本报告依据中国资产评估准则编制

晋能控股山西电力股份有限公司拟非公开协议向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权所涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值
资产评估报告

中企华评报字（2025）第5239号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二五年十月二十三日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	14110201101403012025001 21
合同编号：	PG20251062963000
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中企华评报字(2025)第5239号
报告名称：	晋能控股山西电力股份有限公司拟非公开协议向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权所涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值资产评估报告
评估结论：	265,691,446.94元
评估报告日：	2025年10月23日
评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员：	陈彦君 （资产评估师） 正式会员 编号：14030010 吴鹏 （资产评估师） 正式会员 编号：11230256
陈彦君、吴鹏已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年11月12日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 8

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 8

二、 评估目的 11

三、 评估对象和评估范围 12

四、 价值类型 19

五、 评估基准日 19

六、 评估依据 20

七、 评估方法 24

八、 评估程序实施过程和情况 31

九、 评估假设 33

十、 评估结论 34

十一、 特别事项说明 35

十二、 资产评估报告使用限制说明 40

十三、 资产评估报告日 42

资产评估报告附件 43

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对车辆、电子设备、在建工程等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、

隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

晋能控股山西电力股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的: 晋能控股山西电力股份有限公司拟非公开协议向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%的股权，为此需要对评估基准日时晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

就此事向，晋能控股煤业集团有限公司于 2025 年 3 月 21 日下发了《中共晋能控股煤业集团有限公司委员会常委会会议纪要》（2025 年第 3 次）；晋能控股山西电力股份有限公司董事会于 2025 年 7 月 4 日下发了《晋能控股山西电力股份有限公司十届十九次董事会决议公告》；晋能控股晋北能源（山西）有限公司于 2025 年 1 月 23 日下发了《晋能控股晋北能源(山西)有限公司第一届董事会第十六次会议决议》；晋能控股集团有限公司于 2025 年 5 月 7 日下发了《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，决议同意晋能控股山西电力股份有限公司以非公开协议方式向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。

评估对象：晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值。

评估范围：晋控电力山西同赢热电有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产，总资产账面价值 333,798.67 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值 282,367.05 万元；净资产账面价值 51,431.62 万元。

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：晋控电力山西同赢热电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 333,798.67 万元，评估价值为 334,463.40 万元，增值额为 664.73 万元，增值率为 0.20%；总负债账面价值为 282,367.05 万元，评估价值为 282,367.05 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 51,431.62 万元，评估价值为 52,096.35 万元，增值额为 664.73 万元，增值率为 1.29%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	35,472.44	35,472.44	0.00	0.00
非流动资产	2	298,326.22	298,990.96	664.74	0.22
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	289.73	299.31	9.58	3.31
在建工程	6	266,197.08	266,460.80	263.72	0.10
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	31,839.41	32,230.85	391.44	1.23
其中：土地使用权	9	31,828.44	32,217.09	388.65	1.22
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	333,798.67	334,463.40	664.73	0.20
流动负债	12	76,433.67	76,433.67	0.00	0.00
非流动负债	13	205,933.38	205,933.38	0.00	0.00
负债总计	14	282,367.05	282,367.05	0.00	0.00
净资产	15	51,431.62	52,096.35	664.73	1.29

晋能控股山西电力股份有限公司持有的晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权价值为 26,569.14 万元。

(一)本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(二)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(三)本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

(四)本次评估利用了北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 10 月 22 日出具的中名国成审字【2025】第 3819 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后,审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础,如果该财务数据发生变化,本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(五)本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》评估结论。土地使用权由晋能控股山西电力股份有限公司委托山西大地房地矿评估规划勘测有限公司进行评估。引用的评估报告概况如下:

1.估价对象：本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地 1 土地使用权面积 225432.44 平方米，宗地 2 土地使用权面积为 58743 平方米，宗地 3 土地使用权面积 160725.3 平方米，宗地 4 土地使用权面积为 10997.1 平

方米。宗地1、2登记用途为工业用地，实际用途均为工业用地。二宗地相邻，统一开发利用。宗地3登记用途为采矿用地，实际用途为采矿用地。宗地4登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

2.估价目的：根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

3.估价期日：二〇二五年六月三十日

4.估价日期：二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十二日

5.地价确定的方法：四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估，以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。我们根据评估方法的适宜性、可信程度，结合现场调查待估宗地所在区域地价水平，经综合分析，市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近，取算术平均并取整作为最终的土地价格。

6.评估结论：

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日2025年6月30日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号）

土地面积：225432.44平方米；

土地单价：708元/平方米；

土地总价：15960.62万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地 2《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号）

土地面积：58743 平方米;

土地单价：704 元/平方米;

土地总价：4135.51 万元;

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地 3《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号）

土地面积：160725.3 平方米;

土地单价：648 元/平方米;

土地总价：10415 万元;

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地 4《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）

土地面积：10997.1 平方米;

土地单价：698 元/平方米;

土地总价：767.6 万元;

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地 1、2、3、4 合计

土地总面积：455897.84 平方米;

土地总价：31278.73 万元;

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

7.报告的有效期：评估结论使用有效期为自报告提交日起一年内有效；超过有效期，本评估报告自动作废。

(六)资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

晋能控股山西电力股份有限公司拟非公开协议向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权所涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值

资产评估报告正文

晋能控股山西电力股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对晋能控股山西电力股份有限公司拟转让持有的晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%的股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益在 2025 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为晋能控股山西电力股份有限公司，被评估单位为晋控电力山西同赢热电有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

名称: 晋能控股山西电力股份有限公司

住所: 山西示范区晋阳街南一条 10 号 1 幢-1-22 层

法定代表人: 师李军

注册资本: 307694.2219 万人民币

类型: 其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：911400007159303324

成立日期：1993 年 2 月 8 日

营业期限：1993 年 2 月 8 日至无固定期限

经营范围：经营范围：电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售。发电设备检修；电力工程安装、设计、施工（除土建）；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测（以上仅限分支机构使用）。（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）。

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

名称：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

住所：山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

法定代表人：王孝全

注册资本：155000 万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91140299MA7Y1GJ780

成立日期：2022 年 4 月 9 日

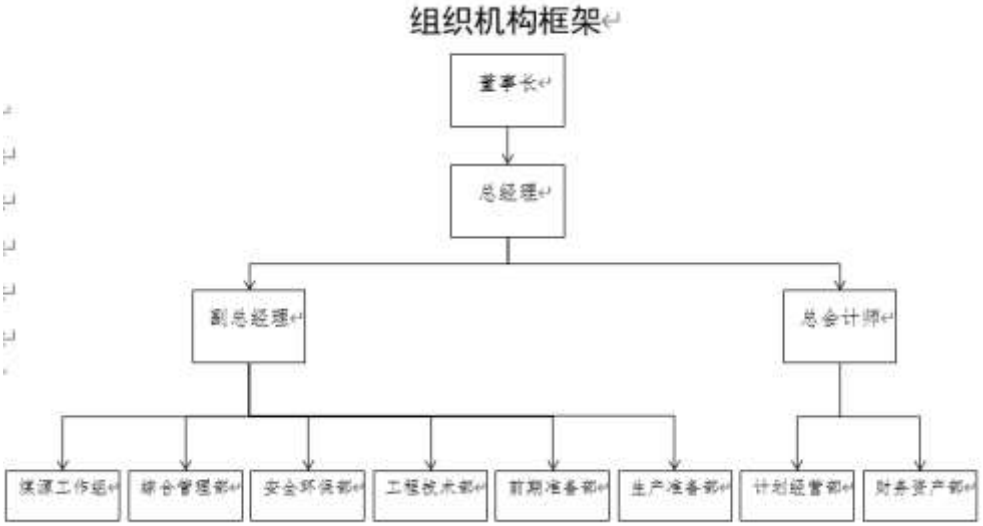
营业期限：2022 年 4 月 9 日至无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2.历史沿革

晋控电力山西同赢热电有限责任公司于 2022 年由晋能控股山西电力股份有限公司出资设立，成立时注册资本为 155000 万元，持股比例为 100%。截至评估基准日，出资额及股比未发生变更。

3.公司经营管理结构



4.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产总计	32,324.93	56,353.19	285,507.06	333,798.67
负债总计	12,697.93	14,926.18	234,080.04	282,367.05
所有者权益	19,627.00	41,427.01	51,427.01	51,431.62

被评估单位近三年的经营状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.02	0.00	4.60
净利润	0.00	0.01	0.00	4.60

注：截至评估基准日，被评估单位处于基建期，尚未投入运营。

被评估单位评估基准日的会计报表经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中名国成审字【2025】第 3819 号无保留意见审计报告、2022 年度的会计报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字【2023】第 207221 号无保留意见审计报告、2023 年度和 2024 年度的会计报表均经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审亚太

审字(2024)004544 号无保留意见审计报告和中审亚太审字(2025)005658 号无保留意见审计报告。

5.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位晋控电力山西同赢热电有限责任公司为委托人晋能控股山西电力股份有限公司的全资子公司。

(三) 受让人简介

名称：晋能控股晋北能源（山西）有限公司

住所：山西省大同市平城区太和路双创中心 5 层

法定代表人：李鑫

注册资本：300000 万人民币

类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91140200MAD2HEF338

成立日期：2023 年 10 月 30 日

营业期限：2023 年 10 月 30 日至无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；供暖服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；热力生产和供应；新兴能源技术研发；智能输配电及控制设备销售；储能技术服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、受让人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

晋能控股山西电力股份有限公司拟非公开协议向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司

51%的股权，为此需要对评估基准日时晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

就此事向，晋能控股煤业集团有限公司于 2025 年 3 月 21 日下发了《中共晋能控股煤业集团有限公司委员会常委会会议纪要》（2025 年第 3 次）；晋能控股山西电力股份有限公司董事会于 2025 年 7 月 4 日下发了《晋能控股山西电力股份有限公司十届十九次董事会决议公告》；晋能控股晋北能源（山西）有限公司于 2025 年 1 月 23 日下发了《晋能控股晋北能源(山西)有限公司第一届董事会第十六次会议决议》；晋能控股集团有限公司于 2025 年 5 月 7 日下发了《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，决议同意晋能控股山西电力股份有限公司以非公开协议方式向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是晋控电力山西同赢热电有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产，总资产账面价值 333,798.67 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值 282,367.05 万元；净资产账面价值 51,431.62 万元。各类资产及负债的账面价值见下表:

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
		A
流动资产	1	35,472.44
非流动资产	2	298,326.22
其中：长期股权投资	3	0.00
投资性房地产	4	0.00
固定资产	5	289.73
在建工程	6	266,197.08

项目		账面价值
		A
油气资产	7	0.00
无形资产	8	31,839.41
其中：土地使用权	9	31,828.44
其他非流动资产	10	0.00
资产总计	11	333,798.67
流动负债	12	76,433.67
非流动负债	13	205,933.38
负债总计	14	282,367.05
净资产	15	51,431.62

产权持有单位已提供《关于抵押、担保及法律诉讼事项的说明》，纳入评估范围的资产不存在抵押、担保及法律诉讼等未决事项。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中名国成审字【2025】第 3819 号无保留意见审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下:

1.企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括: 车辆、电子设备和在建工程。实物资产的类型及特点如下:

(1)车辆

截至评估基准日，纳入评估范围内的车辆共 5 辆，账面原值为 1,594,490.85 元，账面净值为 1,378,083.40 元，主要为被评估单位日常办公用车及生产用车，具体包括多用途货车（皮卡车）、绿化喷洒车和扫路车，主要购置于 2022 年至 2025 年间，其中 3 辆，证载权利人均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司；2 辆，证载权利人均为晋控电力同承热电（山西）有限公司，为被评估单位同一控制下的关联方，截至评估基准日未变更证载权利人。截至评估基准日，纳入评估范围内的车辆均在年检有效期内，可正常使用。

被评估单位已出具产权说明，承诺该部分资产为其所有，无产权和债务纠纷，并承诺承担因产权和债务纠纷责任。

(2)电子设备

截至评估基准日，纳入评估范围内的电子设备共 130 项，账面原值为 3,313,232.42 元，账面净值为 1,519,171.85 元，主要为被评估单位的办公用电子设备和日常用电子设备，具体电脑、打印机、扫描仪、开水器、空调、双头电磁灶、双门蒸饭车等，均存放于被评估单位各部门中，主购置于 2019 年至 2025 年间。截至评估基准日，均可正常使用。

(3)在建工程

①项目概况

纳入评估范围内的在建工程为同热三期 2x100 万千瓦煤电工程项目，项目位于大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区，注册资金 15.5 亿元，动态总投资约 78.93 亿元，项目占地约 684 亩。

承包单位：该项目为 EPC 总承包项目，承包人为中国能源建设集团山西省电力勘测设计院有限公司。

项目工期：该项目工程计划于 2024 年 9 月开工建设，2026 年 8 月#1 机组投产、2026 年 10 月#2 机组投产。本项目总工期 25+2 个月。

项目进度：截止评估基准日，厂内通平工程全面完成，厂内主要建构筑物基础全部完成，目前正在进行锅炉钢结构吊装、空冷柱及烟囱筒身施工。

项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

②项目备案情况

同热三期 2x100 万千瓦煤电工程项目于 2023 年 7 月 29 日，经山西省发展和改革委员会批复同意，并下发了《山西省发展和改革委员会关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目核准的批复》（晋发改审批发〔2023〕284 号）。

③节能报告批复情况

同热三期 2x100 万千瓦煤电工程项目于 2023 年 11 月 16 日，经山西省能源局批复同意，并下发了《关于对晋控电力山西同赢热电有限

责任公司晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目节能报告的审查意见》(晋能源审批发〔2023〕123 号)。

④建设用地规划许可证批复

2024 年 7 月 11 日，大同市云冈区自然资源局下发《建设用地规划许可证》(地字第 1402142024YG0006417 号)，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。2024 年 9 月 13 日，大同市云冈区自然资源局下发《建设用地规划许可证》(地字第 1402142024YG0008480 号)，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。

⑤建设工程规划许可证批复

2024 年 12 月 16 日，云冈经济技术开发区管理委员会核发《建设工程规划许可证》(建字第 1402142024GG0004418 号)，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

⑥建设工程施工许可证批复

2025 年 1 月 8 日，云冈经济技术开发区管理委员会行政审批局核发《建设工程施工许可证》(编号 140254202501080101 号)，经审查，本建设工程符合施工条件，准予施工。

⑦土建工程概况

纳入评估范围内的在建工程-土建工程主要为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的土建工程，具体包括主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，项目处于正常建设阶段。

⑧设备安装工程概况

纳入评估范围内的在建工程-设备安装工程核算的内容为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的设备安

装工程。设备安装工程具体包括锅炉机组、汽轮发电机组、热力系统汽水管道、输煤系统、厂内除渣系统(干除渣)、除灰系统(气力除灰)、预处理系统、凝结水精处理系统、凝汽器冷却系统(直接空冷)、电气系统、热工控制系统、脱硫系统、附属生产工程和与厂址有关的单项工程等，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，项目处于正常建设阶段。

⑨待摊投资概况

纳入评估范围内的在建工程-待摊投资，主要为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的待摊投资，具体包括建设场地征用及清理费、项目建设管理费、项目建设技术服务费、筹资费用和其他。

2.企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括: 土地使用权和其他无形资产。无形资产的类型及特点如下:

(1)土地使用权

纳入评估范围内的土地使用权共 4 项，土地使用权面积合计 455,897.84 平方米，主要分为工业工地、采矿用地和管道运输用地，均为出让取得，具体信息如下表:

序号	宗地名称	土地位置	是否空地	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(㎡)
1	土地使用权（厂区 225432.44 ㎡）	大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块	否	2024-06	2074-06	出让	工业用地	50.00	五通一平	225,432.44
2	土地使用权（厂区 58743 ㎡）	塔山煤炭运煤专线北侧	否	2022-08	2072-08	出让	工业用地	50.00	五通一平	58,743.00
3	土地使用权（灰场 160725.30 ㎡）	云冈区口泉乡窑子坡村西北	否	2024-06	2074-06	出让	采矿用地	50.00	三通一平	160,725.30
4	土地使用权（栈桥 10997.10 ㎡）	云冈区鸦房线沿线	否	2024-06	2074-06	出让	管道运输用地	50.00	五通一平	10,997.10

(2)其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产共 2 项，均为日常办公用软件，具体为大蚂蚁即时通讯系统和浩辰 CAD 软件。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得，截至评估基准日，均正常维护使用。

3.企业申报的表外资产情况

无。

4.引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》评估结论。土地使用权由晋能控股山西电力股份有限公司委托山西大地房地矿评估规划勘测有限公司进行评估。引用的评估报告概况如下:

(1)估价对象: 本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地 1 土地使用权面积 225432.44 平方米，宗地 2 土地使用权面积为 58743 平方米，宗地 3 土地使用权面积 160725.3 平方米，宗地 4 土地使用权面积为 10997.1 平方米。宗地 1、2 登记用途为工业用地，实际用途均为工业用地。二宗地相邻，统一开发利用。宗地 3 登记用途为采矿用地，实际用途为采矿用地。宗地 4 登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

(2)估价目的: 根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

(3)估价期日: 二〇二五年六月三十日

(4)估价日期: 二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十二日

(5)地价确定的方法:四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估，以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。我们根据评估方法的适宜性、可信程度，结合现场调查待估宗地所在区域地价水平,经综合分析,市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近,取算术平均并取整作为最终的土地价格。

(6)评估结论:

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析,按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格为:

宗地 1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号）

土地面积：225432.44 平方米;

土地单价：708 元/平方米;

土地总价：15960.62 万元;

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地 2《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号）

土地面积：58743 平方米;

土地单价：704 元/平方米;

土地总价：4135.51 万元;

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地 3《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号）

土地面积：160725.3 平方米;

土地单价：648 元/平方米;

土地总价：10415 万元;

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地 4《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号）

土地面积：10997.1 平方米;

土地单价：698 元/平方米;

土地总价：767.6 万元;

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地 1、2、3、4 合计

土地总面积：455897.84 平方米;

土地总价：31278.73 万元;

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

(7)报告的有效期：评估结论使用有效期为自报告提交日起一年内有效；超过有效期，本评估报告自动作废。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，

准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.晋能控股煤业集团有限公司出具的《中共晋能控股煤业集团有限公司委员会常委会会议纪要》(2025 年第 3 次)(2025 年 3 月 21 日);

2.晋能控股山西电力股份有限公司董事会出具的《晋能控股山西电力股份有限公司十届十九次董事会决议公告》(2025 年 7 月 4 日);

3.晋能控股晋北能源（山西）有限公司出具的《晋能控股晋北能源(山西)有限公司第一届董事会第十六次会议决议》(2025 年 1 月 23 日);

4.晋能控股集团有限公司出具的《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》(2025 年 5 月 7 日)。

(二)法律法规依据

1.《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);

2.《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);

3.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

7.《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号,2019 年 3 月 2 日第二次修订);

10.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 134 号,2017 年 11 月 19 日第二次修订)

11.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号,财政部令第 97 号修订);

12.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号,2020 年 11 月 29 日修订);

13.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);

14.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 号);

15.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274 号);

16.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);

17.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);

18.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

19.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

20.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);

21.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);

22.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);

23.《关于印发<企业国有资产交易操作规则>的通知》(国资发产权规〔2025〕17 号);

24.《山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻落实<企业国有资产交易监督管理办法>有关事项的通知》(晋国资[2016]64 号);

25.《山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于省属企业国有资产评估管理有关事项的通知》(晋国资产权[2017]73 号);

26.《山西省国有资本运营有限公司关于印发<山西省国有资本运营有限公司国有资产交易管理办法(试行)>的通知》(晋国资运营发[2020]36 号);

27.《山西省国有资本运营有限公司关于印发<山西省国有资本运营有限公司国有资产评估管理办法(试行)>的通知》(晋国资运营发[2020]37 号);

28.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

5.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

8.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号);

9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

10.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号);

11.《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号);

12.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号);

13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四)权属依据

1.国有资产产权登记证;

2.国有土地使用证;

3.机动车行驶证;

4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(财政部令第 81 号);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

3.评估基准日贷款市场报价利率 LPR;

4.《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);

5.被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

6.企业提供的相关工程预决算资料;

7.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

8.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

9.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

10.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

11.《山西工程建设标准定额信息》(2025 年第 2 期);

12.《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504 号);

13.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号);

14.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);

2.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39 号);

3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

4.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

5.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

6.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第 678 号);

7.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

8.北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

9.山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》;

10.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为:资产基础法。

收益法,是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

评估方法选择理由如下:

截至评估基准日,被评估单位处于基建期尚未投产发电,项目投产时间、运营周期受建设进度、政策审批等多重因素影响,无法合理

预期；未来电价及发电量受宏观经济、电力市场供需、政策调控（如标杆电价调整、市场竞价）影响具有较大不确定性，由于项目未投产，无历史数据支撑，缺乏历史收入数据作为预测未来收入的依据，无法合理预测未来收入；成本方面受燃料价格波动（受煤炭、天然气等能源价格波动的影响较大）、运营期设备维护、容量替代、政策影响等不确定性因素共同作用下，很难对未来的总成本做出准确预计。综上分析，被评估单位未来收益无法合理预测，未来收益的风险无法合理量化，不满足收益法适用条件，因此未采用收益法进行评估。

截至评估基准日，被评估单位处于基建期，基建期尚未形成完整资产，其价值构成与运营期资产存在本质差异，难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，市场法无法直接反映未完工状态下的价值，故本次未采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，运用资产基础法所需要的经济技术参数均能获得充分的数据资料，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此本次选择资产基础法进行评估。

1.流动资产

(1)货币资金主要为银行存款，通过核实银行对账单及查验银行询证函等，以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2)应收账款：评估人员向被评估单位调查了解了历史年度应收账款的回收情况，且核实了大同市云冈区自然资源局与云冈区口泉乡政府于 2025 年 2 月 25 日签订的《土地补偿协议》，本次按核实无误的账面值作为评估值。

(3)预付款项：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的凭证及合同进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，根据所能收回的权利价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实无误的账面值作为评估值。

(4)其他流动资产：评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账薄。经核实结果无误，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

2.设备类

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

本次评估范围内的设备均为厂家或经销商负责送货和安装的通用设备或电子设备，其设备含税购置价中包含了运输费、安装费和增值税等。重置成本计算公式如下：

设备重置成本=设备含税购置价-可抵扣的增值税

A.购置价

设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

B.可抵扣的增值税

根据“财税[2016]36 号”、“财税[2018]32 号”和“财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13 × 13%

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下：

重置成本=购置价+车辆购置税+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

②综合成新率的确定

A.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下:

综合成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

B.对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下:

年限成新率=（引导报废年限－已使用年限）／引导报废年限×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）／规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

③评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2)市场法

对于部分购置时间较早的电子设备和办公家具，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

3.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

(1)未完工项目

开工时间距基准日半年内，且属于正常建设的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以核实后的账面确认评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照企业已经完成工程量调整价差。

(2)待摊基建支出

对于正常建设的在建项目中的待摊基建支出，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值；对于在建期间的筹资

费用，本次按照被评估单位截至评估基准日时的实际建设工期与合理建设工期孰短确定合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)，结合被评估单位距评估基准日最近的借款合同确定其浮动利率，根据被评估单位实际借款合同，扣减其一定的浮动利率，以在建同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=在建同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额 × 合理建设工期 × 利率 × 1/2。

4.无形资产-土地

纳入评估范围内的土地使用权共涉及 4 宗土地，土地使用权评估结果引用山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》评估结论。

对于企业实际发生但本次土地使用权评估中无法考虑的契税，经查阅其相关财务账簿及付款单据等资料对其进行调查了解，本次以土地评估值乘契税税率确定评估值。

土地使用权评估值引用情况，具体如下:

本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》评估结论。土地使用权由晋能控股山西电力股份有限公司委托山西大地房地矿评估规划勘测有限公司进行评估。引用的评估报告概况如下:

(1)估价对象: 本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地 1 土地使用权面积 225432.44 平方米，宗地 2 土地使用权面积为 58743 平方米，宗地 3 土地使用权面积 160725.3 平方米，宗地 4 土地使用权面积为 10997.1 平方米。宗地 1、2 登记用途为工业用地，实际用途均为工业用地。二宗地相邻，统一开发利用。宗地 3 登记用途为采矿用地，实际用途为

采矿用地。宗地 4 登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

(2)估价目的：根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

(3)估价期日：二〇二五年六月三十日

(4)估价日期：二〇二五年六月三十日至二〇二五年九月十二日

(5)地价确定的方法：四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估，以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。我们根据评估方法的适宜性、可信程度，结合现场调查待估宗地所在区域地价水平，经综合分析，市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近，取算术平均并取整作为最终的土地价格。

(6)评估结论：

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地 1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号）

土地面积：225432.44 平方米；

土地单价：708 元/平方米；

土地总价：15960.62 万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地 2《不动产权证书》(晋(2022)大同市不动产权第 0106882 号)

土地面积:58743 平方米;

土地单价:704 元/平方米;

土地总价:4135.51 万元;

大写金额:人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地 3《不动产权证书》(晋(2024)大同市不动产权第 0083394 号)

土地面积:160725.3 平方米;

土地单价:648 元/平方米;

土地总价:10415 万元;

大写金额:人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地 4《不动产权证书》(晋(2024)大同市不动产权第 0083395 号)

土地面积:10997.1 平方米;

土地单价:698 元/平方米;

土地总价:767.6 万元;

大写金额:人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地 1、2、3、4 合计

土地总面积:455897.84 平方米;

土地总价:31278.73 万元;

大写金额:人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

(7)报告的有效期:评估结论使用有效期为自报告提交日起一年内有效;超过有效期,本评估报告自动作废。

5.无形资产-其他

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用市场法进行评估,具体如下:对于评估基准日市场上有销售的外购软件,按照评估基准日的市场价格作为评估值。

6.负债

被评估单位的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及长期借款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2025 年 8 月 6 日至 2025 年 10 月 23 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2025 年 8 月 6 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后,项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于 2025 年 8 月 13 日至 2025 年 8 月 24 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、设备、土地等资产的产权证明文件资料进行查验，评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二) 假设在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

(五) 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

(七) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

(八) 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响;

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

(十一) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

晋控电力山西同赢热电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 333,798.67 万元，评估价值为 334,463.40 万元，增值额为 664.73 万元，增值率为 0.20%；总负债账面价值为 282,367.05 万元，评估价值为 282,367.05 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 51,431.62 万元,评估价值为 52,096.35 万元,增值额为 664.73 万元,增值率为 1.29%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	35,472.44	35,472.44	0.00	0.00
非流动资产	2	298,326.22	298,990.96	664.74	0.22
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	289.73	299.31	9.58	3.31
在建工程	6	266,197.08	266,460.80	263.72	0.10
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	31,839.41	32,230.85	391.44	1.23
其中：土地使用权	9	31,828.44	32,217.09	388.65	1.22
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	333,798.67	334,463.40	664.73	0.20
流动负债	12	76,433.67	76,433.67	0.00	0.00
非流动负债	13	205,933.38	205,933.38	0.00	0.00
负债总计	14	282,367.05	282,367.05	0.00	0.00
净资产	15	51,431.62	52,096.35	664.73	1.29

晋能控股山西电力股份有限公司持有的晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权价值为 26,569.14 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 10 月 22 日出具的中名国成审字【2025】第 3819 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

(三)关于引用审计报告外的其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》评估结论。土地使用权由晋能控股山西电力股份有限公司

委托山西大地房地矿评估规划勘测有限公司进行评估。引用的评估报告概况如下:

1.估价对象:本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地,宗地 1 土地使用权面积 225432.44 平方米,宗地 2 土地使用权面积为 58743 平方米,宗地 3 土地使用权面积 160725.3 平方米,宗地 4 土地使用权面积为 10997.1 平方米。宗地 1、2 登记用途为工业用地,实际用途均为工业用地。二宗地相邻,统一开发利用。宗地 3 登记用途为采矿用地,实际用途为采矿用地。宗地 4 登记用途为管道运输用地,实际用途为管道运输用地。

2.估价目的:根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》,晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估,为委托人股权转让提供价格参考。

3.估价期日:二〇二五年六月三十日

4.估价日期:二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十二日

5.地价确定的方法:四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估,以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平,两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。我们根据评估方法的适宜性、可信程度,结合现场调查待估宗地所在区域地价水平,经综合分析,市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近,取算术平均并取整作为最终的土地价格。

6.评估结论:

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析,按照地价评估的技术规程和估价程序,选择适当的评估方法,评估得到宗地在估价设定

用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格为:

宗地 1《不动产权证书》(晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号)

土地面积：225432.44 平方米;

土地单价：708 元/平方米;

土地总价：15960.62 万元;

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地 2《不动产权证书》(晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号)

土地面积：58743 平方米;

土地单价：704 元/平方米;

土地总价：4135.51 万元;

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地 3《不动产权证书》(晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号)

土地面积：160725.3 平方米;

土地单价：648 元/平方米;

土地总价：10415 万元;

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地 4《不动产权证书》(晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号)

土地面积：10997.1 平方米;

土地单价：698 元/平方米;

土地总价：767.6 万元;

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地 1、2、3、4 合计

土地总面积：455897.84 平方米;

土地总价：31278.73 万元;

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

7.报告的有效期：评估结论使用有效期为自报告提交日起一年内有效；超过有效期，本评估报告自动作废。

(四)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(五)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(六)因适用性受限或者操作条件等原因而选择一种评估方法的原因。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下:

截至评估基准日，被评估单位处于基建期尚未投产发电，项目投产时间、运营周期受建设进度、政策审批等多重因素影响，无法合理预期；未来电价及发电量受宏观经济、电力市场供需、政策调控（如标杆电价调整、市场竞价）影响具有较大不确定性，由于项目未投产，无历史数据支撑，缺乏历史收入数据作为预测未来收入的依据，无法合理预测未来收入；成本方面受燃料价格波动（受煤炭、天然气等能源价格波动的影响较大）、运营期设备维护、容量替代、政策影响等不确定性因素共同作用下，很难对未来的总成本做出准确预计。综上分析，被评估单位未来收益无法合理预测，未来收益的风险无法合理量化，不满足收益法适用条件，因此未采用收益法进行评估。

截至评估基准日，被评估单位处于基建期，基建期尚未形成完整资产，其价值构成与运营期资产存在本质差异，难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，市场法无法直接反映未完工状态下的价值，故本次未采用市场法进行评估。

根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，运用资产基础法所需要的经济技术参数均能获得充分的数据资料，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此本次选择资产基础法进行评估。

(七)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

(八)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

根据产权持有单位提供的情况说明，纳入评估范围的资产不存在法律、经济等未决事项。

(九)关于担保/租赁/或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

根据产权持有单位提供的情况说明，纳入评估范围的资产不存在担保、租赁和或有负债（或有资产）等事项。

(十)纳入评估范围内的在建工程主要为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的土建工程和设备安装工程，该工程主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，实体工程均未完工，未结转固定资产。评估人员主要通过核对施工合同、预决算书、工程进度款报审表和投资完成情况明细表等核实其存在性、技术状态及其权属。

(十一)截至评估基准日，被评估单位已取得了建筑用地许可证，证号为：地字第 1402142024YG0006417 号和地字第 1402142024YG0008480 号；其中综合办公楼、综合服务楼、1#宿舍楼和 2#宿舍楼已取得建筑规划许可证，证号为：建字第 1402142024GG0004418 号；建筑开工许可证，证号为 140254202501080101，其余建筑均未取得建筑规划许可证和建筑开工许可证。

(十二)纳入评估范围内的车辆共 5 项，其中 3 辆，证载权利人均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司；2 辆，证载权利人均为晋控电力同承热电(山西)有限公司，为被评估单位同一控制下的关联方，截至评估基准日未变更证载权利人。

被评估单位已出具产权说明，承诺该部分资产为其所有，无产权和债务纠纷，并承诺承担因产权和债务纠纷责任。

(十三)根据山西省发展和改革委员会文件《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×100 万千瓦煤电项目核准的批复》（晋发改审批发〔2023〕284 号）规定，同热三期 2×100 万千瓦容量中，需用山西蒲宣能源有限责任公司 30 万千瓦容量替代，截止评估基准日，容量替代费用未协商完成。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具

的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年10月23日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
陈[illegible]
[illegible]

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
吴鹏
11230256

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二五年十月二十三日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件;

附件二、被评估单位专项审计报告;

附件三、《土地估价报告》晋大地土估字〔2025〕第 041 号;

附件四、委托人和被评估单位营业执照;

附件五、委托人和被评估单位产权登记证;

附件六、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件七、委托人和其他相关当事人的承诺函;

附件八、签名资产评估师的承诺函;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证及备案公告;

附件十、从事证券服务业务资产评估机构名录;

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十二、中国资产评估协会正式执业会员证书;

附件十三、资产评估委托合同;

附件十四、资产评估明细表;

附件十五、晋能控股山西电力股份有限公司拟非公开协议向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权所涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值资产评估说明。

此件出自党委工作部〔2025〕3号纪要，仅用于办理手续，复印无效。
晋能控股煤业集团党委工作部
2025年3月21日

中共晋能控股煤业集团有限公司委员会

常委会会议纪要

（2025年第3次）

〔2025〕3号　　签发人：李建光

时间：2025年3月21日

地点：晋能控股煤业集团综合办公楼2202会议室

主持：李建光

出席：匡铁军　董福凯　赵历书　张景良　边　强

参加：田振东　王　磊　张兴国　张献伟　王占海
张光斗　袁　韬　闫建新

记录：白利鑫

研究关于晋能控股电力股份公司转让晋控电力山西同赢热电有限公司51%股权的事宜（列席：晋控电力武生胜同志）

会议听取了总经理助理、财务管理部部长张光斗关于晋能控股电力股份公司转让晋控电力山西同赢热电有限公司51%股权事宜的汇报。

会议议定：

同意关于晋能控股电力股份公司转让晋控电力山西同赢

热电有限公司51%股权的事宜。

按照相关规定和程序办理。

晋能控股煤业集团有限公司党委工作部　　2025年3月22日印发

证券代码：000767　　证券简称：晋控电力　　公告编号：2025 临—027

晋能控股山西电力股份有限公司
十届十九次董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

晋能控股山西电力股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）十届十九次董事会于 2025 年 7 月 4 日以通讯表决方式召开。会议通知于 6 月 27 日以电话和电邮方式通知全体董事。会议应参加表决董事 5 人，实际参加表决董事 5 人。会议符合《公司法》及《公司章程》的规定，会议审议并形成以下决议。

二、董事会会议审议情况

1.会议以 4 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于拟转让晋控电力山西同赢热电有限公司 51%股权的关联交易议案》。（本议案未达到应专项披露的事项标准）

董事会同意公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限公司 51%股权的初步方案，待相关主管单位核准、转让金额最终确定后再次履行董事会审议程序。

在审议本议案时，有关联关系的董事师李军先生回避了表决。

本议案已经公司第十届董事会独立董事第四次专门会议审议通过。

特此公告。

晋能控股山西电力股份有限公司董事会

二〇二五年七月四日

晋能控股晋北能源（山西）有限公司
第一届董事会第十六次会议决议

晋能控股晋北能源（山西）有限公司（以下简称“公司”）第一届董事会第十六次会议于2025年1月23日通过通讯方式召开。会议应表决的董事3人，实际表决的董事2人，关联董事郝美回避表决，符合《公司法》和《公司章程》规定。经董事审议和表决，形成如下决议：

一、关于审议晋北能源公司2025年第一批基本建设项目投资计划的议案

会议议定：

1.原则同意晋北能源公司2025年第一批基本建设项目投资计划。

2.晋北基地新能源项目第一批指导投资计划60亿元。主要包含：新能源项目前期技术服务、光伏项目土地租赁、220千伏升压站和输电线路土地征收、光伏项目设备采购和工程EPC、风电项目设备采购和工程EPC、综合管理费用等。

待晋北采煤沉陷区新能源基地项目完成可研编制、履行内部立项程序后，依据审定的概算再安排正式投资计划。

3.同热三期项目2025年度投资计划200132.20万元，其中：建筑工程56827.48万元；安装工程26753.9万元；设备购置费99755.58万元;其他费用10630.19万元,财务费用6165.04万元。

4. 上报晋能控股集团。

（表决结果：同意 2 票，反对 0 票，弃权 0 票）

二、关于审议设立晋北基地输电分公司的建议方案的议案

1. 原则同意设立“晋能控股晋北能源（山西）有限公司输电分公司”。

2. 上报晋能控股集团。

（表决结果：同意 2 票，反对 0 票，弃权 0 票）

三、关于审议晋能控股晋北能源（山西）有限公司收购晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权项目立项的议案

1. 原则同意晋能控股晋北能源（山西）有限公司收购晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权项目立项。

2. 原则同意以非公开协议转让方式进行交易。

3. 上报晋能控股集团。

（表决结果：同意 2 票，反对 0 票，弃权 0 票）

（此页无正文，为《晋能控股晋北能源（山西）有限公司第一届董事会第十六次会议决议》之签署页）

李　鑫：　　2025年1月23日

张志强：　　2025年1月23日

晋能控股集团有限公司
第一届董事会第九十二次会议决议

晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议于2025年5月7日在晋能控股集团有限公司太原审批中心2112会议室召开。本次会议应表决董事5人，实际表决董事5人，其中崔树江董事委托钮立峰董事代为表决。本次会议符合《公司法》及《公司章程》的规定，合法有效。会议形成如下决议：

六、关于晋能控股山西电力股份有限公司向晋北能源公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权的议案

同意晋能控股山西电力股份有限公司以非公开协议方式向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

同意晋能控股晋北能源（山西）有限公司以非公开协议方式收购晋能控股山西电力股份有限公司所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

股权交易价格以经备案的资产评估结果为基础确定。

（下接董事签字页）

（本页无正文，为晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议之董事签字页）

董事签字：

李国彪

崔树江（代）

令狐建设

王为民

钮立峰

仅限于晋控电力股份公司使用

晋控电力山西同赢热电有限责任公司

2024年-2025年6月30日
审计报告

中名国成审字【2025】第3819号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（https://acc.mof.gov.cn）”进行查验
报告编码：京25XDLQY4JT

目　录

审计报告	1-3
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
股东权益变动表	5-6
财务报表附注	1-33

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）
BEIJINGZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址：北京市东城区建国门大街18号办一910单元　　邮编：100005
电话：(010) 53396165

审计报告

中名国成审字【2025】第3819号

晋能控股山西电力股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了晋控电力山西同赢热电有限责任公司（以下简称同赢热电）财务报表，包括2024年12月31日、2025年6月30日的资产负债表，2024年度、2025年1-6月的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了同赢热电2024年12月31日、2025年6月30日的财务状况以及2024年度、2025年1-6月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于晋能控股山西电力股份有限公司以及同赢热电，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

同赢热电管理层对其他信息负责。其他信息包括同赢热电2024年-2025年6月30审计报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

同赢热电管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，同赢热电管理层负责评估同赢热电的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非晋能控股山西电力股份有限公司管理层以及同赢热电管理层计划清算朗德金燕、终止运营或别无其他现实的选择。

晋能控股山西电力股份有限公司负责监督同赢热电的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对同赢热电的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致同赢热电不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中名国际会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 郑晓琴

中国注册会计师

中国·北京

二〇二五年十月二十二日

资产负债表

编制单位：国投电力山西同高热电有限责任公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2024年1月1日
流动资产：				
货币资金	五、1	16,930,209.04	217,986,395.63	36,077,324.35
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	五、2	52,886,150.00		
应收款项融资				
预付款项	五、3	48,508.81		100,000.00
应收资金集中管理款				
其他应收款	五、4		26,364.22	13,807.60
其中：应收利息				
应收股利				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、5	284,859,565.06	189,393,067.40	16,692,647.30
流动资产合计		354,724,432.91	407,405,827.25	52,883,779.25
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	五、6	2,897,255.25	1,590,040.10	1,851,565.44
在建工程	五、7	2,661,970,832.93	2,245,174,328.69	483,094,385.71
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	五、8	318,394,141.13	200,900,374.74	25,702,160.23
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		2,983,262,229.31	2,447,664,743.53	510,648,111.38
资产总计		3,337,986,662.22	2,855,070,570.78	563,531,890.63

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日	2024年1月1日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	五、9	742,417,236.98	756,136,831.46	28,535,481.05
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	五、10	1,233,914.54	1,703,750.02	136,273.47
应交税费	五、11	11,839.57	211,194.08	352,088.72
其他应付款	五、12	20,673,518.46	12,301,597.68	120,237,911.47
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五、13	213.24	1,106,908.48	
其他流动负债				
流动负债合计		764,336,722.79	771,460,281.72	149,261,754.71
非流动负债：				
长期借款	五、14	2,059,333,757.20	1,569,340,150.29	
应付债券				
租赁负债				
长期应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,059,333,757.20	1,569,340,150.29	
负债合计		2,823,670,479.99	2,340,800,432.01	149,261,754.71
股本	五、15	514,270,000.00	514,270,000.00	414,270,000.00
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	五、16	46,182.23	138.77	135.92
股东权益合计		514,316,182.23	514,270,138.77	414,270,135.92
负债和股东权益总计		3,337,986,662.22	2,855,070,570.78	563,531,890.63

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

利润表

编制单位：华控电力山西同煤热电有限责任公司　　单位：人民币元

项目	附注	2025年1-6月	2024年度
一、营业收入			
减：营业成本	五、17		678,313.88
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用	五、18	-46,043.46	-678,317.68
其中：利息费用			
利息收入	五、18	46,208.46	678,682.68
加：其他收益			
投资收益(损失以"-"号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以"-"号填列）			
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)			
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)			
信用减值损失(损失以"-"号填列)			
资产减值损失(损失以"-"号填列)			
资产处置收益(损失以"-"号填列)			
二、营业利润(亏损以"-"号填列)		46,043.46	3.80
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)		46,043.46	3.80
减：所得税费用	五、19		0.95
四、净利润(净亏损以"-"号填列)		46,043.46	2.85
其中：持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		46,043.46	2.85
终止经营净利润（净亏损以"-"号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		46,043.46	2.85
七、每股收益			
（一）基本每股收益		0.0001	0.0000
（二）稀释每股收益		0.0001	0.0000

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：晋控电力山西同蒲热电有限责任公司　　单位：人民币元

项　目	附注	2025年1-6月	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、20	68,423.34	678,682.68
经营活动现金流入小计		68,423.34	678,682.68
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	五、20	46.08	100,433.75
经营活动现金流出小计		46.08	100,433.75
经营活动产生的现金流量净额		68,377.26	578,248.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		668,368,352.82	1,479,373,480.08
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		668,368,352.82	1,479,373,480.08
投资活动产生的现金流量净额		-668,368,352.82	-1,479,373,480.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			100,000,000.00
取得借款收到的现金		489,993,606.91	1,569,340,150.29
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		489,993,606.91	1,669,340,150.29
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,749,664.02	8,735,916.61
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		22,749,664.02	8,735,916.61
筹资活动产生的现金流量净额		467,243,942.89	1,660,604,233.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、21	-201,056,032.67	181,809,002.53
加：期初现金及现金等价物余额		217,886,326.88	36,077,324.35
六、期末现金及现金等价物余额		16,830,294.21	217,886,326.88

公司法定代表人：　　主管会计工作的公司负责人：　　公司会计机构负责人：

股东权益变动表

编制单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　单位：人民币元

项目	2025年1-6月							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	514,270,000.00						138.77	514,270,138.77
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	514,270,000.00						138.77	514,270,138.77
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）							46,043.46	46,043.46
（一）综合收益总额							46,043.46	46,043.46
（二）股东投入和减少资本								
1．股东投入的普通股								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（三）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．对股东的分配								
3．其他								
（四）股东权益内部结转								
1．资本公积转增股本								
2．盈余公积转增股本								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他综合收益结转留存收益								
5．其他								
（五）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	514,270,000.00						46,182.23	514,316,182.23

公司法定代表人：王孝全　　主管会计工作的公司负责人：郭文浩　　公司会计机构负责人：梁芬建

股东权益变动表

编制单位：晋能电力山西同高热电有限责任公司　　单位：人民币元

项目	2024年度							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	514,270,000.00						135.92	514,270,135.92
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	514,270,000.00						135.92	514,270,135.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							2.85	2.85
（一）综合收益总额							2.85	2.85
（二）股东投入和减少资本								
1．股东投入的普通股								
2．股份支付计入股东权益的金额								
3．其他								
（三）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．对股东的分配								
3．其他								
（四）股东权益内部结转								
1．资本公积转增股本								
2．盈余公积转增股本								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他综合收益结转留存收益								
5．其他								
（五）专项储备								
1．本期提取								
2．本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	514,270,000.00						138.77	514,270,138.77

公司法定代表人：王孝全　　主管会计工作的公司负责人：郭文浩　　公司会计机构负责人：梁芬建

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

1.1 企业注册地、组织形式和总部地址

晋控电力山西同赢热电有限责任公司(以下简称"本公司")创建于 2022 年，经云冈经济技术开发区批准的企业法人营业执照统一社会信用代码为 91140299MA7Y1GJ780。

注册资本为 155,000 万元。注册地为山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区，法定代表人为王孝全。

1.2 企业的业务性质和主要经营活动

本公司属电力、热力生产和供应业。主要经营范围:发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

1.3 母公司以及集团总部的名称

本公司隶属于晋能控股煤业集团有限公司所属的晋能控股山西电力股份有限公司，为集团公司的三级子企业。

1.4 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日以签字人及其签字日期为准。

1.5 营业期限

本公司营业期限自 2022 年 04 月 09 日至无固定期限。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称"企业会计准则"）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本申报财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司

的财务状况以及经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计

入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、7。

（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	承兑人为信用风险较高的企业

B、应收账款

预期信用风险组合：除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按预期信用损失划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定信用损失准备计提的比例。

以账龄为信用风险组合的应收款项信用损失准备计提方法：

账　龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	合同资产计提比例（%）
1年以内：	5.00	5.00	5.00
1至2年	10.00	10.00	10.00
2至3年	20.00	20.00	20.00
3至4年	50.00	50.00	50.00
4至5年	80.00	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00	100.00

C、合同资产

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

预期信用风险组合：除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按预期信用损失划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定信用损失准备计提的比例。

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存

续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、应收款项

（1）其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三／8、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司除与火力发电直接相关类别外的固定资产采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定除与火力发电直接相关类别外固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	8-35	0-3	12.13-2.77
机器设备	年限平均法	5-30	0-5	20.00-3.17
运输设备	年限平均法	6	5	15.83

与火力发电直接相关的资产采用工作量法计提折旧，根据资产预计可使用年限以及预计生产能力计算每度电折旧额，全年实际发电量乘以每度电折旧额为年应计提折旧总额。工作量法计算公式为：①折旧额=实际发电量×每度电折旧额；②每度电折旧额=(固定资产原值-预计净残值-固定资产减值准备)/总工作量③总工作量=资产预计使用年限×发电机组年设计运行时间(5500 小时)×发电机装机容量，

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率，每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命：预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

9、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、17 资产减值。

10、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

11、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、土地使用权、专利权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	50 年	平均年限法	
软件	10 年	平均年限法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、12 资产减值。

12、资产减值

对固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的"应付职工薪酬"项目和"长期应付职工薪酬"项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次

性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中"重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动"部分计入当期损益或相关资产成本。

14、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

15、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列

条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称"与合同成本有关的资产"）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在"存货"项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在"其他非流动资产"项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在"其他流动资产"项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在"其他非流动资产"项目中列示。

16、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿

已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

17、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称"解释 17 号"），自 2024 年 1 月 1 日起实施。该规定对本公司无影响。

②《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称"解释 18 号"），自发布之日起实施，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记"主营业务成本"、"其他业务成本"等科目，贷记"预计负债科目，并相应在利润表中的"营业成本"和资产负债表中的"其他流动负债"、"一年内到期的非流动负债"、"预计负债"等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入"销售费用"等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入	13.00%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5.00%、7.00%
教育费附加	实缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

五、财务报表项目注释

1、货币资金

项　目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
银行存款	16,830,294.21	217,886,326.88	36,077,324.35
其他货币资金	99,914.83	100,068.75	
合　计	16,930,209.04	217,986,395.63	36,077,324.35

期末，本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
1 年以内：	52,886,150.00		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
小　计	52,886,150.00		
减：坏账准备			
合　计	52,886,150.00		

（2）按坏账计提方法分类披露

类　别	2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	52,886,150.00	100.00			
其中：账龄组合	52,886,150.00	100.00			
合　计	52,886,150.00	100.00			

（续上表）

类　别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合					
合　计					

（续上表）

类　别	2024 年 1 月 1 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合					
合　计					

（3）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
大同市云冈区财政局项目土地补偿款	52,886,150.00	100.00	
合　计	52,886,150.00	100.00	

3、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账　龄	2025 年 6 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2024 年 1 月 1 日	
	金　额	比例%	金　额	比例%	金　额	比例%
1 年以内	48,508.81	100.00			100,000.00	100.00
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合　计	48,508.81	100.00			100,000.00	100.00

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例%
中国石化销售股份有限公司山西大同石油分公司	48,508.81	100.00
合　计	48,508.81	100.00

4、其他应收款

项　目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
应收利息	--	--	
应收股利	--	--	
其他应收款		26,364.22	13,807.60
合　计		26,364.22	13,807.60

（1）其他应收款

①按账龄披露

账　龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
1 年以内	--	26,364.22	13,807.60
1 至 2 年	--	--	
2 至 3 年	--	--	
3 至 4 年	--	--	
4 至 5 年	--	--	
5 年以上	--	--	
小　计	--	26,364.22	13,807.60
减：坏账准备	--	--	
合　计	--	26,364.22	13,807.60

②按款项性质披露

项　目	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日			2024 年 1 月 1 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
备用金	--	--	--	26,364.22	--	26,364.22	13,807.60	--	13,807.60
合　计	--	--	--	26,364.22	--	26,364.22	13,807.60	--	13,807.60

③坏账准备计提情况

类　别	2025 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合					
合　计					

（续上表）

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	26,364.22	100%	--	--	26,364.22
其中：账龄组合	26,364.22	100%	--	--	26,364.22
合 计	26,364.22	100%	--	--	26,364.22

（续上表）

类 别	2024 年 1 月 1 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	13,807.60	100%	--	--	13,807.60
其中：账龄组合	13,807.60	100%	--	--	13,807.60
合 计	13,807.60	100%	--	--	13,807.60

5、其他流动资产

项 目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
待抵扣进项税额	284,859,565.06	189,393,067.40	16,692,647.30
合 计	284,859,565.06	189,393,067.40	16,692,647.30

6、固定资产

项 目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
固定资产	2,897,255.25	1,590,040.10	1,851,565.44
合 计	2,897,255.25	1,590,040.10	1,851,565.44

（1）固定资产

①固定资产情况

项 目	其他设备	文化生活用具	运输设备	办公设备	电子设备	合计
一、账面原值：						
1.2024 年 1 月 1 日	129,203.53	118,602.00	452,433.63	1,684,635.63	635,206.95	3,020,081.74
2.上期增加金额		2,123.01		394,771.54	33,451.33	430,345.88
（1）购置		2,123.01		265,568.01	33,451.33	301,142.35

项　目	其他设备	文化生活用具	运输设备	办公设备	电子设备	合计
（2）在建工程转入						
（3）调整资产类别				129,203.53		129,203.53
3.上期减少金额	129,203.53					129,203.53
（1）处置或报废						
（2）调整资产类别	129,203.53					129,203.53
4.2024 年 12 月 31 日		120,725.01	452,433.63	2,079,407.17	668,658.28	3,321,224.09
5.本期增加金额			1,142,057.22	370,861.96	73,580.00	1,586,499.18
（1）购置			1,142,057.22	370,861.96	73,580.00	1,586,499.18
（2）在建工程转入						
6.本期减少金额						
（1）处置或报废						
7.2025 年 6 月 30 日		120,725.01	1,594,490.85	2,450,269.13	742,238.28	4,907,723.27
二、累计折旧						
1.2024 年 1 月 1 日	8,355.16	65,679.62	98,508.93	602,872.24	393,100.35	1,168,516.30
2.上期增加金额		23,386.42	72,081.48	380,230.61	95,324.34	571,022.85
（1）计提		23,386.42	72,081.48	371,875.45	95,324.34	562,667.69
（2）调整资产类别				8,355.16		8,355.16
3.上期减少金额	8,355.16					8,355.16
（1）处置或报废						
（2）调整资产类别	8,355.16					8,355.16
4.2024 年 12 月 31 日		89,066.04	170,590.41	983,102.85	488,424.69	1,731,183.99
5.本期增加金额		11,710.38	45,817.04	204,582.78	17,173.83	279,284.03
（1）计提		11,710.38	45,817.04	204,582.78	17,173.83	279,284.03
6.本期减少金额						
（1）处置或报废						
7.2025 年 6 月 30 日		100,776.42	216,407.45	1,187,685.63	505,598.52	2,010,468.02
三、减值准备						
1.2024 年 1 月 1 日						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.2024 年 12 月 31 日						
5.本期增加金额						
6.本期减少金额						

项　目	其他设备	文化生活用具	运输设备	办公设备	电子设备	合计
7.2025 年 6 月 30 日						
四、账面价值						
1.2025 年 6 月 30 日		19,948.59	1,378,083.40	1,262,583.50	236,639.76	2,897,255.25
2.2024 年 12 月 31 日		31,658.97	281,843.22	1,096,304.32	180,233.59	1,590,040.10
3.2024 年 1 月 1 日		52,922.38	353,924.70	1,081,763.39	242,106.60	1,851,565.44

7、在建工程

项　目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
在建工程	2,661,970,832.93	2,245,174,328.69	483,094,385.71
合　计	2,661,970,832.93	2,245,174,328.69	483,094,385.71

（1）在建工程明细

项　目	2025 年 6 月 30 日			2024 年 12 月 31 日			2024 年 1 月 1 日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
晋控电力同热三期 2*1000MW 项目	2,661,970,832.93	--	2,662,460,806.43	2,245,174,328.69	--	2,245,174,328.69	483,094,385.71		483,094,385.71
合　计	2,661,970,832.93	--	2,662,460,806.43	2,245,174,328.69	--	2,245,174,328.69	483,094,385.71		483,094,385.71

（2）重要在建工程项目变动情况

工程名称	2024 年 1 月 1 日	上期增加	转入固定资产	其他减少	2024 年 12 月 31 日
晋控电力同热三期 2*1000MW 项目	483,094,385.71	1,762,079,942.98			2,245,174,328.69
合　计	483,094,385.71	1,762,079,942.98			2,245,174,328.69

重要在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	2024 年 12 月 31 日	本期增加	转入固定资产	其他减少	2025 年 6 月 30 日
晋控电力同热三期 2*1000MW 项目	2,245,174,328.69	416,796,504.24			2,661,970,832.93
合　计	2,245,174,328.69	416,796,504.24			2,661,970,832.93

重要在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数(万元)	工程累计投入占预算比例%	工程进度	资金来源
晋控电力同热三期 2*1000MW 项目	806,667.00	33.01	33.01%	自有资金、银行贷款
合　计	806,667.00	--	-- --	

8、无形资产

无形资产情况

项　目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.2024 年 1 月 1 日	26,315,470.00	150,288.39	26,465,758.39
2.本期增加金额	177,814,050.00		177,814,050.00
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.2024 年 12 月 31 日	204,129,520.00	150,288.39	204,279,808.39
5.本期增加金额	119,542,576.01		119,542,576.01
6.本期减少金额			
（1）处置			
7.2025 年 6 月 30 日	323,672,096.01	150,288.39	323,822,384.40
二、累计摊销			
1.2024 年 1 月 1 日	745,605.04	17,993.12	763,598.16
2.本期增加金额			
（1）计提	2,600,806.69	15,028.80	2,615,835.49
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.2024 年 12 月 31 日	3,346,411.73	33,021.92	3,379,433.65
5.本期增加金额	2,041,295.22	7,514.40	2,048,809.62
（1）计提	2,041,295.22	7,514.40	2,048,809.62
6.本期减少金额			
（1）处置			
7.2025 年 6 月 30 日	5,387,706.95	40,536.32	5,428,243.27
三、减值准备			
1.2024 年 1 月 1 日			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			

项　目	土地使用权	软件	合计
4.2024 年 12 月 31 日			
5.本期增加金额			
6.本期减少金额			
7.2025 年 6 月 30 日			
四、账面价值			
1.2025 年 6 月 30 日	318,284,389.06	109,752.07	318,394,141.13
2.2024 年 12 月 31 日	200,783,108.27	117,266.47	200,900,374.74
3.2024 年 1 月 1 日	25,569,864.96	132,295.27	25,702,160.23

9、应付账款

项　目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
工程款、设备款	705,664,936.24	729,542,278.61	1,803,964.50
质保金	17,708,406.93	11,435,888.12	3,077,467.50
服务费	1,211,865.00	3,992,264.73	4,423,207.00
土地租赁补偿款	--	9,766,400.00	19,131,150.00
其他	17,832,028.81	1,400,000.00	99,692.05
合　计	742,417,236.98	756,136,831.46	28,535,481.05

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项　目	2025 年 6 月 30 日	未偿还或未结转的原因
哈尔滨锅炉厂有限责任公司	75,810,000.00	未结算
中冀建勘集团有限公司(原河北建设勘察研究院有限公司)	6,035,451.00	未结算
中能建建筑集团有限公司	2,972,206.40	未结算
中国能源建设集团山西省电力勘测设计院有限公司	1,328,384.83	未结算
大同煤矿集团和创鸿鑫电力工程有限责任公司（原大同煤矿供电实业公司）	385,000.00	未结算
合　计	86,531,042.23	

10、应付职工薪酬

项目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
短期薪酬	955,082.77	5,911,479.02	6,775,374.04	91,187.75
离职后福利-设定提存计划	748,667.25	1,118,399.02	724,339.48	1,142,726.79
合计	1,703,750.02	7,029,878.04	7,499,713.52	1,233,914.54

（1）短期薪酬

项　目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	760,000.00	4,603,598.50	5,363,598.50	-
职工福利费		289,178.28	289,178.28	
社会保险费	902.50	362,285.90	356,239.87	6,948.53
其中：1. 基本医疗保险费	821.79	295,145.78	290,244.01	5,723.56
2. 工伤保险费	17.50	44,436.60	43,669.40	784.70
3. 生育保险费	63.21	22,703.52	22,326.46	440.27
住房公积金		547,815.36	547,815.36	
工会经费和职工教育经费	194,180.27	108,600.98	218,542.03	84,239.22
合计	955,082.77	5,911,479.02	6,775,374.04	91,187.75

短期薪酬（续）

项　目	2024 年 1 月 1 日	上期增加	上期减少	2024 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		11,974,402.55	11,214,402.55	760,000.00
职工福利费		791,347.28	791,347.28	
社会保险费		693,665.31	692,762.81	902.50
其中：1. 基本医疗保险费		565,903.29	565,081.50	821.79
2. 工伤保险费		84,231.00	84,213.50	17.50
3. 生育保险费		43,531.02	43,467.81	63.21
住房公积金		1,012,398.96	1,012,398.96	
工会经费和职工教育经费	96,184.47	305,921.54	207,925.74	194,180.27
合计	96,184.47	14,777,735.64	13,918,837.34	955,082.77

（2）设定提存计划

项　目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日
基本养老保险费	1,400.00	707,734.72	694,482.72	14,652.00
失业保险费	61.25	30,540.30	29,856.76	744.79
企业年金缴费	747,206.00	380,124.00		1,127,330.00
合计	748,667.25	1,118,399.02	724,339.48	1,142,726.79

设定提存计划（续）

项　目	2024 年 1 月 1 日	上期增加	上期减少	2024 年 12 月 31 日
基本养老保险费		1,361,539.84	1,360,139.84	1,400.00
失业保险费		58,740.95	58,679.70	61.25
企业年金缴费	40,089.00	756,159.00	49,042.00	747,206.00

合计	40,089.00	2,176,439.79	1,467,861.54	748,667.25

11、应交税费

税　项	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
增值税			
企业所得税	0.95	0.95	38.04
个人所得税	10,649.89	58,946.36	154,524.67
印花税	1,188.73	152,246.77	197,526.01
合　计	11,839.57	211,194.08	352,088.72

12、其他应付款

项　目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	20,673,518.46	12,301,597.68	120,237,911.47
合　计	20,673,518.46	12,301,597.68	120,237,911.47

（1）其他应付款

①按款项性质列示的其他应付款

项　目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
应付保证金及押金	14,543,221.28	12,130,297.18	1,533,638.89
应付往来款			115,922,100.00
其他	6,130,297.18	171,300.50	2,782,172.58
合　计	20,673,518.46	12,301,597.68	120,237,911.47

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项　目	金额	未偿还或未结转的原因
中国能源建设集团山西省电力勘测设计院有限公司	3,099,564.59	未结算
中能建建筑集团有限公司	2,972,206.40	未结算
中冀建勘集团有限公司（原河北建设勘察研究院有限公司）	35,451.00	未结算
大同市平城区耕云种月通信工程有限公司	13,521.14	未结算
信邦建设集团有限公司（原山东省肥城市第一设备安装工程有限公司）	5,261.15	未结算
合　计	6,130,297.18	--

13、一年内到期的非流动负债

项　目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
一年内到期的长期借款	213.24	1,106,908.48	--
合计	213.24	1,106,908.48	--

14、长期借款

借款类别	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日	期末利率期间（%）
信用借款	2,059,333,970.44	1,570,447,058.77		2.45-2.55
小　计	2,059,333,970.44	1,570,447,058.77		
减：一年内到期的长期借款	213.24	1,106,908.48		
合　计	2,059,333,757.20	1,569,340,150.29		

15、实收资本

股东名称	2024 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2025 年 6 月 30 日	
	股本金额	比例%			股本金额	比例%
晋能控股山西电力股份有限公司	514,270,000.00	100.00			514,270,000.00	100.00
合　计	514,270,000.00	100.00			514,270,000.00	100.00

（续）

股东名称	2024 年 1 月 1 日		本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日	
	股本金额	比例%			股本金额	比例%
晋能控股山西电力股份有限公司	414,270,000.00	100.00	100,000,000.00		514,270,000.00	100.00
合　计	414,270,000.00	100.00	100,000,000.00		514,270,000.00	100.00

16、未分配利润

项　目	2025 年 1-6 月发生额	2024 年发生额	2023 年发生额
调整前上期末未分配利润	138.77	135.92	21.80
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	138.77	135.92	21.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	46,043.46	2.85	114.12
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利			
其他			
期末未分配利润	46,182.23	138.77	135.92

17、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项　目	2025 年 1-6 月发生额		2024 年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				678,313.88
合　计				678,313.88

18、财务费用

项　目	2025 年 1-6 月发生额	2024 年发生额
利息支出		
减：利息收入	46,208.46	678,682.68
金融机构手续费	165.00	365.00
合　计	-46,043.46	-678,317.68

19、所得税费用

（1）所得税费用明细

项　目	2025 年 1-6 月发生额	2024 年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税		0.95
递延所得税费用		
合 计		0.95

20、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项　目	2025 年 1-6 月发生额	2024 年发生额
收到的利息收入		678,682.68
收到其他与经营活动有关的现金	68,423.34	
合　计	68,423.34	678,682.68

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项　目	2025 年 1-6 月发生额	2024 年发生额
银行手续费		365.00
付土地复垦费专项资金		100.068.75
支付其他与经营活动有关的现金	46.08	
合　计	46.08	100,433.75

21、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2025 年 1-6 月发生额	2024 年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	46,043.46	2.85
加：资产减值损失		
信用减值损失		
固定资产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
资产处置损失（收益以“—”号填列）		
非流动资产损毁、报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-22,144.59	87,443.38
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	44,478.39	490,802.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	68,377.26	578,248.93
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	16,830,294.21	217,886,326.88
减：现金的期初余额	181,809,002.53	36,077,324.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-201,056,186.59	181,809,002.53

（2）现金及现金等价物的构成

项 目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金	16,830,294.21	217,886,326.88

其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	16,830,294.21	217,886,326.88
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	16,830,294.21	217,886,326.88

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
晋能控股山西电力股份有限公司	山西太原	电力、热力生产和供应业	307,694.22	100.00	100.00

（1）本公司的母公司情况

公司控股股东为晋能控股山西电力股份有限公司（简称"晋控电力"），占公司总股本的100%。

晋控电力成立于1993年2月8日，法定代表人为师李军，统一社会信用代码为91140000715930332 4。经营范围：电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售。发电设备检修；电力工程安装、设计、施工（除土建）；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测（以上仅限分支机构使用）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）本公司最终控制方是山西省人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
晋控电力山西工程有限公司	受同一母公司控制
晋控电力同承热电(山西)有限公司	受同一母公司控制
晋控电力山西国电王坪发电有限公司	受同一母公司控制
晋控电力同华山西发电有限公司	受同一母公司控制
晋控电力塔山发电山西有限公司	受同一母公司控制
北京国电京缘科技开发有限公司	受同一母公司控制
山西煤炭运销集团有限公司北京分公司	同受晋能控股集团有限公司控制
山西能久保安服务有限公司	同受晋能控股集团有限公司控制
晋能控股煤业集团通信大同有限责任公司	同受晋能控股集团有限公司控制

山西漳泽物业管理有限公司	同受晋能控股集团有限公司控制
大同煤矿集团宏瑞劳务有限责任公司	同受晋能控股集团有限公司控制
晋能控股集团山西工程咨询有限公司	同受晋能控股集团有限公司控制
晋能控股煤业集团电业大同有限公司	同受晋能控股集团有限公司控制
大同煤矿集团和创鸿鑫电力工程有限责任公司	同受晋能控股集团有限公司控制
晋能控股煤业集团宏远工程建设有限责任公司	同受晋能控股集团有限公司控制
大同煤矿集团宏瑞劳务有限责任公司	同受晋能控股集团有限公司控制

3、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月发生额	2024 年发生额
晋控电力山西工程有限公司	技术支持服务费	28,080.00	300,849.06
晋控电力同承热电(山西)有限公司	租赁费		1,400,000.00
晋能控股煤业集团通信大同有限责任公司	云视讯服务费		35,000.00
山西漳泽物业管理有限公司	会议服务费	525,849.20	514,150.94
大同煤矿集团宏瑞劳务有限责任公司	服务费	935,598.53	831,678.32
晋能控股集团山西工程咨询有限公司		684,000.00	
晋能控股煤业集团电业大同有限公司		478,072.71	
山西煤炭运销集团有限公司北京分公司		190,000.00	
山西能久保安服务有限公司		318,000.00	
合 计		3,654,600.44	3,081,678.32

4、关联方应收应付款项

（1）应付关联方款项

项目名称	关联方	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
应付账款：				
	晋控电力山西工程有限公司		58,800.00	73800.00
	晋控电力同承热电(山西)有限公司		1,400,000.00	1,400,000.00
	大同煤矿集团和创鸿鑫电力工程有限责任公司	385,000.00	385,000.00	385,000.00
	晋能控股煤业集团宏远工程建设有限责任公司	372,897.00	372,897.00	372,897.00
	大同煤矿集团宏瑞劳务有限责任公司	497,600.00	237,600.00	

	山西漳泽物业管理有限公司	87,807.20	
	山西能久保安服务有限公司	53,000.00	
	北京国电京缘科技开发有限公司	77,000.00	
其他应付款			
	晋能控股山西电力股份有限公司		115,922,100.00

八、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至财务报告批准报出日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

无

十、其他重要事项

根据山西省发展和改革委员会文件《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×100 万千瓦煤电项目核准的批复》（晋发改审批发〔2023〕284 号）规定，同热三期 2×100 万千瓦容量中，需用山西蒲宣能源有限责任公司 30 万千瓦容量替代，截止报告出具日，容量替代费用未协商完成。

晋控电力山西同赢热电有限责任公司

2025 年 10 月 22 日

统一社会信用代码

91110101MA01Y01N85

营业执照

（副 本）（4-1）

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名　　称　北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　郑鲁光

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；资产评估；企业管理咨询；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；破产清算服务；薪酬管理服务；物业服务评估；咨询策划服务；财政资金项目预算绩效评价服务；社会经济咨询服务；商务代理代办服务；招投标代理服务；政府采购代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　4400万元

成立日期　2020年12月10日

主要经营场所　北京市东城区建国门内大街18号办公楼一座9层910单元

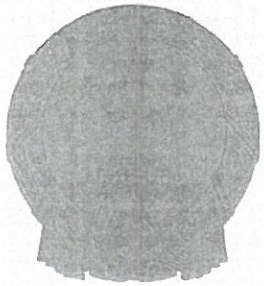
登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2023年　09月　11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：郑鲁光

主任会计师：

经营场所：北京市东城区建国门内大街18号办公楼一座9层910单元

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010375

批准执业文号：京财会许可[2021]0132号

批准执业日期：2021年1月25日

证书序号：0022631

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

2024 年 12 月 13 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name

性　别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.

北京中名国威会计师事务所（特殊普通合伙）
1101010388335

郑晓琴 310000060124

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：310000060124
No. of Certificate

批准注册协会：山西省
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2012 年 07 月 日
Date of Issuance y m d

山西省注册会计师协会

2013 年 3 月 18 日
y m d

4

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 6月 1日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山西中勤正和会计师事务所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 6月 1日
y m d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

山西中勤正和会计师事务所
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 12月 9日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中名国成
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 12月 14日
y m d

11

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中名国成
事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年 12月 15日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年 12月 20日
y m d

12

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名　王永勤
Full name
性　　别　男
Sex
出生日期　1974-10-01
Date of birth
工作单位　瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所
Working unit
身份证号码　142401197410011435
Identity card No.

山西分所合伙人专用章 110101038335

王永勤 140100560018

证书编号：140100560018
No. of Certificate

批准注册协会：山西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999 年 10 月 29 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年检专用章 2017.3.13

山西省注册会计师协会 年检专用章 2016年3月11日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
山西分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 12 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
山西分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 11 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)山西分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2025 7 3

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中名国成会计师事务所
(特普)山西分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025 7 3

北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)
110101038335

备案号：14047251A0052

查询码：24079684

土地估价报告

项 目 名 称：晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

土地估价报告编号：晋大地土估字〔2025〕第041号

提交估价报告日期：2025年10月22日

估价报告备案日期：2025年11月11日

土 地 估 价 报 告

项目名称:晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

土地估价报告编号：晋大地土估字〔2025〕第 041 号

电子备案编号：1404725IA0052

提交估价报告日期：二〇二五年十月二十二日

土地估价报告

第一部分　摘要

一、估价项目名称：晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方：晋能控股山西电力股份有限公司

三、估价目的：

根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

四、估价期日：二〇二五年六月三十日

五、估价日期：二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十二日

六、地价定义

1、土地用途

根据《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号），宗地1、2土地登记用途为工业用地，宗地3土地登记用途为采矿用地，宗地4土地登记用途为管道运输用地。

经评估人员现场勘查，宗地1、2实际用途为工业场地，宗地3实际用途为灰场及灰场道路，宗地4实际用途为管道运输用地。

本次评估宗地用途根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），设定宗地1、2为工业用地，宗地3为采矿用地，宗地4为管道运输用地。

2、土地使用权性质和使用年限

本次评估共涉及四宗土地，均为挂牌出让土地。宗地1使用期限至2074年6月12日，至估价期日剩余土地使用年期为48.95年；宗地2使用期限至2072年7月6日，至估价期日剩余土地使用年期为47.02年；宗地3使用期限至2074年6月17日，至估价期日剩余土地使用年期为48.96年；宗地4使用期限至2074年6月17日，至估价期日剩余土地使用年期为48.96年。本次评估四宗地土地使用年限均按土地剩余使用年期设定。

3、土地开发程度

估价对象宗地1、2、4红线外开发程度均为“五通”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯；估价对象宗地1、2红线内开发程度均为“五通一平”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整；估价对象宗4红线内开发程度为“一平”，即场地平整。根据本次评估目的，设定宗地1、2、4开发程度均为“五通一平”，即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，红线内“场地平整”。

估价对象宗地3红线外开发程度为“三通”，即通电、通路、通讯，红线内为“一平”，即场地平整。根据本次评估目的，设定宗地3开发程度为“三通一平”，即红线外通电、通路、通讯，红线内“场地平整”。

4、土地利用条件说明

宗地1、2均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地1、2相邻，联合建设，工程名称为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目，宗地上已建有主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等109项土建工程，主要开工日期为2024年8月，预计完工日期为2026年12月。截至评估基准日，实体工程均未完工，已取得《建筑规划许可证》（建字第1402142024GG0004418号）、《建筑开工许可证》（140254202501080101）。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容

积率≧1，根据本次评估目的，依据规划按照最有效利用原则，容积率设定为1。

宗地3为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的采矿用地，规划为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目灰场及灰场道路，尚未开始利用。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧0，根据现场实际勘察，容积率设定为0。

宗地4为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的管道运输用地，尚未开始修建道路。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧0，根据现场实际勘察，容积率设定为0。

综上，本报告评估的土地使用权价格是指估价对象在设定土地用途、开发程度、使用年限及规划利用条件下于2025年6月30日的国有建设用地使用权市场价格。详见地价定义一览表。

七、估价结果

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日2025年6月30日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号）

土地面积：225432.44平方米；

土地单价：708元/平方米；

土地总价：15960.62万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地2《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第0106882号）

土地面积：58743平方米；

土地单价：704元/平方米；

土地总价：4135.51万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地3《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083394号）

土地面积：160725.3平方米；

土地单价：648元/平方米；

土地总价：10415万元；

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地4《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

土地面积：10997.1平方米；

土地单价：698元/平方米；

土地总价：767.6万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地1、2、3、4合计

土地总面积：455897.84平方米；

土地总价：31278.73万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字

姓　名	土地估价师证号	签字
逯文辉	2004140013	
杜雪梅	2002140010	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字：

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

二〇二五年十月二十二日

土地估价结果一览表

表 1

估价机构：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司　估价报告编号：晋大地土估字〔2025〕第 041 号　估价期日：2025 年 6 月 30 日　估价期日的土地使用权性质：出让　估价目的：股权转让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地坐落	不动产证书编号	估价期日的用途			容积率			估价期日实际土地开发程度	估价设定土地开发程度	土地使用权年限/年	面积/㎡	单位面积地价		总地价/万元	备注
				证载	实际	设定	规划	实际	设定					元/㎡	万元/亩		
晋控电力山西同赢热电有限责任公司	1	大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块	晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号	工业用地	工业用地	工业用地	1	/	1	红线外“五通”红线内“五通一平”	红线外“五通”红线内“场地平整”	48.95	225432.44	708	47.2	15960.62	
	2	塔山煤炭运煤专线北侧	晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号	工业用地	工业用地	工业用地	1	/	1	红线外“五通”红线内“五通一平”	红线外“五通”红线内“场地平整”	47.02	58743	704	46.93	4135.51	
	3	云冈区口泉乡窑子坡村西北	晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号	采矿用地	采矿用地	采矿用地	0	/	0	红线外“三通”红线内“一平”	红线外“三通”红线内“场地平整”	48.96	160725.3	648	43.2	10415	
	4	云冈区鸦房线沿线	晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号	管道运输用地	管道运输用地	管道运输用地	0	/	0	红线外“五通”红线内“一平”	红线外“五通”红线内“场地平整”	48.96	10997.1	698	46.53	767.6	
合计													455897.84			31278.73	

估价对象基础设施条件表

表 2

序号	红线内外	土地使用证号	地面平整情况	供电状况	道路状况	通讯条件	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其他限定条件
1	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无			
2	宗地内	晋（2022）大同市不动产权第 0106882 号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无			
3	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第 0083394 号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	土路/水泥	有通讯设施	无	无	无	无			
4	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第 0083395 号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无			

一、上述土地估价结果的限定条件：

1.土地权利限制：无他项权利限制。

2.基础设施条件：见上表2。

3.规划限制条件：无。

4.影响土地价格的其他限制条件：无

二、其他需要说明的事项：

1.本评估报告仅供委托人办理股权转让这一特定目的使用，不得用作其它目的；如未办理股权转让手续，本评估报告自动作废。

2.本次评估的宗地面积、位置、用途等以土地使用权人提供的《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号）为依据，容积率以规划容积率为准。

3.本报告所评估的价格未考虑国家相关政策变动、市场变化风险以及其他不可预见因素对评估价值的影响。

4.如地价定义中影响地价的因素如土地使用年期、估价期日等发生变动，本次地价评估结果自动失效。

5.委托方向受托方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方的责任。

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

二〇二五年十月二十三日

第二部分　估价对象界定

一、委托估价方及土地使用权人

1、委托估价方

名称：晋能控股山西电力股份有限公司

统一社会信用代码：911400007159303324

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：师李军

注册资本：叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整

成立日期：1993年02月08日

住所：山西示范区晋阳街南一条10号1幢-1-22层

经营范围：电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售，发电设备检修；电力工程安装、设计、施工(除土建)；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测(以上仅限分支机构使用)。(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：山西省市场监督管理局

2、土地使用权人

名称：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

统一社会信用代码：91140299MA7Y1GJ780

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：王孝全

注册资本：壹拾伍亿伍仟万圆整

成立日期：2022年04月09日

住所：山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关：云冈经济技术开发区管理委员会

股东信息：由晋能控股山西电力股份有限公司100%持股

二、估价对象描述

本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地1土地使用权面积225432.44平方米，宗地2土地使用权面积为58743平方米，宗地3土地使用权面积160725.3平方米，宗地4土地使用权面积为10997.1平方米。宗地1、2登记用途为工业用地，实际用途均为工业场地。二宗地相邻，统一开发利用。宗地3登记用途为采矿用地，实际用途为灰场及灰场道路。宗地4登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

三、估价对象概况

1.土地登记状况

宗地1

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第0083396号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：大同市云冈经开区清洁园区QJ-A-02地块

不动产单元号：140211 007018 GB00005 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：225432.44㎡

使用期限：2024年06月13日起2074年06月12日止

四至：北至晋控电力山西同赢热电有限责任公司宗地2，南至塔山铁路专用铁路线，西至空地，东邻大同市星火洗煤公司。

宗地2

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2022）大同市不动产权第0106882号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：塔山煤炭运煤专线北侧

不动产单元号：140211 007018 GB00002 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：58743㎡

使用期限：2022年07月07日起2072年07月06日止

四至：北至鸦房线、华天选煤，南至晋控电力山西同赢热电有限责任公司宗地1，西至大同市龙宇昌顺汽修有限公司、华天选煤，东邻大同市星火洗煤公司。

宗地3

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第0083394号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：云冈区口泉乡窑子坡村西北

不动产单元号：140211 007015 GB00012 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：采矿用地

面积：160725.3㎡

使用期限：2024年06月18日起2074年06月17日止

四至：均至山体。

宗地4

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第0083395号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：云冈区鸦房线沿线

不动产单元号：140202 001104 GB00004 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：管道运输用地

面积：10997.1㎡

使用期限：2024年06月18日起2074年06月17日止

四至：北至鸦房线，南至农地，西至同热三期厂房内，东邻二浙线。

2.土地权利状况

估价对象土地所有权均属于国家，土地使用权均由晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得。

宗地1取得时间为2024年6月13日，使用期限至2074年6月12日，至估价期日剩余土地使用年期为48.95年，出让单价465.02元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用存在特殊规定：该宗地为“标准地”，四项控制指标为：（1）投资强度200万元/亩；（2）年亩均税收9万元/亩；（3）单位能耗值≤3.5吨标准煤/万元；（4）环境指标：Ⅰ、污染地块安全利用率达到100%；Ⅱ、企业污染源稳定达标排放率达到100%；Ⅲ、危险废物处理率达到100%；Ⅳ、单位工业增加值废水排放量≤7吨/万元；Ⅴ、氮氧化物排放量≤18.71KG/万立方米天然气；Ⅵ、单位工业增加值SO2排放量≤1.78吨/万元。

宗地2取得时间为2022年7月7日，使用期限至2072年7月6日，至估价期日剩余土地使用年期为47.02年，出让单价434.92元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

宗地3取得时间为2024年6月18日，使用期限至2074年6月17日，至估价期日剩余土地使用年期为48.96年，出让单价390.04元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

宗地4取得时间为2024年6月18日，使用期限至2074年6月17日，至估价期日剩余土地使用年期为48.96年，出让单价465.12元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

至估价期日上述土地不存在抵押权、地役权、租赁权等他项权利，土地权属状况清楚无纠纷。

3.土地利用状况

宗地1、2均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地1、2相邻，联合建设，工程名称为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目，宗地上已建有主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等109项土建工程，主要开工日期为2024年8月，预计完工日期为2026年12月。截至评估基准日，实体工程均未完工，已取得《建筑规划许可证》（建字第1402142024GG0004418号）、《建筑开工许可证》（140254202501080101）。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧1。

宗地3为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的采矿用地，规划为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目灰场及灰场道路，尚未开始利用。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧0。

宗地4为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的管道运输用地，尚未开始修建道路。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧0。

四、地价影响因素

（一）一般因素

1、自然因素

（1）地理位置和交通

大同市为山西省省辖地级市，山西省第二大城市。大同市地处山西北部，位于北纬 39° 54′ -40° 44′，东经 112° 06′ -114° 33′ 。北以外长城为界，与内蒙古自治区乌兰察布市兴和县、丰镇市、凉城县毗邻，西、南与山西省朔州市右玉县、怀仁市、应县及忻州市繁峙县相连，东与河北省张家口市怀安县、阳原县、蔚县及保定市涞源县、阜平县连接。大同市东西宽 136.9 千米，南北长 189 千米，总面积 1.4 万平方千米。大同市区面积 3578 平方千米。

大同市区位优势突出，公路里程距北京约 330 公里、太原约 290 公里、呼和浩特约 300 公里；为首都之门户，三晋之屏障。大同雄踞晋、冀、内蒙的三角带中，是全国 42 个综合交通枢纽城市之一。京大高速公路、大运高速公路在同交汇，大呼、荣乌、天大、灵山、同源、广源 6 条高速公路和大同绕城高速公路连通运营，与北京、太原、呼和浩特、张家口等城市已实现 3 小时公路互通，与太原 2 小时高铁互通。

（2）地形地貌

大同市山地面积 5285.9 平方千米，占总面积 37.4%；丘陵面积 3318 平方千米，占总面积 23.5%；台地面积 1700.9 平方千米，占总面积 12.1%；平川面积 3136 平方千米，占总面积 22.2%；盆地面积 238.9 平方千米，占总面积 1.7%；河沟面积 432.9 平方千米，占总面积 3.1%。

大同西北部山脉属阴山山脉和吕梁山脉，主要有白登山、双山、二郎山、云门山、采凉山等；东南部山脉属太行山脉，主要有恒山、太白山、六棱山等。全市一般海拔在 1000～1500 米，最高处为阳高县境内六棱山黄羊尖（海拔 2420 米），最低处为灵丘县境内花塔村冉河出口处（海拔 558 米）。桑干河自西南向东北横贯全市，形成周围高、中间低、两山夹一川的槽型盆地。除桑干河外，境内主要河流有御河、十里河、淤泥河、口泉河、南洋河、壶流河、唐河、大沙河等。

（3）气候特征

大同地处温带大陆性季风气候区，北靠内蒙古高原，常受高压控制，东南面有恒山、太行山阻挡，很少受海洋风影响，四季鲜明，昼夜温差大。春季里气温回升很快，平均气温6.5～9.1℃，多大风，降雨较少，平均降水量仅为56.1mm，占年降水量的14.6%。夏季气候温和，短暂温热多雨，平均气温在19～21.8℃之间，雨水集中，平均降水量为246.9mm，占全年降水量的64.3%，大同的夏天凉爽舒适，多温和的东南风。秋季来临后气温便逐渐下降，平均气温在5.8～8.4℃之间，平均降水量为72.96mm，占全年降水量的19%。冬季漫长且寒冷干燥，它长达四个多月，盛行西北风，日短天寒。平均气温在-12.8～-6.3℃之间，最冷月为1月份，平均气温是-11.3℃。平均降水量为8.06mm，占全年降水量的2.1%。年均气温5.5℃，由西北向东南递减。年平均降雨量在400毫米，年际变化大，多集中在七、八、九三个月。无霜期100～156天，年平均日照时数为2670小时，是全国光照资源丰富地区。

（4）自然资源

大同市地处黄土高原东部边缘和太行山脉交接地带，地势高亢，境内受燕山运动影响，地貌类型复杂多样，山地、丘陵、盆地、平川兼备，自西北向东南呈“T”字形。全市土地总面积140.6万公顷。其中，未利用地46.9万公顷，农用地83.1万公顷，建设用地10.6万公顷。全市耕地面积37.5万公顷，划定基本农田面积31万公顷。

大同市矿产资源丰富，以煤炭为主的矿产资源采掘业是全市的支柱产业。截至2020年底，全市发现能源、金属、非金属、水汽4大类矿产91种，其中查明资源储量并编入《山西省矿产资源储量简表》的矿产有30种，分别是煤、铁、锰、铜、铅、锌、镁、钼、金、银、硫铁矿、普通萤石、冶金用白云岩、耐火黏土、磷、长石、陶瓷土、水泥用灰岩、水泥配料用砂岩、砖瓦用黏土、水泥配料用黏土、膨润土、建筑用玄武岩、饰面用辉绿岩、饰面用花岗岩、饰面用大理岩、珍珠岩、石墨、沸石、石棉。2020年，大同市有各类矿山234座。其中，煤矿58座（其中大型煤矿21座，中型煤矿37座），黑色金属矿山40座，有色金属矿山6座，饰面用辉绿岩矿山25座，石灰岩矿山26座，

砖瓦黏土砂矿山36座，其他矿山43座。

（5）旅游资源

大同境内名胜古迹遗存众多：五岳中的北岳恒山，是塞外高原通向冀中平原之咽喉要冲，是佛教、道教、儒教三教同修的圣地，主峰天峰岭海拔2016.1米，被称为“人天北柱”“绝塞名山”。境内有全国“文物之最”6处：、北魏风韵的世界文化遗产“云冈石窟”、华严寺大雄宝殿、善化寺、九龙壁、悬空寺、雁塔。

大同市有市级以上非物质文化遗产保护项目103项。其中，国家级保护项目有雁北耍孩儿、灵丘罗罗腔、恒山道乐、晋北鼓吹、广灵剪纸、左云楞严寺庙音乐、北路梆子、大同铜器制作技艺8项。

大同是中国首批历史文化名城，中国首批13个较大的市之一、中国优秀旅游城市、中国雕塑之都、中国大古都之一、中国特色魅力城市200强、全国性交通枢纽城市、最具生态竞争力城市、最具旅游文化发展潜力城市、国家园林城市、国家新能源示范城市、影响世界的中国文化旅游名城、中国十佳运动休闲城市、中国避暑旅游城市、全国双拥模范城市、丝绸之路十佳特色旅游城市、国家级旅游改革创新先行区、最美中国榜上榜城市、美丽山水城市、最具投资潜力旅游目的地城市、中国最具潜力避暑旅游城市、全国十佳冰雪旅游城市。

2、社会因素

（1）行政区划和人口

大同市下辖四区六县，分别是平城区、云冈区、新荣区、云州区、左云县、阳高县、天镇县、浑源县、广灵县、灵丘县。另设大同经济技术开发区（国家级）。全市有乡（镇）87个（乡50个，镇37个）、街道39个，社区395个，建制村1426个。

据2024年人口抽样调查，年末全市常住人口为305.1万人，比上年末减少2.8万人。其中，城镇常住人口229.8万人，占常住人口比重为75.3%，比上年末提高0.9个百分点。全年全市出生人口1.9万人，人口出生率为6.1‰；死亡人口2.5万人，死亡率为8.3‰；自然增长率为－2.2‰。

3、经济发展状况

2024年，全年全市地区生产总值实现1802.5亿元，按不变价格计算，比上年增长2.5%。其中，第一产业增加值119.9亿元，增长4.8%，占地区生产总值的比重为6.7%；第二产业增加值610.5亿元，下降1.7%，占地区生产总值的比重为33.9%；第三产业增加值1072.1亿元，增长4.3%，占地区生产总值的比重为59.5%。人均地区生产总值58813元，比上年增长3.3%，按平均汇率折算为8258美元。

2024年，全年全市全部工业增加值566.4亿元，按不变价格计算，比上年下降1.8%。规模以上工业增加值比上年下降3.7%。在规模以上工业中，分门类看，采矿业下降2.9%，制造业下降9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长0.9%。分煤与非煤看，煤炭工业增加值下降3.2%，非煤工业增加值下降4.9%。在规模以上工业中，煤炭开采和洗选业下降3.2%，黑色金属矿采选业增长16.3%，电力工业下降2.9%，热力与燃气工业增长9.5%，钢铁工业增长8.5%，食品工业增长8.1%，装备制造业增长22.7%，重型装备增长9.3%，新能源装备制造增长1.2倍。医药制造业下降2.7%，橡胶和塑料制品业增长17.6%。全年全市规模以上工业企业实现营业收入1670.4亿元，比上年下降21.1%；实现利润总额155.5亿元，增长11.4%；实现利税总额274.8亿元，增长0.3%。规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为82.4元，比上年增长1.6%，营业收入利润率为9.3%，增长3.1个百分点。

2024年，全年全市居民人均可支配收入32795元，比上年增长5.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入42904元，增长4.9%，人均消费支出22554元，增长7.0%；农村居民人均可支配收入16328元，增长7.3%，人均消费支出13872元，增长8.0%。

2024年，年末全市基本养老保险参保人数202.5万人。其中，职工基本养老保险参保人数95.0万人；城乡居民基本养老保险参保人数107.5万人。基本医疗保险参保人数264.2万人。其中，职工基本医疗保险参保人数78.9万人；城乡居民基本医疗保险参保人数185.3万人。失业保险参保人数55.0

万人；工伤保险参保人数40.0万人；生育保险参保人数42.1万人。

2024年，全年全市纳入城市最低生活保障救济人数2.4万人，发放城市最低保障资金1.3亿元；纳入农村五保供养人数1.4万人。年末提供住宿的社会服务机构82个，床位12885张，收养救助4516人。全年销售社会福利彩票2.7亿元，筹集社会福利资金2320万元。

4、城乡建设

科学规划、保护第一，统筹城乡发展成效明显。高起点启动晋北城镇圈建设，完成国土空间“三区三线”划定及成果应用，与朔州市在9大领域31个方面开展合作；国道109线、208线过境公路改线工程用地预审已完成，大同绕城高速公路陈庄至肥村段项目土地预审已展开；强化古城保护，户部角、里坊巷、柴市角、鼓楼西街等历史文化街区修复项目顺利推进；大力推动博物馆之城建设，面向全国征集博物馆创办申请135个；提速建设华严安麓和凯悦臻选高端酒店项目，古城整体风貌正在加速恢复；加快实施平城街西延、北环路通达及城市供水供气供暖设施配套工程。持续推进大县城建设，统筹开展垃圾治理、污水治理、村容村貌整治等行动，城乡公共设施配套水平和服务能力有效提升。

绿色发展、系统治理，生态文明建设取得实效。坚决打好蓝天、碧水、净土三大保卫战。持续巩固“大同蓝”，坚持“治企、减煤、控硫、管车、降尘”多管齐下，空气质量综合指数3.72、同比下降3.1%、全省排名第一，优良天数达到327天、同比增加12天，PM2.5浓度25 微克/立方米、同比下降10.7%，是全省连续三年唯一达到国家空气质量二级标准的城市，空气质量在全国168个重点城市中排名第65位；系统建设“大同清”，强化水污染源头管控，推动污水厂提标改造和稳定运行，启动御河、十里河6块生态湿地运行，加强80处饮用水水源地保护，实施“引黄入桑、引黄入御”生态补水，御河、文瀛湖水环境明显改善，全市8个国考断面全部达到优良水质，确保了“一泓清流进北京”；不断厚植“大同绿”，持续推进土地复垦和综合整治，完成水土流失治理46.5万亩。积极推进“林长制”改革，深入开展国土绿化行动，完成营造林44.5万亩、退化草原保护修复治理3.46万亩。

人民至上、共建共享，民生保障能力显著增强。持续叫响“云中声谷”呼叫品牌，成功举办第十八届中国呼叫中心产业发展年会，获批省级服务外包示范城市，数据呼叫（标注）企业新增就业7300多人。全市城镇新增就业5.21万人，农村劳动力转移就业3.18万人，超额完成全年目标任务；学前教育、“双减”工作、高中办学质量位居全省前列，大同职业学院、互联网职业技术学院成功列入我省“十四五”高校设置规划，开启了职业教育新篇章；深入推进“三医联动”改革，全国首批实现异地就医门诊费用跨省直接结算，“降费用、提服务”医疗惠民行动成效显著，累计降费超3亿元；筹集保障性租赁住房500套，城镇保障性安居工程完成投资5.12亿元，发放城镇住房保障家庭租赁补助15053户，完成城镇老旧小区改造29个；深入推进市域社会治理现代化试点，防范化解安全、金融、房地产等重点领域风险，平安大同建设迈上更高水平；10件民生实事全部如期兑现，群众的美好期盼持续落地成真。

5、土地政策及制度

大同市市通过开展城镇低效用地再开发工作，盘活城镇低效用地，增加建设用地有效供给；优化土地利用结构，促进产业转型升级；改善城镇人居环境，提高城镇化质量；深化土地管理制度改革，提高土地管理水平绩效。坚持政府主导，规划先行；坚持市场取向，因势利导；坚持公众参与、平等协商；坚持利益共享、多方共赢；坚持因地制宜、规范运作。充分考虑当地经济社会发展水平、发展定位等，依据城市总体发展布局，合理确定改造开发的方向和目标，分类实施；严格遵循改造开发要求和程序，切实加强监管，确保改造开发工作规范运作、有序推进。

（二）区域因素

1、区域位置

估价对象位于大同市云冈区，位于大同市西南部，东邻平城区、云州区，西接左云县，南连怀仁市，北依新荣区，总面积737.81平方公里。辖4乡2镇，即平旺乡、口泉乡、西韩岭乡、鸦儿崖乡、高山镇、云冈镇。

2024年全年全区实现地区生产总值（GDP）5442839万元，按不变价计算计算，比上年同期增长1.3%。其中，第一产业增加值94494万元，同比增长

2.5%，占比1.7%；第二产业增加值3184916万元，同比增长1.1%，占比58.5%；第三产业增加值2163429万元，同比增长1.5%，占比39.8%。2024年全年粮食作物播种面积140875.47亩，同比增长0.06%。2024年年底全区常住人口667746人，其中城镇常住人口588546人，农村常住人口79200人。

云冈区交通发达、生活便利。区境地处城市近郊，是大同市南大门，距云冈机场30公里，大秦、京包、同蒲铁路，大张高铁、大西高铁穿境而过，大运、环城高速，109国道、208国道、同张、大塘、同太等8条国省公路以及县际公路交汇本区，韩杨铁路等50多条驻地企业铁路专用线遍布全区。是典型的传统能源重化工基地.

云冈经济技术开发区于2019年11月经省政府批准成立。开发区地处大同煤田腹地，是城乡结合之地，距大同市区30公里，东距首都北京365公里，南距省会太原275公里，是晋冀蒙交界处的重要枢纽，有两条铁路专用线，附近三条主要道路联系周边地区，对外交通十分便利。

开发区总面积为33.87平方公里，规划形成“一带四区”的总体空间格局。

一带：为沿省道大砂线和口泉河北岸形成的“L”型制造业产业发展带。

四区：根据开发区产业和资源基础，形成塔山循环产业园、同忻循环产业园、清洁能源产业园、现代煤化工产业园。

2、公共配套

宗地距天赐百富广场4公里，距赵家小村小学、赵家小村中学1.6公里，距同煤白洞医院3.1公里。

3、交通条件

区域内有鸦房线、二淅线等主干道，距新平旺汽车站8.5公里，距口泉站4.8公里，距平旺收费站11公里，距云冈经开区公交站（云冈经开区专线、云冈经开区专线路）1.3公里，交通较便捷。

4、环境条件

区域内沿路拉煤车多，有一定噪声污染。沿路分布有电厂、选煤厂，存在轻度的空气污染，空气质量一般。

5、基础设施状况

估价对象基础设施条件表　　表3

序号	红线内外	土地使用证号	地面平整情况	供电状况	道路状况	通讯条件	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
1	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第0083396号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
2	宗地内	晋（2022）大同市不动产权第0106882号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
3	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第0083394号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	土路/水泥	有通讯设施	无	无	无	无
4	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第0083395号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无

6、产业集聚度

区域范围内有晋控电力同达热电山西有限公司、华天选煤、大同市星火洗煤公司，产业集聚度较高，有直接配套企业。

7、区域规划

所处云冈经济技术开发区为规划发展工业区，工业发展前景好。

（三）个别因素

1、宗地自身条件

宗地1为工业场地，形状较规则，面积为225432.44平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

宗地2为工业场地，形状较规则，面积为58743平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

宗地3为灰场，形状不规则，面积为160725.3平方米，不临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建

设需要。

宗地4为管道运输用地，形状不规则，面积为10997.1平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

2、宗地基础设施条件

宗地红线内开发程度见上表3《估价对象基础设施条件表》。

第三部分　土地估价结果

一、估价依据

（一）国家有关法律、法规，行政规章

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）

3. 《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行；根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）

7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号，2001年4月30日）；

8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号，2004年10月21日）；

9. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号，2008年1月3日）；

10. 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，2012年6月14日）。

（二）地方相关法规、通知等相关文件

1.《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；

2.《山西省人民政府办公厅关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》（晋政办发[2019]10号）；

3.《山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月31日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

（三）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

5. 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）

6. 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）

7. 大同市人民政府办公室《关于公布大同市市本级公示地价体系成果的通知》（同政办发〔2024〕4号）于2024年1月31日公布实施《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年3月）

（四）委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

1、《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》

2、《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

3、《营业执照》

4、《他项权利证明》

5、《不动产权持有人承诺函》

6、《国有建设用地使用权出让合同》

7、《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项

目缴纳耕地开垦费的说明》（2024年1月23日）

8、评估人员现场查勘收集到的其他资料

二、土地估价

(一)估价原则

本次评估遵循的主要原则有:

1、合法原则

合法原则是要以估价对象的合法使用、合法处分为前提。即估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及交易和处分的方式是合法的

2、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

3、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明显替代性质的土地正常价格。

4、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，故地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。

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，土地的价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小来确定。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

(二)估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、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技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象具体特点、估价目的等确定，并受到估价人员所收集资料的限制。

估价对象1、2设定为工业用地，宗地3采矿用地及宗地4管道运输用地参照工业用地进行评估，根据估价目的、宗地条件以及估价人员所收集的资料，宗地采用成本逼近法和市场比较法，基于以下考虑：

待估宗地作为工业用地、采矿用地和管道运输用地，市场缺少同类不动产交易价格，难以采用剩余法进行土地价格评估。

由于估价对象所处区域未能收集到与其相类似的房地产租金交易案例，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，进而确定土地收益，且区域内缺乏类似用途单纯土地出租实例；经营收益难以确定土地收益，故不适宜采用收益法进行评估。

大同市云冈区现行的基准地价于2024年1月31日公布开始执行，基准地价估价期日为2023年1月1日，现行基准地价适用于地价评估。待估宗地均不位于云冈区工业基准地价覆盖范围内，不宜采用基准地价系数修正法评估。

在对大同市云冈区土地取得费用及开发费用进行充分调查的基础上，经过对估价对象实际状况的分析，委估区域内有较丰富的土地取得费用、土地开发费用及相关费用等资料，本次评估采用成本逼近法进行评估。

经评估人员市场调查，该区域内工业用地土地市场活跃，近期可供选择同类型成交实例较多，适宜采用市场比较法。

综上，本次评估将成本逼近法和市场比较法求得的结果加以综合考虑，得出评估对象价格。

（三）估价结果

1、运用成本逼近法进行评估

（1）原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润和应缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资(包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分)

作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求得土地价格。

（2）计算公式:

$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$

式中：P——土地价格;

E_a——土地取得费;

E_d——土地开发费;

T——税费;

R_1——利息;

R_2——利润;

R_3——土地增值;

P_E——土地成本价格。

2、运用市场比较法进行评估

（1）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，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、交易形式、交易情况、土地使用年限、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算比准价格，对其进行综合分析后，得出最终比准价格。

（2）计算公式:

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

式中：P—待估宗地价格

P_B—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地交易期日地价修正指数除以比较实例宗地交易期日地数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

3、地价确定的方法

四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估，以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。评估人员根据评估方法的适宜性、可信程度，结合现场调查待估宗地所在区域地价水平，经综合分析，市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近，取算术平均并取整作为最终的土地价格。

宗地 1

土地单价（取整）：（720.71+696.01）/2=708（元/平方米）

土地总价：708×225432.44÷10000=15960.62（万元）

宗地 2

土地单价（取整）：（717.33+690.92）/2=704（元/平方米）

土地总价：704×58743÷10000=4135.51（万元）

宗地 3

土地单价（取整）：（702.78+592.65）/2=648（元/平方米）

土地总价：648×160725.3÷10000=10415（万元）

宗地 4

土地单价（取整）：（707.09+688.49）/2=698（元/平方米）

土地总价：698×10997.1÷10000=767.6（万元）

4、估价结果

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地 1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号）

土地面积：225432.44平方米；

土地单价：708元/平方米；

土地总价：15960.62万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地2《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第0106882号）

土地面积：58743平方米；

土地单价：704元/平方米；

土地总价：4135.51万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地3《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083394号）

土地面积：160725.3平方米；

土地单价：648元/平方米；

土地总价：10415万元；

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地4《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

土地面积：10997.1平方米；

土地单价：698元/平方米；

土地总价：767.6万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地1、2、3、4合计

土地总面积：455897.84平方米；

土地总价：31278.73万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

三、估价结果和估价报告的使用

(一)假设前提条件

1、估价对象在设定的条件下，得到最有效利用并产生相应的土地收益。

2、估价对象与其它要素相结合，能满足设定年限内生产、经营的正常进

行。

3、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家地方的有关法律、法规。

（二）该报告使用的限制条件

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，在估价期日2025年6月30日委估宗地设定用途、剩余年限的国有建设用地使用权市场价值。如果改变设定的条件或目的，本报告所评定的土地使用权价格应重新评估。

2、本报告所评估的是客观、公正的市场价格，未考虑未来地产市场变化风险、短期强制处分及相关税费等因素对评估结果产生的影响。

3、根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地估价报告的有效期限自报告提交日起，原则上不超过一年。根据《资产评估执业准则》资产评估结论的有效期为一年，即自评估基准日起一年内有效。土地估价报告应与资产评估报告一同使用，其有效期限不应超过资产评估报告有效期限。即2025年9月12日至2026年6月29日有效。超过此有效期使用本估价结果遗成的一切损失或产生的其他后果，本估价机构不承担任何责任。

（三）其它需要特殊说明的事项

1、委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

2、本评估报告仅供委托人办理股权转让这一特定目的使用，不得用作其它目的；如未办理股权转让手续，本评估报告自动作废。

3、委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。恰当使用评估报告是委托人的责任。

4、评估专业人员在评估程序实施过程中，如完全因受蒙蔽无法发现或确因法律手段、专业水平、能力的限制而没有发现的事项，评估机构和评估专业人员不承担责任。为规避风险，委托人或评估报告使用人应进行相关尽调工作，到相关政府部门或单位进行核实。如因未核实而造成的一切法律责任均由委托人或评估报告使用人承担。

5、如地价定义中影响地价的因素如土地使用年期、估价期日等发生变动，

本次地价评估结果自动失效。

6、本次评估土地面积、权利人等资料以《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号）为准。

7、权利人给我单位提供《不动产权证书》复印件后，评估公司人员李金秋与晋控电力山西同赢热电有限责任公司人员核查了原件，《不动产权证书》复印件证载信息与原件信息一致。

8、本报告的估价结果为国有建设用地使用权市场价格，不包含由于国有建设用地使用权流转面产生的契税、交易手续费等相关税费。提请报告使用者注意。

9、本报告未考虑国家相关政策变动、未来土地市场变化风险、短期强制处分等不可预见因素对评估价值产生影响，如若在条件变化后使用本报告，我公司不承担相关责任。

10、评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告书的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

第四部分　　附件

1、《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》

2、《授权委托书》、《土地评估协议书》、《土地委托估价及承诺函》

3、晋能控股山西电力股份有限公司《营业执照》

4、晋控电力山西同赢热电有限责任公司《营业执照》

5、《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

6、《不动产权持有人承诺函》

7、《他项权利证明》

8、《国有建设用地使用权出让合同》

9、大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明》（2023年12月28日）

10、大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》（2024年1月23日）

11、大同市云冈区自然资源局耕地占用税《缴费通知书》（2024年4月2日）

12、估价对象位置示意图及照片

13、估价案例位置示意图、供地结果信息、照片

14、评估机构营业执照复印件

15、土地评估机构会员证书复印件

16、土地估价师资格证书复印件

土 地 估 价 技 术 报 告
（评估工作底稿）

项目名称：晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估（大同市云冈区）

受托估价单位：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

土地估价报告编号：晋大地土估字〔2025〕第 041 号

土地估价技术报告编号（评估工作底稿）：

晋大地土估（技）字〔2025〕第 041 号

电子备案编号：1404725IA0052

提交估价报告日期：二〇二五年十月二十二日

关键词　大同市云冈区
股权转让
山西大地房地矿评估规划勘测有限公司
2025 年

土地估价技术报告

第一部分　总述

一、估价项目名称：晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格评估（大同市云冈区）

二、委托估价方及土地使用权人

1、委托估价方

名称：晋能控股山西电力股份有限公司

统一社会信用代码：911400007159303324

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：师李军

注册资本：叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整

成立日期：1993年02月08日

住所：山西示范区晋阳街南一条10号1幢-1-22层

经营范围：电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售，发电设备检修；电力工程安装、设计、施工(除土建)；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测(以上仅限分支机构使用)。(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：山西省市场监督管理局

2、土地使用权人

名称：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

统一社会信用代码：91140299MA7Y1GJ780

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：王孝全

注册资本：壹拾伍亿伍仟万圆整

成立日期：2022年04月09日

住所：山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供(配)电业务。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关：云冈经济技术开发区管理委员会

股东信息：由晋能控股山西电力股份有限公司100%持股

三、受托估价方

机构名称：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

法人代表：王瑞平

统一社会信用代码：911401007832755364

机构执业备案号：2025140017

有效期至2025年12月31日

登记证书号：晋土估协142018009

地址：山西省太原市长风桥东华德中心广场D座4层0408、0409、0410、0419号

邮政编码：030006

联系电话：(0351)5282025

四、估价目的

根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

五、估价依据

（一）国家有关法律、法规，行政规章

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正通过，自2020年1月1日起施行）

3. 《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过第三次修正，自2020年1月1日起施行）

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，2016年3月16日中华人民共和国主席令第46号公布，自2016年12月1日起施行）

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行；根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号公布的《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自公布之日起施行）

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次会议第三次修订通过，2021年7月2日国务院令第743号公布，自2021年9月1日起施行）

7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发【2001】15号，2001年4月30日）；

8. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号，2004年10月21日）；

9. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号，2008年1月3日）；

10. 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，2012年6月14日）。

（二）地方相关法规、通知等相关文件

1.《山西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》；

2.《山西省人民政府办公厅关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》（晋政办发[2019]10号）；

3.《山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月31日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

（三）采用的技术标准

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

3. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）

4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

5. 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）

6. 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）

7. 大同市人民政府办公室《关于公布大同市市本级公示地价体系成果的通知》（同政办发〔2024〕4号）于2024年1月31日公布实施《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年3月）

（四）委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料。

1、《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》

2、《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

3、《营业执照》

4、《他项权利证明》

5、《不动产权持有人承诺函》

6、《国有建设用地使用权出让合同》

7、《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》（2024年1月23日）

8、评估人员现场查勘收集到的其他资料

六、估价期日：二〇二五年六月三十日

七、估价日期：二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十二日

八、地价定义

1、土地用途

根据《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号），宗地1、2土地登记用途为工业用地，宗地3土地登记用途为采矿用地，宗地4土地登记用途为管道运输用地。

经评估人员现场勘查，宗地1、2实际用途为工业场地，宗地3实际用途为灰场及灰场道路，宗地4实际用途为管道运输用地。

本次评估宗地用途根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），设定宗地1、2为工业用地，宗地3为采矿用地，宗地4为管道运输用地。

2、土地使用权性质和使用年限

本次评估共涉及四宗土地，均为挂牌出让土地。宗地1使用期限至2074年6月12日，至估价期日剩余土地使用年期为48.95年；宗地2使用期限至2072年7月6日，至估价期日剩余土地使用年期为47.02年；宗地3使用期限至2074年6月17日，至估价期日剩余土地使用年期为48.96年；宗地4使用期限至2074年6月17日，至估价期日剩余土地使用年期为48.96年。本次评估四宗地土地使用年限均按土地剩余使用年期设定。

3、土地开发程度

估价对象宗地1、2、4红线外开发程度均为“五通”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯；估价对象宗地1、2红线内开发程度均为“五通一平”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整；估价对象宗4红线内开发程度为“一平”，即场地平整。根据本次评估目的，设定宗地1、2、4开发程度均为“五通一平”，即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯，红线内“场地平整”。

估价对象宗地3红线外开发程度为“三通”，即通电、通路、通讯，红线内为“一平”，即场地平整。根据本次评估目的，设定宗地3开发程度为“三通一平”，即红线外通电、通路、通讯，红线内“场地平整”。

4、土地利用条件说明

宗地1、2均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地1、2相邻，联合建设，工程名称为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目，宗地上已建有主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等109项土建工程，主要开工日期为2024年8月，预计完工日期为2026年12月。截至评估基准日，实体工程均未完工，已取得《建筑规划许可证》（建字第1402142024GG0004418号）、《建筑开工许可证》（140254202501080101）。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧1，根据本次评估目的，依据规划按照最有效利用原则，容积率设定为1。

宗地3为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的采矿用地，规划为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目灰场及灰场道路，尚未开始利用。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧0，根据现场实际勘察，容积率设定为0。

宗地4为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的管道运输用地，尚未开始修建道路。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧0，根据现场实际勘察，容积率设定为0。

综上，本报告评估的土地使用权价格是指估价对象在设定土地用途、开发程度、使用年限及规划利用条件下于2025年6月30日的国有建设用地使用权市场价格。详见地价定义一览表。

九、估价结果

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、

开发程度及利用条件下，于估价期日2025年6月30日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号）

土地面积：225432.44平方米；

土地单价：705元/平方米；

土地总价：15892.99万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟捌佰玖拾贰万玖仟玖佰元整。

宗地2《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第0106882号）

土地面积：58743平方米；

土地单价：702元/平方米；

土地总价：4123.76万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰贰拾叁万柒仟陆佰元整。

宗地3《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083394号）

土地面积：160725.3平方米；

土地单价：678元/平方米；

土地总价：10897.18万元；

大写金额：人民币壹亿零捌佰玖拾柒万壹仟捌佰元整。

宗地4《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

土地面积：10997.1平方米；

土地单价：698元/平方米；

土地总价：767.6万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地1、2、3、4合计

土地总面积：455897.84平方米；

土地总价：31681.53万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟陆佰捌拾壹万伍仟叁佰元整。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

十、需要特殊说明的事项

(一)假设前提条件

1、估价对象在设定的条件下，得到最有效利用并产生相应的土地收益。

2、估价对象与其它要素相结合，能满足设定年限内生产、经营的正常进行。

3、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、任何有关估价对象的运作方式及程序符合国家地方的有关法律、法规。

（二）该报告使用的限制条件

1、评估价格是在满足全部假设与限制条件下，在估价期日2025年6月30日委估宗地设定用途、剩余年限的国有建设用地使用权市场价值。如果改变设定的条件或目的，本报告所评定的土地使用权价格应重新评估。

2、本报告所评估的是客观、公正的市场价格，未考虑未来地产市场变化风险、短期强制处分及相关税费等因素对评估结果产生的影响。

3、根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，土地估价报告的有效期限自报告提交日起，原则上不超过一年。根据《资产评估执业准则》资产评估结论的有效期为一年，即自评估基准日起一年内有效。土地估价报告应与资产评估报告一同使用，其有效期限不应超过资产评估报告有效期限。即2025年9月12日至2026年6月29日有效。超过此有效期使用本估价结果遗成的一切损失或产生的其他后果，本估价机构不承担任何责任。

（三）其它需要特殊说明的事项

1、委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

2、本评估报告仅供委托人办理股权转让这一特定目的使用，不得用作其它目的；如未办理股权转让手续，本评估报告自动作废。

3、委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。恰当使用评估报告是委托人的责任。

4、评估专业人员在评估程序实施过程中，如完全因受蒙蔽无法发现或确因法律手段、专业水平、能力的限制而没有发现的事项，评估机构和评估专业人员不承担责任。为规避风险，委托人或评估报告使用人应进行相关尽调工作，

到相关政府部门或单位进行核实。如因未核实而造成的一切法律责任均由委托人或评估报告使用人承担。

5、如地价定义中影响地价的因素如土地使用年期、估价期日等发生变动，本次地价评估结果自动失效。

6、本次评估土地面积、权利人等资料以《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号）为准。

7、权利人给我单位提供《不动产权证书》复印件后，评估公司人员李金秋与晋控电力山西同赢热电有限责任公司人员核查了原件，《不动产权证书》复印件证载信息与原件信息一致。

8、本报告的估价结果为国有建设用地使用权市场价格，不包含由于国有建设用地使用权流转面产生的契税、交易手续费等相关税费。提请报告使用者注意。

9、本报告未考虑国家相关政策变动、未来土地市场变化风险、短期强制处分等不可预见因素对评估价值产生影响，如若在条件变化后使用本报告，我公司不承担相关责任。

10、评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告书的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

十一、土地估价师签名

姓　名	土地估价师证号	签字
逯文辉	2004140013	
杜雪梅	2002140010	

十二、土地估价机构

估价机构负责人签字：

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

二〇二五年十月二十二日

第二部分　估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地1土地使用权面积225432.44平方米，宗地2土地使用权面积为58743平方米，宗地3土地使用权面积160725.3平方米，宗地4土地使用权面积为10997.1平方米。宗地1、2登记用途为工业用地，实际用途均为工业场地。二宗地相邻，统一开发利用。宗地3登记用途为采矿用地，实际用途为灰场及灰场道路。宗地4登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

二、估价对象概况

1.土地登记状况

宗地1

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍:

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第0083396号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：大同市云冈经开区清洁园区QJ-A-02地块

不动产单元号：140211 007018 GB00005 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：225432.44㎡

使用期限：2024年06月13日起2074年06月12日止

四至：北至晋控电力山西同赢热电有限责任公司宗地2，南至塔山铁路专用铁路线，西至空地，东邻大同市星火洗煤公司。

宗地2

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2022）大同市不动产权第0106882号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：塔山煤炭运煤专线北侧

不动产单元号：140211 007018 GB00002 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

面积：58743㎡

使用期限：2022年07月07日起2072年07月06日止

四至：北至鸦房线、华天选煤，南至晋控电力山西同赢热电有限责任公司宗地1，西至大同市龙宇昌顺汽修有限公司、华天选煤，东邻大同市星火洗煤公司。

宗地3

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第0083394号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：云冈区口泉乡窑子坡村西北

不动产单元号：140211 007015 GB00012 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：采矿用地

面积：160725.3㎡

使用期限：2024年06月18日起2074年06月17日止

四至：均至山体。

宗地4

待估宗地以挂牌出让方式取得国有建设使用权，权属性质为出让，土地级别为基准地价工业级别外。根据不动产权证将登记状况进行如下介绍：

不动产权证书号：晋（2024）大同市不动产权第0083395号

权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

共有情况：单独所有

坐落：云冈区鸦房线沿线

不动产单元号：140202 001104 GB00004 W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：管道运输用地

面积：10997.1㎡

使用期限：2024年06月18日起2074年06月17日止

四至：北至鸦房线，南至农地，西至同热三期厂房内，东邻二浙线。

2.土地权利状况

2.土地权利状况

估价对象土地所有权均属于国家，土地使用权均由晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得。

宗地1取得时间为2024年6月13日，使用期限至2074年6月12日，至估价期日剩余土地使用年期为48.95年，出让单价465.02元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用存在特殊规定：该宗地为“标准地”，四项控制指标为：（1）投资强度200万元/亩；（2）年亩均税收9万元/亩；（3）单位能耗值≤3.5吨标准煤/万元；（4）环境指标：Ⅰ、污染地块安全利用率达到100%；Ⅱ、企业污染源稳定达标排放率达到100%；Ⅲ、危险废物处理率达到100%；Ⅳ、单位工业增加值废水排放量≤7吨/万元；Ⅴ、氮氧化物排放量≤18.71KG/万立方米天然气；Ⅵ、单位工业增加值SO2排放量≤1.78吨/万元。

宗地2取得时间为2022年7月7日，使用期限至2072年7月6日，至估价期日剩余土地使用年期为47.02年，出让单价434.92元/平方米，出让宗地

规划条件对土地利用无特殊规定。

宗地3取得时间为2024年6月18日，使用期限至2074年6月17日，至估价期日剩余土地使用年期为48.96年，出让单价390.04元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

宗地4取得时间为2024年6月18日，使用期限至2074年6月17日，至估价期日剩余土地使用年期为48.96年，出让单价465.12元/平方米，出让宗地规划条件对土地利用无特殊规定。

至估价期日上述土地不存在抵押权、地役权、租赁权等他项权利，土地权属状况清楚无纠纷。

3.土地利用状况

宗地1、2均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的工业用地，宗地1、2相邻，联合建设，工程名称为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目，宗地上已建有主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等109项土建工程，主要开工日期为2024年8月，预计完工日期为2026年12月。截至评估基准日，实体工程均未完工，已取得《建筑规划许可证》（建字第1402142024GG0004418号）、《建筑开工许可证》（140254202501080101）。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧1。

宗地3为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的采矿用地，规划为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目灰场及灰场道路，尚未开始利用。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧0。

宗地4为晋控电力山西同赢热电有限责任公司以出让方式取得的管道运输用地，尚未开始修建道路。根据《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率≧0。

三、地价影响因素

（一）一般因素

1、自然因素

（1）地理位置和交通

大同市为山西省省辖地级市，山西省第二大城市。大同市地处山西北部，位于北纬39° 54′ -40° 44′，东经112° 06′ -114° 33′。北以外长城为界，与内蒙古自治区乌兰察布市兴和县、丰镇市、凉城县毗邻，西、南与山西省朔州市右玉县、怀仁市、应县及忻州市繁峙县相连，东与河北省张家口市怀安县、阳原县、蔚县及保定市涞源县、阜平县连接。大同市东西宽136.9千米，南北长189千米，总面积1.4万平方千米。大同市区面积3578平方千米。

大同市区位优势突出，公路里程距北京约330公里、太原约290公里、呼和浩特约300公里；为首都之门户，三晋之屏障。大同雄踞晋、冀、内蒙的三角带中，是全国42个综合交通枢纽城市之一。京大高速公路、大运高速公路在同交汇，大呼、荣乌、天大、灵山、同源、广源6条高速公路和大同绕城高速公路连通运营，与北京、太原、呼和浩特、张家口等城市已实现3小时公路互通，与太原2小时高铁互通。

（2）地形地貌

大同市山地面积5285.9平方千米，占总面积37.4%；丘陵面积3318平方千米，占总面积23.5%；台地面积1700.9平方千米，占总面积12.1%；平川面积3136平方千米，占总面积22.2%；盆地面积238.9平方千米，占总面积1.7%；河沟面积432.9平方千米，占总面积3.1%。

大同西北部山脉属阴山山脉和吕梁山脉，主要有白登山、双山、二郎山、云门山、采凉山等；东南部山脉属太行山脉，主要有恒山、太白山、六棱山等。全市一般海拔在1000～1500米，最高处为阳高县境内六棱山黄羊尖（海拔2420米），最低处为灵丘县境内花塔村冉河出口处（海拔558米）。桑干河自西南向东北横贯全市，形成周围高、中间低、两山夹一川的槽型盆地。除桑干河外，境内主要河流有御河、十里河、淤泥河、口泉河、南洋河、壶流河、唐河、大沙河等。

（3）气候特征

大同地处温带大陆性季风气候区，北靠内蒙古高原，常受高压控制，东南

面有恒山、太行山阻挡，很少受海洋风影响，四季鲜明，昼夜温差大。春季里气温回升很快，平均气温6.5～9.1℃，多大风，降雨较少，平均降水量仅为56.1mm，占年降水量的14.6%。夏季气候温和，短暂温热多雨，平均气温在19～21.8℃之间，雨水集中，平均降水量为246.9mm，占全年降水量的64.3%，大同的夏天凉爽舒适，多温和的东南风。秋季来临后气温便逐渐下降，平均气温在5.8～8.4℃之间，平均降水量为72.96mm，占全年降水量的19%。冬季漫长且寒冷干燥，它长达四个多月，盛行西北风，日短天寒。平均气温在-12.8～-6.3℃之间，最冷月为1月份，平均气温是-11.3℃。平均降水量为8.06mm，占全年降水量的2.1%。年均气温5.5℃，由西北向东南递减。年平均降雨量在400毫米，年际变化大，多集中在七、八、九三个月。无霜期100～156天，年平均日照时数为2670小时，是全国光照资源丰富地区。

（4）自然资源

大同市地处黄土高原东部边缘和太行山脉交接地带，地势高亢，境内受燕山运动影响，地貌类型复杂多样，山地、丘陵、盆地、平川兼备，自西北向东南呈“T”字形。全市土地总面积140.6万公顷。其中，未利用地46.9万公顷，农用地83.1万公顷，建设用地10.6万公顷。全市耕地面积37.5万公顷，划定基本农田面积31万公顷。

大同市矿产资源丰富，以煤炭为主的矿产资源采掘业是全市的支柱产业。截至2020年底，全市发现能源、金属、非金属、水汽4大类矿产91种，其中查明资源储量并编入《山西省矿产资源储量简表》的矿产有30种，分别是煤、铁、锰、铜、铅、锌、镁、钼、金、银、硫铁矿、普通萤石、冶金用白云岩、耐火黏土、磷、长石、陶瓷土、水泥用灰岩、水泥配料用砂岩、砖瓦用黏土、水泥配料用黏土、膨润土、建筑用玄武岩、饰面用辉绿岩、饰面用花岗岩、饰面用大理岩、珍珠岩、石墨、沸石、石棉。2020年，大同市有各类矿山234座。其中，煤矿58座（其中大型煤矿21座，中型煤矿37座），黑色金属矿山40座，有色金属矿山6座，饰面用辉绿岩矿山25座，石灰岩矿山26座，砖瓦黏土砂矿山36座，其他矿山43座。

（5）旅游资源

大同境内名胜古迹遗存众多：五岳中的北岳恒山，是塞外高原通向冀中平原之咽喉要冲，是佛教、道教、儒教三教同修的圣地，主峰天峰岭海拔2016.1米，被称为“人天北柱”“绝塞名山”。境内有全国“文物之最”6处：、北魏风韵的世界文化遗产“云冈石窟”、华严寺大雄宝殿、善化寺、九龙壁、悬空寺、雁塔。

大同市有市级以上非物质文化遗产保护项目103项。其中，国家级保护项目有雁北耍孩儿、灵丘罗罗腔、恒山道乐、晋北鼓吹、广灵剪纸、左云楞严寺庙音乐、北路梆子、大同铜器制作技艺8项。

大同是中国首批历史文化名城，中国首批13个较大的市之一、中国优秀旅游城市、中国雕塑之都、中国大古都之一、中国特色魅力城市200强、全国性交通枢纽城市、最具生态竞争力城市、最具旅游文化发展潜力城市、国家园林城市、国家新能源示范城市、影响世界的中国文化旅游名城、中国十佳运动休闲城市、中国避暑旅游城市、全国双拥模范城市、丝绸之路十佳特色旅游城市、国家级旅游改革创新先行区、最美中国榜上榜城市、美丽山水城市、最具投资潜力旅游目的地城市、中国最具潜力避暑旅游城市、全国十佳冰雪旅游城市。

2、社会因素

（1）行政区划和人口

大同市下辖四区六县，分别是平城区、云冈区、新荣区、云州区、左云县、阳高县、天镇县、浑源县、广灵县、灵丘县。另设大同经济技术开发区（国家级）。全市有乡（镇）87个（乡50个，镇37个）、街道39个，社区395个，建制村1426个。

据2024年人口抽样调查，年末全市常住人口为305.1万人，比上年末减少2.8万人。其中，城镇常住人口229.8万人，占常住人口比重为75.3%，比上年末提高0.9个百分点。全年全市出生人口1.9万人，人口出生率为6.1‰；死亡人口2.5万人，死亡率为8.3‰；自然增长率为－2.2‰。

3、经济发展状况

2024年，全年全市地区生产总值实现1802.5亿元，按不变价格计算，比

上年增长2.5%。其中，第一产业增加值119.9亿元，增长4.8%，占地区生产总值的比重为6.7%；第二产业增加值610.5亿元，下降1.7%，占地区生产总值的比重为33.9%；第三产业增加值1072.1亿元，增长4.3%，占地区生产总值的比重为59.5%。人均地区生产总值58813元，比上年增长3.3%，按平均汇率折算为8258美元。

2024年，全年全市全部工业增加值566.4亿元，按不变价格计算，比上年下降1.8%。规模以上工业增加值比上年下降3.7%。在规模以上工业中，分门类看，采矿业下降2.9%，制造业下降9.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长0.9%。分煤与非煤看，煤炭工业增加值下降3.2%，非煤工业增加值下降4.9%。在规模以上工业中，煤炭开采和洗选业下降3.2%，黑色金属矿采选业增长16.3%，电力工业下降2.9%，热力与燃气工业增长9.5%，钢铁工业增长8.5%，食品工业增长8.1%，装备制造业增长22.7%，重型装备增长9.3%，新能源装备制造增长1.2倍。医药制造业下降2.7%，橡胶和塑料制品业增长17.6%。全年全市规模以上工业企业实现营业收入1670.4亿元，比上年下降21.1%；实现利润总额155.5亿元，增长11.4%；实现利税总额274.8亿元，增长0.3%。规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为82.4元，比上年增长1.6%，营业收入利润率为9.3%，增长3.1个百分点。

2024年，全年全市居民人均可支配收入32795元，比上年增长5.5%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入42904元，增长4.9%，人均消费支出22554元，增长7.0%；农村居民人均可支配收入16328元，增长7.3%，人均消费支出13872元，增长8.0%。

2024年，年末全市基本养老保险参保人数202.5万人。其中，职工基本养老保险参保人数95.0万人；城乡居民基本养老保险参保人数107.5万人。基本医疗保险参保人数264.2万人。其中，职工基本医疗保险参保人数78.9万人；城乡居民基本医疗保险参保人数185.3万人。失业保险参保人数55.0万人；工伤保险参保人数40.0万人；生育保险参保人数42.1万人。

2024年，全年全市纳入城市最低生活保障救济人数2.4万人，发放城市

最低保障资金1.3亿元；纳入农村五保供养人数1.4万人。年末提供住宿的社会服务机构82个，床位12885张，收养救助4516人。全年销售社会福利彩票2.7亿元，筹集社会福利资金2320万元。

4、城乡建设

科学规划、保护第一，统筹城乡发展成效明显。高起点启动晋北城镇圈建设，完成国土空间“三区三线”划定及成果应用，与朔州市在9大领域31个方面开展合作；国道109线、208线过境公路改线工程用地预审已完成，大同绕城高速公路陈庄至肥村段项目土地预审已展开；强化古城保护，户部角、里坊巷、柴市角、鼓楼西街等历史文化街区修复项目顺利推进；大力推动博物馆之城建设，面向全国征集博物馆创办申请135个；提速建设华严安麓和凯悦臻选高端酒店项目，古城整体风貌正在加速恢复；加快实施平城街西延、北环路通达及城市供水供气供暖设施配套工程。持续推进大县城建设，统筹开展垃圾治理、污水治理、村容村貌整治等行动，城乡公共设施配套水平和服务能力有效提升。

绿色发展、系统治理，生态文明建设取得实效。坚决打好蓝天、碧水、净土三大保卫战。持续巩固“大同蓝”，坚持“治企、减煤、控硫、管车、降尘”多管齐下，空气质量综合指数3.72、同比下降3.1%、全省排名第一，优良天数达到327天、同比增加12天，PM2.5浓度25 微克/立方米、同比下降10.7%，是全省连续三年唯一达到国家空气质量二级标准的城市，空气质量在全国168个重点城市中排名第65位；系统建设“大同清”，强化水污染源头管控，推动污水厂提标改造和稳定运行，启动御河、十里河6块生态湿地运行，加强80处饮用水水源地保护，实施“引黄入桑、引黄入御”生态补水，御河、文瀛湖水环境明显改善，全市8个国考断面全部达到优良水质，确保了“一泓清流进北京”；不断厚植“大同绿”，持续推进土地复垦和综合整治，完成水土流失治理46.5万亩。积极推进“林长制”改革，深入开展国土绿化行动，完成营造林44.5万亩、退化草原保护修复治理3.46万亩。

人民至上、共建共享，民生保障能力显著增强。持续叫响“云中声谷”呼叫品牌，成功举办第十八届中国呼叫中心产业发展年会，获批省级服务外包示

范城市，数据呼叫（标注）企业新增就业7300多人。全市城镇新增就业5.21万人，农村劳动力转移就业3.18万人，超额完成全年目标任务；学前教育、“双减”工作、高中办学质量位居全省前列，大同职业学院、互联网职业技术学院成功列入我省“十四五”高校设置规划，开启了职业教育新篇章；深入推进“三医联动”改革，全国首批实现异地就医门诊费用跨省直接结算，“降费用、提服务”医疗惠民行动成效显著，累计降费超3亿元；筹集保障性租赁住房500套，城镇保障性安居工程完成投资5.12亿元，发放城镇住房保障家庭租赁补助15053户，完成城镇老旧小区改造29个；深入推进市域社会治理现代化试点，防范化解安全、金融、房地产等重点领域风险，平安大同建设迈上更高水平；10件民生实事全部如期兑现，群众的美好期盼持续落地成真。

5、土地政策及制度

大同市市通过开展城镇低效用地再开发工作，盘活城镇低效用地，增加建设用地有效供给；优化土地利用结构，促进产业转型升级；改善城镇人居环境，提高城镇化质量；深化土地管理制度改革，提高土地管理水平绩效。坚持政府主导，规划先行；坚持市场取向，因势利导；坚持公众参与、平等协商；坚持利益共享、多方共赢；坚持因地制宜、规范运作。充分考虑当地经济社会发展水平、发展定位等，依据城市总体发展布局，合理确定改造开发的方向和目标，分类实施；严格遵循改造开发要求和程序，切实加强监管，确保改造开发工作规范运作、有序推进。

（二）区域因素

1、区域位置

估价对象位于大同市云冈区，位于大同市西南部，东邻平城区、云州区，西接左云县，南连怀仁市，北依新荣区，总面积737.81平方公里。辖4乡2镇，即平旺乡、口泉乡、西韩岭乡、鸦儿崖乡、高山镇、云冈镇。

2024年全年全区实现地区生产总值（GDP）5442839万元，按不变价计算计算，比上年同期增长1.3%。其中，第一产业增加值94494万元，同比增长2.5%，占比1.7%；第二产业增加值3184916万元，同比增长1.1%，占比58.5%；第三产业增加值2163429万元，同比增长1.5%，占比39.8%。2024

年全年粮食作物播种面积140875.47亩，同比增长0.06%。2024年年底全区常住人口667746人，其中城镇常住人口588546人，农村常住人口79200人。

云冈区交通发达、生活便利。区境地处城市近郊，是大同市南大门，距云冈机场30公里，大秦、京包、同蒲铁路，大张高铁、大西高铁穿境而过，大运、环城高速，109国道、208国道、同张、大塘、同太等8条国省公路以及县际公路交汇本区，韩杨铁路等50多条驻地企业铁路专用线遍布全区。是典型的传统能源重化工基地.

云冈经济技术开发区于2019年11月经省政府批准成立。开发区地处大同煤田腹地，是城乡结合之地，距大同市区30公里，东距首都北京365公里，南距省会太原275公里，是晋冀蒙交界处的重要枢纽，有两条铁路专用线，附近三条主要道路联系周边地区，对外交通十分便利。

开发区总面积为33.87平方公里，规划形成“一带四区”的总体空间格局。

一带：为沿省道大砂线和口泉河北岸形成的“L”型制造业产业发展带。

四区：根据开发区产业和资源基础，形成塔山循环产业园、同忻循环产业园、清洁能源产业园、现代煤化工产业园。

3、公共配套

宗地距天赐百富广场4公里，距赵家小村小学、赵家小村中学1.6公里，距同煤白洞医院3.1公里。

3、交通条件

区域内有鸦房线、二浙线等主干道，距新平旺汽车站8.5公里，距口泉站4.8公里，距平旺收费站11公里，距云冈经开区公交站（云冈经开区专线、云冈经开区专线路）1.3公里，交通较便捷。

4、环境条件

区域内沿路拉煤车多，有一定噪声污染。沿路分布有电厂、选煤厂，存在轻度的空气污染，空气质量一般。

5、基础设施状况

估价对象基础设施条件表　　表4

序号	红线内外	土地使用证号	地面平整情况	供电状况	道路状况	通讯条件	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况
1	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第0083396号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
2	宗地内	晋（2022）大同市不动产权第0106882号	场地平整	电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无
3	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第0083394号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	土路/水泥	有通讯设施	无	无	无	无
4	宗地内	晋（2024）大同市不动产权第0083395号	场地平整	无	无	无	无	无	无	无
	宗地外			电网供电	水泥	有通讯设施	管网供水	管网排水	无	无

6、产业集聚度

区域范围内有晋控电力同达热电山西有限公司、华天选煤、大同市星火洗煤公司，产业集聚度较高，有直接配套企业。

8、区域规划

所处云冈经济技术开发区为规划发展工业区，工业发展前景好。

（三）个别因素

1、宗地自身条件

宗地1为工业场地，形状较规则，面积为225432.44平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

宗地2为工业场地，形状较规则，面积为58743平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

宗地3为灰场，形状不规则，面积为160725.3平方米，不临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建

设需要。

宗地4为管道运输用地，形状不规则，面积为10997.1平方米，一面临街。待估宗地整体地势较平坦，地基承载力好，无其他不良地质状况，能满足一般工程建设需要。

2、宗地基础设施条件

宗地红线内开发程度见上表3《估价对象基础设施条件表》。

第三部分　土地估价

一、土地估价原则

(一)估价原则

本次评估遵循的主要原则有:

1、合法原则

合法原则是要以估价对象的合法使用、合法处分为前提。即估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及交易和处分的方式是合法的

2、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

3、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明显替代性质的土地正常价格。

4、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，故地价是以该土地的效用作最有效发挥为前提的。

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，土地的价格可以根据土地对不动产收益的贡献大小来确定。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

二、估价方法和估价过程

（一）估价方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、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技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象具体特点、估价目的等确定，并受到估价人员所收集资料的限制。

估价对象1、2设定为工业用地，宗地3采矿用地及宗地4管道运输用地参照工业用地进行评估，根据估价目的、宗地条件以及估价人员所收集的资料，宗地采用成本逼近法和市场比较法，基于以下考虑：

待估宗地作为工业用地、采矿用地和管道运输用地，市场缺少同类不动产交易价格，难以采用剩余法进行土地价格评估。

由于估价对象所处区域未能收集到与其相类似的房地产租金交易案例，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的房地产总收益，进而确定土地收益，且区域内缺乏类似用途单纯土地出租实例；经营收益难以确定土地收益，故不适宜采用收益法进行评估。

大同市云冈区现行的基准地价于2024年1月31日公布开始执行，基准地价估价期日为2023年1月1日，现行基准地价适用于地价评估。待估宗地均不位于云冈区工业基准地价覆盖范围内，不宜采用基准地价系数修正法评估。

在对大同市云冈区土地取得费用及开发费用进行充分调查的基础上，经过对估价对象实际状况的分析，委估区域内有较丰富的土地取得费用、土地开发费用及相关费用等资料，本次评估采用成本逼近法进行评估。

经评估人员市场调查，该区域内工业用地土地市场活跃，近期可供选择同类型成交实例较多，适宜采用市场比较法。

综上，本次评估将成本逼近法和市场比较法求得的结果加以综合考虑，得出评估对象价格。

（二）估价过程

运用成本逼近法进行评估

（1）原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利息、利润和应缴纳的税金及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资(包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分)

作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求得土地价格。

（2）计算公式

$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$

式中：P——土地价格；

E_a——土地取得费；

E_d——土地开发费；

T——税费；

R_1——利息；

R_2——利润；

R_3——土地增值收益；

P_E——土地成本价格。

（3）测算过程

1、土地取得费用及有关税费

根据《中华人民共和国土地管理法》、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、规定及山西省近年颁布的各项收费文件作为成本逼近法测算过程各项费用取费依据。根据成本逼近法测算地价的步骤，其各项费用如下：

（1）土地取得费用

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得同类用地所支付的平均费用。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，征用耕地该项费用主要包括征地费(含土地补偿费、安置补偿费、青苗补偿费及地上附着物补偿费)、相关税费（耕地占用税、耕地开垦费）。根据山西省人民政府《关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号），本次评估土地均位于大同市云冈区塔山工矿发展区，本次取值按照山西省征地区片综合地价汇总表，该区区片综合地价为21096元/亩计算。

A、土地补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十八条规定，征收农用地的土地补偿费、安置补助费标准由省、自治区、直辖市通过制定公布区片综合地价确定。

根据山西省人民政府《关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（晋政发〔2023〕12号），征地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分组成，其中土地补偿费占40%，安置补助费占60%。本次土地补偿费按照对应区片地价40%计算，安置补助费按照对应区片综合地价60%计算。

宗地一土地补偿费=21096×0.0015×40%×225432.44=285.34（万元）

安置补助费=21096×0.0015×60%×225432.44=428.02（万元）

宗地二土地补偿费=21096×0.0015×40%×58743=74.35（万元）

安置补助费=21096×0.0015×60%×58743=111.53（万元）

宗地三土地补偿费=21096×0.0015×40%×160725.30=203.44（万元）

安置补助费=21096×0.0015×60%×160725.30=305.16（万元）

宗地四土地补偿费=21096×0.0015×40%×10997.10=13.92（万元）

安置补助费=21096×0.0015×60%×10997.10=20.88（万元）

B、青苗补偿费及附着物补偿费

该地区年产一季,本次评估按一季支付青苗补偿费。按照《关于调整全省征地统一年产值标准的通知》（晋政办发〔2018〕60号），大同市云冈区塔山工矿发展区统一年产值为879元/亩。

宗地一青苗补偿费：879×0.0015÷1×225432.44=29.72（万元）

宗地二青苗补偿费：879×0.0015÷1×58743=7.75（万元）

宗地三青苗补偿费：879×0.0015÷1×160725.30=21.19（万元）

宗地四青苗补偿费：879×0.0015÷1×10997.10=1.45（万元）

C、被征地农民社会保障费

根据大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明》（2023年12月28日）及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表，晋控电力山西同赢热电有限责

任公司实缴被征地农民社会保障费47749566元，本次评估按实缴费用确定被征地农民社会保障费，并按宗地面积分摊被征地农民社会保障费。

宗地一被征地农民社会保障费:

47749566×225432.44/455897.84=2361.12（万元）

宗地二被征地农民社会保障费:

47749566×58743/455897.84=615.26（万元）

宗地三被征地农民社会保障费:

47749566×160725.30/455897.84=1683.40（万元）

宗地四被征地农民社会保障费:

47749566×10997.10/455897.84=115.18（万元）

宗地一土地取得费（征地费）小计:

285.34+428.02+29.72+2361.12=3104.20（万元）

宗地二土地取得费（征地费）小计:

74.35+111.53+7.75+615.26=808.89（万元）

宗地三土地取得费（征地费）小计:

203.44+305.16+21.19+1683.40=2213.19（万元）

宗地四土地取得费（征地费）小计:

13.92+20.88+1.45+115.18=151.43（万元）

(2)有关税费

A、耕地占用税

根据大同市云冈区自然资源局耕地占用税《缴费通知书》（2024年4月2日）及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表，晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴耕地占用税17498070元，本次评估按实缴费用确定耕地占用税，并按宗地面积分摊耕地占用税。

宗地一耕地占用税:

17498070×225432.44/455897.84=865.24（万元）

宗地二耕地占用税:

17498070×58743/455897.84=225.46（万元）

宗地三耕地占用税:

17498070×160725.30/455897.84=616.89（万元）

宗地四耕地占用税:

17498070×10997.10/455897.84=42.21（万元）

B、耕地开垦费

根据大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》（2024年1月23日）及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表，晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴耕地开垦费53375520元，本次评估按实缴费用确定耕地开垦费，并按宗地面积分摊耕地开垦费。

宗地一耕地开垦费：53375520×225432.44/455897.84=2639.31（万元）

宗地二耕地开垦费：53375520×58743/455897.84=687.75（万元）

宗地三耕地开垦费：53375520×160725.30/455897.84=1881.74（万元）

宗地四耕地开垦费：53375520×10997.10/455897.84=128.75（万元）

宗地一有关税费小计=865.24+2639.31=3504.55（万元）

宗地二有关税费小计=225.46+687.75=913.21（万元）

宗地三有关税费小计=616.89+1881.74=2498.63（万元）

宗地四有关税费小计=42.21+128.75=170.96（万元）

2、土地开发费用

A、宗地红线内土地开发费

本次评估均设定宗地内开发程度为“土地平整”，参考《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年3月）土地开发程度修正表及实地勘查，开发成本综合确定为20元/平方米。

宗地一红线内土地开发费：20×225432.44=450.86（万元）。

宗地二红线内土地开发费：20×58743=117.49（万元）。

宗地三红线内土地开发费：20×160725.30=321.45（万元）。

宗地四红线内土地开发费：20×10997.10=21.99（万元）。

B、宗地红线外土地开发费

根据地价定义，宗地一、二、四红线外为“五通”，即通上水、通下水、通电、通路、通讯，宗地三红线外为“三通”，即通电、通路、通讯。

参考《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年3月）土地开发程度修正表，及经过实地勘查了解，四宗地均位于城市建成区外，相较于城市建成区密集的市政公共设施管网，材料成本、时间成本和交通成本均有增加，致使土地开发相关成本增高，综合确定宗地一、二、四红线外开发成本为130元/平方米；宗地三红线外开发成本为70元/平方米。

宗地一红线外土地开发费：130×225432.44=2930.62（万元）。

宗地二红线外土地开发费：130×58743=763.66（万元）。

宗地三红线外土地开发费：70×160725.30=1125.08（万元）。

宗地四红线外土地开发费：130×10997.10=142.96（万元）。

土地开发程度修正表　　表5

单位：元/m²

开发项目	通路	供水	排水	供暖	通电	通讯	供气	场地平整	合计
基准地价取值	25	20	20	/	20	15	/	15	115
评估取值	35	30	30	/	20	15	/	20	150

3、利息

计算投资利息就是在评估土地或不动产时要考虑货币的时间价值。投资者投资，需要获取投资收益；投资者贷款，需要向银行偿还贷款利息。设定开发周期为一年，根据人民银行规定的贷款利率，取估价期日一年期贷款市场报价利率（LPR）3.0%作为资金利息率。按一般估价原则，假设土地取得费、相关税费及宗地外开发费在征地时一次投入，宗地内基础设施投资在开发期内均匀投入，按单利计算。

利息=（土地取得费+有关税费+宗地红线外土地开发费）×3.0%×1

+宗地红线内土地开发费×3.0%×1/2

宗地一利息=（3104.20+3504.55+2930.62）×3.0%×1+450.86×3.0%×1/2

=292.94（万元）

宗地二利息=（808.89+913.21+763.66）×3.0%×1+117.49×3.0%×1/2

=76.34（万元）

宗地三利息=（2213.19+2498.63+1125.08）×3.0%×1+321.45×3.0%×1/2

=179.93（万元）

宗地四利息=（151.43+170.96+142.96）×3.0%×1+21.99×3.0%×1/2

=14.29（万元）

4、投资利润

企业投资的目的是为了获取利润，参考《2025年企业绩效评价标准值》电力生产业大型企业利润率指标，结合对大同市云冈区土地市场的调查分析及宗地周围区域的土地开发状况，综合确定投资利润率为19.5%。

投资利润=(土地取得费+有关税费+土地开发费)×利润率

宗地一投资利润=（3104.20+3504.55+2930.62+450.86）×19.5%

=1948.09（万元）

宗地二投资利润=（808.89+913.21+763.66+117.49）×19.5%

=507.63（万元）

宗地三投资利润=（2213.19+2498.63+1125.08+321.45）×19.5%

=1200.88（万元）

宗地四投资利润=（151.43+170.96+142.96+21.99）×19.5%

=95.03（万元）

5、土地增值收益

政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即获得一定的增值收益。根据大同市云冈区土地市场价格调查，结合待估宗地的实际情况及当地评估的取值标准，确定土地增值率为30%。

土地增值收益=（土地取得费+有关税费+土地开发费+利息+利润）

×土地增值率

宗地一土地增值收益=（3104.20+3504.55+2930.62+450.86+292.94+1948.09）

×30%=3669.38（万元）

宗地二土地增值收益=（808.89+913.21+763.66+117.49+76.34+507.63）

×30%=956.17（万元）

宗地三土地增值收益=（2213.19+2498.63+1125.08+321.45+179.93+1200.88）

×30%=2261.75（万元）

宗地四土地增值收益=（151.43+170.96+142.96+21.99+14.29+95.03）

×30%=179.00（万元）

6、无限年期土地价格

无限年期土地价格=土地取得费+有关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

宗地一无限年期土地价格

=3104.20+3504.55+2930.62+450.86+292.94+1948.09+3669.38

=15900.64（万元）

宗地二无限年期土地价格

=808.89+913.21+763.66+117.49+76.34+507.63+956.17

=4143.39（万元）

宗地三无限年期土地价格

=2213.19+2498.63+1125.08+321.45+179.93+1200.88+2261.75

=9800.91（万元）

宗地四无限年期土地价格

=151.43+170.96+142.96+21.99+14.29+95.03+179.00

=775.66（万元）

7、区域及个别因素修正

在前述测算中，由于土地取得费、土地开发费、相关税费等均是以区域平均状况为计算依据，较少考虑待估宗地的个别性、特殊性，故需进行相关区域及个别因素的修正。个别因素修正说明表及修正系数表参照《大同市云冈区土地定级与基准地价更新技术报告》（2023年3月）工业三级（末级）修正体系确定，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数。

大同市云冈区工业用地修正因素说明表（三级地）　　表6

级别		III级				
因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
宗地个别条件	临街状况	三面及以上临街（路）	两面临街（路）	一面临街（次干道及以上）	一面临街（支路）	不临街（路）
	宗地形状	形状规则，对土地利用合理	形状较规则，对土地利用较为合理	形状一般，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用不合理	形状不规则，对土地利用产生严重影响
	宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
环境状况	环境污染状况	无污染，空气质量优	基本无污染，空气质量较好	轻度污染，空气质量一般	污染较严重，空气质量较差	污染严重，空气质量差
集聚规模	产业集聚规模	高，有直接和间接配套企业，产业联系紧密区	较高，有直接配套企业	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	较低，无相关配套企业，产业联系松散区	低，独立分布区
规划状况	规划条件	规划发展工业区	可发展工业，近期规划前景较好	对发展工业有一定限制	规划混合区	禁止发展工业

大同市云冈区III级工业用地因素系数表　　表7

级别		I级				
因素	因子	上限	19.51%		下限	-9.76%
		优	较优	一般	较劣	劣
宗地个别条件	临街状况	1.1706	0.5853	0	-0.2928	-0.5856
	宗地形状	0.9755	0.4878	0	-0.2440	-0.4880
	宗地面积	1.1706	0.5853	0	-0.2928	-0.5856
环境状况	环境污染状况	1.9510	0.9755	0	-0.4880	-0.9760
集聚规模	产业集聚规模	2.3412	1.1706	0	-0.5856	-1.1712
规划状况	规划条件	2.3412	1.1706	0	-0.5856	-1.1712

宗地1、2区域及个别因素说明、优劣程度及修正系数表　　表8

因素	因子	描述	优劣程度	修正系数（%）
宗地个别条件	临街状况	一面临街（次干道及以上）	一般	0
	宗地形状	形状较规则，对土地利用较为合理	较优	0.3525
	宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.423
环境状况	环境污染状况	无污染，空气质量优	优	1.41
集聚规模	产业集聚规模	较高，有直接配套企业	较优	0.846
规划状况	规划条件	规划发展工业区	优	1.692
合计	4.7235			
区域及个别因素修正系数	1.0472			

宗地3区域及个别因素说明、优劣程度及修正系数表　　表9

因素	因子	描述	优劣程度	修正系数（%）
宗地个别条件	临街状况	不临街（路）	劣	-0.8658
	宗地形状	形状不规则，对土地利用不合理	较劣	-0.3608
	宗地面积	面积对土地利用较为有利	较优	0.423
环境状况	环境污染状况	无污染，空气质量优	优	1.41
集聚规模	产业集聚规模	较高，有直接配套企业	较优	0.846
规划状况	规划条件	规划发展工业区	优	1.692
合计	3.1444			
区域及个别因素修正系数	1.0314			

宗地4区域及个别因素说明、优劣程度及修正系数表　　表10

因素	因子	描述	优劣程度	修正系数（%）
宗地个别条件	临街状况	一面临街（次干道及以上）	一般	0
	宗地形状	形状不规则，对土地利用产生严重影响	劣	-0.3608
	宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0
环境状况	环境污染状况	无污染，空气质量优	优	1.41
集聚规模	产业集聚规模	较高，有直接配套企业	较优	0.846
规划状况	规划条件	规划发展工业区	优	1.692
合计	3.5872			
区域及个别因素修正系数	1.0359			

8、确定年期修正系数

以上测算的无限年期土地成本价格。本次评估待估四宗地的有限年期的价格，其评估设定土地使用年限为48.95年、47.02、48.96年、48.96年，因此需要进行年期修正，根据年期修正系数计算公式，确定年期修正系数为：

根据年期修正公式：

$k_1=1-1/(1+r)^n$

式中：

r—土地还原利率。（本次评估土地还原率采用安全利率加风险调整值法，即土地还原率=安全利率+风险调整值，安全利率按中华人民共和国财政部于2025年7月公布的5年期国债利率1.63%确定，考虑大同市目前工业用地的平均收益情况，估价对象的地理位置、用途等因素，并且考虑目前的通货膨胀率和风险利率，综合分析工业用地风险调整值在3-5%之间，综合确定土地还原率为6%）

n—待估宗地设定使用年期

待估宗地1：n=48.95，k_1=0.9423

待估宗地2：n=47.02，k_1=0.9354

待估宗地3：n=48.96，k_1=0.9423

待估宗地4：n=48.96，k_1=0.9423

9、确定待估宗地土地价格

成本逼近法计算表　　单位：万元　　表11

宗地编号	土地取得费及相关税费	土地开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益	无限年期地价	年期修正系数	有限年期土地价格	个别因素修正系数（1+ΣKi）	设定年期地价	土地单价（元/㎡）
宗地1	6608.75	3381.48	292.94	1948.09	3669.38	15900.64	0.9423	14983.17	1.0472	15690.38	696.01
宗地2	1722.10	881.15	76.34	507.63	956.17	4143.39	0.9354	3875.73	1.0472	4058.66	690.92
宗地3	4711.82	1446.53	179.93	1200.88	2261.75	9800.91	0.9423	9235.40	1.0314	9525.39	592.65
宗地4	322.39	164.95	14.29	95.03	179.00	775.66	0.9423	730.90	1.0359	757.14	688.49

运用市场比较法进行评估

（一）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，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、交易形式、交易情况、土地使用年限、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别求得试算比准价格，对其进行综合分析后，得出最终比准价格。

（二）计算公式:

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

式中: P—待估宗地价格

P_B—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地交易期日地价修正指数除以比较实例宗地交易期日地数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

（三）测算过程

1、比较实例选择

选择比较交易案例应符合以下要求:

A、用途相同

B、交易类型相同

C、交易情况正常

D、区域及个别因素接近

E、估价日期接近

F、统一价格基础

本次评估，选择了三个近期发生的，与估价对象位于同一区域、用途相同的工业用地交易案例。结合影响地价的因素，进行因素修正，求取估价对象的价格。宗地3、宗地4分别为采矿用地和管道运输用地，经调查了解，其地价水平与同类工业用地接近，故参考工业用地进行评估。

案例A：位于山西省大同市南郊区，东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾

项目名称：云冈2025-01号云冈经济技术开区YGK-02-A-28-02地块

用途:二类工业用地

面积：21623.55方米

容积率：1

开发程度：红线外“五通”，红线内“场地平整”

成交时间：2025年6月9日

土地级别：云冈区工业基准地价级别外

土地使用年期：50年

价格：420.84元/m^2

案例B：位于山西省大同市南郊区，云冈2024-09大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块

项目名称：大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块

用途:二类工业用地

面积：8142.5平方米

容积率：1

开发程度：红线外“五通”，红线内“场地平整”

成交时间：2024年12月3日

土地级别：云冈区工业基准地价级别外

土地使用年期：50年

价格：405.28元/m^2

案例C：位于山西省大同市南郊区，云冈经开区清洁园区B-03地块

项目名称：云冈2023-27号云冈经开区清洁园区B-03地块

用途:工业用地

面积：86042.61方米

容积率：1

开发程度：红线外“五通”，红线内“场地平整”

成交时间：2024年1月3日

土地级别：云冈区工业基准地价级别外

土地使用年期：50年

价格：404.99元/m^2

2、比较因素的确定

在影响工业用地价格的众多因素中选择影响较大具有代表性的主要因素对比较实例进行修正，此次评估选择的主要因素：交易期日、交易情况、区域因素、个别因素、土地使用年限等。其中区域因素包括：对外联系和方便程度、区域道路类型、基础设施、产业聚集度、环境质量状况、区域规划。个别因素包括：宗地形状、土地面积、临街状况、地质条件等。

3、因素条件说明

本着客观、公正的原则，对估价对象与比较案例的各项条件逐一进行分析比较；其各因素条件具体情况见表12、13、14、15。

宗地1因素条件说明表　　表12

待估宗地比较案例 / 比较因素		待估宗地	案例A	案例B	案例C
项目位置		大同市云冈经开区清洁园区QJ-A-02地块	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易价格(元/平方米)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况			公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2025年6月30日	2025年6月9日	2024年12月3日	2024年1月3日
使用年限/年		48.95	50	50	50
区域因素	区域道路类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	五通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高，有直接配套企业	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	一般，有间接配套企业，产业联系一般区
	环境质量状况	无污染，空气质量优	轻度污染，空气质量一般	轻度污染，空气质量一般	轻度污染，空气质量一般
	区域规划	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积	225432.44平方米，面积对土地利用较为有利	21623.55平方米，面积对土地利用较为有利	8142.5平方米，面积较小，对土地利用有一定影响	86042.61平方米，面积对土地利用较为有利
	临街/路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	地质条件	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大

宗地2因素条件说明表　　表13

待估宗地比较案例 / 比较因素		待估宗地	案例A	案例B	案例C
项目位置		塔山煤炭运煤专线北侧	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易价格(元/平方米)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况			公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2025年6月30日	2025年6月9日	2024年12月3日	2024年1月3日
使用年限/年		47.02	50	50	50
区域因素	区域道路类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	五通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高，有直接配套企业	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	一般，有间接配套企业，产业联系一般区
	环境质量状况	无污染，空气质量优	轻度污染，空气质量一般	轻度污染，空气质量一般	轻度污染，空气质量一般
	区域规划	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积	58743平方米，面积对土地利用较为有利	21623.55平方米，面积对土地利用较为有利	8142.5平方米，面积较小，对土地利用有一定影响	86042.61平方米，面积对土地利用较为有利
	临街/路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	地质条件	地质较好，承载力较好	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大

宗地3因素条件说明表　　表14

待估宗地比较案例 / 比较因素		待估宗地	案例A	案例B	案例C
项目位置		云冈区口泉乡窑子坡村西北	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易价格(元/平方米)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况			公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		采矿用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2025年6月30日	2025年6月9日	2024年12月3日	2024年1月3日
使用年限/年		48.96	50	50	50
区域因素	区域道路类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	三通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高，有直接配套企业	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	一般，有间接配套企业，产业联系一般区
	环境质量状况	无污染，空气质量优	轻度污染，空气质量一般	轻度污染，空气质量一般	轻度污染，空气质量一般
	区域规划	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区
个别因素	宗地形状	不规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积	160725.3平方米，面积对土地利用较为有利	21623.55平方米，面积对土地利用较为有利	8142.5平方米，面积较小，对土地利用有一定影响	86042.61平方米，面积对土地利用较为有利
	临街/路状况	不临路	一面临路	一面临路	一面临路
	地质条件	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大

宗地4因素条件说明表　　表15

待估宗地比较案例 / 比较因素		待估宗地	案例A	案例B	案例C
项目位置		云冈区鸦房线沿线	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易价格(元/平方米)		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况			公开市场价	公开市场价	公开市场价
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		管道运输用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日		2025年6月30日	2025年6月9日	2024年12月3日	2024年1月3日
使用年限/年		48.96	50	50	50
区域因素	区域道路类型	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础设施	五通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高，有直接配套企业	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	一般，有间接配套企业，产业联系一般区	一般，有间接配套企业，产业联系一般区
	环境质量状况	无污染，空气质量优	轻度污染，空气质量一般	轻度污染，空气质量一般	轻度污染，空气质量一般
	区域规划	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区	规划发展工业区
个别因素	宗地形状	不规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积	10997.1平方米，面积对土地利用无不良影响	21623.55平方米，面积对土地利用较为有利	8142.5平方米，面积较小，对土地利用有一定影响	86042.61平方米，面积对土地利用较为有利
	临街/路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	地质条件	地质较好，承载力较好	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大	地质较好，承载力较大

4、比较因素指数的确定

A、交易情况修正

由于所选几个比较实例均为目前市场上的正常交易案例，故不作交易情况修正。

B、交易方式修正

待估宗地与比较案例，均属于正常的市场价格故不对交易方式进行修正。

C、交易期日修正

本次评估调查近年来大同市云冈区挂牌出让工业用地地价水平：2023年均价386元/平方米，2025年均价401元/平方米，两年地价水平总增长率为4%（401/386=1.04），评估确定年度期日修正系数为2%。

D、区域及个别因素修正

Ⅰ、区域因素:

a.区域道路通达度

根据区域道路类型分为主干道、次干道、支路三个等级，以估价对象条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少1。

b.基础设施

宗地外基础设施条件分为三通及以下、四通、五通、五通、七通，以估价对象宗地外基础设施条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少1。

c.产业集聚度

根据附近是否有配套企业，产业集聚度分为高，有直接和间接配套企业，产业联系紧密区；较高，有直接配套企业；一般，有间接配套企业，产业联系一般区；较低，无相关配套企业，产业联系松散区；低，独立分布区五个等级，以估价对象条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少5。

d.环境质量状况

环境质量状况分为无污染，空气质量优；基本无污染，空气质量较好；轻

度污染，空气质量一般；污染较严重，空气质量较差；污染严重，空气质量差五个等级，以估价对象条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少2。

e.区域规划

根据区域规划分为规划发展工业区；可发展工业，近期规划前景较好；对发展工业有一定限制；规划混合区；禁止发展工业五个等级，以估价对象条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少2。

II、个别因素:

a.宗地形状

宗地形状规则、较规则、不规则三个等级，以估价对象条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少1。

b.土地面积

土地面积分为面积适中，对土地利用极为有利、面积对土地利用较为有利、面积对土地利用无不良影响、面积较小，对土地利用有一定影响、面积过小，对土地利用产生严重的影响五个等级，以估价对象条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少1。

c.临街/路状况

临街状况分为二面及以上临街/路、一面临街/路、不临街/路三个等级，以估价对象条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少1。

d.地质条件

地质条件分为地质好，承载力大、地质较好，承载力较大、地质一般，承载力一般、地质较差，承载力较差、四个等级，以估价对象地质条件指数为100，比较实例与估价对象相比，每相差一个等级，条件指数增加或减少2。

E、土地使用年限修正系数公式为:

$$K=\frac{1-(1+r)^{-m}}{1-(1+r)^{-n}}$$

式中：K—使用年限修正系数

r—土地还原率（本次评估土地还原率采用安全利率加风险调整值法，即土地还原率=安全利率+风险调整值，安全利率按中华人民共和国财政部于2025年7月公布的5年期国债利率1.63%确定，考虑大同市目前工业用地的平均收益情况，估价对象的地理位置、用途等因素，并且考虑目前的通货膨胀率和风险利率，综合分析工业用地风险调整值在3-5%之间，综合确定土地还原率为6%）

m—待估宗地土地使用年限

n—比较实例宗地土地使用年限

5、编制宗地比较因素条件指数表，具体情况见表16、17、18、19。

宗地1比较因素条件指数表　　表16

待估宗地及比较案例 / 比较因素		待估宗地	案例A	案例B	案例C
项目位置		大同市云冈经开区清洁园区QJ-A-02地块	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易单价（元/m²）		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易期日		102	102	100	100
土地使用年期修正系数		0.9423	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	区域道路类型	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	产业集聚度	100	95	95	95
	环境质量状况	100	96	96	96
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	土地面积	100	100	96	100
	临街/路状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

宗地2比较因素条件指数表　　表17

待估宗地及比较案例 / 比较因素		待估宗地	案例A	案例B	案例C
项目位置		塔山煤炭运煤专线北侧	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易单价（元/㎡）		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易期日		102	102	100	100
土地使用年期修正系数		0.9354	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	区域道路类型	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	产业集聚度	100	95	95	95
	环境质量状况	100	96	96	96
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	土地面积	100	100	96	100
	临街/路状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

宗地3比较因素条件指数表　　表18

待估宗地及比较案例 / 比较因素		待估宗地	案例A	案例B	案例C
项目位置		云冈区口泉乡窑子坡村西北	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易单价（元/㎡）		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易期日		102	102	100	100
土地使用年期修正系数		0.9423	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	区域道路类型	100	100	100	100
	基础设施	100	102	102	102
	产业集聚度	100	95	95	95
	环境质量状况	100	96	96	96
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	101	101	101
	土地面积	100	100	96	100
	临街/路状况	100	101	101	101
	地质条件	100	100	100	100

宗地4比较因素条件指数表　　表19

待估宗地及比较案例 / 比较因素		待估宗地	案例A	案例B	案例C
项目位置		云冈区鸦房线沿线	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易单价（元/㎡）		待估	420.84	405.28	404.99
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
交易期日		102	102	100	100
土地使用年期修正系数		0.9423	0.9457	0.9457	0.9457
区域因素	区域道路类型	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	产业集聚度	100	95	95	95
	环境质量状况	100	96	96	96
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	101	101	101
	土地面积	100	102	98	102
	临街/路状况	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100

6、编制比较因素修正系数表

在各因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数表，具体情况见表20、21、22、23。

宗地1因素条件修正系数表　　表20

待估宗地及比较实例 / 比较因素		案例A	案例B	案例C
项目位置		东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易单价（元/平方米）		420.84	405.28	404.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		102/102	102/100	102/100
土地使用年期修正系数		0.9423/0.9457	0.9423/0.9457	0.9423/0.9457
区域因素	区域道路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	环境质量状况	100/96	100/96	100/96
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积	100/100	100/96	100/100
	临街/路状况	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0925	1.1608	1.1144
比准价格（元/平方米）		459.77	470.45	451.32

宗地2因素条件修正系数表　　表21

待估宗地及比较实例 / 比较因素		案例A	案例B	案例C
项目位置		东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易单价（元/平方米）		420.84	405.28	404.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		102/102	102/100	102/100
土地使用年期修正系数		0.9354/0.9457	0.9354/0.9457	0.9354/0.9457
区域因素	区域道路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	环境质量状况	100/96	100/96	100/96
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积	100/100	100/96	100/100
	临街/路状况	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0845	1.1523	1.1062
比准价格（元/平方米）		456.40	467.00	448.00

宗地3因素条件修正系数表　　表22

待估宗地及比较实例 / 比较因素		案例A	案例B	案例C
项目位置		东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易单价（元/平方米）		420.84	405.28	404.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		102/102	102/100	102/100
土地使用年期修正系数		0.9423/0.9457	0.9423/0.9457	0.9423/0.9457
区域因素	区域道路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/102	100/102	100/102
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	环境质量状况	100/96	100/96	100/96
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/101	100/101	100/101
个别因素	土地面积	100/100	100/96	100/100
	临街/路状况	100/101	100/101	100/101
	地质条件	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0500	1.1156	1.0710
比准价格（元/平方米）		441.88	452.13	433.74

宗地4因素条件修正系数表　　表23

待估宗地及比较实例 / 比较因素		案例A	案例B	案例C
项目位置		东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块	云冈经开区清洁园区B-03地块
交易单价（元/平方米）		420.84	405.28	404.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易期日		102/102	102/100	102/100
土地使用年期修正系数		0.9423/0.9457	0.9423/0.9457	0.9423/0.9457
区域因素	区域道路类型	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	环境质量状况	100/96	100/96	100/96
	区域规划	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/101	100/101	100/101
个别因素	土地面积	100/102	100/98	100/102
	临街/路状况	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		1.0605	1.1259	1.0817
比准价格（元/平方米）		446.30	456.30	438.08

7、土地价格确定

将估价对象各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，修正后得到三个比准价格。综合分析可比案例与估价对象相似性，取三个比准价格的算术平均值作为市场法评估结果。

宗地1：（459.77+470.45+451.32）÷3=460.51（元/平方米）

宗地2：（456.40+467.00+448.00）÷3=457.13（元/平方米）

宗地3：（441.88+452.13+433.74）÷3=442.58（元/平方米）

宗地4：（446.30+456.30+438.08）÷3=446.89（元/平方米）

8、评估单价修正

根据晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表显示，耕地开垦费、耕地占用税和被征地农民社会保障费均单独缴纳，未计入土地出让金。

晋控电力山西同赢热电有限责任公司经办人员向大同市云冈区自然资源局咨询确认，本次评估选取案例供地结果中均不包含耕地占用税、耕地开垦费、社会保障费，故本次评估对这三项费用单独修正。

（1）耕地占用税

根据大同市云冈区自然资源局耕地占用税《缴费通知书》（2024年4月2日）及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表，晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴耕地占用税17498070元，本次评估按实缴费用确定耕地占用税。

（2）耕地开垦费

根据大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》（2024年1月23日）及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表，晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴耕地开垦费53375520元，本次评估按实缴费用确定耕地开垦费。

（3）被征地农民社会保障费

根据大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明》（2023年12月28日）及晋控电力山西同赢热电有限责任公司财务报表，晋控电力山西同赢热电有限责任公司实缴被征地农民社会保障费47749566元，本次评估按实缴费用确定被

征地农民社会保障费。

（4）三项费用合计=17498070+53375520+47749566=118623156元

（5）评估单价修正=118623156/455897.84=260.2（元/平方米）

（6）修正后评估结果如下:

宗地1: 460.51+260.2=720.71（元/平方米）

宗地2: 457.13+260.2=717.33（元/平方米

宗地3: 442.58+260.2=702.78（元/平方米）

宗地4: 446.89+260.2=707.09（元/平方米）

三、估价结果

1、地价确定的方法

四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估，以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。评估人员根据评估方法的适宜性、可信程度，结合现场调查待估宗地所在区域地价水平，经综合分析，市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近，取算术平均并取整作为最终的土地价格。

宗地1

土地单价(取整): （720.71+696.01）/2=708（元/平方米）

土地总价: 708×225432.44÷10000=15960.62（万元）

宗地2

土地单价(取整): （717.33+690.92）/2=704（元/平方米）

土地总价: 704×58743÷10000=4135.51（万元）

宗地3

土地单价(取整): （702.78+592.65）/2=648（元/平方米）

土地总价: 648×160725.3÷10000=10415（万元）

宗地4

土地单价(取整): （707.09+688.49）/2=698（元/平方米）

土地总价: 698×10997.1÷10000=767.6（万元）

2、估价结果

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和

估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日2025年6月30日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号）

土地面积：225432.44平方米；

土地单价：708元/平方米；

土地总价：15960.62万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地2《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第0106882号）

土地面积：58743平方米；

土地单价：704元/平方米；

土地总价：4135.51万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地3《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083394号）

土地面积：160725.3平方米；

土地单价：648元/平方米；

土地总价：10415万元；

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地4《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

土地面积：10997.1平方米；

土地单价：698元/平方米；

土地总价：767.6万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地1、2、3、4合计

土地总面积：455897.84平方米；

土地总价：31278.73万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

估价结果详见《土地估价结果一览表》。

第四部分　　附件

1、《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》

2、《授权委托书》、《土地评估协议书》、《土地委托估价及承诺函》

3、晋能控股山西电力股份有限公司《营业执照》

4、晋控电力山西同赢热电有限责任公司《营业执照》

5、《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号、晋（2022）大同市不动产权第0106882号、晋（2024）大同市不动产权第0083394号、晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

6、《不动产权持有人承诺函》

7、《他项权利证明》

8、《国有建设用地使用权出让合同》

9、大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明》（2023年12月28日）

10、大同市云冈区自然资源局《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2x100万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明》（2024年1月23日）

11、大同市云冈区自然资源局耕地占用税《缴费通知书》（2024年4月2日）

12、估价对象位置示意图及照片

13、估价案例位置示意图、供地结果信息、照片

14、评估机构营业执照复印件

15、土地评估机构会员证书复印件

16、土地估价师资格证书复印件

晋能控股集团有限公司
第一届董事会第九十二次会议决议

晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议于2025年5月7日在晋能控股集团有限公司太原审批中心2112会议室召开。本次会议应表决董事5人，实际表决董事5人，其中崔树江董事委托钮立峰董事代为表决。本次会议符合《公司法》及《公司章程》的规定，合法有效。会议形成如下决议：

六、关于晋能控股山西电力股份有限公司向晋北能源公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权的议案

同意晋能控股山西电力股份有限公司以非公开协议方式向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

同意晋能控股晋北能源（山西）有限公司以非公开协议方式收购晋能控股山西电力股份有限公司所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

股权交易价格以经备案的资产评估结果为基础确定。

（下接董事签字页）

（本页无正文，为晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议之董事签字页）

董事签字：

李国彪

崔树江

令狐建设

王为民

钮立峰

晋能控股山西电力股份有限公司

晋控电力授权〔2025〕13号

授 权 委 托 书

根据《晋能控股山西电力股份有限公司授权委托申请表》，授权委托晋能控股山西电力股份有限公司王晓华为我公司代理人，授权其以本公司的名义与北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）签订同赢热电公司审计业务约定书、与山西大地房地矿评估规划勘测有限公司签订同赢热电公司土地评估协议书、与北京中企华资产评估有限责任公司签订同赢热电公司资产评估委托合同。对代理人在办理上述授权事项过程中所涉及的事宜，均予以承认。代理人对授权事项不得转委托，本委托书亦不得转让。

法定代表人：

授权单位：晋能控股山西电力股份有限公司（印鉴）

授权期限：2025年8月18日至2025年8月31日

被授权人：姓 名：王晓华

单 位：晋能控股山西电力股份有限公司

职 务：总会计师

土地评估协议书

委托评估方（以下简称甲方）：**晋能控股山西电力股份有限公司**

受理评估方（以下简称乙方）：**山西大地房地矿评估规划勘测有限公司**

根据国家和本地有关土地评估的管理规定，兹就甲方委托乙方完成的土地评估事项，订立如下协议：

一、双方义务

1、甲方因股权转让的需要，甲方委托乙方对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共4宗国有建设用地使用权进行评估。甲方应于签订合同后3个工作日内，将评估中涉及到土地占有方的财务资料以及与土地占有方经营、管理等有关的资料提供给乙方。

2、乙方应按甲方的评估目的，对甲方委托的土地进行评估，于资料齐全后15个工作日内将初步评估报告交付甲方。

3、对于乙方向甲方提供的有关本次土地评估的各类调查表格、格式及类似的土地评估资料，仅供甲方在土地评估过程中使用，未经乙方许可，甲方保证不以任何方式向第三方透露。

4、评估结果除按有关土地评估管理规定提供给政府土地管理部门外，未经甲方同意，乙方不得擅自公开、发表或泄露给他人。

5、在乙方评估专业人员进驻评估现场后，甲方应及时派出有经验的有关人员配合乙方工作。

6、委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，恰当使用评估报告是委托人的责任。

7、对甲方提供的资料、数据，乙方有保守秘密的责任，未经甲方许可，乙方保证不以任何方式向第三方透露。

8、委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

二、评估费用及支付方式

本次土地评估费用含增值税计人民币大写贰万捌仟陆佰捌拾元整(人民币

28680 元）。乙方出具评估报告，甲方支付评估服务费总额的 50%；通过晋能控股煤业集团评审后 30 日内，甲方支付评估服务费总额的 30%；通过晋能控股集团备案后 30 日内（或未完成备案，但非乙方原因导致），甲方支付评估服务费总额的 20%；付款前，乙方需提供对应金额的增值税专用发票。

三、违约责任

1、甲方不能按本协议前述规定的时间提供资料的，乙方可按耽误的时间顺延交付房地产评估报告书的时间。如甲方中途中断委托评估，则支付乙方的评估费用，乙方不予退还甲方。

2、由于自然灾害、政策原因、政府行为、疫情、市场、社会异常事件等不可抗力事件，致使合同无法履行时，双方互不承担违约责任。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失。

3、在甲方无任何违约责任的情况下，如乙方未能按本协议前述规定的时间向甲方提交房地产评估报告，每延误一日，乙方应向甲方支付房地产评估报告总费用万分之五的违约金。

4、如甲方未按甲乙双方约定的付款时间付款，每延误一日，应向乙方支付房地产评估总费用万分之五的违约金。

四、争议

本协议在执行过程中，如双方发生纠纷，应及时协商解决；协商不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

五、其他事项

1、本协议自双方代表签字之日起生效。如有未尽事宜，可经双方协商，作出与本协议具有同等法律效力的补充协议，补充协议不得与本协议内容相抵触。

2、本协议正本壹式肆份，甲方执俩份，乙方执俩份。

3、本协议于 2025 年 月 日正式签订生效。

委托单位（甲方）：

负责人签字：

受托单位（乙方）：

负责人签字：

土地委托估价及承诺函

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

因股权转让需要，我单位委托你公司对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共四宗国有建设用地使用权进行评估。

为确保评估机构客观、公正、合理地进行不动产评估，我单位承诺如下，并对承诺的真实性承担相应的法律责任：

1、不动产评估的行为符合国家规定。

2、纳入评估范围的不动产权属明确，出具的权属证明文件合法有效。

3、对提供的权属证明、财务会计信息、专业技术报告和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若因提供虚假资料、隐瞒事实、资料来源不合法或重大遗漏导致评估结果失实或产生法律纠纷，我方承担全部法律责任。

4、按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。不将评估报告用于其他目的或用途。若因我方改变评估报告目的或用途而导致的一切后果和法律责任，由我方自行承担，评估机构和评估专业人员不承担责任。

5、配合评估机构开展现场勘查、数据核查等工作，及时提供相关资料，保证评估工作顺利进行。

6、如因我方原因导致评估相关信息泄露，给评估机构造成损失的，我方承担赔偿责任。

7、不干预评估工作。

委托方（盖章）：

年 月 日

统一社会信用代码

91140000715930332 4 1-1

营业执照

（副本）

扫描二维码查询"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　晋能控股山西电力股份有限公司

类　　型　其他股份有限公司（上市）

法定代表人　师李军

经营范围　电力供应；电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售。发电设备检修；电力工程安装、设计、施工（除土建）；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测（以上仅限分支机构使用）。（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）

注册资本　叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整

成立日期　1993 年 02 月 08 日

住　　所　山西示范区晋阳街南一条 10 号 1 幢-1-22 层

登记机关

2023 年 11 月 1 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

仅限用于工地环评

统一社会信用代码

91140299MA7Y1GJ780 (1-1)

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　晋控电力山西同赢热电有限责任公司

类　　型　有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　王孝全

经营范围　许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　壹拾伍亿伍仟万圆整

成立日期　2022年04月09日

住　　所　山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

与原件一致

梁建芳 18534188051

登记机关　大同经济技术开发区管理委员会 行政审批专用章

2024年7月16日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

中国共产党党员

因私出入境通行证

不动产权证书

[redacted]

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2024年7月26日

不动产登记专用章（2）

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO.14004497453

晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	大同市云冈经开区清洁园区QJ-A-02地块
不动产单元号	140211 007018 GB00005 W0C000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	225432.44㎡
使用期限	2024年06月13日起2074年06月12日止
权利其他状况	

附记

共有权人	证件号	不动产权证号	共有情况
晋控电力山西同赢热电有限责任公司	91140299MA7Y1GJ780	晋（2024）大同市不动产权第0083396号	单独所有

与原件一致

梁建芳 18534888051

宗 地 图

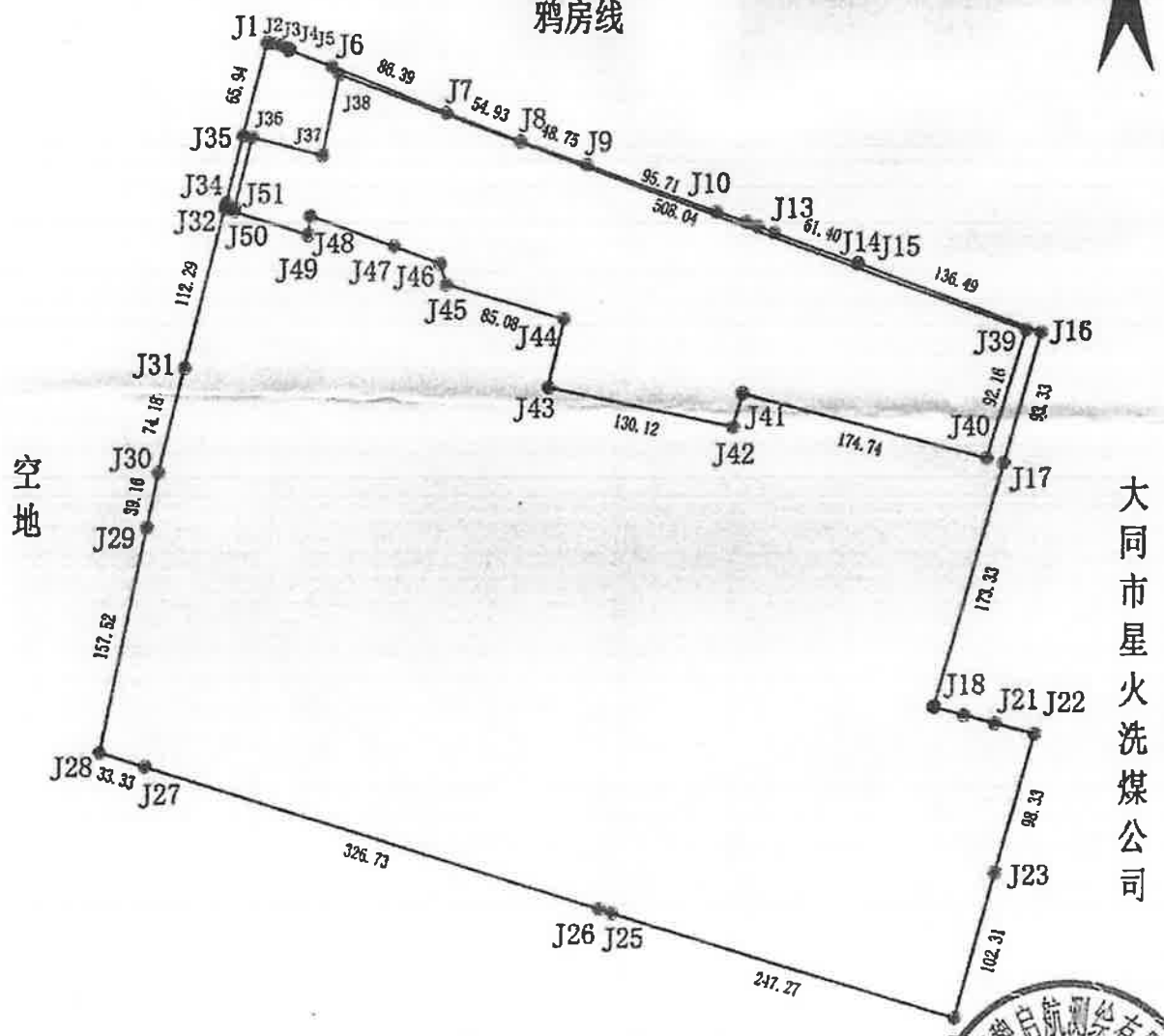
单位：m.㎡

宗地代码：

土地权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

所在图幅号：4427.00-38430.00

宗地面积：225432.44



制图日期：2024年6月12日

1:4600

制图者：冯思宇

审核日期：2024年6月12日

审核者：[illegible]坤

大同市规划测绘有限责任公司
准予收费
测绘资质专用章

中華人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2022年 8月 18日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 14003508547

晋（ 2022） 大同市 不动产权第 0106882 号

权利人	晋控电力山西同[illegible]有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	塔山煤炭运煤专线北侧
不动产单元号	140211 007018 GB00002 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	58743.00㎡
使用期限	2022年07月07日起2072年07月06日止
权利其他状况	

附 记

共有权人	证件号	不动产权证号	共有情况
晋控电力山西同[illegible]有限责任公司	91140299MA7Y1GJ78[illegible]	(2022)大同市不动产权第0106882号	单独所有

与原件一致

梁[illegible]芳 18034188[illegible]

宗 地 图

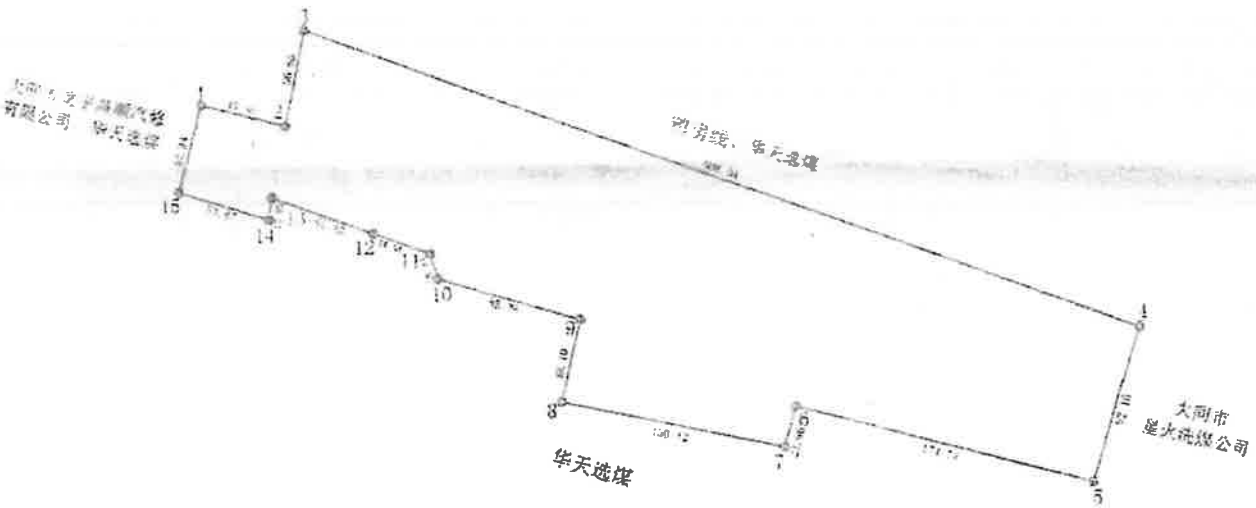
单位：m，m^2

土地权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

宗地代码：

宗地面积：58743

北



2022年8月解析法测图　　1:4170　　制图者：张玉龙

制图日期：2022年8月11日　　审核者：宋宇

审核日期：2022年8月11日

中華人民共和国
海関監用

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2024年 7月 26日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 14004487451

晋（2024）大同市 不动产权第 0083394 号

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	云冈区口泉乡窑子坡村西北
不动产单元号	140211 007015 GB00012 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	采矿用地
面积	160725.30m²
使用期限	2024年06月18日起2074年06月17日止
权利其他状况	

附 记

共有权人	证件号	不动产权证号	共有情况
晋控电力山西同赢热电有限责任公司	91140299MA7Y1GJ780	（2024）大同市不动产权第0083394号	单独所有

与原件一致

李建芳 18531488051

附 图 页

宗 地 图

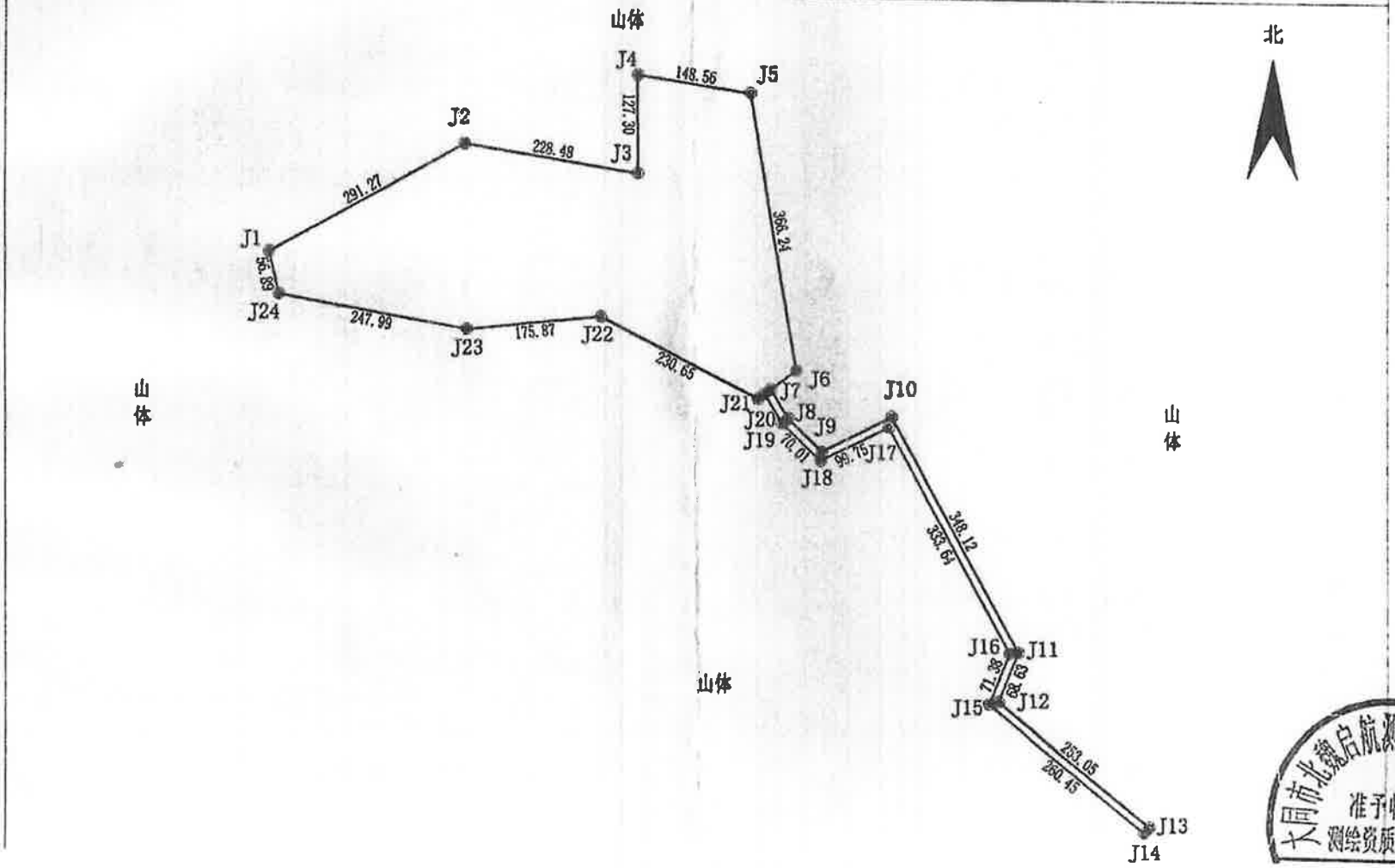
单位：m.m²

宗地代码：

所在图幅号：4428.00-38421.00

土地权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

宗地面积：160725.30



大同市北斗航测经纬有限责任公司
准予收费
测绘资质专用章

晋能控股集团有限公司
第一届董事会第九十二次会议决议

晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议于2025年5月7日在晋能控股集团有限公司太原审批中心2112会议室召开。本次会议应表决董事5人，实际表决董事5人，其中崔树江董事委托钮立峰董事代为表决。本次会议符合《公司法》及《公司章程》的规定，合法有效。会议形成如下决议：

六、关于晋能控股山西电力股份有限公司向晋北能源公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权的议案

同意晋能控股山西电力股份有限公司以非公开协议方式向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

同意晋能控股晋北能源（山西）有限公司以非公开协议方式收购晋能控股山西电力股份有限公司所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权。

股权交易价格以经备案的资产评估结果为基础确定。

（下接董事签字页）

（本页无正文，为晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议之董事签字页）

董事签字：

李国彪

崔树江（代）

令狐建设

王为民

钮立峰

晋能控股山西电力股份有限公司

晋控电力授权〔2025〕13 号

授 权 委 托 书

根据《晋能控股山西电力股份有限公司授权委托申请表》，授权委托晋能控股山西电力股份有限公司王晓华为我公司代理人，授权其以本公司的名义与北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）签订同赢热电公司审计业务约定书、与山西大地房地矿评估规划勘测有限公司签订同赢热电公司土地评估协议书、与北京中企华资产评估有限责任公司签订同赢热电公司资产评估委托合同。对代理人在办理上述授权事项过程中所涉及的事宜，均予以承认。代理人对授权事项不得转委托，本委托书亦不得转让。

法定代表人：

授权单位：晋能控股山西电力股份有限公司（印鉴）

授权期限：2025 年 8 月 18 日至 2025 年 8 月 31 日

被授权人：姓 名：王晓华

单 位：晋能控股山西电力股份有限公司

职 务：总会计师

土地评估协议书

委托评估方（以下简称甲方）：**晋能控股山西电力股份有限公司**

受理评估方（以下简称乙方）：**山西大地房地矿评估规划勘测有限公司**

根据国家和本地有关土地评估的管理规定，兹就甲方委托乙方完成的土地评估事项，订立如下协议：

一、双方义务

1、甲方因股权转让的需要，甲方委托乙方对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共4宗国有建设用地使用权进行评估。甲方应于签订合同后3个工作日内，将评估中涉及到土地占有方的财务资料以及与土地占有方经营、管理等有关的资料提供给乙方。

2、乙方应按甲方的评估目的，对甲方委托的土地进行评估，于资料齐全后15个工作日内将初步评估报告交付甲方。

3、对于乙方向甲方提供的有关本次土地评估的各类调查表格、格式及类似的土地评估资料，仅供甲方在土地评估过程中使用，未经乙方许可，甲方保证不以任何方式向第三方透露。

4、评估结果除按有关土地评估管理规定提供给政府土地管理部门外，未经甲方同意，乙方不得擅自公开、发表或泄露给他人。

5、在乙方评估专业人员进驻评估现场后，甲方应及时派出有经验的有关人员配合乙方工作。

6、委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，恰当使用评估报告是委托人的责任。

7、对甲方提供的资料、数据，乙方有保守秘密的责任，未经甲方许可，乙方保证不以任何方式向第三方透露。

8、委托人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托人违反前款规定使用评估报告的，评估机构和评估专业人员不承担责任。

二、评估费用及支付方式

本次土地评估费用含增值税计人民币大写贰万捌仟陆佰捌拾元整（人民币

28680 元）。乙方出具评估报告，甲方支付评估服务费总额的 50%；通过晋能控股煤业集团评审后 30 日内，甲方支付评估服务费总额的 30%；通过晋能控股集团备案后 30 日内（或未完成备案，但非乙方原因导致），甲方支付评估服务费总额的 20%；付款前，乙方需提供对应金额的增值税专用发票。

三、违约责任

1、甲方不能按本协议前述规定的时间提供资料的，乙方可按耽误的时间顺延交付房地产评估报告书的时间。如甲方中途中断委托评估，则支付乙方的评估费用，乙方不予退还甲方。

2、由于自然灾害、政策原因、政府行为、疫情、市场、社会异常事件等不可抗力事件，致使合同无法履行时，双方互不承担违约责任。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失。

3、在甲方无任何违约责任的情况下，如乙方未能按本协议前述规定的时间向甲方提交房地产评估报告，每延误一日，乙方应向甲方支付房地产评估报告总费用万分之五的违约金。

4、如甲方未按甲乙双方约定的付款时间付款，每延误一日，应向乙方支付房地产评估总费用万分之五的违约金。

四、争议

本协议在执行过程中，如双方发生纠纷，应及时协商解决；协商不成，向有管辖权的人民法院提起诉讼。

五、其他事项

1、本协议自双方代表签字之日起生效。如有未尽事宜，可经双方协商，作出与本协议具有同等法律效力的补充协议，补充协议不得与本协议内容相抵触。

2、本协议正本壹式肆份，甲方执俩份，乙方执俩份。

3、本协议于 2025 年　月　日正式签订生效。

委托单位（甲方）　　受托单位（乙方）

负责人签字：　　负责人签字：

土地委托估价及承诺函

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

因股权转让需要，我单位委托你公司对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共四宗国有建设用地使用权进行评估。

为确保评估机构客观、公正、合理地进行不动产评估，我单位承诺如下，并对承诺的真实性承担相应的法律责任：

1、不动产评估的行为符合国家规定。

2、纳入评估范围的不动产权属明确，出具的权属证明文件合法有效。

3、对提供的权属证明、财务会计信息、专业技术报告和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若因提供虚假资料、隐瞒事实、资料来源不合法或重大遗漏导致评估结果失实或产生法律纠纷，我方承担全部法律责任。

4、按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。不将评估报告用于其他目的或用途。若因我方改变评估报告目的或用途而导致的一切后果和法律责任，由我方自行承担，评估机构和评估专业人员不承担责任。

5、配合评估机构开展现场勘查、数据核查等工作，及时提供相关资料，保证评估工作顺利进行。

6、如因我方原因导致评估相关信息泄露，给评估机构造成损失的，我方承担赔偿责任。

7、不干预评估工作。

委托方（盖章）：

年 月 日

统一社会信用代码

91140000715930332 4 1-1

营业执照

（副 本）

扫描二维码查录国家企业信用信息公示系统了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　晋能控股山西电力股份有限公司

类　　型　其他股份有限公司（上市）

法定代表人　师李军

经营范围　电力供应；电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售。发电设备检修；电力工程安装、设计、施工（除土建）；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测（以上仅限分支机构使用）。（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）

注册资本　叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整

成立日期　1993 年 02 月 08 日

住　　所　山西示范区晋阳街南一条 10 号 1 幢-1-22 层

登记机关

2023 年 11 月 1 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91140299MA7Y1GJ780 (1-1)

营业执照

（副 本）

仅限用于土地评估

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　晋控电力山西同赢热电有限责任公司

类　　型　有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　王孝全

经营范围　许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　壹拾伍亿伍仟万圆整

成立日期　2022年04月09日

住　　所　山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

与原件一致

梁建芳 18534188051

登记机关

2024年7月16日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国

出入境通行证

不动产权证书

[redacted]

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2024年7月26日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO.1400448745[2]

晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	大同市云冈经开区清洁园区QJ-A-02地块
不动产单元号	140211 007018 GB00005 W0C000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	225432.44㎡
使用期限	2024年06月13日起2074年06月12日止
权利其他状况	

附记

共有权人	证件号	不动产权证号	共有情况
晋控电力山西同赢热电有限责任公司	91140299MA7Y1GJ780	晋（2024）大同市不动产权第0083396号	单独所有

与原件一致

梁建芳 18534188051

宗 地 图

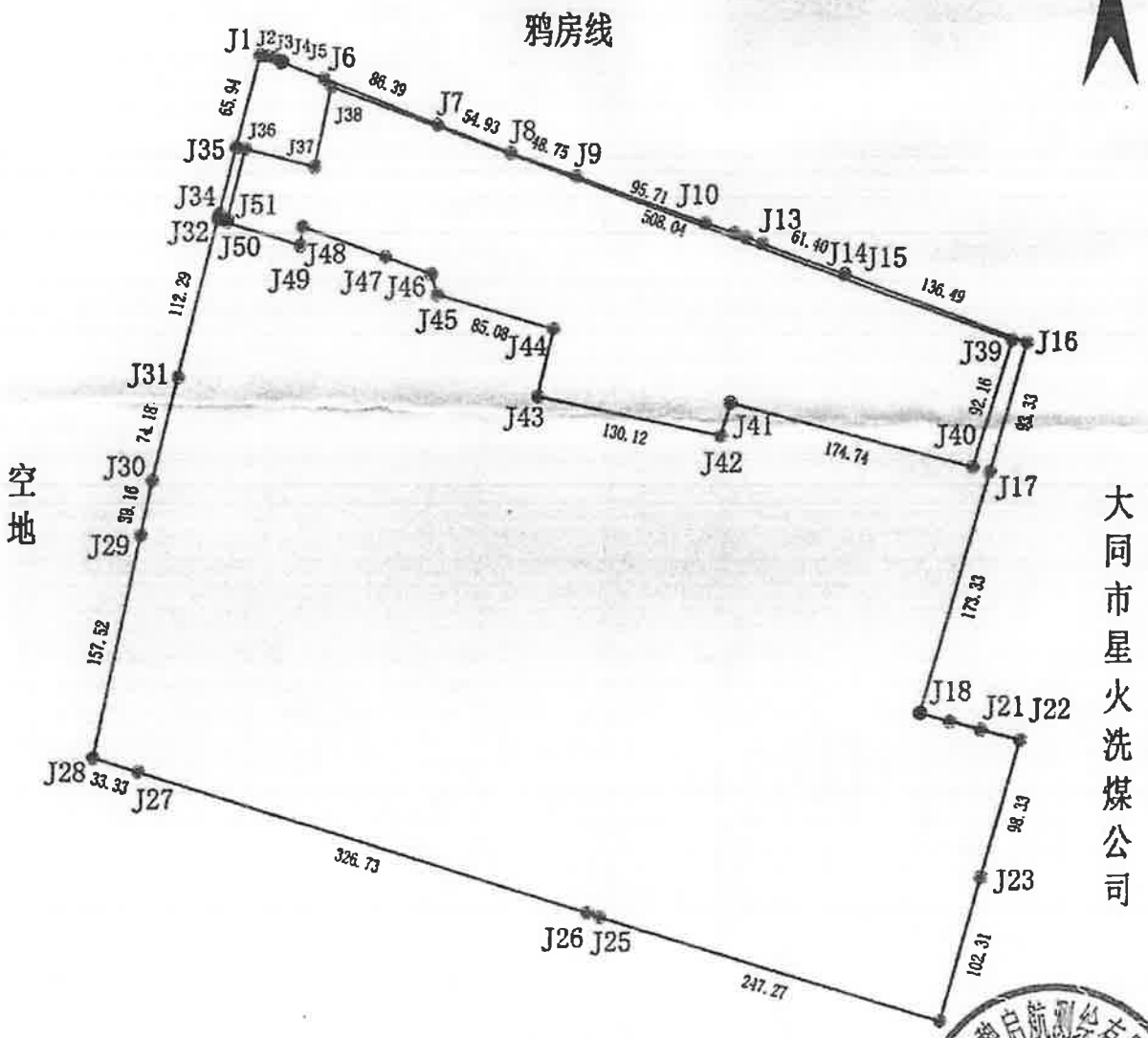
单位：m.㎡

宗地代码：

土地权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

所在图幅号：4427.00-38430.00

宗地面积：225432.44



制图日期：2024年6月12日

1:4600

制图者：冯思宇

审核日期：2024年6月12日

审核者：[illegible]坤

中華人民共和國

國家出入境證

不动产

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2022年 6月 18日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 14003508547

晋（2022）大同市 不动产权第 0106882 号

权利人	晋控电力山西同[illegible]有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	塔山煤炭运煤专线北侧
不动产单元号	140211 007018 GB00002 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	5874.00㎡
使用期限	2022年07月07日起2072年07月06日止
权利其他状况	

附记

共有权人	证件号	不动产权证号	共有情况
晋控电力山西同[illegible]有限责任公司	91140299MA7Y1GJ78D	（2022）大同市不动产权第0106882号	单独所有

与原件一致

梁[illegible]芳 18934188051

宗 地 图

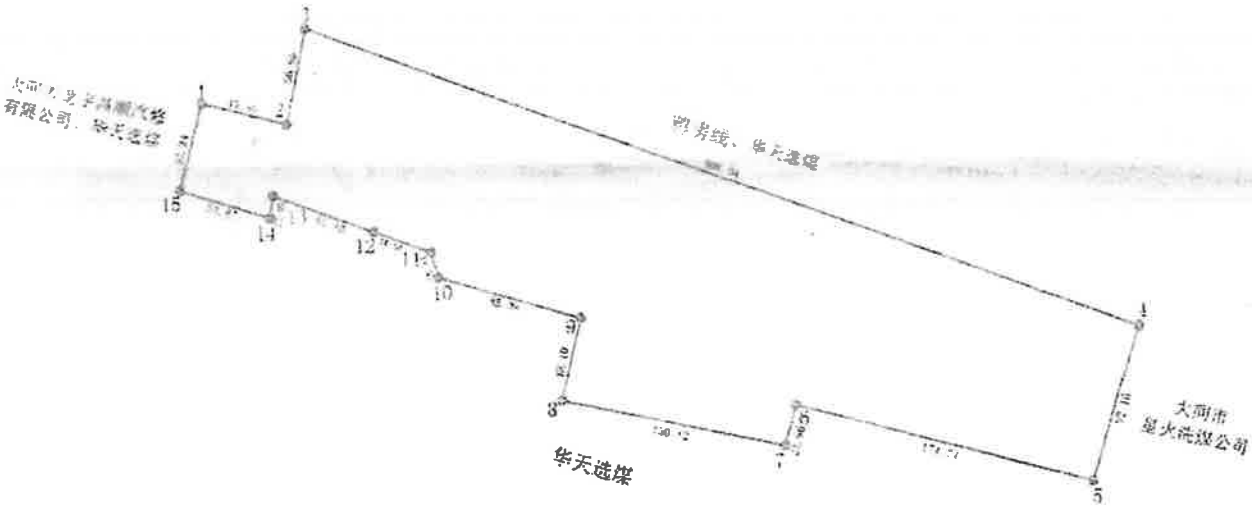
单位：m, m²

土地权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

宗地代码：

宗地面积：58743

北



2022年8月解析法测图　　1:4170　　制图者：张玉龙

制图日期：2022年8月11日

审核日期：2022年8月11日　　审核者：宋宇

許可証番号
医薬品製造業

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2024年 7月 26日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 14004487451

晋（2024）大同市 不动产权第 0083394 号

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	云冈区口泉乡窑子坡村西北
不动产单元号	140211 007015 GB00012 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	采矿用地
面积	160725.30m²
使用期限	2024年06月18日起2074年06月17日止
权利其他状况	

附 记

共有权人	证件号	不动产权证号	共有情况
晋控电力山西同赢热电有限责任公司	91140299MA7Y1GJ780	（2024）大同市不动产权第0083394号	单独所有

与原件一致

樂建勇 18534188051

附 图 页

宗 地 图

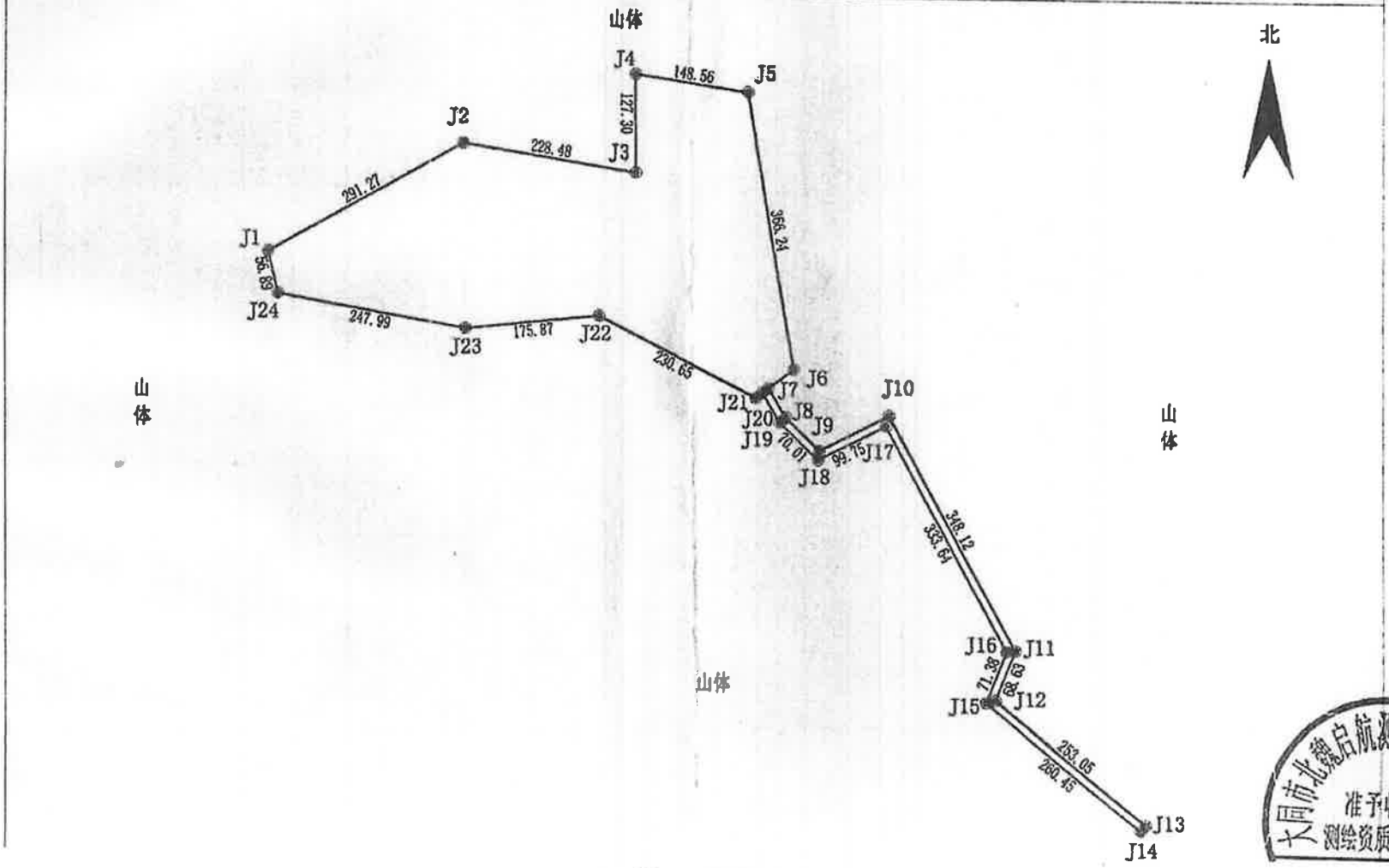
单位：m.m²

宗地代码：

土地权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

所在图幅号：4428.00-38421.00

宗地面积：160725.30



大同市北魏启航测绘有限责任公司
准予收费
测绘资质专用章

产登记专用章
(2)
0000866260

中華人民共和國

國家安全法

不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2024年 7月 10日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 14004487452

(2024) 大同市 不动产权第 0083395 号

人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
况	单独所有
落	云冈区鸦房线沿线
号	140202 001104 GB00004 W00000000
型	国有建设用地使用权
质	出让
途	管道运输用地
积	10997.10㎡
限	2024年06月18日起2074年06月17日止

附 记

共有权人	证件号	不动产权证号	共有情况
晋控电力山西同赢热电有限责任公司	91140299MA7Y1GJ780	晋(2024)大同市不动产权第0083395号	单独所有

与原件一致

梁建芳 18534188057

附 图 页

宗 地 图

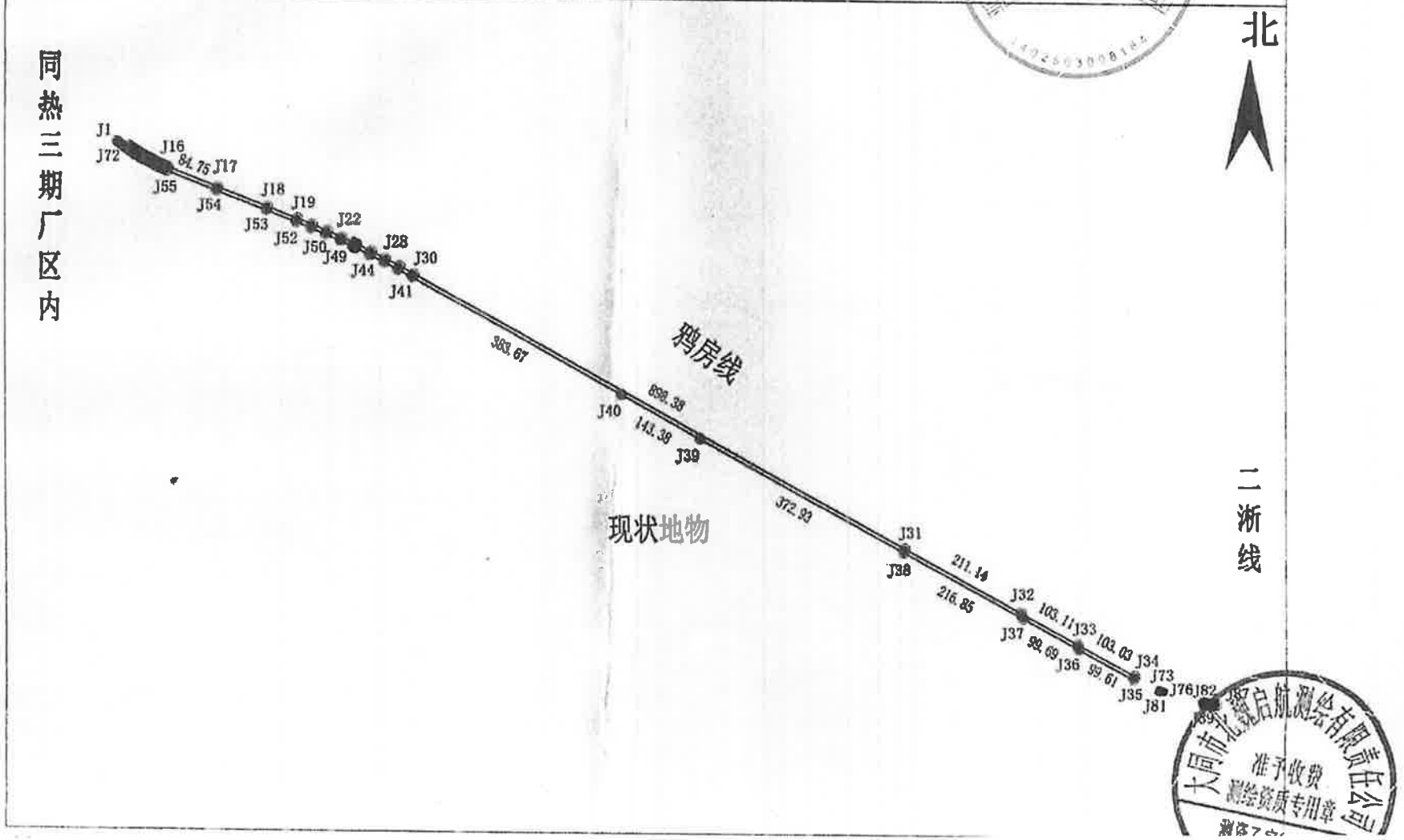
单位：m.m²

宗地代码：

土地权利人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

所在图幅号：4426.80-38431.50

宗地面积：10997.10



准予收费
测绘资质专用章

不动产权持有人承诺函

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司:

因股权转让事宜，晋能控股山西电力股份有限公司委托你公司对晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共四宗国有建设用地使用权进行评估。

为确保评估机构客观、公正、合理地进行不动产评估，我单位承诺如下，并对承诺的真实性承担相应的法律责任:

1、不动产评估的行为符合国家规定。

2、纳入评估范围的不动产权属明确，出具的权属证明文件合法有效。

3、对提供的权属证明、财务会计信息、专业技术报告和其他资料的真实性、完整性和合法性负责，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。若因提供虚假资料、隐瞒事实、资料来源不合法或重大遗漏导致评估结果失实或产生法律纠纷，我方承担全部法律责任。

4、按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。不将评估报告用于其他目的或用途。若因我方改变评估报告目的或用途而导致的一切后果和法律责任，由我方自行承担，评估机构和评估专业人员不承担责任。

5、配合评估机构开展现场勘查、数据核查等工作，及时提供相关资料，保证评估工作顺利进行。

6、如因我方原因导致评估相关信息泄露，给评估机构造成损失的，我方承担赔偿责任。

7、不干预评估工作。

不动产权人:

负责人: 梁建芳 18534188051

年　月　日

证　　明

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

本次委托贵公司评估的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属“晋(2022)大同市不动产权第0106882号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083394号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083395号”、“晋(2024)大同市不动产权第0083396号”共四宗国有建设用地使用权，至估价时点2025年6月30日不存在（存在/不存在）租赁权、不存在（存在/不存在）抵押权，不存在（存在/不存在）其他他项权利。

不动产权人（盖章）：

年　月　日

电子监管号：1402112024B000042

国有建设用地使用权出让合同

梁建为 18534188051

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

合同编号：14021106012024003

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：大同市云冈区自然资源局；

通讯地址：云冈区五一街50号；

邮政编码：037001；

电话：03524041308；

传真：_____；

开户银行：大同农村商业银行股份有限公司西韩岭支行；

账号：99991571912405091853 7。

受让人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司；

通讯地址：大同市云冈经济技术开发区清洁能源区；

邮政编码：____；

电话：15135248986；

传真：_____；

开户银行：平安银行太原分行营业部；

账号：15341552930026。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 云冈 2024-02 ，宗地总面积大写 贰拾贰万伍仟肆佰叁拾贰点肆肆 平方米（小写 225432.44 平方米），其中出让宗地面积为大

写 贰拾贰万伍仟肆佰叁拾贰点肆肆 平方米（小写 225432.44 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地 面积：22.543244 公顷 。

第六条 出让人同意在 2024 年 7 月 12 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （一） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 平整 ；

周围基础设施达到 五通 ；

（二）现状土地条件 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 工业用地 50 年 ，按本合同第六条约定的交付土地之日起

算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 壹亿零肆佰捌拾叁万 元（小写 104830000.000000 元），每平方米人民币大写 肆佰陆拾伍点零贰 元（小写 465.02 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____ 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出

让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

第十二条　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写柒拾玖万壹仟伍佰万元（小写791500.00万元），投资强度不低于每平方米人民币大写叁仟元（小写3000.00元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写　　万元（小写　　万元）。

第十三条　受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 工业建筑 ;

附属建筑物性质 ;

建筑总面积 225432.44 平方米;

建筑容积率不高于 / 不低于 1.00 ;

建筑限高不高于 / 不低于 24.00 ;

建筑密度不高于 / %不低于 / %;

绿化率不高于 20.00 %不低于 / %;

其他土地利用要求 该宗地为“标准地”，四项控制指标为:(1)投资强度200万元/亩;(2)年亩均税收9万元/亩;(3)单位能耗值≤3.5吨标准煤/万元;(4)环境指标: Ⅰ、污染地块安全利用率达到100%; Ⅱ、企业污染源稳定达标排放率达到100%; Ⅲ、危险废物处理率达到100%; Ⅳ、单位工业增加值废水排放量≤7吨/万元; Ⅴ、氮氧化物排放量≤18.71KG/万立方米天然气; Ⅵ、单位工业增加值SO2排放量≤1.78吨/万元。 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（一）项规定执行:

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7.00 %，即不超过 15780.27 平方米，建筑面积不超过

15780.2700 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为__。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于__%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. ___。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

___

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2025 年 7 月 11 日 之前开工，在 2028 年 7 月 11 日 之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申

请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其

附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第 (一) 项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合

同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源主管部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，

支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 （一） 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1.00 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人

有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿化率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1.00 ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1.00 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交__仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经大同市云冈区人民政府人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共贰拾壹页整，以中文书写

为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人 贰 份，受让人 贰 份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：（签字）：

二〇二四年六月十三日

附件 1

出让宗地平面界址图

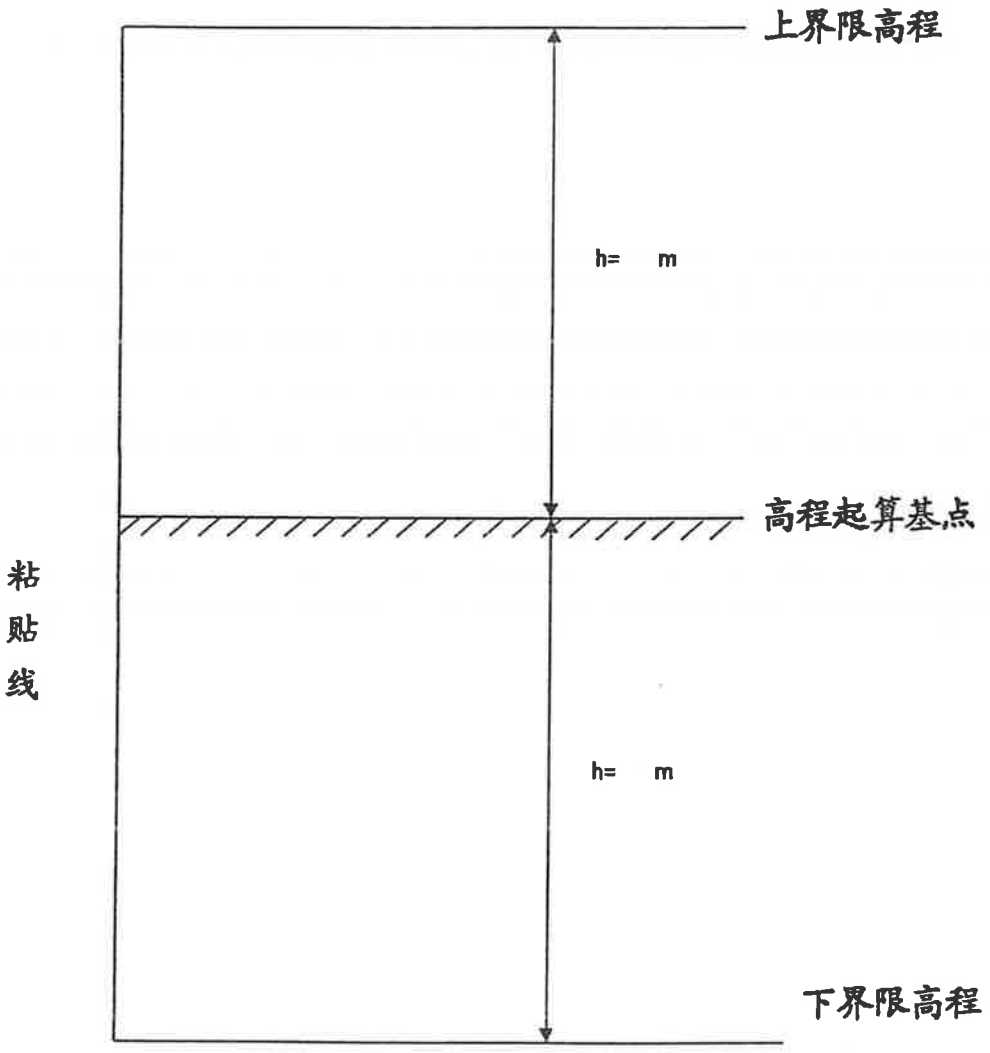
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

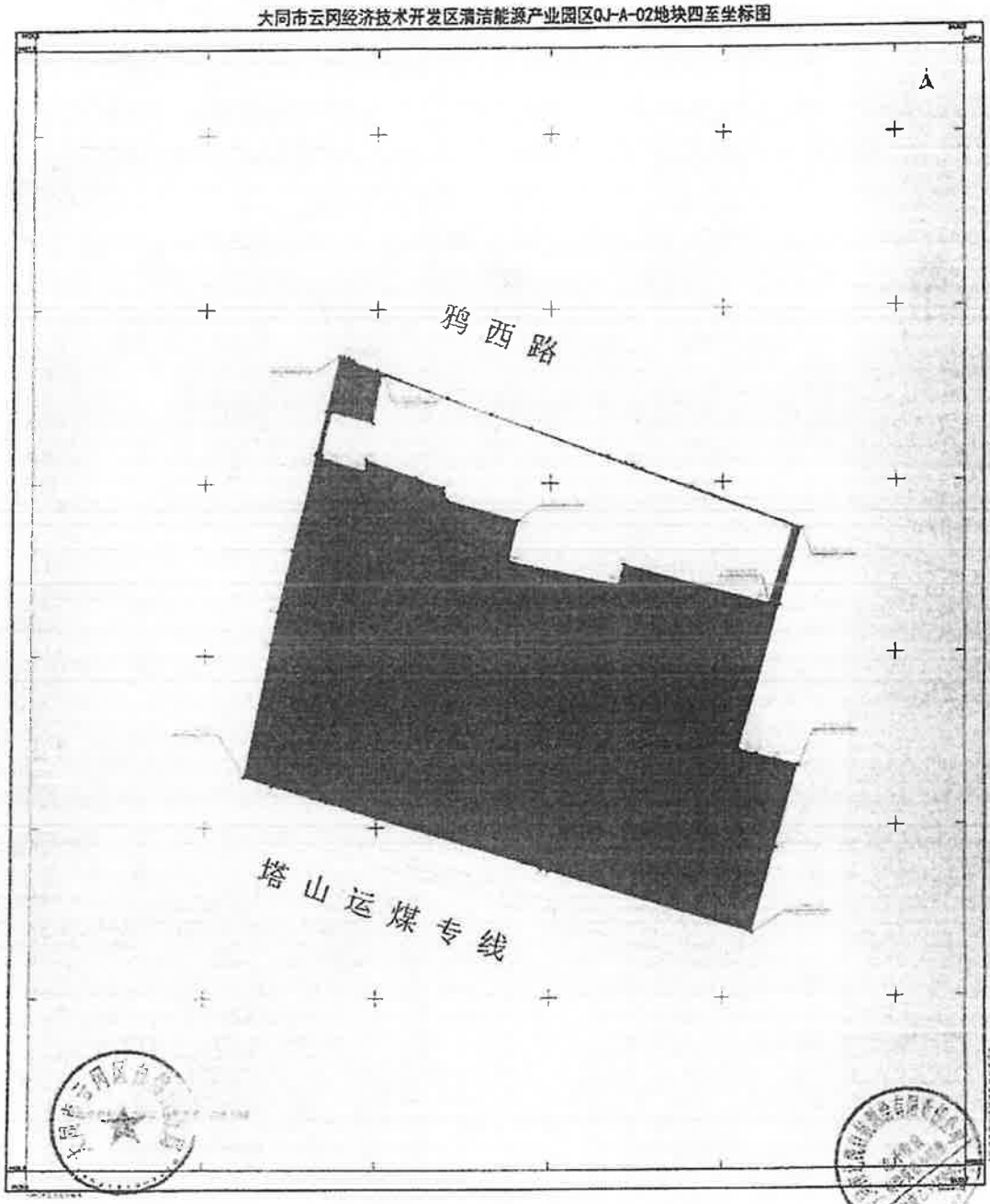
附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

大同市云冈区自然资源局
建设项目规划设计条件（建筑类）

地块名称	大同市云冈经济技术开发区清洁能源产业园区 QJ-A-02地块				
用地四至	南邻塔山铁路专用铁路线、西邻空地、北邻鸦房线、东邻大同市星火洗煤公司。				
总用地面积(m^2)	285359.21平方米	代征绿地面积(m^2)	/		
建设用地面积(m^2)	285359.21平方米	代征道路面积(m^2)	/		
用地使用性质	三类工业用地				
容积率	≥1.0	建筑系数	≥45%	建筑高度(m)	≤24
投资强度(万元)	3000万元/公顷	绿地率	≤20%		
建筑退距	选址地块内任何建筑物不得压占用地红线，退距应符合《大同市城市规划管理技术规定》（2014）要求。				
建筑间距	地块内建筑与周边现状建筑物间的距离应符合《大同市城市规划管理技术规定》、《建筑设计防火规范》等相关规范的要求，同时应符合交通、安全及日照等要求.				
消防要求	要满足消防、地震、人防等相关规定和规范的要求。				
出入口要求	机动车出入口不宜设在城市快速路或城市主干路上，宜设在次干路上，距离与其最近的交叉口不应小于 50 米，设支路上，出入口距交叉口的距离不小于 30米，在主干路上设置时，与相邻交叉口的距离不应小于 70 米。				
停车泊位	建议停车位按照工业用地实际需要设置，不做强制性规定。				
配套要求	地块内应按相关规范要求配置相应的配套设施及市政设施，并应在总平面图上标明位置和规模。				
其它	1、本设计条件附图一份，图文一体作为有效条件。 2、建筑和场地设计应满足节能、节地、节水、节材的要求。 3、规划建筑应达到山西省绿色建筑标准的相关要求。 4、规划地块内行政办公及生活服务设施用地面积占工业项目总用地面积的比重不得大于7%，且建筑面积不得大于工业项目总建筑面积的15%。 5、用地建筑限高有特殊工艺要求的依据项目工艺要求确定。 6、本设计条件未涉及到的内容要按《大同市城市规划管理技术规定》（2014）执行。 7、本规划条件有效期为一年，从发放日期起计算。				
日期：　　年　　月　　日					

大同市云冈经济技术开发区清洁能源产业园区QJ-A-02地块四至坐标图



电子监管号：1402112022B00049

国有建设用地使用权出让合同

梁建芳 18534188051

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号：14021106012022001

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：大同市云冈区自然资源局；

通讯地址：/；

邮政编码：/；

电话：/；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司；

通讯地址：/；

邮政编码：/；

电话：13835254343；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 云冈 2022-01，宗地总面积大写 伍万捌仟柒佰肆拾叁 平方米（小写 58743 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万捌仟柒佰肆拾叁 平方米（小写 58743 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 塔山煤炭运煤专线北侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条　本合同项下出让宗地的用途为 工业用地。

第六条　出让人同意在 2022 年 8 月 7 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （一） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 场地平整；

周围基础设施达到 五通一平；

（二）现状土地条件 /。

第七条　本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条　本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 贰仟伍佰伍拾肆万玖仟元 （小写 25549000 元），每平方米人民币大写 肆佰叁拾肆点玖贰 元（小写 434.92 元）。

第九条　本合同项下宗地的定金为人民币大写 / 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条　受让人同意按照本条第一款第 （一） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 一 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让

价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元（小写 /万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元（小写 / 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元（小写 / 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

主体建筑物性质 工业用地；
附属建筑物性质 /；
建筑总面积 58743.21 平方米；
建筑容积率不高于 / 不低于 1；
建筑限高不高于 / 不低于 /；
建筑密度不高于 / 不低于 45%；
绿地率不高于 20% 不低于 /；
其他土地利用要求 /。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 / 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. /。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2022 年 9 月 7 日之前开工，在 2024 年 9 月 7 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 (一) 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时

支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款1‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (一) 项约定的方式解决：

（一）提交 大同市 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 大同市云冈区 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 XXX 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 贰 份，出让人 壹 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：（签字）：

二〇二二年七月七日

附件 1

出让宗地平面界址图

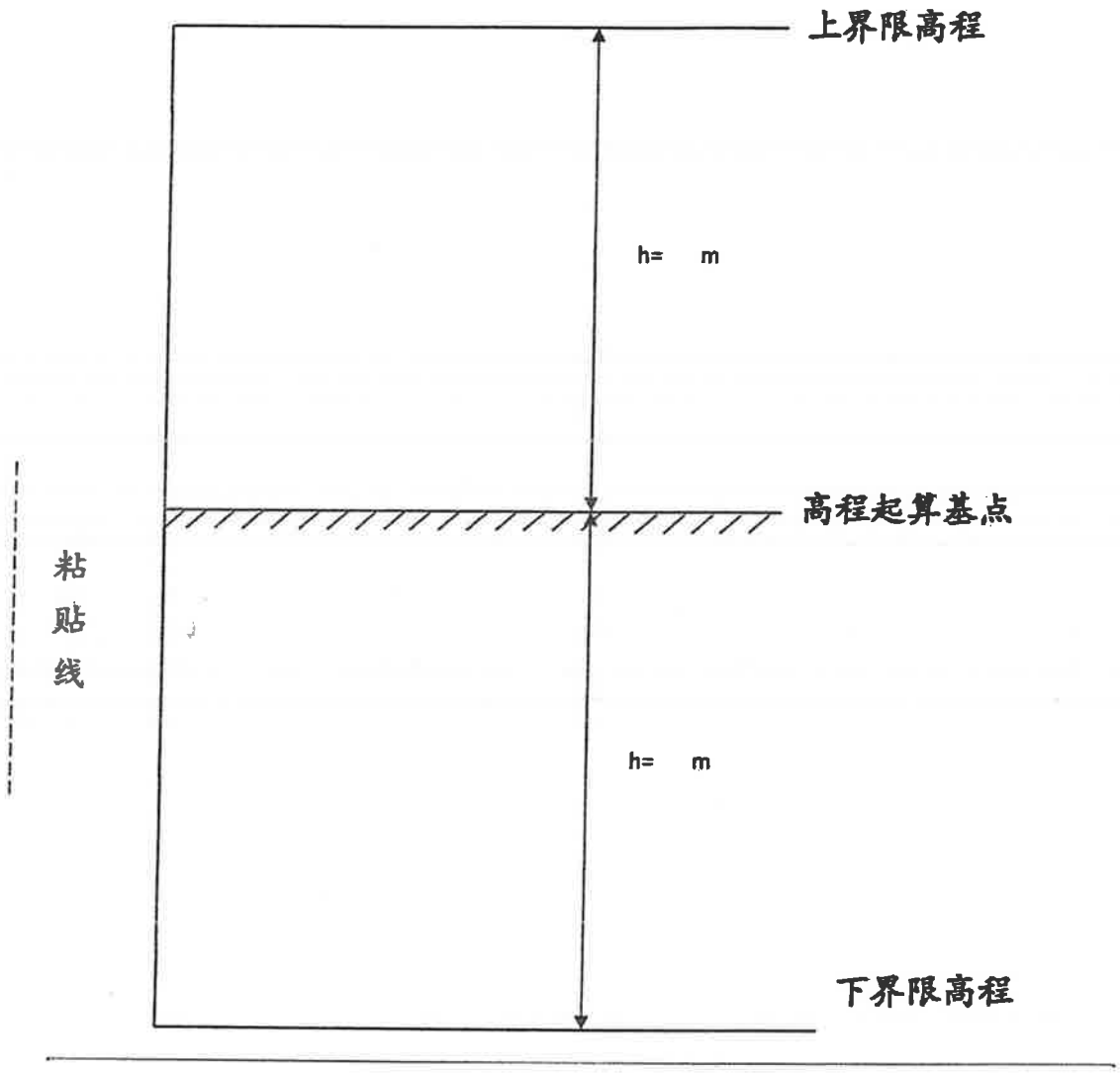
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

电子监管号：1402112024B000064

国有建设用地使用权出让合同

梁建芳 18534188057

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家市场监督管理总局

制定

合同编号：14021106012024005

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：大同市云冈区自然资源局；

通讯地址：云冈区五一街50号；

邮政编码：037001；

电话：03524041308；

传真：_____；

开户银行：晋商银行股份有限公司大同矿区支行；

账号：352103130000014040000017。

受让人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司；

通讯地址：大同市云冈经济技术开发区清洁能源区；

邮政编码：____；

电话：15135248986；

传真：_____；

开户银行：平安银行太原分行营业部；

账号：15341552930026。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 云冈 2024-03 ，宗地总面积大写 壹拾陆万零柒佰贰拾伍点叁 平方米（小写 160725.30 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹

拾陆万零柒佰贰拾伍点叁 平方米（小写 160725.30 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 云冈区口泉乡窑子坡村西北。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 采矿用地 面积：16.07253 公顷 。

第六条 出让人同意在 2024 年 7 月 11 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （一） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 平整 ；

周围基础设施达到 五通 ；

（二）现状土地条件 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 采矿用地 50 年 ，按本合同第六条约定的交付土地之日起

算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 陆仟贰佰陆拾玖万 元（小写 62690000.000000 元），每平方米人民币大写 叁佰玖拾点零肆 元（小写 390.04 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____ 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出

让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

第十二条　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 （二） 项规定执行:

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 ____ 万元（小写 / 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 ____ 元（小写 / 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 柒拾玖万壹仟伍佰 万元（小写 791500.000 万元）。

第十三条　受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中:

主体建筑物性质 工业建筑 ;

附属建筑物性质____；

建筑总面积__160725.30__平方米；

建筑容积率不高于__/__不低于__0.00__；

建筑限高不高于__/__不低于__/__；

建筑密度不高于__/__%不低于__/__%；

绿化率不高于__/__%不低于__/__%；

其他土地利用要求__。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第__/__项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的__/__%，即不超过__/__平方米，建筑面积不超过____平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于__/__套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于__/__套，住宅建设套型要求为__。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于__%。本合同项下宗地范围内配套建设

的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第__/__种方式履行:

1. 移交给政府;

2. 由政府回购;

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;

4. ___。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府:

___

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2025 年 7 月 11 日 之前开工，在 2028 年 7 月 11 日 之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章　国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、

抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源主管部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 （一） 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，

并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的1.00‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人

还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资

总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿化率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1.00 ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下

宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1.00 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 （二） 项约定的方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 大同市云冈区人民政府 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 贰拾壹 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人 贰 份，受让人 贰 份，具有同等法律效力。

出让人（盖章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

法定代表人(委托代理人)：（签字）：

二〇二四年六月十八日

附件 1

出让宗地平面界址图

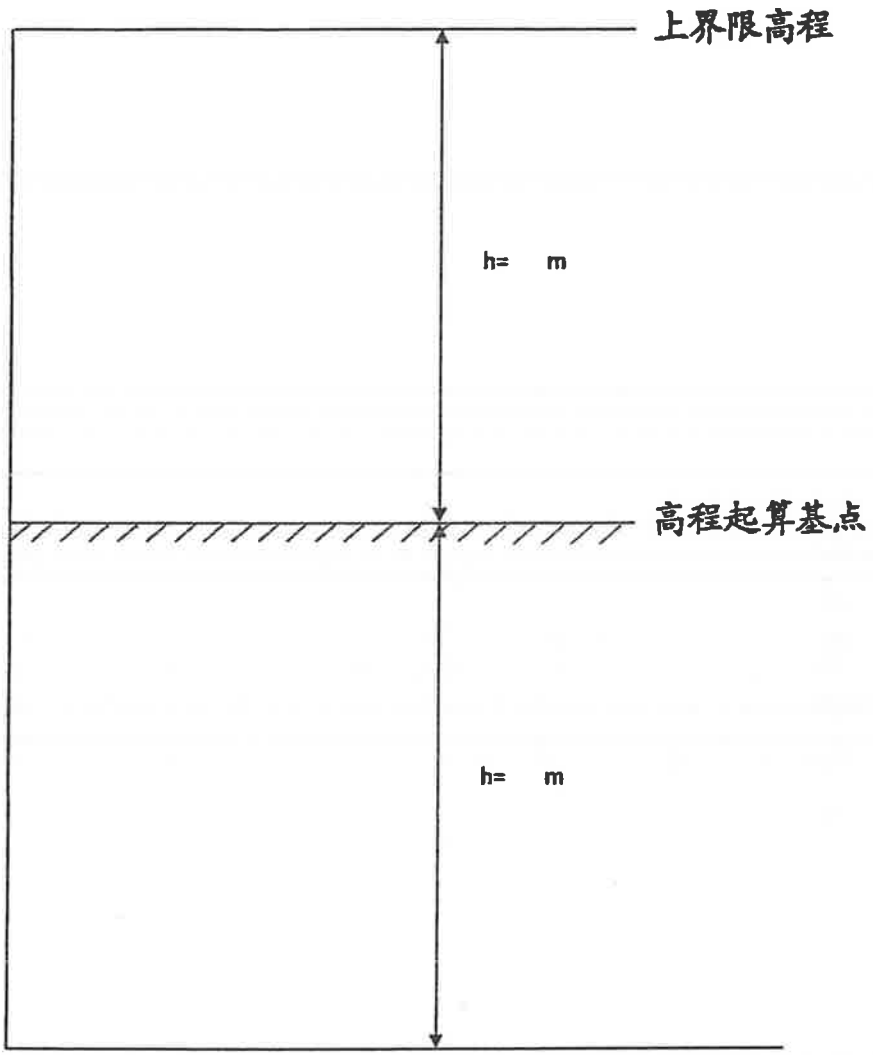
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

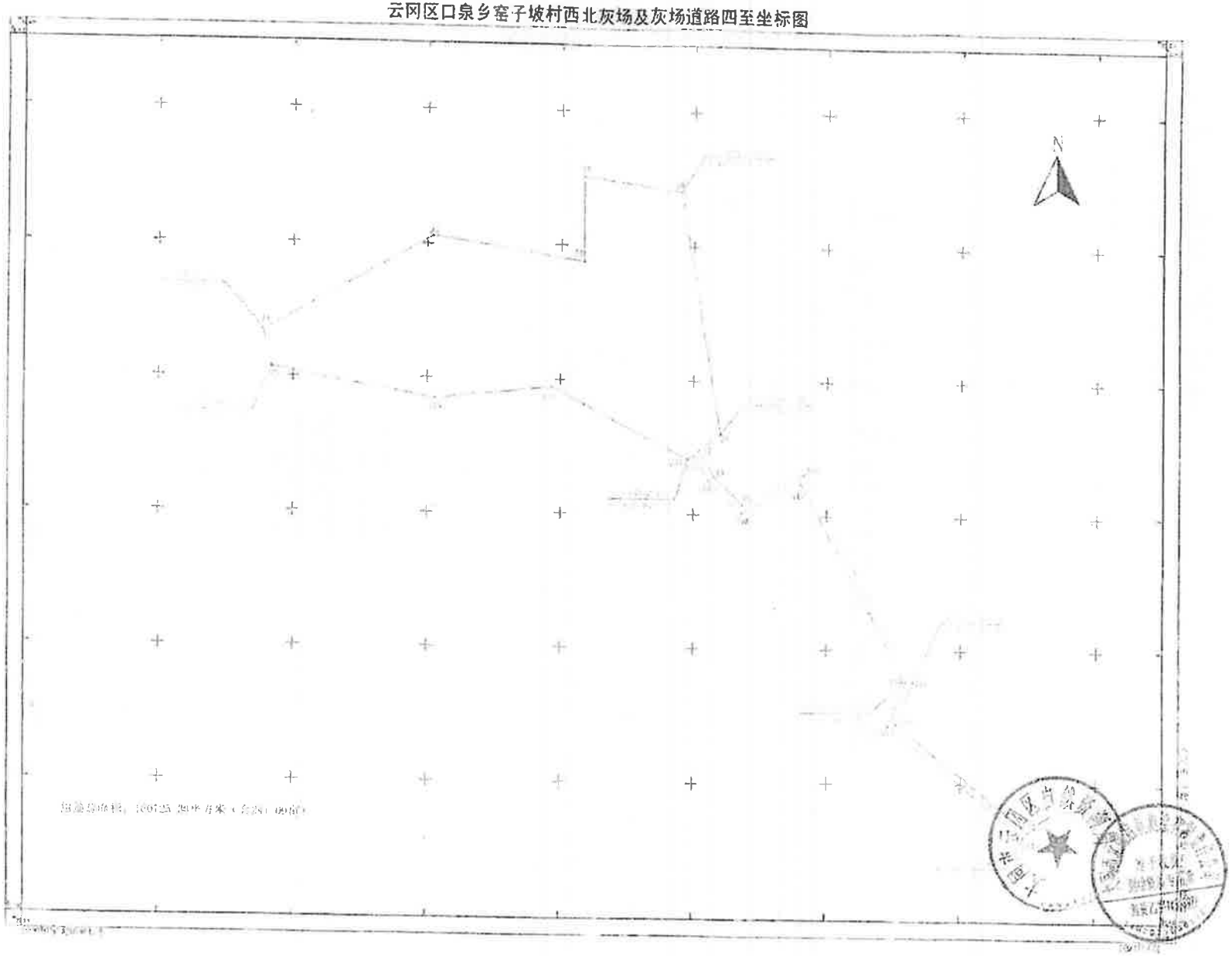
附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

大同市云冈区自然资源局
规划设计条件

地块名称	晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×1000MW 项目灰场及灰场道路
用地位置	大同市云冈区口泉乡窑子坡村西北
总用地面积	160725.3平方米
用地使用性质	工业用地
相关要求	1、项目实施应做好抗震、防洪、防灾、符合防溃坝安全等相关安全措施。 2、运灰车辆须采用全封闭的专用罐车，建议采取分时段、非高峰期行驶、夜间出入等措施降低对运灰路线周边地区的交通影响和环境影响。 3、应做好相应的空气、水、声、生态环境防治措施，降低灰场项目对周边环境的影响。 4、灰场在施工过程中如发现地下文化遗存、军事设施，应立即停工并及时向文物主管部门、当地军事设施管理单位报告。 5、事故灰场选址处于塔山经济开发区上风向，项目在实施过程中采取相应抑尘措施，避免对周边造成影响。 6、灰场在运行前，要做好相应的防渗层，达到防渗要求。投入运行后，要按照规范要求提高贮灰场底部的防渗性，避免灰场对地下水产生污染。 7、项目须做好粉煤灰的综合利用，应尽量做到粉煤灰综合利用的最大化，当企业无法实现粉煤灰全部综合利用时方可启用本灰场进行储灰工作。
其它	1、本规划条件作为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×1000MW 项目灰场及灰场道路选址使用，不出具控制性规划指标。 2、本规划条件附图一份，图文一体作为有效条件。 3、本规划条件有效期为一年，从发放日期起计算。
	日期：　　年　　月　　日

云冈区口泉乡窑子坡村西北灰场及灰场道路四至坐标图



电子监管号：1402112024B000056

国有建设用地使用权出让合同

梁主务 18534188051

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家市场监督管理总局 制定

合同编号：14021106012024004

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：大同市云冈区自然资源局；

通讯地址：云冈区五一街50号；

邮政编码：037001；

电话：03524041308；

传真：_____；

开户银行：晋商银行股份有限公司大同矿区支行；

账号：352103130000014040000018。

受让人：晋控电力山西同赢热电有限责任公司；

通讯地址：区清洁能源区；

邮政编码：____；

电话：15135248986；

传真：_____；

开户银行：平安银行太原分行营业部；

账号：15341552930026。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 云冈 2024-04 ，宗地总面积大写 壹万零玖佰玖拾柒点壹 平方米（小写 10997.10 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹万零玖

佰玖拾柒点壹 平方米（小写 10997.10 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 云冈区鸦房线沿线。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 管道运输用地 面积：1.09971 公顷 。

第六条 出让人同意在 2024 年 7 月 11 日 前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （一） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 平整 ；

周围基础设施达到 五通 ；

（二）现状土地条件 。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 管道运输用地 50 年 ，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 伍佰壹拾壹万伍仟 元（小写 5115000.000000 元），每平方米人民币大写 肆佰陆拾伍点壹贰 元（小写 465.12 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 _____ 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 （一） 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 30 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

第十二条　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写柒万玖仟壹佰伍拾万元（小写79150.00万元），投资强度不低于每平方米人民币大写____元（小写/元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写万元（小写____万元）。

第十三条　受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质工业建筑；

附属建筑物性质____；

建筑总面积10997.10平方米；

建筑容积率不高于 / 不低于 0.00 ;

建筑限高不高于 / 不低于 / ;

建筑密度不高于 / %不低于 / %;

绿化率不高于 / %不低于 / %;

其他土地利用要求 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,根据规划部门确定的规划设计条件,本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %,即不超过 / 平方米,建筑面积不超过 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中,套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套,住宅建设套型要求为 。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房,受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行:

1. 移交给政府;

2. 由政府回购;

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;

4. ___。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府:

___

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2025 年 7 月 11 日 之前开工，在 2028 年 7 月 11 日 之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同

约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章　国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第 (一) 项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用

证，到自然资源主管部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 （一） 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，

给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗

力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1.00 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复

场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿:

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1.00 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分

占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿化率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1.00 ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付

的国有建设用地使用权出让价款的 1.00 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 （二） 项约定的方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 大同市云冈区人民政府 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 贰拾壹 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 肆 份，出让人 贰 份，受让人 贰 份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

法定代表人(委托代理人)：（签字）：

二〇二四年六月十八日

附件 1

出让宗地平面界址图

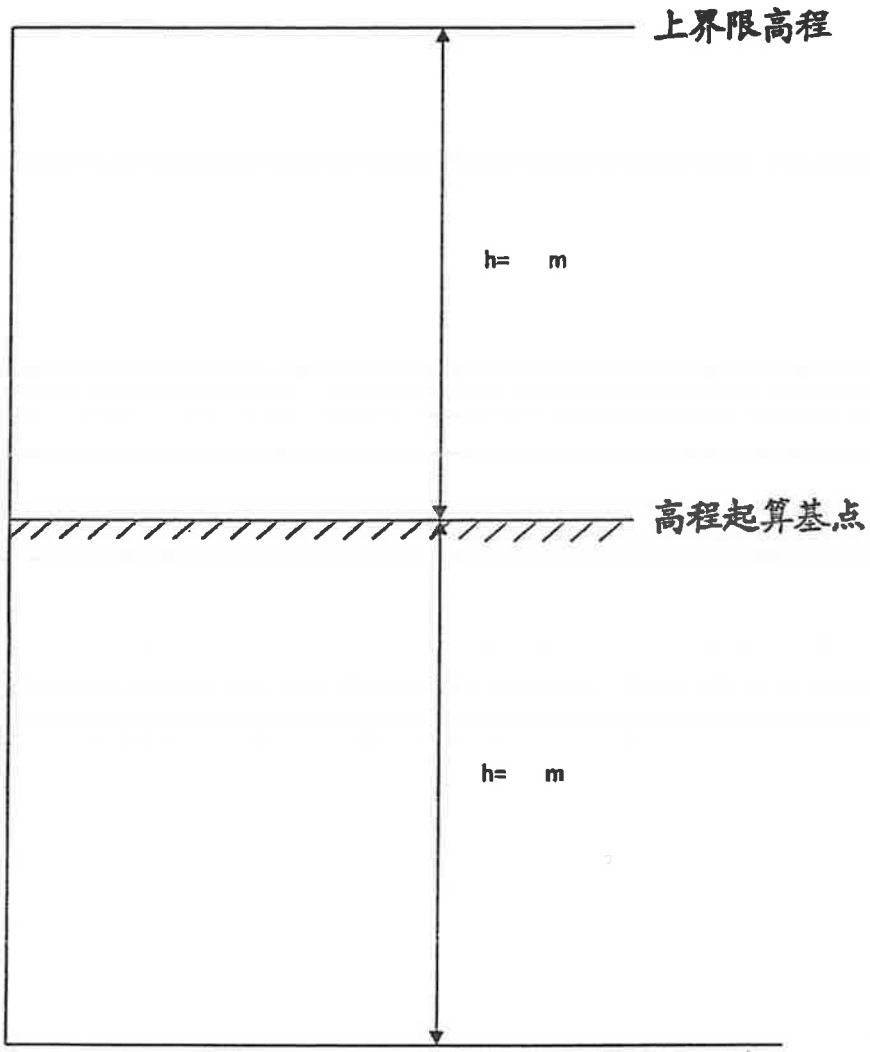
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

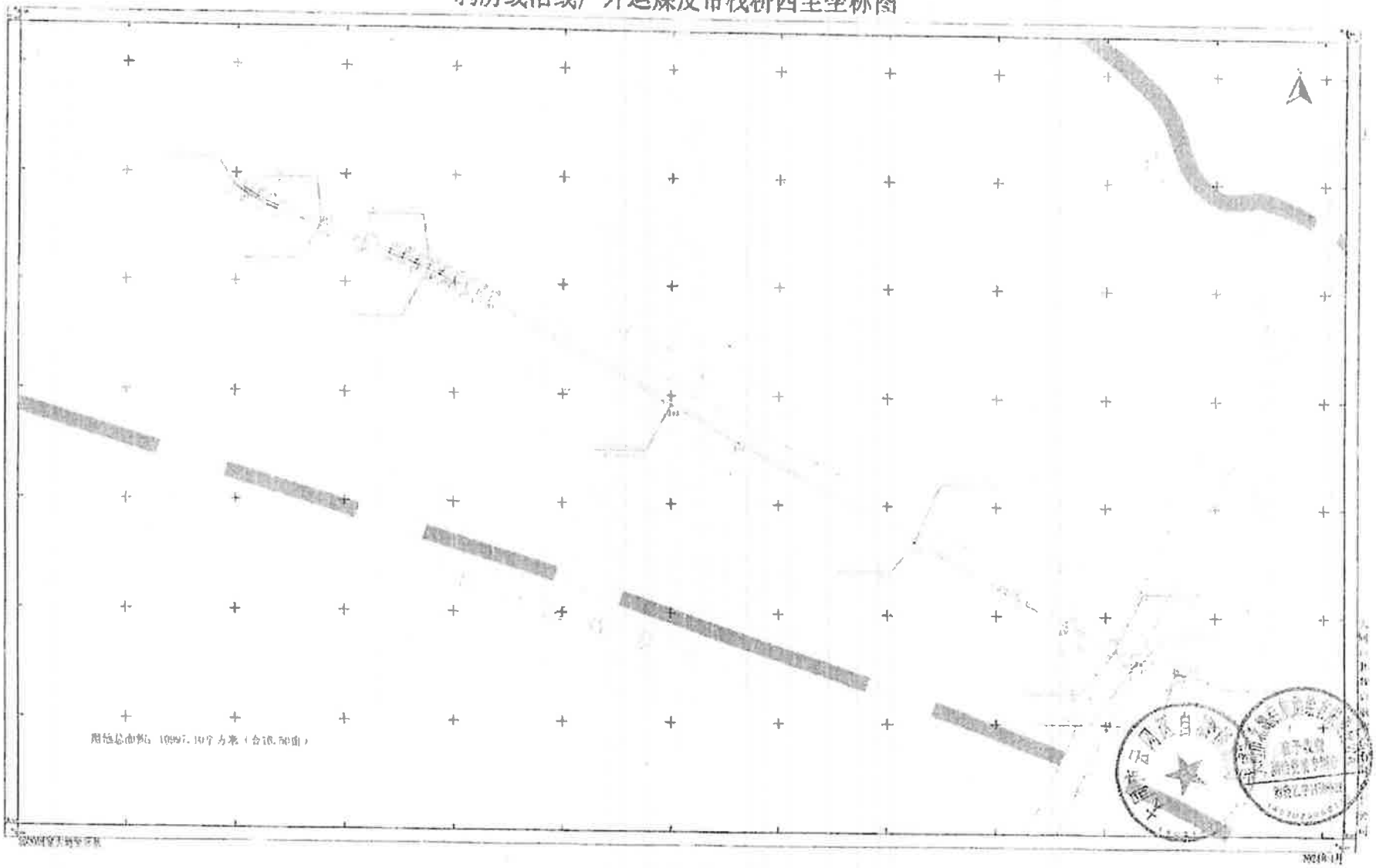
附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

大同市云冈区自然资源局
规划设计条件

地块名称	晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×1000MW 工程厂外运煤皮带栈桥
拟建位置路径	该项目从落里湾储煤场转运站起，途经鸦房线沿线，至同热电厂储煤站转运站，至同热三期电厂场区内。
线路长度	3.27公里
用地使用性质	管道运输用地
相关要求	1、运煤皮带栈桥在施工中应做好相应的空气、水、声、防渗、周边生态环境防治措施，降低该项目对周边环境的影响。 2、项目施工前需要征得当地公路主管部门的同意后方可开工建设。运煤栈桥在跨越G208国道和鸦房线处的净空不低于6米,与建筑物之间最小垂直距离不低于6米，不得在现有道路内部设置支柱。 3、运煤皮带栈桥在施工设计时要对落里湾门站的中压出线管线做出合理的避让，需满足相关规范要求的安全距离，保证运煤皮带栈桥施工时不会对天然气中压管线造成不利影响，确保运煤皮带栈桥和天然气中压管线的安全运营。 4、运煤皮带栈桥在施工中应保证施工场地边界线处的噪声限值满足《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523－2011）标准要求。 5、运煤皮带栈桥在需下越高压电力线时，需满足《城市电力规划规范》(GB/T50293—2014)、《城市电力网规划设计导则》(2006)和《35kV—750kV 架空输电线路设计技术规定》的相关要求。 6、运煤皮带栈桥整体须做好风貌景观设计实施，做好绿化美化，最大限度消除运煤栈桥对鸦房线沿线消极的风貌景观影响。 7、项目在施工过程中如发现地下文化遗存、军事设施，应立即停工并及时向文物主管部门、当地军事设施管理单位报告。 8、本规划条件未涉及到的内容要按《大同市城市规划管理技术规定》（2014）执行。
其它	1、本规划条件作为晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2×1000MW 工程厂外运煤皮带栈桥选址使用，不出具控制性规划指标。 2、本规划条件附图一份，图文一体作为有效条件。 3、本规划条件有效期为一年，从发放日期起计算。
	日期：　　年　　月　　日

鸦房线沿线厂外运煤皮带栈桥四至坐标图



大同市云冈区自然资源局

关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2×100万千瓦煤电项目缴纳社保资金的说明

大同市云冈区财政局：

我区拟对晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2×100万千瓦煤电项目进行收储，该地块为单独选址征收类型。我局已向云冈区人民政府请示，区领导已批示。该项目位于口泉乡大路辛庄村、落里湾村、墙框堡村、西房子村、赵家小村、窑子坡村，面积600.23亩，其中：农用地583.27亩（承包到户316.13亩、未承包到户267.14亩），村集体建设用地15.59亩，未利用土地1.37亩。

按照山西省人民政府办公厅文件《关于对被征地农民实行基本养老保险补贴的意见》（晋政办发[2019]10号）测算，应享受被征地农民基本养老保险补贴总人数601人（承包到户151人、未承包到户450人），人均缴纳标准8.4790万元，需缴纳被征地农民社保资金4774.9566万元。

大同市云冈区自然资源局

2023年12月28日

大同市云冈区自然资源局

关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2×100万千瓦煤电项目缴纳耕地开垦费的说明

大同市云冈区财政局：

我区拟对晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2×100万千瓦煤电项目进行收储，该地块为单独选址征收类型。该项目位于口泉乡大路辛庄村、落里湾村、墙框堡村、西房子村、赵家小村、窑子坡村，该项目申请用地面积40.0152公顷，其中：农用地38.8846公顷（耕地22.2398公顷）、建设用地1.0394公顷、未利用地0.0912公顷（裸土地）。

按照占补平衡规定，该项目需补充十二等耕地22.2398公顷，现晋控电力山西同赢热电有限责任公司需向贵局按照每亩16万元缴纳耕地开垦费，总计5337.552万元。

特此说明

晋控电力山西同赢热电有限责任公司 1402503008164

大同市云冈区自然资源局

2024年1月23日

大同市云冈区自然资源局 1402141001

缴费通知书

晋控电力山西同赢热电有限责任公司：

你公司《关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期2×100万千瓦煤电项目建设用地的批复》（晋政地字[2024]361号）已由省人民政府批准。

根据《中华人民共和国耕地占用税条例》和《山西省耕地占用税实施办法》，你公司占用集体农用地388846平方米，按照本区适用税额45元/平方米，应缴纳耕地占用税税款（大写）壹仟柒佰四拾玖万捌仟零柒拾元整（¥17498070），接到本通知30日内到云冈区税务局办理缴纳耕地占用税事宜，逾期不缴纳，按照日加收5%滞纳金。

大同市云冈区自然资源局

2024年4月2日

估价对象位置图

腾讯地图
大同市
地图
卫星
云冈石窟
马营沟
鸽子堂
老坟沟
马武山
大同绕城高速
西环路
大同公园
北城墙
御河东路
大同汽车客运东站
凯德东小城
文瀛湖生态公园
御河生态林
庆新路
大同市云中商贸物流园区
大同平城万达广场
大同方特欢乐世界
大同云冈国际机场
同煤快线
上悦城
十里河森林公园
御河西路
平旺汽车站
口泉植物园
平旺公园
孙右高速
二浙线
御河湿地公园
马辛庄站
云冈区
宗地三
宗地一、二、四
西黄线
土林
腾讯地图 ©2025 Tencent - GS京(2023)1171号

宗地一、二估价对象照片

宗地三估价对象照片

宗地四估价对象照片

估价案例位置图

案例 A 供地信息：

东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站

结果详情　地块信息

供地结果信息

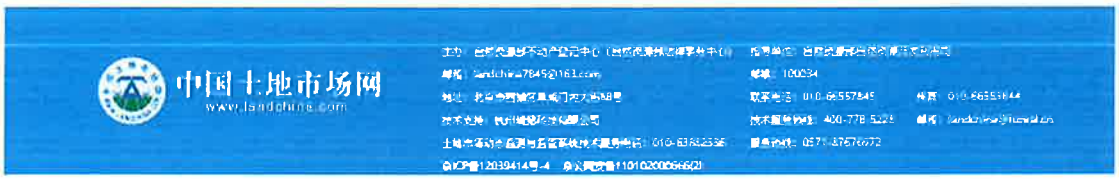
行政区	山西省大同市南郊区	电子监管号	1402112025D000036
项目名称	云冈2025-01号云冈经济技术开区YGK-02-A-26-02地块		
项目位置	东邻北同蒲铁路、南邻塔山运煤铁路专线、西邻光华活性炭厂区、北邻落里湾煤炭集运站		
土地面积(㎡)	21623.55		
土地用途	二类工业用地	供地方式	挂牌出让
土地使用年限	50	行业分类	石油加工、炼焦及核燃料加工业
土地级别	三级	成交价格(万元)	910

分期支付约定

支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
1	2025-07-09	910	--

土地使用权人	大同市光华活性炭有限责任公司				
约定容积率	下限	1	上限	约定交地时间	2025-07-09
约定开工时间	2026-07-09			约定竣工时间	2029-07-09
实际开工时间	--			实际竣工时间	--
批准单位	大同市云冈区人民政府			合同签订日期	2025-06-09

*以上数据仅供以通过国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准



案例 A 实地勘察照片

案例 B 供地信息：

大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块

结果详情　　地块信息

供地结果信息

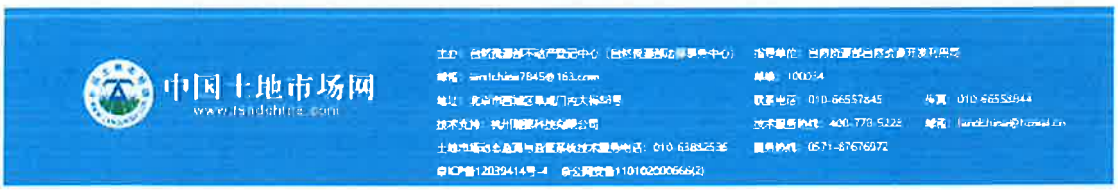
行政区	山西省大同市云冈区	电子监管号	1402112024B000066
项目名称	云冈2024 09大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块		
项目位置	大同云冈经济技术开发区清洁园区同煤污水处理厂东B-15地块		
土地面积(亩)	814.250		
土地用途	二类工业用地	供地方式	挂牌出让
土地使用年限	50	行业分类	金属制品业
土地级别	三级	成交价格(万元)	330

分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-01-02	330	--

土地使用权人	山西陶瓷门窗有限公司				
约定容积率	下限	1	上限	约定交地时间	2024-12-09
约定开工时间	2025-12-09			约定竣工时间	2028-12-09
实际开工时间	--			实际竣工时间	--
批准单位	大同市云冈区人民政府			合同签订日期	2024-12-03

*以上数据信息以原始出让国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权决定书等为准

公告保存



案例 B 实地勘察照片

案例 B 实地勘察照片

案例 C 供地信息：

云冈经开区清洁园区B-03地块

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	山西省大同市南郊区	电子监管号：	1402112024B000018-1
项目名称：	云冈2023-27号云冈经开区清洁园区B-03地块		
项目位置：	云冈经开区清洁园区B-03地块		
土地面积(㎡)：	66042.61		
土地用途：	工业用地	供地方式：	法拍出让
土地使用年限：	50	行业分类：	专业技术服务业
土地级别：	八级	成交价格(万元)：	3484.62

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-02-02	3484.62	--

土地使用权人：	大同振盛新能技术有限公司				
约定容积率：	下限：	1	上限：	约定交地时间：	2024-01-15
约定开工时间：	2025-01-15			约定竣工时间：	2027-01-15
实际开工时间：	2026-01-15			实际竣工时间：	2028-01-15
批准单位：	大同市云冈区人民政府			合同签订日期：	2024-01-03

*以上数据信息以最终国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地成交确定书等为准

公告附件

案例 C 实地勘察照片

统一社会信用代码
91140100783275536 4 （1-1 ）

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　王瑞平

经营范围　探矿和采矿权评估、咨询；土地评估、咨询；房地产价格评估、咨询；编制土地征收社会稳定风险评估报告；编制规划选址报告；编制可行性研究报告***（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）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2005年12月28日

住　　所　太原市小店区长风街131号（华德中心广场）D座4层0408、0409、0410

登记机关

2025 年 8 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

山西省土地估价师与土地登记代理人协会

土地评估机构会员证书

机　构　名　称：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

法　定　代　表　人：王瑞平

统一社会信用代码：911401007832755364

机构执业备案号：2025140027

会　员　编　号：晋土估协 142018009

根据山西省土地估价师与土地登记代理人协会章程规定，经核准为山西省土地估价师与土地登记代理人协会机构会员。

有效期至　2025 年 12 月 31 日

2025 年 9 月 28 日

山西省土地估价师与土地登记代理人协会 印制

山西省自然资源厅

晋土估备字〔2025〕0017号

关于山西大地房地矿评估规划勘测有限公司备案情况的函

山西大地房地矿评估规划勘测有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2025 年 5 月 12 日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：山西大地房地矿评估规划勘测有限公司

备案编号：2025140017

统一社会信用代码：911401007832755364

法定代表人（执行事务合伙人）：杜翠花

估价师信息见附记页

原函（晋土估备字〔2022〕0012号）作废。

山西省自然资源厅

2025年5月12日

土地估价行业备案系统 —— 机构备案

首页 刷新 放大 注销 欢迎您，王[illegible]，[illegible]备案

机构信息管理　　系统管理

启动机构备案 → 上报 → 核验中 → 备案 → 公示

完善机构基本信息 (2017-09-27 08:41:04)

提交备案信息 (2025-09-16 12:47:20)

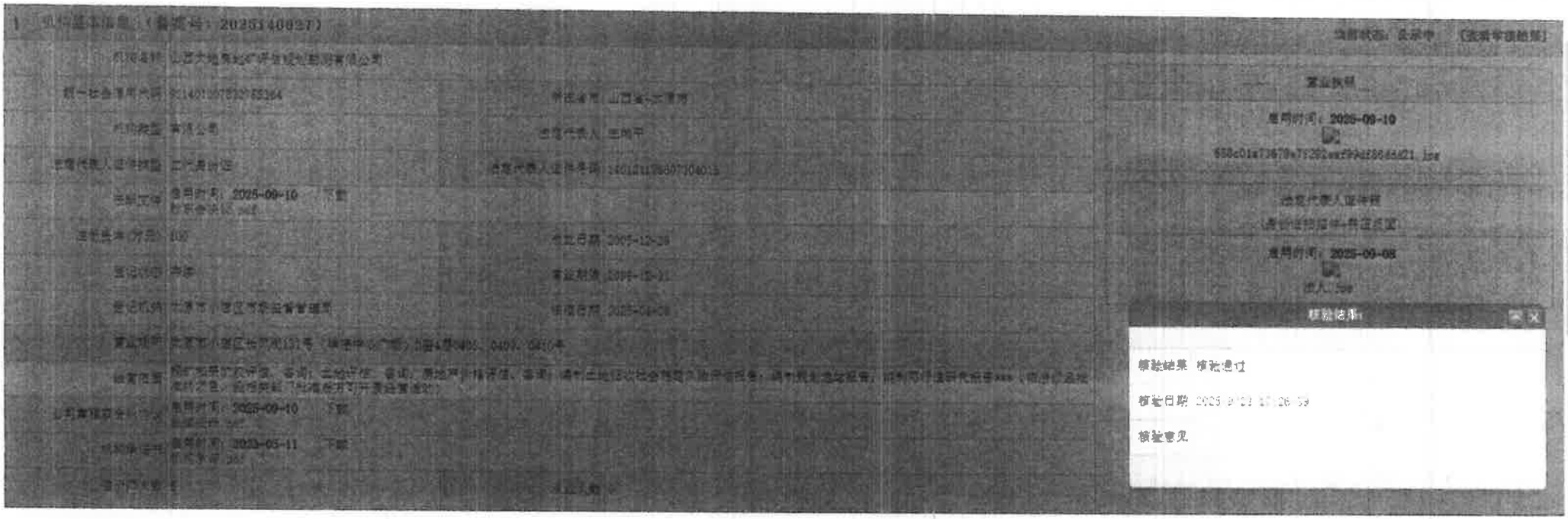
主管部门核验 (2025-09-23 17:26:39)

备案完成 (2025-09-23 17:27:01)

信息公示 (2025-09-23 17:42:27)

基本信息　股东信息　估价师　从业人员　分支机构

下载附记页　申请变更　申请注销



版权所有：国土资源部信息中心

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.

中华人民共和国国土资源部

编号 No. 2002140010

姓名 Full Name 杜雪梅

性别 Sex 女

身份证号码 I.D. No. 140112197111272820

持证人签名 Signature of the bearer

发证日期 Date of Issue 2008 年 1 月 1 日

有效期至 Date of Expiry 2027 年 12 月 31 日

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.

中华人民共和国国土资源部

编号 No. 2004140013

姓名 Full Name 琚文辉

性别 Sex 男

身份证号码 I.D. No. 140104197111064116

持证人签名 Signature of the bearer

发证日期 Date of Issue 2009 年 01 月 01 日

有效期至 Date of Expiry 2028 年 12 月 31 日

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

S 0014113

(167)

此复印件仅供同煤热电股东张仕资列库存使用，再次复印无效

2025.9.2

营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91140000715930332 4 1-1

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　晋能控股山西电力股份有限公司

类　　型　其他股份有限公司(上市)

法定代表人　师李军

经营范围　电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售。发电设备检修；电力工程安装、设计、施工（除土建）；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测（以上仅限分支机构使用）。（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）

注册资本　叁拾亿零柒仟陆佰玖拾肆万贰仟贰佰壹拾玖圆整

成立日期　1993 年 02 月 08 日

住　　所　山西示范区晋阳街南一条 10 号 1 幢-1-22 层

登记机关

2023 年 11 月 1 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91140299MA7Y1GJ780 (1-1)

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息.

名　　称　晋控电力山西同赢热电有限责任公司

类　　型　有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　王孝全

经营范围　许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　壹拾伍亿伍仟万圆整

成立日期　2022 年 04 月 09 日

住　　所　山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

登记机关　云冈经济技术开发区管理委员会 行政审批专用章

2024 年 7 月 16 日

SCJDGL 市场监督管理

编号：71593033220241204021118

企业产权登记表

企业名称	晋能控股山西电力股份有限公司		
国家出资企业	山西省国有资本运营有限公司	企业级次	4
注册地点	山西省太原市小店区	注册日期	1993-02-08
注册资本(万元)	307694.22	组织形式	股份有限公司

序号	出资人名称	实缴资本（万元）	认缴资本（万元）	股权比例（%）
1	社会公众	95168.50	95168.50	30.94
2	晋能控股煤业集团有限公司	90565.38	90565.38	29.43
3	山西省人民政府国有资产监督管理委员会	29913.00	29913.00	9.72
4	国家电投集团资产管理有限公司	27975.82	27975.82	9.09
5	工商银行-中航信托-天顺（2016）322号华安未来定增投	13812.15	13812.15	4.49
6	设知本汇（北京）资产管理有限公司-晋商2号私募投资基	13812.15	13812.15	4.49
7	泰达宏利基金-招商银行-华创证券有限责任公司	13812.15	13812.15	4.49
8	设知本汇（北京）资产管理有限公司-晋商1号私募投资基	13812.15	13812.15	4.49
9	基金-光大银行-华鑫国际信托-华鑫信托.专户投资2号单-	8287.29	8287.29	2.69
10	领航投资澳洲有限公司-领航新兴市场股指基金（交易所）	535.61	535.61	0.17
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		307694.20	307694.20	100.00

经办人： 解涛

（专用章）

产权登记时间： 2024-12-04

打印时间： 2025-09-22

备注：

1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方面的责任

编号：MA7Y1GJ7620250107000013

企业产权登记表

企业名称	开投电力山西阿瓢热电有限责任公司		
国家出资企业	山西省国有资本运营有限公司	企业级次	5
注册地点	山西省大同市云冈区	注册日期	2022-04-09
注册资本(万元)	165000.00	组织形式	有限责任公司

序号	出资人名称	实缴资本(万元)	认缴资本(万元)	股权比例(%)
1	晋能控股山西电力股份有限公司	51427.00	155000.00	100.0
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		51427.00	155000.00	100.00

经办人： 张学超

(专用章)

产权登记时间： 2025-01-07

打印时间： 2026-09-22

瑕疵通过

备注：

1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方面的责任

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 晋BG4875　车辆类型 Vehicle Type 重型罐式货车

所有人 Owner 晋能电力山西同塞热电有限责任公司

住址 Address 山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 程力威牌CLW5250GPSGDN

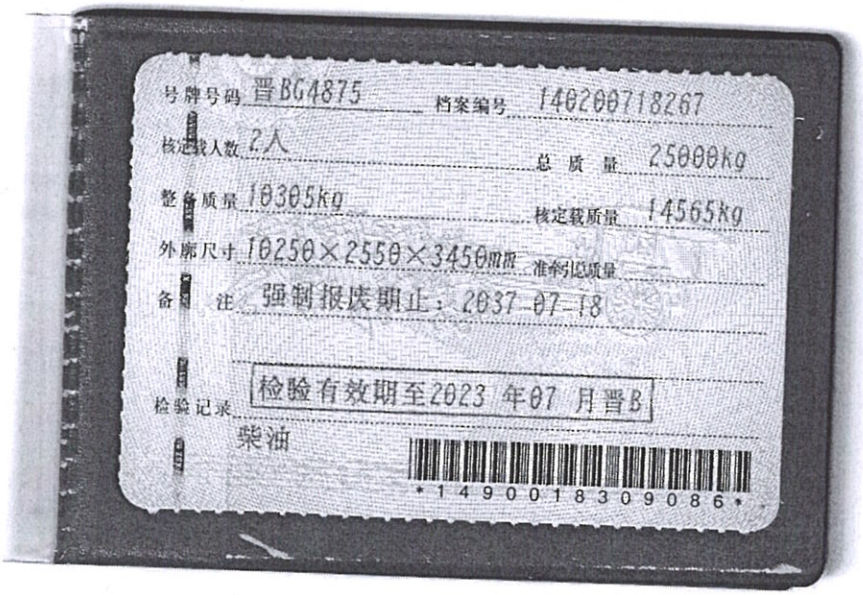
山西省大同市公安局交通警察支队

车辆识别代号 VIN LGHXLR4S1N0[illegible]0073

发动机号码 Engine No. 5500C0N3134

注册日期 Register Date 2022-07-18　发证日期 Issue Date 2022-07-18

晋能电力山西同塞热电有限责任公司 140250300816[illegible]



号牌号码 晋BG4875　档案编号 140200718267

核定载人数 2人　总质量 25000kg

整备质量 10305kg　核定载质量 14565kg

外廓尺寸 10250×2550×3450mm　准牵引总质量 ---

备注 强制报废期止：2037-07-18

检验记录 检验有效期至2023年07月晋B

柴油

1490018309086

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 晋BUP619　车辆类型 Vehicle Type 轻型多用途货车

所有人 Owner 晋控电力山西同赢煤电有限责任公司

住址 Address 山西省大同市云冈经济技术开发区福宿能源园区

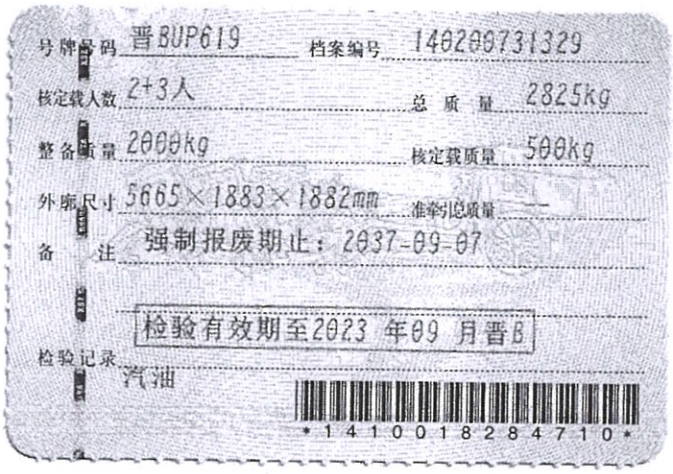
使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 长城牌CC10300A20B

山西省大同市公安局交通警察支队

车辆识别代号 VIN LGWDB61A1N1117595

发动机号码 Engine No. 223530335138

注册日期 RegisterDate 2022-09-07　发证日期 Issue Date 2022-09-07



号牌号码 晋BUP619　档案编号 140209731329

核定载人数 2+3人　总质量 2825kg

整备质量 2000kg　核定载质量 500kg

外廓尺寸 5665×1883×1882mm　准牵引总质量 --

备注 强制报废期止：2037-09-07

检验记录 检验有效期至2023 年09 月晋B

汽油

14100182847 10

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 晋BV6505　　车辆类型 Vehicle Type 重型载货专项作业车

所有人 Owner 晋控电力山西同赢热电有限责任公司

住址 Address 山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

使用性质 Use Character 非营运　　品牌型号 Model 中联牌ZBH5184TSLDHE6

山西省大同市公安局交通警察支队

车辆识别代号 VIN LGAX3C134R8024149

发动机号码 Engine No. 93364819

注册日期 Register Date 2025-04-25　　发证日期 Issue Date 2025-04-25

号牌号码 晋BV6505　　档案编号 140200942207

核定载人数 3人　　总质量 18000kg

整备质量 10800kg　　核定载质量 7005kg

外廓尺寸 7860×2480×3095mm　　准牵引总质量 --

备注 强制报废期止：2040-04-25

检验记录 检验有效期至2026 年04 月晋B

柴油

14900226124 00

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 晋BJE178
车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车
所有人 Owner 晋控电力同承热电（山西）有限公司
住址 Address 山西省大同市南郊区赵家小村
使用性质 Use Character 非营运
品牌型号 Model 别克牌SGM6531UAAA
车辆识别代号 VIN LSGUA84W9FE025166
发动机号码 Engine No. 151270549
注册日期 Register Date 2015-06-08
发证日期 Issue Date 2024-05-15

山西省大同市公安局交通警察支队

号牌号码 晋BJE178
档案编号 140200112722
核定载人数 7人
总质量 2470kg
整备质量 1860kg
核定载质量
外廓尺寸 5266×1878×1772mm
准牵引总质量
备注
检验记录 检验有效期至2025年06月晋B
汽油
14X00225087 61

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 晋BJE598
车辆类型 Vehicle Type 小型轿车
所有人 Owner 晋控电力同承热电（山西）有限公司
住址 Address 大同市云冈区赵家小村
使用性质 Use Character 非营运
品牌型号 Model 大众汽车牌SVW7181QFJ
车辆识别代号 VIN LSVCZ6A40FN086393
发动机号码 Engine No. J18544
注册日期 Register Date 2015-06-08
发证日期 Issue Date 2024-05-06

山西省大同市公安局交通警察支队

号牌号码 晋BJE598
档案编号 140200112720
核定载人数 5人
总质量 2060kg
整备质量 1520kg
核定载质量 ---
外廓尺寸 4870×1834×1472mm
准牵引总质量 ---
备注
检验记录 检验有效期至2025年06月晋B
汽油
14200211188 16

不动产权证书

晋（2022）大同市 不动产权第0106882 号

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	塔山煤炭运煤专线北侧
不动产单元号	140211 007018 GB00002 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	58743.00㎡
使用期限	至
权利其他状况	/
附记	

2022 年 08 月 18 日

登记机构 不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制

不动产权证书

晋（2024）大同市 不动产权第0083396 号

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	大同市云冈经开区清洁园区QJ-A-02地块
不动产单元号	140211 007018 GB00005 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	225432.44㎡
使用期限	至
权利其他状况	/
附记	附记： 共有权人 证件号 不动产权证号 共有情况 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 91140299MA7Y1GJ780 晋(2024)大同市不动产权第0083396号 单独所有

2024 年07 月26 日

登记机构 不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制

不动产权证书

晋（2024）大同市 不动产权第0083394 号

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	云冈区口泉乡窑子坡村西北
不动产单元号	140211 007015 GB00012 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	采矿用地
面积	160725.30㎡
使用期限	至
权利其他状况	/
附记	附记： 共有权人 证件号 不动产权证号 共有情况 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 91140299MA7Y1GJ780 晋(2024)大同市不动产权第0083394号 单独所有

登记机构

2024 年07 月26 日

不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制

不动产权证书

晋（2024）大同市 不动产权第0083395 号

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

权利人	晋控电力山西同赢热电有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	云冈区鸦房线沿线
不动产单元号	140202 001104 GB00004 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	管道运输用地
面积	10997.10㎡
使用期限	至
权利其他状况	/
附记	附记： 共有权人 证件号 不动产权证号 共有情况 晋控电力山西同赢热电有限责任公司 91140299MA7Y1GJ780 晋(2024)大同市不动产权第0083395号 单独所有

2024年07月26日

登记机构 不动产登记专用章

中华人民共和国自然资源部监制

晋能控股山西电力股份有限公司

承　诺　函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因晋能控股山西电力股份有限公司拟转让持有的晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%的股权，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；

三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、 不干预资产评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

晋能控股山西电力股份有限公司（印章）

法定代表人 （签字）

2015年 10月 23日

晋控电力山西同赢热电有限责任公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司:

因晋能控股山西电力股份有限公司拟转让持有的晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%的股权，晋能控股山西电力股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任:

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准;

二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法;

三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏;

四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效;

五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整;

六、 不干预资产评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;

七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

晋控电力山西同赢热电有限责任公司（印章）

法定代表人（签字）

2025年10月23日

资产评估师承诺函

晋能控股山西电力股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让持有的晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%的股权所涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益价值，以 2025 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格；

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；

五、充分考虑了影响评估价值的因素；

六、评估结论合理；

七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
[illegible]君
14030010

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
吴鹏
11230256

2025 年 10 月 23 日

情况说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、北京中企华资产评估有限责任公司

2、北京亚太联华资产评估有限公司

3、中建银（北京）资产评估有限公司

4、中林促资产评估（北京）有限公司

5、北京德通资产评估有限责任公司

6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2017年11月15日

从事证券服务业务资产评估机构名录

序号	资产评估机构名称	通讯地址	联系电话
37	北京中锋资产评估有限责任公司	北京市海淀区海淀南路 21 号中关村知识产权大厦 B 座 8 层	010-66090385
38	北京中和谊资产评估有限公司	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 1107	010-67084615
39	北京中金浩资产评估有限责任公司	北京市东城区广渠门内大街 90 号新裕商务大厦 A 座 507	010-58416678
40	北京中科华资产评估有限公司	北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层	010-88356765
41	北京中林资产评估有限公司	北京市东城区安定门东大街 28 号雍和大厦 F 座 508 室	010-84195910
42	北京中评正信资产评估有限公司	北京市西城区广外大街朗琴国际 B 座 717	010-63363202
43	北京中企华资产评估有限责任公司	北京市朝阳区工体东路 18 号中复大厦三层	010-65881818-8005
44	北京中盛行房地产土地评估有限公司	北京市丰台区小屯路 8 号紫金园 B615	010-51151659
45	北京中天创意资产评估有限公司	北京市朝阳区东土城路 8 号 A 座 18 层 18E	010-64466818
46	北京中天和资产评估有限公司	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 C 栋 401	010-68008059-8031
47	北京中天衡平国际资产评估有限公司	向军南里二巷 5 号 7 号楼四层 7410	010-84477330
48	北京中天华资产评估有限责任公司	北京市西城区车公庄大街 9 号五栋大楼 B1-13 层	010-88395166
49	北京中同华资产评估有限公司	北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层	010-68090273

统一社会信用代码

91110101633784423X

营业执照

(副 本) (3-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　北京中企华资产评估有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　权忠光

经营范围　探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　1000万元

成立日期　1996年12月16日

营业期限　1996年12月16日 至 2046年12月15日

住　　所　北京市东城区青龙胡同35号

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2022 年 06 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：14030010

会员姓名：陈彦君

证件号码：140104**********1

所在机构：北京中企华资产评估有限责任公司
山西分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就事业

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 陈彦君 14030010　签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 05 月 06 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11230256

会员姓名：吴鹏

证件号码：140621**********2

所在机构：北京中企华资产评估有限责任公司
山西分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就事业

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 05 月 06 日

流程号：2025-3856

合同编号：PG2025106296300

资产评估委托合同

委托人（甲方）：晋能控股山西电力股份有限公司

受托人（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：太原市

签订时间：2025年8月　日

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的:

晋能控股山西电力股份有限公司拟转让持有的晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%的股权，为此需要对评估基准日时晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围:

评估对象：晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益价值。

评估范围：晋控电力山西同赢热电有限责任公司的全部资产及负债。

三、评估基准日： 2025年6月30日。

四、资产评估报告使用范围:

1、资产评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式:

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于15个工作日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费:

1、甲方须向乙方支付评估服务费

2、甲方支付的上述费用中包含交通、食宿等费用。

3、乙方出具评估报告，甲方支付评估服务费总额的50%；通过晋能控股煤业集团评审，甲方支付评估服务费总额的30%；通过晋能控股集团备案（或未完成备案，但非乙方原因导致），甲方支付评估服务费总额的20%；付款前，乙方需提供对应金额的增值税专用发票。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

5、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

6、甲方所支付的评估服务费中包含乙方利用自主开发的云数据库系统、评估工具软件、底稿系统软件和项目管理系统等高技术手段提供高效服务的费用。

7、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

8、乙方可接受的支付币种为人民币，也可以为等值外币，支付外币时应按乙方提供的外币收款账户信息支付。

9、乙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：　北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行：　中信银行北京东大桥支行
银行行号：　302100011163
银行账号：　8110701013201240535

七、关于发票的特别约定：

发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，应签订补充协议另行约定，并及时更换发票。

八、双方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估

明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任:

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

十、双方争议解决及其他:

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向乙方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式肆份，甲乙双方各执两份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

甲方（盖章）：晋能控股山西电力股份有限公司	乙方（盖章）：北京中企华资产评估有限责任公司
甲方代表（签字）：	乙方代表（签字）：
地址：山西示范区晋阳街南一条10号1幢-1-22层	地址：北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层
邮编：	邮编：100020
联系人：	联系人：
电话：	电话：010-65881818
传真：	传真：010-65882651

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	35,472.44	35,472.44	0.00	0.00
非流动资产	2	298,326.22	298,990.96	664.74	0.22
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	289.73	299.31	9.58	3.31
在建工程	6	266,197.08	266,460.80	263.72	0.10
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	31,839.41	32,230.85	391.44	1.23
其中：土地使用权	9	31,828.44	32,217.09	388.65	1.22
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	333,798.67	334,463.40	664.73	0.20
流动负债	12	76,433.67	76,433.67	0.00	0.00
非流动负债	13	205,933.38	205,933.38	0.00	0.00
负债总计	14	282,367.05	282,367.05	0.00	0.00
净资产	15	51,431.62	52,096.35	664.73	1.29
51%股权价值	16	26,230.12	26,569.14	339.01	1.29

评估机构：北京中金华资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**354,724,432.91**	**354,724,432.91**	0.00	0.00
2	货币资金	16,930,209.04	16,930,209.04	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	
5	应收票据	0.00	0.00	0.00	
6	应收账款	52,886,150.00	52,886,150.00	0.00	0.00
7	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	
8	预付款项	48,508.81	48,508.81	0.00	0.00
9	其他应收款	0.00	0.00	0.00	
10	存货	0.00	0.00	0.00	
11	合同资产	0.00	0.00	0.00	
12	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	
13	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
14	其他流动资产	284,859,565.06	284,859,565.06	0.00	0.00
15	**二、非流动资产合计**	**2,983,262,229.31**	**2,989,909,668.54**	6,647,439.23	0.22
16	债权投资	0.00	0.00	0.00	
17	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
18	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
19	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
20	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
21	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
22	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
23	固定资产原值	4,907,723.27	4,051,100.00	-856,623.27	-17.45

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
25	设 备 类	4,907,723.27	4,051,100.00	-856,623.27	-17.45
26	土 地 类	0.00	0.00	0.00	
27	减：累计折旧	2,010,468.02	1,057,952.00	-952,516.02	-47.38
28	固定资产净值	2,897,255.25	2,993,148.00	95,892.75	3.31
29	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
30	设 备 类	2,897,255.25	2,993,148.00	95,892.75	3.31
31	土 地 类	0.00	0.00	0.00	
32	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
33	固定资产净额	2,897,255.25	2,993,148.00	95,892.75	3.31
34	在建工程	2,661,970,832.93	2,664,608,001.54	2,637,168.61	0.10
35	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
36	油气资产	0.00	0.00	0.00	
37	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
38	无形资产	318,394,141.13	322,308,519.00	3,914,377.87	1.23
39	其中：土地使用权	318,284,389.06	322,170,919.00	3,886,529.94	1.22
40	开发支出	0.00	0.00	0.00	
41	商誉	0.00	0.00	0.00	
42	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
43	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
44	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
45	**三、资产总计**	**3,337,986,662.22**	**3,344,634,101.45**	6,647,439.23	0.20
46	**四、流动负债合计**	**764,336,722.80**	**764,336,722.80**	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
47	短期借款	0.00	0.00	0.00	
48	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
49	衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	
50	应付票据	0.00	0.00	0.00	
51	应付账款	742,417,236.99	742,417,236.99	0.00	0.00
52	预收款项	0.00	0.00	0.00	
53	合同负债	0.00	0.00	0.00	
54	应付职工薪酬	1,233,914.54	1,233,914.54	0.00	0.00
55	应交税费	11,839.57	11,839.57	0.00	0.00
56	其他应付款	20,673,518.46	20,673,518.46	0.00	0.00
57	持有待售负债	0.00	0.00	0.00	
58	一年内到期的非流动负债	213.24	213.24	0.00	0.00
59	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
60	**五、非流动负债合计**	**2,059,333,757.20**	**2,059,333,757.20**	0.00	0.00
61	长期借款	2,059,333,757.20	2,059,333,757.20	0.00	0.00
62	应付债券	0.00	0.00	0.00	
63	租赁负债	0.00	0.00	0.00	
64	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
65	预计负债	0.00	0.00	0.00	
66	递延收益	0.00	0.00	0.00	
67	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
68	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
69	**六、负债总计**	**2,823,670,480.00**	**2,823,670,480.00**	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
70	**七、净资产（所有者权益）**	**514,316,182.22**	**520,963,621.45**	6,647,439.23	1.29
71	**八、不含长投标识为“Y”**	**514,316,182.22**	**520,963,621.45**	6,647,439.23	1.29

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表3

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	16,930,209.04	16,930,209.04	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收票据	0.00	0.00	0.00	
3-5	应收账款	52,886,150.00	52,886,150.00	0.00	0.00
3-6	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	
3-7	预付款项	48,508.81	48,508.81	0.00	0.00
3-8	其他应收款	0.00	0.00	0.00	
3-9	存货	0.00	0.00	0.00	
3-10	合同资产	0.00	0.00	0.00	
3-11	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	
3-12	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3-13	其他流动资产	284,859,565.06	284,859,565.06	0.00	0.00
流动资产合计		354,724,432.91	354,724,432.91	0.00	0.00

评估人员：吴鹏

货币资金评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表3-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	0.00	0.00	0.00		
3-1-2	银行存款	16,930,209.04	16,930,209.04	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金	0.00	0.00	0.00		
合　计		16,930,209.04	16,930,209.04	0.00	0.00	

评估人员：吴鹏

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表3-1-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中国建设银行股份有限公司大同云冈区支行	’14050162620800000793	人民币	99,914.83	99,914.83	0.00	
2	平安银行股份有限公司太原分行	15341552930026	人民币	16,830,294.21	16,830,294.21	0.00	
合　　计				16,930,209.04	16,930,209.04	0.00	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

应收账款评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表3-5

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象)	业务内容	最后一次变动日期	账龄（月）	币种	账面余额	坏账准备	评估价值	增值率%	备注
1	大同市云冈区口泉乡人民政府	征地补偿款	2025-06	1.00	人民币	52,886,150.00		52,886,150.00	0.00	
应收账款合计						52,886,150.00	0.00	52,886,150.00	0.00	
减：坏账准备						0.00		0.00		
减：评估风险损失								0.00		
应收账款净额						52,886,150.00		52,886,150.00	0.00	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

预付款项评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表3-7

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象)	业务内容	发生日期	账龄（月）	币种	账面余额	计提减值准备	评估价值	增值率%	备注
1	中国石化销售股份有限公司山西大同石油分公司	加油款	2025-06	1.00	人民币	48,508.81		48,508.81	0.00	
预付款项合计						48,508.81	0.00	48,508.81	0.00	
减：预付款项坏账准备						0.00				
预付款项净额						48,508.81		48,508.81	0.00	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表3-13

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	待抵扣进项税	2025-06	待抵扣进项税	284,859,565.06	284,859,565.06	0.00	
合　　计				284,859,565.06	284,859,565.06	0.00	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表4

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	0.00	0.00	0.00	
4-2	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
4-5	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
4-6	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
4-8	固定资产原值	4,907,723.27	4,051,100.00	-856,623.27	-17.45
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设 备 类	4,907,723.27	4,051,100.00	-856,623.27	-17.45
	土 地 类	0.00	0.00	0.00	
	减：累计折旧	2,010,468.02	1,057,952.00	-952,516.02	-47.38
	固定资产净值	2,897,255.25	2,993,148.00	95,892.75	3.31
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设 备 类	2,897,255.25	2,993,148.00	95,892.75	3.31
	土 地 类	0.00	0.00	0.00	
	减：固定资产减值准备	0.00		0.00	
	固定资产净额	2,897,255.25	2,993,148.00	95,892.75	3.31
4-9	在建工程	2,661,970,832.93	2,664,608,001.54	2,637,168.61	0.10
4-10	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
4-11	油气资产	0.00	0.00	0.00	
4-12	使用权资产	0.00	0.00	0.00	
4-13	无形资产	318,394,141.13	322,308,519.00	3,914,377.87	1.23

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表4

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	其中：土地使用权	318,284,389.06	322,170,919.00	3,886,529.94	1.22
4-14	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-15	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-16	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-17	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
4-18	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
合　　计		2,983,262,229.31	2,989,909,668.54	6,647,439.23	0.22

评估人员：吴鹏

固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表4-8

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	设备类合计	4,907,723.27	2,897,255.25	0.00	4,051,100.00	2,993,148.00	-856,623.27	95,892.75	-17.45	3.31
4-8-5	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-6	固定资产-车辆	1,594,490.85	1,378,083.40	0.00	1,233,600.00	1,143,224.00	-360,890.85	-234,859.40	-22.63	-17.04
4-8-7	固定资产-电子设备	3,313,232.42	1,519,171.85	0.00	2,817,500.00	1,849,924.00	-495,732.42	330,752.15	-14.96	21.77
4-8-8	固定资产—土地	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00		
4-8-9	固定资产—船舶	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
固定资产合计		4,907,723.27	2,897,255.25	0.00	4,051,100.00	2,993,148.00	-856,623.27	95,892.75	-17.45	3.31
减：固定资产减值准备			0.00				0.00	0.00		
固定资产净额		4,907,723.27	2,897,255.25		4,051,100.00	2,993,148.00	-856,623.27	95,892.75	-17.45	3.31

评估人员：吴鹏

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-8-6

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	车辆牌号	行驶证载权利人	车辆名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	所属部门	已行驶里程(公里)	资产状态	账面价值		计提减值准备金额	评估价值			增值率%	备注
														原值	净值		原值	成新率%	净值		
1	010800009	晋BG4875	晋控电力山西同盈热电有限责任公司	绿化喷洒车	程力威牌CLW5250GPS6DN	程力专用汽车股份有限公司	辆	1.00	2022-07	2022-07	安全环保部	4,699.00	在用	318,584.07	171,460.17		312,000.00	80.00	249,600.00	45.57	
2	010800101	晋BUP619	晋控电力山西同盈热电有限责任公司	多用途货车（皮卡车）	长城牌CC1030QA20B	长城汽车股份有限公司	辆	1.00	2022-09	2022-09	工程技术部	17,976.00	在用	133,849.56	74,342.31		109,300.00	81.00	88,533.00	19.09	
3	010800140	晋BV6505	晋控电力山西同盈热电有限责任公司	扫路车	中联牌ZBH5184TSLDHE6	长沙中联重科环境产业有限公司	辆	1.00	2025-04	2025-04	安全环保部	2,330.00	在用	725,663.72	715,887.42		720,900.00	99.00	713,691.00	-0.31	
4		晋BJE178	晋控电力同承热电（山西）有限公司	大众轿车	别克牌SGM6531UAAA		辆	1.00	2025-06	2015-06		84,920.00	在用	180,453.16	180,453.16		54,500.00		54,500.00	-69.80	
5		晋BJE598	晋控电力同承热电（山西）有限公司	别克商务车	大众汽车牌SVW71810FJ		辆	1.00	2025-06	2015-06		263,990.00	在用	235,940.34	235,940.34		36,900.00		36,900.00	-84.36	
车辆合计														1,594,490.85	1,378,083.40	0.00	1,233,600.00		1,143,224.00	-17.04	
减：车辆减值准备															0.00						
车辆净额														1,594,490.85	1,378,083.40		1,233,600.00		1,143,224.00	-17.04	

被评估单位填表人：梁建芬

评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-8-7

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购置日期	启用日期	资产状态	账面价值		计提减值准备金额	评估价值			增值率%	备注
											原值	净值		原值	成新率%	净值		
1	01090100010	保险柜	BGX-M/D-53		台	1.00	财务资产部	2019-09	2019-09	在用	2,300.00	1,005.61		1,900.00	61.00	1,159.00	15.25	
2	01090100011	空调	KFR-51LW		台	1.00	综合管理部	2019-09	2019-09	在用	10,504.43	315.13		9,300.00	28.00	2,604.00	726.33	
3	01090100012	空调	KFR-32GW		台	2.00	综合管理部	2019-09	2019-09	在用	12,796.46	383.89		11,200.00	28.00	3,136.00	716.90	
4	01090100013	防火墙	USG2120BSR		台	1.00	财务资产部	2019-09	2019-09	在用	3,141.59	94.25		2,700.00	42.00	1,134.00	1,103.18	
5	01090100014	电脑	联想4900	联想	台	3.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	15,407.77	462.23		1,500.00		1,500.00	224.51	
6	01090100015	电脑	联想4900	联想	台	2.00	前期工作部	2019-12	2019-12	在用	10,271.84	308.16		1,000.00		1,000.00	224.51	
7	01090100016	电脑	联想520	联想	台	3.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	17,184.47	515.53		1,500.00		1,500.00	190.96	
8	01090100017	笔记本电脑	华为13	华为	台	5.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	33,009.71	990.29		2,500.00		2,500.00	152.45	
9	01090100018	笔记本电脑	华为14	华为	台	5.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	34,466.02	1,033.98		2,500.00		2,500.00	141.78	
10	01090100019	录音笔	讯飞	讯飞	台	2.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	5,048.54	151.46		600.00		600.00	296.14	
11	01090100020	电热水器	海尔80升	海尔	台	4.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	15,200.00	456.00		13,500.00	31.00	4,185.00	817.76	
12	01090100021	会计凭证装订机			台	1.00	财务资产部	2019-12	2019-12	在用	2,766.99	83.01		2,400.00	31.00	744.00	796.28	
13	01090100022	档案装订机			台	1.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	956.31	28.69		800.00	31.00	248.00	764.41	
14	01090100023	空调	美的KPR-35GW	美的	台	2.00	计划经营部	2020-08	2020-08	在用	8,283.19	516.33		7,400.00	40.00	2,960.00	473.28	
15	01090100024	空调	美的KPR-72LW	美的	台	1.00	综合管理部	2020-08	2020-08	在用	8,247.79	514.10		7,400.00	40.00	2,960.00	475.76	
16	01090100025	空调	美的KPR-72LW	美的	台	1.00	前期工作部	2020-08	2020-08	在用	8,247.79	514.10		7,400.00	40.00	2,960.00	475.76	
17	01090100026	打印机	HP200	惠普	台	1.00	前期工作部	2020-08	2020-08	在用	3,168.32	197.50		2,600.00	20.00	520.00	163.29	
18	01090100027	笔记本电脑	华为14	华为	台	1.00	前期工作部	2020-08	2020-08	在用	7,029.71	438.18		600.00		600.00	36.93	
19	01090100028	打印机	京瓷1020	京瓷	台	2.00	计划经营部	2020-08	2020-08	在用	3,009.90	187.62		2,700.00	20.00	540.00	187.82	
20	01090100029	打印机	HP200	惠普	台	1.00	计划经营部	2020-08	2020-08	在用	3,168.31	197.50		2,600.00	20.00	520.00	163.29	
21	01090100030	笔记本电脑	华为14	华为	台	1.00	综合管理部	2020-08	2020-08	在用	7,029.70	438.18		600.00		600.00	36.93	
22	01090100031	电脑	联想4900	联想	台	1.00	财务资产部	2020-08	2020-08	在用	5,237.62	326.48		600.00		600.00	83.78	
23	01090100032	打印机	HP1108	惠普	台	3.00	综合管理部	2020-08	2020-08	在用	4,990.10	311.05		3,000.00	20.00	600.00	92.90	
24	01090100033	打印机	京瓷1020	京瓷	台	1.00	综合管理部	2020-08	2020-08	在用	1,504.95	93.81		1,300.00	20.00	260.00	177.16	
25	01090100034	电脑	联想4900	联想	台	1.00	综合管理部	2020-12	2020-12	在用	5,237.62	665.18		600.00		600.00	-9.80	
26	01090100035	电脑	联想4900	联想	台	1.00	前期工作部	2020-12	2020-12	在用	5,237.63	665.18		600.00		600.00	-9.80	
27	01090100036	笔记本电脑	华为14	华为	台	1.00	综合管理部	2020-12	2020-12	在用	7,029.70	892.76		600.00		600.00	-32.79	
28	01090100037	传真机	兄弟	兄弟	台	1.00	综合管理部	2020-12	2020-12	在用	2,227.72	282.92		1,900.00	25.00	475.00	67.89	
29	01090100038	传真机	兄弟	兄弟	台	1.00	前期工作部	2020-12	2020-12	在用	2,227.73	282.92		1,900.00	25.00	475.00	67.89	
30	01090100039	打印机	HP200	惠普	台	1.00	综合管理部	2020-12	2020-12	在用	3,168.32	402.40		2,600.00	25.00	650.00	61.53	
31	01090100040	电视	小米65	小米	台	2.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	14,400.00	1,828.80		13,100.00	44.00	5,764.00	215.18	
32	01090100041	电视	小米75	小米	台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	9,200.00	1,168.41		8,300.00	44.00	3,652.00	212.56	
33	01090100042	无纸化办公系统			台	1.00	综合管理部	2020-12	2020-12	在用	627,750.87	98,087.52		571,200.00	55.00	314,160.00	220.29	
34	020300043	四眼煲仔灶			台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	5,702.00	724.17		5,100.00	25.00	1,275.00	76.06	
35	020300044	双头电磁灶	1800*1000*800		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	14,500.00	1,841.49		13,200.00	44.00	5,808.00	215.40	
36	020300045	80单头电磁灶	1000*1100*800		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	9,500.00	1,206.51		8,600.00	44.00	3,784.00	213.63	
37	020300046	双门蒸饭车	1300*700		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	5,100.00	647.70		4,600.00	25.00	1,150.00	77.55	
38	020300047	三眼水池	1800*600*800		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	2,050.00	260.37		1,900.00	55.00	1,045.00	301.35	
39	020300048	四门冰柜	1230*750*1900		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	5,500.00	698.49		5,000.00	62.00	3,100.00	343.81	
40	020300049	保鲜工作台	1800*800*800		台	2.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	5,600.00	711.21		5,000.00	55.00	2,750.00	286.66	
41	020300050	平板工作台	1500*800*800		台	2.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	4,500.00	571.50		4,100.00	55.00	2,255.00	294.58	
42	020300051	双门展示柜			台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	5,700.00	723.90		5,100.00	55.00	2,805.00	287.48	
43	020300052	开水器	15KW		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	2,900.00	368.31		2,600.00	44.00	1,144.00	210.61	
44	020300053	和面机	25kg		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	4,300.00	546.09		3,900.00	44.00	1,716.00	214.23	
45	020300054	压面机	75#		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	4,500.00	571.50		4,100.00	44.00	1,804.00	215.66	
46	020300055	拉门工作台	1800*800*800		台	2.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	5,000.00	635.01		4,400.00	55.00	2,420.00	281.10	
47	020300056	电饼铛			台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	1,650.00	209.55		1,400.00	25.00	350.00	67.02	
48	020300057	双门消毒柜			台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	4,700.00	596.91		4,200.00	55.00	2,310.00	286.99	
49	020300058	绞切两用机			台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	2,900.00	368.31		2,600.00	44.00	1,144.00	210.61	
50	020300059	方形煮面锅	45#		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	2,700.00	342.90		2,400.00	44.00	1,056.00	207.96	
51	020300060	全自动豆浆机	10L		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	1,500.00	190.50		1,300.00	25.00	325.00	70.60	
52	020300061	布菲炉	016		台	4.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	8,000.00	1,016.01		7,100.00	25.00	1,775.00	74.70	
53	020300062	实木电动餐桌	1.6米		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2020-12	2020-12	在用	7,900.00	1,003.29		7,200.00	55.00	3,960.00	294.70	
54	020300063	四门冰柜			台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2021-02	2021-02	在用	5,500.00	876.32		5,000.00	63.00	3,150.00	259.46	
55	020300064	冰柜			台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2021-02	2021-02	在用	3,500.00	557.68		3,200.00	63.00	2,016.00	261.50	
56	01090200065	会议室视频系统			台	1.00	综合管理部	2019-09	2019-09	在用	180,844.00	5,425.32		159,800.00	42.00	67,116.00	1,137.09	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-8-7

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购置日期	启用日期	资产状态	账面价值		计提减值准备金额	评估价值			增值率%	备注
											原值	净值		原值	成新率%	净值		
57	01090200066	电脑	联想T4900V	联想	台	11.00	综合管理部	2019-09	2019-09	在用	58,190.00	1,745.70		5,500.00		5,500.00	215.06	
58	01090200067	笔记本电脑	联想330C-15	联想	台	2.00	综合管理部	2019-09	2019-09	在用	11,840.00	355.20		1,000.00		1,000.00	181.53	
59	01090200068	打印机	HP 701N	惠普	台	1.00	财务资产部	2019-09	2019-09	在用	8,918.00	267.54		500.00		500.00	86.89	
60	01090200069	打印机	HP 1108	惠普	台	2.00	综合管理部	2019-09	2019-09	在用	2,720.00	81.60		1,000.00		1,000.00	1,125.49	
61	01090200070	打印机	HP1108	惠普	台	3.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	3,961.16	118.83		1,500.00		1,500.00	1,162.31	
62	01090200071	打印机	HP1025	惠普	台	1.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	3,398.06	101.94		500.00		500.00	390.48	
63	01090200072	打印机	HP5225N	惠普	台	1.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	15,339.81	460.19		14,300.00	15.00	2,145.00	366.11	
64	01090200073	打印机	HP701N	惠普	台	1.00	工程技术部	2019-12	2019-12	在用	8,658.25	259.75		500.00		500.00	92.49	
65	01090200074	扫描仪	佳能300	佳能	台	2.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	2,233.00	66.99		1,200.00		1,200.00	1,691.31	
66	01090200075	碎纸机	科密	科密	台	6.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	5,708.74	171.26		4,800.00	31.00	1,488.00	768.85	
67	01090200076	数码相机及镜头	佳能	佳能	台	1.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	45,951.46	1,378.54		40,900.00	15.00	6,135.00	345.04	
68	01090200077	复印机	施乐5070V	施乐	台	1.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	47,184.47	1,415.53		41,900.00	15.00	6,285.00	344.00	
69	01090200078	电视机	海尔55	海尔	台	3.00	综合管理部	2019-12	2019-12	在用	12,870.00	386.10		11,400.00	31.00	3,534.00	815.31	
70	01090200079	视频系统设备			台	1.00	综合管理部	2020-11	2020-11	在用	167,584.17	93,078.97		152,200.00	54.00	82,188.00	-11.70	
71	01090100080	美的空调	KFR-72LW/BDN8Y-PA4(	美的	台	1.00	综合管理部	2022-08	2022-08	在用	8,247.79	3,714.23		7,700.00	64.00	4,928.00	32.68	
72	01090100083	施工现场会议视频设备			套	1.00	综合管理部	2022-08	2022-08	在用	51,331.07	23,116.16		48,300.00	71.00	34,293.00	48.35	
73	01090100084	一体机电脑	联想520	联想	台	6.00	综合管理部	2022-08	2022-08	在用	34,368.93	15,477.51		32,900.00	42.00	13,818.00	-10.72	
74	01090100085	电视	小米55	小米	台	5.00	综合管理部	2022-08	2022-08	在用	16,990.29	7,651.26		15,900.00	64.00	10,176.00	33.00	
75	01090100086	电脑	联想4900	联想	台	2.00	综合管理部	2022-08	2022-08	在用	10,271.84	4,625.80		9,900.00	42.00	4,158.00	-10.11	
76	01090100087	碎纸机	科密	科密	台	2.00	综合管理部	2022-08	2022-08	在用	1,514.56	682.05		1,400.00	64.00	896.00	31.37	
77	01090100088	打印机	HP1108	惠普	台	7.00	综合管理部	2022-08	2022-08	在用	11,417.48	5,141.73		7,000.00	52.00	3,640.00	-29.21	
78	01090200089	硬盘服务器	西数		台	1.00	工程技术部	2022-08	2022-08	在用	4,951.46	2,229.76		4,600.00	64.00	2,944.00	32.03	
79	01090200090	投影机	神画		台	1.00	工程技术部	2022-08	2022-08	在用	2,621.36	1,180.44		2,400.00	52.00	1,248.00	5.72	
80	01090100091	打印机	HP701N	惠普	台	1.00	前期工作部	2022-08	2022-08	在用	7,572.82	3,410.23		6,700.00	52.00	3,484.00	2.16	
81	01090100092	打印机	HP1108	惠普	台	2.00	工程技术部	2022-08	2022-08	在用	3,262.14	1,468.98		2,000.00	52.00	1,040.00	-29.20	
82	01090100093	电脑	联想4900	联想	台	10.00	工程技术部	2022-08	2022-08	在用	51,359.22	23,128.71		49,600.00	42.00	20,832.00	-9.93	
83	01090100094	电脑	联想4900	联想	台	3.00	安全环保部	2022-08	2022-08	在用	15,407.77	6,938.70		14,900.00	42.00	6,258.00	-9.81	
84	01090100095	打印机	HP1108	惠普	台	1.00	安全环保部	2022-08	2022-08	在用	1,631.07	734.49		1,000.00	52.00	520.00	-29.20	
85	01090100096	打印机	HP701N	惠普	台	1.00	安全环保部	2022-08	2022-08	在用	7,572.82	3,410.23		6,700.00	52.00	3,484.00	2.16	
86	01090100097	打印机	HP701N	惠普	台	1.00	计划经营部	2022-08	2022-08	在用	7,572.81	3,410.23		6,700.00	52.00	3,484.00	2.16	
87	01090100098	电脑	联想4900	联想	台	3.00	生产准备部	2022-08	2022-08	在用	15,407.77	6,938.70		14,900.00	42.00	6,258.00	-9.81	
88	01090100099	二楼会议视频设备			套	1.00	综合管理部	2022-08	2022-08	在用	129,115.05	58,144.81		121,700.00	71.00	86,407.00	48.61	
89	01090100100	美的空调	KFR-35GW / BDN8Y-DH	美的	台	1.00	综合管理部	2022-09	2022-09	在用	4,982.30	2,324.18		4,700.00	65.00	3,055.00	31.44	
90	01090200102	大疆无人机		大疆	台	1.00	工程技术部	2022-10	2022-10	在用	52,233.01	25,211.17		49,400.00	66.00	32,604.00	29.32	
91	01090100104	信息系统安全防护设备			项	1.00	综合管理部	2023-06	2023-06	在用	394,949.07	318,328.95		378,900.00	80.00	303,120.00	-4.78	
92	01090300105	门禁设备及停车场自动识别系统			套	1.00	安全环保部	2023-08	2023-08	在用	129,203.53	83,250.15		124,300.00	81.00	100,683.00	20.94	
93	020300106	售饭机	晨风		套	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2023-11	2023-11	在用	5,400.00	3,741.30		5,200.00	80.00	4,160.00	11.19	
94	01090100107	电脑	联想扬天M460	联想	台	2.00	生产准备部	2023-12	2023-12	在用	8,139.82	5,771.18		7,600.00	70.00	5,320.00	-7.82	
95	01090100108	电脑	联想扬天M460	联想	台	1.00	工程技术部	2023-12	2023-12	在用	4,069.91	3,477.71		3,800.00	70.00	2,660.00	-23.51	
96	01090100109	笔记本电脑	华为MateBook D 14	华为	台	10.00	工程技术部	2024-01	2024-01	在用	41,584.07	30,155.34		39,800.00	71.00	28,258.00	-6.29	
97	020300110	小米电视ES55	L55M7-ES	小米	台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2024-01	2024-01	在用	2,123.01	1,539.57		2,000.00	82.00	1,640.00	6.52	
98	01090100111	惠普激光打印机	P1108	惠普	台	1.00	综合管理部	2024-01	2024-01	在用	1,201.77	871.46		1,000.00	76.00	760.00	-12.79	
99	01090100112	联想一体台式机	小新	联想	台	1.00	综合管理部	2024-01	2024-01	在用	3,512.39	2,547.12		3,400.00	71.00	2,414.00	-5.23	
100	01090100113	联想扬天M460台式机	台式机	联想	台	1.00	综合管理部	2024-01	2024-01	在用	4,069.91	2,951.31		3,900.00	71.00	2,769.00	-6.18	
101	01090100114	电脑	联想扬天M460	联想	台	1.00	综合管理部	2024-04	2024-04	在用	4,069.91	3,609.31		3,800.00	76.00	2,888.00	-19.98	
102	01090100116	光电通扫描仪	OES200M		台	1.00	综合管理部	2024-05	2024-05	在用	4,336.28	3,424.98		4,200.00	81.00	3,402.00	-0.67	
103	01090100117	TCL全自动滚筒洗衣机	TG-V100B		台	1.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2024-05	2024-05	在用	2,599.00	2,052.74		2,500.00	86.00	2,150.00	4.74	
104	01090100119	电脑	联想启天M455	联想	台	2.00	综合管理部	2024-06	2024-06	在用	8,847.79	7,131.31		8,800.00	79.00	6,952.00	-2.51	
105	01090100120	电脑	联想扬天M460	联想	台	2.00	综合管理部	2024-08	2024-08	在用	8,617.70	7,224.50		7,600.00	83.00	6,308.00	-12.69	
106	01090100121	照相机	EOS 90D		台	1.00	综合管理部	2024-08	2024-08	在用	10,669.03	8,944.23		10,400.00	86.00	8,944.00	0.00	
107	01090100122	摄像机	FDR-AX600		台	1.00	工程技术部	2024-08	2024-08	在用	10,344.25	8,671.95		10,100.00	86.00	8,686.00	0.16	
108	01090100123	照相机	E0S 200DII		台	1.00	工程技术部	2024-08	2024-08	在用	6,259.29	5,247.39		6,100.00	86.00	5,246.00	-0.03	
109	01090100124	照相机	E0S 200DII		台	1.00	安全环保部	2024-08	2024-08	在用	6,259.29	5,247.39		6,100.00	86.00	5,246.00	-0.03	
110	01090100125	视频会议设备			套	1.00	综合管理部	2024-08	2024-08	在用	153,197.33	128,430.43		150,500.00	91.00	136,955.00	6.64	
111	01090200126	AED除颤仪	鱼跃HearSaveY系列 Y3		台	3.00	综合管理部	2024-10	2024-10	在用	33,451.33	29,124.93		32,900.00	91.00	29,939.00	2.80	
112	01090100128	彩色打印机	佳能irc3130L	佳能	台	2.00	综合管理部	2025-02	2025-02	在用	23,893.81	22,348.69		23,900.00	94.00	22,466.00	0.52	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-8-7

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购置日期	启用日期	资产状态	账面价值		计提减值准备金额	评估价值			增值率%	备注
											原值	净值		原值	成新率%	净值		
113	01090100129	打印机	惠普126nw	惠普	台	4.00	综合管理部	2025-02	2025-02	在用	6,300.89	5,893.45		6,400.00	94.00	6,016.00	2.08	
114	01090100130	打印机	惠普126nw	惠普	台	1.00	计划经营部	2025-02	2025-02	在用	1,575.22	1,473.34		1,600.00	94.00	1,504.00	2.08	
115	01090100131	台式电脑	联想S500	联想	台	25.00	综合管理部	2025-02	2025-02	在用	93,362.89	87,325.41		91,700.00	93.00	85,281.00	-2.34	
116	01090100132	台式电脑	联想S500	联想	台	3.00	安全环保部	2025-02	2025-02	在用	11,203.53	10,479.05		11,000.00	93.00	10,230.00	-2.38	
117	01090100133	台式电脑	联想S500	联想	台	3.00	前期工作部	2025-02	2025-02	在用	11,203.53	10,479.05		11,000.00	93.00	10,230.00	-2.38	
118	01090100134	台式电脑	联想S500	联想	台	3.00	财务资产部	2025-02	2025-02	在用	11,203.53	10,479.05		11,000.00	93.00	10,230.00	-2.38	
119	01090100135	台式电脑	联想S500	联想	台	2.00	工程技术部	2025-02	2025-02	在用	7,469.02	6,986.02		7,300.00	93.00	6,789.00	-2.82	
120	01090100136	台式电脑	联想S500	联想	台	6.00	计划经营部	2025-02	2025-02	在用	22,407.06	20,958.06		22,000.00	93.00	20,460.00	-2.38	
121	01090100137	台式电脑	联想GThinkStationK	联想	台	7.00	综合管理部	2025-02	2025-02	在用	52,654.87	49,249.87		52,700.00	93.00	49,011.00	-0.49	
122	01090100138	台式电脑	联想M740Z-P	联想	台	1.00	综合管理部	2025-02	2025-02	在用	4,318.58	4,039.30		4,200.00	93.00	3,906.00	-3.30	
123	01090100139	笔记本电脑	联想Thinkbook16	联想	台	10.00	综合管理部	2025-02	2025-02	在用	60,176.99	56,285.55		60,200.00	93.00	55,986.00	-0.53	
124	01090100141	空调	美博 KFRD-50GW/BPE1	美博	台	5.00	综合管理部	2025-06	2025-06	在用	12,292.04	12,292.04		12,300.00	99.00	12,177.00	-0.94	
125	01090100142	空调	美的 KFR-35GW/G3-3	美的	台	22.00	综合管理部（食堂、宿舍）	2025-06	2025-06	在用	52,800.00	52,800.00		52,800.00	99.00	52,272.00	-1.00	
126		打印机	HP175	惠普	台	1.00		2025-06	2013-07	在用	5,600.00	5,600.00		50.00		50.00	-99.11	
127		东芝笔记本	东芝	东芝	台	1.00		2025-06	2013-07	在用	4,980.00	4,980.00		50.00		50.00	-99.00	
128		彩色打印机	惠普	惠普	台	1.00		2025-06	2014-07	在用	4,600.00	4,600.00		50.00		50.00	-98.91	
129		电脑			台	10.00		2025-06	2015-08	在用	50,100.00	50,100.00		500.00		500.00	-99.00	
130		复印机			台	1.00		2025-06	2015-08	在用	8,300.00	8,300.00		50.00		50.00	-99.40	
电子设备合计											3,313,232.42	1,519,171.85	0.00	2,817,500.00		1,849,924.00	21.77	
减：电子设备减值准备												0.00						
电子设备净额											3,313,232.42	1,519,171.85		2,817,500.00		1,849,924.00	21.77	

被评估单位填表人：梁建芬

评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

在建工程评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-9-1	在建工程—土建工程	362,005,961.06	362,005,961.06	0.00	0.00
4-9-2	在建工程—设备安装工程	1,881,562,071.71	1,881,562,071.71	0.00	0.00
4-9-3	待摊投资	418,402,800.16	421,039,968.77	2,637,168.61	0.63
4-9-4	工程物资	0.00	0.00	0.00	
在建工程合计		2,661,970,832.93	2,664,608,001.54	2,637,168.61	0.10
减：在建工程减值准备		0.00			
在建工程净额		2,661,970,832.93	2,664,608,001.54	2,637,168.61	0.10

评估人员：吴鹏

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
一	热力系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
（一）	主厂房本体及设备基础	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	主厂房本体	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1.1	基础结构	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	16,213,665.63		16,213,665.63	0.00	
1.2	框架结构	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	42,334,377.31		42,334,377.31	0.00	
1.3	煤斗	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	8,635,985.33		8,635,985.33	0.00	
1.4	运转层平台	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	3,454,617.11		3,454,617.11	0.00	
1.5	暖通设备	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1.5.1	侧吹热风幕Q热=350kW U=380V N=1.1x7 kW 承压1.6MPa，热媒参数110/70℃	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	48,849.56		48,849.56	0.00	
1.5.2	顶吹热风幕Q热=100kW U=380V N=0.75x2 kW承压1.6MPa，热媒参数110/70℃	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	96,637.16		96,637.16	0.00	
1.5.3	顶吹热风幕Q热=80kW U=380V N=0.75x2 kW承压1.6MPa，热媒参数110/70℃	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	11,681.42		11,681.42	0.00	
1.5.4	热水暖风机	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	62,123.90		62,123.90	0.00	
1.5.5	风冷恒温恒湿柜式空调机组制冷量150kW，加热量100kW，风量35000 m3/h，加湿量45kg/h，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	446,017.70		446,017.70	0.00	
1.5.6	热水暖风机 型号 NTS-70,散热量 70kW,出风温度43℃,电压 380V,功率0.75kW,处理风量7000m3/h	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	86,017.70		86,017.70	0.00	
1.5.7	风冷恒温恒湿柜式空调机组 HF78NH型，制冷量78kW，加热量48kW，风量18000 m3/h，加湿量15kg/h，功率35.6kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	722,123.90		722,123.90	0.00	
1.5.8	防爆防静电玻璃钢屋顶通风机	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	383,362.84		383,362.84	0.00	

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
1.5.9	采暖分水器（汽水换热机组及附属设备）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	24,061.06		24,061.06	0.00	
1.5.10	采暖集水器（汽水换热机组及附属设备）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	24,061.06		24,061.06	0.00	
1.5.11	厂内汽-水换热机组（汽水换热机组及附属设备）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	626,548.68		626,548.68	0.00	
1.5.12	高区供暖直连式加压装置（汽水换热机组及附属设备）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	50,442.48		50,442.48	0.00	
1.5.13	凝结水回收装置（汽水换热机组及附属设备）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	71,681.42		71,681.42	0.00	
1.5.14	全自动过滤器（汽水换热机组及附属设备）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	20,177.00		20,177.00	0.00	
1.5.15	分水器（汽水换热机组及附属设备）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	18,584.08		18,584.08	0.00	
1.5.16	集水器（汽水换热机组及附属设备）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	18,584.08		18,584.08	0.00	
1.5.17	单元式空调机组 制冷量70kW，功率24.2kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	90,265.49		90,265.49	0.00	
1.5.18	风管式分体柜式空调器(防爆型、电加热) 制冷量24kW，制热量24kW，机外余压200Pa，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	74,336.28		74,336.28	0.00	
1.5.19	单元式空调机组 制冷量14.6kW，制热量15.3kW，功率4.8kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	59,203.54		59,203.54	0.00	
1.5.20	单元式空调机组 制冷量13.6kW，制热量13.8kW，功率5.5kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	101,787.60		101,787.60	0.00	
1.5.21	单元式空调机组 制冷量25kW，功率8.5kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	42,477.88		42,477.88	0.00	
1.5.22	单元式空调机组 制冷量25kW，风量5000 m3/h，功率8.3kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	63,716.81		63,716.81	0.00	
1.5.23	单元式空调机组 制冷量95kW，功率33.2kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	127,433.63		127,433.63	0.00	
1.5.24	风冷柜式空调器 制冷量12kW，制热量12.6kW，功率3.6kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	7,168.14		7,168.14	0.00	

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
1.5.25	单元式空调机组 制冷量35.4kW，功率11.7kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	50,442.48		50,442.48	0.00	
1.5.26	暖通设备\烧结板式除尘器 除尘风量7000m3/h，风机出口余压≥800Pa，除尘效率≥99.97%，配套风机B4-72型No.5，电机功率11kW，380V	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	344,070.80		344,070.80	0.00	
1.5.27	烧结板式除尘器 除尘风量10800m3/h，风机出口余压≥800Pa，除尘效率≥99.97%，配套风机B4-72型No.5，电机功率15kW，380V	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	74,336.28		74,336.28	0.00	
1.5.28	干雾抑尘系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	106,194.69		106,194.69	0.00	
1.6	给排水、采暖、通风、空调、照明			晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	330,242.75		330,242.75	0.00	
2	集中控制楼	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无					
2.1	一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	3,052,096.40		3,052,096.40	0.00	
2.2	暖通设备	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无					
2.2.1	风冷恒温恒湿空调机组 送风量 25000m3/h，制冷量 140kW，制热量 120kW(电预热 +110/70℃热水加热)，加湿量 40kg/h，总功率 60kW	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	191,150.44		191,150.44	0.00	
2.2.1	机房精密空调 风量5000m3/h，制冷量18kW，加湿量5kg/h，功率11.4kW	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	15,929.20		15,929.20	0.00	
3	锅炉基础	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	18,552,380.74		18,552,380.74	0.00	
4	汽轮发电机基础	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	15,724,676.93		15,724,676.93	0.00	
5	主厂房附属设备基础	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无					
5.1	设备\汽动给水泵弹簧隔振	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	318,584.08		318,584.08	0.00	
5.2	一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG00066417号	无	无	7,879,256.16		7,879,256.16	0.00	

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
6	送风机房	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	4,382,596.26		4,382,596.26	0.00	
（二）	除尘排烟系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	除尘器基础及封闭	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	3,878,332.73		3,878,332.73	0.00	
2	引风机房	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	12,496,269.09		12,496,269.09	0.00	
3	烟囱	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	32,936,241.64		32,936,241.64	0.00	
二	燃煤系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	入炉煤取样器间	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1.2	一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	219,731.63		219,731.63	0.00	
2	转运站	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
2.1	1#转运站	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
2.1.1	暖通设备	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
2.1.1.1	烧结板式除尘器 除尘风量10800m3/h，风机出口余压≥800Pa，除尘效率≥99.97%，配套风机B4-72型No.5，电机功率15kW，380V	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	148,672.57		148,672.57	0.00	
2.1.1.2	干雾抑尘系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	106,194.69		106,194.69	0.00	
2.2	2#转运站	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
2.2.1	2号高架转运站	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	3,181,408.02		3,181,408.02	0.00	
3	碎煤机室	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
3.1	一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	2,272,713.13		2,272,713.13	0.00	
3.2	暖通设备	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
3.2.1	消防电梯	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	60,530.97		60,530.97	0.00	
3.2.2	烧结板式除尘器	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	84,955.75		84,955.75	0.00	
3.2.3	干雾抑尘系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	53,097.35		53,097.35	0.00	
3.2.4	高低区直联机组	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	45,132.74		45,132.74	0.00	
4	输煤综合楼	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
4.1	一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	23,554.23		23,554.23	0.00	
4.2	暖通设备	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
4.2.1	风冷柜式空调器(电加热) 制冷量12kW，制热量13.5kW，功率6.4kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	27,398.23		27,398.23	0.00	
5	汽车清洗间	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1.6.1	一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	25,994.41		25,994.41	0.00	
三	除灰系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	厂内除渣系统（干除渣）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1.1	排渣机基础	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	628,583.75		628,583.75	0.00	
1.2	一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	651,911.67		651,911.67	0.00	

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
1.3	设备\热水暖风机 NTS-70，散热量 72kW，出风温度 34℃，电压 380V	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	9,557.52		9,557.52	0.00	
2	除灰系统（气力除灰）	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
2.1	灰库\设备\电梯	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	80,176.99		80,176.99	0.00	
四	水处理系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	锅炉补给水处理系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1.1	化学水车间/一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	2,504,988.41		2,504,988.41	0.00	
1.2	酸碱计量间/一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	1,479,345.84		1,479,345.84	0.00	
1.3	化验楼/一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	896,246.05		896,246.05	0.00	
2	凝结水精处理系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	57,554.94		57,554.94	0.00	
五	供水系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	空冷基础、支架	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	24,660,255.68		24,660,255.68	0.00	
2	辅机循环水管道建筑	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	372,099.32		372,099.32	0.00	
3	厂区工业水管道建筑	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
3.1	厂内补给水系统管道建筑	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	136,193.98		136,193.98	0.00	
3.2	厂区生产水管道建筑	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	151,996.65		151,996.65	0.00	
1.4	辅机循环水泵房	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	417,917.56		417,917.56	0.00	

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
1.5	辅机循环水配电间	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	26,153.95		26,153.95	0.00	
六	电气系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	汽机房A排外构筑物	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	1,464,984.61		1,464,984.61	0.00	
2	GIS间	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
2.1	暖通设备	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
2.1.1	风管式分体柜式空调器(防爆型、电加热) 制冷量14kW，制热量15kW，机外余压200Pa，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	23,893.81		23,893.81	0.00	
2.1.2	风冷柜式空调器 制冷量12kW，制热量12.6kW，功率3.8kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	9,132.74		9,132.74	0.00	
2.1.3	风冷柜式空调器(电加热) 制冷量12kW，制热量16kW，功率7.3kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	27,398.23		27,398.23	0.00	
2.1.4	风冷柜式空调器(电加热) 制冷量7.5kW，制热量8.3kW，功率4.6kW	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	20,973.45		20,973.45	0.00	
2.1.5	风冷柜式空调器(电加热) 制冷量12kW，制热量12.6kW，功率6.4kW，电压380V/50HZ	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	27,398.23		27,398.23	0.00	
七	脱硫系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	8,514,858.76		8,514,858.76	0.00	
八	脱硝系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	813,785.49		813,785.49	0.00	
九	附属生产工程	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	综合水泵房	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	4,161,254.42		4,161,254.42	0.00	
2	综合办公楼	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101					
2.1	一般土建			晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101	1,364,948.58		1,364,948.58	0.00	

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
2.2	设备\电梯	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101	66,371.68		66,371.68	0.00	
2.3	设备\水水换热机组 加热量1.0MW，一次侧热源110/70℃，二次侧热源85/60℃	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101	39,823.01		39,823.01	0.00	
2.4	设备\水水换热机组加热量0.5MW，一次侧热源110/70℃，二次侧热源50/40℃	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101	34,513.27		34,513.27	0.00	
3	材料库	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	1,586,366.19		1,586,366.19	0.00	
4	传达室	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	117,858.31		117,858.31	0.00	
5	雨水泵房及前池	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	2,932,889.24		2,932,889.24	0.00	
6	环境保护设施	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
6.1	工业废水处理站	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	6,582,015.48		6,582,015.48	0.00	
6.2	生活污水处理站	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	348,411.34		348,411.34	0.00	
7	消防系统	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
7.1	生产、消防蓄水池	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	2,483,570.01		2,483,570.01	0.00	
7.2	厂区消防管路	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	1,318,846.71		1,318,846.71	0.00	
8	厂区性建筑	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
8.1	厂区道路及广场	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	873,379.60		873,379.60	0.00	
8.2	围墙及大门	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	182,162.52		182,162.52	0.00	
8.3	生活给排水	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	254,241.27		254,241.27	0.00	

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
8.4	生活水池	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	185,164.28		185,164.28	0.00	
8.5	厂区雨水管道	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	7,256,338.06		7,256,338.06	0.00	
10	综合服务楼	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
10.1	一般土建	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101	4,762,648.35		4,762,648.35	0.00	
10.2	设备\水水换热机组加热量2.0MW，一次侧热源110/70℃，二次侧热源50/40℃	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101	58,407.08		58,407.08	0.00	
10.3	设备\电梯	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101	67,964.60		67,964.60	0.00	
10.4	设备\电梯	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	建字第1402142024GG0004418号	140254202501080101	67,964.60		67,964.60	0.00	
十	与厂址有关的单项工程	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无					
1	补给水管路建筑	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	249,592.96		249,592.96	0.00	
2	全厂地基处理	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	1,387,103.56		1,387,103.56	0.00	
3	生产区土石方工程	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	105,263.99		105,263.99	0.00	
4	施工电源	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	3,896,050.36		3,896,050.36	0.00	
5	施工水源	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	6,320,611.84		6,320,611.84	0.00	
7	厂区北门、西生活区通讯光缆工程	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	262,546.43		262,546.43	0.00	
8	北围墙停车场及绿化	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	2,750,998.09		2,750,998.09	0.00	
9	临时工程	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	3,532,983.49		3,532,983.49	0.00	

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	土地出让合同(有/无)	建筑用地许可证(有/无)	建筑规划许可证(有/无)	建筑开工许可证(有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
（一）	桩基工程	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	55,371,110.10		55,371,110.10	0.00	
9	厂区通平工程	2024-08	2026-12	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	地字第1402142024YG0006417号	无	无	29,910,980.88		29,910,980.88	0.00	
在建工程－土建工程合计								362,005,961.06	0.00	362,005,961.06	0.00	
减：在建土建工程减值准备								0.00				
在建工程－土建工程净额								362,005,961.06		362,005,961.06	0.00	

被评估单位填表人：梁建芬

评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
1	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	锅炉本体	HG-3188/29.3-YM	2.00	台	2024-08	2026-12	592,532,123.90		17,383,443.71	609,915,567.61		592,532,123.90		17,383,443.71	609,915,567.61	0.00	
2	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	一次风机及附属设备	Q=133.86m3/s,P=16200Pa，2800kW	4.00	台	2024-08	2026-12	4,412,448.00			4,412,448.00		4,412,448.00			4,412,448.00	0.00	
3	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	送风机及附属设备	Q=366.11 m3/s,P=4694Pa，2250kW	4.00	台	2024-08	2026-12	3,860,892.00			3,860,892.00		3,860,892.00			3,860,892.00	0.00	
4	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	引风机及附属设备	Q=791m3/s P=12250Pa，12000kW	4.00	台	2024-08	2026-12	10,295,712.00		772,150.30	11,067,862.30		10,295,712.00		772,150.30	11,067,862.30	0.00	
5	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电袋复合除尘器	效率≥99.985%，出口排放浓度≤10mg/Nm3	2.00	套	2024-08	2026-12	88,114,446.72			88,114,446.72		88,114,446.72			88,114,446.72	0.00	
6	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	中速磨煤机	138.6t/h1050kW	12.00	台	2024-08	2026-12	44,124,480.00			44,124,480.00		44,124,480.00			44,124,480.00	0.00	
7	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	给煤机及附属设备	0~150t/h 7.5kW	12.00	台	2024-08	2026-12	2,206,224.00			2,206,224.00		2,206,224.00			2,206,224.00	0.00	
8	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	空气炮及空气锤		168.00	台	2024-08	2026-12	661,867.08			661,867.08		661,867.08			661,867.08	0.00	
9	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	储气罐	工作/设计压力0.8/1.0MPa，工作/设计温度50/80℃	2.00	台	2024-08	2026-12	16,546.70			16,546.70		16,546.70			16,546.70	0.00	
10	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	汽轮机				2024-08	2026-12	205,592,920.36			205,592,920.36		205,592,920.36			205,592,920.36	0.00	
11	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	发电机				2024-08	2026-12	111,005,309.73			111,005,309.73		111,005,309.73			111,005,309.73	0.00	
12	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高压加热器		2.00	套	2024-08	2026-12	35,667,288.00			35,667,288.00		35,667,288.00			35,667,288.00	0.00	
13	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	凝结水泵	流量：2332t/h，扬程：370mH2O3175kW含入口滤网	4.00	台	2024-08	2026-12	2,206,224.00			2,206,224.00		2,206,224.00			2,206,224.00	0.00	
14	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	主机润滑油净化装置 真空滤油机	净化能力13m3/h	2.00	台	2024-08	2026-12	275,778.00			275,778.00		275,778.00			275,778.00	0.00	
15	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	辅助蒸汽联箱	φ820x18，设计压力：1.33MPa(g)，设计温度：393℃	2.00	台	2024-08	2026-12	231,653.52			231,653.52		231,653.52			231,653.52	0.00	
16	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	低加疏水泵	250t/h，230mH2O265kw	4.00	台	2024-08	2026-12	248,200.22			248,200.22		248,200.22			248,200.22	0.00	
17	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	水环真空泵抽干空气量160kg/h 160kW，380V	160kg/h 160kW，380V	6.00	台	2024-08	2026-12	546,040.43			546,040.43		546,040.43			546,040.43	0.00	
18	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	汽轮机旁路系统		2.00	套	2024-08	2026-12	5,971,964.76			5,971,964.76		5,971,964.76			5,971,964.76	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
19	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	除氧器				2024-08	2026-12	1,902,868.21		75,712.44	1,978,580.65		1,902,868.21		75,712.44	1,978,580.65	0.00	
20	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	汽动给水泵主泵	50%容量，1674t/h，3475mH2O	4.00	台	2024-08	2026-12	19,304,460.00			19,304,460.00		19,304,460.00			19,304,460.00	0.00	
21	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	给水泵驱动汽轮机	50%容量，冷凝式汽轮机，最大连续功率约22MW	4.00	台	2024-08	2026-12	23,165,352.00			23,165,352.00		23,165,352.00			23,165,352.00	0.00	
22	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	给水泵汽轮机机润滑油净化装置	3m3/h	2.00	台	2024-08	2026-12	275,778.00			275,778.00		275,778.00			275,778.00	0.00	
23	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	除氧器及水箱内置式除氧器	出力3348/h，水箱容积310m3	2.00	台	2024-08	2026-12	3,171,447.00			3,171,447.00		3,171,447.00			3,171,447.00	0.00	
24	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	膨胀水箱	20m3	2.00	台	2024-08	2026-12	88,248.96			88,248.96		88,248.96			88,248.96	0.00	
25	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	压缩空气储气罐	不锈钢材质，4m3，工作/设计压力0.8/1.0MPa，工作/设计温度50/80℃	2.00	台	2024-08	2026-12	16,546.70			16,546.70		16,546.70			16,546.70	0.00	
26	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	1000MW主蒸汽管道含疏水 P92		686.00	t	2024-08	2026-12	11,256,997.74			11,256,997.74		11,256,997.74			11,256,997.74	0.00	
27	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	1000MW 再热热段管道含疏水 P92		755.00	t	2024-08	2026-12	13,262,921.97			13,262,921.97		13,262,921.97			13,262,921.97	0.00	
28	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	低温再热母管ASTM A672 B70 CL32		270.00	t	2024-08	2026-12	2,811,090.66			2,811,090.66		2,811,090.66			2,811,090.66	0.00	
29	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高旁出口 ASTM A335 P91		10.00	t	2024-08	2026-12	78,279.58			78,279.58		78,279.58			78,279.58	0.00	
30	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	低温再热1/2支管（高排止回阀前） GB/T 5310,12Cr1MoVG，DN800		56.00	t	2024-08	2026-12	244,008.41			244,008.41		244,008.41			244,008.41	0.00	
31	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	低温再热母管（高排止回阀前） ASTM A691 2-1/4CrCL22 2类板材		8.00	t	2024-08	2026-12	153,700.35			153,700.35		153,700.35			153,700.35	0.00	
32	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	1000MW主给水管道/给水减温水管道15NiCuMoNb5-6-4		690.00	t	2024-08	2026-12	4,764,616.09			4,764,616.09		4,764,616.09			4,764,616.09	0.00	
33	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	1000MW汽机抽汽管道（1、3段）12Cr1MoVG		34.50	t	2024-08	2026-12	27,049.31			27,049.31		27,049.31			27,049.31	0.00	
34	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	1000MW汽机抽汽管道（2段）20g		20.70	t	2024-08	2026-12	20,358.03			20,358.03		20,358.03			20,358.03	0.00	
35	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	给水三通阀		1.00	套	2024-08	2026-12	2,702,624.40			2,702,624.40		2,702,624.40			2,702,624.40	0.00	
36	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	进口高温高压调阀		1.00	套	2024-08	2026-12	1,309,945.50			1,309,945.50		1,309,945.50			1,309,945.50	0.00	
37	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电动双梁悬挂过轨起重机	起重量2×22.5t，起升高度13m	1.00	套	2024-08	2026-12	418,770.90			418,770.90		418,770.90			418,770.90	0.00	
38	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	移动式滤油机	处理能力：13m3/h，NAS5级	1.00	台	2024-08	2026-12	99,280.08			99,280.08		99,280.08			99,280.08	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
39	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电动双梁桥式起重机	130(235)/32t，跨度32.5m，起吊高度36m	2.00	台	2024-08	2026-12	3,787,351.21			3,787,351.21		3,787,351.21			3,787,351.21	0.00	
40	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	煤场机械设备				2024-08	2026-12	14,340,456.00			14,340,456.00		14,340,456.00			14,340,456.00	0.00	
41	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	2号AB带式输送机	B=1400mm，V=2.50m/s，Q=1600t/h，α=13－0°（带固态软启动2台）垂直拉紧	437.55	m	2024-08	2026-12	2,364,064.08			2,364,064.08		2,364,064.08			2,364,064.08	0.00	
42	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	1号AB带式输送机	B=1400mm，V=2.5m/s，Q=1600t/h，α=0°，H=10m，Lh=299.700m，车式拉紧 头尾双驱动	599.40	m	2024-08	2026-12	2,838,867.66			2,838,867.66		2,838,867.66			2,838,867.66	0.00	
43	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	3号AB带式输送机	B=1400mm，V=2.50m/s，Q=1600t/h，α=17.9－0°（带固态软启动2台）垂直拉紧	284.10	m	2024-08	2026-12	1,583,525.14			1,583,525.14		1,583,525.14			1,583,525.14	0.00	
44	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	4号ABC带式输送机	B=1400mm，V=2.50m/s，Q=1600t/h，α=0° 垂直拉紧	215.40	m	2024-08	2026-12	1,015,287.72			1,015,287.72		1,015,287.72			1,015,287.72	0.00	
45	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电动双侧犁式卸料器	B=1400mm，Q=1600t/h，V=2.50m/s，H=1400m	10.00	台	2024-08	2026-12	551,556.00			551,556.00		551,556.00			551,556.00	0.00	
46	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电动单侧犁式卸料器	B=1400mm，Q=1600t/h，V=2.50m/s，H=1400mm	10.00	台	2024-08	2026-12	496,400.38			496,400.38		496,400.38			496,400.38	0.00	
47	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	皮带机头部伸缩装置(两工位)	B=1400mm	2.00	台	2024-08	2026-12	496,400.40			496,400.40		496,400.40			496,400.40	0.00	
48	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电动推杆三通落煤管1000*1000		5.00	台	2024-08	2026-12	55,155.60			55,155.60		55,155.60			55,155.60	0.00	
49	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	硫化机	B=1400mm，宽度830	4.00	套	2024-08	2026-12	463,307.04			463,307.04		463,307.04			463,307.04	0.00	
50	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	各式修补器各3台、剥皮机3台、工具组合5套 B=1400mm		1.00	套	2024-08	2026-12	325,418.04			325,418.04		325,418.04			325,418.04	0.00	
51	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	胶带清洗装置	B=1400mm	9.00	套	2024-08	2026-12	992,800.80			992,800.80		992,800.80			992,800.80	0.00	
52	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	换带装置	B=1400mm	9.00	套	2024-08	2026-12	297,840.24			297,840.24		297,840.24			297,840.24	0.00	
53	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	曲线落煤管3套	共重200t	3.00	套	2024-08	2026-12	1,654,668.00			1,654,668.00		1,654,668.00			1,654,668.00	0.00	
54	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电子皮带秤	B=1400mm	2.00	套	2024-08	2026-12	77,217.84			77,217.84		77,217.84			77,217.84	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
55	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	皮带秤循环链码校验装置	B=1400mm	2.00	套	2024-08	2026-12	88,248.96			88,248.96		88,248.96			88,248.96	0.00	
56	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	重型环锤碎煤机	Q=1200t/h 入料粒度≤300mm、出料粒度≤30mm 含减震平台	2.00	台	2024-08	2026-12	1,417,498.92			1,417,498.92		1,417,498.92			1,417,498.92	0.00	
57	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	滚轴筛	Q=1600t/h	2.00	台	2024-08	2026-12	386,089.20			386,089.20		386,089.20			386,089.20	0.00	
58	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	带式除铁器	B=1400mm	6.00	台	2024-08	2026-12	441,244.80			441,244.80		441,244.80			441,244.80	0.00	
59	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	盘式电磁除铁器	B=1400mm	2.00	台	2024-08	2026-12	154,435.68			154,435.68		154,435.68			154,435.68	0.00	
60	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	皮带机中部采制样装置(入炉煤)	B=1400mm	2.00	台	2024-08	2026-12	303,355.80			303,355.80		303,355.80			303,355.80	0.00	
61	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	冲洗卷盘		70.00	套	2024-08	2026-12	28,956.77			28,956.77		28,956.77			28,956.77	0.00	
62	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	煤场喷洒雾炮 射程：80m		6.00	套	2024-08	2026-12	132,373.43			132,373.43		132,373.43			132,373.43	0.00	
63	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	输煤系统排水泵 Q=30 m3/h H=25m P=7.5kW		8.00	套	2024-08	2026-12	39,712.04			39,712.04		39,712.04			39,712.04	0.00	
64	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	输煤系统排水泵 Q=30 m3/h H=30m P=11kW		4.00	套	2024-08	2026-12	20,407.58			20,407.58		20,407.58			20,407.58	0.00	
65	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	闸阀 DN200 PN10		4.00	套	2024-08	2026-12	4,412.45			4,412.45		4,412.45			4,412.45	0.00	
66	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	闸阀 DN150 PN10		10.00	套	2024-08	2026-12	5,515.57			5,515.57		5,515.57			5,515.57	0.00	
67	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	止回阀 DN200 PN10		4.00	套	2024-08	2026-12	4,412.45			4,412.45		4,412.45			4,412.45	0.00	
68	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	止回阀 DN150 PN10		10.00	套	2024-08	2026-12	5,515.57			5,515.57		5,515.57			5,515.57	0.00	
69	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	碎渣、除渣设施设备		2.00	套	2024-08	2026-12	10,148,630.40			10,148,630.40		10,148,630.40			10,148,630.40	0.00	
70	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	气力除灰系统		1.00	套	2024-08	2026-12	6,447,689.64			6,447,689.64		6,447,689.64			6,447,689.64	0.00	
71	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	灰库重车衡	100t 3.4*21m	6.00	套	2024-08	2026-12	650,836.10			650,836.10		650,836.10			650,836.10	0.00	
72	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	干灰分选系统		2.00	套	2024-08	2026-12	2,095,912.80			2,095,912.80		2,095,912.80			2,095,912.80	0.00	
73	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	预处理设备		1.00	套	2024-08	2026-12	3,860,892.00			3,860,892.00		3,860,892.00			3,860,892.00	0.00	
74	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	锅炉补充水处理设备		1.00	套	2024-08	2026-12	12,134,232.00		951,430.29	13,085,662.29		12,134,232.00		951,430.29	13,085,662.29	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
75	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高速混床凝结水精处理系统设备		1.00	套	2024-08	2026-12	8,824,896.00			8,824,896.00		8,824,896.00			8,824,896.00	0.00	
76	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	给水、凝结水、闭式冷却水加氨装置		1.00	套	2024-08	2026-12	308,871.36			308,871.36		308,871.36			308,871.36	0.00	
77	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	给水、凝结水加除氧剂装置		1.00	套	2024-08	2026-12	248,200.20			248,200.20		248,200.20			248,200.20	0.00	
78	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	加氧装置		2.00	套	2024-08	2026-12	1,643,636.88			1,643,636.88		1,643,636.88			1,643,636.88	0.00	
79	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	水汽取样装置分析装置		2.00	套	2024-08	2026-12	1,985,601.60			1,985,601.60		1,985,601.60			1,985,601.60	0.00	
80	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	空冷岛设备		1.00	套	2024-08	2026-12	236,312,958.58			236,312,958.58		236,312,958.58			236,312,958.58	0.00	
81	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	辅机循环水泵	卧式 Q=4700m3/h P=0.50MPa N=560kw	4.00	组	2024-08	2026-12	661,867.20			661,867.20		661,867.20			661,867.20	0.00	
82	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	干湿联合冷却塔	设备费总冷却水量2*4500m3/h，干冷塔8台，湿冷塔4台.	1.00	套	2024-08	2026-12	14,892,012.00		3,602,018.79	18,494,030.79		14,892,012.00		3,602,018.79	18,494,030.79	0.00	
83	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	低压交流励磁封闭母线 BGFM-1/8000-Z		20.00	m	2024-08	2026-12	210,032.50			210,032.50		210,032.50			210,032.50	0.00	
84	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	直流励磁封闭母线 BGFM-1/8000-Z		40.00	m	2024-08	2026-12	370,645.60			370,645.60		370,645.60			370,645.60	0.00	
85	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	发电机中性点母线 27kV 1000A		20.00	m	2024-08	2026-12	27,577.80			27,577.80		27,577.80			27,577.80	0.00	
86	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	发电机端子箱 户内式		2.00	个	2024-08	2026-12	6,729.00			6,729.00		6,729.00			6,729.00	0.00	
87	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	微正压充气装置		2.00	个	2024-08	2026-12	60,671.16			60,671.16		60,671.16			60,671.16	0.00	
88	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	发电机中性点接地变压器柜		2.00	个	2024-08	2026-12	148,920.12			148,920.12		148,920.12			148,920.12	0.00	
89	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电压互感器/避雷器柜		6.00	个	2024-08	2026-12	430,213.66			430,213.66		430,213.66			430,213.66	0.00	
90	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	封母其他成套设备		1.00	套	2024-08	2026-12	2,573,008.74			2,573,008.74		2,573,008.74			2,573,008.74	0.00	
91	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	主母线 27kV 28000A 160kA(2s) 420kA		430.00	m(三相)	2024-08	2026-12	6,759,319.16			6,759,319.16		6,759,319.16			6,759,319.16	0.00	
92	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	主变分支母线 27kV 16500A		300.00	m(三相)	2024-08	2026-12	1,439,561.94			1,439,561.94		1,439,561.94			1,439,561.94	0.00	
93	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	厂变分支离相封闭母线27kV 800kA		10.00	m(三相)	2024-08	2026-12	27,577.80			27,577.80		27,577.80			27,577.80	0.00	
94	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	励磁变分支母线 27kV 800kA		30.00	m(三相)	2024-08	2026-12	82,733.42			82,733.42		82,733.42			82,733.42	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
95	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电压互感器分支母线 27kV 800kA		6.00	m(三相)	2024-08	2026-12	16,546.70			16,546.70		16,546.70			16,546.70	0.00	
96	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	单相强迫油循环导向风冷（ODAF）双绕组无载调压低损耗变压器（主变压器）	DFP10-400000/1000型	6.00	台	2024-08	2026-12	79,424,064.00			79,424,064.00		79,424,064.00			79,424,064.00	0.00	
97	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	中性点电流互感器（主变压器）	66kV，1000/1A，5P20 10VA	2.00	台	2024-08	2026-12	6,618.68			6,618.68		6,618.68			6,618.68	0.00	
98	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高压厂用变压器SFF10-92000/27，三相风冷分裂绕组无载调压变压器		2.00	台	2024-08	2026-12	4,964,004.00			4,964,004.00		4,964,004.00			4,964,004.00	0.00	
99	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	起动/备用变压器 SFFZ10-92000/220，三相风冷分裂绕组有载调压变压器		1.00	台	2024-08	2026-12	3,860,892.00			3,860,892.00		3,860,892.00			3,860,892.00	0.00	
100	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高厂变端子箱 户外式，不锈钢外壳		2.00	个	2024-08	2026-12	6,729.00			6,729.00		6,729.00			6,729.00	0.00	
101	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	起备变端子箱 户外式，不锈钢外壳		1.00	个	2024-08	2026-12	3,364.50			3,364.50		3,364.50			3,364.50	0.00	
102	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	断路器间隔 1000kV	4000A，63kA 扩大单元接线 2进线断路器间隔	2.00	间隔	2024-08	2026-12	66,186,720.00			66,186,720.00		66,186,720.00			66,186,720.00	0.00	
103	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	主变1 出线隔离开关间隔快速接地开关		1.00	组	2024-08	2026-12	19,376,162.28			19,376,162.28		19,376,162.28			19,376,162.28	0.00	
104	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	接地开关 220kV 50kA 125kA 1250A		3.00	台	2024-08	2026-12	49,640.04			49,640.04		49,640.04			49,640.04	0.00	
105	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	断路器 220kV 50kA 125kA 1250A		3.00	台	2024-08	2026-12	129,064.10			129,064.10		129,064.10			129,064.10	0.00	
106	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	GW4B隔离开关（单接地） 220kV 50kA 125kA 1250A		1.00	组	2024-08	2026-12	27,026.24			27,026.24		27,026.24			27,026.24	0.00	
107	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电流互感器 220kV 50kA 125kA 1250A		3.00	台	2024-08	2026-12	61,222.70			61,222.70		61,222.70			61,222.70	0.00	
108	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	支柱绝缘子 ZSW17-252/8 污秽等级 IV		3.00	只	2024-08	2026-12	3,309.34			3,309.34		3,309.34			3,309.34	0.00	
109	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	金属氧化物避雷器 Y10W2-200/520		1.00	组	2024-08	2026-12	105,898.76			105,898.76		105,898.76			105,898.76	0.00	
110	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	220kV电缆接头1*630		6.00	套/三相	2024-08	2026-12	238,272.18			238,272.18		238,272.18			238,272.18	0.00	
111	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	220kV电缆 YJLW02-127/220kV-1*630mm2		2,400.00	m/三相	2024-08	2026-12	1,191,364.24			1,191,364.24		1,191,364.24			1,191,364.24	0.00	
112	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	220kV电缆终端 配截面 630mm2		3.00	套/三相	2024-08	2026-12	119,136.08			119,136.08		119,136.08			119,136.08	0.00	
113	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	厂用电监控系统 ECMS		1.00	套	2024-08	2026-12	551,556.00			551,556.00		551,556.00			551,556.00	0.00	
114	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	发电机组故障录波器柜 微机型（微机保护A标段）		2.00	块	2024-08	2026-12	77,217.84			77,217.84		77,217.84			77,217.84	0.00	
115	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	启备变故障录波器柜 微机型（微机保护A标段）		1.00	块	2024-08	2026-12	38,608.92			38,608.92		38,608.92			38,608.92	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
116	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	发变组保护柜 数字微机型（微机保护A标段）		6.00	面	2024-08	2026-12	308,871.36			308,871.36		308,871.36			308,871.36	0.00	
117	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	启动备用变压器保护柜 微机型（微机保护A标段）		3.00	面	2024-08	2026-12	209,591.28			209,591.28		209,591.28			209,591.28	0.00	
118	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	发变组同期装置柜 数字微机型（微机保护B标段）		2.00	块	2024-08	2026-12	88,248.96			88,248.96		88,248.96			88,248.96	0.00	
119	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高压厂用电源快切装置柜 微机型（微机保护B标段）		2.00	块	2024-08	2026-12	99,280.08			99,280.08		99,280.08			99,280.08	0.00	
120	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	发变组保护柜 数字微机型（微机保护B标段）				2024-08	2026-12	154,435.68			154,435.68		154,435.68			154,435.68	0.00	
121	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	启动备用变压器保护柜 微机型（微机保护B标段）				2024-08	2026-12	104,795.64			104,795.64		104,795.64			104,795.64	0.00	
122	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	同步时钟装置扩展柜		1.00	套	2024-08	2026-12	27,577.80			27,577.80		27,577.80			27,577.80	0.00	
123	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	网络 110V 蓄电池（阀控式密封铅酸蓄电池）		2.00	组	2024-08	2026-12	49,640.04			49,640.04		49,640.04			49,640.04	0.00	
124	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	网络UPS（UPS交流不停电电源）	AC220V,15kVA	2.00	套	2024-08	2026-12	86,042.74			86,042.74		86,042.74			86,042.74	0.00	
125	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	NCS 1000KV 系统测控柜		4.00	面	2024-08	2026-12	55,155.60			55,155.60		55,155.60			55,155.60	0.00	
126	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	NCS1000KV 保护管理机柜		1.00	面	2024-08	2026-12	13,788.90			13,788.90		13,788.90			13,788.90	0.00	
127	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	远动工作站 双机		1.00	面	2024-08	2026-12	27,577.80			27,577.80		27,577.80			27,577.80	0.00	
128	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	NCS 单元机组测控柜		2.00	面	2024-08	2026-12	82,733.40			82,733.40		82,733.40			82,733.40	0.00	
129	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	NCS 监控系统网络设备 交换机、网络接口装置、通讯电缆		1.00	套	2024-08	2026-12	13,788.90			13,788.90		13,788.90			13,788.90	0.00	
130	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	系统软件		1.00	套	2024-08	2026-12	22,062.24			22,062.24		22,062.24			22,062.24	0.00	
131	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	NCS 电气工作站 含主机、液晶显示器、键盘、鼠标及其所有附件		2.00	套	2024-08	2026-12	16,546.68			16,546.68		16,546.68			16,546.68	0.00	
132	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	NCS 工程师站 含主机、液晶显示器、键盘、鼠标及其所有附件		1.00	套	2024-08	2026-12	8,273.34			8,273.34		8,273.34			8,273.34	0.00	
133	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	五防系统 含五防工作站、网络设备、五防软件、就地设备		1.00	套	2024-08	2026-12	24,820.02			24,820.02		24,820.02			24,820.02	0.00	
134	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	通信线缆		1.00	套	2024-08	2026-12	2,757.78			2,757.78		2,757.78			2,757.78	0.00	
135	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	老厂升压站 220kVNCS 测控柜		1.00	面	2024-08	2026-12	11,031.12			11,031.12		11,031.12			11,031.12	0.00	
136	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	老厂升压站 220kV NCS 改造 包括 NCS 软件，五防系统等含安装		1.00	套	2024-08	2026-12	33,093.36			33,093.36		33,093.36			33,093.36	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
137	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	网络 110V 充电装置柜 高频开关型160A/230V (N+1)		3.00	台	2024-08	2026-12	16,546.68			16,546.68		16,546.68			16,546.68	0.00	
138	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	网络 110V 联络屏		1.00	面	2024-08	2026-12	5,515.56			5,515.56		5,515.56			5,515.56	0.00	
139	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	网络 110V 直流屏		2.00	面	2024-08	2026-12	11,031.12			11,031.12		11,031.12			11,031.12	0.00	
140	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	蓄电池巡检仪		2.00	面	2024-08	2026-12	2,206.23			2,206.23		2,206.23			2,206.23	0.00	
141	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	移动式放电装置		2.00	面	2024-08	2026-12	2,757.78			2,757.78		2,757.78			2,757.78	0.00	
142	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	柜间电缆		1.00	套	2024-08	2026-12	7,997.57			7,997.57		7,997.57			7,997.57	0.00	
143	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	输煤UPS（UPS交流不停电电源）		1.00	套	2024-08	2026-12	63,980.50			63,980.50		63,980.50			63,980.50	0.00	
144	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	带式输送机保护装置		1.00	套	2024-08	2026-12	532,268.08			532,268.08		532,268.08			532,268.08	0.00	
145	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	220V蓄电池（阀控式密封铅酸蓄电池）		2.00	组	2024-08	2026-12	518,462.64			518,462.64		518,462.64			518,462.64	0.00	
146	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	110V蓄电池（阀控式密封铅酸蓄电池）		4.00	组	2024-08	2026-12	165,466.82			165,466.82		165,466.82			165,466.82	0.00	
147	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	110V充电装置屏柜 高频开关型,280A/130V		4.00	面	2024-08	2026-12	22,062.25			22,062.25		22,062.25			22,062.25	0.00	
148	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	220V充电装置 高频开关型400A/230V		3.00	面	2024-08	2026-12	49,640.04			49,640.04		49,640.04			49,640.04	0.00	
149	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	110V直流联络屏		2.00	面	2024-08	2026-12	11,031.12			11,031.12		11,031.12			11,031.12	0.00	
150	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	110V直流馈线柜 包括直流分电屏和微机型接地检测装置		25.00	面	2024-08	2026-12	137,889.03			137,889.03		137,889.03			137,889.03	0.00	
151	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	220V直流联络柜		2.00	面	2024-08	2026-12	35,299.58			35,299.58		35,299.58			35,299.58	0.00	
152	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	220V直流馈线柜 包括微机型接地检测装置		2.00	面	2024-08	2026-12	35,299.58			35,299.58		35,299.58			35,299.58	0.00	
153	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	110V直流系统移动式放电器两台机共用		1.00	台	2024-08	2026-12	1,378.89			1,378.89		1,378.89			1,378.89	0.00	
154	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	220V直流系统移动式放电器两台机共用		1.00	台	2024-08	2026-12	2,206.22			2,206.22		2,206.22			2,206.22	0.00	
155	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	蓄电池巡检仪		6.00	面	2024-08	2026-12	6,618.68			6,618.68		6,618.68			6,618.68	0.00	
156	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	直流事故照明切换箱		4.00	面	2024-08	2026-12	3,860.88			3,860.88		3,860.88			3,860.88	0.00	
157	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	柜间电缆		1.00	套	2024-08	2026-12	7,170.23			7,170.23		7,170.23			7,170.23	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
158	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高压厂用母线\共箱母线 10.5kV，额定电流4000A		600.00	m	2024-08	2026-12	2,511,565.49		586,618.43	3,098,183.92		2,511,565.49		586,618.43	3,098,183.92	0.00	
159	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高压真空断路器开关柜10.5kV，4000A，50kA，125kA		8.00	台	2024-08	2026-12	639,804.96			639,804.96		639,804.96			639,804.96	0.00	
160	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高压PT柜 10.5kV， 4000A，50kA，125kA		12.00	台	2024-08	2026-12	356,812.64			356,812.64		356,812.64			356,812.64	0.00	
161	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高压真空断路器开关柜10.5kV，1250A，50kA，125kA		71.00	台	2024-08	2026-12	3,955,207.92			3,955,207.92		3,955,207.92			3,955,207.92	0.00	
162	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	高压F+C开关柜 10.5 kV,400A		76.00	台	2024-08	2026-12	4,191,825.60			4,191,825.60		4,191,825.60			4,191,825.60	0.00	
163	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	运载小车		6.00	台	2024-08	2026-12	6,618.68			6,618.68		6,618.68			6,618.68	0.00	
164	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	接地小车		4.00	台	2024-08	2026-12	132,417.56			132,417.56		132,417.56			132,417.56	0.00	
165	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	柴油发电机	三相，1800kW，0.4kV，50Hz	2.00	套	2024-08	2026-12	2,779,842.24			2,779,842.24		2,779,842.24			2,779,842.24	0.00	
166	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	单元机组UPS系统	120kVA，单相220V	4.00	套	2024-08	2026-12	622,155.16			622,155.16		622,155.16			622,155.16	0.00	
167	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	智慧工地		1.00	套	2024-08	2026-12	1,571,934.60			1,571,934.60		1,571,934.60			1,571,934.60	0.00	
168	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	FSSS炉前就地设备2		2.00	套	2024-08	2026-12	910,067.40			910,067.40		910,067.40			910,067.40	0.00	
169	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	风粉在线监测系统		2.00	套	2024-08	2026-12	1,130,689.80			1,130,689.80		1,130,689.80			1,130,689.80	0.00	
170	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	脱硫系统设备		1.00	套	2024-08	2026-12	101,478,584.08		1,593,379.24	103,071,963.32		101,478,584.08		1,593,379.24	103,071,963.32	0.00	
171	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	制（储）氢站		1.00	套	2024-08	2026-12	1,279,609.92			1,279,609.92		1,279,609.92			1,279,609.92	0.00	
172	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	变压器真空滤油机		1.00	套	2024-08	2026-12	33,093.36			33,093.36		33,093.36			33,093.36	0.00	
173	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	生产水泵	Q= 280m3/h H=0.8MPa P=90kW	3.00	台	2024-08	2026-12	115,826.76			115,826.76		115,826.76			115,826.76	0.00	
174	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	生活水泵	Q=60m3/h H=0.6MPa P=18.5kW	2.00	台	2024-08	2026-12	55,155.60			55,155.60		55,155.60			55,155.60	0.00	
175	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	紫外线杀菌装置	Q=60m3/h	1.00	套	2024-08	2026-12	55,155.60			55,155.60		55,155.60			55,155.60	0.00	
176	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	电动消防水泵	Q=360m3/h p=1.2Mpa P=185kW	2.00	台	2024-08	2026-12	71,702.28			71,702.28		71,702.28			71,702.28	0.00	
177	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	消防稳压泵	Q= 18m3/h p=1.25Mpa P=11kW	2.00	台	2024-08	2026-12	10,093.46			10,093.46		10,093.46			10,093.46	0.00	
178	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	柴油消防水泵	Q=720m3/h p=1.2Mpa P=415kW	1.00	套	2024-08	2026-12	137,889.00			137,889.00		137,889.00			137,889.00	0.00	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-9-2

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	项目名称	设备名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值				计提减值准备金额	评估价值				增值率%	备注
								设备费	资金成本	安装费及其他	合计		设备费	资金成本	安装费及其他	合计		
179	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	消防自动巡检自动控制装置		1.00	套	2024-08	2026-12	275,778.00			275,778.00		275,778.00			275,778.00	0.00	
180	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	工业废水集中处理系统		1.00	套	2024-08	2026-12	2,233,801.80			2,233,801.80		2,233,801.80			2,233,801.80	0.00	
181	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	服务水泵	Q=110m3/h，H=70m，N=45kW	3.00	台	2024-08	2026-12	16,546.70			16,546.70		16,546.70			16,546.70	0.00	
182	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	蝶阀	DN200，PN1.0MPa	3.00	台	2024-08	2026-12	6,618.68			6,618.68		6,618.68			6,618.68	0.00	
183	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	止回阀	DN200，PN1.0MPa	3.00	台	2024-08	2026-12	6,618.68			6,618.68		6,618.68			6,618.68	0.00	
184	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	脱硫废水零排放	2X20 m3/h	1.00	套	2024-08	2026-12	11,803,298.40			11,803,298.40		11,803,298.40			11,803,298.40	0.00	
185	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	含煤废水处理		1.00	套	2024-08	2026-12	628,773.84			628,773.84		628,773.84			628,773.84	0.00	
186	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	雨水排水泵	Q=3000m3/h H=15m P=185kW，U=10000V	3.00	套	2024-08	2026-12	219,519.30			219,519.30		219,519.30			219,519.30	0.00	
187	晋能控股同热三期2x100万千瓦工程	补给水系统\补给水输送管道				2024-08	2026-12			73,904.86	73,904.86		0.00		73,904.86	73,904.86	0.00	
在建工程－设备在建工程合计								1,856,523,413.65		25,038,658.06	1,881,562,071.71	0.00	1,856,523,413.65		25,038,658.06	1,881,562,071.71	0.00	
减：在建设备安装工程减值准备											0.00							
在建工程－设备在建工程净额											1,881,562,071.71					1,881,562,071.71	0.00	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

在建工程-待摊投资清查评估明细表

评估基准日：2025年06月30日　　表4-9-3

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	项目名称	费用内容	发生日期	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	建设场地征用及清理费						
		迁移补偿费	2022-06	82,396,705.69	82,396,705.69	0.00	
		水土保持补偿费款	2024-11	302,160.00	302,160.00	0.00	
		临时用地预付款	2022-07	500,000.00	500,000.00	0.00	
		土地租用费	2024-10	5,911,500.00	5,911,500.00	0.00	
		无形资产摊销	2024-08	5,387,706.95	5,387,706.95	0.00	
2	项目建设管理费						
		建设项目法人管理费	2022-06	98,984,940.61	98,984,940.61	0.00	
		工程监理费	2022-06	1,811,320.74	1,811,320.74	0.00	
		工程结算审核费	2022-06	645,283.02	645,283.02	0.00	
3	项目建设技术服务费		2022-06	98,915,026.62	98,915,026.62	0.00	
4	筹资费用		2022-06	31,428,331.39	34,065,500.00	8.39	
5	其他						
		排污权	2025-05	64,240,433.96	64,240,433.96	0.00	
		投标人总承包管理费	2024-10	16,031,349.57	16,031,349.57	0.00	
		工程保险费	2024-10	2,103,773.58	2,103,773.58	0.00	
8	其他		2022-06	9,744,268.03	9,744,268.03	0.00	
合　　计				418,402,800.16	421,039,968.77	0.63	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表4-13

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增减值	增值率%
4-13-1	无形资产-土地使用权	318,284,389.06	0.00	322,170,919.00	3,886,529.94	1.22
4-13-2	无形资产-矿业权	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-13-3	无形资产-其他无形资产	109,752.07	0.00	137,600.00	27,847.93	25.37
无形资产合计		318,394,141.13	0.00	322,308,519.00	3,914,377.87	1.23
其中：土地使用权		318,284,389.06		322,170,919.00		
减：无形资产减值准备		0.00				
无形资产净额		318,394,141.13		322,308,519.00	3,914,377.87	1.23

评估人员：吴鹏

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-13-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	是否空地	取得日期	终止日期	用地性质	他项权利	土地用途	准用年限	开发程度	面积(㎡)	原始入账价值	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
1	晋控电力山西同赢热电有限责任公司	晋(2022)大同市不动产权第0106882号	土地使用权（厂区58743㎡）	塔山煤炭运煤专线北侧	否	2022-08	2072-08	出让	无	工业用地	50.00	五通一平	58,743.00	25,549,000.00	39,461,850.18		41,355,100.00	4.80	
2	晋控电力山西同赢热电有限责任公司	晋(2024)大同市不动产权第0083396号	土地使用权（厂区225432.44㎡）	大同市云冈经开区清洁园区QJ-A-02地块	否	2024-06	2074-06	出让	无	工业用地	50.00	五通一平	225,432.44	104,830,000.00	161,670,116.22		159,606,200.00	-1.28	
3	晋控电力山西同赢热电有限责任公司	晋(2024)大同市不动产权第0083394号	土地使用权（灰场160725.30㎡）	云冈区口泉乡窑子坡村西北	否	2024-06	2074-06	出让	无	采矿用地	50.00	三通一平	160,725.30	62,690,000.00	103,476,062.89		104,150,000.00	0.65	
4	晋控电力山西同赢热电有限责任公司	晋(2024)大同市不动产权第0083395号	土地使用权（栈桥10997.10㎡）	云冈区鸦房线沿线	否	2024-06	2074-06	出让	无	管道运输用地	50.00	五通一平	10,997.10	5,115,000.00	7,887,763.27		7,676,000.00	-2.68	
5			契税											5,945,520.00	5,788,596.50		9,383,619.00	62.11	
无形-土地合计														204,129,520.00	318,284,389.06	0.00	322,170,919.00	1.22	
减：无形-土地减值准备															0.00				
无形-土地净额															318,284,389.06		322,170,919.00	1.22	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

无形资产—其他无形资产评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表4-13-3

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	大蚂蚁即时通讯系统	软件	2022-10	10.00	7.25	55,142.76	39,978.60		49,600.00	9,621.40	24.07	
2	浩辰CAD软件	软件	2022-11	10.00	7.34	95,145.63	69,773.47		88,000.00	18,226.53	26.12	
无形-其他合计						150,288.39	109,752.07	0.00	137,600.00	27,847.93	25.37	
减：无形-其他减值准备							0.00					
无形-其他净额							109,752.07		137,600.00	27,847.93	25.37	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表5

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	0.00	0.00	0.00	
5-2	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
5-3	衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	
5-4	应付票据	0.00	0.00	0.00	
5-5	应付账款	742,417,236.99	742,417,236.99	0.00	0.00
5-6	预收款项	0.00	0.00	0.00	
5-7	合同负债	0.00	0.00	0.00	
5-8	应付职工薪酬	1,233,914.54	1,233,914.54	0.00	0.00
5-9	应交税费	11,839.57	11,839.57	0.00	0.00
5-10	其他应付款	20,673,518.46	20,673,518.46	0.00	0.00
5-11	持有待售负债	0.00	0.00	0.00	
5-12	一年内到期的非流动负债	213.24	213.24	0.00	0.00
5-13	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
流动负债合计		764,336,722.80	764,336,722.80	0.00	0.00

评估人员：吴鹏

应付账款评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表5-5

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	业务内容	币种	账面余额	评估价值	备注
1	山西漳泽物业管理有限公司	2025-06	餐饮劳务外包服务费	人民币	87,807.20	87807.20	
2	中国联合网络通信有限公司大同市分公司	2025-05	互联网专线费	人民币	120,000.00	120000.00	
3	大同煤矿集团和创鸿鑫电力工程有限责任公司（原大同煤矿供电实业公司）	2022-07	施工用电款	人民币	385,000.00	385000.00	
4	大同市灵宇科技有限公司	2024-08	现场会议设备款	人民币	85,848.00	85848.00	
5	大同市腾飞建安有限责任公司	2023-07	修缮工程质保金	人民币	4,292.90	4292.90	
6	大同市卓钰品牌设计制作有限责任公司	2025-05	印刷费	人民币	55,789.05	55789.05	
7	大同市双骥建筑工程有限责任公司	2022-11	污水处理厂改造工程	人民币	316,049.70	316049.70	
8	大同市平城区耕云种月通信工程有限公司	2023-02	基站线路改迁工程款	人民币	13,521.14	13521.14	
9	大同市平城区沐航广告传媒中心	2025-06	安全宣传展板费	人民币	248,000.00	248000.00	
10	煤炭工业太原设计研究院集团有限公司	2025-06	可研报告编制费	人民币	495,000.00	495000.00	
11	太原盛诚和科技股份有限公司	2025-03	办公设备配件	人民币	124,875.00	124875.00	
12	中国能源建设集团山西省电力勘测设计院有限公司	2025-06	工程款	人民币	637,079,301.37	637079301.37	
13	山西通茂劳务派遣有限公司	2025-06	后勤劳务外包费	人民币	145,700.00	145700.00	
14	国阳工程咨询有限责任公司	2023-12	专项规划报告编制费	人民币	238,000.00	238000.00	
15	山西能久保安服务有限公司	2025-06	安保服务费	人民币	53,000.00	53000.00	
16	山西东沃贸易有限公司	2025-05	道路清扫车款	人民币	820,000.00	820000.00	
17	山西众城德利科技有限公司	2023-08	应急物资货款	人民币	2,824.00	2824.00	
18	北京京东工业品贸易有限公司	2025-06	设备款	人民币	66,690.00	66690.00	
19	山西亚鑫达安全科技有限公司	2025-06	应急预案编制服务费	人民币	8,500.00	8500.00	
20	中国国际工程咨询有限公司	2025-06	可研评审费	人民币	200,000.00	200000.00	
21	中国电力工程顾问集团华北电力设计院有限公司	2025-06	勘察设计费	人民币	1,209,000.00	1209000.00	
22	中元国际投资咨询中心有限公司	2023-12	可行性研究报告款	人民币	336,000.00	336000.00	
23	中国电力企业联合会	2025-06	会费	人民币	20,000.00	20000.00	
24	哈尔滨锅炉厂有限责任公司	2022-06	设备款	人民币	75,810,000.00	75810000.00	
25	中冀建勘集团有限公司（原河北建设勘察研究院有限公司）	2025-04	桩基工程进度款	人民币	6,035,451.00	6035451.00	
26	信邦建设集团有限公司（原山东省肥城市第一设备安装工程有限公司）	2022-11	供电线路地埋改造工	人民币	5,261.15	5261.15	
27	中能建建筑集团有限公司	2025-04	工程款	人民币	3,262,896.92	3262896.92	
28	北京国电京缘科技开发有限公司	2025-06	车辆租赁费	人民币	77,000.00	77000.00	
29	晋能控股煤业集团宏远工程建设有限责任公司	2022-12	工程进度款	人民币	372,897.00	372897.00	
30	大同煤矿集团宏瑞劳务有限责任公司	2025-06	汽车租赁费	人民币	497,600.00	497600.00	
31	晋控电力同承热电（山西）有限公司	2025-06	工程费	人民币	14,240,932.56	14240932.56	
合　　计					742,417,236.99	742,417,236.99	

被评估单位填表人：梁建芬

评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表5-8

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	社会保险费	2025-06	6,948.53	6,948.53	
2	工会经费	2025-06	84,239.22	84,239.22	
3	离职后福利	2025-06	1,142,726.79	1,142,726.79	
合　　计			1,233,914.54	1,233,914.54	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

应交税费评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表5-9

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局大同市云冈区税务局	2025-06	所得税	0.95	0.95	
2	国家税务总局大同市云冈区税务局	2025-06	个人所得税	10,649.89	10,649.89	
3	国家税务总局大同市云冈区税务局	2025-06	印花税	1,188.73	1,188.73	
合　　计				11,839.57	11,839.57	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表5-10

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象)	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	备注
1	大同市腾飞建安有限责任公司	2022-12	修缮费	人民币	4,292.90	4,292.90	
2	大同市平城区耕云种月通信工程有限公司	2022-12	线路改迁工	人民币	13,521.14	13,521.14	
3	中国能源建设集团山西省电力勘测设计院有限公司	2025-06	建安工程及	人民币	17,057,163.88	17,057,163.88	
4	中冀建勘集团有限公司（原河北建设勘察研究院有限公司）	2025-04	桩基工程进	人民币	35,451.00	35,451.00	
5	信邦建设集团有限公司（原山东省肥城市第一设备安装工程有限公司）	2022-11	改造工程款	人民币	5,261.15	5,261.15	
6	中能建建筑集团有限公司	2025-04	通平工程进	人民币	3,262,896.90	3,262,896.90	
7	职工个人	2025-06	代缴社保	人民币	259,002.29	259,002.29	
8	职工个人	2025-06	党委拨款	人民币	35,929.20	35,929.20	
合　　计					20,673,518.46	20,673,518.46	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表5-12

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	结算项目	发生日期	到期日	账面价值	评估价值	备注
1	长期借款利息	2025-06	2025-07	213.24	213.24	
合　　计				213.24	213.24	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2025年06月30日

表6

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6-1	长期借款	2,059,333,757.20	2,059,333,757.20	0.00	0.00
6-2	应付债券	0.00	0.00	0.00	
6-3	租赁负债	0.00	0.00	0.00	
6-4	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
6-5	预计负债	0.00	0.00	0.00	
6-6	递延收益	0.00	0.00	0.00	
6-7	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
6-8	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
非流动负债合计		2,059,333,757.20	2,059,333,757.20	0.00	0.00

评估人员：吴鹏

长期借款评估明细表

评估基准日：2025年06月30日

表6-1

被评估单位：晋控电力山西同赢热电有限责任公司　　金额单位：人民币元

序号	放款银行（或机构）名称	借款方式	发生日期	到期日	年利率%	币种	账面价值	评估价值	备注
1	中国建设银行股份有限公司大同煤炭支行	信用借款	2024-07	2042-07	2.55%	人民币	431,037,888.48	431,037,888.48	
2	国家开发银行山西省分行	信用借款	2024-08	2042-08	2.55%	人民币	547,783,628.41	547,783,628.41	
3	中国银行股份有限公司大同新区支行	信用借款	2024-08	2042-08	2.55%	人民币	365,979,639.91	365,979,639.91	
4	中国农业银行股份有限公司大同云冈支行	信用借款	2024-08	2042-08	2.55%	人民币	369,221,709.21	369,221,709.21	
5	上海浦东发展银行股份有限公司太原滨河支行	信用借款	2024-12	2042-12	2.45%	人民币	207,148,000.00	207,148,000.00	
6	中国农业银行股份有限公司大同云冈支行	信用借款	2024-08	2042-08	2.45%	人民币	138,162,891.19	138,162,891.19	
合　　计							2,059,333,757.20	2,059,333,757.20	

被评估单位填表人：梁建芬　　评估人员：吴鹏

填表日期：2025年8月13日

晋能控股山西电力股份有限公司拟非公开协议向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%股权所涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值

资产评估说明

中企华评报字（2025）第5239号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二五年十月二十三日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分 资产评估说明 3

第一章 评估对象与评估范围说明 3

一、 评估对象与评估范围 3
二、 企业申报的实物资产情况 4
三、 企业申报的无形资产情况 5
四、 企业申报的表外资产情况 6
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 6

第二章 资产核实情况总体说明 9

一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 9
二、 影响资产核实的事项及处理方法 10
三、 核实结论 10

第三章 资产基础法评估技术说明 11

一、 流动资产评估技术说明 11
二、 设备评估技术说明 13
三、 在建工程评估技术说明 20
四、 土地使用权评估技术说明 26
五、 其他无形资产评估技术说明 29
六、 流动负债评估技术说明 30
七、 非流动负债评估技术说明 33

第六章 评估结论及分析 35

一、 评估结论 35
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 36
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 37

资产评估说明附件 38

附件一、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》 38

第一部分　关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一:《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分　资产评估说明

第一章　评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

（一）委托评估对象与评估范围

评估对象是晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值。

评估范围是晋控电力山西同赢热电有限责任公司的全部资产及负债。

（二）委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产，总资产账面价值333,798.67万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值282,367.05万元；净资产账面价值51,431.62万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
		A
流动资产	1	35,472.44
非流动资产	2	298,326.22
其中：长期股权投资	3	0.00
投资性房地产	4	0.00
固定资产	5	289.73
在建工程	6	266,197.08
油气资产	7	0.00
无形资产	8	31,839.41
其中：土地使用权	9	31,828.44
其他非流动资产	10	0.00
资产总计	11	333,798.67
流动负债	12	76,433.67
非流动负债	13	205,933.38
负债总计	14	282,367.05
净资产	15	51,431.62

产权持有单位已提供《关于抵押、担保及法律诉讼事项的说明》，

纳入评估范围的资产不存在抵押、担保及法律诉讼等未决事项。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

（三）委托评估的资产权属状况

1.纳入评估范围内的车辆共5项，其中3辆，证载权利人均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司；2辆，证载权利人均为晋控电力同承热电（山西）有限公司，为被评估单位同一控制下的关联方，截至评估基准日未变更证载权利人。被评估单位已出具产权说明，承诺该部分资产为其所有，无产权和债务纠纷，并承诺承担因产权和债务纠纷责任。

2.纳入评估范围内的土地使用权共 4 项，土地使用权面积合计455,897.84 平方米，截至评估基准日，均已办理不动产权证，证载权利人均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司，截至评估基准日，无抵押、担保等他项权利。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：车辆、电子设备和在建工程。实物资产的类型及特点如下:

（一）车辆

纳入评估范围内的车辆共 5 辆，主要为被评估单位日常办公用车及生产用车，具体包括多用途货车（皮卡车）、绿化喷洒车和扫路车等，主要购置于2022年至2025年间。截至评估基准日，纳入评估范围内的车辆均在年检有效期内，可正常使用。

（二）电子设备

纳入评估范围内的电子设备共130项，主要为被评估单位的办公用电子设备和日常用电子设备，具体电脑、打印机、扫描仪、开水器、空调、双头电磁灶、双门蒸饭车等，均存放于被评估单位各部门中，主购置于2019年至2025年间。截至评估基准日，均可正常使用。

（三）在建工程

1.在建工程-土建工程

纳入评估范围内的在建工程-土建工程主要为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的土建工程，具体包括主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，项目处于正常建设阶段，被评估单位已取得了建筑用地许可证，证号为：地字第 1402142024YG0006417 号；建筑规划许可证，证号为：建字第 1402142024GG0004418 号；建筑开工许可证，证号为 140254202501080101。

2.在建工程-设备安装工程

纳入评估范围内的在建工程-设备安装工程核算的内容为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的设备安装工程。设备安装工程具体包括锅炉机组、汽轮发电机组、热力系统汽水管道、输煤系统、厂内除渣系统(干除渣)、除灰系统（气力除灰）、预处理系统、凝结水精处理系统、凝汽器冷却系统（直接空冷）、电气系统、热工控制系统、脱硫系统、附属生产工程和与厂址有关的单项工程等，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，项目处于正常建设阶段。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权和其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

（一）土地使用权

1.纳入评估范围内的土地使用权共 4 项，土地使用权面积合计 455,897.84 平方米，主要分为工业工地、采矿用地和管道运输用地，均为出让取得，具体信息如下表：

序号	宗地名称	土地位置	是否空地	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(㎡)
1	土地使用权（厂区 225432.44 ㎡）	大同市云冈经开区清洁园区 QJ-A-02 地块	否	2024-06	2074-06	出让	工业用地	50.00	五通一平	225,432.44
2	土地使用权（厂区 58743 ㎡）	塔山煤炭运煤专线北侧	否	2022-08	2072-08	出让	工业用地	50.00	五通一平	58,743.00
3	土地使用权（灰场 160725.30 ㎡）	云冈区口泉乡窑子坡村西北	否	2024-06	2074-06	出让	采矿用地	50.00	三通一平	160,725.30
4	土地使用权（栈桥 10997.10 ㎡）	云冈区鸦房线沿线	否	2024-06	2074-06	出让	管道运输用地	50.00	五通一平	10,997.10

（二）其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产共 2 项，均为日常办公用软件，具体为大蚂蚁即时通讯系统和浩辰 CAD 软件。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得，截至评估基准日，均正常维护使用。

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》评估结论。土地使用权由晋能控股山西电力股份有限公司委托山西大地房地矿评估规划勘测有限公司进行评估。引用的评估报告概况如下:

（一）估价对象：本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地 1 土地使用权面积 225432.44 平方米，宗地 2 土地使用权面积为 58743 平方米，宗地 3 土地使用权面积 160725.3 平方米，宗地 4 土地使用权面积为 10997.1 平方米。宗地 1、2 登记用途为工业用地，实际用途均为工业用地。

二宗地相邻，统一开发利用。宗地 3 登记用途为采矿用地，实际用途为采矿用地。宗地 4 登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

（二）估价目的：根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

（三）估价期日：二〇二五年六月三十日

（四）估价日期：二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十三日

（五）地价确定的方法：四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估，以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。我们根据评估方法的适宜性、可信程度，结合现场调查待估宗地所在区域地价水平，经综合分析，市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近，取算术平均并取整作为最终的土地价格。

（六）估价结果：

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日 2025 年 6 月 30 日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地 1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第 0083396 号）

土地面积：225432.44 平方米；

土地单价：708 元/平方米；

土地总价：15960.62 万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地2《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第0106882号）

土地面积：58743平方米；

土地单价：704元/平方米；

土地总价：4135.51万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地3《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083394号）

土地面积：160725.3平方米；

土地单价：648元/平方米；

土地总价：10415万元；

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地4《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

土地面积：10997.1平方米；

土地单价：698元/平方米；

土地总价：767.6万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地1、2、3、4合计

土地总面积：455897.84平方米；

土地总价：31278.73万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

（七）报告的有效期：评估结论使用有效期为自报告提交日起一年内有效；超过有效期，本评估报告自动作废。

第二章　资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为财务组、设备组和土建组三个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2025年8月13日至2025年8月24日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

（一)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的资产评估申报表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（二）初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

（三）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（四）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报表，以做到：账、表、实相符。

（五）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、设备、土地等资产的产权证明文件资料进行查验，评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1.纳入评估范围内的车辆共5项，其中3辆，证载权利人均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司；2辆，证载权利人均为晋控电力同承热电（山西）有限公司，为被评估单位同一控制下的关联方，截至评估基准日未变更证载权利人。

被评估单位已出具产权说明，承诺该部分资产为其所有，无产权和债务纠纷，并承诺承担因产权和债务纠纷责任。

2.纳入评估范围内的在建工程主要为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期2x100万千瓦工程涉及的土建工程和设备安装工程，该工程主要开工日期为2024年8月，预计完工日期为2026年12月。截至评估基准日，项目处于正常建设阶段。评估人员主要通过核对施工合同、预决算书、工程进度款报审表和投资完成情况明细表等核实其存在性、技术状态及其权属。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章　资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款和其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	16,930,209.04
应收账款	52,886,150.00
预付账款	48,508.81
其他流动资产	284,859,565.06
流动资产合计	354,724,432.91

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、采购合同与发票，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了询问了客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

（三）评估方法

1.货币资金

银行存款

评估基准日银行存款账面价值16,930,209.04元，全部为人民币存款。核算内容为在中国建设银行股份有限公司大同云冈区支行和平安银行股份有限公司太原分行的人民币存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为16,930,209.04元，无增减值变化。

货币资金合计评估值为16,930,209.04元，无增减值变化。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额52,886,150.00元，核算内容为被评估单位应收的征地补偿款。评估基准日应收账款计提坏账准备 0.00元，应收账款账面净额52,886,150.00元。

评估人员向被评估单位调查了解了历史年度应收账款的回收情况，且核实了大同市云冈区自然资源局与云冈区口泉乡政府于 2025年2月25日签订的《土地补偿协议》，本次按核实无误的账面值作为评估值。

应收账款评估值为52,886,150.00元，评估无增减值变化。

3.预付账款

预付账款账面价值48,508.81元,核算内容为被评估单位预存在中国石化销售股份有限公司山西大同石油分公司的加油款。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的凭证及合同进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，根据所能收回的权利价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实无误的账面值作为评估值。

预付账款的评估值为48,508.81元，评估无增减值变化。

4.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 284,859,565.06 元，核算内容为待抵扣进项税。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产的形成原因并查阅了相关依据及账薄。经核实结果无误，其他流动资产以核实后

的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 284,859,565.06 元，无增减值变化。

（四）评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	16,930,209.04	16,930,209.04	0.00	0.00
应收账款	52,886,150.00	52,886,150.00	0.00	0.00
预付账款	48,508.81	48,508.81	0.00	0.00
其他流动资产	284,859,565.06	284,859,565.06	0.00	0.00
流动资产合计	354,724,432.91	354,724,432.91	0.00	0.00

流动资产评估值 354,724,432.91 元，无增减值变化。

二、设备评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括: 车辆和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
车辆	1,594,490.85	1,378,083.40
电子设备	3,313,232.42	1,519,171.85
减: 减值准备		
合计	4,907,723.27	2,897,255.25

（二）机器设备概况

1.设备概况

(1)车辆

纳入评估范围内的车辆共 5 辆，主要为被评估单位日常办公用车及生产用车，具体包括多用途货车（皮卡车）、绿化喷洒车和扫路车等，主要购置于 2022 年至 2025 年间。截至评估基准日，纳入评估范围内的车辆均在年检有效期内，可正常使用。

(2)电子设备

纳入评估范围内的电子设备共 130 项，主要为被评估单位的办公

用电子设备和日常用电子设备，具体电脑、打印机、扫描仪、开水器、空调、双头电磁灶、双门蒸饭车等，均存放于被评估单位各部门中，主购置于2019年至2025年间。截至评估基准日，均可正常使用。

2.相关会计政策

(1)账面原值构成

车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

符合增值税抵扣条件的，设备资产的账面原值不含增值税进项税额。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下:

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
车辆	6	5	16.00
电子设备	5	3	19.00

（三）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的在建工程类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程类资产

的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（四）评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1. 成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

本次评估范围内的设备均为厂家或经销商负责送货和安装的通用设备或电子设备，其设备含税购置价中包含了运输费、安装费和增值税等。重置成本计算公式如下:

设备重置成本=设备含税购置价-可抵扣的增值税

①购置价

设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

②可抵扣的增值税

根据“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”和“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置成本。运输设备重置成本计算公式如下:

重置成本=购置价+车辆购置税+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

（2）综合成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下:

综合成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下:

年限成新率=(引导报废年限－已使用年限)／引导报废年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程－已行驶里程)／规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2. 市场法

对于部分购置时间较早的电子设备和办公家具，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

(五)典型案例

案例一: 多用途货车(皮卡车)(4-8-6 车辆评估明细表第 2 项)

1.车辆概况

车辆名称: 多用途货车(皮卡车)

车辆牌号: 晋 BUP619

车辆型号: 长城牌 CC1030QA20B

生产厂家: 长城汽车股份有限公司

行驶里程: 17,976.00 公里

购置日期: 2022 年 9 月

启用日期: 2022 年 9 月

账面原值: 133,849.56 元

账面净值: 74,342.31 元

2.主要性能参数:

基本信息	
产地属性: 国产	级别属性: 皮卡
款型: 2021	
车身参数	
长/宽/高(mm): 5665*1883*1882	轴距(mm): 3470

车身结构：皮卡	车门数(个)：4
货仓尺寸：1760*1520*540	座位数(个)：5
发动机	
发动机型号：GW4C20B	气缸容积(cc)：1967
进气方式：涡轮增压	气缸排列形式：L
气缸数(个)：4	每缸气门数(个)：4
压缩比：10	配气机构：DOHC
最大马力(Ps)：190	最大功率(kW)：140
最大功率转速(rpm)：4000-5500	最大扭矩(Nm)：360
最大扭矩转速(rpm)：1800-3600	排量(L)：2.0
燃油类型：汽油	燃油标号：92
供油方式：直喷	缸盖材料：铝合金
缸体材料：铁	排放标准：国 VI
变速箱	
变速箱简称：8 挡自动	挡位个数：8
变速箱类型：AT	
底盘转向	
驱动方式:前置四驱	前悬挂类型：双叉臂式独立悬挂
后悬挂类型:钢板弹簧	助力类型：液压助力
车体结构:非承载式	
车轮制动	
前制动器类型：通风盘式	后制动器类型：鼓式
后轮胎规格：245/70R17	前轮胎规格：245/70R17

3.重置成本的确定

经网络询价及向经销商了解，该型号车辆基准日含税购置价为111,800.00 元/台，车辆购置税为不含税价的 10%。

上牌手续费按照 500 元计算。

车辆重置成本=含税购置价+含税购置价/(1+增值税税率) × 购置税税率+上牌手续费-可抵扣增值税

=111,800.00+111,800.00/(1+13%) × 10%+500-12,861.95

=109,300.00 元（百位取整）

3.综合成新率的确定

该车辆于 2022 年 9 月购入并投入使用，至评估基准日已使用 2.81 年,已行驶里程 17,976.00 公里，参考《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)，车辆的经济适用年限取 15 年，车辆尚可使用年限 12.00 年，车辆的引导报废里程为 60 万公里。则其成新率计算如下:

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) × 100%

=12.00/(2.81+12.00) × 100%

=81%（取整）

行驶里程成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程 × 100%

=(600,000.00-17,976.00)/600,000.00 × 100%

=97%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

=81%

根据勘察情况，评估人员认为其年限成新率能真实反映车辆实际情况，确定其勘察调整值为 1，则：

综合成新率=理论成新率 × 勘察调整系数

=81%×1

=81%

4.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

=109,300.00 × 81%

=88,533.00 元

案例二：打印机(4-8-7 电子设备明细表第 114 项)

1.设备概况

设备名称：打印机

规格型号：惠普 126nw

数量：1 台

启用日期：2025 年 2 月

账面原值：1,575.22 元

账面净值：1,473.34 元

2.主要性能参数：

基础信息	
产品定位	多功能商用一体机
产品类型	黑白激光多功能一体机
涵盖功能	打印/复印/扫描
最大处理幅面	A4
耗材类型	鼓粉一体
预热时间	0 秒预热
双面功能	手动
网络功能	支持无线/有线网络打印
移动打印	WIFI 直连（IEEE802.11b/g/n），惠普云打印，Airprint 打印
打印功能	

黑白打印速度	20ppm
打印分辨率	600×600dpi
首页打印时间	9.5 秒
打印语言	PCL5m，PCL5mS
月打印负荷	达到 8000 页
复印功能	
复印速度	20cpm
复印分辨率	黑白：300×300dpi，彩色：400×600dpi
连续复印	1-99 页
缩放范围	25-400%
扫描功能	
扫描控制器	标准配置
扫描类型	平板式
光学分辨率	1200×1200dpi
扫描尺寸	216×297mm
扫描格式	PDF，JPEG，PNG，TIF，BMP
介质规格	
介质重量	60-163g/㎡
供纸盒容量	标配：150 页
输出容量	100 页（面朝下）
其它参数	
显示屏	双行 LCD 液晶显示屏
处理器	600MHz
内存	128MB
系统平台	Windows8/7/Vista/XP(32/64bit)/Server2012/2008/2003，MacOSXv10.6.8 或更高版本，Linux
接口类型	USB2.0，10Base-T/100Base-TX（RJ-45 网络接口）
电源电压	AC110-127V（±12%），60Hz（±3Hz）/AC220-240V（±12%），50/60Hz（±3Hz）
耗电量	打印：465W，就绪：2.2W，复印：110W，睡眠：0.7W，关闭：0.2W
产品尺寸	420×365×254mm
产品重量	8kg
环境参数	工作温度：15-32.5℃，工作湿度：30-70%RH

3.重置成本的确定

经向经销商及网络询价，评估基准日含税购置价为 1,799.00 元/台（包含其运杂费）。

重置成本=含税购置价-含税购置价/1.13×13%

=1,799.00-1,799.00/1.13 × 13%

=1,600.00 元（百位取整）

4.综合成新率的确定

该设备于 2025 年 2 月投入使用，至评估基准日已使用 0.35 年，该设备的经济耐用年限为 6 年，通过现场勘察鉴定并向设备管理及使用人员了解，得知该设备工作环境良好、运行状况正常。可满足公司日常业务工作的要求。综合成新率计算如下:

综合成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

=(6-0.35)/6

=94%(取整)

5.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

=1,600.00×94%

=1,504.00 元

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

机器设备评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	1,594,490.85	1,378,083.40	1,233,600.00	1,143,224.00	-360,890.85	-234,859.40	-22.63	-17.04
电子设备	3,313,232.42	1,519,171.85	2,817,500.00	1,849,924.00	-495,732.42	330,752.15	-14.96	21.77
合计	4,907,723.27	2,897,255.25	4,051,100.00	2,993,148.00	-856,623.27	95,892.75	-17.45	3.31

机器设备原值评估减值 856,623.27 元，减值率 17.45%；净值评估增值 95,892.75 元，增值率 3.31%。评估增减值原因主要如下:

1.车辆评估原值净值减值，主要原因为被估单位对于部分车辆未计提折旧，形成减值。

2.电子设备评估原值减值的主要原因是近几年电子产品更新换代较快价格不断下降所致；评估净值增值的主要原因为评估采用的经济耐用年限长于企业折旧年限。

三、在建工程评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的在建工程包括:土建工程、设备安装工程和待摊投资。在建工程评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
土建工程	362,005,961.06
设备安装工程	1,881,562,071.71
待摊投资	418,402,800.16

科目名称	账面价值
减：减值准备	
合计	2,661,970,832.93

（二）在建工程概况

1.项目概况

纳入评估范围内的在建工程为同热三期 2x100 万千瓦煤电工程项目，项目位于大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区，注册资金 15.5 亿元，动态总投资约 78.93 亿元，项目占地约 684 亩。

承包单位：该项目为 EPC 总承包项目，承包人为中国能源建设集团山西省电力勘测设计院有限公司。

项目工期：该项目工程计划于 2024 年 9 月开工建设，2026 年 8 月#1 机组投产、2026 年 10 月#2 机组投产。本项目总工期 25+2 个月。

项目进度：截止评估基准日，厂内通平工程全面完成，厂内主要建构筑物基础全部完成，目前正在进行锅炉钢结构吊装、空冷柱及烟囱筒身施工。

项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

2.项目备案情况

同热三期 2x100 万千瓦煤电工程项目于 2023 年 7 月 29 日，经山西省发展和改革委员会批复同意，并下发了《山西省发展和改革委员会关于晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目核准的批复》（晋发改审批发〔2023〕284 号）。

3.节能报告批复情况

同热三期 2x100 万千瓦煤电工程项目于 2023 年 11 月 16 日，经山西省能源局批复同意，并下发了《关于对晋控电力山西同赢热电有限责任公司晋能控股山西电力股份有限公司同热三期 2x100 万千瓦煤电项目节能报告的审查意见》（晋能源审批发〔2023〕123 号）。

4.建设用地规划许可证批复

2024 年 7 月 11 日，大同市云冈区自然资源局下发《建设用地规划许可证》（地字第 1402142024YG0006417 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。2024 年 9 月 13 日，

大同市云冈区自然资源局下发《建设用地规划许可证》（地字第1402142024YG0008480 号），经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求,颁发此证。

5.建设工程规划许可证批复

2024 年 12 月 16 日，云冈经济技术开发区管理委员会核发《建设工程规划许可证》（建字第 1402142024GG0004418 号），经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

6.建设工程施工许可证批复

2025 年 1 月 8 日，云冈经济技术开发区管理委员会行政审批局核发《建设工程施工许可证》（编号 140254202501080101 号），经审查，本建设工程符合施工条件，准予施工。

7.土建工程概况

纳入评估范围内的在建工程-土建工程共 109 项，主要为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的土建工程，具体包括主厂房本体、主厂房附属设备基础、集中控制楼、锅炉基础、汽轮发电机基础、送风机房、除尘排烟系统、燃煤系统、除灰系统、水处理系统、供水系统、电气系统、脱硫系统、脱硝系统、附属生产工程、与厂址有关的单项工程、桩基工程和厂区通平工程等，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，项目处于正常建设阶段。

2. 设备安装工程概况

纳入评估范围内的在建工程-设备安装工程共 187 项,核算的内容为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的设备安装工程。设备安装工程具体包括锅炉机组、汽轮发电机组、热力系统汽水管道、输煤系统、厂内除渣系统(干除渣)、除灰系统（气力除灰）、预处理系统、凝结水精处理系统、凝汽器冷却系统（直接空冷）、电气系统、热工控制系统、脱硫系统、附属生产工程和与厂址有关的单项工程等，主要开工日期为 2024 年 8 月，预计完工日期为 2026 年 12 月。截至评估基准日，项目处于正常建设阶段。

3. 待摊投资概况

纳入评估范围内的在建工程-待摊投资，主要为被评估单位正在建设的晋能控股同热三期 2x100 万千瓦工程涉及的待摊投资，具体包括建设场地征用及清理费、项目建设管理费、项目建设技术服务费、筹资费用和其他。

（三）核实过程

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的在建工程构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写在建工程评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了合同与发票、概预算文件等评估相关资料。

现场调查：评估人员向被评估单位了解在建工程的质量、用途等信息；对在建工程进行现场勘察的同时，调查了解在建工程进度，完成情况；核实在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据在建工程的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写在建工程评估技术说明。

（四）评估方法

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

1.未完工项目

开工时间距基准日半年内，且属于正常建设的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以核实后的账面确认评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照企业已经完成工程量调整价差确定评估值。

2.待摊基建支出

对于正常建设的在建项目中的待摊基建支出，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值；对于在建期间的筹资费用，本次按照被评估单位截至评估基准日时的实际建设工期与合理建设工期孰短确定合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)，结合被评估单位距评估基准日最近的借款合同确定其浮动利率，根据被评估单位实际借款合同，扣减其一定的浮动利率，以在建同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=在建同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额 × 合理建设工期 × 利率 × 1/2

（五）典型案例

案例一：在建-土建工程

项目名称：综合办公楼

账面金额：1,505,656.54 元

开工日期：2024 年 8 月

工程进度：截至评估基准日，该工程形象进度为 14.36%

评估方法及过程：该工程 2024 年 8 月开工，开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，经复核，在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则本次按照账面价值确定评估值。

评估结果：该工程的评估结果为 1,505,656.54 元。

案例二：在建-设备安装工程

项目名称：锅炉本体

账面金额：609,915,567.61 元

开工日期：2024 年 8 月

工程进度：截至评估基准日，该工程形象进度为 90.91%。

评估方法及过程：该工程 2024 年 8 月开工，开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，经复核，在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则本次按照账面价值确定评估值。

评估结果：该工程的评估结果为 609,915,567.61 元。

案例三：在建-待摊投资

评估方法及过程：

(1)在建同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额：本次采用成本法确定其工程评估总额为 2,630,542,501.54 元。

在建同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额=在建土建工程+在建设备安装工程+在建待摊投资

=362,005,961.06+1,881,562,071.71+ 386,974,468.77

=2,630,542,501.54 元

(2)合理工期：本次按照被评估单位截至评估基准日时的实际建设工期与合理建设工期孰短。综合确定合理建设工期为 14 个月。

(3)利率：本次参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)，结合被评估单位距评估基准日最近一次实际的借款合同确定其浮动利率，根据被评估单位实际借款合同，扣减其一定的浮动利率，综合确定利率为 2.22 %。

(4)资金成本=在建同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额 × 合理建设工期 × 利率 × 1/2

=2,630,542,501.54 × 14/12 × 2.22% × 1/2

=34,065,500.00(元、百位取整)

评估结果：该工程资金成本的评估结果为 34,065,500.00 元。

（六）评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表:

在建工程评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	账面价值
土建工程	362,005,961.06	362,005,961.06	0.00	0.00
设备安装工程	1,881,562,071.71	1,881,562,071.71	0.00	0.00
待摊投资	418,402,800.16	421,039,968.77	2,637,168.61	0.63
减：减值准备				
合计	2,661,970,832.93	2,664,608,001.54	2,637,168.61	0.10

在建工程评估值 2,664,608,001.54 元，在建工程评估增值 2,637,168.61 元，增值率 0.10%。评估增减值原因主要如下:

对于在建期间的筹资费用，本次按照被评估单位截至评估基准日时的实际建设工期与合理建设工期孰短确定合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)，结合被评估单位实际的借款合同，考虑一定的浮动利率，以在建工程同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额为基数按照资金均匀投入计取，形成增值。

四、土地使用权评估技术说明

纳入评估范围内的土地使用权共涉及 4 宗土地，土地使用权评估结果引用山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》评估结论。

对于企业实际发生但本次土地使用权评估中无法考虑的契税，经查阅其相关财务账簿及付款单据等资料对其进行调查了解，本次以土地评估值乘契税税率确定评估值。

土地使用权评估值引用情况，具体如下:

本资产评估报告中的土地使用权评估值引用了山西大地房地矿评估规划勘测有限公司出具的晋大地土估字〔2025〕第 041 号《土地估价报告》评估结论。土地使用权由晋能控股山西电力股份有限公司委托山西大地房地矿评估规划勘测有限公司进行评估。引用的评估报告概况如下:

（一）估价对象：本次评估对象均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的土地，宗地 1 土地使用权面积225432.44平方米，宗地2土地使用权面积为58743平方米，宗地3土地使用权面积160725.3平方米，宗地4土地使用权面积为10997.1平方米。宗地 1、2 登记用途为工业用地，实际用途均为工业用地。二宗地相邻，统一开发利用。宗地 3 登记用途为采矿用地，实际用途为采矿用地。宗地 4 登记用途为管道运输用地，实际用途为管道运输用地。

（二）估价目的：根据《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，晋能控股山西电力股份有限公司拟向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。晋能控股山西电力股份有限公司特委托我公司对股权转让涉及的晋控电力山西同赢热电有限责任公司所属位于山西省大同市云冈区的四宗国有建设用地使用权市场价格进行评估，为委托人股权转让提供价格参考。

（三）估价期日：二〇二五年六月三十日

（四）估价日期：二〇二五年六月三十日至二〇二五年十月二十三日

（五）地价确定的方法：四宗地均采用了市场比较法和成本逼近法进行了评估，以上两种方法从不同侧面反映了估价对象的地价水平，两种不同的估价方法得出不同结果各具有一定意义和客观依据。我们根据评估方法的适宜性、可信程度，结合现场调查待估宗地所在区域地价水平，经综合分析，市场比较法与成本逼近法测算的价格较为接近，取算术平均并取整作为最终的土地价格。

（六）估价结果：

经估价人员现场查勘及对当地土地市场分析，按照地价评估的技术规程和估价程序，选择适当的评估方法，评估得到宗地在估价设定用途、使用年期、开发程度及利用条件下，于估价期日2025年6月30日国有建设用地使用权市场价格为：

宗地1《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083396号）

土地面积：225432.44平方米；

土地单价：708元/平方米；

土地总价：15960.62万元；

大写金额：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾万陆仟贰佰元整。

宗地2《不动产权证书》（晋（2022）大同市不动产权第0106882号）

土地面积：58743平方米；

土地单价：704元/平方米；

土地总价：4135.51万元；

大写金额：人民币肆仟壹佰叁拾伍万伍仟壹佰元整。

宗地3《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083394号）

土地面积：160725.3平方米；

土地单价：648元/平方米；

土地总价：10415万元；

大写金额：人民币壹亿零肆佰壹拾伍万元整。

宗地4《不动产权证书》（晋（2024）大同市不动产权第0083395号）

土地面积：10997.1平方米；

土地单价：698元/平方米；

土地总价：767.6万元；

大写金额：人民币柒佰陆拾柒万陆仟元整。

宗地1、2、3、4合计

土地总面积：455897.84平方米；

土地总价：31278.73万元；

大写金额：人民币叁亿壹仟贰佰柒拾捌万柒仟叁佰元整。

（七）报告的有效期：评估结论使用有效期为自报告提交日起一年内有效；超过有效期，本评估报告自动作废。

土地使用权评估值 322,170,919.00 元，评估增值 3,886,529.94 元，增值率 1.22%。土地增值主要原因是受到当地社会经济的发展，交通便捷度的提高，基础配套设施的改善，致使土地熟化程度提高，土地区位条件得到了优化，从而带动了地价水平的上涨。

五、其他无形资产评估技术说明

（一）评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 109,752.07 元。核算内容为被评估单位外购取得的日常办公用软件，具体为大蚂蚁即时通讯系统和浩辰 CAD 软件。

（二）其他无形资产概况

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产共 2 项，均为日常办公用软件，具体为大蚂蚁即时通讯系统和浩辰 CAD 软件。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得，截至评估基准日，均正常维护使用。

（三）核实过程

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的无形资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导企业填写无形资产评估申报明细表;

第二阶段：现场调查核实阶段

将企业提供的资产评估申报明细表与财务账进行核对，对重复申报、遗漏、错报项目进行修改或重新申报，收集与无形资产评估有关的各项资料、文件，对于不清楚的事宜与相关财务人员交流意见。

第三阶段：评定估算阶段

根据资产的特点，合理确定其在评估基准日的市场价值。

（四）评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

（五）典型案例

名称：浩辰 CAD 软件（4-13-3 无形-其他，序号 2）

购置时间：2022 年 11 月

原始入账价值：95,145.63 元

账面价值：69,773.47 元

软件数量：10 套

经市场询价，确定该软件的评估基准日不含税市场单价为 8,800.00 元。

该软件评估值= 88,000.00 元

（六）评估结果

其他无形资产评估值 137,600.00 元，评估增值 27,847.93 元，增值率 25.37%。评估增值原因主要为外购的无形资产软件评估基准日的市场价格高于其摊销后的账面余额，造成评估增值。

六、流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表同所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	742,417,236.99
应付职工薪酬	1,233,914.54
应交税费	11,839.57
其他应付款	20,673,518.46
一年内到期的非流动负债	213.24
流动负债合计	764,336,722.80

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最

后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

（三）评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 742,417,236.99 元。核算内容为被评估单位因购买材料、商品和接受劳务等经营活动应支付的款项。具体包括：应付的服务费、设备款和工程款等。

评估人员向被评估单位调查了解了设备采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 742,417,236.99 元，无增减值变化。

2.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 1,233,914.54 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：社会保险费、工会经费和离职后福利。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,233,914.54 元，无增减值变化。

3.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 11,839.57 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：所得税、印花税和企业代扣代缴的个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 11,839.57 元，无增减值变化。

4.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 20,673,518.46 元，核算内容为被评估单位应付的修缮费、工程款、建安工程及其他费用进度款和代缴社保等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 20,673,518.46 元，无增减值变化。

5.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 213.24 元。核算内容为被评估单位各种非流动负债在一年之内到期的金额，具体为长期借款应付的利息。

一年内到期的非流动负债评估值为 213.24 元，无增减值变化。

（四）评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表:

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	742,417,236.99	742,417,236.99	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,233,914.54	1,233,914.54	0.00	0.00
应交税费	11,839.57	11,839.57	0.00	0.00
其他应付款	20,673,518.46	20,673,518.46	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	213.24	213.24	0.00	0.00
流动负债合计	764,336,722.80	764,336,722.80	0.00	0.00

流动负债评估值 764,336,722.80 元，无增减值变化。

七、非流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的非流动负债为长期借款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	2,059,333,757.20
非流动负债合计	2,059,333,757.20

（二）核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、结息证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行授信额度与长期借款情况。

（三）评估方法

长期借款

评估基准日长期借款账面价值 2,059,333,757.20 元。核算内容为被评估单位向中国建设银行股份有限公司大同煤炭支行、国家开发银行山西省分行、中国银行股份有限公司大同新区支行、中国农业银行股份有限公司大同云冈支行、上海浦东发展银行股份有限公司太原滨河支行和中国农业银行股份有限公司大同云冈支行借入的期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项借款。

评估人员对各笔长期借款都进行了函证，查阅了各笔长期借款的借款合同及贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 2,059,333,757.20 元，无增减值变化。

（四）评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表:

非流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期借款	2,059,333,757.20	2,059,333,757.20	0.00	0.00
非流动负债合计	2,059,333,757.20	2,059,333,757.20	0.00	0.00

非流动负债评估值 2,059,333,757.20 元，无增减值变化。

第六章评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受晋能控股山西电力股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益在2025年6月30日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

晋控电力山西同赢热电有限责任公司评估基准日总资产账面价值为333,798.67万元，评估价值为334,463.40万元，增值额为664.73万元，增值率为0.20%；总负债账面价值为282,367.05万元，评估价值为282,367.05万元，无增减值变化；净资产账面价值为51,431.62万元，评估价值为52,096.35万元，增值额为664.73万元，增值率为1.29%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年6月30日　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	35,472.44	35,472.44	0.00	0.00
非流动资产	2	298,326.22	298,990.96	664.74	0.22
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	289.73	299.31	9.58	3.31
在建工程	6	266,197.08	266,460.80	263.72	0.10
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	31,839.41	32,230.85	391.44	1.23
其中：土地使用权	9	31,828.44	32,217.09	388.65	1.22
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	333,798.67	334,463.40	664.73	0.20
流动负债	12	76,433.67	76,433.67	0.00	0.00
非流动负债	13	205,933.38	205,933.38	0.00	0.00
负债总计	14	282,367.05	282,367.05	0.00	0.00

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
净资产	15	51,431.62	52,096.35	664.73	1.29

晋能控股山西电力股份有限公司持有的晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权价值为 26,569.14 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（一）机器设备

机器设备原值评估减值 856,623.27 元，减值率 17.45%；净值评估增值 95,892.75 元，增值率 3.31%。评估增减值原因主要如下:

1.车辆评估原值净值减值，主要原因为被估单位对于部分车辆未计提折旧，形成减值。

2.电子设备评估原值减值的主要原因是近几年电子产品更新换代较快价格不断下降所致；评估净值增值的主要原因为评估采用的经济耐用年限长于企业折旧年限。

（二）在建工程

在建工程评估值 2,664,608,001.54 元，在建工程评估增值 2,637,168.61 元，增值率 0.10%。评估增减值原因主要如下:

对于在建期间的筹资费用，本次按照被评估单位截至评估基准日时的实际建设工期与合理建设工期孰短确定合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)，结合被评估单位实际的借款合同，考虑一定的浮动利率，以在建工程同热三期 2x100 万千瓦工程项目评估总额为基数按照资金均匀投入计取，形成增值。

（三）土地使用权

土地使用权评估值 322,170,919.00 元，评估增值 3,886,529.94 元，增值率 1.22%。土地增值主要原因是受到当地社会经济的发展，交通便捷度的提高，基础配套设施的改善，致使土地熟化程度提高，土地区位条件得到了优化，从而带动了地价水平的上涨。

（四）其他无形资产

其他无形资产评估值 137,600.00 元，评估增值 27,847.93 元，增值

率 25.37%。评估增值原因主要为外购的无形资产软件评估基准日的市场价格高于其摊销后的账面余额，造成评估增值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估说明附件

附件一、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

附件一

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为晋能控股山西电力股份有限公司，被评估单位为晋控电力山西同赢热电有限责任公司，资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人为委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：晋能控股山西电力股份有限公司

住所：山西示范区晋阳街南一条 10 号 1 幢-1-22 层

法定代表人：师李军

注册资本： 307694.2219 万人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：911400007159303324

成立日期：1993 年 2 月 8 日

营业期限：1993 年 2 月 8 日至无固定期限

经营范围：经营范围：电力供应：电力商品、热力商品生产和销售；燃料、材料、电力高新技术、电力物资的开发销售。发电设备检修；电力工程安装、设计、施工（除土建）；工矿机电产品加工、修理；室内外装潢；采暖设备维修；设备清扫；电子信息咨询及技术服务。电力系统设备及相关工程的设计、调试、实验及相关技术开发、技术咨询、技术服务；环境监测（以上仅限分支机构使用）。（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）。

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

名称：晋控电力山西同赢热电有限责任公司

住所：山西省大同市云冈经济技术开发区清洁能源园区

法定代表人：王孝全

注册资本：155000 万人民币

类型：　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91140299MA7Y1GJ780

成立日期：2022 年 4 月 9 日

营业期限：2022 年 4 月 9 日至无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：热力生产和供应；发电技术服务；电力行业高效节能技术研发；余热发电关键技术研发；煤炭及制品销售；石灰和石膏销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产总计	32,324.93	56,353.19	285,507.06	333,798.67
负债总计	12,697.93	14,926.18	234,080.04	282,367.05
所有者权益	19,627.00	41,427.01	51,427.01	51,431.62

被评估单位近三年的经营状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.02	0.00	4.60
净利润	0.00	0.01	0.00	4.60

注：截至评估基准日，被评估单位处于基建期，尚未投入运营。

被评估单位评估基准日的会计报表经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中名国成审字【2025】第 3819 号无保留意见审计报告、2022 年度的会计报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字【2023】第 207221 号无保留意见审计报告、2023 年度和 2024 年度的会计报表均经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审亚太审字(2024)004544 号无保留意见审计报告和中审亚太审字(2025)005658

号无保留意见审计报告。

3.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位晋控电力山西同赢热电有限责任公司为委托人晋能控股山西电力股份有限公司的全资子公司。

(三) 受让人简介

名称：晋能控股晋北能源（山西）有限公司

住所：山西省大同市平城区太和路双创中心5层

法定代表人：李鑫

注册资本：300000万人民币

类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91140200MAD2HEF338

成立日期：2023年10月30日

营业期限：2023年10月30日至无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；供暖服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；热力生产和供应；新兴能源技术研发；智能输配电及控制设备销售；储能技术服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、受让人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

晋能控股山西电力股份有限公司拟非公开协议向晋能控股晋北能源（山西）有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%的股权，为此需要对评估基准日时晋控电力山西同赢热电有限责任公司的股东部分权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价

值参考。

就此事向，晋能控股煤业集团有限公司于2025年3月21日下发了《中共晋能控股煤业集团有限公司委员会常委会会议纪要》（2025年第3次）；晋能控股山西电力股份有限公司董事会于2025年7月4日下发了《晋能控股山西电力股份有限公司十届十九次董事会决议公告》；晋能控股晋北能源（山西）有限公司于2025年1月23日下发了《晋能控股晋北能源(山西)有限公司第一届董事会第十六次会议决议》；晋能控股集团有限公司于2025年5月7日下发了《晋能控股集团有限公司第一届董事会第九十二次会议决议》，决议同意晋能控股山西电力股份有限公司以非公开协议方式向晋能控股晋北能源(山西)有限公司转让所持晋控电力山西同赢热电有限责任公司 51%股权。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是晋控电力山西同赢热电有限责任公司股东部分权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是晋控电力山西同赢热电有限责任公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产，总资产账面价值333,798.67万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值282,367.05万元；净资产账面价值51,431.62万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中名国成审字【2025】第3819号无保留意见审计报告。

四、 关于评估基准日的说明

本报告评估基准日是2025年6月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的

实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

1.纳入评估范围内的车辆共 5 项，其中 3 辆，证载权利人均为晋控电力山西同赢热电有限责任公司；2 辆，证载权利人均为晋控电力同承热电（山西）有限公司，为我单位同一控制下的关联方，截至评估基准日未变更证载权利人。

我单位已出具产权说明，承诺该部分资产为其所有，无产权和债务纠纷，并承诺承担因产权和债务纠纷责任。

2.截至评估基准日，被评估单位已取得了建筑用地许可证，证号为：地字第 1402142024YG0006417 号；其中综合办公楼、综合服务楼、1#宿舍楼和 2#宿舍楼已取得建筑规划许可证，证号为：建字第 1402142024GG0004418 号；建筑开工许可证，证号为 140254202501080101，其余建筑均未取得建筑规划许可证和建筑开工许可证。

六、 资产清查情况的说明

(一) 资产的清查内容

列入本次清查范围的是晋控电力山西同赢热电有限责任公司的全部资产及负债。

(二) 资产的清查方法

对实物性资产和非实物性资产分别采用不同的清查方法。

1.对实物性资产的清查:对照账、表、实，采用全面清查与抽样清查相结合实施实物资产的清查，对账实不符的情况查明原因做好记录。

在固定资产清查中，对各类固定资产进行抽查核实，设备的型号、

生产厂家、运行状态；以物对账，以账查物；并以抽查实物的方法进行清查，以验证申报数量的准确性。

2.对非实物性资产的清查：对内外部往来款项、存款及各项负债主要从账面上进行清查核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

(三) 资产的清查过程

晋控电力山西同赢热电有限责任公司于 2025 年 8 月开始对评估对象涉及的资产进行全面清查，在清查的基础上填报资产清查评估明细表。资产的清查过程大体分为以下几个阶段：

1.制定计划：根据清查内容和要求，制定资产清查工作具体计划，列出时间表，落实责任人并提出验收标准。

2.单位自查：根据本次资产清查的统一部署，成立由财务部、资产管理等部门组成的资产清查小组，全面实施资产清查核实工作。根据全面自查的结果填报资产评估申报表。

(四) 清查结论

通过以上资产清查核实程序，资产核实结果与我单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。截止评估基准日 2025 年 6 月 30 日，纳入评估范围的净资产价值为 51,431.62 万元。

七、 资料清单

(一) 本次经济行为相关材料；

(二) 资产评估申报明细表；

(三) 产权证明文件；

(四) 其他与评估相关的资料。

(此页为晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%的股权项目之《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页)

晋能控股山西电力股份有限公司(盖章)

法定代表人 (签章):

2025 年 10 月 23 日

(此页为晋能控股山西电力股份有限公司拟转让晋控电力山西同赢热电有限责任公司51%的股权项目之《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页)

晋控电力山西同赢热电有限责任公司(盖章)

法定代表人 (签章):

2015年 10月 23日