


# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6161020008202300772
合同编号:	PHT-2023-543
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	正衡评报字[2023]第608号
报告名称:	中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论:	142,663,400.00元
评估报告日:	2023年11月09日
评估机构名称:	正衡房地产资产评估有限公司
签名人员:	孙美琪 (资产评估师) 会员编号: 32200035 张东艳 (资产评估师) 会员编号: 61130014
 (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: 2023年12月28日



本报告依据中国资产评估准则编制



中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产  
涉及其持有的十二宗工业用地  
土地使用权市场价值  
资产评估报告

正衡评报字[2023]第 608 号

(共 2 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年十一月九日



# 本 册 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	7
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人概况.....	7
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围内容.....	10
四、价值类型.....	25
五、评估基准日.....	26
六、评估依据.....	26
七、评估方法.....	29
八、评估程序实施过程和情况.....	33
九、评估假设.....	34
十、评估结论.....	36
十一、特别事项说明.....	37
十二、资产评估报告使用限制说明.....	39
十三、资产评估报告日.....	40
十四、签字盖章.....	41
附件:.....	42



## 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。根据《资产评估对象法律权属指导意见》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得对资产评估对象的法律权属提供保证。



# 中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产 涉及其持有的十二宗工业用地 土地使用权市场价值 资产评估报告

正衡评报字[2023]第 608 号

## 摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受中电投蒙东能源集团有限责任公司委托，就中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产事宜，对所涉及的中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权市场价值进行了评估。

评估目的：转让资产。

评估对象：中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权市场价值。

评估范围：中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权，依据中电投蒙东能源集团有限责任公司提供的评估申报明细表，纳入本次评估范围土地使用权账面核算科目为投资性房地产-土地使用权（采用公允价值模式计量），土地面积为 1,646,840.38 平方米，原始入账价值 60,469,141.47 元，截至评估基准日账面价值为 121,040,818.56 元。

上述数据未经专项审计，系产权持有单位申报的账面金额。

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：2023年9月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法。

评估结论：中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产事宜涉及的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权在评估基准日2023年9月30日的市场价值为**14,266.34**万元（大写：人民币壹亿肆仟贰佰陆拾陆万叁仟肆佰元整）。

#### 特别事项说明：

- 1、本次评估结论为不含增值税价值。
- 2、本报告仅用于中电投蒙东能源集团有限责任公司向特定受让方内蒙古电投能源股份有限公司转让资产，提醒报告使用者关注。
- 3、本次评估范围内土地使用权所涉及的地上建筑物所有权不属于产权持有单位，本次评估未考虑其地上建筑物对评估结论的影响。
- 4、截至评估基准日，评估对象全部处于租赁状态（土地使用权评估面积为1,646,840.38平方米）。依据2008年1月12日中电投蒙东能源集团有限责任公司与内蒙古电投能源股份有限公司签订的《土地使用权租赁协议》及后续签订的《土地使用权租赁协议补充协议》和十二宗工业用的《土地他项权利证明书》，承租人为内蒙古电投能源股份有限公司。具体信息如下：

（1）办理《土地他项权利证明书》的土地租赁情况如下：

序号	土地证使用权证号	他项权利证号	土地他项权利人	义务人	承租土地面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /年)
1	通国用(2008)字第20247号	通他项(2009)第072号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	128,503.60	2003.7.25-2051.11.22	2.72
2	通国用(2008)字第20248号	通他项(2009)第073号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	51,753.00	2003.4.2-2051.11.22	1.52

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	土地证使用权证号	他项权利证号	土地他项权利人	义务人	承租土地面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /年)
3	通国用(2008)字第 20249 号	通他项(2009)第 074 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	9,264.00	2005.5.10-2024.12.31	0.74
4	通国用(2008)字第 20251 号	通他项(2009)第 036 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	48,327.10	2003.4.2-2051.11.22	3.09
5	通国用(2008)字第 20255 号	通他项(2009)第 040 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	1,019,000.00	2003.4.2-2051.11.23	0.58
6	通国用(2008)字第 20264 号	通他项(2009)第 049 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	115,000.00	2003.4.3-2051.11.23	0.58
7	通国用(2008)字第 20274 号	通他项(2009)第 059 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	26,809.98	2003.4.1-2051.11.22	1.62
8	通国用(2008)字第 20278 号	通他项(2009)第 063 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	81,008.90	2003.4.4-2051.11.23	0.58
9	通国用(2008)字第 20279 号	通他项(2009)第 064 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	110,784.20	2004.1.1-2023.12.31	0.43
10	通国用(2008)字第 20282 号	通他项(2009)第 067 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	11,524.60	2005.5.10-2024.12.31	2.56
11	通国用(2008)字第 20283 号	通他项(2009)第 068 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	5,406.20	2005.5.10-2024.12.31	1.23

注：以上《土地他项权利证明书》中土地他项权利人记载为内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司，于2021年12月更名为内蒙古电投能源股份有限公司。

(2) 通国用(2008)字第 20285 号土地，未办理《土地他项权利证明书》，依据中电投蒙东能源集团有限责任公司与内蒙古电投能源股份有限公司签订的《土地使用权租赁协议补充协议》，该宗土地的租赁期限为2010年1月1日-2027年12月31日，承租土地面积为39,458.80m<sup>2</sup>，租金单价为6.56元/平方米/年。

本次评估中的协议转让方为出租方（即“中电投蒙东能源集团有限责任公司”），协议受让方为承租方（即“内蒙古电投能源股份有限公司”），并且根据评估人员收集到的资料，无法合理量化现有租约对评估值的影响，因此本次评估未考虑租约限制。提醒报告使用者关注。

5、依据中电投蒙东能源集团有限责任公司与内蒙古电投能源股份有限公司签订的《土地使用权租赁协议》及后续签订的《土地使用权租赁协议补充协议》和十二宗工业用的《土地他项权利证明书》，承租人

的土地承租期限部分超过了 20 年，该承租期限超过了《民法典》的规定，本次评估未考虑此事项的影响，提醒报告使用者关注。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

7、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

本报告仅对中电投蒙东能源集团有限责任公司拟资产转让事宜之目的有效。资产评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2023 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日使用有效。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产 涉及其持有的十二宗工业用地 土地使用权市场价值 资产评估报告

正衡评报字[2023]第 608 号

中电投蒙东能源集团有限责任公司：

正衡房地产资产评估有限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、客观和公正的原则，采用市场比较法、基准地价修正系数法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施转让资产事宜所涉及位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权在评估基准日 2023 年 9 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、产权持有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概况

本次资产评估的委托人和产权持有单位均为中电投蒙东能源集团有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为内蒙古电投能源股份有限公司。

### （一）委托人暨产权持有单位概况

名称：中电投蒙东能源集团有限责任公司

统一社会信用代码：91150500701347218W

企业类型：其他有限责任公司

住 所：内蒙古自治区通辽市通辽经济技术开发区创业大道与清河大街交汇处

法定代表人：王伟光

注册资本：叁拾叁亿元（人民币元）

成立日期：1999年12月23日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：煤炭开采；发电业务、输电业务、供（配）电业务；公共铁路运输；天然水收集与分配；建设工程质量检测；水产养殖；自来水生产与供应；餐饮服务；住宿服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建设工程施工；热力生产和供应。（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：再生资源销售；煤炭洗选；常用有色金属冶炼；有色金属压延加工；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；水资源管理；土地使用权租赁；机械设备租赁；铁路运输辅助活动；装卸搬运；非居住房地产租赁；住房租赁；煤炭及制品销售；环保咨询服务；招投标代理服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；特种作业人员安全技术培训；工程管理服务；餐饮管理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；机械零件、零部件销售；机械零件、零部件加工；余热余压余气利用技术研发。（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）

## （二）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位为同一单位。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为内蒙古电投能源股份有限公司。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

### 1、其他资产评估报告使用人

名称：内蒙古电投能源股份有限公司

统一社会信用代码：911505007332663405

企业类型：其他股份有限公司（上市）

住所：内蒙古自治区霍林郭勒市哲里木大街（霍矿珠斯花区）

法定代表人：王伟光

注册资本：贰拾贰亿肆仟壹佰伍拾柒万叁仟肆佰玖拾叁元（人民币元）

成立日期：2001年12月18日

营业期限：长期

经营范围：煤炭开采；矿产资源勘查；测绘服务；道路货物运输（不含危险货物）；电气安装服务；建设工程设计；建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）电业务；热力生产和供应；煤炭及制品销售；土石方工程施工；矿山机械销售；建筑工程用机械销售；发电机及发电机组销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；电气设备修理；通用设备制造（不含特种设备制造）；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；肥料销售；工程管理服务；招投标代理服务；供冷服务；特种作业人员安全技术培训；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；水资

源管理。（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、评估目的

本次评估目的是为中电投蒙东能源集团有限责任公司拟向内蒙古电投能源股份有限公司资产转让事宜所涉及的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

### 本项目经济行为文件及批准情况：

《中电投蒙东能源集团有限责任公司 2023 年第四次临时董事会决议》（2023 年 9 月 27 日）。

## 三、评估对象和评估范围内容

本报告评估对象为中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权市场价值。

评估范围为中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权，依据中电投蒙东能源集团有限责任公司提供的评估申报明细表，纳入本次评估范围土地使用权账面核算科目为投资性房地产-土地使用权（采用公允价值模式计量），土地面积为 1,646,840.38 平方米，原始入账价值 60,469,141.47 元，截至评估基准日账面价值为 121,040,818.56 元。具体情况如下：

表 1 土地使用权概况一览表

序号	名称	土地 使用 权人	土地权证编号	宗地位置	用地性质	用途	土地使用权 终止日期	面积 (m <sup>2</sup> )
1	机修厂	中电	通国用(2008)字第 20247 号	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧南段	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	128,503.60
2	机电公司配件仓库		通国用(2008)字第 20248 号	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧南段	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	51,753.00
3	东帮变电所		通国用(2008)字第 20249 号	通辽市霍林郭勒市南矿东帮变电所	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	9,264.00
4	地测处办公楼院		通国用(2008)字第 20251 号	通辽市霍林郭勒市宝区市医院西侧	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	48,327.10



中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	名称	土地 使用 权人	土地权证编号	宗地位置	用地性质	用途	土地使用权 终止日期	面积 (m <sup>2</sup> )
5	地面生产系统	投蒙 东能 源集 团有 限责 任公 司	通国用(2008)字第 20255 号	通辽市霍林郭勒市南区加工公司	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	1,019,000.00
6	坑口维修区		通国用(2008)字第 20264 号	通辽市霍林郭勒市南区南露天坑口维修区	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	115,000.00
7	北矿办公楼院		通国用(2008)字第 20274 号	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	26,809.98
8	火药库		通国用(2008)字第 20278 号	通辽市霍林郭勒市达来胡硕苏木南矿火药库	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	81,008.90
9	输煤系统		通国用(2008)字第 20279 号	通辽市霍林郭勒市珠斯花区东河村与六十栋之间	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	110,784.20
10	供电部办公楼院		通国用(2008)字第 20282 号	通辽市霍林郭勒市珠区宾河路西侧	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	11,524.60
11	珠区变电所		通国用(2008)字第 20283 号	通辽市霍林郭勒市珠区矿山路南侧	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	5,406.20
12	合并集团公司办公楼院与质检站		通国用(2008)第 20285 号	通辽市霍林郭勒市珠斯花区珠斯花大街南侧	授权经营	工业用地	2051 年 11 月 23 日	39,458.80

上述数据未经专项审计，系产权持有单位申报的账面金额。

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。

### (一) 资产情况

#### 1、土地使用权概况

##### (1) 登记状况

##### 1) 土地来源

根据产权持有单位提供的《国有土地使用权证》，评估范围内的土地来源均为授权经营。

##### 2) 土地登记状况

纳入本次评估范围内的土地登记状况如下表：

#### 宗地一

编号	通国用(2008)第 20247 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧南段
地号	HK003-01-146-2
地类(用途)	工业用地
使用权类型	授权经营

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

终止日期	2051年11月23日
使用权面积	128,503.60 m <sup>2</sup>
独用面积	128,503.60 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年3-6月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009年1月7日

宗地二

编号	通国用(2008)第20248号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧南段
地号	HK003-01-147
地类(用途)	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051年11月23日
使用权面积	51,753.00 m <sup>2</sup>
独用面积	51,753.00 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年3-6月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009年1月7日

宗地三

编号	通国用(2008)第20249号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市南矿东帮变电所
地号	HK001-04-024
地类(用途)	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051年11月23日
使用权面积	9,264.00 m <sup>2</sup>
独用面积	9,264.00 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年3-6月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009年1月7日

#### 宗地四

编号	通国用（2008）第 20251 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市宝区市医院西侧
地号	HK004-10-013
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日
使用权面积	48,327.10 m <sup>2</sup>
独用面积	48,327.10 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

#### 宗地五

编号	通国用（2008）第 20255 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市南区加工公司
地号	HK001-04-021
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日
使用权面积	1,019,000.00 m <sup>2</sup>
独用面积	1,019,000.00 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

#### 宗地六

编号	通国用（2008）第 20264 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市南区南露天坑口维修区
地号	HK001-04-019
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日

使用权面积	115,000.00 m <sup>2</sup>
独用面积	115,000.00 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

宗地七

编号	通国用（2008）第 20274 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧
地号	HK003-01-145
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日
使用权面积	26,809.98 m <sup>2</sup>
独用面积	26,809.98 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

宗地八

编号	通国用（2008）第 20278 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市达来胡硕苏木南矿火药库
地号	HK001-04-035
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日
使用权面积	81,008.90 m <sup>2</sup>
独用面积	81,008.90 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

### 宗地九

编号	通国用（2008）第 20279 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市珠斯花区东河村与六十栋之间
地号	HK001-04-053
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日
使用权面积	110,784.20 m <sup>2</sup>
独用面积	110,784.20 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

### 宗地十

编号	通国用（2008）第 20282 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市珠区宾河路西侧
地号	HK003-05-044
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日
使用权面积	11,524.60 m <sup>2</sup>
独用面积	11,524.60 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

### 宗地十一

编号	通国用（2008）第 20283 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市珠区矿山公路南侧
地号	HK003-06-035
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

使用权面积	5,406.20 m <sup>2</sup>
独用面积	5,406.20 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

宗地十二

编号	通国用（2008）第 20285 号
土地使用权人	中电投蒙东能源集团有限责任公司
座落	通辽市霍林郭勒市珠斯花区珠斯花大街南侧
地号	HK003-05-003-1-1
地类（用途）	工业用地
使用权类型	授权经营
终止日期	2051 年 11 月 23 日
使用权面积	39,458.80 m <sup>2</sup>
独用面积	39,458.80 m <sup>2</sup>
分摊面积	0.00 m <sup>2</sup>
记事	本宗地每年 3-6 月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。 通辽市人民政府。
登记机关	通辽市国土资源局
登记日期	2009 年 1 月 7 日

（2）利用状况

根据评估人员现场勘察了解，待估宗地为中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的用地，截止评估基准日，地上建筑物均为内蒙古电投能源股份有限公司投资建设并使用，地上建筑物详细情况如下：

1) 通国用（2008）字第 20247 号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北区旧污水站	1992 年	钢混	1	147.37	
2	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北区消防泵房	2023 年	钢混	1	76.23	
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	托辊厂房	1985 年	砖混	1	2,726.08	
4	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北区危废暂存库	2021 年	砖混	1	182.25	
5	无	内蒙古电投能源股份有限公司	机关办公楼	2010 年	砖混	5	3,003.96	
6	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北区东门卫	2008 年	砖混	1	36.95	

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
7	无	内蒙古电投能源股份有限公司	职工之家和食堂	2002年	砖混	1	1,254.86	
8	无	内蒙古电投能源股份有限公司	车棚	2002年	钢结构	1	271.49	
9	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	汽车保养间(发动机车间)	1989年	砖混	1	5,241.49	
10	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	机修车间(综合检修中心)	1989年	砖混	1	4,247.94	
11	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	机加车间	1989年	砖混	1	2,313.59	
12	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	铆锻车间(培训基地)	1989年	砖混	1	1,272.15	
13	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	电修车间(职工活动中心)	1989年	砖混	1	1,050.97	
14	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	配件仓库(热处理厂房)	1992年	砖混	1	1,004.06	
15	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	备品库(热处理对面库房)	1992年	砖混	1	632.15	
16	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	机修厂供应科门卫室	1992年	砖混	1	27.95	
17	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	西机修厂供应科办公室	1992年	砖混	1	128.41	
18	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	洗衣机房	1992年	砖混	1	137.92	
19	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	空压机房(北区)	1992年	钢混	1	151.89	
20	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	西机修排气罐房(空压机房北侧)	1992年	砖混	1	76.65	
21	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	吊车库(托辊北侧车库)	1992年	砖混	1	397.18	
22	霍字第11606-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	汽车库(小车队车库)	1992年	砖混	1	742.51	
23	无	内蒙古电投能源股份有限公司	环卫工人休息室	2007年	砖混	1	51.04	
24	无	内蒙古电投能源股份有限公司	大车库	1992年	砖混	1	82.27	
25	无	内蒙古电投能源股份有限公司	材料院内库棚	1992年	砖混	1	430.49	
合计							25,687.85	

2) 通国用(2008)字第20248号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	物资中心北门卫	2010年	砖混	1	55.51	
2	霍字第11605-5号	内蒙古电投能源股份有限公司	总成库(物资21号库)	1989年	砖混	1	1,054.31	
3	霍字第11605-5号	内蒙古电投能源股份有限公司	配件库(物资13-20号库)	1989年	砖混	1	2,983.75	
4	霍字第11605-5号	内蒙古电投能源股份有限公司	配件库(物资1-10号库)	1989年	砖混	1	2,983.75	
5	霍字第11605-5号	内蒙古电投能源股份有限公司	配件暖库(物资25号库)	1989年	砖混	1	1,001.36	
6	霍字第11611-3号	内蒙古电投能源股份有限公司	机关设备库(物资22号库)	1989年	砖混	1	1952	
7	霍字第11605-5号	内蒙古电投能源股份有限公司	仓库库棚(物资院内西侧)	1989年	砖混	1	1,026.31	
8	无	内蒙古电投能源股份有限公司	物资中心办公室	1989年	砖混	1	278.58	

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

合计						11,335.57	
----	--	--	--	--	--	-----------	--

### 3) 通国用(2008)字第20249号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	东帮变电所	1990-7	框架	2	2,633.39	
合计							2,633.39	

### 4) 通国用(2008)字第20251号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	地测办公楼	2011-12-31	砖混	2层	2,331.38	
2	无	内蒙古电投能源股份有限公司	地质公司车库	2005-12-31	砖混	1层	304.71	
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	地质公司车库	2011-12-31	砖混	1层	350.73	
合计							2,986.82	

### 5) 通国用(2008)字第20255号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	生产服务部水暖维修队	砖混结构	1	611.62	
2	无	内蒙古电投能源股份有限公司	临时高压间	砖混结构	1	562.76	
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	N07转载站	混凝土框架结构	1	14.122	
4	无	内蒙古电投能源股份有限公司	409/410 驱动站	混凝土框架结构	1	271.04	
5	无	内蒙古电投能源股份有限公司	406 驱动站	砖混结构	1	268.54	
6	无	内蒙古电投能源股份有限公司	N06 转载站	混凝土框架结构	1	71.88	
7	无	内蒙古电投能源股份有限公司	307 驱动站	砖混结构	1	357.23	
8	无	内蒙古电投能源股份有限公司	控制室	砖混结构	2	501.37	
9	无	内蒙古电投能源股份有限公司	运行一部办公室	砖混结构	1	233.24	
10	无	内蒙古电投能源股份有限公司	胶带运行一部	砖混结构	1	462.6	
11	无	内蒙古电投能源股份有限公司	食堂	框架结构	1	558.33	
12	无	内蒙古电投能源股份有限公司	安全培训室	砖混结构	1	252.8	
13	无	内蒙古电投能源股份有限公司	小车队司机休息室及车库	框架结构	地上1层 局部2层	1,021.19	
14	无	内蒙古电投能源股份有限公司	1#转载站	混凝土框架结构	1	107.93	
15	无	内蒙古电投能源股份有限公司	筛分车间及705驱动站	混凝土框架结构	地上3层 局部1层	3,499.58	
16	无	内蒙古电投能源股份有限公司	705 采样	砖混结构	1	171.81	
17	无	内蒙古电投能源股份有限公司	胶带运行二部	砖混结构	1	543.32	



中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
18	无	内蒙古电投能源股份有限公司	胶带维修队	砖混结构	1	790.22	
19	无	内蒙古电投能源股份有限公司	501 廊道	砖混结构	1	210.56	
20	无	内蒙古电投能源股份有限公司	N10 转载站	砖混结构	1	312.29	
21	无	内蒙古电投能源股份有限公司	物资部一号仓库	砌体混合结构	1	650.38	
22	无	内蒙古电投能源股份有限公司	物资部二号仓库	混凝土排架结构	1	1,224.64	
23	无	内蒙古电投能源股份有限公司	物资部三号仓库	钢结构	1	1069.3	
24	无	内蒙古电投能源股份有限公司	物资部办公楼	砖混结构	1	171.85	
25	无	内蒙古电投能源股份有限公司	502、601 驱动站	混凝土框架结构	1	474.8	
26	无	内蒙古电投能源股份有限公司	采样队	砖混结构	1	124.44	
27	无	内蒙古电投能源股份有限公司	热锅炉房	砖混结构	1	202.75	
28	无	内蒙古电投能源股份有限公司	质检部	砖混结构	1	396.32	
29	无	内蒙古电投能源股份有限公司	地面生产系统门卫	砖混结构	1	35.16	
30	无	内蒙古电投能源股份有限公司	抑尘站 1	混凝土框架结构	2	116.53	
31	无	内蒙古电投能源股份有限公司	抑尘站	钢结构	1	144.8	
32	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程部倒班室	砖混结构	1	343.86	
33	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程部门卫	砖混结构	1	14.46	
34	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程部车库	砖混结构	1	54.96	
35	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程部疏干排水车间	混凝土排架结构	1	358.31	
36	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程部仓库	砌体混合结构	1	281.35	
37	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程部办公楼	砖混结构	2	860.56	
38	无	内蒙古电投能源股份有限公司	油料供应部车库	砖混结构	1	350.34	
39	无	内蒙古电投能源股份有限公司	油料供应部南侧门卫	砖混结构	1	31.66	
40	无	内蒙古电投能源股份有限公司	油料供应部北侧门卫	砖混结构	1	43.50	
41	无	内蒙古电投能源股份有限公司	配电室 1	砌体混合结构	1	30.50	
42	无	内蒙古电投能源股份有限公司	油料供应部办公楼	砖混结构	3	827.61	
43	无	内蒙古电投能源股份有限公司	燃料库附属油班	混凝土排架结构	1	2,611.64	
44	无	内蒙古电投能源股份有限公司	燃料库车库	砖混结构	3	1,757.97	
45	无	内蒙古电投能源股份有限公司	配电室	砖混结构	1	52.28	
46	无	内蒙古电投能源股份有限公司	燃油班	砖混结构	1	699.84	
47	无	内蒙古电投能源股份有限公司	休息室	砖混结构	1	331.24	
48	无	内蒙古电投能源股份有限公司	2#转电站	砖混结构	1	157.33	

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
49	无	内蒙古电投能源股份有限公司	临时高压间	砖混结构	1	562.76	
50	无	内蒙古电投能源股份有限公司	2号电站	砖混结构	1	205.25	
51	无	内蒙古电投能源股份有限公司	2#电站 1	砖混结构	1	43.33	
52	无	内蒙古电投能源股份有限公司	成品仓下	砖混结构	1	215.74	
53	无	内蒙古电投能源股份有限公司	502 分控室	砖混结构	1	54.17	
54	无	内蒙古电投能源股份有限公司	5万吨仓	钢网架结构	1	11,650.00	
55	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南露天煤矿联办楼	砖混结构	4	800.00	
56	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南露天煤矿运行楼	砖混结构	主体 4 层 局部 5 层 和 1 层	4,643.00	
57	无	内蒙古电投能源股份有限公司	成品仓	砖混结构	2	3,646.00	
58	无	内蒙古电投能源股份有限公司	煤仓清理机器人主控机房	砖混结构	1	200.00	
59	无	内蒙古电投能源股份有限公司	配电所	砖混结构	1	938.00	
60	无	内蒙古电投能源股份有限公司	209/111 驱动站	砖混结构	1	427.00	
61	无	内蒙古电投能源股份有限公司	N03 转载站	砖混结构	1	270.00	
62	无	内蒙古电投能源股份有限公司	胶带运行一部小维修	砖混结构	1	309.00	
63	无	内蒙古电投能源股份有限公司	胶带运行一部工程队	砖混结构	1	590.00	
64	无	内蒙古电投能源股份有限公司	设备清洗厂房	钢结构	1	1,228.54	
65	无	内蒙古电投能源股份有限公司	生产服务车间办公楼及车库	砖混结构	主体 1 层 局部 2 层	1,368.72	
66	无	内蒙古电投能源股份有限公司	吊车库	砖混结构	1	1,067.73	
67	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区清滤间	砖混	1	58.78	
68	无	内蒙古电投能源股份有限公司	积灰间	砖混	1	83.79	
69	无	内蒙古电投能源股份有限公司	调度楼	砖混	1	1,316.48	
70	无	内蒙古电投能源股份有限公司	夜班车库	砖混	1	171.01	
71	无	内蒙古电投能源股份有限公司	220T 门卫	砖混	1	30.92	
72	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区消防泵房	砖混	1	27.3	
73	无	内蒙古电投能源股份有限公司	供电部检修队及安装三队办公室	砖混	1	669.73	
74	无	内蒙古电投能源股份有限公司	一号变电所	砖混	2	1,028.47	
75	无	内蒙古电投能源股份有限公司	电容器室	彩钢房	1	186.63	
76	无	内蒙古电投能源股份有限公司	泵房	砖混	1	93.78	
合计						<b>56,126.94</b>	

6) 通国用(2008)字第 20264 号土地地上建筑物情况

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	霍字第11606-2号	内蒙古电投能源股份有限公司	第二保养间(采掘车间不包含附跨)	2002年	砖混	1	2,953.7	
2	霍字第11606-2号	内蒙古电投能源股份有限公司	第一保养间(108南车间不含附跨)	2002年	砖混	1	2673	
3	霍字第11606-2号	内蒙古电投能源股份有限公司	联合保养间(工程车间)	2002年	砖混	1	2,985.66	
4	霍字第11606-2号	内蒙古电投能源股份有限公司	总成拆换间(108北车间)	2010年	砖混	1	3706	
5	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区清滤间	2010年	砖混	1	58.78	
6	无	内蒙古电投能源股份有限公司	积灰间	2002年	砖混	1	83.79	
7	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区旧危废暂存库	2017年	砖混	1	179.15	
8	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区新危废暂存库	2019年	砖混	1	608.02	
9	无	内蒙古电投能源股份有限公司	调度楼	2009年	砖混	1	1,316.48	
10	无	内蒙古电投能源股份有限公司	夜班车库	2012年	钢筋混凝土	1	171.01	
11	无	内蒙古电投能源股份有限公司	采掘车间附跨	2009年	砖混	1	869.24	
12	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区食堂	2006年	砖混	1	717.05	
13	无	内蒙古电投能源股份有限公司	物资3/4/5号库房	2002年	砖混	1	685.96	
14	无	内蒙古电投能源股份有限公司	108T南厂房副跨	2008年	砖混	1	793.49	
15	无	内蒙古电投能源股份有限公司	108T门卫	2009年	砖混	1	29.36	
16	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区旧污水处理间	2009年	钢筋混凝土	1	123.74	
17	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区旧清滤间	2008年	砖混	1	182.35	
18	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程车间班组休息室	2019年	砖混	3	1045.2	
19	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区新建污水站	2020年	砖混	2	812.38	
20	无	内蒙古电投能源股份有限公司	108T车间会议室	2011年	砖混	1	294.22	
21	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区物资中心2号库房	2009年	砖混	1	460.69	
22	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区物资中心1号/6号库房	1987年	砖混	1	738.72	
23	无	内蒙古电投能源股份有限公司	生产调度中心	2022年	砖混	2	2,828.08	
24	无	内蒙古电投能源股份有限公司	制氮车间	2006年	砖混	1	253.47	
25	无	内蒙古电投能源股份有限公司	108T员工休息室	2022年	砖混	3	1,699.26	
26	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南区物资中心7号库	2019年	彩钢	1	159.51	
合计							26,268.80	

7) 通国用(2008)字第20274号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	生产调度指挥中心办公楼	2020-8-31	钢混	4	3663.38	
2	无	内蒙古电投能源股份有限公司	地煤与疏干排水联合办公楼	2010-12-31	砖混	2	1583.57	

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程设备库	2010-12-31	砖混	1	802.15	
4	无	内蒙古电投能源股份有限公司	疏干检修工作室	2008-12-31	砖混	1	150.83	
5	无	内蒙古电投能源股份有限公司	疏干检修间	2010-12-31	砖混	1	384.41	
6	无	内蒙古电投能源股份有限公司	充电间	2006-12-31	砖混	1	259.58	
7	无	内蒙古电投能源股份有限公司	水车检修库	2010-12-31	砖混	1	363.06	
8	无	内蒙古电投能源股份有限公司	水车车库	2010-12-31	砖混	1	391.29	
9	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北矿行政办公区1#车库	2006-12-31	砖混	1	228.34	
10	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北矿行政办公区2#车库	2006-12-31	砖混	1	194.41	
11	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北矿行政办公区3#车库	2006-12-31	砖混	1	210.34	
12	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北矿行政办公区4#车库	2006-12-31	砖混	1	227.32	
13	无	内蒙古电投能源股份有限公司	消防泵房	2021-7-27	砖混	1	26.1	
14	无	内蒙古电投能源股份有限公司	门卫室	2021-12-31	砖混	1	30.82	
15	房权证霍字第11613-1号	内蒙古电投能源股份有限公司	采掘运输联合办公楼	2001-7-31	钢混	4	966.47	
合计							9,482.07	

8) 通国用(2008)字第20278号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—车库	砖混	1	775.29	
2	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—办公室	砖混	1	277.57	
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—车库办公楼	砖混	1	260.51	
4	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—铰油上料工房	砖混	1	192.87	
5	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—废旧材料库	砖混	1	219.29	
6	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—辅助材料库	砖混	1	219.29	
7	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—劳保库配件库	砖混	1	219.29	
8	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—四号库	砖混	1	219.29	
9	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—消防井	砖混	1	26.87	
10	无	内蒙古电投能源股份有限公司	火药库房屋—硝酸铵库房	混凝土排架结构	1	1,743.1	
合计						4,153.37	

9) 通国用(2008)字第20279号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	门卫室	2009-9-30	砖混	1	28.17	

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
2	无	内蒙古电投能源股份有限公司	工程车队队部办公室	2009-9-30	砖混	1	777.65	
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	创新工作室	2009-9-30	砖混	1	399.96	
4	无	内蒙古电投能源股份有限公司	运行队部办公室	2014-10-31	砖混	1	603.73	
5	无	内蒙古电投能源股份有限公司	危险废弃物暂存库	2019-5-20	砖混	1	319.51	
合计							2,129.02	

### 10) 通国用(2008)字第20282号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	一号矿电器实验楼	2005-1	砖混	3	1,060.84	
2	无	内蒙古电投能源股份有限公司	电器实验楼	2005-1	砖混	1	717.53	
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	供电部高压室	2006-9	砖混	2	394.92	
4	无	内蒙古电投能源股份有限公司	小车库	2005-1	砖混	1	259.37	
5	无	内蒙古电投能源股份有限公司	供电部车库	2006-9	砖混	1	348.93	
6	无	内蒙古电投能源股份有限公司	检修间	2005-1	钢混	1	68.56	
7	无	内蒙古电投能源股份有限公司	调度楼	2020-6	框架	3	1,416.75	
8	无	内蒙古电投能源股份有限公司	门卫		砖混	1	30.43	
合计							4,297.33	

### 11) 通国用(2008)字第20283号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建成年代	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	办公楼	2005-1	砖混	2	1032.04	
2	无	内蒙古电投能源股份有限公司	北车库	2005-1	砖混	1	110.13	
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南车库	2014-1	砖混	1	126.49	
4	无	内蒙古电投能源股份有限公司	门卫	2005-1	砖混	1	20.34	
合计							1,289.00	

### 12) 通国用(2008)字第20285号土地地上建筑物情况

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南露天煤矿职工教育培训基地	2,617.84	
2	通辽市房权证霍林郭勒市字第151021501273号	内蒙古电投能源股份有限公司	南露天煤矿行政楼	4,808.67	
3	无	内蒙古电投能源股份有限公司	南露天煤矿机关小车队	2549.00	
4	无	内蒙古电投能源股份有限公司	矿建公司档案馆	834.00	

序号	建筑物产权证号	产权人	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
5	无	内蒙古电投能源股份有限公司	中企时代	514.00	
6	无	内蒙古电投能源股份有限公司	煤质化验室	942.00	
合计				12,265.51	

### (3) 经济状况

截至评估基准日，委估对象全部处于租赁状态（土地使用权评估面积为 1,646,840.38 平方米）。依据 2008 年 1 月 12 日中电投蒙东能源集团有限责任公司与内蒙古电投能源股份有限公司签订的《土地使用权租赁协议》及后续签订的《土地使用权租赁协议补充协议》和十二宗工业用的《土地他项权利证明书》，承租人为内蒙古电投能源股份有限公司。具体信息如下：

#### 1) 办理《土地他项权利证明书》的土地租赁情况如下：

序号	土地证使用权证号	他项权利证号	土地他项权利人	义务人	承租土地面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	租金单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	通国用 (2008) 字第 20247 号	通他项 (2009) 第 072 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	128,503.60	2003.7.25-2051.11.22	2.72
2	通国用 (2008) 字第 20248 号	通他项 (2009) 第 073 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	51,753.00	2003.4.2-2051.11.22	1.52
3	通国用 (2008) 字第 20249 号	通他项 (2009) 第 074 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	9,264.00	2005.5.10-2024.12.31	0.74
4	通国用 (2008) 字第 20251 号	通他项 (2009) 第 036 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	48,327.10	2003.4.2-2051.11.22	3.09
5	通国用 (2008) 字第 20255 号	通他项 (2009) 第 040 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	1,019,000.00	2003.4.2-2051.11.23	0.58
6	通国用 (2008) 字第 20264 号	通他项 (2009) 第 049 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	115,000.00	2003.4.3-2051.11.23	0.58
7	通国用 (2008) 字第 20274 号	通他项 (2009) 第 059 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	26,809.98	2003.4.1-2051.11.22	1.62
8	通国用 (2008) 字第 20278 号	通他项 (2009) 第 063 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	81,008.90	2003.4.4-2051.11.23	0.58
9	通国用 (2008) 字第 20279 号	通他项 (2009) 第 064 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	110,784.20	2004.1.1-2023.12.31	0.43
10	通国用 (2008) 字第 20282 号	通他项 (2009) 第 067 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	11,524.60	2005.5.10-2024.12.31	2.56
11	通国用 (2008) 字第 20283 号	通他项 (2009) 第 068 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	5,406.20	2005.5.10-2024.12.31	1.23

注：以上《土地他项权利证明书》中土地他项权利人记载为内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司，于2021年12月更名为内蒙古电投能源股份有限公司。

2) 通国用(2008)字第20285号土地，未办理《土地他项权利证明书》，依据中电投蒙东能源集团有限责任公司与内蒙古电投能源股份有限公司签订的《土地使用权租赁协议补充协议》，该宗土地的租赁期限为2010年1月1日-2027年12月31日，承租土地面积为39,458.80m<sup>2</sup>，租金单价为6.56元/平方米/年。

#### (4) 权属状况

根据产权持有单位提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地来源合法、四至清楚、面积准确、权属无争议。

#### (5) 资产被抵押、质押的情况

无。

#### (6) 关联担保情况

无。

### (二) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本报告未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 9 月 30 日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

1、《中电投蒙东能源集团有限责任公司 2023 年第四次临时董事会决议》（2023 年 9 月 27 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 日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第十一届第五号，2008 年）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订）；

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；

5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号，2006 年）；



7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 709 号，2019 年 3 月 2 日修订）；

8、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国资委 财政部令 第 32 号）；

9、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；

10、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

11、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 691 号公布，2017 年）；

13、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

14、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

15、《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 次常务会议修订通过）；

16、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

17、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

18、其他相关的法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

- 2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协[2017]30号）；
- 3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2018]36号）；
- 4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2018]35号）；
- 5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）；
- 6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2018]37号）；
- 7、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）；
- 8、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协[2019]35号）；
- 9、中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2017]42号）；
- 10、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；
- 11、中评协关于印发修订《资产评估值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；
- 12、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；
- 13、中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协[2020]31号）。

#### （四）权属依据

- 1、《国有土地使用权证》；
- 2、《土地他项权利证明书》；
- 3、《土地使用权租赁协议》。

### （五）取价依据

- 1、《霍林郭勒市中心城区土地定级与基准地价更新成果报告；
- 2、《通辽市科尔沁区中心城区土地定级与基准地价更新技术报告》；
- 3、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于公布自治区征地区片综合地价的公告》（内政办发[2020]16号）；
- 4、《通辽市人民政府办公室关于公布征地区片综合地价补充制定补偿标准的公告》（通政办发〔2021〕24号）；
- 5、《关于实施〈内蒙古自治区人民代表大会常务委员会关于内蒙古自治区县级行政区耕地占用税适用税额的决定〉的公告》（内人常发[2019]44号）；
- 6、内蒙古自治区自然资源厅、通辽市人民政府网、通辽市自然资源局、霍林郭勒市人民政府网等相关政府网站；
- 7、评估人员现场勘察、调查、收集的相关市场信息和资料；
- 8、其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

根据中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）的通知，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用

性，选择评估方法。

## （二）评估方法的选择

按照《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）的要求和霍林郭勒市市场发育状况，结合评估对象的具体特点、评估目的等情况，选择采用市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法对委估对象进行评估。具体评估方法选择理由如下：

### （1）市场比较法

市场比较法是将待估宗地与在评估基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当修正，以此估算待估宗地的客观合理价值的方法。市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。

对处于霍林郭勒市工业基准地价覆盖范围内的一级宗地及限制区的委估宗地，由于该区域内工业用地交易不活跃，无法收集到足够可比实例，故本次评估不采用市场比较法。

对处于霍林郭勒市工业基准地价覆盖范围外的委估宗地，近年有交易情况类似的交易实例，有利于可比实例的选取；可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，故本次评估可采用市场比较法。

### （2）基准地价系数修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日评估价值的方法。

由于委估对象所处地区土地定级与基准地价更新成果已经公布，相关参数可以合理确定。

本次对于霍林郭勒市工业基准地价覆盖范围内的委估宗地采用基准地价系数修正法评估；对于霍林郭勒市基准地价覆盖范围外的委估宗地不采用基准地价系数修正法评估。

### （3）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价值的评估方法。

评估对象位于霍林郭勒市，所在区域当地政府公布了有关征收补偿标准文件，故本次评估可采用成本逼近法。

### （4）剩余法

剩余法又称假设开发法，就是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润与税收等，以价值余额来估算待估土地价值的方法。

由于委估对象为工业用地，不属于房地产开发项目，且在委估对象同一供求圈范围内，类似工业用地的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，故本次评估不采用剩余法。

### （5）收益法

收益法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价值的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。

由于委估对象所处地域土地租赁市场不发达，评估对象租赁收益水平难以确定，故本次评估不采用收益法。

综上所述，对于资产评估明细表序号 1、2、4、7、10、11、12，处于霍林郭勒市工业基准地价覆盖范围内的一级宗地及限制区的委估宗地，采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估；对于资产评估明细表序号 3、5、6、8、9，处于霍林郭勒市工业基准地价覆盖范围外的委估

宗地，采用市场比较法和成本逼近法评估。

### （三）评估方法具体介绍

#### 1、市场比较法

市场比较法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，相互牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算待估宗地地价。

市场比较法的基本公式为：

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

式中：

P—待估宗地价格；

$P_a$ —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—待估宗地评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估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。

#### 2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在评估基准日价格的方法。

基准地价修正系数法公式：

待估宗地价格 = 适用的级别基准地价 × 土地用途修正系数 × 容积率修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 区域个别素修正系数 ± 土地开发程度

### 3、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价值的评估方法。

成本逼近法的基本计算公式为：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

式中：V—土地价值；

E<sub>a</sub>—土地取得费用；

E<sub>d</sub>—土地开发费；

T—税费；

R<sub>1</sub>—利息；

R<sub>2</sub>—利润；

R<sub>3</sub>—土地增值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报

表，准备评估所需资料。

## （二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

## （四）编制和提交评估报告阶段

根据评估小组对资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：



## （一）前提假设

### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、持续使用假设

假设被评估资产按照现有使用状态还将继续使用下去。

## （二）基本假设

1、假设资产的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2、假设资产的使用者完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

4、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

5、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

6、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

## （三）具体假设

1、假设纳入本次评估范围的资产产权为产权持有人合法拥有，资

产产权清晰，权属无法律纠纷。

2、本次评估中的协议转让方为出租方（即“中电投蒙东能源集团有限责任公司”），协议受让方为承租方（即“内蒙古电投能源股份有限公司”），并且根据评估人员收集到的资料，无法合理量化现有租约对评估值的影响，故本次评估未考虑租约限制。

3、本报告仅用于中电投蒙东能源集团有限责任公司向特定受让方内蒙古电投能源股份有限公司转让资产。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产事宜涉及的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权市场价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日2023年9月30日的评估结论如下：

### （一）评估结论

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产事宜涉及的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权在评估基准日2023年9月30日的市场价值为14,266.34万元（大写：人民币壹亿肆仟贰佰陆拾陆万叁仟肆佰元整）。

评估详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 9 月 30 日起计算，至 2024 年 9 月 29 日止。

## 十一、特别事项说明

上述评估结论是在公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

（一）本次评估结论为不含增值税价值。

（二）本报告仅用于中电投蒙东能源集团有限责任公司向特定受让方内蒙古电投能源股份有限公司转让资产，提醒报告使用者关注。

（三）本次评估范围内土地使用权所涉及的地上建筑物所有权不属于产权持有单位，本次评估未考虑其地上建筑物对评估结论的影响。

（四）截至评估基准日，评估对象全部处于租赁状态（土地使用权评估面积为 1,646,840.38 平方米）。依据 2008 年 1 月 12 日中电投蒙东能源集团有限责任公司与内蒙古电投能源股份有限公司签订的《土地使用权租赁协议》及后续签订的《土地使用权租赁协议补充协议》和十二宗工业用的《土地他项权利证明书》，承租人为内蒙古电投能源股份有限公司。具体信息如下：

（1）办理《土地他项权利证明书》的土地租赁情况如下：

序号	土地证使用权证号	他项权利证号	土地他项权利人	义务人	承租土地面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /)
1	通国用 (2008) 字第 20247 号	通他项 (2009) 第 072 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	128,503.60	2003.7.25-2051.11.22	2.72
2	通国用 (2008) 字第 20248 号	通他项 (2009) 第 073 号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	51,753.00	2003.4.2-2051.11.22	1.52

中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产涉及其持有的  
十二宗工业用地土地使用权市场价值资产评估报告

序号	土地证使用权证号	他项权利证号	土地他项权利人	义务人	承租土地面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /年)
3	通国用(2008)字第20249号	通他项(2009)第074号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	9,264.00	2005.5.10-2024.12.31	0.74
4	通国用(2008)字第20251号	通他项(2009)第036号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	48,327.10	2003.4.2-2051.11.22	3.09
5	通国用(2008)字第20255号	通他项(2009)第040号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	1,019,000.00	2003.4.2-2051.11.23	0.58
6	通国用(2008)字第20264号	通他项(2009)第049号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	115,000.00	2003.4.3-2051.11.23	0.58
7	通国用(2008)字第20274号	通他项(2009)第059号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	26,809.98	2003.4.1-2051.11.22	1.62
8	通国用(2008)字第20278号	通他项(2009)第063号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	81,008.90	2003.4.4-2051.11.23	0.58
9	通国用(2008)字第20279号	通他项(2009)第064号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	110,784.20	2004.1.1-2023.12.31	0.43
10	通国用(2008)字第20282号	通他项(2009)第067号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	11,524.60	2005.5.10-2024.12.31	2.56
11	通国用(2008)字第20283号	通他项(2009)第068号	内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司	中电投蒙东能源集团有限责任公司	5,406.20	2005.5.10-2024.12.31	1.23

注：以上《土地他项权利证明书》中土地他项权利人记载为内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司，于2021年12月更名为内蒙古电投能源股份有限公司。

(2) 通国用(2008)字第20285号土地，未办理《土地他项权利证明书》，依据中电投蒙东能源集团有限责任公司与内蒙古电投能源股份有限公司签订的《土地使用权租赁协议补充协议》，该宗土地的租赁期限为2010年1月1日-2027年12月31日，承租土地面积为39,458.80m<sup>2</sup>，租金单价为6.56元/平方米/年。

本次评估中的协议转让方为出租方（即“中电投蒙东能源集团有限责任公司”），协议受让方为承租方（即“内蒙古电投能源股份有限公司”），并且根据评估人员收集到的资料，无法合理量化现有租约对评估值的影响，因此本次评估未考虑租约限制。提醒报告使用者关注。

(五) 依据中电投蒙东能源集团有限责任公司与内蒙古电投能源股份有限公司签订的《土地使用权租赁协议》及后续签订的《土地使用权租赁协议补充协议》和十二宗工业用的《土地他项权利证明书》，承租

人的土地承租期限部分超过了 20 年，该承租期限超过了《民法典》的规定，本次评估未考虑此事项的影响。提醒报告使用者关注。

（六）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人和产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人和产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（七）本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能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）本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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师不承担责任。

(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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则, 根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告, 在资产评估机构盖章及资产评估师签名, 并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

资产评估报告日为 2023 年 11 月 9 日。

(此页无正文)

#### 十四、签字盖章



正衡房地产资产评估有限公司

资产评估师: 孙奕璞 琪

正式执业会员  
资产评估师  
32200035

资产评估师: 张东艳

正式执业会员  
资产评估师  
张东艳  
61130014

二〇二三年十一月九日

地址: 西安市航天基地雁塔南路 391 号正衡金融广场 A 座 23 层  
传真: 029-87511349 电话: 029-87515162

附件：

- (一) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- (二) 资产评估明细表；
- (三) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (四) 委托人和产权持有单位法人营业执照；
- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (六) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (七) 签名资产评估师的承诺函；
- (八) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (九) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (十) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (十一) 资产评估委托合同。



## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

中电投蒙东能源集团有限责任公司的投资性房地产—土地使用权截至评估基准日账面价值为 12,104.08 万元，评估值为 14,266.34 万元，增值 2,162.26 万元，增值率 17.86%，增值原因为本次评估与以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日的投资性房地产公允价值入账的评估方法有所不同。本次评估对处于霍林郭勒市工业基准地价一级地范围内及限制区内的委估宗地，由于该区域内工业用地交易不活跃，无法收集到足够可比实例，未采用市场比较法，采用了基准地价法和成本逼近法；对处于霍林郭勒市工业基准地价外的委估宗地，近年有交易情况类似的交易实例，可采用市场比较法，同时采用成本逼近法。而以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日的投资性房地产公允价值入账项目，所有地块均采用市场比较法和成本逼近法，未采用基准地价法。从而导致评估有所增值。



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年9月30日

表1

产权持有单位：中电投蒙东能源集团有限责任公司 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%	
1 流动资产	-		-		-		-	
2 非流动资产	12,104.08		14,266.34		2,162.26		17.86	
3 其中：股权投资	-		-		-		-	
4 可供出售金融资产	-		-		-		-	
5 其他股权投资	-		-		-		-	
6 持有至到期投资	-		-		-		-	
7 长期应收款	-		-		-		-	
8 长期股权投资	-		-		-		-	
9 其他权益工具投资	-		-		-		-	
10 投资性房地产	12,104.08		14,266.34		2,162.26		17.86	
11 固定资产	-		-		-		-	
12 在建工程	-		-		-		-	
13 工程物资	-		-		-		-	
14 固定资产清理	-		-		-		-	
15 生产性生物资产	-		-		-		-	
16 油气资产	-		-		-		-	
17 使用权资产	-		-		-		-	
18 无形资产	-		-		-		-	
19 开发支出	-		-		-		-	
20 商誉	-		-		-		-	
21 长期待摊费用	-		-		-		-	
22 递延所得税资产	-		-		-		-	
23 其他非流动资产	-		-		-		-	
24 资产合计	12,104.08		14,266.34		2,162.26		17.86	
25 流动负债	-		-		-		-	
26 非流动负债	-		-		-		-	
27 负债合计	-		-		-		-	
28 净资产（所有者权益）	12,104.08		14,266.34		2,162.26		17.86	

评估机构：正衡房地产资产评估有限公司









# 投资性房地产—土地使用权评估明细表（采用公允价值模式计量）

评估基准日：2023年9月30日

表4-8-4  
金额单位：人民币元

产权持有单位：中电投蒙东能源集团有限责任公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(转入日公允价值)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	通国用(2008)字第20247号	机修厂	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧南段	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	六通一平	128,503.60	13,368,078.43	22,745,137.20	25,829,200.00	3,084,062.80	13.56	
2	通国用(2008)字第20248号	机电公司配件仓库	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧南段	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	六通一平	51,753.00	3,002,722.74	9,160,281.00	10,247,100.00	1,086,819.00	11.86	
3	通国用(2008)字第20249号	东帮变电所	通辽市霍林郭勒市南矿东帮变电所	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	三通一平	9,264.00	324,427.73	481,728.00	574,400.00	92,672.00	19.24	
4	通国用(2008)字第20251号	地测处办公楼	通辽市霍林郭勒市宝山区市医院西侧	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	六通一平	48,327.10	5,703,577.11	8,408,915.40	9,665,400.00	1,256,484.60	14.94	
5	通国用(2008)字第20255号	地面生产系统	通辽市霍林郭勒市南区加工公司	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	五通一平	1,019,000.00	22,438,649.21	52,988,000.00	62,159,000.00	9,171,000.00	17.31	
6	通国用(2008)字第20264号	坑口维修区	通辽市霍林郭勒市南区南露天坑口维修区	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	五通一平	115,000.00	2,532,330.38	5,980,000.00	7,245,000.00	1,265,000.00	21.15	
7	通国用(2008)字第20274号	北矿办公楼	通辽市霍林郭勒市珠区沿山路西侧	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	六通一平	26,809.98	1,659,005.10	4,745,366.46	5,254,800.00	509,433.54	10.74	
8	通国用(2008)字第20278号	火药库	通辽市霍林郭勒市达来胡硕苏木南矿火药库	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	三通一平	81,008.90	1,783,837.38	2,349,258.10	4,617,500.00	2,268,241.90	96.55	
9	通国用(2008)字第20279号	输煤系统	通辽市霍林郭勒市珠新花区东河村与六十栋之间	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	三通	110,784.20	2,267,597.68	4,099,015.40	5,871,600.00	1,772,584.60	43.24	
10	通国用(2008)字第20282号	供电部办公楼	通辽市霍林郭勒市珠新花区套河路西侧	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	六通一平	11,524.60	1,394,628.08	2,039,854.20	2,258,800.00	218,945.80	10.73	
11	通国用(2008)字第20283号	珠区变电所	通辽市霍林郭勒市珠区矿山路南侧	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	六通一平	5,406.20	313,669.15	940,678.80	1,048,800.00	108,121.20	11.49	
12	通国用(2008)字第20285号	合井集团公司办公楼院与旗城站	通辽市霍林郭勒市珠新花区珠新花大街南侧	2001年7月	授权经营	工业用地	2051年11月23日	六通一平	39,458.80	5,680,618.48	7,102,584.00	7,891,800.00	789,216.00	11.11	
13															
14															
15									1,646,840.38	60,469,141.47	121,040,818.56	142,663,400.00	21,622,581.44	17.86	

合计

产权持有单位填表人：王永梅  
填表日期：2023年10月16日

评估人员：孙美琪、冯雪璐







# 中电投蒙东能源集团有限责任公司 2023年第四次临时董事会决议

中电投蒙东能源集团有限责任公司(以下简称“公司”)2023年第四次临时董事会会议于9月27日召开。应参会董事7名,实际参会董事7名,符合《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定,符合本公司的《公司章程》,会议合法有效。与会董事听取了《关于修订<中电投蒙东能源集团有限责任公司董事会议事规则>的议案》《关于修订<中电投蒙东能源集团有限责任公司董事会授权管理规定>的议案》《关于修订<中电投蒙东能源集团有限责任公司董事长专题会议事规则>的议案》《关于修订<中电投蒙东能源集团有限责任公司总经理办公会议事规则>的议案》《关于修订<中电投蒙东能源集团有限责任公司合规管理办法>的议案》《关于新建<中电投蒙东能源集团有限责任公司金融衍生业务管理办法>的议案》《关于审议蒙东能源对外捐赠项目资金计划调整的议案》《关于蒙东能源向电投能源转让部分土地的议案》的汇报,经过讨论形成决议如下:

1. 审议通过了《中电投蒙东能源集团有限责任公司董事会议事规则》。
2. 审议通过了《中电投蒙东能源集团有限责任公司董事会授

权管理规定》。

3. 审议通过了《中电投蒙东能源集团有限责任公司董事长专题会议事规则》。

4. 审议通过了《中电投蒙东能源集团有限责任公司总经理办公会议事规则》。

5. 审议通过了《中电投蒙东能源集团有限责任公司合规管理办法》。

6. 审议通过了《中电投蒙东能源集团有限责任公司金融衍生业务管理办法》。

7. 审议通过了《关于审议蒙东能源对外捐赠项目资金计划调整的议案》。同意增加白音华蒙东煤业公司 2023 年对外捐赠资金计划，捐赠太仆寺旗千斤沟镇大圪洞村帮扶项目 30 万元。同时，根据实际调增蒙东能源 2023 年对外捐赠资金总额，对外捐赠资金计划总额由 103 万元调增至 133 万元。

8. 审议通过了《关于蒙东能源向电投能源转让部分土地的议案》。同意蒙东能源向电投能源转让土地 12 宗，面积共计约 165 公顷，实际金额最终以经集团公司备案的评估结果为准。

（以下无正文，中电投蒙东能源集团有限责任公司 2023 年第四次临时董事会决议董事签字页另附）

(本页无正文，为中电投蒙东能源集团有限责任公司 2023 年第四次临时董事会决议董事签字页)



出席会议的董事签名：

王伟光

陈来红

徐 薇

程继飞

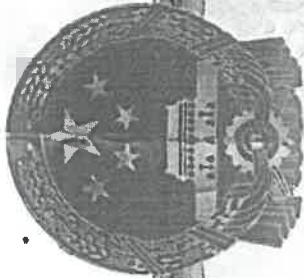
王兴辉

孙广生

薛建伟

2023 年 9 月 27 日

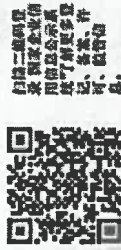




统一社会信用代码

91150500701347218W

统一社会信用代码



扫描二维码  
获取企业信息  
包括：名称、住  
址、经营范围

# 营业执照



名称 中电投蒙东能源集团有限责任公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王伟光

经营范围

许可项目：煤炭开采；发电业务、输电业务、供（配）电业务；公共铁路运输；天然水采集与分配；建设工程质量检测；水产养殖、自來水生产与供应；餐饮服务；住宿服务；物业管理；供电、供热、供气、热力生产和供应；热力工程施工；热力生产和供应。（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：再生资源销售；煤炭洗选；常用有色金属冶炼；有色金属压延加工；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；水资源管理；土地使用授权；机械销售；铁路运输辅助活动；装卸搬运；非居住房地产租赁；住宿服务；煤炭及制品销售；环境保护专用设备销售；装卸搬运服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等许可类培训）；特种作业人员安全技术培训；工程管理服务；餐饮服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；机械零件、零部件销售；机械零件、零部件加工；余热余压余气利用技术研发。（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 叁拾叁亿元（人民币元）

成立 日期 1999年12月23日

住 所 内蒙古自治区通辽市通辽经济技术开发区  
开发区创业大道与清河大街交汇处

登记机关

2023年







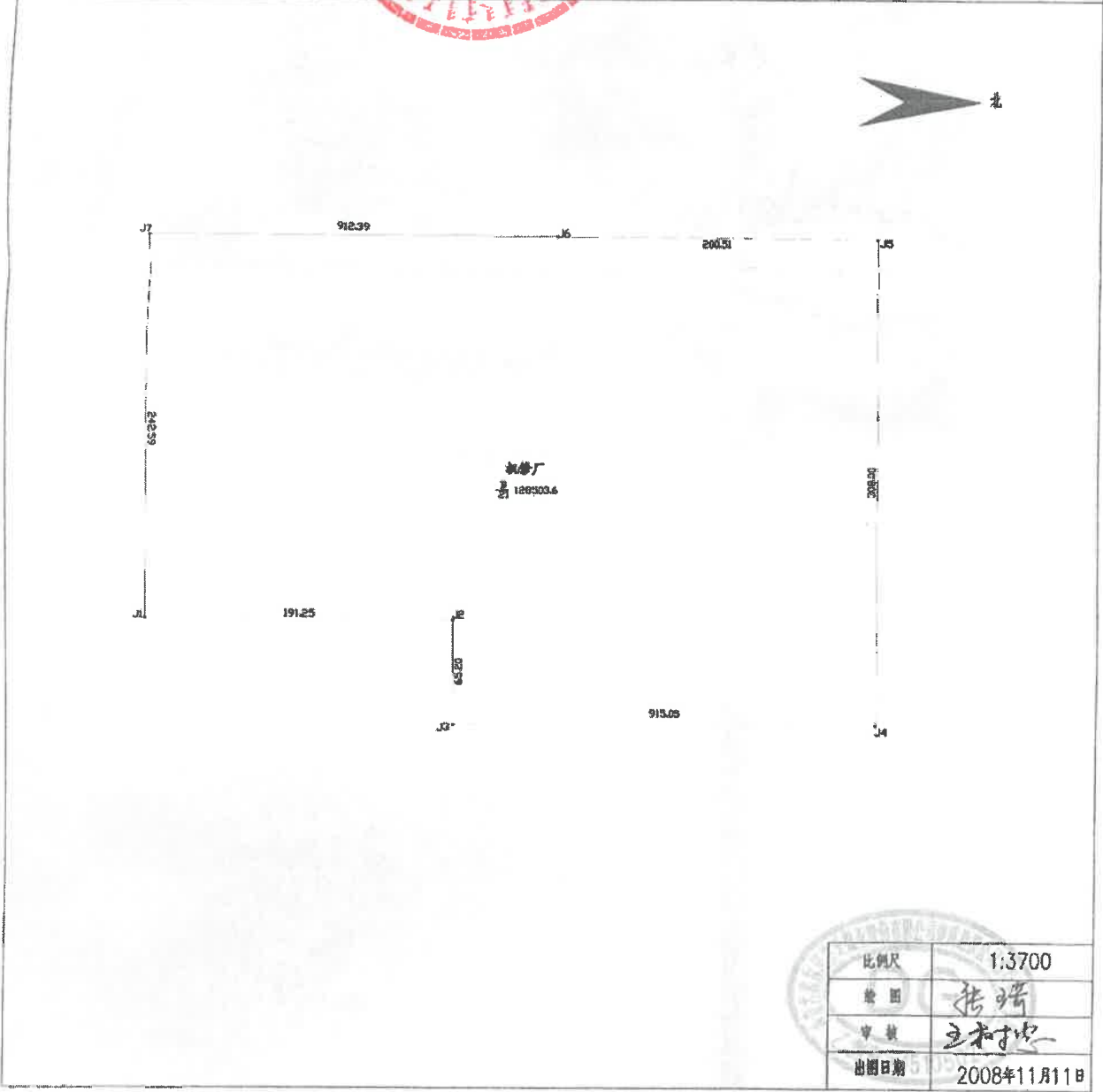






# 土地位置平面图

单位名称	中电投龙源能源集团公司	用地面积	128503.6平方米	四至			
土地座落	通辽市科尔沁区科尔沁大街西段西侧	建筑面积		东至	矿山公路	南至	河热木特河
用途	工业用地	分摊面积		西至	物资公司总库	北至	六十栋



比例尺	1:3700
绘图	张瑞
审核	王木才
出图日期	2008年11月11日



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

土地登记

本宗地每年3-6月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自行作废。  
通江市人民政府。



土地登记  
日期：2008年1月20日

土地权利人	中电投蒙东能源集团有限责任公司		
宗地	通江市霍林郭勒市珠区沿山路西侧南段		
宗地号	HK003-01-147	图号	
宗地用途	工业用地	取得途径	
使用期限	授权经营	终止日期	2051年11月23日
使用面积	总使用面积	分摊面积	51753.00 m <sup>2</sup>
	分摊面积	分摊率	0.00 m <sup>2</sup>

登记机关



2008年01月20日

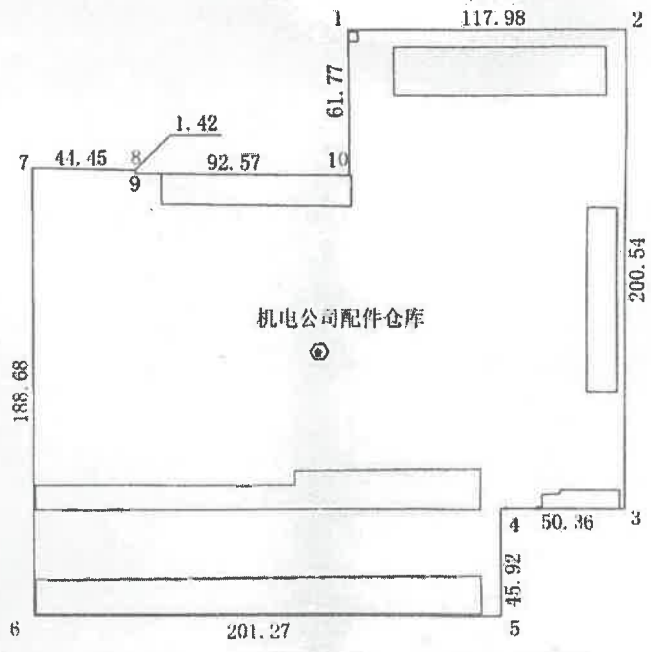
No: 130110314 5





# 土地位置平面图

单位名称	中电投蒙东能源集团有限公司	用地面积 m <sup>2</sup>	51753.00	四至	
土地座落	珠区沿山路西侧	建筑面积 m <sup>2</sup>		机修厂	南至空地
用途	工业用地	分摊面积 m <sup>2</sup>		空地	北至空地



拐点坐标:

	Y	X
1.	40471523.301	5043191.919
2.	40471641.956	5043192.402
3.	40471641.798	5042990.563
4.	40471589.190	5042990.588
5.	40471589.120	5042945.318
6.	40471388.706	5042945.242
7.	40471388.239	5043133.746
8.	40171432.350	5043132.852
9.	40171432.432	5043131.396
10.	40471523.582	5043130.330

比例尺	1:2500
绘图	李博
审核	刘永刚
绘图日期	2008年11月11日

霍林郭勒市国土资源局测绘队



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

土地登记事项  
 本宗地自2008年10月1日起，不再另行通知，逾期不检自动作废。  
 通辽市人民政府



土地权利人	中电投蒙东能源集团有限责任公司	
坐落	通辽市科尔沁区南郊东郊变电所	
土地宗地号	HK001-04-024	土地用途
土地用途	工业用地	取得价格
使用权利类型	授权经营	终止日期
使用总面积	9264.00 m <sup>2</sup>	2051年11月23日
		其中
		公共使用面积
		9264.00 m <sup>2</sup>
		分摊面积
		0.00 m <sup>2</sup>



No: 150110313 S

2009年01月07日

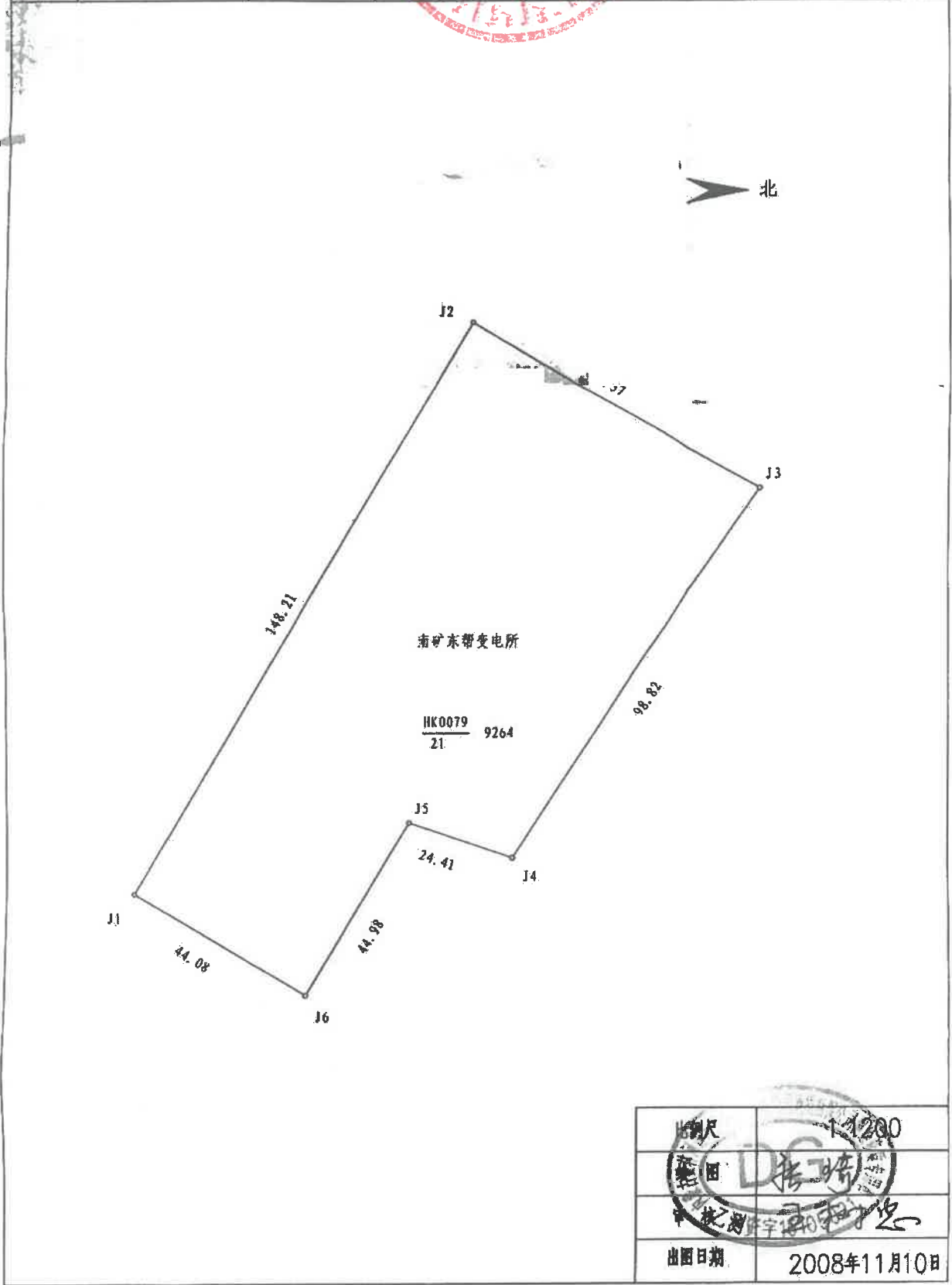
登记机关





# 土地位置平面图

单位名称	中电投蒙东能源集团公司	用地面积	9264.00平方米			
土地用途	通辽市科尔沁区南矿东带变电所	建筑面积	东至	南至	西至	北至
用途	工业用地	分摊面积	东至	南至	西至	北至



比例尺	1:1200
绘图	张培
审核	李国栋
出版日期	2008年11月10日



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

登记事项

本宗地每年3-6月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。  
通辽市人民政府。



通辽市国土资源局 2008年第20231号

土地权利人	中电投蒙东能源集团有限责任公司		
宗地号	通辽市科尔沁区市医院西侧		
宗地号	HK004-10-013	用途	工业用地
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	授权经营	出让日期	2051年11月23日
使用权面积	宗地使用权面积	其中	48327.10 M <sup>2</sup>
	分摊面积	分摊面积	0.00 M <sup>2</sup>



登记机关

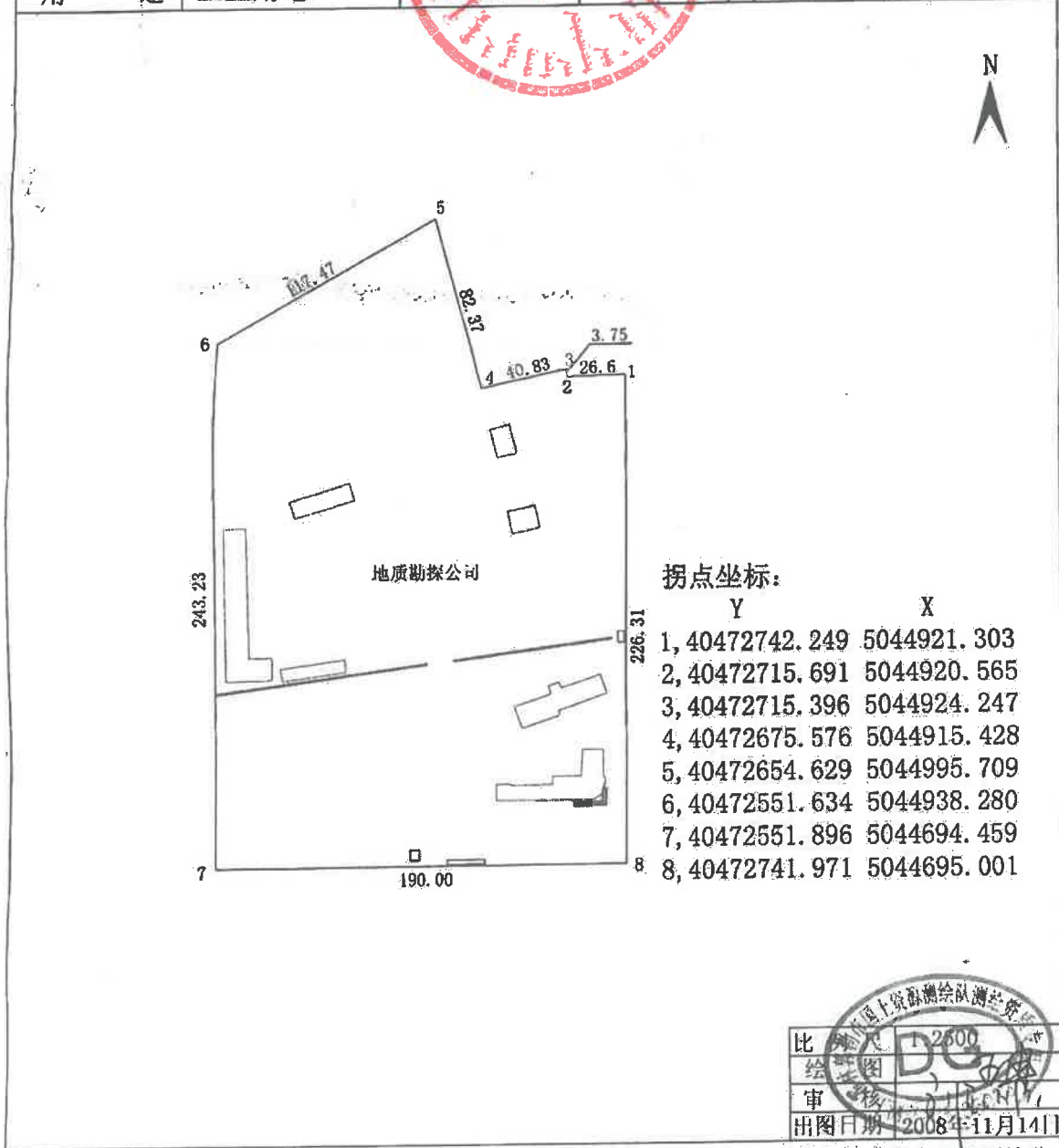


2009年01月07日 No. 150110311 5



# 土地位置平面图

单位名称	中电投蒙东能源集团公司	用地面积 m <sup>2</sup>	48327.10	四至
土地座落	珠区市医院西侧	建筑面积 m <sup>2</sup>		东至 公路 南至 水泥路
用途	工业用地	分摊面积 m <sup>2</sup>		西至 物流公司 北至 化工厂



比例尺 1:2500

绘图人 DG

审核人

出图日期 2008年11月14日

霍林郭勒市国土资源局测绘队



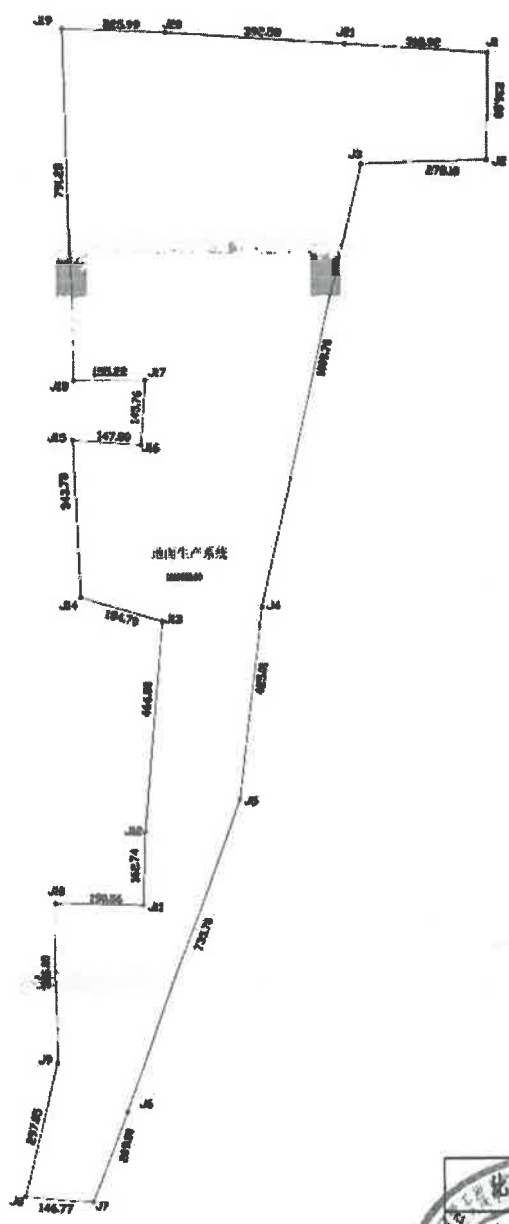






# 土地位置平面图

单位名称	中电投蒙东能源集团有限公司	用地面积	1019000.00平方米			
土地用途	通辽市蒙林集团中电区加工公司	建筑面积	东至	矿山公路	南至	六百万级水仓
用途	工业用地	分摊面积	西至	矿山公路	北至	铁路



比例尺 1:16000

中电投蒙东能源集团有限公司

151050 2008年11月20日

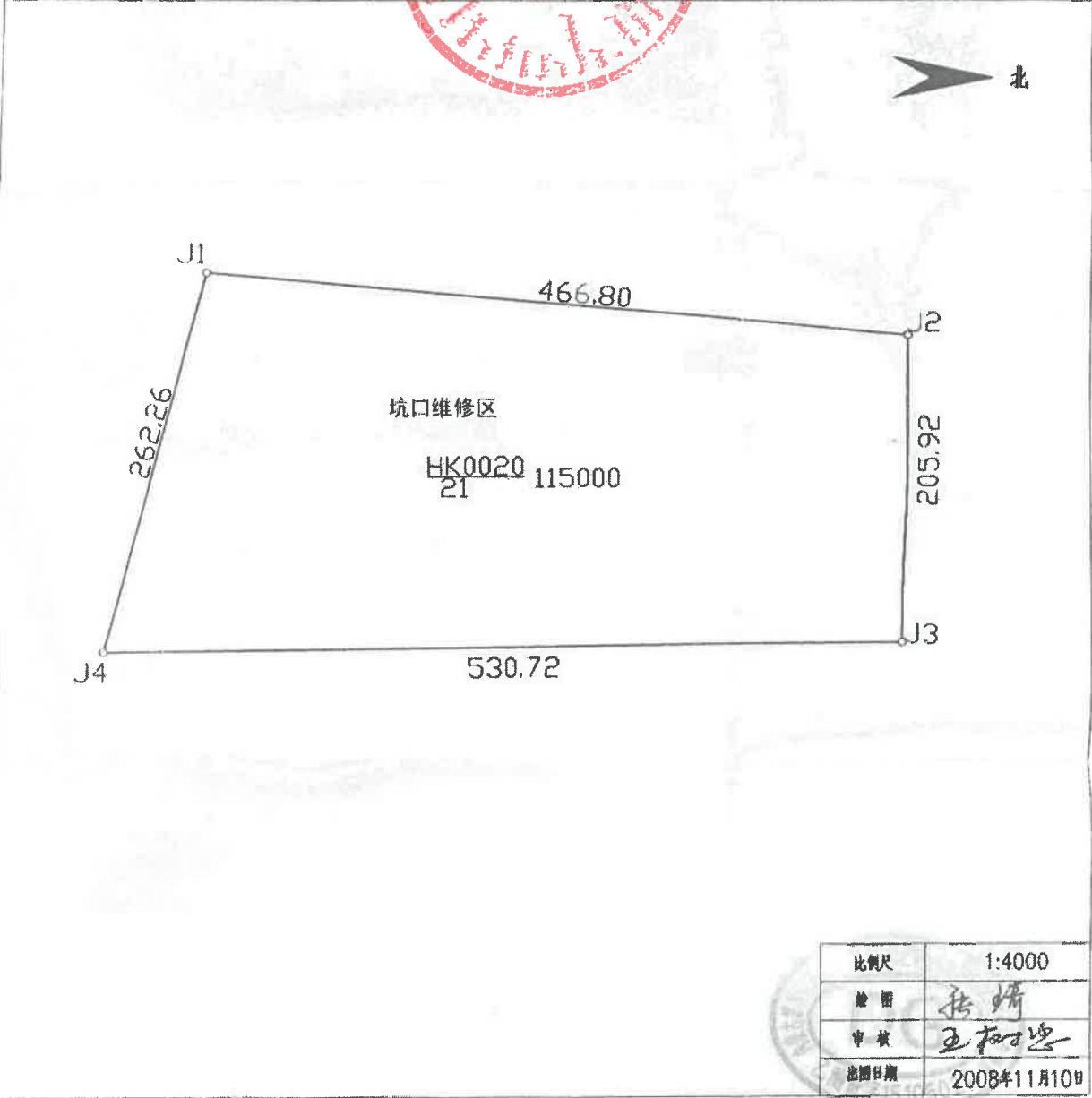






# 土地位置平面图

单位名称	中电投蒙东能源集团公司	用地面积	1.5000平方米	四至
土地座落	通辽市科尔沁区中南部地区坑口维修区	建筑面积		东至 矿山公路 南至 煤炭加工公司
用途	工业用地	分摊面积		西至 矿山公路 北至 220吨车库



比例尺	1:4000
绘图	张婧
审核	王树忠
出图日期	2008年11月10日



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

土地  
登记  
事  
本证颁发于3月6日，自颁发之日起，逾期不办的自动作废。  
通过市人民政府。



2009 年 01 月 07 日  
No. 160110286 9

土地  
登记  
事  
本证颁发于3月6日，自颁发之日起，逾期不办的自动作废。  
通过市人民政府。



2008 年 11 月 23 日

土地权利人	中电投蒙东能源集团有限责任公司	
坐落	通辽市霍林郭勒市珠珠区沿山路西侧	
宗地号	HK003-01-145	土地用途
土地用途	工业用地	权利期限
权利期限	按规划建设	2051年11月23日
宗地面积	26809.98 m <sup>2</sup>	分摊面积
分摊面积	26809.98 m <sup>2</sup>	分摊率
		0.00 %



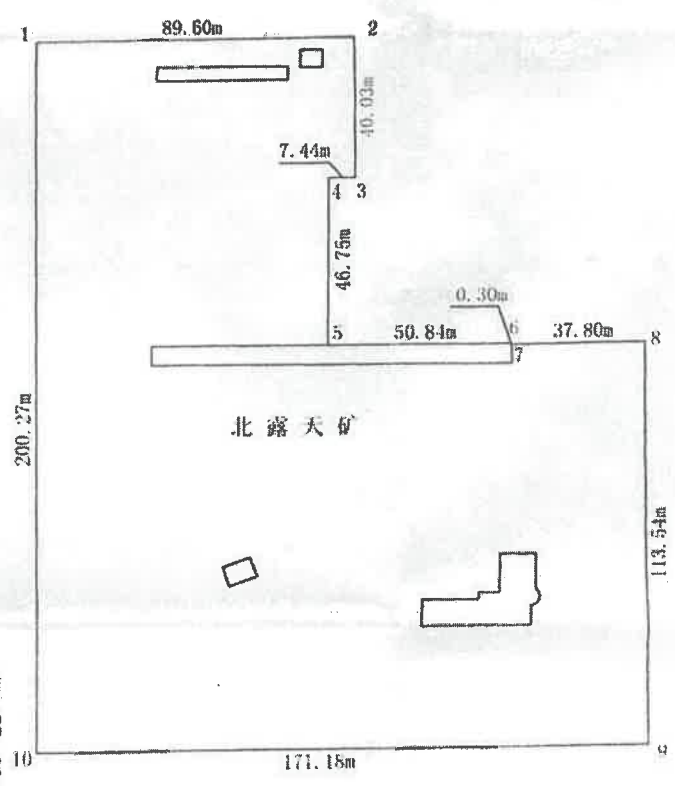




# 土地位置平面图



单位名称	中色投蒙东能源集团有限公司	用地面积 m <sup>2</sup>	26809.98	四至			
土地座落	珠区沿山路西侧	建筑面积 m <sup>2</sup>		东至	沿山路	南至	空地
用途	工业用地	分摊面积 m <sup>2</sup>		西至	住宅	北至	工商所



拐点坐标:

	Y	X
1,	40471779.221	5043434.900
2,	40471868.821	5043435.448
3,	40471868.849	5043395.418
4,	40471861.406	5043395.418
5,	40471861.406	5043348.661
6,	40471912.249	5043348.509
7,	40471912.258	5043348.209
8,	40471950.051	5043348.651
9,	40471951.378	5043235.114
10,	40471780.191	5043234.633

比例尺	1:2000
绘图人	于海
审核人	于海
出图日期	2008年11月11日

吉林勘测队土地测量队



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

土地登记

本宗地每年3-6月份为年检期，不存另行通知，逾期不检自动作废。  
通辽市人民政府。



登记机关



2009年01月07日 No: 150110284 3

土地登记簿

通 辽 州 2008 年第 20278 号

土地权利人 土地使用者	中电投蒙东能源集团有限责任公司	
宗地号	HK001-04-035	土地用途
宗地用途	工业用地	权利取得
宗地权利类型	授权经营	权利日期
宗地使用权面积	宗地使用权面积	81008.90 M <sup>2</sup>
	宗地使用权面积	81008.90 M <sup>2</sup>
	宗地使用权面积	0.00 M <sup>2</sup>





# 土地位置平面图

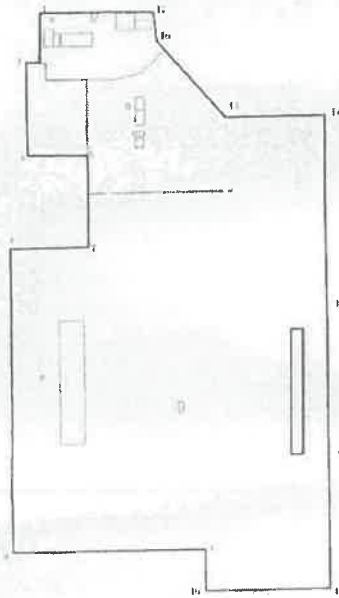


单位名称	中电投蒙东能源集团有限公司	用地面积 m <sup>2</sup>	81008.90				四至
土地座落	霍市沙尔忽热镇加油站南侧	建筑面积 m <sup>2</sup>		东	空地	西	空地
用途	工业用地	分摊面积 m <sup>2</sup>		南	空地	北	空地



拐点坐标:

Y	X
1, 40470960.530	5039600.898
2, 40470960.530	5039564.519
3, 40470950.370	5039564.720
4, 40470951.050	5039496.560
5, 40470995.450	5039496.174
6, 40470996.030	5039428.605
7, 40470937.590	5039428.096
8, 40470939.300	5039202.571
9, 40471081.430	5039203.513
10, 40471081.590	5039173.887
11, 40471171.940	5039174.402
12, 40471171.070	5039273.241
13, 40471170.190	5039384.597
14, 40471168.920	5039521.161
15, 40471096.510	5039523.509
16, 40471046.620	5039579.631
17, 40471044.243	5039601.014



比例尺	1:4500
绘图	[Signature]
审核	[Signature]
出图日期	2008年11月14日

霍林郭勒市国土资源局制图



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

土地登记簿

本宗地自2006年6月16日起，不再另行通知，逾期不补自动作废。  
通辽市人民政府。



土地使用者：中电投蒙东能源集团有限责任公司  
 土地坐落：通辽市霍林郭勒市珠斯花区东河村六  
 土地用途：工业用地  
 权利类型：土地使用权  
 权利期限：2051年11月23日  
 土地面积：110784.20 平方米  
 使用权利：110784.20 平方米  
 权利期限：0.00 年

2008年 20279号

土地使用者	中电投蒙东能源集团有限责任公司	
土地坐落	通辽市霍林郭勒市珠斯花区东河村六	
土地用途	工业用地	权利期限
权利类型	土地使用权	2051年11月23日
土地面积	110784.20 平方米	使用权利
使用权利	110784.20 平方米	权利期限
		0.00 年



登记机关

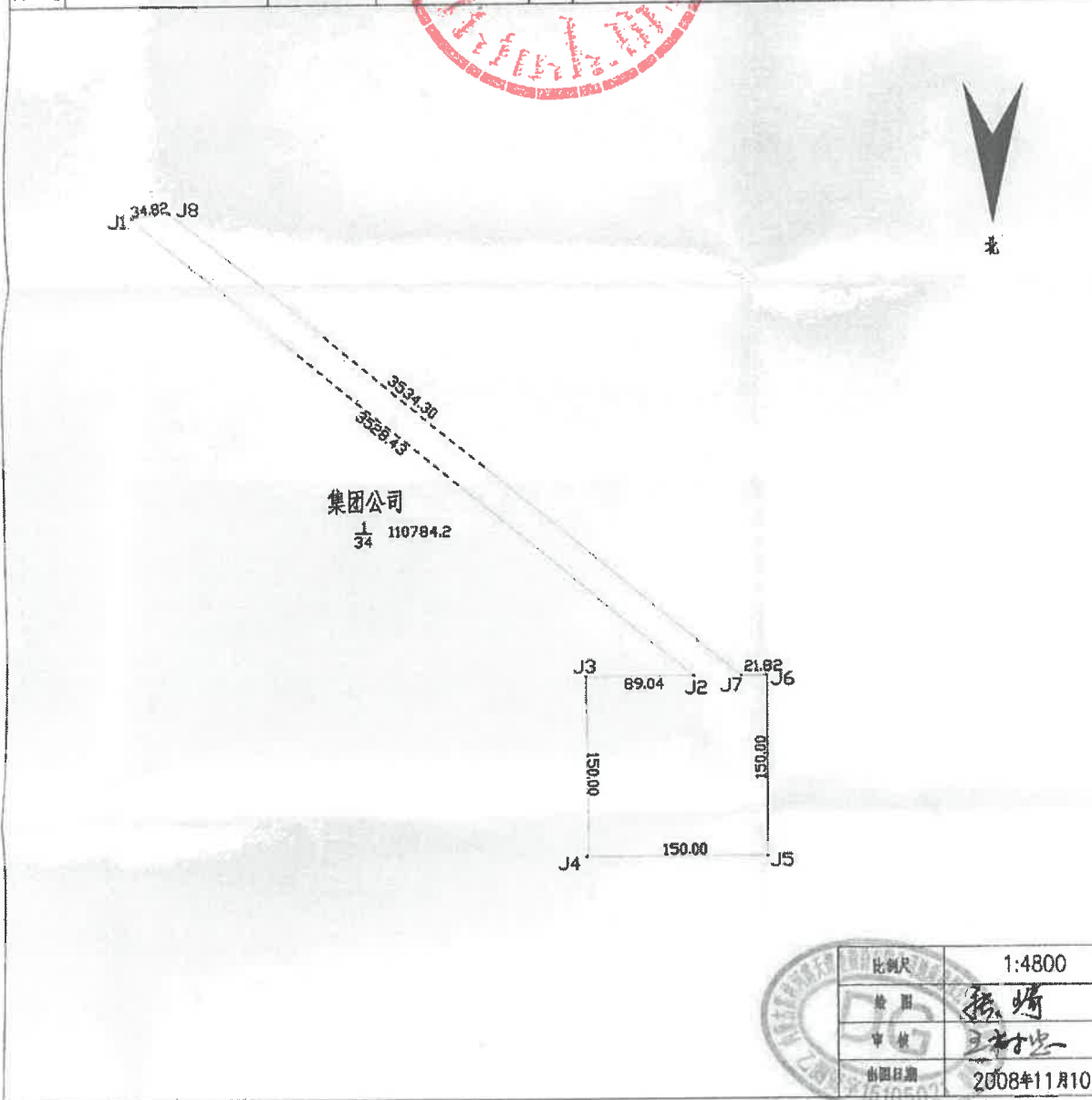
2009年01月07日 No. 15010283 S





# 土地位置平面图

单位名称	中电投蒙东能源集团公司	用地面积	110784.2平方米	东至	空地	南至	六十赫
土地座落	通辽市科尔沁区水洞沟镇六十赫之北	建筑面积		西至	空地	北至	二采区
用途	工业用地	分地面积					



比例尺	1:4800
绘图	张娟
审核	王树忠
制图日期	2008年11月10日



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

土地登记簿

土地登记簿为不动产权利归属、用途、期限、权利状况等内容的记载簿。土地登记簿由县级以上人民政府土地管理部门负责管理。

土地登记簿

土地登记簿为不动产权利归属、用途、期限、权利状况等内容的记载簿。土地登记簿由县级以上人民政府土地管理部门负责管理。

土地登记簿

土地登记簿为不动产权利归属、用途、期限、权利状况等内容的记载簿。土地登记簿由县级以上人民政府土地管理部门负责管理。

土地权利人	中电蒙东能源集团有限责任公司	
土地坐落	通辽市霍林郭勒市珠区滨河路西侧	
土地宗地号	HK003-05-044	
土地用途	工业用地	
土地权利类型	土地使用权	
使用面积	11524.60 m <sup>2</sup>	11524.60 m <sup>2</sup>
	其中	0.00 m <sup>2</sup>
	抵押面积	0.00 m <sup>2</sup>
	查封面积	0.00 m <sup>2</sup>
	其他面积	0.00 m <sup>2</sup>
权利期限	2051年11月23日	



登记机关

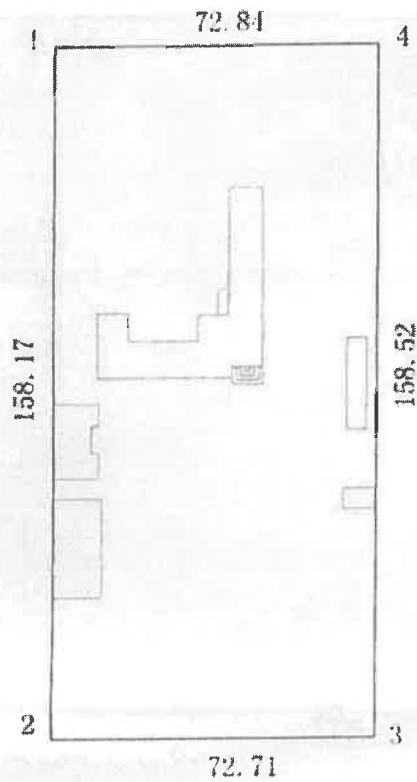
2009年01月07日

No. 150110280 S



# 土地位置平面图

单位名称	中电投蒙东能源集团有限公司	用地面积 m <sup>2</sup>	11521.60	四 至			
土地座落	珠区滨河路路西侧	建筑面积 m <sup>2</sup>		东至	滨河路	南至	光明小区
用途	工业用地	分摊面积 m <sup>2</sup>		西至	巷道	北至	科尔沁路



拐点坐标:

Y	X
1, 40473287.547	5043499.914
2, 40473287.713	5043341.771
3, 40473360.423	5043341.771
1, 40473360.423	5043500.291

比例尺	1:1500
绘图	[Signature]
审核	[Signature]
出图日期	2008年11月11日

吉林勘测设计研究院



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

登记簿

本宗地每年3-6月份为年检期，不再另行通知，逾期不检自动作废。  
通辽市人民政府。



No 150110279 8

土地使用者：中电投蒙东能源集团有限责任公司

土地坐落：通辽市科尔沁区珠山区矿山路南

土地用途：工业用地

土地权利类型：出让经营

土地面积：5406.20 m<sup>2</sup>

土地权利期限：0.00 年



宗地号：2008-1-00203

土地使用者	中电投蒙东能源集团有限责任公司	
宗地号	通辽市科尔沁区珠山区矿山路南	
土地用途	工业用地	出让经营
土地权利类型	出让经营	2051年11月23日
土地面积	5406.20 m <sup>2</sup>	5406.20 m <sup>2</sup>
土地权利期限	0.00 年	0.00 年



2009年01月07日

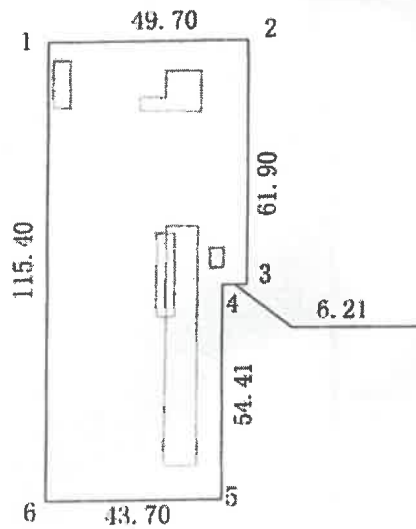
登记机关





# 土 地 位 置 平 面 图

单位名称	中电投蒙东能源集团公司	用地面积 m <sup>2</sup>	5406.20	四 至			
土地座落	霍林郭勒市珠区矿山公路南侧	建筑面积 m <sup>2</sup>		东至	空地	南至	空地
用途	工业用地	分摊面积 m <sup>2</sup>		西至	空地	北至	空地



拐点坐标:

Y	X
1, 40472196.251	5042254.254
2, 40472245.920	5042254.496
3, 40472245.920	5042192.596
4, 40472239.710	5042192.596
5, 40472239.710	5042138.186
6, 40472196.010	5042138.186

比例尺	1:1600
绘图	[Signature]
审核	[Signature]
出图日期	2008年11月12日

霍林郭勒市国土资源局



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

土地登记

本宗地自2008年6月16日起，不再另行通知，逾期不补自由作成。  
通辽市人民政府。



土地权利人	中电投蒙东能源集团有限责任公司	
宗地号	通辽市霍林郭勒市旗新花区旗新花大街111号	
宗地用途	工业用地	土地用途
宗地面积	39458.80	土地面积
宗地坐落	通辽市霍林郭勒市旗新花区旗新花大街111号	土地坐落
宗地取得方式	出让	土地取得方式
宗地取得日期	2008年11月23日	土地取得日期
宗地权利类型	土地使用权	土地权利类型
宗地权利期限	无期限	土地权利期限
宗地权利价值	39458.80	土地权利价值
宗地权利备注	无	土地权利备注



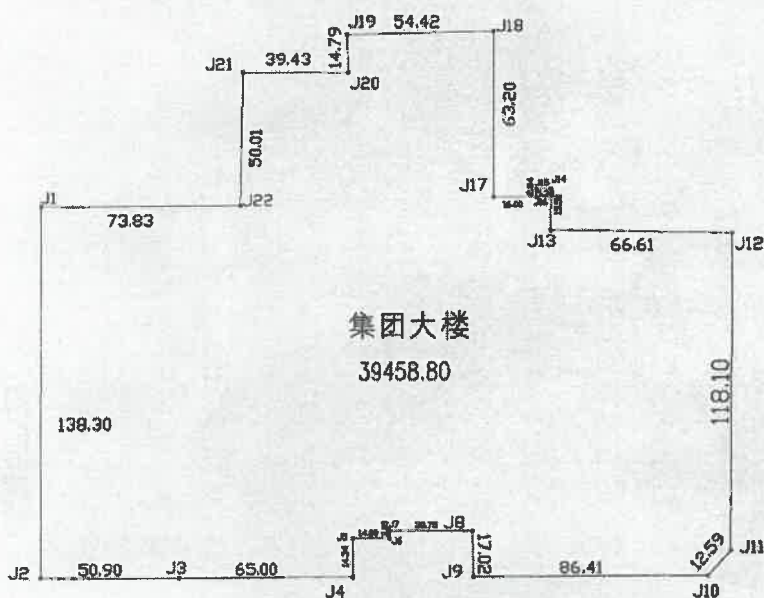
登记机关

2009年01月07日 No. 150110217.5



# 土地位置平面图

单位名称	中电投蒙东能源集团公司	用地面积	39458.80平方米	东至	榆油路	南至	居民楼
土地用途	通辽市霍林郭勒市经济开发区南大街	建筑面积		西至	控股公司	北至	榆油路
用途	工业用地	分摊面积					



比例尺	1:2400
绘图	张清
审核	王树忠
出图日期	2008年11月11日



## 资产评估委托人暨产权持有单位承诺函

正衡房地产资产评估有限公司：

因 中电投蒙东能源集团有限责任公司拟转让资产 事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的 中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权在评估基准日 2023 年 9 月 30 日的市场价值 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 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；
- 2、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、 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；
- 4、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交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；
- 5、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 6、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人暨产权持有单位公章



委托人暨产权持有单位法定代表人（或授权代表）签字或盖章：



2023年 11 月 9 日





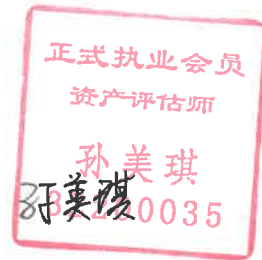
## 资产评估师承诺函

中电投蒙东能源集团有限责任公司：

受你公司的委托，我们对贵公司拟转让资产事宜所涉及的中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地土地使用权市场价值，以 2023 年 9 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2023 年 11 月 9 日



# 陕西省财政厅

陕财办资备〔2023〕39号

## 变更备案公告

再复印无效

正衡房地产资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、公司法定代表人变更为白武钰。

二、原股东周强利、杜冲、王健美、张黎、郑晓云、郭强军转让股权并退出股东会，新增股东白武钰。变更后股东股权情况

股东姓名	持股比例（%）
雷华锋	25
吴莉	1
王家明	14
张东艳	20
陈龙刚	20
白武钰	20

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资

产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

再复印无效



(此件主动公开)





# 营业执照

(副本) (4-2)

统一社会信用代码

9161013829423061XJ



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 正衡房地产资产评估有限公司

注册资本 伍仟万元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1993年08月16日

法定代表人 白武钰

住所

陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层

经营范围

证券业务资产评估; 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估及咨询业务; 探矿权和采矿权评估及咨询业务; 房地产、土地评估及咨询业务、土地规划及咨询业务; 房产测绘服务、工程测量服务、地图编制服务; 房地产开发咨询; 不动产登记代理服务; 物业代理咨询服务; 房地产市场调研、房地产市场分析、调查服务(除涉外); 社会稳定风险评估。(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)

再复印无效



登记机关

2023年10月23日





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32200035

会员姓名：孙美琪

证件号码：142729199311123628

所在机构：正衡房地产资产评估有限公司

年检情况：通过（2023-05-09）

职业资格：资产评估师



再复印无效



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

孙美琪



(有效期至 2024-04-30 日止)







# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：61130014

会员姓名：张东艳

证件号码：610632198611271429

所在机构：正衡房地产资产评估有限公司

年检情况：通过（2023-05-09）

职业资格：资产评估师



再复印无效



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：张东艳



(有效期至 2024-04-30 日止)



# 资产评估委托合同

项目名称：蒙东能源拟转让 12 宗土地评估项目

委托人：中电投蒙东能源集团有限责任公司

受托人：正衡房地产资产评估有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、财政部《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确资产评估相关当事人所各自承担的责任和义务，经各方协商同意签订本《资产评估委托合同》。

签约方：

**委托人名称：中电投蒙东能源集团有限责任公司**

住所：内蒙古通辽市经济技术开发区

联系人：王永梅

联系电话：159 4779 0060

**受托人名称：正衡房地产资产评估有限公司**

住所：西安市长安区雁塔南路 391 号正衡金融广场 A 座 23 层

联系人：张东艳

联系电话：153 3928 4880

### 一、评估目的

委托人因拟向内蒙古电投能源股份有限公司转让十二宗工业用地的土地使用权的需要，委托受托人执行资产评估业务。

### 二、委托评估对象和评估范围

委托人确定的评估对象为中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地的土地使用权市场价值；

委托人确定的评估范围为中电投蒙东能源集团有限责任公司持有的位于内蒙古霍林郭勒市十二宗工业用地的土地使用权（具体详见资产评估申报表）。

### 三、评估基准日

评估基准日为 2023 年 9 月 30 日。

### 四、资产评估报告使用范围

1、资产评估报告使用人：委托人及法律和行政法规规定的资产评估报告使用人。本项目其他评估报告使用人为：内蒙古电投能源股份有限公司。

2、资产评估报告使用用途：仅用于本合同约定的评估目的和用途。

3、评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、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的使用人。

5、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人依法不承担责任。

6、委托人应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

7、未经委托人书面许可，受托人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。

8、未征得受托人同意，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。

## 五、资产评估报告提交期限和方式

资产评估报告出具日期：受托人完成外勤工作，且委托人和其他相关当事人提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他评估资料后，报告经专家评审无误后7个工作日之内。

资产评估报告文本格式：中文。

资产评估报告提交方式：邮寄或送达。

资产评估报告份数：纸质报告四份，盖章电子版一份。

## 六、权利和义务

### （一）委托人的权利和义务：

1、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，依法使用资产评估报告是委托人和资产评估其他相关当事人的责任。

2、委托人和资产评估其他相关当事人应当及时提供资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料，包括但不限于经济行为文件、产权证明文件、评估申报清单、

历史财务信息、预测性财务信息、涉及评估对象和评估范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

## **(二) 受托人的权利和义务：**

1、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，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、委托人要求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，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受委托人要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

## **七、评估服务费及支付方式**

(一) 按国家有关资产评估收费与支付的管理办法，经各方协商一致，委托人同意向受托人支付本《资产评估委托合同》项下评估服务费，共计 107,000.00 元 (大写人民币壹拾万柒仟元整)，该等费用包含 6% 增值税，评估报告专家评审

费（1,000.00 元），以及开展本次评估业务涉及的受托人差旅费、杂费等。

（二）支付方式：

1、委托人在收到预估评估结果时，应向受托人支付评估服务费 50%，即 人民币伍万叁仟伍佰元整（¥53,500.00 元），同时受托人提供 6%增值税专用发票。

2、评估结果经专家评审后，委托人收到受托人纸质评估报告时，应支付剩余评估服务费 50%，即 人民币伍万叁仟伍佰元整（¥53,500.00 元），同时受托人提供 6%增值税专用发票。

非受托人原因造成评估业务中止，则根据评估专业人员工作时间或受托人评估完成情况支付，若受托人已开展项目工作，则委托人需向受托人最低支付 30% 评估服务费；若受托人已开展现场评估工作，则委托人需向受托人最低支付 50% 评估服务费；若受托人已提供资产评估报告初稿，则委托人需向受托人最低支付 80% 评估服务费。

（三）出现下列情况，委托人应根据实际情况增加付给受托人评估服务费，增加的数额由各方协商确定并签署补充协议：

1、评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

3、评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

（四）委托人应将本合同项下资产评估费支付至受托方指定账户：

账 户 名 称：正衡房地产资产评估有限公司

开 户 行 名 称：招商银行西安和平路支行

银 行 账 号：129902289110401

开 户 行 行 号：308791011268

## 八、违约责任

1、委托人拒绝或未按期向受托人支付评估业务费，受托人有权停止工作或  
不向委托人提供评估报告。



2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的约定书，不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的约定书，应全额返回委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文件、资料，或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

## 九、其它事项

1、本约定书经各方协商一致可以中止或解除。

2、因委托人或者其他相关当事人原因导致评估程序所受限制对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止履行本合同；如相关限制无法排除时，受托人有权解除资产评估委托合同，委托人应根据受托人已完成的资产评估工作量向受托人支付评估费用。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经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、本合同未尽事宜由各方协商，协商达成一致后以书面形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致委托人、受托人双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由各方协商解决。

6、如各方发生争议，协商解决；协商不成的，双方选择向委托人有管辖权人民法院提起诉讼。

7、本合同经各方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

8、本《资产评估委托合同》正本一式肆份，各方各执贰份，具有同等法律效力。





