

备案号：1420324DA0018

查询码：9917FCFB



土地估价报告

项目名称：太原化工股份有限公司位于晋源区晋祠路
三段95号一宗国有工业用地使用权转让价格评估

受托估价单位：山西华诚房地产评估有限公司

土地估价报告编号：晋华土估报字[2024]第022号

提交估价报告日期：2024年10月19日

估价报告备案日期：2024年10月23日

土地估价报告

估价项目名称: 太原化工股份有限公司位于晋源区晋祠路三段 95 号一宗国有工业用地使用权转让价格评估

受托估价单位: 山西华诚房地产评估有限公司

土地估价报告编号: 晋华土估报字[2024]第 022 号

电子备案号: 1420324DA0018

提交估价报告日期: 二〇二四年十月十九日

土地估价报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

太原化工股份有限公司位于晋源区晋祠路三段 95 号一宗国有工业用地使用权转让价格评估。

二、委托估价方

名称：山西华阳新材料股份有限公司

三、估价目的

本次估价目的是为委托方土地使用权转让提供参考依据。

四、估价期日

二零二四年九月三十日

五、估价日期

二零二四年九月三十日至二零二四年十月十九日

六、地价定义

本次估价对象位于太原市晋源区。至估价期日，其所有权属于国家，此次评估设定估价对象土地的权利状况为：国有出让工业用地，无抵押权、地役权等他项权利限制。

估价对象具体设定条件如下：

（一）用途设定：根据估价对象《国有土地使用证》以及《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的规定，此次估价土地使用权登记用途为工业用地，本次估价设定用途为工业用地。

(二) 土地使用权年限设定：根据委托方提供的国有土地使用证，终止日期为 2049 年 10 月，至估价期日剩余使用年期为 25.08 年。

(三) 开发程度设定：待估宗地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水及通讯）、红线内“场地平整”。本次估价设定估价对象土地开发程度为“五通一平”（红线外通路、通电、供水、排水、通讯及红线内场地平整）。

(四) 土地利用说明：至估价期日，待估宗地为空地。

综上所述，本次评估的地价定义为估价对象在公开市场条件下，于估价期日 2024 年 9 月 30 日在现状利用条件下，设定用途为工业用地，设定开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”，设定使用年期为 25.08 年的国有土地使用权价格。

七、估价结果

经山西华诚房地产评估有限公司调查、测算，山西华阳新材料股份有限公司委托评估的 1 宗土地使用权面积为 11007.01 平方米（16.51 亩）的国有土地，于估价期日 2024 年 9 月 30 日，在现状利用条件下，设定用途为工业用地，设定开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”，设定使用年期为 25.08 年的国有土地使用权的价格为：

单价：863 元/平方米，总价为 949.9 万元

大写人民币：玖佰肆拾玖万玖仟元整。

详见《土地估价结果一览表》。

(此页无正文)

八、土地估价师签名

土地估价师

资格证书号

签章

药晓刚

2008140016



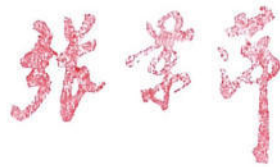
宋晓亮

2013140004



九、土地估价机构

估价机构法人代表:



山西华诚房地产评估有限公司

二零二四年十月十九日



土地估价结果一览表

估价机构：山西华诚房地产评估有限公司 估价报告编号：晋华土估报字[2024]第 022 号 估价日期：2024 年 9 月 30 日 估价目的：转让 估价期日的土地使用性质：出让

序号	国有土地使用证号 并政地国用(2006)第 00243 号	估价期日的土地使用者 太原化工股份有限公司	用途		估价期日的实际开发程度 红线外“五通”红线内“场地平整”	估价设定开发程度 红线外“五通”红线内“场地平整”	设定土地使用年限(年) 25.08	土地面积(m ²) 11007.01 (16.51)亩	单位地价		备注
			登记	实际					元/m ²	万元/亩	
1			工业	工业				863	57.53	949.9	
合计							11007.01			949.9	

一、上述土地估价结果的限定条件

- 土地权利限制：无影响地价的土地权利限制。
- 基础设施条件：委估宗地的设定土地开发程度为红线外“五通”，即通道路、通电、供水、排水、通讯；红线内“场地平整”。
- 规划限制条件：无特殊限制。
- 土地价格的其他限定条件：按估价报告限定的条件使用。

二、其他需要说明的事项：

- 本次评估结果仅为委托方土地使用权转让提供参考依据，对其他经济行为无效。
- 至估价期日，待估宗地为空地。
- 估价委托方为山西华阳新材料股份有限公司，太原化工股份有限公司为山西华阳新材料股份有限公司的曾用名。
- 评估价格有效期为估价报告提交之日后一年。



第二部分 估价对象界定

一、委托估价方

名称：山西华阳新材料股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：山西转型综合改革示范区科技创新城正阳街 87 号（一照多址）

法定代表人：梁昌春

注册资本：伍亿壹仟肆佰肆拾万零贰仟零贰拾伍圆整

成立日期：1999 年 02 月 26 日

山西华阳新材料股份有限公司曾用名为太原化工股份有限公司。

二、估价对象

待估宗地为山西华阳新材料股份有限公司位于晋祠路三段 95 号的 1 宗国有工业用地，土地面积为 11007.01 平方米，土地所有权归国家所有，登记用途为工业用地，本次估价对象仅为土地使用权，不包含其他费用。

三、估价对象概况

1、土地权属状况

至估价期日，估价对象已办理国有土地使用证，土地使用权人为太原化工股份有限公司；坐落为晋祠路三段 95 号；地类（用途）为工业；使用权类型为出让；终止日期为 2049 年 10 月；使用权面积为 11007.01 平方米；四至为东、南、西、北至太原化学工业集团有限公司；其他登记状况见下表：

序号	土地证号	地号	图号	使用权面积(m ²)
1	并政地国用(2006)第 00243号	30502163	52101624、42 52101731、13	11007.01

详细情况见报告后附件。

2、土地权利状况

待估宗地土地所有权为国家所有，至估价期日的权利人为太原化工股份

有限公司，剩余土地使用期限为 25.08 年，至估价期日，待估宗地上无抵押权、租赁权等他项权利，土地权属清楚，无纠纷。

3、土地利用状况

经估价人员实地查勘，至估价期日，待估宗地为空地。

四、影响地价的因素说明

（一）一般因素

1、城市资源状况

太原是山西的省会，位于省境中央，太原盆地北端，地处南北同蒲和石太铁路线的交汇处，是全省政治、经济、文化的中心。

2022 年末全市常住人口为 5435011 人，比上年增加 44054 人，增长 0.82%。2022 年末全市常住人口中，出生人口 39487 人，比上年减少 2158 人；出生率为 7.29‰，比上年下降 0.54 个百分点。死亡人口 33863 人，比上年增加 2896 人；死亡率为 6.26‰，比上年上升 0.44‰。人口自然增长率为 1.04‰，比上年下降 0.97‰。

太原矿物资源蕴藏丰富，品种很多。主要金属矿有铁、锰、铜、铅、铝等，非金属矿有煤、石膏、硫磺、钒、硝石、粘土、石英、石灰石、白云石等。在众多的矿产中，以煤、铁、石膏为最。

太原水资源分为地表水和地下水两部分。地表水包括地面径流（含污水）和容水（指区外流入本区的地表水）两个方面。据勘测，地面径流量为 2.27 亿立方米，容水量汾河供水 1.57 亿立方米，潇河和其它河渠供水 0.11 亿立方米。地表水量共 3.95 亿立方米。地下水可开采量为 5.16 亿立方米。

2、经济发展状况

2023 年全市实现地区生产总值 (GDP) 5573.74 亿元，比上年增长 3.8%。其中：第一产业增加值 45.98 亿元，下降 3.9%；第二产业增加值 2341.68 亿元，

增长 2.2%；第三产业增加值 3186.08 亿元，增长 4.8%。三次产业增加值占地区生产总值的比重为 0.8%、42.1%、57.1%，第二产业、第三产业分别拉动经济增长 0.86 和 2.98 个百分点。人均地区生产总值 102370 元，按 2023 年平均汇率计算为 14527 美元。

居民消费价格比上年下降 0.3%。其中：食品烟酒价格下降 0.5%，医疗保健价格上涨 1.1%，教育文化和娱乐价格下降 0.7%，衣着价格上涨 0.1%，其他用品和服务价格上涨 2.1%，生活用品及服务价格上涨 0.8%，居住价格下降 0.4%，交通和通信价格下降 1.6%。

3、不动产制度与不动产市场

不动产制度

从 2022 年开始，太原再次进入政策利好期，解除限购，存量房、新房利率下降，降低首付，放宽公积金认定标准，政策扶持力度不断加大。目前，太原首套房首付比例 15%，二套房首付比例 25%，公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。公积金认定标准放宽、取消“商转公”时间限制；出台以旧换新政策，推动一二手房联动。但目前来看，新政对地产销售带动效果较弱。本轮调整行业整体处于下行周期，政策落地见效尚需时间，市场仍然处于缓慢修复阶段，预计后期利好政策将持续发力。

2024 年 9 月山西省住建厅等 7 部门日前联合印发《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，以 17 条措施统筹住房存量和增量两个关系，调整优化房地产市场政策，更好满足城乡居民刚性和改善性住房需求。

《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》要求加大住房公积金支持力度。缴存职工使用公积金贷款购买自住商品房的，首套住房和二套住房最低首付款比例均为 20%，购买保障性住房的，最低首付款比例为 15%。下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，自 2024 年 5 月 18 日起，

5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35%和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775%和 3.325%。

支持开展住房“以旧换新”活动。凡在同一设区城市范围内具有出售自有存量住房，购买新房意愿的群众，可享受“以旧换新”服务，优先锁定新房房源，同步出售自有存量住房，提升置换效率、兜底置换风险。各市政府要搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接合作平台，支持开发企业、经纪机构提供优质服务，合理降低费用，积极引导交易双方共同承担经纪服务费用，支持购房家庭“以旧换新”。2025 年 12 月 31 日前，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

对于国有土地上房屋征收、城中村改造中涉及宅基地和房屋补偿安置的，征收人可将补偿以房票形式出具给被征收人，由被征收人自行购买统一搭建的“房源超市”内的商品房。房票实行实名制，房票持有人为被征收人；被征收人选择房票安置的，各市政府可给予一定的奖励；被征收人可使用房票为其本人及配偶、父母、子女等直系亲属购买新建商品房（含住宅、商业、办公、车位等）、配售型保障性住房等。

房地产市场

2024 年上半年，太原市商品房成交面积 158.42 万平方米，同比下降 27%；成交金额 197.32 亿元，同比下降 22%；成交均价 12343 元/平方米，同比上涨 6%，价涨量跌的原因基于市场中高端项目比例大，市场均价呈结构性上涨。在住宅市场方面，2024 年上半年住宅成交 154.88 万平方米，同比下降 26%。公寓市场自 2013 年以来首次无供应，成交量断崖式下滑，仅为 1.10 万平方米，同比下降 59%，处历史最低值，成交价格 9187 元/平方米。目前，

在售公寓项目处于持销期，大部分项目价格在 8000 元/平方米以下，各项目均处于低价促销阶段。

太原房地产市场三居产品占比在不断提升。2024 年上半年，二居产品占比下降至 10%，三居产品占比提升至 79%，其中，经济型三居占据市场主力，占比 43%。与此同时，三居产品出现两极分化的现象，一方面，刚需客户追求低价，三居产品面积段、总价段不断下探，经济性三居产品面积段由 120-130 平方米下探至 100-110 平方米，总价段由 100-140 万元，下探至 100 万元以下，而改善客户更追求舒适度，面积段 160 平方米以上大三居及总价段 180 万元以上三居呈现上涨趋势。

土地市场

2024 年上半年，太原土地累计供应 20 宗，面积 48 万平方米，建筑面积 234 万平方米，同比分别下降 41%、52%和 25%；累计成交土地 16 宗，成交面积 31 万平方米，建筑面积 135 万平方米，同比分别下降 20%、28%和 3%，成交楼面地价 2106 元/平方米，同比下降 23%，溢价率 0.5%。

供应及成交地块中，六城区均有土地供应，小店区南城核心板块为主力供求区域，成交地块多为城改用地，且多位于城市环线外围。从拿地房企来看，品牌房企在土地市场几乎难觅身影，竞得人多为本土企业，例如太原市龙城发展投资集团有限公司、太原市保障性住房开发建设有限公司、太原杏花岭国有投资有限公司等，地方国企兜底拿地行为明显

2024 年 4 月，山西省 9 部门联合发布的《2024 年山西省房地产稳市场防风险促转型专项行动方案》，其中明确提出了要适度减少住宅用地供应、控制商品住宅上市节奏、完善配套设施建设、鼓励企业多措并举、推动房企转型多元化发展等。

4、产业政策

由于技术进步，产品更新换代较快的固定资产；常年处于强震动、高腐蚀状态的固定资产，企业可以采取缩短折旧年限或者采取加速折旧的方法。企业外购的软件，凡符合固定资产或无形资产确认条件的，可以按照固定资产或无形资产进行核算，其折旧或摊销年限可以适当缩短，最短可为 2 年（含）集成电路生产企业的生产设备，其折旧年限可以适当缩短，最短可为 3 年（含）。

其他固定资产加速折旧及一次性扣除政策。对制造业，信息传输、软件和信息技术服务业企业新购进的固定资产，可缩短折旧年限或采取加速折旧的方法。对所有行业企业新购进的专门用于研发的仪器、设备，单位价值不超过 100 万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧；单位价值超过 100 万元的，可缩短折旧年限或采取加速折旧的方法。对所有行业企业持有的单位价值不超过 5000 元的固定资产，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

企业在 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间新购进的设备、器具，单位价值不超过 500 万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。疫情防控重点保障物资生产企业在 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日为扩大产能新购置的相关设备，允许一次性计入当期成本费用在企业所得税税前扣除。中小微企业在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间新购置的设备、器具，单位价值在 500 万元以上的，按照单位价值的一定比例自原选择在企业所得税税前扣除。

企业安置残疾人员的，在按照支付给残疾职工工资据实扣除的基础上，按照支付给残疾职工工资的 100%加计扣除；符合条件的生产和装配伤残人员专门用品的企业免征企业所得税；企业发生的职工教育经费支出，不超过

工资薪金总额 8%的部分，准予在计算企业所得税应纳税所得额时扣除；超过部分，准予在以后纳税年度结转扣除；提供社区养老、托育、家政服务取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按 90%计入收入总额。

5、城市规划与发展目标

全力打造更有活力的创新高地。深入实施创新驱动发展战略，培育一流创新主体，建设一流创新平台，转化一流科技成果，汇聚一流创新人才，创设一流创新制度，营造一流创新环境，不断提升城市创新核心竞争力。未来五年，研发经费投入年均增长 10%以上，全社会研究与试验发展经费投入强度高于全国平均水平。在高端装备制造、信息技术、新材料、绿色能源等产业领域攻克一批关键核心技术。培育新型研发机构 350 家、高新技术企业 4500 家以上。全市技术合同成交总额翻一番、突破 300 亿元。

全力打造更有实力的产业高地。经济总量向万亿元迈进，人均地区生产总值达到 2 万美元以上，在全省的首位度显著提升，在全国省会城市中的排位稳步前移。未来五年，太忻一体化经济区（太原区）发展成势，“南北引擎”将引领中部城市群高质量发展。工业对经济的支撑更加有力，打造 6 个千亿级工业支柱产业集群，规模以上工业企业数量向 3000 家奋进，新兴产业竞争力进入全国第一方阵，工业总产值将冲击万亿大关。服务业增加值总量突破 6000 亿元，占全省比重进一步提高。现代都市型农业功能充分发挥，优势特色农产品产业链供应链更加健全。三次产业协同跨越发展，多元支撑、特色鲜明的现代产业体系基本形成。

全力打造更具影响力的国家区域中心城市。围绕建设“一群两区三圈”城乡区域发展新布局，树立大都市理念，构建大交通格局，在国家大力实施中部地区高质量发展、黄河流域生态保护和高质量发展战略中奋勇争先。未来五年，区域枢纽能级进一步提升，打造连接京津冀、中原城市群和关中平

原城市群 3 小时高铁交通圈、连接雄安新区 2 小时城际交通圈、太原都市区 1 小时交通圈。建成区内外成网、级配合合理的路网体系基本形成，“力”字形轨道交通基本骨架初步形成。改造完成老旧小区 3000 个，新增公共停车位 5 万个。

全力打造更加美好的生态环境。扎实推进碳达峰碳中和工作，加快调整能源结构，构建绿色生产生活方式，推动经济社会全面绿色转型。未来五年，城市空气质量优良天数比例继续提高，重度及以上污染天气基本消除。汾河流域治理取得重大进展，劣 V 类水体稳定消除，三县一市建成区黑臭水体消除比例达到 100%，再生水回用率达到 25% 以上。森林覆盖率、建成区绿化率稳步提升，生态安全屏障更加牢固，天蓝地净山绿水清成为新常态。

全力打造更加宜居的幸福家园。强化公共资源投入，扎实推动共同富裕，提升基本公共服务保障能力和水平，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。未来五年，城镇新增就业 40 万人。城镇居民人均可支配收入达到 6 万元，农村居民人均可支配收入突破 3 万元。新建优质公办幼儿园 100 所，新建中小学校 30 所。实施健康细胞建设“十百千万”工程，打造 10 个健康乡镇、100 个健康社区（村）、1000 个健康单位、10000 名健康达人。提升城乡养老服务能力，市级老年福利院和 10 个县（市、区）老年福利院全部建成投用，每个社区建设一处养老服务站点，全市养老机构护理型床位占比不低于 55%。

6、社会储蓄与投资

2023 年末全市金融机构本外币各项存款余额 19265.15 亿元，比年初增长 5.3%；本外币各项贷款余额 19570.26 亿元，增长 7.3%。人民币各项存款余额 19028.76 亿元，增长 5.8%，其中：住户存款余额 8825.19 亿元，增长 13.7%。

2023 年全年固定资产投资比上年下降 18.3%。其中：央属项目投资下降 19.1%，地方项目投资下降 20.1%，其他项目投资下降 15.5%。

分产业看，第一产业投资下降 34.1%，第二产业投资下降 8.7%，第三产业投资下降 20.5%。工业投资下降 8.8%，其中：采矿业投资增长 7.2%制造业投资增长 3.9%，电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资下降 48.9%。城市基础设施建设投资下降 34.2%。

分经济类型看，国有投资下降 18.2%；非国有投资下降 18.5%，其中：民间投资下降 19.1%。

全年在建固定资产投资项目 1353 个。其中：5 亿元以上项目 252 个，完成投资下降 31.6%；10 亿元以上项目 133 个，完成投资下降 34.9%。

房地产开发方面全年房地产开发投资下降 5.6%。其中：住宅投资下降 2.4%；商业营业用房投资增长 15.4%。全年商品房竣工面积 196.65 万平方米，商品房销售额 533.44 亿元。

本次估价对象位于晋源区，为出让工业用地，相关地价政策、产业政策等对土地价格影响较大。

（二）区域因素

1、区域概况

晋源区位于山西省太原市区西南，是太原市六城区之一，于 1998 年 1 月正式挂牌成立。区域面积 290 平方公里，总人口 33 万人，辖金胜、晋祠、姚村 3 个镇，义井、罗城、晋源 3 个街办，共有 55 个行政村、60 个社区（22 个村改居）。

晋源区半山半川、依山傍水，西部群山如屏，东部汾河似带，中部一湖点睛，是屹立在并州大地上的生态屏障，也是太原的城市会客厅和生态后花园。柳子沟、风峪沟等 9 条沟峪天然成景、溪水潺潺；五大城郊森林公园一

园一景，交相辉映；晋阳湖作为华北地区最大的人工湖，水域面积 5.7 平方公里，公园总面积 20 平方公里。太原植物园占地面积 2730 亩，是全省最大的植物园，三座展览温室如同水晶般镶嵌在太山脚下，映照着晋源的青山绿水。全区林地面积 20.45 万亩，森林覆盖率 28.54%，位列全市第一；绿化覆盖率 50.1%，绿地率 46%，人均公园绿地面积 29.07 m²，城市园林绿化水平位居全市首位。

2023 年全区实现地区生产总值 106.16 亿元，按可比价计算，同比增长 5.1%。其中：第一产业实现增加值 3.64 亿元，同比增长 4.1%；第二产业实现增加值 36.23 亿元，同比增长 2.5%；第三产业实现增加值 66.29 亿元，同比增长 6.5%。

近年来，晋源区始终秉持“企业至上”“人才至上”的服务理念。政策供给方面，在顶格落实国家和省市政策的基础上，不断强化区级政策供给，制定出台了区级企业发展经济贡献奖励办法，实行重大项目“一事一议”“一企一策”，设立新兴产业投资基金。招商引资方面，成立了以区委书记为组长的招商引资专班，招商部门协调联络，行业部门专业保障，要素部门联动支撑，合力为项目招引、洽谈对接、签约落地、开工建设等提供全过程、全方位、全周期的“保姆式”服务。招才引智方面，打造了位于晋阳湖东岸青运村的 360 套 6 万 m²精装修人才公寓，制定了人才引进、家属安置、子女就学等一揽子优惠政策，真正实现事业留人、感情留人、待遇留人。

2、道路交通条件

晋源区境内现有太原南环、西北环、太祁高速公路 3 条 29 公里，现有高速互通 4 处（罗城、晋祠、古城营、滨河西路），在建冶峪高速互通 1 处、姚村高速互通 1 处。国省干线公路 307 国道 1 条 13 公里，县级公路 5 条 51 公里，乡级公路 14 条 91 公里，村公路 299 公里，天龙山旅游路、西山旅游

路 2 条专用公路 54 公里。公路总里程 537 公里，公里密度 56.88/百平方公里、25.57 公里/万人，基本形成了以高速公路、干线公路为骨架，农村公路、专用公路为脉络的较为完善的公路网。

估价对象所在区域有蒙山大街、蒙山北路、晋阳大道，有 58 路支、58 支路、Y3 路等公交线路，区域交通系统较为完善。

3、公共服务配套设施

2023 年，晋源区共有幼儿园 77 所，看护点 35 个，在园幼儿 11737 人（含看护点 2997 人）；小学 41 所，在校生总数 23719 人；普通初中 9 所，在校生总数 8415 人；普通高中 2 所，在校生总数 1658 人；中等职业教育学校 1 所，在校生总数 253 人。

2023 年全区有文化馆 1 个，公共图书馆 1 个，综合文化站 6 个（其中乡镇综合文化站 6 个），基层综合文化服务中心 105 个，文化站点 13 个。

2023 年末全区共有卫生机构（含诊所、村卫生室）306 个，其中，专业公共卫生机构 3 所（疾控、监督、妇幼），镇级医疗机构 7 所，村卫生室及社区卫生服务站 91 所（73 个卫生室、18 所社区服务站），个体诊所 195 所，厂矿、学校、企业内设医务室 10 所。床位 877 张。

全区医保定点医疗机构共计 296 所，其中定点医院 5 所（3 所公立，2 所民营），镇卫生院 3 所，社区卫生服务中心 3 所，社区卫生服务站 18 所，村卫生室 78 所，校卫生室 1 所，诊所 41 所，药店 147 所。

全年全区卫生机构共有医师 1046 人，卫生院有卫生技术人员 62 人。社区卫生服务中心（站）有卫生技术人员 249 人，专业公共卫生机构技术人员 36 人。

4、基础设施条件

待估宗地所在区域红线外已具备“五通”条件，具体如下：

- ①、通路：区域内有蒙山大街、蒙山北路、晋阳大道等；
- ②、通电：本区域由国家电网太原市供电局供给，保证率高；
- ③、通上水：本区域供水由太原市自来水公司供给，保证率高；
- ④、通下水：区域内有地下排水管网，雨污分流；
- ⑤、通气：城市燃气管网已接入该区域，保证率高。

5、环境条件

晋源区有东西向构造体系、新华夏构造体系和众多褶皱断裂。地表裸露有古生界奥陶系、石炭系、二叠系，中生界三叠系，新生界第三系和第四系地层。区境东西两山对峙，中间为向南呈开放形的广阔河谷平原，山区占 34.44%，丘陵占 8.23%，平川占 57.33%。海拔千米以上山峰有十余座，庙前山主峰海拔 1865.8 米，为境内最高山峰。中部冲积平原和洪积平原在海拔 763 米~780 米之间。

气候：晋源区属温带大陆性季风气候，年平均气温 9 度，无霜期 170 天，年均降雨量 462 毫米，日照充足，四季分明。

水系：晋源区境内有汾河、潇河、晋泉水及 14 条季节性河流和晋阳湖

生物资源：晋源区行政区域内森林覆盖率高，天龙山一带有鸟类 150 余种，有国家一类、二类保护动物褐马鸡、金雕、游隼、苍鹰。

矿产资源：晋源区的西部山区拥有原煤储、石灰石、耐火粘土等矿产资源。

水资源：晋源区地表水与地下水储量丰富，是北方城市中的富水区。

人文环境：晋源区有植物园、蒙山、太山、龙山、天龙山、明太原城、晋阳湖公园、稻田公园等旅游资源，该区文旅资源丰富，为充分激活市场潜力，该区兴建了旅游大厦，作为文旅招商引资平台。运营以来，旅游大厦已累计引进 188 家知名企业和组织，包含阳光保险、山西省旅游协会、太平洋

国旅、红马国旅、康辉国旅、海外国旅、龙亮通旅汽、华旅航空、好之旅、太原影旅、携程、畅达盈合、中智游等。入驻企业累计完成 25 亿元产值，完成 8045.19 万元纳税。

晋源区实施全域旅游发展示范工程，构建“一湖崛起、两带引领、双城联璧、多点发力”的新发展格局

6、产业集聚情况

估价对象所在区域工业企业较少，产业集聚度差。

7、规划限制

估价对象位于晋源区晋祠路三段 95 号，估价对象作为工业用地，所在区域无影响地价的规划限制条件。

（三）个别因素

根据估价委托方提供的资料及土地估价师实地勘查、市场调查掌握的情况，估价对象坐落、位置、用途、面积、使用年期、形状、临街、红线内基础设施条件及现状利用等如下：

1、坐落

估价对象位于太原市晋源区晋祠路三段，四至为：东至太原化学工业集团有限公司、南至太原化学工业集团有限公司、西至太原化学工业集团有限公司、北至太原化学工业集团有限公司。

2、土地用途

根据估价委托方提供的《国有土地使用证》，证载用途为工业用地。

3、土地面积

根据《国有土地使用证》，估价对象国有土地使用权面积为 11007.01 平方米。

4、土地使用年限

根据《国有土地使用证》，估价对象使用权类型为出让，证载土地终止日期为 2049 年 10 月，至估价期日 2024 年 9 月 30 日，估价对象剩余土地使用年期为 25.08 年。本次设定估价对象土地使用年期为 25.08 年。

5、临街状况

估价对象现状周边临太原化学工业集团有限公司，临街状况较差。

6、宗地形状

待估宗地为不规则多边形，对规划利用无不利影响，宗地形状及可利用程度较优。

7、地质条件

估价对象位于晋源区晋祠路三段，基本无地震、洪涝、地面沉降、固体废物、水土流失等不良地质现象，工程地质可以满足一般工程需要，地质状况较优。

8、地形地势

估价对象位于晋源区晋祠路三段，地形较为平坦，自然灾害危害程度较小。

9、容积率

估价对象为划拨补办出让用地，估价委托方提供的《国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同）》，未约定容积率事项，至估价期日，待估宗地为空地。

10、基础设施状况

估价对象开发程度为红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整，具体状况如下：

（1）通路：所在区域有蒙山大街、蒙山北路、晋阳大道等；

（2）通电：该区域由国家电网太原供电公司供电，供电保证率高；

- (3) 供水：该区域供水由太原供水集团供水管网供给，供水保证率高；
- (4) 排水：该区域接入市政排水管网；
- (5) 通讯：该区域已接入各大通信运营商通讯基站，网络覆盖率高。

11、现状利用情况

经估价人员实地查勘，待估宗地为空地。

第三部分 土地估价结果及其使用

一、估价依据

本次评估依据以下资料进行分析和测算：

(一) 国家相关法律、法规及文件

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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

3、《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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日国务院令 第743号第三次修订）

5、《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）

6、《中华人民共和国城乡规划法》（根据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》第二次修正）

7、《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日中华人民共和国国务院令 第55号发布，根据2020年11月29日

《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

8、《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税〔2014〕101号)

9、《营业税改征增值税试点实施办法》(财政部、国家税务总局,2016年5月1日起实施)

10、国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》、国土资发[2006]307号)

11、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308号)

12、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)

13、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)

14、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)

15、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号发布)

16、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)

17、《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)

18、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)

19、国土资源部办公厅《关于实施电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》(国土厅发[2012]35号)

20、《关于土地估价报告备案有关事项的通知》(中估协发〔2014〕16号)

21、本次估价涉及的国家的其他相关法律、法规

（二）地方颁布的相关法律、法规和文件

1、山西省人民代表大会常务委员会关于修改《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《山西省机关运行保障条例》《山西省各级人民代表大会选举实施细则》的决定（2020年11月27日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

2、《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（根据2020年11月27日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改〈山西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法〉〈山西省机关运行保障条例〉〈山西省各级人民代表大会选举实施细则〉的决定》第二次修正 2024年3月28日山西省第十四届人民代表大会常务委员会第九次会议修订）

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）

4、《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）

5、《山西省人民政府办公厅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）

6、《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）

7、《山西省发展和改革委员会 山西省财政厅 山西省自然资源厅关于耕地开垦费征收标准的通知》（晋发改收费发[2021]36号）

8、《山西省省属国有企业投资风险监督管理办法》（晋国资发〔2018〕15号）

9、本次估价涉及的地方的其他相关法律、法规

（三）土地估价相关技术规程

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日实施）
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014，2014年12月1日实施）
- 3、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月1日）
- 4、自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知（自然资发〔2023〕234号）

（四）估价机构掌握的相关地价评估资料

- 1、太原市经济发展情况
- 2、太原市近期房地产开发与交易相关资料
- 3、估价对象所在区域的区位条件资料

（五）委托方提供的相关评估资料

- 1、《委托书》
- 2、委托方营业执照、《太原化学工业集团有限公司会议纪要》复印件
- 3、《国有土地使用证》复印件
- 4、《国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同）》复印件
- 5、委托方提供的其它相关资料

（六）估价人员实地勘察、调查所获取的资料

二、土地估价

（一）估价原则

1、客观、公正的原则

评估过程中，按照有关法律、规程、文件，实事求是地分析资料的有效性、真实性，客观反映当地地价的实际水平，尊重宗地所在区域地价的现状，

保证评估结果的公正与合理。

2、科学、合法的原则

采用科学调查方法，全面了解当地现时的地价体系、地价标准、地产交易情况，综合确定宗地价格的影响因素和程度，认真论证评估过程和评估依据，保证评估结果的准确性。

3、供需原则

由于土地位置的固定性和土地资源的稀缺性，在一定的时期内，土地的价格将随土地的供求状况而变化。因此，在本次土地价格评估过程中，应充分考虑宗地所在地的土地市场供求状况对委估地块价格的影响。

4、最有效利用原则

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

5、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

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

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，并结合估价对象的具体特

点及估价目的等。

2、选择估价方法的依据

①估价对象所处区域类似交易案例较多，因此可以采用市场比较法进行测算。

②估价对象为工业用地，剩余法适用于投资待建或已建成的住宅、商业用地，故不适宜用剩余法进行测算。

③估价对象为工业用地，无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，无法采用收益还原法进行评估。

④估价对象为工业用地，采用成本逼近法可以更好的体现估价对象的投入和资本的累积状况，因此可以采用成本逼近法进行测算。

⑤太原市基准地价为 2016 年 4 月 26 日公布，距价值时点已有 8 年多，期间地价水平发生较大变化，因此不宜采用基准地价系数修正法测算。

综上所述，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》有关要求，确定在本项目对待估宗地采用市场比较法和成本逼近法进行测算进行评估。

3、估价方法概述

◆市场比较法

1>、测算原理

根据替代原则，以条件类似、使用价值相当的土地交易实例与估价对象加以对照比较进行因素修正后，可求取估价对象价格。在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经对所掌握的大量交易案例的比较分析，从中选取与估价对象属于同一供需圈、位于邻近类似区域、用途相同、条件相近、具有代表性的三宗正常交易案例作为比较实例，通过交易时间、交易情况、区域因素及个别因素等一系列修正调整后，分别得到试算比准价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终比准价格。

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/比较实例宗地交地情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

◆ 成本逼近法

1>、测算原理

成本逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础,再加上一定的利润、利息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润和利息,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

(三) 估价结果

1、地价确定的方法

估价人员用市场比较法和成本逼近法进行测算，地价类型为公开市场价格，二者价格内涵一致，两种方法测算结果从不同方面体现了估价对象的价格，二者价格有一定差距，经估价对象对该区域工业用地市场的分析，认为市场比较法结果更接近于市场价格，因此赋予较大的权重，因此本次评估取两种结果的加权平均值作为最终评估结果，以利于最大程度的公允，各方法权重取值及结果详细见下表：

面积 (m ²)	市场比较法单价 (元/m ²)	成本逼近法单价 (元/m ²)	市场比较法结果权重	成本逼近法结果权重	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
11007.01	702.04	1104.76	60%	40%	863	949.9

2、估价结果

经山西华诚房地产评估有限公司调查、测算，山西华阳新材料股份有限公司委托评估的 1 宗土地使用权面积为 11007.01 平方米（16.51 亩）的国有土地，于估价期日 2024 年 9 月 30 日，在现状利用条件下，设定用途为工业用地，设定开发程度为红线外“五通”、红线内“场地平整”，设定使用年期为 25.08 年的国有土地使用权的价格为：

单价：863 元/平方米，总价为 949.9 万元

大写人民币：玖佰肆拾玖万玖仟元整。

三、估价结果和估价报告的使用

(一) 估价前提及假设条件

- 1、估价对象作为工业用地，在评估设定条件及规划条件下得到最有效利用，并产生相应的收益。
- 2、在估价期日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、委托方提供的资料属实。

（二）估价结果及报告书的使用说明

- 1、本评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价期日 2024 年 9 月 30 日设定开发程度、设定用途和设定土地使用年期下土地使用权价格。
- 2、本次评估的土地面积及权利状况以委托方提供的《国有土地使用证》、等资料所载内容为准。
- 3、本估价报告和估价结果仅供山西华阳新材料股份有限公司在本次估价目的下使用，不得作为其它用途。
- 4、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。
- 5、本次评估资料由委托方提供，委托方对资料的合法性、真实性、完整性、有效性负责，如由于委托方提供资料不实而造成估价结果不实的，本公司对此结果不承担责任。
- 6、本评估报告有效期为报告提交后一年。随着时间的推移，本报告所评定的土地价格应作相应调整或重新评估。
- 7、本评估报告不因任何特殊利益而提高或降低土地真实价格，任何有关委估土地的操作符合国家法律规定。
- 8、本报告由山西华诚房地产评估有限公司负责解释。
- 9、未经评估单位书面同意，不得向委托方和估价报告审查及使用部门

之外的任何单位和个人提供本报告的部分或全部内容，不得发表于任何公开媒体上。

10、报告使用过程中，若发现本报告文字、数据等错漏、笔误，请及时通知本估价机构更正，否则，错漏、笔误部分无效。

（三）需要特殊说明的事项

1、本次评估的土地面积以委托方提供的《国有土地使用证》等资料所载内容为准。

2、本次评估结果仅为委托人土地转让提供价格参考依据。

3、本次土地区位条件、地产市场交易资料等评估相关资料由估价人员调查而得。

4、估价人员根据国家法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

第四部分 附 件

- 一、 宗地照片及位置图
- 二、 《委托书》复印件
- 三、 委托方营业执照、《太原化学工业集团有限公司会议纪要》复印件
- 四、 《国有土地使用证》复印件
- 五、 《国有土地使用权出让合同（划拨土地使用权补办出让合同）》复印件
- 六、 估价机构营业执照复印件
- 七、 土地评估机构会员证书复印件
- 八、 估价人员评估资质证书复印件



估价对象照片

估价对象位置示意图



委托估价函

山西华诚房地产评估有限公司：

因土地使用权转让事宜，特委托你公司对位于晋源区晋祠路三段 95 号四宗、开化村一宗、南屯村旁一宗，总面积为 41291.26 平方米，用途为工业的土地使用权进行评估，本次委托资产产权清晰，无纠纷，本项目估价日期为 2024 年 9 月 30 日。

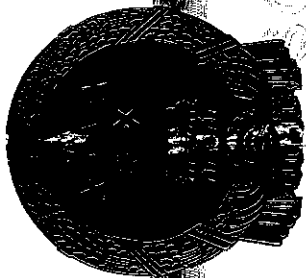
序号	土地证号	地址	面积 (㎡)
1	并政地国用 (2006) 第 00243 号	晋祠路三段 95 号	11007
2	并政地国用 (2006) 第 00244 号	晋祠路三段 95 号	12557.89
3	并政地国用 (2006) 第 00247 号	晋祠路三段 95 号	6538.09
4	并政地国用 (2006) 第 00248 号	晋祠路三段 95 号	7602.57
5	并政地国用 (2006) 第 00236 号	晋源区开化村	1517.47
6	并政地国用 (2006) 第 00234 号	南屯村旁	2068.24
合计			41291.26

特此函告。



2024年10月10日

S 0008501

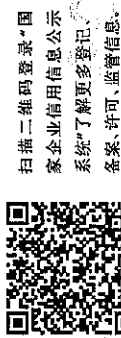


SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL SCJDGL

营业执照

统一社会信用代码

911400007136720695



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。

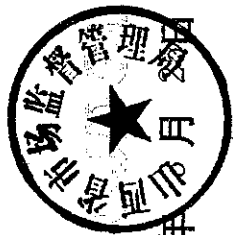
名称 山西华阳新材料股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 梁昌春

经营范围

一般项目：合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；新型膜材料制造；新型膜材料销售；工程塑料及合成树脂制造；工程塑料及合成树脂销售；生物基材料技术研发；生物基材料制造；生物基材料销售；塑料制品销售；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）；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）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；污水处理及其再生利用；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；服装制造；金属制品修理；通用设备修理；贵金属冶炼；新型催化材料及助剂销售；合同能源管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品用塑料包装容器工具制品销售；塑料制品制造。（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）
许可项目：食品用塑料包装容器工具制品生产。（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）

注册资本 伍亿壹仟肆佰肆拾万零贰仟零贰拾伍圆整
成立日期 1999年02月26日
住所 山西转型综合改革示范区科技新城正阳街87号（一照多址）



登记机关

2024年

太原化学工业集团有限公司

会议纪要

太化会纪〔2024〕118号

太原化学工业集团有限公司 党委常委（扩大）会会议纪要

时 间：2024年8月16日上午10:30

地 点：太化大厦1707会议室

主 持 人：梁昌春

参 加 人：武文奎 武跃华 杨学东 王 鹏 徐 炜

屠屏义 刘瑞星 景红升

列席人员：巩方磊 杨 皓

会议研究讨论了以下议题，现将议定事项纪要如下：

一、关于对华阳新材部分土地使用权进行转让的议案

同意华阳新材股份公司提出的关于对华阳新材部分土地使用权进行转让的议案。由产权管理部、华阳新材股份公司、土地

资源管理分公司负责办理，12月31日前完成。

二、关于华阳新材拟非公开协议转让PBAT产业相关产权及资产的议案

同意华阳新材股份公司提出的关于华阳新材拟非公开协议转让PBAT产业相关产权及资产的议案。由产权管理部、华阳新材股份公司负责办理，8月底前将相关资料上报华阳集团。

三、关于山西华阳新材料股份有限公司拟向太原华盛丰贵金属材料有限公司增资的议案

同意华阳新材股份公司提出的关于山西华阳新材料股份有限公司拟向太原华盛丰贵金属材料有限公司增资的议案。由华阳新材股份公司、华盛丰公司负责办理，8月底前将相关资料上报华阳集团。

四、关于太化集团扭亏减亏实施方案的议案

同意财务部提出的关于太化集团扭亏减亏实施方案的议案。由财务部负责办理，9月底前上报华阳集团。

五、关于蓝星化工2024年扭亏工作的议案

同意财务部提出的关于蓝星化工2024年扭亏工作的议案。由财务部负责办理，9月底前上报华阳集团。

六、关于集团公司向焦化投资公司借款的议案

同意财务部提出的关于集团公司向焦化投资公司借款的议案。由财务部负责办理，9月底前完成。

七、关于物业公司申请紫景幼儿园装修工程专项借款的议

案

同意发展计划部提出的关于物业公司申请紫景幼儿园装修工程专项借款的议案。由发展计划部、财务部负责办理，9月底前完成。

八、关于2024年夏季防暑用品采购及费用的议案

同意工会提出的关于2024年夏季防暑用品采购及费用的议案。由工会负责办理。

九、关于2024年中秋福利慰问品采购及费用的议案

同意工会提出的关于2024年中秋福利慰问品采购及费用的议案。由工会负责办理。

十、关于成立太化集团合规委员会的议案

同意法律事务部提出的关于成立太化集团合规委员会的议案。由法律事务部负责办理，8月底前完成。

十一、关于制定太化集团合规委员会议事规则的议案

同意法律事务部提出的关于制定太化集团合规委员会议事规则的议案。由法律事务部负责办理，8月底前完成

存档(2)

太化集团有限公司综合管理部

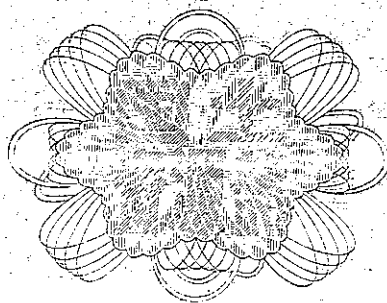
2024年8月22日印发

并政地 国用 (2006) 第 00243 号

新元

土地使用权人	太原化工股份有限公司		
座 落	晋祠路三段95号		
地 号	30502163	图 号	52101624、42 52101731、43
地类 (用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年10月
使用权面积	&11007.0M ²	其中	独用面积
			分摊面积

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



太原市人民政府 (章)

2006年 09月 日



记事

中信银行股份有限公司
110072 他项证号 (2008) 字第 0009
2008 年 11 月 30 日



中信银行股份有限公司
110072 他项证号 2009 字第 00
2009 年 1 月 19 日



中信银行股份有限公司
110072 他项证号 (2010) 字第 00
2010 年 3 月 1 日



登记机关

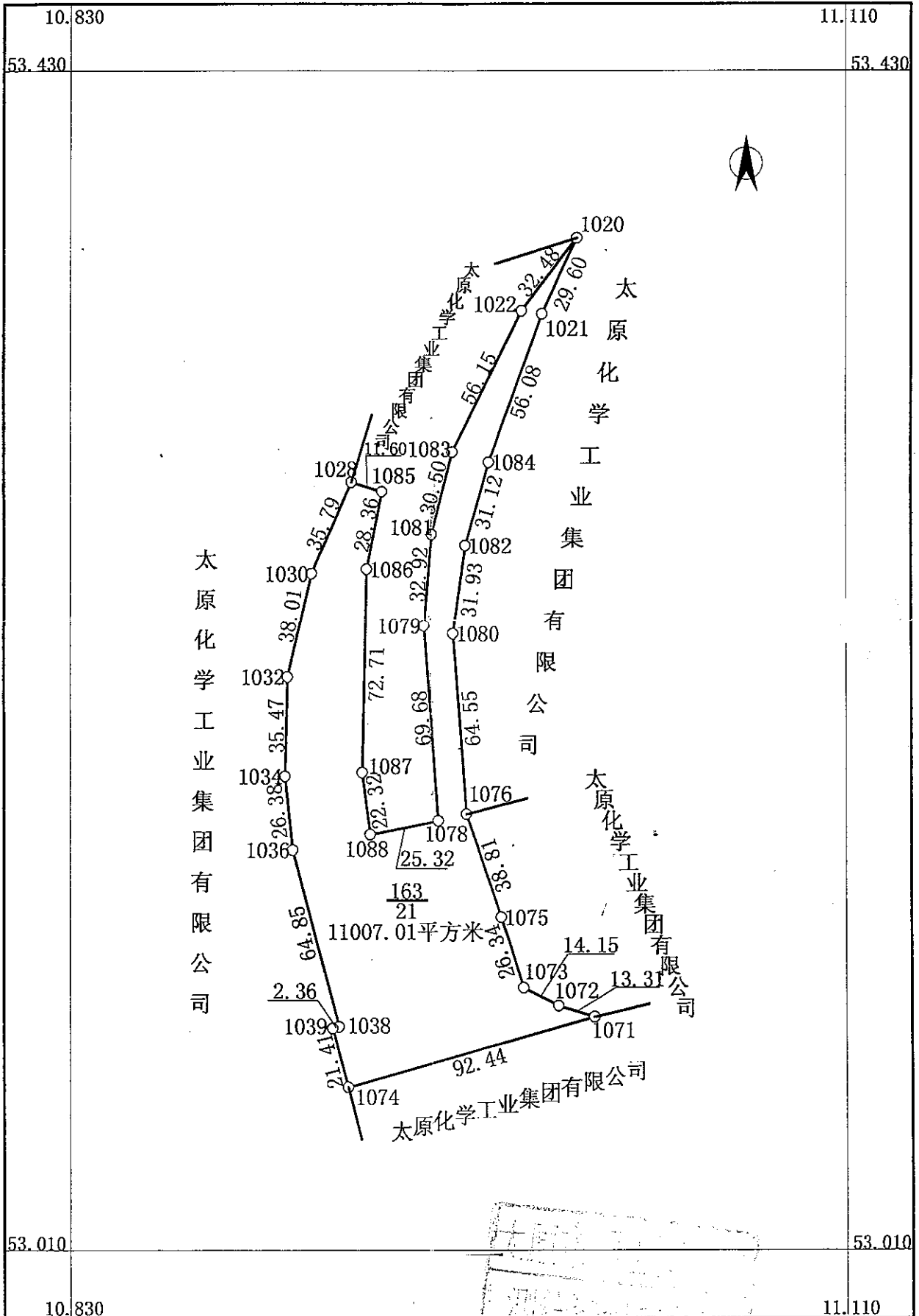
证书监制机关



太原化工股份有限公司

52-10-16-2-4、-4-2 52-10-17-3-1、-1-3

地籍号: 30502163



太原市国土资源局

2006年8月权属调查
1954年太原独立坐标系

1:2000

测量员: [Signature]
调查员: [Signature]
检查员: [Signature]

太原市规划和自然资源局
档案复制专用章

编号: GF-99-3021

国有土地使用权出让合同
(划拨土地使用权补办出让合同)

第一条 本合同双方当事人:

出让方: 太原市土地管理局 (以下简称甲方); 法人住所地: 北仓巷 25 号, 邮政编码: 030009。

受让方: 太原化学工业集团有限公司 (以下简称乙方); 法人住所地: 太原市义井东街 54 号; 邮政编码: 030021。

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》及《山西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》有关规定, 原以划拨方式取得的土地使用权发生交易、改变批准的土地用途的, 应当按照规定依法办理土地使用权出让手续, 签订土地使用权出让合同。双方本着自愿、平等、有偿的原则, 经过协商, 订立本合同。

第二条 乙方补办出让手续的土地位于晋祠路三段, 编号为 30502163 号宗地, 总用地面积为 11007.01 平方米。其位置与四至范围如本合同附宗地图所示。附图已经甲、乙双方确认。

太原

第三条 本合同项下出让的土地使用权与全部房产使用范围内未出让的土地使用权为一整体，系公有的、不可分割的，相邻各方必须相互合作，并根据需要为对方提供便利条件。

第四条 土地使用权出让的年限为 50 年，自领取该宗地的《中华人民共和国国有土地使用证》之日算起。

第五条 本合同项下的土地建设用途已经太原市人民政府批准为工业用地，乙方须按国家确定的用途、城市规划和建设要求使用土地。

乙方如需改变土地用途，必须征得甲方同意并报经原批准用地的人民政府批准后，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金，并办理变更土地使用权登记手续。

第六条 本合同项下的土地使用权出让金为每平方米 62.666 元人民币，总额为 68.9765 万元人民币。

本合同经双方签字后 3 日内，乙方须支付占出让金总额 9.43% 共计 6.504 万元人民币，作为履行合同的定金。60 日内支付完毕应交出让金的 30% 即：20.6929 万元人民币。

第七条 乙方承诺在本合同签订后 10 年内向甲方全部付清土地使用权出让金本金及其 10 年利息即：每年 10 月 1 日前支付应交出让金的 7% 本金及其每年的贷款利

息。直至2009年10月1日前全部支付完毕，逾期未能全部支付的，从滞纳之日起，每日按应缴纳费用的1%缴纳滞纳金。逾期180日仍未能全部支付时，甲方有权解除合同，并可请求乙方赔偿因违约造成的损失。

第八条 乙方按合同规定向甲方支付土地使用权出让金。

第九条 除合同另有规定外，乙方应在本合同规定的付款期限届满之前，将合同要求支付的一切费用汇入甲方开户银行帐户，银行名称：市农行营业部，帐户号0316-8010113581。

甲方银行帐号如有变更，应在变更后10日内以书面形式通知乙方，由于甲方未及时通知此类变更而造成误期付款所引起的任何延迟收费，乙方均不承担违约责任。

第十条 乙方在支付完土地使用权出让金后三十日内，按规定办理变更土地使用权登记，更换土地使用证。乙方逾期不办理土地使用权变更登记，甲方有权解除合同收回土地使用权，出让金不予退还。

第十一条 乙方依本合同取得的土地使用权，可依照国家有关规定进行交易（包括转让、租赁、抵押、作价出资、入股交换或赠与等）。

本合同出让土地使用权的首次交易，乙方应到太原市

5972

地产交易市场公开交易，经甲方批准后，方可办理土地使用权交易手续。乙方违反上述约定交易土地使用权，甲方有权解除合同，收回违反约定交易的土地使用权，出让金不予退还。

第十二条 土地使用权转让（出租、抵押）时，应当签订转让合同（租赁合同、抵押合同），但不得违背中华人民共和国的法律、法规和本合同的规定，并依照规定办理转让（出租、抵押）登记。

乙方转让本合同项下的土地使用权时，本合同载明的权利、义务随之转移。乙方有义务向受让方讲明合同约定的权利、义务并移交本合同文本或本合同文本的复印件。

第十三条 本合同约定的土地使用年限届满，乙方需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，经批准准予续期后，乙方应当重新与甲方签订出让合同，支付土地使用权出让金，并办理登记。乙方不再申请续期的，本合同项下的土地使用权由国家无偿收回；地上建筑物和其他附着物所有权按法律、法规的有关规定处理。乙方应依照规定办理注销登记并交还土地使用证。

第十四条 甲方对乙方依照本合同取得的土地使用权，在出让合同约定的使用年限届满前不收回；但在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提

前收回，并根据乙方使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第十五条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第十六条 因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决。协商不成，双同意向太原市经济合同仲裁委员会申请仲裁。

第十七条 本合同经双方法定代表人（授权委托代理人）签字生效。

第十八条 本合同一式八份签署，甲、乙双方各执四份。

第十九条 本合同于一九九九年九月二十六日在中华人民共和国山西省太原市签订。

第二十条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件。

甲方：

太原市土地管理局 (章)

法定代表人 (委托代理人)：

(签字)



Handwritten signature of the representative of the land administration bureau.

乙方：

太原化学工业集团有限公司 (章)

法定代表人 (委托代理人)：

(签字)



Handwritten signature of the representative of the chemical industry group.



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：山西华诚房地产评估有限公司

法定代表人：张景萍

统一社会信用代码：91140106602118604R

机构执业备案号：20200140017

会员编号：晋土估协 142020008

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会员。

有效期至 2024 年 12 月 31 日



日

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

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



编号 No. 2008140016

姓名: 药晓刚
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 142634198209307712
I.D. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2009 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2029 年 2 月 28 日
Date of Expiry

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



持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

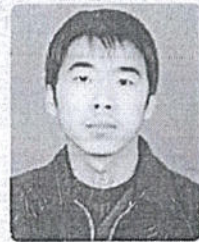
The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 2013140004

姓名: 宋晓亮
Full Name

性别: 男
Sex



身份证号码: 142322198302074018
I.D. No.

持证人签名:
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 3 月 1 日
Date of Issue

有效期至: 2034 年 2 月 28 日
Date of Expiry

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