

上海证券交易所《关于对太原化工股份有限公司向关联方转让股权等事项的问询函》（上证公函【2018】2689号）意见回复

上海证券交易所：

贵所于2018年12月5日下达了《关于对太原化工股份有限公司向关联方转让股权等事项的问询函》（上证公函【2018】2689号）。中水致远资产评估有限公司根据问询函的要求，对问询函中与评估相关的问题进行了核查，回复如下：

问题三、关于标的资产的评估增值情况。公告披露，此次转让的70.58%华贵公司股权、100%工程建设公司股权和60%混凝土公司股权，采用资产基础法进行评估，净资产评估增值分别为56.72%、19.62%、2.97%，其中固定资产评估增值较高。请公司：（1）补充披露具体增值资产、增值情况及增值原因；（2）公司披露的评估报告中，华贵公司及工程建设公司的评估报告中仍存在尚未办理不动产证的相关权属瑕疵情况，且评估值未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。请公司补充披露评估值未将相应权属瑕疵予以考虑的原因及依据。请评估师发表意见。

（一）补充披露具体增值资产、增值情况及增值原因

答复：

1、太原华贵金属有限公司评估后的净资产价值为5,809.37万元，较评估基准日账面价值3,706.76万元，增值2,102.61万元，增值率56.72%。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	18,115.35	19,185.41	1,070.06	5.91
非流动资产合计	693.29	1,725.84	1,032.55	148.93
固定资产	652.99	1,685.54	1,032.55	158.13
其他非流动资产	40.30	40.30	-	-
资产总计	18,808.64	20,911.25	2,102.61	11.18
流动负债	15,051.88	15,051.88	-	-
非流动负债	50.00	50.00	-	-
负债总计	15,101.88	15,101.88	-	-
净 资 产	3,706.76	5,809.37	2,102.61	56.72

其中，主要为存货及固定资产增值。存货及固定资产增值情况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
存货	14,647.38	15,717.44	1,070.06	7.31
固定资产	652.99	1,685.54	1,032.55	158.13
合计	15,300.37	17,402.98	2,102.61	13.74

(1) 存货账面原值为146,473,831.83元，评估值为157,174,367.78元，评估增值10,700,535.95元，增值率为7.31%，增值项目主要为原材料、在产品，存货主要增值项目见下表：

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
			数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	铂	g	7,898.61	163.48	1,291,291.17	7,898.61	166.16	1,312,433.04	21,141.87	1.64	原材料
2	铑	g	1,000.00	444.05	444,046.92	1,000.00	569.83	569,830.00	125,783.08	28.33	原材料
3	湿法料	g	244,326.46	179.31	43,810,177.93	244,326.46	183.81	44,909,646.61	1,099,468.68	2.51	在产品
4	钯镍网	g	159,500.00	198.79	31,707,005.00	159,500.00	223.30	35,615,600.35	3,908,595.35	12.33	在产品
5	铂网	g	165,707.35	179.31	29,712,984.93	165,707.35	209.55	34,723,946.65	5,010,961.72	16.86	在产品
合 计					106,965,505.95			117,131,456.65	10,165,950.7	9.50	

存货增值主要原因主要为评估基准日贵金属市场价格高于企业账面价格形成的。如：

1) 铂的账面单价为163.48元/克，评估基准日市场价值为166.16元/克；铑的账面单价为444.05元/克，评估基准日市场价值为569.83元/克，形成评估增值。

2) 钯镍网评估基准日数量为159,500.00克，账面价值31,707,005.00元，单价198.79元/克。评估人员查询《北京黄金交易中心行情分析系统》了解不含税销售单价为233.45元/克，不含税加工费为6.03元/克，不含税钯含量为95%，镍忽略不计。根据企业经审计后的会计报表数据资料分析，评估人员选取2018年9月底数据，计算出税、费率，其中销售费用率0.50%，全部税金率1.48%，净利润率为-5.47%，评估值确定如下：

评估值=（评估基准日的不含税销售单价+不含税加工费）×核实后的实际数量×（1-销售费用率-全部税金率-适当净利润率）

$$=(233.4483 \text{ 元/克} \times 95\% + 6.03 \text{ 元/克}) \times 159,500.00 \text{ 克} \times (1 - 0.50\% - 1.48\% - 50\% \times 0\%)$$

$$=159,500.00 \text{ 克} \times 223.2953 \text{ 元/吨}$$

= 35,615,600.35 元

由于根据企业经审计后的会计报表数据资料分析所得净利润率为负数，评估时净利润按 0 计算。

(2) 固定资产账面净额 6,529,863.84 元，评估值 16,855,406.00 元，净额增值 10,325,542.16 元，增值率 159.09%。

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
房屋建筑物类合计	7,654,626.43	3,602,630.87	17,942,400.00	14,063,964.00	10,287,773.57	10,461,333.13	134.40	290.38
设备类合计	9,074,972.11	2,984,329.67	5,710,060.00	2,791,142.00	-3,364,912.11	-193,187.67	-37.08	-6.47
固定资产清理		24,347.10		300.00		-24,047.10		-98.77
固定资产合计	16,729,598.54	6,611,307.64	23,652,460.00	16,855,406.00	6,922,861.46	10,244,098.36	41.38	155.89
减：固定资产减值准备		81,443.80				-81,443.80		
固定资产合计	16,729,598.54	6,529,863.84	23,652,460.00	16,855,406.00	6,922,861.46	10,325,542.16	41.38	159.09

固定资产增值主要是由于房屋建筑增值形成，房屋建筑物类固定资产净额增值 10,461,333.13 元，增值率 290.38%。

1) 成本法评估的房屋主要增值项目见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值			增值额	增值率%
					原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	253 厂房	砖混	1958/12/31	1,246.00	202,964.94	10,148.27	1,612,600.00	30.00	483,780.00	473,631.73	4,667.12
2	扁铜线厂房	简易	1970/12/31	960.00	149,720.00	7,486.00	888,900.00	30.00	266,670.00	259,184.00	3,462.25
3	生产厂房及办公室	砖混	1979/12/31	2,465.00	1,439,300.00	71,965.00	2,927,900.00	30.00	878,370.00	806,405.00	1,120.55
合计						89,599.27			1,628,820	1,539,220.73	1717.89

增值主要原因：

A、本次委估房屋建筑物类资产购建时间较早，部分建成于五十年代、七十年代，评估基准日相比购建时间定额有较大变化，人工费、材料费、机械费有较大幅度增长。本次评估参考《山西省建设工程计价依据》(2018)，采用重编预算法、预(结)算调整法及类比法计算建安工程造价，从而计算得到重置全价，根据公式：建筑物评估值=重置全价×成新率，得出评估值，因而造成评估原值增值。

B、本次委估房屋建筑物类资产购建时间较早，部分建成于五十年代、七十年代，资产账面净值已经接近残值，评估时按实际情况取适当的成新率，对于建成时间较久，理论成新率与勘察成新率差异较大，根据《资产评估操作规范意见》(国资办发【1996】23号)及行业实际操作惯例，能正常使用的建筑物，成新

率取值不低于 30%。会计折旧与评估成新率之间的差异形成评估净值增值。

2) 市场法评估的房屋主要增值项目见下表:

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 体积m ³	账面价值		评估价值	增值额	增值率%	备注
					原值	净值				
晋(2016)太原市不动产第0000765号	开发区新厂房	钢混	1993年	1,741.30	5,225,213.56	3,023,870.47	12,188,600	9,164,729.53	303.08	购置于2002年

增值主要原因: 由于该房屋购置年限较早, 近年来太原市房地产市场价值涨幅较大, 形成评估增值。

开发区新厂房购置于 2002 年, 建筑面积 1,741.30M², 账面原值 5,225,213.56 元, 账面净值 3,023,870.47 元, 其中包含所分摊的土地使用权价值。本次评估按市场法进行评估, 市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似地产的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

市场比较法的基本计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{可比交易实例价值} \times A \times B \times C \times D$$

式中: A—交易日期修正系数;

B—交易情况修正系数;

C—区域因素修正系数;

D—个别因素修正系数。

通过市场法得出评估值为 12,188,600.00 元, 由于该房屋购置年限较早, 近年来太原市房地产市场价值涨幅较大, 形成评估增值。

评估测算过程:

① 比较实例选择

根据评估对象实际情况, 参考评估对象所在区域的房地产市场信息, 在相同或相似的供求圈内, 选择用途相同或相似并且物业状况基本相同的物业作为比较案例。

案例具体情况详见条件说明表:

比较因素表

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
物业名称	新岛创业园 B 座	时代广场	高新大厦	时代广场
交易均价(元/M ²)	待估	9,510	9,885	7,750
交易情况	正常	正常	正常	正常

交易日期		2018年9月	近期	近期	近期
区域因素	所处位置	高新区开拓巷12号	高新区创业街27号	高新区科技街3号	高新区创业街27号
	交通情况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	公共配套	较完备	完备	完备	完备
	商业聚集度	一般	较优	较优	较优
	区域环境	场地开阔 绿化一般	场地开阔 绿化良	场地开阔 绿化良	场地开阔 绿化良
个别因素	结构层次	钢混、地上6层	钢混、地上22层、 地下2层	钢混、地上22层、 地下2层	钢混、地上22层、 地下2层
	建筑面积	1741.3m ²	245m ²	350m ²	200m ²
	基础设施	六通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	配套设施	无客梯，一部货梯， 网络系统、消防报警系统、 电视监控系统工程等	6部客梯、网络系统、 消防报警系统、电视监控系统 工程等	6部客梯、网络系统、 消防报警系统、电视监控系统 工程等	6部客梯、网络系统、 消防报警系统、电视监控系统 工程等
	外装修	涂料	花岗岩及玻璃幕墙	玻璃幕墙	花岗岩及玻璃幕墙
	内装修	一般装修	精装修	毛坯	精装修
	所在位置	6层	18层	20	7层
	布局合理性	较合理	合理	合理	合理
	朝向	整层	南	南	南
	停车位	较少	较充裕	较充裕	较充裕
	现房/期房	现房	现房	现房	现房
	使用年限	1993年	2013年8月	2018年9月	2013年8月
	物业管理	甲级	甲级	甲级	甲级

②比较因素修正

根据对房地产价格影响因素的分析，对比较案例的市场交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行修正。

以评估对象条件为100，将比较案例条件与之比较，一般分为五个等级，好（优）、较好（较优）、一般、较差、差。每差一个等级，指数增加或减少1-3%。

委估房地产与案例房地产相比差异主要在于交易日期、建筑面积、楼层、朝向、户型及布局、装修状况及新旧程度。

待估房地产交易日期为2018年9月30日，案例房地产A、B、C交易日期均为近期发生，评估对象所在区域写字楼价格基本无变化，无需修正。

待估房地产总层数为6层，案例房地产A、B、C建筑层数均为22层，通过调查评估对象周边同类物业结构层次对价格的影响程度，综合确定案例A、B、C分别修正2%、2%及2%。

待估房地产建筑面积1741.3平方米，案例房地产A、B、C建筑面积分别为245m²、350m²、200m²，通过调查评估对象周边同类物业建筑面积对价格的影响程度，综合确定案例A、B、C分别修正2%、3%及2%。

待估房地产所在楼座无客梯，一部货梯，案例房地产A、B、C均为6部客梯，通过调查评估对象周边同类物业配套设施对价格的影响程度，综合确定案例A、B、C分别修正3%、3%及3%。

待估房地产楼层为所在楼座的顶层，案例房地产A、B、C楼层分别为较好位置，通过调查评估对象周边同类物业所在楼层对价格的影响程度，结合评估对象实际情况，综合确定案例A、B、C分别修正3%、5%及2%。

待估房地产室外装修为涂料，案例房地产A、B、C外装修则采用了新材料、新工艺的双层整体玻璃幕墙，本次结合评估对象具体情况案例A、B、C分别修正3%、3%及3%。

待估房地产内装修为普通装修，案例房地产A、B、C内装修分别为精装修、毛坯、精装修，本次结合评估对象具体情况案例A、B、C分别修正1%、-2%及1%。

待估房地产所在楼座停车位较少，案例房地产A、B、C停车位均较充裕，本次结合评估对象具体情况案例A、B、C分别修正2%、2%及3%。

待估房地产建成于1993年，案例房地产A、B、C分别建成于2013年8月、2018年9月、2013年8月。本次结合评估对象具体情况案例A、B、C依次修正分值为5%、6%、5%。

比较因素条件指数表

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
物业名称	新岛创业园 B 座	时代广场	高新大厦	时代广场
交易均价(元/ M ²)	待估	9,510	9,885	7,750
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2018 年 9 月	近期	近期	近期
区域因素	所处位置	100	100	100
	交通情况	100	100	100
	公共配套	100	100	100
	商业聚集度	100	100	100
	区域环境	100	100	100
个别因素	结构层次	100	102	102
	建筑面积	100	102	103
	基础设施	100	100	100
	配套设施	100	103	103

	外装修	100	103	103	103
	内装修	100	101	98	101
	所在位置	100	103	105	102
	布局合理性	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	停车位	100	102	102	103
	现房/期房	100	100	100	100
	使用年限	100	105	106	105
	物业管理	100	101	101	101

③根据以上比较结果，确定各因素修正系数。

比较因素指数系数表

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
物业名称		新岛创业园 B 座	时代广场	高新大厦	时代广场
交易均价(元/M ²)		待估	8,530	9,885	7,750
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2018 年 9 月	近期	近期	近期
区域因素	所处位置	100/100	100/100	100/100	100/100
	交通情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套	100/100	100/100	100/100	100/100
	商业聚集度	100/100	100/100	100/100	100/100
	区域环境	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	结构层次	100/100	100/102	100/102	100/102
	建筑面积	100/100	100/102	100/103	100/102
	基础设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/103	100/103	100/103
	外装修	100/100	100/103	100/103	100/103
	内装修	100/100	100/101	100/98	100/101
	所在位置	100/100	100/103	100/105	100/102
	布局合理性	100/100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	停车位	100/100	100/102	100/102	100/103
	现房/期房	100/100	100/100	100/100	100/100
	使用年限	100/100	100/105	100/106	100/105
物业管理	100/100	100/101	100/101	100/101	
修正系数积		--	0.8051	0.7984	0.8051
比准价格		--	6,867.50	7,892.18	6,239.53

比较案例交易价格调整表

	时代广场	高新大厦	时代广场
比准价格	6,867.50	7,892.18	6,239.53
权重	33.33%	33.33%	33.33%
待估房地产单价	6,999.74		

综上市场法评估单价为6,999.74元/平方米

委估房地产评估价值=1741.30平方米×6,999.74元/平方米=12,188,600元。

2、太原化学工业集团工程建设有限公司评估后的净资产价值为 4,766.61 万元，较评估基准日账面价值 3,984.76 万元，增值 781.85 万元，增值率 19.62%。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	33,524.36	33,686.64	162.28	0.48
非流动资产合计	793.00	1,412.57	619.57	78.13
固定资产	423.92	1,043.49	619.57	146.15
其他非流动资产	369.08	369.08	-	-
资产总计	34,317.36	35,099.21	781.85	2.28
流动负债	30,332.60	30,332.60	-	-
负债总计	30,332.60	30,332.60	-	-
净 资 产	3,984.76	4,766.61	781.85	19.62

其中，主要为存货和固定资产增值，存货及固定资产增值情况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
存货	21,426.13	21,588.41	162.28	0.76
固定资产	423.92	1,043.49	619.57	146.15
合计	21,850.05	22,631.9	781.85	3.57

(1) 存货账面原值为 214,490,190.41 元，计提跌价准备 228,900.00 元，账面净值 214,261,290.41 元，评估值为 215,884,104.71 元，评估增值 1,622,814.30 元，增值率为 0.76%，存货增值主要由未完施工形成，未完施工主要增值项目见下表：

序号	工程项目名称	合同金额	开工日期	预计完工日期	工程形象进度%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	太化氯碱北区拆除转运项目	1,200,000.00	2012.00	2014	100.00	1,868,522.00	2,046,031.59	177,509.59	9.50
2	昔阳氯碱利旧拆运设备维检修项目	2,786,877.00	2015.00	2015	100.00	4,591,004.07	4,967,466.40	376,462.33	8.20
3	阳煤丰喜稷山硫酸钾仪表安装项目	5,700,000.00	2015.00	2015	100.00	1,547,125.82	1,717,309.66	170,183.84	11.00
4	科源达 300 吨/年甘肼项目	712,147.00	2017.00	2017	100.00	3,205,944.72	3,654,776.98	448,832.26	14.00
5	阳煤太化智能立体车库钢结构工程	6,480,000.00	2017.00	2017	100.00	2,484,814.87	2,658,751.91	173,937.04	7.00
6	三维瑞德焦化 VOCs 治理项目	2,400,000.00	2018.00	2018	76.00	743,543.00	803,026.44	59,483.44	8.00
合 计						14,440,954.48	15,847,362.98	1,406,408.50	

增值原因主要是：部分未完施工账面价值不包含工程毛利，评估值采用账面工程成本余额加企业合理施工毛利率计算后高于账面价值。例：

三维瑞德焦化 VOCS 治理项目帐面价值为 743,543.00 元，账面价值未含毛利。评估考虑了毛利率为 8%。

三维瑞德焦化 VOCS 治理项目评估值=帐面价值 * (1+毛利率)
= 743,543.00 * (1+8%) = 803,026.44 元。

(2) 固定资产账面净额4,239,188.66元，评估值10,434,933.00元， 净额增值6,195,744.34元， 增值率146.15%。

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
房屋建筑物类合计	17,835,186.33	1,599,882.54	23,891,700.00	7,255,797.00	6,056,513.67	5,655,914.46	33.96	353.52
设备类合计	18,943,352.68	3,242,454.57	10,541,924.00	3,179,136.00	-8,401,428.68	-63,318.57	-44.35	-1.95
固定资产合计	36,778,539.01	4,842,337.11	34,433,624.00	10,434,933.00	-2,344,915.01	5,592,595.89	-6.38	115.49
减：固定资产减值准备		603,148.45				-603,148.45		
固定资产合计	36,778,539.01	4,239,188.66	34,433,624.00	10,434,933.00	-2,344,915.01	6,195,744.34	-6.38	146.15

固定资产增值主要是由房屋建筑物增值形成，房屋建筑物类固定资产净额增值5,719,932.02元，增值率372.42%。房屋建筑主要增值项目见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面价值		评估价值			增值额	增值率%
					原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	防腐厂房	钢混	1960-1-1	923.00	830,700.00	41,535.00	1,226,500.00	30.00	367,950.00	326,415.00	785.88
2	压填料工段厂房	钢混	1960-1-1	1,400.00	1,330,000.00	66,500.00	1,860,400.00	30.00	558,120.00	491,620.00	739.28
3	603 铸造厂房	钢混	1959-1-1	2,606.00	2,009,300.00	100,465.00	3,462,900.00	30.00	1,038,870.00	938,405.00	934.06
4	大型厂房	钢混	1961-1-1	1,006.00	754,500.00	37,725.00	1,336,800.00	30.00	401,040.00	363,315.00	963.06
5	带锯机厂房	砖木	1971-1-1	495.00	267,500.00	13,375.00	394,700.00	30.00	118,410.00	105,035.00	785.31
6	601 车间厂房	钢混	1965-1-1	5,746.20	6,420,800.00	648,682.32	7,635,700.00	30.00	2,290,710.00	1,642,027.68	253.13
7	机加工段厂房	钢混	1959-1-1	1,760.00	1,954,000.00	190,183.78	2,704,300.00	30.00	811,290.00	621,106.22	326.58
8	铆焊工段厂房	钢混	1959-1-1	1,760.00	1,954,000.00	190,183.78	2,703,900.00	30.00	811,170.00	620,986.22	326.52
合计						1,288,649.88			6,397,560	5,108,910.12	396.45

固定资产主要增值原因分析如下：

1) 本次委估房屋建筑物类资产购建时间较早，评估基准日相比购建时间定额有较大变化，人工费、材料费、机械费有较大幅度增长。本次评估参考《山西省建设工程计价依据》(2018)，采用重编预算法、预(结)算调整法及类比法计算建安工程造价，从而计算得到重置全价，根据公式：建筑物评估值=重置全价×成新率，得出评估值，因而造成评估原值增值。

2) 委估建筑建成时间较久, 账面净额较低, 部分已经接近残值, 但在评估基准日仍在正常使用, 评估时按实际情况取适当的成新率, 对于建成时间较久, 理论成新率与勘察成新率差异较大, 能正常使用的建筑物, 成新率取值不低于30%。会计折旧与评估成新率之间的差异形成评估净值增值。

3、阳泉华旭混凝土有限公司评估后的净资产价值为 316.68 万元, 较评估基准日账面价值 307.54 万元, 增值 9.14 万元, 增值率 2.97%。

被评估单位: 阳泉华旭混凝土有限公司

金额单位: 人民币万元

序号	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	671.20	671.20		
2	非流动资产	164.14	173.28	9.14	5.57
3	固定资产	76.87	86.01	9.14	11.89
4	递延所得税资产	87.27	87.27	-	-
5	资产总计	835.34	844.48	9.14	1.09
6	流动负债	527.80	527.80	-	-
7	负债合计	527.80	527.80	-	-
8	净资产	307.54	316.68	9.14	2.97

主要为固定资产-设备类资产增值。设备类资产净值增值 91,390.32 元, 增值率 11.89%。

被评估单位: 阳泉华旭混凝土有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
机器设备	755,215.55	745,623.00	-9,592.55	-1.27
车 辆	7,489.74	61,584.00	54,094.26	722.24
电子设备	5,991.49	52,880.10	46,888.61	782.59
合计	768,696.78	860,087.10	91,390.32	11.89

(1) 车辆设备评估净值增值额为: 54,094.26 元, 增值率为722.24%。增值

项目见下表:

车辆牌 号	生产厂家	计量 单位	启用日 期	已行驶里 程	账面价值		评估价值			增值额	增值 率%
					原值	净值	原值	成新 率%	净值		
晋 CH6391	河北申瑞 汽车贸易 有限公司	辆	2013.4	243094	149,794.00	7,489.74	128,300.00	48%	61,584.00	54,094.26	722.24

车辆净值增值的主要原因为: 评估采用的设备经济使用年限, 高于企业的折

旧年限，会计折旧与评估采用的成新率之间的差异造成了评估净值增值。

(2) 电子设备净值增值 46,888.61 元，增值率 782.59%。主要增值项目见

下表：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增减率%
						原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	海信空调	KFR-35GW/18-N2	清徐县文源电子精品店	1	2013.6	2,300.00	115.05	2,240.00	36%	806.40	691.35	600.89
2	海信空调	KFR-721GW/99-N	清徐县文源电子精品店	1	2013.6	5,500.00	274.99	5,520.00	36%	1,987.20	1,712.21	622.65
3	海信空调	KFR-26GW/19-N2	清徐县文源电子精品店	1	2013.6	2,100.00	105.00	2,070.00	36%	745.20	640.20	609.71
4	海信空调	KFR-26GW/19-N2	清徐县文源电子精品店	16	2013.6	33,600.00	1,680.00	33,120.00	36%	11,923.20	10,243.20	609.71
5	海信空调	KFR-26GW/19-N2	清徐县文源电子精品店	1	2013.8	2,100.00	104.96	2,070.00	39%	807.30	702.34	669.17
6	高压配电柜	1 级	山西宏厦建筑工程第三有限公司	2	2013.11	48,000.00	2,399.96	50,000.00	69%	34,500.00	32,100.04	1337.53
合计						93,600.00	4,679.96	95,020.00		50,769.30	46,089.34	984.82

电子设备净值增值的主要原因为：评估采用的设备经济使用年限，高于企业的折旧年限，会计折旧与评估采用的成新率之间的差异造成了评估净值增值。

评估师意见：

由于定额、市场价值的变化以及评估成新率与会计折旧之间的差异导致净资产评估增值是合理的。

对于存货-未完施工科目，其中部分工程已经完工，形象进度100%，但目前尚未完成工程审核决算，评估人员以审计报告为基础进行评估。

太原华贵金属有限公司位于太化集团工业园区内的房屋不含土地使用权，为建成年限较早的厂房等，不具有活跃的市场，因此采用成本法进行评估。太原华贵金属有限公司位于高新区的房屋，为企业于2002年购置的，包含分摊的土地使用权价值；无法获得成本资料，存在活跃的市场价值，采用市场法更能反映其市场价值，因而位于高新区的房屋采用市场法进行评估。

(二) 公司披露的评估报告中，华贵公司及工程建设公司的评估报告中仍存在尚未办理不动产证的相关权属瑕疵情况，且评估值未考虑产权瑕疵对评估结论的影响。请公司补充披露评估值未将相应权属瑕疵予以考虑的原因及依据。请评估师发表意见。

华贵公司及工程建设公司位于太化集团工业园区内的生产厂房，均为无偿

占用太化集团公司的土地，华贵公司、工程建设公司不拥有土地使用权，故房屋未办理不动产证。这些建筑物的所有权属于华贵公司、工程建设公司所有，权属明确无争议，不存在法律纠纷。

评估师意见：由于华贵公司及工程建设公司位于太化集团工业园区内的生产厂房未办理不动产证，未办证的建筑物不能考虑办证过程中的费用，故评估时未考虑办理房屋产权证发生费用对评估值的影响。如果委估建筑物的房屋权属出现法律纠纷，华贵公司、工程建设公司承担全部法律责任。

(三)太原华贵金属有限公司与太原市城区农村信用合作联社迎泽信用社于2017年10月25日签订《最高额抵押合同》(合同编号：011013711710251B00011B01)，抵押物为房屋建筑物明细表第4项“开发区新厂房”，不动产权证书号为：晋(2016)太原市不动产第0000765号，评估基准日账面原值5,225,213.56元，账面净值3,023,870.47元，建筑面积1741.30m²，被担保债权650万元。晋(2017)太原市不动产证明第0025036号不动产登记证明载明：证明权利或事项：抵押权，权利人：太原市城区农村信用合作联社迎泽信用社，义务人：太原华贵金属有限公司，坐落：开拓巷12号(高新技术开发区)10幢6层。

评估师意见：上述抵押合同所担保的主债权为自2017年10月25日起至2019年9月20日，经评估人员了解，被评估单位按期于每月20日偿还贷款利息，评估基准日未出现不能偿还贷款的情况，评估报告日也没有任何迹象表明企业存在违约的事项，故本次评估未考虑他项权利对评估结论的影响。

中水致远资产评估有限公司

2018年12月12日