

共壹册 第壹册

太原双塔刚玉股份有限公司房产转让项目  
**资产评估报告书**

中同华评报字(2016)第 8 号



**北京中同华资产评估有限公司**

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

**报告日期：2016 年 1 月 13 日**

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7楼中海地产广场西塔3层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 太原双塔刚玉股份有限公司房产转让项目 资产评估报告书目录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告书 .....	3
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	3
二、评估目的 .....	4
三、评估对象与评估范围 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	4
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	6
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	6
九、评估假设 .....	7
十、评估结论 .....	7
十一、特别事项说明 .....	8
十二、评估报告使用限制说明 .....	8
十三、评估报告日 .....	9
资产评估报告书附件 .....	11

## 太原双塔刚玉股份有限公司房产转让项目 注册资产评估师声明

### 太原双塔刚玉股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让 1 幢帝京花园商品房于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2.评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对其进行了如实披露。

5.我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 太原双塔刚玉股份有限公司房产转让项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字(2016)第 8 号

## 太原双塔刚玉股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司(以下简称“中同华”或“我公司”)接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场比较法,按照必要的评估程序,对贵公司拟挂牌转让的 1 幢帝京花园商品房于 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

经评定估算,于评估基准日委估商品房在符合使用管制要求前提下的评估值为 **1,213.62** 万元(房地合一价),评估结论见下表:

本次采用市场比较法对太原双塔刚玉股份有限公司拟转让位于丰台区帝京路 1 号 1-18 幢帝京花园商品房于 2015 年 12 月 31 日的市场价值评估值为 **1,213.62** 万元(房地合一价),与账面价值 350.04 相比,增值 863.58 万元,增值率 246.71%。评估结论见下表:

### 资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	1	350.04	1,213.62	863.58	246.71
其中:建筑物类	2	350.04	1,213.62	863.58	246.71
<b>资产总计</b>	<b>3</b>	<b>350.04</b>	<b>1,213.62</b>	<b>863.58</b>	<b>246.71</b>

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值,未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响,申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷,均由太原双塔刚玉股份有限公司承担,与本评估机构无关。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

# 太原双塔刚玉股份有限公司房产转让项目 资产评估报告书

中同华评报字(2016)第 8 号

## 太原双塔刚玉股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司(以下简称“中同华”或“我公司”)接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的商品房于2015年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方及产权持有单位为太原双塔刚玉股份有限公司（以下简称太原刚玉公司），业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的报告使用者。

#### （一）委托方及产权持有单位概况

名称：太原双塔刚玉股份有限公司

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：山西省太原市郝庄正街62号

法定代表人：许晓华

注册资本：肆亿肆仟肆佰肆拾捌万陆仟柒佰陆拾肆圆整

成立日期：1997年08月04日

营业期限：长期

经营范围：稀土永磁材料与制品、棕刚玉系列产品、物流设备与控制和信息化系统、金刚石制品及磨具的生产、销售、研发和技术服务；铝矾土的购销；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外(仅限于子公司)。

#### （二）公司简介

太原刚玉公司是经山西省人民政府批准，由太原双塔刚玉（集团）有限公司和太原东山煤矿有限公司共同发起，通过资产重组，采用募集方式设立的股份公司。1997年8月8日在深圳证券交易所上市，是太原市首家上市公司。

公司目前的主导产业为微特电机、稀土永磁材料和智能装备。微特电机主要有交流、

永磁直流、无刷、步进、伺服等电机；稀土永磁材料主要包含N45、44UH、40SH、35UH、30EH、33UH等高性能钕铁硼永磁材料；智能装备主要有智能物流仓储装备和智能消防模拟装备。公司相关产业符合国家产业政策且属于国家鼓励发展的新型产业，产品的市场前景广阔，应用领域较为广泛，行销国内外市场。

## 二、评估目的

根据我公司与太原刚玉公司签订《资产评估业务约定书》，本评估报告的评估目的是为太原刚玉公司拟转让位于丰台区帝京路1号1-18幢帝京花园商品房提供价值参考依据。

## 三、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为太原刚玉公司拟转让房产的市场价值。评估范围为太原刚玉公司拟转让位于丰台区帝京路1号1-18幢帝京花园商品房，地上3层，房屋建筑面积共468.40平方米，账面原值为5,501,566.00元，账面净值为3,500,371.00元。

委估商品房为抵债转让所得。1999年11月1日太原刚玉公司与秦皇岛市泽宇物资贸易有限公司签订《房屋转让协议》，由于房屋一直处于查封状态，未办理产权过户手续，后经《北京市丰台区人民法院民事判决书》〔（2013）丰民初字第15050号〕判决：帝京花园1-18号商品房归太原刚玉公司所有。现已取得《中华人民共和国不动产权证书》。证号：京（2015）丰台区不动产权第0025811号；证载情况如下：证载权利人：太原双塔刚玉股份有限公司；共有情况：房屋单独所有；房屋坐落：丰台区帝京路1号1-18幢1至3层；权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；权利性质：出让/商品房；用途：住宅；面积：房屋建筑面积468.40平方米；使用期限：国有建设用地使用权1993年05年07日起2063年05年06日止，分摊土地使用权面积：288.90平方米。

## 四、价值类型及其定义

本次评估采用符合使用管制要求前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

符合使用管制要求在本报告中是指被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标的要求使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

本次评估中房地产价值的定义为：房屋用途为住宅；市政基础设施实际开发程度为红线内外“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整）；土地使用权类

型为国有出让，土地用途为住宅用地，证载土地终止年限为 2063 年 05 月 06 日，于评估基准日 2015 年 12 月 31 日房地产的公开市场价值。

## 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2015 年 12 月 31 日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

## 六、评估依据

### （一）法规依据

1. 中华人民共和国主席令 2013 年第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；
2. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令 第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
3. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令 第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；
4. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （二）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218 号，2008 年 11 月 28 日）；
5. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；
6. 《中华人民共和国国家标准房地产评估规范》（GB\_T50291-2015）；
7. 国土资源部《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）；
8. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

### （三）权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》[京（2015）丰台区不动产权第 0025811 号]；
2. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

#### （四）取价依据

1. 评估师现场调查取得的与评估相关的资料；
2. 评估机构收集的相关价格信息。

#### （五）其他依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 产权持有单位提供的其他有关资料；
3. 委托方与中同华签订的《资产评估业务约定书》。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的选择

房地产评估通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产评估。

本次评估的对象为住宅用房，市场交易比较活跃，成交实例较多，适合采用市场法进行评估。

#### （二）评估方法简介

市场比较法评估的基本思路是选取若干适当的比较实例，根据替代原则，对若干相类似已知价格的房地产与评估对象进行交易日期、区位、交通等各方面的比较分析，并对其交易情况、交易日期、区域因素、实物因素分别进行比较和修正，计算得出评估对象房地产在评估期日的比准价格，用算术平均法得到评估对象房地产在评估期日的市场价格。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

#### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估业务约定书；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)现场调查及收集评估资料阶段

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，评估人员通过询问、核对、勘查、检查等方式进行实地调查，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

根据评估小组的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；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；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

- (一)本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- (二)本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- (三)本次评估委估房地产保持目前使用状态不变；
- (四)产权持有单位提供的相关基础资料真实、准确、完整；
- (五)根据委托方和产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次采用市场比较法对太原刚玉公司拟转让位于丰台区帝京路1号1-18幢帝京花园商品房进行评估，委估房产于2015年12月31日的账面净值为350.04万元，评估价值为**1,213.62**万元（房地合一价），增值863.58万元，增值率246.71%。评估结论见下表：

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	1	350.04	1,213.62	863.58	246.71
其中：建筑物类	2	350.04	1,213.62	863.58	246.71
资产总计	3	<b>350.04</b>	<b>1,213.62</b>	<b>863.58</b>	<b>246.71</b>

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

(一)本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在符合使用管制要求、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值；

(二)本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见；

(三)本评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证；

(四)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；

(五)委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证；

(六)本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑可能存在的与委托评估资产相关的负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由产权持有单位承担，与本评估机构无关；

(七)本次评估结果为房地合一价，包含土地使用权价格。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不

便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二)未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三)本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为2016年1月13日。

[本页无正文，为资产评估报告书之签字盖章页]

评估机构法定代表人授权人：

管伯渊

  
\_\_\_\_\_

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

詹寿土

  
\_\_\_\_\_

北京中同华资产评估有限公司



二〇一六年一月十三日