

山西广和山水文化传播股份有限公司
拟股权转让涉及的
太原市三晋大厦有限公司
股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字〔2016〕第0666号

上海申威资产评估有限公司

2016年10月20日



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	8
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	8
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	34
十四、评估机构	35
附 件.....	37



声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

五、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、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

用其他评估机构或专家的工作成果。

八、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



山西广和山水文化传播股份有限公司

拟股权转让涉及的

太原市三晋大厦有限公司

股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字〔2016〕第 0666 号

摘 要

以下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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为山西广和山水文化传播股份有限公司，被评估单位为太原市三晋大厦有限公司，报告使用方为山西广和山水文化传播股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

股权转让。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为太原市三晋大厦有限公司的股东全部权益价值，评估范围为太原市三晋大厦有限公司在 2016 年 7 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

市场价值类型

五、评估基准日

2016 年 7 月 31 日

六、评估方法



采用资产基础法

七、评估结论

评估前太原市三晋大厦有限公司总资产账面值为 141,086,889.55 元，负债账面值为 415,266,539.34 元，所有者权益账面值为-274,179,649.79 元。

经评估，以 2016 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，太原市三晋大厦有限公司总资产评估值为 242,090,349.31 元，负债评估值为 415,266,539.34 元，净资产评估值为-173,176,190.03 元，大写人民币：负壹亿柒仟叁佰壹拾柒万陆仟壹佰玖拾元零叁分。评估增值 101,003,459.76 元，增值率 36.84%。

评估报告结论使用有效期为一年，即在 2016 年 7 月 31 日到 2017 年 7 月 30 日期间内有效。

八、重大特别事项

1、太原市三晋大厦有限公司评估基准日账面记载的固定资产中河西宿舍原值金额 169,748.01 元，净值金额 13,790.07 元，为三晋大厦改制前分配给职工的住房。根据太原市三晋大厦有限公司提供的情况说明，原三晋大厦于 1998 年根据太原市国有企业公房出售的有关政策陆续将房屋出售给原国有企业职工居住。截至评估基准日，上述房屋已全部实际分配给原三晋大厦职工居住，其中有 9 户无个人产权，产权归属三晋大厦 100%，面积为 595.63 平方米，有 6 户拥有 71%的产权，三晋大厦拥有 29%的产权，面积为 371.47 平方米，面积合计 703.36 平米。根据上述情况及“三晋大厦实施公有住房产权完全出售通知”，本次评估以原内部国有职工购房标准 782 元/平方米房价款来确定河西宿舍的评估值。

2、2003 年，原太原天龙集团股份有限公司以三晋大厦评估后净资产出资成立太原市三晋大厦有限公司。公司成立后原三晋大厦名下的土地使用权证、房权证、晋 A-73079 车辆行驶证均未变更，权利人至今仍为三晋大厦。



至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司承诺产证证载登记信息与实际一致，未发生变更。

3、原三晋大厦于 2001 年 9 月向太原市商业银行桃园路支行签订借款合同，借款金额 7560 万元，借款期限三年，约定至 2004 年 9 月 20 日还清。到期后未能偿还借款本息，2004 年 12 月 21 日山西省高级人民法院下达了民事调解书（（2004）晋民初字第 00024 号），内容为三晋大厦、太原市三晋大厦有限公司将 A 区裙楼 1-3 层 6579.46 平方米、B 区 7-11 层、16 层、17 层 8849.61 平方米转让给太原市商业银行，作价 11000 万元，用来抵顶向银行的所有借款本息、评估费、诉讼费等一切费用，原债务关系灭失，太原市三晋大厦有限公司按约定的租金应向商业银行支付租金用于经营。山西省高级人民法院于 2005 年 8 月 31 日下达（2005）晋执字第 13 号执行通知书。2013 年 11 月，债权人晋商银行股份有限公司将三晋大厦抵债房产及租金债权资产包在山西省产权交易中心采用网络竞价方式打包出售。至评估基准日上述抵债房产权利人未做变更，仍登记为三晋大厦，实际由太原市三晋大厦有限公司经营使用，也未支付相应租金。本次评估的房产已根据上述“以房抵债”协议进行了房产分割。

4、截至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司向太原市国经投资有限公司长期借款账面余额 6477 万元，应付利息账面余额 10664.38 万元，该笔债权由太原市国经投资有限公司购买信达资产管理公司债权形成，原三晋大厦用 A 区 9-16 层、3 层、6-8 层、B 区 12-15 层抵押。上述借款分别于 2003 年 6 月、2004 年 12 月到期，至今尚未偿还。至评估基准日，抵押尚未注销。

5、太原市三晋大厦有限公司账面记载应付广州捷丰公司（广东番禺速能冷暖设备有限公司）设备款 15959711.25 元，以 A 区 4-5 层房产进行抵押。2009 年 9 月根据山西省太原市中级人民法院（2006）并执字第 102-2 号民事裁决书，拍卖三晋大厦位于迎泽大街 30 号（现为 108 号）8 幢 4 层、5 层建筑面积合计 2179.37 平方米的房产。由于拍卖流拍，现该拍卖房产权属未做变更，仍由三晋大厦经营使用。



6、股东方原太原天龙集团股份有限公司（现为山西广和山水文化传播股份有限公司）于 2001 年 6 月向工行太原市迎泽支行借款 4717 万元，用于太原市三晋大厦有限公司固定资产投资，由太原市三晋大厦有限公司用 A 区国会面积 588.06 平方米、B 座 3-5 层向银行抵押，截至评估基准日太原天龙集团股份有限公司债务已偿还，上述抵押尚未注销。

7、截至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司长期借款中对农行龙城支行借款 150 万元，2003 年已判决应归还借款，但被评估单位未执行。

8、三晋大厦 B 区与 D 区房屋建筑自 1996 年起动工未完成全部施工建设，后长期停工至今，现仍作为在建工程处理。目前 B 区已于 1999 年 9 月先行取得了房权证，房产分割前证载建筑面积 33591.64 平方米。D 区尚未取得房权证，建筑面积 5369 平方米。上述 B 区、D 区建设项目尚未取得立项、规划、施工相关许可。

9、太原市三晋大厦有限公司在建工程基准日账面值 10723.90 万元，为三晋大厦净资产中在建工程移交值，由于工程自 1996 年开工，至今时间跨度大，人员变动频繁，未建立完成的台账资料，故目前无法提供工程付款比例，也无法确认有无未记账的应付工程款。

10、太原市三晋大厦有限公司账面记载无形资产截止评估基准日净值 19,496,720.15 元，系三晋大厦净资产移交时按出让土地的公允价值摊销至评估基准日，现三晋大厦土地使用权仍为国有划拨性质，证载面积 12877.40 平方米。太原市人民政府于 2003 年 7 月以并政让（2003）221 号文《关于对市国土资源局《关于太原天龙集团股份有限公司兼并原太原三晋大厦国有土地使用权处置方案的请示》的批复》，同意将该宗土地出让给太原天龙集团股份有限公司，出让年限 40 年，容积率小于等于 5.24，土地用途为商业，出让金总额减免为 1069.08 万元。天龙集团已先于 2002 年 3 月缴纳了 300 万土地出让金。2007 年 9 月太原市人民政府国有资产监督管理委员会发文给太原市国土资源局，申请以原批复条件办理三晋大厦土地出让手续。截至评估基准日，



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

上诉事宜一直未给予批复，土地出让手续未能办理。本次评估委评宗地为划拨土地，根据有关规定，对外转让时需补交出让金，本次评估出让金按太原市现行做法，划拨土地变更为出让土地按出让地价的 45% 计算，最终应以房地产相关部门实际核定的金额为准。

11、截至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司逾期未还借款本金 66,270,,000.00 元，净资产-274,179,649.79 元，累计未分配利润 -278,763,428.69 元。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告提出日期为 2016 年 10 月 20 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

山西广和山水文化传播股份有限公司

拟股权转让涉及的

太原市三晋大厦有限公司

股东全部权益价值评估报告

正 文

沪申威评报字（2016）第0666号

山西广和山水文化传播股份有限公司：

上海申威资产评估有限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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的太原市三晋大厦有限公司的股东全部权益在 2016 年 7 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）、委托方：山西广和山水文化传播股份有限公司

名称：山西广和山水文化传播股份有限公司

注册号：140000100017876

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：太原市迎泽大街 2 8 9 号

法定代表人：王欣

注册资本：贰亿零贰佰肆拾肆万伍仟捌佰捌拾元整

成立日期：1993 年 3 月 31 日

营业期限：1993 年 3 月 31 日至 长期

经营范围：文化活动策划；文化传播策划；企业形象策划；主题公园和旅游文化



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

项目投资；文艺演出项目投资；电影院线的投资；书刊出版的策划投资；书画艺术创作及展示；文化信息咨询服务；动漫设计；手机游戏设计；设计、制作、代理、发布广告；会展服务；组织文化艺术交流活动；互联网娱乐软件技术开发及服务；新媒体开发；票务代理；批发零售工艺美术品、百货、土特产品（不含食品）、烟酒（只限分公司使用）；自营和代理各类商品及技术进出口业务；自有房屋租赁；酒店管理。（以上范围需国家专项审批的除外）。音像制品零售（以《出版物经营许可证》为准，有效期至2018年3月31日。）

（二）、被评估单位：太原市三晋大厦有限公司

名称：太原市三晋大厦有限公司

统一社会信用代码：91140100751517529H

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：太原市迎泽区迎泽大街108号

法定代表人：宋新梅

注册资本：壹佰万圆整

成立日期：2003年04月30日

营业期限：2003年04月30日至2028年04月29日

经营范围：餐饮、住宿；酒的零售；小百货的零售。（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）***

1、太原市三晋大厦有限公司简介

太原市三晋大厦有限公司（三晋国际饭店）前身为三晋大厦，成立于1980年，是太原市任命政府办公厅管辖的接待饭店。1998年6月30日太原天龙集团股份有限公司与三晋大厦签订兼并协议，以承担债务方式兼并三晋大厦并取得其全部资产，三晋大厦成为太原天龙集团股份有限公司全资子公司。2003年4月，太原天龙集团股份有限公司与广州市好利获得科技发展有限公司共同出资成立太原市三晋大厦有限公司，投



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

资总额 100 万元，其中太原天龙集团股份有限公司以三晋大厦评估后净资产出资 40.08 万元，出资比例 40.08%；广州市好利获得科技发展有限公司以货币出资 59.92 万元，出资比例 59.92%。上述出资由山西亚强会计师事务所（有限公司）出具的晋亚强验【2003】196 号验资报告验证。

2009 年 8 月，广州市好利获得科技发展有限公司将其所持有太原市三晋大厦有限公司 51%股权转让给太原晋昇昌企业发展管理有限公司。2012 年 12 月，广州市好利获得科技发展有限公司将其所持有太原市三晋大厦有限公司剩余 8.92%股权转让给太原晋昇昌企业发展管理有限公司。股权转让完成后，太原市三晋大厦有限公司注册资本人民币 100 万元，其中：太原晋昇昌企业发展管理有限公司投资 59.92 万元，占注册资本的 59.92%，太原天龙集团股份有限公司投资 40.08 万元，占注册资本的 40.08%。

截至评估基准日，被评估单位出资情况如下：

金额单位：人民币万元		
股东名称	出资金额	出资比例
太原晋昇昌企业发展管理有限公司	59.92	59.92%
太原天龙集团股份有限公司	40.08	40.08%
合计	100.00	100.00%

2、主要会计政策及税收政策

太原市三晋大厦有限公司执行《企业会计准则》。会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。增值税税率为 6%；营业税率为 5%；城建税税率为流转税的 7%；教育费附加为流转税的 3%；地方教育费为流转税的 2%；河道管理费为流转税的 1%。企业所得税税率 25%。

3、资产结构和经营情况

太原市三晋大厦有限公司（三晋国际饭店）为四星级涉外饭店，位于太原市迎泽大街与五一路、并州路交汇处，附近为太原市中心“五一广场”及柳巷商业街，毗邻长途汽车站、火车站，交通便捷。周边商场、银行、休闲娱乐场所等配套设施完备，景观有中心广场、汾河公园、迎泽公园、省博物馆、双塔寺等。太原市三晋大厦有限公司拥有高中档客房 225 套、最大国际会议中心容纳 300 人，并拥有健身房、台球室



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

等休闲场所。

公司近三年有关的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 7 月 31 日
货币资金	1,344,901.77	2,554,510.38	1,013,773.10
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	1,228,422.81	2,563,447.46	1,392,040.47
预付账款	978,555.80	1,138,635.90	1,189,954.68
其他应收款	2,437,515.18	2,116,376.88	1,187,133.84
存货	2,718,353.52	2,546,221.33	2,511,186.56
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	8,707,749.08	10,919,191.95	7,294,088.65
长期股权投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00
固定资产	73,820,591.70	67,395,540.68	41,687,856.58
在建工程	92,643,820.29	92,349,820.29	72,108,224.17
无形资产	27,644,557.58	26,687,004.98	19,496,720.15
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他长期资产	-	-	-
非流动资产合计	194,608,969.57	186,932,365.95	133,792,800.90
资产合计	203,316,718.65	197,851,557.90	141,086,889.55
短期借款	-	-	-
应付账款	73,402,556.09	73,980,431.08	50,912,931.35
预收账款	2,943,304.33	2,903,319.79	971,183.10
应付职工薪酬	-	-	142,996.99
应交税费	6,897,514.46	6,929,152.83	7,876,668.80
应付利息	171,565,384.57	180,952,473.25	106,643,771.28
其他应付款	131,507,781.84	135,729,957.36	182,448,987.82
流动负债合计	386,316,541.29	400,495,334.31	348,996,539.34
非流动负债合计	141,870,000.00	141,870,000.00	66,270,000.00
负债合计	528,186,541.29	542,365,334.31	415,266,539.34
所有者权益	-324,869,822.64	-344,513,776.41	-274,179,649.79

公司近年的经营情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-7 月
营业收入	34,784,370.72	35,883,557.11	15,374,634.14
营业成本	9,025,749.19	9,059,283.79	4,128,841.07
营业税金及附加	1,745,857.57	1,730,037.19	416,306.54
销售费用	8,959,587.13	9,151,434.05	7,042,760.42
管理费用	19,486,994.30	23,200,316.16	11,385,862.25
财务费用	21,075,362.65	11,344,828.82	10,502,069.91
资产减值损失	1,115,125.35	925,827.84	1,026,337.56



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-7 月
投资收益	-	-	-
营业利润	-26,624,305.47	-19,528,170.74	-19,127,543.61
营业外收入	19,489.80	86,337.49	21,937,173.59
营业外支出	3,667.93	202,120.52	84.00
利润总额	-26,608,483.60	-19,643,953.77	2,809,545.98
所得税费用	-	-	-
净利润	-26,608,483.60	-19,643,953.77	2,809,545.98

上述 2014 年度财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具审计报告（文号：中兴财光华审会字（2015）第 12087 号）。

上述 2015 年度财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具审计报告（文号：中兴财光华审会字（2016）第 202124 号）。

上述 2016 年 1-7 月财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具审计报告（文号：信会师报字[2016]第 151938 号）。

（三）、委托方与被评估单位的关系

山西广和山水文化传播股份有限公司拟转让被评估单位太原市三晋大厦有限公司股权。山西广和山水文化传播股份有限公司前身为太原天龙集团股份有限公司，2014 年 2 月名称由“太原天龙集团股份有限公司”变更为“山西广和山水文化传播股份有限公司”，并经工商部门核准备案。

（四）、业务约定书约定的其他评估报告使用者：

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据山西广和山水文化传播股份有限公司《会议纪要》（山水文化高管例会（2016）第 03 号），山西广和山水文化传播股份有限公司拟转让太原市三晋大厦有限公司 40.08% 股权，由山西广和山水文化传播股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该行为所涉及的太原市三晋大厦有限公司全部资产与负债价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

1、山西广和山水文化传播股份有限公司《会议纪要》（山水文化高管例会（2016）第 03 号）；

2、《资产评估业务约定书》。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为太原市三晋大厦有限公司拟股份制改制涉及的资产和负债价值，评估范围为太原市三晋大厦有限公司申报的在 2016 年 7 月 31 日经审计的全部资产和负债。具体为：

（一）、企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经立信会计师事务所审计，其具体类型和账面金额如下：

项 目	账面金额（元）
一、流动资产合计	7,294,088.65
货币资金	1,013,773.10
应收账款净额	1,392,040.47
预付账款净额	1,189,954.68
其他应收款净额	1,187,133.84
存货净额	2,511,186.56
二、非流动资产合计	133,792,800.90
长期股权投资	500,000.00
固定资产净额	41,687,856.58
在建工程	72,108,224.17
无形资产	19,496,720.15
三、资产总计	141,086,889.55
四、流动负债合计	348,996,539.34
应付账款	50,912,931.35
预收账款	971,183.10
应付职工薪酬	142,996.99
应交税费	7,876,668.80
应付利息	106,643,771.28
其他应付款	182,448,987.82
五、非流动负债合计	66,270,000.00
长期借款	66,270,000.00
六、负债总计	415,266,539.34
七、所有者权益	-274,179,649.79

上述 2016 年 1-7 月会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具审计报告（文号：信会师报字[2016]第 151938 号）。



(二)、企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。

(三)、评估范围中主要资产情况：

(1) 存货

纳入评估范围的存货主要包括原材料、物料用品、在用低值易耗品三大类。基准日存货账面金额 2,511,186.56 元，无存货跌价准备。其中原材料账面金额 198,475.67 元，物料用品账面金额 6,598.51 元，在用低值易耗品账面金额 2,306,112.39 元。

(2) 固定资产

固定资产—房屋建筑物，账面原值 101,960,240.49 元，账面净值 42,008,011.88 元，共 4 项，为公司位于迎泽大街 30 号的 A 区主楼、A 区国会中心、C 区和后王街东一巷 1 号的河西宿舍。A 区主楼为酒店的主要营业场所，提供客房及餐饮，A 区国会中心主要用于会议。C 区共 3 层，用于招待、会议、放置设备及厨房用地。河西宿舍已分配给原三晋大厦职工居住。

固定资产—机器设备，账面原值 31,483,509.14 元，账面净值 4,819,761.38 元，共 98 项，为电梯、直燃型溴化锂吸收式冷热水机组（空调制冷机）、配电箱等，分布在三晋大厦内，保存较好，使用正常。

固定资产—车辆，账面原值 2,643,885.58 元，账面净值 901,640.87 元，为 8 辆小客车及轿车等，保存较好，使用正常。

固定资产—电子设备，账面原值为 11,455,841.62 元，账面净值 3,222,998.73 元，共 527 项 792 台。为电脑及电视等电子设备，分布在公司办公场所及酒店房间内，保存较好，使用正常。

(3) 在建工程

在建工程为 B、D 区建筑物及 AC 区装修工程，明细 3 项，账面值为 107,239,012.73



元。

三晋大厦B区与D区房屋建筑自1996年起动工，未完成全部施工建设，后长期停工至今，现仍作为在建工程处理。目前B区已于1999年9月先行取得了房权证，房产分割前证载建筑面积33591.64平方米。D区尚未取得房权证，建筑面积5369平方米。

B区外墙贴面砖除一层外已全部完工，内部有普通装修，门窗、地板等，但现场勘查，内部装修年代久远，未管理，基本废弃。D区外墙贴面，内部为毛坯房。B、D区均基本闲置。

(4)长期股权投资

长期股权投资账面值500,000.00元，为对太原心之旅旅行社有限公司的股权投资，持股比例100%。

(四)、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

无形资产-土地使用权为被评估单位位于太原市迎泽区迎泽大街30号的1块土地，账面金额19,496,720.15元，土地分割前证载面积12877.4平米。该地块南临迎泽南路，北临迎泽大街，西近五一广场，东临金兴大厦，为划拨土地，商业、服务业用地。(五)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，太原市三晋大厦有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。



本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托方、被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为 2016 年 7 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 50 号）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 6、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第 109 号）；
- 7、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第 108 号）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；



- 9、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
- 10、《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 11、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 12、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则--基本准则》财企（2004）20 号；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》财企（2004）20 号；
- 3、《资产评估准则—企业价值》中评协（2011）227 号；
- 4、《资产评估准则—评估报告》中评协（2011）230 号；
- 5、《资产评估准则—评估程序》中评协（2007）189 号；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》中评协（2011）230 号；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2007）189 号；
- 8、《资产评估准则—机器设备》中评协（2007）189 号；
- 9、《资产评估准则—不动产》中评协（2007）189 号；
- 10、《资产评估职业道德准则——独立性》中评协（2012）248 号；
- 11、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

- 1、山西广和山水文化传播股份有限公司《会议纪要》（山水文化高管例会（2016）第 03 号）；
- 2、资产评估业务约定书。

（四）权属依据

- 1、太原市三晋大厦有限公司验资报告及章程；



- 2、房地产权证；
- 3、原材料、设备订货合同或购置发票；
- 4、机动车行驶证；
- 5、其他产权证明资料；
- 6、委托方及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 4、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 5、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 6、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
- 7、太原市 2015 年基准地价；
- 8、中国土地市场网；
- 9、太原市工程造价指标；
- 10、会计师事务所有限公司审计报告；
- 11、评估人员现场勘察记录；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进



行比较，确定评估对象价值的评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，虽然存在上市公司公开信息，但相关交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此评估人员认为本次评估不适用市场法评估。

太原市三晋大厦有限公司成立于 2003 年，是从事酒店经营的公司，由于历史原因，企业严重负债，目前已资不抵债，持续经营有极大不确定性，故不适合采用收益法评估。



由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次采用资产基础法对太原市三晋大厦有限公司股东全部权益价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）评估方法介绍

A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

1.1 货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

1.2 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

1.3 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。



1.4 预付款

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物或权益的预付款，逐笔确认，其评估值为零。对于很可能部分收不回的，比照应收款项的评估方法进行评估。

1.5 存货的评估

1.5.1 原材料的评估

根据评估人员通过对原材料的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，确认原材料账账、账表、账实是否相符。对被评估单位正常的原材料，如周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小的，按账面值确定为评估值。

1.5.2 物料用品的评估

根据评估人员通过对物料用品的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，确认物料用品账账、账表、账实是否相符。对被评估单位生产经营情况正常的物料用品，如周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小的，按账面值确定为评估值。

1.5.3 在用低值易耗品的评估

根据评估人员通过对低值易耗品的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，确认在用低值易耗品账账、账表、账实是否相符。对被评估单位生产经营情况正常的在用低值易耗品，如周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小的，按重置价乘以成新率确定为评估值。

2、长期投资的评估

2.1 长期股权投资

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价



值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，按整体资产评估后的净资产结合投资比例，确定评估值。

3、固定资产的评估

3.1 设备（机器设备、电子设备、车辆等）的评估：

机器设备、电子设备、车辆的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%；



尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

对车辆成新率的确定，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

3.2 固定资产-房屋建筑物的评估

房屋建筑物、构筑物的评估采用重置成本法。

公式：房屋建筑物评估价值 = 建筑物重置价值 × 综合成新率

建筑物重置价值 = 建筑造价 + 前期及期间费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用概预算编制法（或市价法、物价系数调整法）



采用综合法计算建筑物成新率。

(1) 年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备的经济寿命年限进行判断。

(2) 现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率 = 现场勘察测量、对照等级打分法成新率 $\times 50\%$ + 年限法成新率 $\times 50\%$

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用 - 可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$ ；



尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

对车辆成新率的确定，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

4、在建工程的评估

对建造中的房屋建筑物，可根据建筑造价，用重置成本法进行评估。建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用概类比调整法（或市价法、物价系数调整法）。

5、无形资产的评估

无形资产为土地使用权。

（1）市场法：

对土地使用权，采用市场比较法进行评估。选择条件类似或使用价值相同若干土



地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。

市场比较法估价公式：

评估价值=参照物价格×（委估物估价时点价格指数/参照物交易时间价格指数）
×（正常交易情况因素修正指标/参照物交易情况因素修正指标）×（委估物环境区域因素修正指标/参照物环境区域因素修正指标）×（委估物个别因素修正指标/参照物个别因素修正指标）

（2）基准地价系数修正法：

对土地使用权，采用基准地价系数修正法进行评估。利用城镇基准地价按照替代原则，就评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，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权价格。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评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，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权价格。

$$PI=P0 \times RY \times Rj \times (1 \pm Rd) (1 \pm Ra) (1 \pm Re) \times Rp$$

PI—评估宗地的价格；

P0—评估宗地所在级别区域基准地价；

RY—年期修正系数；Rj—交易情况修正系数；

Rd—期日修正系数；Ra—区域因素修正系数和；

Re—个别因素修正系数和；

Rp—容积率修正系数。

6、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。



负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

通过以上的评估，经过分析后最终确定资产与负债价值的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估方案。
- 4、指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息 and 相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。
- 7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复 and 遗漏，对评估初步结果进行调整、修改 and 完善。
- 8、根据评估工作情况 and 分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

（一）基本假设

1、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；评估范围仅以委托方或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、截至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司逾期未还借款本金 66,270,000.00 元，净资产-274,179,649.79 元，累计未分配利润 -278,763,428.69 元，本次评估假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

十、评估结论

评估前太原市三晋大厦有限公司总资产账面值为 141,086,889.55 元，负债账面值为 415,266,539.34 元，所有者权益账面值为-274,179,649.79 元。

经评估，以 2016 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，太原市三晋大厦有限公司总资产评估值为 242,090,349.31 元，负债评估值为 415,266,539.34 元，净资产评估值为-173,176,190.03 元，大写人民币：负壹亿柒仟叁佰壹拾柒万陆仟壹佰玖拾元零叁分。评估增值 101,003,459.76 元，增值率 36.84%。

委评资产在评估基准日 2016 年 7 月 31 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年7月31日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	729.41	683.29	-46.12	-6.32
货币资金	101.38	101.38		
应收账款净额	139.20	139.20		
预付账款净额	119.00	119.00		
其他应收款净额	118.71	118.71		
存货净额	251.12	205.00	-46.12	-18.37
二、非流动资产合计	13,379.28	23,525.74	10,146.46	75.84
长期股权投资净额	50.00	22.23	-27.77	-55.54
固定资产净额	4,168.79	8,173.62	4,004.83	96.07
在建工程净额	7,210.82	8,153.67	942.85	13.08
无形资产净额	1,949.67	7,176.22	5,226.55	268.07
三、资产合计	14,108.69	24,209.03	10,100.34	71.59
四、流动负债合计	34,899.65	34,899.65		
应付账款	5,091.29	5,091.29		
预收账款	97.12	97.12		
应付职工薪酬	14.30	14.30		
应交税费	787.67	787.67		
应付股利	10,664.37	10,664.37		
其他应付款	18,244.90	18,244.90		
五、非流动负债合计	6,627.00	6,627.00		
长期借款	6,627.00	6,627.00		



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
五、负债合计	41,526.65	41,526.65		
六、净资产	-27,417.96	-17,317.62	10,100.34	36.84

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(五)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映太原市三晋大厦有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

(六)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。



(七)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(八)以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、太原市三晋大厦有限公司评估基准日账面记载的固定资产中河西宿舍原值金额 169,748.01 元，净值金额 13,790.07 元，为三晋大厦改制前分配给职工的住房。根据太原市三晋大厦有限公司提供的情况说明，原三晋大厦于 1998 年根据太原市国有企业公房出售的有关政策陆续将房屋出售给原国有企业职工居住。截至评估基准日，上述房屋已全部实际分配给原三晋大厦职工居住，其中有 9 户无个人产权，产权归属三晋大厦 100%，面积为 595.63 平方米，有 6 户拥有 71%的产权，三晋大厦拥有 29%的产权，面积为 371.47 平方米，面积合计 703.36 平米。根据上述情况及“三晋大厦实施公有住房产权完全出售通知”，本次评估以原内部国有职工购房标准 782 元/平方米房价款来确定河西宿舍的评估值。

2、2003 年，原太原天龙集团股份有限公司以三晋大厦评估后净资产出资成立太原市三晋大厦有限公司。公司成立后原三晋大厦名下的土地使用权证、房权证、晋 A-73079 车辆行驶证均未变更，权利人至今仍为三晋大厦。

至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司承诺产证证载登记信息与实际一致，未发生变更。

3、原三晋大厦于 2001 年 9 月向太原市商业银行桃园路支行签订借款合同，借款金额 7560 万元，借款期限三年，约定至 2004 年 9 月 20 日还清。到期后未能偿还借款本息，2004 年 12 月 21 日山西省高级人民法院下达了民事调解书（（2004）晋民初字第 00024 号），内容为三晋大厦、太原市三晋大厦有限公司将 A 区裙楼 1-3 层 6579.46 平方米、B 区 7-11 层、16 层、17 层 8849.61 平方米转让给太原市商业银行，作价 11000



万元，用来抵顶向银行的所有借款本息、评估费、诉讼费等一切费用，原债务关系灭失，太原市三晋大厦有限公司按约定的租金应向商业银行支付租金用于经营。山西省高级人民法院于 2005 年 8 月 31 日下达（2005）晋执字第 13 号执行通知书。2013 年 11 月，债权人晋商银行股份有限公司将三晋大厦抵债房产及租金债权资产包在山西省产权交易中心采用网络竞价方式打包出售。至评估基准日上述抵债房产权利人未做变更，仍登记为三晋大厦，实际由太原市三晋大厦有限公司经营使用，也未支付相应租金。本次评估的房产已根据上述“以房抵债”协议进行了房产分割。

4、截至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司向太原市国经投资有限公司长期借款账面余额 6477 万元，应付利息账面余额 10664.38 万元，该笔债权由太原市国经投资有限公司购买信达资产管理公司债权形成，原三晋大厦用 A 区 9-16 层、3 层、6-8 层、B 区 12-15 层抵押。上述借款分别于 2003 年 6 月、2004 年 12 月到期，至今尚未偿还。至评估基准日，抵押尚未注销。

5、太原市三晋大厦有限公司账面记载应付广州捷丰公司（广东番禺速能冷暖设备有限公司）设备款 15959711.25 元，以 A 区 4-5 层房产进行抵押。2009 年 9 月根据山西省太原市中级人民法院（2006）并执字第 102-2 号民事裁决书，拍卖三晋大厦位于迎泽大街 30 号（现为 108 号）8 幢 4 层、5 层建筑面积合计 2179.37 平方米的房产。由于拍卖流拍，现该拍卖房产权属未做变更，仍由三晋大厦经营使用。

6、股东方原太原天龙集团股份有限公司（现为山西广和山水文化传播股份有限公司）于 2001 年 6 月向工行太原市迎泽支行借款 4717 万元，用于太原市三晋大厦有限公司固定资产投资，由太原市三晋大厦有限公司用 A 区国会面积 588.06 平方米、B 座 3-5 层向银行抵押，截至评估基准日太原天龙集团股份有限公司债务已偿还，上述抵押尚未注销。

7、截至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司长期借款中对农行龙城支行借款 150



万元，2003 年已判决应归还借款，但被评估单位未执行。

8、三晋大厦 B 区与 D 区房屋建筑自 1996 年起动工未完成全部施工建设，后长期停工至今，现仍作为在建工程处理。目前 B 区已于 1999 年 9 月先行取得了房权证，房产分割前证载建筑面积 33591.64 平方米。D 区尚未取得房权证，建筑面积 5369 平方米。上述 B 区、D 区建设项目尚未取得立项、规划、施工相关许可。

9、太原市三晋大厦有限公司在建工程基准日账面值 10723.90 万元，为三晋大厦净资产中在建工程移交值，由于工程自 1996 年开工，至今时间跨度大，人员变动频繁，未建立完成的台账资料，故目前无法提供工程付款比例，也无法确认有无未记账的应付工程款。

10、太原市三晋大厦有限公司账面记载无形资产截止评估基准日净值 19,496,720.15 元，系三晋大厦净资产移交时按出让土地的公允价值摊销至评估基准日，现三晋大厦土地使用权仍为国有划拨性质，证载面积 12877.40 平方米。太原市人民政府于 2003 年 7 月以并政让（2003）221 号文《关于对市国土资源局《关于太原天龙集团股份有限公司兼并原太原三晋大厦国有土地使用权处置方案的请示》的批复》，同意将该宗土地出让给太原天龙集团股份有限公司，出让年限 40 年，容积率小于等于 5.24，土地用途为商业，出让金总额减免为 1069.08 万元。天龙集团已先于 2002 年 3 月缴纳了 300 万土地出让金。2007 年 9 月太原市人民政府国有资产监督管理委员会发文给太原市国土资源局，申请以原批复条件办理三晋大厦土地出让手续。截至评估基准日，上述事宜一直未给予批复，土地出让手续未能办理。本次评估委评宗地为划拨土地，根据有关规定，对外转让时需补交出让金，本次评估出让金按太原市现行做法，划拨土地变更为出让土地按出让地价的 45%计算，最终应以房地产相关部门实际核定的金额为准。

11、截至评估基准日，太原市三晋大厦有限公司逾期未还借款本金 66,270,000.00



元，净资产-274,179,649.79 元，累计未分配利润 -278,763,428.69 元。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

4、本评估报告结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2017 年 7 月 30 日止）。

5、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2016 年 10 月 20 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(本页无正文)

评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：

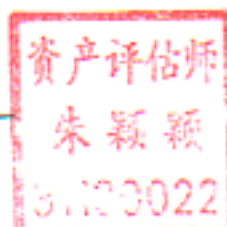
崔建平

资产评估师：

吴振宇



朱颖颖



其他项目评估人员：

艾莉恒、郭逸斌

2016 年 10 月 20 日



附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、山西广和山水文化传播股份有限公司《会议纪要》（山水文化高管例会（2016）第 03 号）；
- 2、山西广和山水文化传播股份有限公司企业法人营业执照；
- 3、太原市三晋大厦有限公司企业法人营业执照；
- 4、太原市三晋大厦有限公司审计报告；
- 5、太原市三晋大厦有限公司验资报告及股权变更资料；
- 6、车辆行驶证等；
- 7、房地产权证；
- 8、山西广和山水文化传播股份有限公司的承诺函；
- 9、太原市三晋大厦有限公司的承诺函；
- 10、资产评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 11、资产评估机构资格证书；
- 12、评估人员资质证书；
- 13、资产评估机构企业法人营业执照；
- 14、资产评估业务约定书；
- 15、评估明细表。