



太原狮头水泥股份有限公司拟出售
水泥主业全部资产及负债项目
评估报告

京都中新评报字（2016）第 0063 号

北京京都中新资产评估有限公司

Beijing Jingdu Zhongxin Appraisal Co., Ltd

二零一六年七月十六日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	11
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	11
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	20
四、价值类型及其定义	27
五、评估基准日	27
六、评估依据	28
七、评估方法	32
八、评估程序实施过程 and 情况	58
九、评估假设	59
十、评估结论	60
十一、特别事项说明	61
十二、评估报告使用限制说明	70
十三、评估报告日	72
附件	73

资产评估师声明

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、本次评估利用中喜会计师事务所（特殊普通合伙）有限责任公司出具的审计报告作为评估依据；我们了解了中喜会计师事务所（特殊普通合伙）有限责任公司的工作程序和方法等，确信其出具的审计报告可以满足评估业务的需要。

3、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估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、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、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。

5、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。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

6、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。

7、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

太原狮头水泥股份有限公司拟出售 水泥主业全部资产及负债项目 评估报告摘要

京都中新评报字（2016）第 0063 号

太原狮头水泥股份有限公司（以下简称：“狮头股份”）：

北京京都中新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，对狮头股份拟出售水泥主业全部资产及负债在 2016 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的是根据 2016 年 4 月 11 日太原狮头水泥股份有限公司与上海纳克润滑技术有限公司、山西潞安煤基合成油有限公司、太原狮头集团有限公司签订《关于太原狮头水泥股份有限公司之重大资产出售及购买之框架协议书》、2016 年 4 月 10 日狮头集团《关于太原狮头集团有限公司控股子公司太原狮头水泥股份有限公司拟协议出售及购买相关资产的请示》、2016 年 6 月 23 日《太原狮头水泥股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议》等文件，狮头股份因重大资产重组事宜拟出售水泥主业资产及负债，为此需对狮头股份全部资产及负债在评估基准日 2016 年 1 月 31 日的市场价值进行评估，为该经济行为的实施提供价值参考依据。

上述经济行为已经获得 2016 年 4 月 11 日太原市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意太原狮头集团有限公司控股子公司太原狮头水泥股份有限公司出售及购买相关资产的批复》（并国资产权[2016]57 号）。

评估对象为狮头股份拟出售的水泥主业全部资产及负债在评估基准日 2016 年 1 月 31 日的市场价值。评估范围为评估对象所涉及的全部资产及负债。总资产账面值为 61,555.46 万元，总负债账面值为 12,544.79 万元，净资产账面值为 49,010.67 万元。

具体包括：流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、固定资产清理、其他非流动资产及负债。

本次评估项目的价值类型选用市场价值。

本项目评估基准日为 2016 年 1 月 31 日。

本项目使用的评估基本方法为资产基础法。

本项目评估结论：

狮头股份在持续经营和假设前提下，资产账面值为 61,555.46 万元，评估值为 61,731.88 万元，增值额 176.42 万元，增值率 0.29%；负债账面值 12,544.79 万元，评估值 12,544.79 万元，无增减值变化；净资产账面值 49,010.67 万元，评估值 49,187.09 万元，增值额 176.42 万元，增值率 0.36%。评估汇总情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 1 月 31 日

被评估单位：太原狮头水泥股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	32,183.31	32,212.19	28.88	0.09
非流动资产	29,372.15	29,519.69	147.54	0.50
其中：长期股权投资	25,500.00	23,839.62	-1,660.38	-6.51
投资性房地产	2,069.14	3,557.70	1,488.56	71.94
固定资产	1,766.93	2,079.64	312.71	17.70
固定资产清理	15.27	21.92	6.65	43.55
其他非流动资产	20.82	20.82	0.00	0.00
资产总计	61,555.46	61,731.88	176.42	0.29
流动负债	12,298.64	12,298.64	0.00	0.00
非流动负债	246.16	246.16	0.00	0.00
负债合计	12,544.79	12,544.79	0.00	0.00
净资产	49,010.67	49,187.09	176.42	0.36

注：1、资产基础法评估结论详见评估明细表

2、本次评估范围不包括采矿权及土地使用权。狮头股份无采矿权，土地均为租赁使用。

本评估报告需经国有资产监督管理部门核准后方为有效，经核准的评估结论的使用有效期自评估基准日起一年即：2016 年 1 月 31 日至 2017 年 1 月 30 日。

本评估结论建立在一定的评估假设和限定条件上，评估机构提醒报告使用者关注本评估报告正文中的特别事项说明、评估假设和限定，并考虑其对确定交易价格的影响。

本评估报告的全部或相关内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

可能对评估结论产生影响的特别事项：

1、纳入评估范围的投资性房地产均未取得产权证。相关房屋的房产证证载建筑面积与评估人员和被评估单位相关人员实际测量的建筑面积存在差异，评估时按实际测量面积进行评估。狮头股份向评估机构提供了资产权属声明，声明载明：“太原狮头水泥股份有限公司承诺：纳入本次评估范围的资产产权归太原狮头水泥股份有限公司所有，产权清晰，无产权纠纷，无诉讼事项。资产不存在抵押、担保等其他或有事项。”

2、与张宝平诉讼纠纷案件

2013 年太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司与张宝平的诉讼案，依据朔州市朔城区人民法院（2011）朔民初字第 550 号判决书和（2013）朔民初字第 877 号判决书，判令太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司退还张宝平水泥款 2,080,000.00 元，并承担案件受理费 22,820.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，法院已扣划 1,464,547.00 元，该项预计负债账面余额 638,273.00 元。

3、与张国明买卖合同纠纷案

2013 年太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司与张国明的诉讼案，依据朔州市朔城

区人民法院（2013）朔民初字第 984 号判决书，判令太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付原料欠款 1,704,843.19 元及利息 95,471.20 元，并承担案件受理费 10,502.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，已支付 180,000 元，剩余欠款 1,524,843.19 元在应付账款中体现，该项预计负债账面余额 105,973.20 元。

4、与陶希寿买卖合同纠纷案

2013 年太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司与陶希寿的诉讼案，依据朔州市中级人民法院审理终结的结果，判定太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付欠款 230,000.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，法院已扣划 143,458.97 元，该项预计负债账面余额 86,541.03 元。

5、与武永胜买卖合同纠纷案

2013 年太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司与武永胜的诉讼案，依据朔州市中级人民法院判决支付武永胜欠款 12,561,881.90 元及相应利息 967,264.91 元，并承担案件受理费 102,975.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，已支付 4,459,301.47 元，剩余欠款 8,102,580.43 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 1,070,239.91 元。

6、与王根林的买卖合同纠纷案

2013 年期间，王根林为太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司拉炉渣，在朔州分公司未付清炉渣款的情况下，王根林将朔州分公司诉至朔州市朔城区人民法院。2014 年 8 月 20 日，朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决，支持了王根林的主张，判令太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付王根林炉渣款 109,896.08 元，并承担案件受理费 1,249.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日,尚未支付炉渣款及案件受理费,欠款 109,896.08 元在应付账款体现,该项预计负债账面余额 1,249.00 元。

7、与朔州市朔城区金尔信商贸有限公司的买卖合同纠纷案

2012 年至 2013 年期间朔州市朔城区金尔信商贸有限公司为朔州分公司提供五金建材、水暖器材、机电配件、劳保用品、办公用品等物,在朔州分公司未付清欠款的情况下,金尔信商贸有限公司将朔州分公司诉至朔州市朔城区人民法院。2014 年 11 月 10 日,朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决,支持了金尔信商贸有限公司的主张,判令被告太原狮头水泥股份有限公司、被告太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付原告朔城区金尔信商贸有限公司货款 685,040.42 元,并承担案件受理费 10,650.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日,未支付货款及案件受理费,欠款 685,040.42 元在应付账款体现,该项预计负债账面余额 10,650.00 元。

8、与张东平买卖合同纠纷案

2013 年静乐县大荣煤业有限公司为朔州分公司提供原煤、临县顺昌运输有限公司未朔州分公司运输原煤,在朔州分公司未付清欠款的情况下,将其诉至朔州市朔城区人民法院。2015 年 12 月 4 日朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决,判令被告太原狮头水泥股份有限公司、被告太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付原告欠款 2,599,196.8 元,并承担案件受理费 29,869.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日,未支付欠款及案件受理费,欠款 2,599,196.8 元在应付账款体现,该项预计负债账面余额 29,869.00 元。

9、与山西三鑫泰工贸有限公司买卖合同纠纷案

2012 年至 2013 年期间,山西三鑫泰工贸有限公司为狮头朔州分公司加工定做法兰圈、挡板、轴、联轴器、链轮、螺旋叶片等机器设备配件。在朔州分公司未付清欠款的情况下,山西三鑫泰工贸有限公司将朔州分公司诉至太原市万柏林区人民法院。2015

年 11 月太原万柏林区人民法院对本案进行了判决，支付货款 71,227.78 元、债权转让货款 218,606.16 元及利息，并承担案件受理费 5,660.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 289,833.94 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 5,660.00 元。

10、与朔州市胜荣兴工贸有限公司买卖合同纠纷案

2010 年开始，朔州市胜荣兴工贸有限公司为狮头朔州分公司供货五金配件。在朔州分公司未付清欠款的情况下，朔州市胜荣兴工贸有限公司将朔州分公司诉至山西省朔州市朔城区人民法院。2015 年 11 月山西省朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决，支付欠款 235,216.68 元，并承担案件受理费 4,700.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 235,216.68 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 4,700.00 元。

11、与朔州市城镇集体工业联合社劳动服务公司汽修厂修理合同纠纷案

2011 年开始，朔州市城镇集体工业联合社劳动服务公司汽修厂为狮头朔州分公司修理各种汽车机械设备、更换配件。在朔州分公司未付清欠款的情况下，朔州市城镇集体工业联合社劳动服务公司汽修厂将朔州分公司诉至山西省朔州市朔城区人民法院。2015 年 7 月山西省朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决，支付欠款 348,603.00 元；并承担案件受理费 6,529.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 348,603.00 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 6,529.00 元。

12、与安徽省巢湖市建材机械设备有限公司买卖合同纠纷案

2012 年至 2013 年期间，安徽省巢湖市建材机械设备有限公司为狮头朔州分公司提供料斗、导轨等设备。在朔州分公司未付清欠款的情况下，安徽省巢湖市建材机械设备有限公司将朔州分公司诉至太原市万柏林区人民法院。2016 年 2 月太原万柏林区人民法院

院对本案进行了判决，判令狮头朔州分公司支付欠款 230,024.78 元，并承担案件受理费 5,150.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 230,024.78 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 5,150.00 元。

上述诉讼事项引起的预计负债总金额为 1,964,834.14 元。

13、本次评估范围中有车辆 10 辆，账面原值 1,731,137.60 元，账面净值 0 元，经核实未见实物，企业也没有提供机动车登记证书及机动车行驶证，本次无实物车辆按零值评估。

评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、公司控股股东太原狮头集团有限公司分别与苏州海融天投资有限公司和山西潞安工程有限公司于 2016 年 4 月 8 日签署了《关于太原狮头水泥股份有限公司之股份转让协议》，太原狮头集团有限公司将其持有的本公司 5,277.00 万股，占本公司总股本 22.94%的股份，转让给苏州海融天投资有限公司和山西潞安工程有限公司。2016 年 6 月 8 日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会抄送公司的《关于太原狮头集团有限公司协议转让所持太原狮头水泥股份有限公司全部股份有关问题的批复》（国资产权【2016】442 号），同意上述协议转让。2016 年 6 月 30 日，公司收到了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》，上述协议转让股份已于 2016 年 6 月 29 日办理完成过户登记手续。本次完成过户登记的协议转让股份共计 5,277.00 万股，其中苏州海融天投资有限公司受让 2,691.27 万股，山西潞安工程有限公司受让 2,585.73 万股。该股份在转让前后均为无限售条件流通股。本次协议转让后，苏州海融天投资有限公司持有公司 11.70%的股份，为公司第一大股东。山西潞安工程有限公司持有公司 11.24% 的股份，为公司第二大股东。截至目前公司尚未办理工商变更登记。

2、公司控股子公司太原狮头中联水泥有限公司收到原告南京凯盛国际工程有限公司向山西省太原市中级人民法院提起的《民事起诉状》，要求太原狮头中联水泥有限公司支付总承包工程余款人民币 6,682.61 万元，支付拖欠工程余款的利息人民币 342.69 万元。山西省太原市中级人民法院已受理该案，截至目前尚未审理该案。

原告南京凯盛国际工程有限公司因与太原狮头中联水泥有限公司建设工程合同纠纷一案，向山西省太原市中级人民法院提出财产保全申请，山西省太原市中级人民法院于 2016 年 6 月下发 2016 晋 01 民初字第 464 号《民事裁定书》裁定：冻结太原狮头中联水泥有限公司银行存款 7,500.00 万元或查封扣押相应价值财产。截至 2016 年 7 月 14 日，太原狮头中联水泥有限公司已有四个银行存款账户被冻结，冻结银行存款金额合计 2,556,367.27 元。

3、与安徽省宁国市宁沪钢球有限公司的纠纷案件

安徽省宁国市宁沪钢球有限公司与狮头朔州分公司及狮头股份从 2012 年开始有业务往来，在朔州分公司未付清欠款的情况下，安徽省宁国市宁沪钢球有限公司将狮头股份诉至安徽省宁国市人民法院。2016 年 6 月 7 日安徽省宁国市人民法院对本案进行了判决，判令狮头股份支付欠款 815,997.46 元，并承担案件受理费、保全费 16,660.00 元。

本评估报告日：2016 年 7 月 16 日。评估报告日为资产评估师专业意见形成日。

重要提示：

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

太原狮头水泥股份有限公司拟出售 全部资产及负债项目 评估报告

京都中新评报字（2016）第 0063 号

太原狮头水泥股份有限公司：

北京京都中新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, 对狮头股份全部资产及负债进行了评估, 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

（一）委托方概况（本项目委托方即被评估单位）

1. 基本情况

企业名称：太原狮头水泥股份有限公司（以下简称：“狮头股份”）

住 所：太原市万柏林区开城街 1 号

法定代表人：崔照宏

注册资本：贰亿叁仟万元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1999 年 02 月 28 日

营业期限：1999 年 02 月 28 日至长期

经营范围：水泥、水泥制品、水泥熟料、商品混凝土、新型墙体材料的生产销售；水泥生产设备制造、安装及技术咨询；水泥袋加工；矿山开采（仅限朔州分公司经营）。

2. 公司概况

狮头股份是于 1999 年 2 月 28 日经山西省人民政府晋政函[1999]第 64 号文批准，由太原狮头集团有限公司（以下简称“狮头集团”）联合山西省经贸资产经营有限公司（现更名为山西省经贸投资控股集团有限公司）、山西省经济建设投资公司（现更名为山西省经济建设投资集团有限公司）、中国新型建筑材料（集团）公司、山西西山运输有限公司（现更名为山西固邦运输有限公司）四家发起人共同发起设立，在山西省工商行政管理局依法登记注册，领取企业法人营业执照，注册号为 14000010075560。狮头股份主要从事水泥、水泥熟料、商品混凝土、新型墙体材料的生产和销售，是山西省、太原市重点企业，其主导产品之一的“狮头牌”水泥为山西省名牌产品，并通过了中国水泥质量认证委员会认证。

狮头股份初始注册资本为人民币 15000 万元，狮头集团投入其与水泥、混凝土生产、经营相关的净资产 139,376,453.81 元；山西省经贸资产经营有限公司投入资本金 25,313,766.00 元；山西省经济建设投资公司投入资本金 17,720,000.00 元；中国新型建筑材料（集团）公司投入资本金 6,357,216.00 元；山西西山运输有限公司投入货币资金 400,000.00 元。根据山西省国有资产管理局晋国资企函字[1999]第 38 号文批复，上述发起人投入资本均按 79.295%的比例折为股本，共计 150,000,000.00 股，每股面值 1.00 元，共计 150,000,000.00 元，余额 39,167,435.81 元计入资本公积。初始资本业经山西晋元会计师事务所（有限公司）出具的晋元师股验字（1999）第 6 号验资报告予以验证。

2001 年 8 月，根据股东大会决议，申请增加注册资本 8000 万元，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]42 号文核准，于 2001 年 8 月 1 日以每股发行价格 6.98 元，发行每股面值人民币 1.00 元的 A 种股票 8000 万股，股票代码：600539，注册资本变更为人民币 23000 万元。此次增资业经山西天元会计师事务所（有限公司）出具的天元股验字（2001）第 004 号验资报告予以验证。

根据财政部企业司财企便函[2001]68号文“关于太原狮头水泥股份有限公司国有股存量发行有关问题的函”的有关规定，公司按10%减持国有股份，社会公众股增加资本金800万元，各国有股东权益相应减少。

2005年，中国新型建筑材料（集团）公司将其持有的本公司国有法人股全部转让给中国交通银行北京分行。狮头集团将其持有的本公司3125万股国有法人股转让给中国建设银行股份有限公司山西省分行，用以抵顶其欠中国建设银行太原市西山支行的借款本金及利息。

经山西省人民政府国有资产监督管理委员会晋国资产权函[2007]95号文批复，太原狮头水泥股份有限公司全体非流通股股东一致同意，以持有的部分股份作为对价安排给全体流通股股东，以换取其非流通股份的流通权，对价标准为非流通股股东向全体流通股股东10股安排2股对价。股权分置改革完成后，总股本未变，其中有限售条件的流通股124,400,000股，占公司总股本的54.09%，无限售条件的流通股105,600,000股，占公司总股本的45.91%。2008年度限售期满新增可上市交易的股份数量为15,959,127股。中国交通银行北京分行于2008年12月将其持有的本公司全部股份通过二级市场转让，山西固邦运输有限公司于2009年1月将其持有的本公司全部股份通过二级市场转让，中国建设银行股份有限公司山西省分行于2013年9月将其持有的全部股份通过二级市场减持完毕。

2014年7月15日经公司第一次临时股东大会以特别决议方式获得通过豁免狮头集团在2007年股权分置改革中的承诺（2007年股权分置改革时，狮头集团承诺将其拥有的与狮头股份主营业务相关的矿山资源择机转让给狮头股份）。2014年9月18日公司有限售条件的股票全部上市流通。

2016年3月3日，经太原市人民政府《关于太原狮头集团有限公司转让其持有的太原狮头水泥股份有限公司全部股份的批复》（并政函[2016]14号），同意狮头集团转让其

持有的狮头股份全部股份 5277 万股，占狮头股份的 22.94%。

截至 2016 年 1 月 30 日，狮头股份注册资本为 23000 万元，实收资本为 23000 万元。

股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	股权比例
1	太原狮头集团有限公司	5,277.00	22.94%
2	山西省经贸投资控股集团有限公司	1,664.51	7.24%
3	山西省经济建设投资集团有限公司	1,165.15	5.07%
4	公众股	14,893.34	64.75%
合 计		23000	100%

2016 年 3 月 28 日，经太原市人民政府《关于确定太原狮头集团有限公司公开转让所持有的太原狮头水泥股份有限公司全部股份正式受让方的批复》（并政函[2016]33 号），确定苏州海融天投资有限公司受让 2691.27 万股，山西潞安工程有限公司受让 2585.73 万股。

2016 年 4 月 8 日狮头集团与苏州海融天投资有限公司、山西潞安工程有限公司签订股份转让协议，将所持狮头股份 5277 万股转让，其中苏州海融天投资有限公司受让 2,691.27 万股，山西潞安工程有限公司受让 2,585.73 万股。本次股份转让尚需取得国务院国资委审核批准。

狮头股份下设三个分公司及一个子公司：太原狮头水泥股份有限公司第一分公司（以下简称：“一分公司”）、太原狮头水泥股份有限公司新型建筑材料分公司（以下简称：“新材分公司”）、太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司（以下简称：“朔州分公司”）、太原狮头中联水泥有限公司（以下简称：“狮头中联”）。其中：一分公司成立于

1999 年 7 月 5 日，营业场所：太原市万柏林区开城路 19 号，负责人：李明保，经营范围：水泥生产；新材分公司成立于 2003 年 7 月 1 日，营业场所：太原市尖草坪区三给路 10 号，负责人：郝静，经营范围：商品混凝土、新型墙体材料的生产和销售、水泥生产设备安装及技咨询、水泥袋加工；朔州分公司成立于 2002 年 6 月 5 日，营业场所：朔州市朔城区神头镇毛道村，负责人：杨平，经营范围：水泥、水泥熟料、商品混凝土、新型墙体材料的生产和销售、水泥生产设备安装及技咨询、水泥袋加工；矿山开采及石料销售（水泥用石灰岩）；狮头中联成立于 2012 年 6 月 2 日，注册地址为太原市万柏林区开城里 104 省道西铭收费站旁，法定代表人：常卫东，经营范围：水泥、水泥熟料、商品混凝土、新型墙体材料的生产销售；水泥生产设备制造、安装及技术咨询；水泥袋加工。

2008 年 9 月，太原市人民政府印发《关于实施煤炭可持续发展政策加快西山地区综合整治的意见》中要求加快西山地区综合整治，实施生态环境综合治理，加速西山生态恢复，用 3-5 年的时间，完成西山地区工业企业的关停、搬迁工作，狮头集团被列为搬迁企业名单。

2011 年 6 月，按照太原市政府办公厅关于印发《创建环保模范城市 2011 年度重点工作任务责任分解》的通知（并办发[2011]39 号），通知要求狮头股份位于太原市西山地区的水泥生产设施必须全部搬迁至主城区范围之外，2011 年 10 月底前关停现有水泥生产装置，推动西山地区污染企业实施整体搬迁。目前狮头股份三条水泥生产线已全部关停并拆除。

2011 年 6 月，狮头股份在政府主导和支持下积极推进异地搬迁，与中国建材集团的子公司中国联合水泥集团有限公司共同出资设立了狮头中联，狮头股份持股 51%，狮头中联成为狮头股份的控股子公司，负责承接狮头股份的异地搬迁工程 2*4500t/d 新型干法水泥生产线（带纯低温余热发电）一期工程的建设，一期工程采用双系列五级旋风预

热器带在线喷腾式分解炉的新型干法水泥生产工艺。项目投产后，可形成年产水泥熟料 155 万吨、水泥 200 万吨的生产能力，年余热发电 6000 万度全部用于本项目水泥生产，项目总投资预计 86000 万元，该工程于 2011 年 7 月经山西省经济和信息化委员会核准（晋经信投资字[2011]536 号）并开工建设，2014 年 3 月 17 日一期工程熟料生产线点火，具备投料生产条件，2014 年 7 月 1 日，收到太原市环保局并环审试【2014】009 号《太原狮头集团有限公司异地搬迁工程 4500t/d 熟料新型干法水泥生产线项目试生产的意见》，同意该生产线投入试生产。试生产期间 2014 年产量 55.12 万吨，2015 年 3 月狮头中联领取全国工业产品生产许可证并正式投产，2015 年产量 72.41 万吨。

根据工信部、环保部下发工信部联原函[2015]542 号《关于在北方采暖区全面试行冬季水泥错峰生产的通知》、山西省经信委、环保厅晋经信投资函[2015]523 号《关于在全省 2015——2016 年冬季采暖期试行水泥错峰生产的通知》，山西地区水泥行业于 2015 年 11 月 15 日至 2016 年 3 月 15 日停产。2016 年 1 月 31 日狮头中联处于停产状态。

3. 组织架构及人员组成

公司设股东大会、董事会、监事会、经理层。股东大会是公司的权力机构，依法行使职权；董事会由九名董事组成，设董事长一人，董事会对股东大会负责；董事会设董事会议秘书，对董事会负责；监事会由三名监事组成。公司治理机制完善，做到了权责分明、各负其责，公司下设战略管理部、企管处、内部审计部、公司办、人事劳资处、安技处、技术处、技改指挥部、财务处、销售处等 19 个部门，现有在职员工 1149 人，其中大专及以上学历 179 人。

4. 近三年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

(1) 狮头股份（母公司）近三年及评估基准日主要财务数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 1 月 31 日
-----	------------------	------------------	------------------	-----------------



项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 1 月 31 日
资产总额	58,331.70	58,971.35	61,370.49	61,555.46
其中：固定资产净值	2,781.29	3,323.25	1,778.33	1,766.93
负债总额	11,332.91	11,286.95	12,415.32	12,544.79
净资产	46,998.79	47,684.41	48,955.18	49,010.67

(2) 狮头股份（母公司）近三年及评估基准日经营业绩数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度 1 月
营业收入	8,738.45	3,459.03	3,168.52	162.13
营业利润	-1,3733.53	-2,838.52	-4,128.95	45.11
利润总额	-1,3397.25	-2,814.38	1,270.77	55.50
净利润	-1,3397.25	-2,814.38	1,270.77	55.50

以上财务数据来自狮头股份提供的财务报表，上述财务报表已经审计，其中 2013 年度财务报表由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了中喜审字[2014]第 0515 号无保留意见带强调事项的审计报告；2014 年度、2015 年度以及 2016 年 1 月财务报表由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，出具了中喜审字【2016】第 1298 号标准无保留意见两年一期太原狮头水泥股份有限公司拟出售资产模拟审计报告。

5. 评估基准日狮头股份的长期股权投资涉及的被投资单位为一家，基本情况如下：

被投资单位	成立日期	注册资本	股东名称	出资金额	持股比例
太原狮头中联水泥有限公司	2011 年 6 月	50000 万元	太原狮头水泥股份有限公司	25500 万元	51%
			中国联合水泥集团有限公司	24500 万元	49%
合计				50000 万元	100%

6. 执行的主要会计政策:

公司执行财政部颁布的《企业会计准则》(2014 年修订)及其相关规定,公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止,以人民币为记账本位币。

7. 项目背景

狮头股份所处的水泥行业目前属于产能过剩行业,业务转型是上市公司发展的必由之路。2015 年,受固定资产和房地产投资增速下滑的影响,全国水泥市场需求疲弱,同比下降 4.95%,水泥均价同比下降 17%。全行业亏损面达 34%,受建筑工程冬季施工限制等的影响,西北、华北亏损率超 50%,其中山西亏损最严重,亏损约 21 亿元。狮头股份基本以太原市及周边地区为主要销售市场,该区域水泥产能严重过剩,而房地产等下游行业需求疲弱,供需矛盾不断扩大,市场恶性竞争势头不断蔓延泛滥,造成水泥主业连续亏损。因此,狮头股份产业结构调整 and 升级迫在眉睫。

为有效促使狮头股份产业结构调整 and 升级,狮头集团计划首先收购狮头股份原主业资产及相关负债,同时由狮头股份向海融天实际控制人陈海昌先生、潞安工程控股股东山西潞安矿业(集团)有限责任公司购买其控制的优质全合成润滑油基础油资产(即山西潞安纳克碳一化工有限公司 100%股权),并通过一系列资本运作,使狮头股份转型为研发生产高端全合成润滑油基础油企业,提高狮头股份盈利能力和可持续发展能力。通过上述交易,狮头股份实现主营业务战略转型,盈利能力逐步恢复。

8. 委托方与被评估单位的关系

本次资产评估委托方、被评估单位均为狮头股份,即资产出售方。狮头集团为资产收购方,持有狮头股份 22.94%的股权。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者为中国证监会、上海证券交易所、太原市国资委、狮头集团以及国家法律、法规明确的评估报告使用者。

狮头集团概况

企业名称：太原狮头水泥集团有限公司

住 所：太原市万柏林区开城街 1 号

法定代表人： 宋靖桢

注册资本：陆仟柒佰肆拾万圆整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1997 年 12 月 19 日

营业期限：/长期

经营范围：投资办企业。石灰石的销售；建材科研、产品开发及咨询；技术转让及培训；本企业生产、科研所需的原辅材料；机械设备、仪器仪表及零配件的进口。批发零售预包装食品、生肉、水产（仅限分公司销售）、土产日杂、百货、钢木家具、五金交电、化工、建材、机电产品（除小轿车）、汽车配件、水暖器材你；零售烟（仅限分公司经营）。

二、评估目的

评估目的是根据 2016 年 4 月 11 日太原狮头水泥股份有限公司与上海纳克润滑技术有限公司、山西潞安煤基合成油有限公司、太原狮头集团有限公司签订《关于太原狮头水泥股份有限公司之重大资产出售及购买之框架协议书》、2016 年 4 月 10 日狮头集团《关于太原狮头集团有限公司控股子公司太原狮头水泥股份有限公司拟协议出售及购买相关资产的请示》、2016 年 6 月 23 日《太原狮头水泥股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议》等文件，狮头股份因重大资产重组事宜拟出售水泥主业资产及负债，为此需对狮头股份全部资产及负债在评估基准日 2016 年 1 月 31 日的市场价值进行评估，为该经济行为的实施提供价值参考依据。

上述经济行为已经获得 2016 年 4 月 11 日太原市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意太原狮头集团有限公司控股子公司太原狮头水泥股份有限公司出售及购买

相关资产的批复》（并国资产权[2016]57号）。

三、评估对象和评估范围

评估对象为狮头股份拟出售的水泥主业全部资产及负债。评估范围为评估对象所涉及的全部资产及负债，总资产账面值为 61,555.46 万元，总负债账面值为 12,544.79 万元，净资产账面值为 49,010.67 万元。具体包括：流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、固定资产清理、其他非流动资产及负债狮头股份纳入评估范围的资产类型、账面具体构成如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	32,183.31
货币资金	3,512.88
应收票据	234.57
应收账款	3,242.90
预付款项	1.35
其他应收款	24,895.65
存货	222.59
其他流动资产	73.38
二、非流动资产合计	29,372.15
长期股权投资	25,500.00
投资性房地产	2,069.14
固定资产	1,766.93
固定资产清理	15.27
其他非流动资产	20.82
三、资产总计	61,555.46
四、流动负债合计	12,298.64
应付账款	4,375.55
预收款项	417.37
应付职工薪酬	2,067.93

科目名称	账面价值
应交税费	1,783.93
应付股利	78.06
其他应付款	3,575.79
五、非流动负债合计	246.16
预计负债	196.48
递延收益	49.67
六、负债总计	12,544.79
七、净资产	49,010.67

注：1、以上财务数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中喜审字【2016】第1298号标准无保留意见两年一期太原狮头水泥股份有限公司拟出售资产模拟审计报告。

2、纳入评估范围的资产与经济行为及业务约定书确定的评估范围一致。

3、本次评估范围不包括采矿权及土地使用权，狮头股份无采矿权，土地均为租赁使用。

（一）对企业价值影响较大的主要资产的经济状况、物理状况、法律状况：

1、货币资金

货币资金包括现金和银行存款，现金账面值 123,920.57 元，银行存款账面值 35,004,889.06 元；其中：现金为存放于狮头股份财务部、新材分公司财务部朔州分公司财务部的现金；银行存款为为存放于工商银行西山支行（账号：0502126409022126918）、兴业银行太钢支行（账号：485010100100048577）、交通银行文源巷支行（账号：141000601018170307827）、晋商银行府东街支行（账号：35114630000006272）、晋商银行府东街支行（账号：335114640300001429）、上海浦东发展银行太原市漪汾街支行（账号：68050154500000488）、光大银行太原分行（账号：75250188000523712）、工商银行太原市城建支行（账号：0502122419200577168）、农业银行府南分理处（账号：852001040003706）、中国银行新市区支行（账号：146703884571/8）、朔州市工行牡丹支行（账号：0507049700900）的人民币存款。

2、应收账款

应收账款账面值 32,428,974.56 元，共 404 项，主要为应收客户的售砖款、水泥款，包括应收太原市市政工程总公司、北京城建道桥建设集团有限公司、中铁十二局集团公司一诚杰建设有限公司、中交一公司局三公司销售砖款、北京城建远东建设投资集团有限公司等客户的货款，共计 51 笔，账龄在一年以下；应收太原市康培市政工程有限公司、晋中市公用基础设施投资建设有限公司、中铁六局北中环润河立交桥项目部等客户的货款，共计 29 笔，账龄在 1-2 年；应收孝义市政府工程建设事物管理局、山西胜源水泥公司、河北第四建筑工程有限公司等客户的货款，共计 17 笔，账龄在 2-3 年；应收狮头居尚企峰混凝土公司、狮头创一水泥制品公司、太原市永伟实业有限公司、太原智诚建材经销部等客户的货款，共计 30 笔，账龄在 3-4 年；应收瑞东新鑫分公司、新鑫华通混凝土公司、山西晋协市政工程公司等单位的货款，共计 15 笔，账龄在 4-5 年；应收山西恒源达化矿公司、太原市金泰宇建材公司、市佰利新华夏汽车连锁公司、省乡镇包装物业公司等客户的货款，共计 260 笔，账龄在 5 年以上。

3、其他应收款

其他应收款账面值 248,956,525.14 元，共计 241 项，主要为应收单位或个人的借款、利息、备用金等以及付款未开票的运费、配件费、工程款等，包括应收狮头中联的借款利息、应收朱建军的投标保证金、中国石油化工股份有限公司山西太原石油分公司未开票的油款、朔州市朔城区法院未开票的执行款等，共 9 笔，账龄在 1 年以下；应收狮头中联往来款、李海洲和郭春震的借款，共计 3 笔，账龄在 1-2 年；预付林州市二建集团建设有限公司的工程款、后英集团海城市环保科技有限公司开发区分公司未开票的材料款、上海联重机械制造公司未开票的配件款、应收宁雪峰的保险等，共计 23 笔，账龄在 2-3 年；应收狮头中联的借款、预付张家口市宣化茂源工贸公司的材料款、预付河南百特锅炉有限公司的配件款等，共计 24 笔，账龄在 3-4 年；预付林州二建晋林分公

公司的工程款、应收职工的电网改造费、预付沈阳经济技术开发区长成水泥装备有限公司的配件款等，共计 25 笔，账龄在 4-5 年；应收山西鑫冀来工贸有限公司的水泥款、预付五台古建安装公司的零星工程款、预付太原市奥通进口汽车维修站的汽修款等，共计 167 笔，账龄在 5 年以上。

4、存货

存货账面值 2,225,879.63 元，共 3977 项，为狮头股份销售或为生产所需物资。具体包括：原材料、在库周转材料、产成品。其中：原材料 3946 项，主要为生产所需的原料、备品备件、劳保用品等，狮头股份本部的原材料质量状况不佳，大部分原材料已被市场淘汰，均为废品，新材分公司原材料质量状况完好；在库周转材料 20 项，主要为生产所需备品备件，质量状况不佳，已全部被市场淘汰，均为废品；产成品 11 项，主要为轻集料砌块、混凝土路面砖、普通混凝土砌块等，均为正常销售的产品。

5、长期股权投资

长期股权投资账面值 255,000,000.00 元，共计 1 项，为对狮头中联的投资，持股比例 51%。

狮头中联成立于 2012 年 6 月 2 日，由狮头股份与中国联合水泥集团有限公司出资设立，在太原市工商行政管理局注册，注册资本为人民币 50000 万元，公司现有股东为狮头股份（出资 25500 万元，占注册资本的 51%）、中国联合水泥集团有限公司（出资 24500 万元，占注册资本的 49%），注册地址为太原市万柏林区开城里 104 省道西铭收费站旁，法定代表人常卫东。

狮头中联经营范围：水泥、水泥熟料、商品混凝土、新型墙体材料的生产销售；水泥生产设备制造、安装及技术咨询；水泥袋加工。

2011 年 6 月，狮头股份在政府主导和支持下积极推进异地搬迁，与中国建材集团的子公司中国联合水泥集团有限公司共同出资设立了太原狮头中联水泥有限公司（以下简

称：“狮头中联”），狮头股份持股 51%，狮头中联成为狮头股份的控股子公司，负责承接狮头股份的异地搬迁工程 2*4500t/d 新型干法水泥生产线（带纯低温余热发电）一期工程的建设，一期工程采用双系列五级旋风预热器带在线喷腾式分解炉的新型干法水泥生产工艺。项目投产后，可形成年产水泥熟料 155 万吨、水泥 200 万吨的生产能力，年余热发电 6000 万度全部用于本项目水泥生产，项目总投资预计 86000 万元，该工程于 2011 年 7 月经山西省经济和信息化委员会核准（晋经信投资字[2011]536 号）并开工建设，2014 年 3 月 17 日一期工程熟料生产线点火，具备投料生产条件，2014 年 7 月 1 日，收到太原市环保局并环审试【2014】009 号《太原狮头集团有限公司异地搬迁工程 4500t/d 熟料新型干法水泥生产线项目试生产的意见》，同意该生产线投入试生产。试生产期间 2014 年产量 55.12 万吨，2015 年 3 月狮头中联领取全国工业产品生产许可证并正式投产，2015 年产量 72.41 万吨。

根据工信部、环保部下发工信部联原函[2015]542 号《关于在北方采暖区全面试行冬季水泥错峰生产的通知》、山西省经信委、环保厅晋经信投资函[2015]523 号《关于在全省 2015——2016 年冬季采暖期试行水泥错峰生产的通知》，山西地区水泥行业于 2015 年 11 月 15 日至 2016 年 3 月 15 日停产。2016 年 1 月 31 日狮头中联处于停产状态。

6、投资性房地产

投资性房地产账面值 20,691,362.45 元，共计 4 项，建筑面积共计 3998.7 m²，包括厂部培训中心、铜锣湾广场步行街 03#馆 3 层 A03-1 商铺、铜锣湾广场步行街 03#馆 3 层 E38 商铺和铜锣湾广场 04#馆 2 层 E29 商铺。其中：厂部培训中心位于太原市府西街 10 号，建成于 1990 年，框架结构，共七层，建筑面积 3803 m²，2008 年 11 月租赁给山西宜居酒店管理有限公司，租赁期为 2008 年 11 月 05 日至 2028 年 11 月 04 日，共计 20 年；铜锣湾广场步行街 03#馆，位于太原市繁华地段柳巷商业街铜锣湾步行街，建成于 2004 年，框架结构，共三层，03#馆 3 层 A03-1 商铺建筑面积 74.05 m²，E38 商铺建筑

面积 81.37 m²。2010 年 11 月 1 日将上述两项商铺租赁给太原市流行前线商贸有限公司，租赁期为 2010 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 30 日，共计 12 年；铜锣湾广场 04#馆，位于太原市繁华地段柳巷商业街铜锣湾步行街，建成于 2004 年，框架结构，共三层，04#馆 2 层 E29 商铺建筑面积 40.28 m²，2009 年 11 月 22 日将上述商铺出租给太原市老鼠街商贸广场有限公司，租赁期限为 2009 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，并于 2016 年 1 月 11 日续签租赁期八年，自 2016 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日止。上述投资性房地产均为抵账转来，无房产证，狮头股份提供了产权证明，并承诺申报的投资性房地产产权归狮头股份所有，无产权纠纷，无诉讼事项。

7、固定资产

(1) 委估房屋建筑物共计 146 项，房屋总建筑面积 20579.77 平方米。

房屋账面净值 137.80 万元，共计 65 项，其中：股份本部：共计 13 项，建筑面积 6133.82 m²，主要有砖混结构的医疗保健站、技改材料库、旧机工房、五二水泵变电所、总降压变电所、纸袋车间、车间办公楼、胶缸叉车房和排架结构的机电修理车间、电修车间等房屋。建成时间在 1970 年至 2005 年 12 月，其中在评估基准日有 12 项已属关停淘汰待报废资产；一分公司：共计 1 项，建筑面积 208 m²，砖混结构会议室办公楼，建成时间在为 1997 年 5 月，现正常使用；新材分公司：共计 6 项，建筑面积 2317 m²，主要有砖混结构的锅炉房、空压机房、主线厂房、配电房、磅房和简易结构的彩钢雨棚。建成时间主要在 2013 年 12 月，现正常使用；朔州分公司：共计 45 项，建筑面积 11920.95 m²，主要有砖混结构的中央控制室及化验室、散装车间、石灰石电气室、水泥磨电力室、粘土车间、包装车间、供应库房、50 万水泥磨电机房、采矿维修车间、空气站、矿山岗位室、电机车修理间，车间食堂、办公楼、单身宿舍、锅炉房、设备库、车库和钢结构的水泥库侧防雨棚等房屋。建成时间在 1970 年至 2011 年 1 月，现 45 项均属关停淘汰待报废资产。

构筑物账面净值 517.60 万元，共计 81 项，其中：股份本部：共计 10 项，主要有砖混结构（铁艺）围墙、五二蓄水池、南大门和输水管线，机井和水泥地面硬化及片石护坡等构筑物。建成时间在 1980 年至 2015 年 4 月，其中在评估基准日有 8 项已属关停淘汰待报废资产；一分公司：共计 2 项，有砖混结构水泵水池及污水池和供水工程。建成时间在 1997 年 5 月，现正常使用；新材分公司：共计 5 项，主要有钢混结构的生产辅线养护窑、铁艺围墙、水泥道路及场地硬化和钢结构原料堆场等构筑物。建成时间主要在 2013 年 12 月，现正常使用；朔州分公司：共计 64 项，主要有钢结构的窑中及三次风管支架、石灰石胶带桁架、原料配料站桁架、窑尾预热器塔架，框架结构的煤粉制备、石膏破碎、石灰石长皮带破碎及输送、石灰石库西侧砂岩输送中转站、窑头窑尾，砼筒仓混合材库、均化库、熟料库、水泥储存库、原料配料站和水泥道路及地面硬化、砖混围墙、电缆沟、片石护坡挡墙等构筑物。建成时间主要在 1999 年至 2004 年 12 月，现 64 项均属关停淘汰待报废资产。

上述房屋建筑物中，相关房屋的房产证证载建筑面积与评估人员和被评估单位相关人员实际测量的建筑面积存在差异，评估时按实际测量面积进行评估。狮头股份提供了产权声明并承诺：“纳入本次评估范围的房屋建筑物产权均归太原狮头水泥股份有限公司所有，产权清晰，无产权纠纷，无诉讼事项。资产不存在抵押、担保等其他或有事项”。

机器设备账面净值 824.24 万元，共 470 项，共 1,423 台（套），购置于 2004 年到 2013 年，其中：股份本部机器设备主要有汽车衡（SCS-150T）、移动螺杆压缩机（VHP750）、卷扬机（JK-5t）及破碎挖掘机；一分公司：主要设备有离心泵、水泵、潜水泵等；新材分公司主要设备有玛莎成型机 R4000VB 主线和 HQM4 成型机辅线两条水泥砖生产线及劈裂机（CBQPL）、地磅（100t）等配套设备；朔州分公司：主要设备有回转窑、水泥磨、生料磨辊、煤风扫磨、预热器、篦冷机、螺杆空压机、重型板式喂料机、电力变压器、窑尾高温风机、锤式破碎机及其他配套设备。

上述机器设备中除朔州分公司的属关停淘汰待报废资产，其余在用状况良好，能按生产要求正常使用，无异常现象。

车辆账面净值 287.29 万元，共 67 项，共 72 辆，购置于 2000-2013 年。包括：履带式推土机、挖掘机、装载机、汽车起重机、奥迪车、陆地巡洋舰霸道汽车等车辆。车辆使用时间较长，维护保养较差。委估车辆中有 10 辆无实物，其中：一分公司运输车辆 1 辆、朔州分公司运输车辆 9 辆。其他车辆已办理车辆行驶证、车辆登记证。

狮头股份承诺：委估范围内的资产不存在抵押担保等其他或有事项，并承诺评估范围内的资产产权归狮头股份所有，产权清晰，无产权纠纷，无诉讼事项。

8、负债

负债账面值 12,544.79 万元，包括流动负债和非流动负债。具体包括：应付账款 4375.55 万元、预收款项 417.37 万元、应付职工薪酬 2067.93 万元、应交税费 1783.93 万元、应付股利 78.06 万元、其他应付款 3575.79 万元、预计负债 196.48 万元、递延收益 49.67 万元。

四、价值类型及其定义

根据本次评估的特定目的、评估时依据的市场条件、评估对象自身特点选择市场价值为本次评估的价值类型。

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压制的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 1 月 31 日。

根据委托方和被评估企业的具体情况，为更好地反映委估对象的当前价值，有利

于本项目评估目的顺利实现，并尽可能选取与实施评估目的的实现日接近的财务报告日，委托方确定本项目资产评估基准日为 2016 年 1 月 31 日。

此次评估中所采用的价格标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估是在严格遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

（一）经济行为文件依据：

1、太原市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意太原狮头集团有限公司控股子公司太原狮头水泥股份有限公司出售及购买相关资产的批复》并国资产权[2016] 57 号；

2、狮头集团《关于太原狮头集团有限公司控股子公司太原狮头水泥股份有限公司拟协议转让及购买相关资产的请示》；

3、狮头股份与上海纳克润滑技术有限公司、山西潞安煤基合成油有限公司、狮头集团签订的《关于太原狮头水泥股份有限公司之重大资产转让及购买之框架协议书》；

4、《太原狮头水泥股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议》；

5、狮头股份与北京京都中新资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据：

1、中华人民共和国主席令第五号《中华人民共和国企业国有资产法》；

2、国务院 1991 年 91 号令颁布的《国有资产评估管理办法》及其实施细则；

3、国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》（第 378 号）；

4、国务院办公厅国办发[2001]102 号《国务院办公厅转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意见的通知》文件及其配套文件；

- 5、财政部（2001）14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会以国资委产权[2006]274 号发布的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 8、国务院国有资产监督管理委员会以国资产权[2009]941 号发布的《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 9、国务院国资委、财政部 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 10、晋政办发（2006）33 号《山西省省属国有企业产权转让实施办法》；
- 11、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月修订）；
- 12、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】第 170 号）；
- 13、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 15、《太原市城市房地产交易管理条例》；
- 16、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 17、《国务院关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》（国发[2013]41 号）；
- 18、《山西省人民政府关于化解钢铁焦化水泥电解铝业产能严重矛盾的实施意见》（晋政发[2013]40 号文件）；
- 19、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据：

- 1、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

- 3、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 10、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 12、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 13、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 14、《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）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 16、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 17、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 18、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）权属依据：

- 1、设备购置发票、合同；
- 2、机动车行驶证、登记证；
- 3、狮头股份、狮头中联提供的资产权属声明；
- 4、被评估单位提供的资产相关权属证明；
- 5、国有资产产权登记证。

（五）取价依据：

- 1、《山西省建设工程计价依据—建筑工程预算定额》（2011）；
- 2、《山西省建设工程计价依据—装饰工程预算定额》（2011）；
- 3、《山西省建设工程计价依据—安装工程预算定额》（2011）；
- 4、《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2011）；
- 5、《建设工程预算定额》；
- 6、《山西省工程建设其他费用标准》（2009）；
- 7、《山西省建筑工程投资估算指标》（2003 年）；
- 8、《山西省建筑安装工程概算定额》（2003 年）；
- 9、《山西工程建设标准定额信息》（2016 年 1 期）；
- 10、《关于发布山西省建筑安装工程概算调整系数及有关问题的通知》（晋建标定字[2011]494 号）；
- 11、《关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》（晋建标字[2014]89 号；
- 12、《关于调整建筑安装工程税金的通知》（晋建标定字〔2011〕7 号）；
- 13、典型建筑物设计图纸和工程结算资料；
- 14、《2016 机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 15、《2016 年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》；
- 16、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）；
- 17、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 18、《根据财政部税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》财税【2013】106 号；
- 19、《山西省工程建设其他费用标准》（2009）；

- 20、被评估单位提供的机器设备购买合同、购置发票和财务凭证等相关资料；
- 21、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 22、被评估单位提供的相关房地产置换合同和顶账协议；
- 23、被评估单位提供的相关房地产租赁合同；
- 24、评估机构收集的市场询价资料。

(六) 其它参考依据：

- 1、资产评估明细申报表；
- 2、被评估单位提供的相关合同、工程预结算资料等；
- 3、评估人员现场勘察记录和调查了解到的相关情况；
- 4、中喜会计师事务所有限责任公司（特殊普通合伙）出具的中喜审字【2016】第1298号标准无保留意见两年一期太原狮头水泥股份有限公司拟出售资产模拟审计报告。
- 5、被评估单位提供的与评估有关的其他资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估对象为全部资产及负债。根据《资产评估准则——基本准则》等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的相类似可比资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到足够数量的在相同经济行为下的同类企业交易案例以及交易背景，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的一种评估方法。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现

的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。

狮头股份 2013 年利润总额-1,3231.05 万元, 2014 年利润总额-4971.10 万元, 2015 年净利润 241.31 万元(其中主要有政府扶持企业发展专项资金 5300 万元, 市失业保险拨付困难补助 119.97 万元), 扣除上述政府扶持企业发展专项资金和市失业保险拨付困难补助的净利润为-4,119.67 万元。

狮头股份原有四条水泥生产线, 由于产能过剩, 政府环境治理等原因, 于 2013 年经太原市国资委批复, 位于太原市万柏林区生产厂区的三条生产线已全部关停并拆除, 朔州分公司的一条生产线也已停产, 计划也将于十二五内拆除, 狮头股份除长期股权投资子公司——狮头中联生产水泥产品外, 将不再生产水泥产品。

狮头股份因位于太原市西山地区的水泥生产设施被限期停产, 公司股票自 2011 年 6 月 30 日起实施特别处理, 股票简称由“狮头股份”变更为“ST 狮头”。2014 年 7 月 8 日起股票撤销其他风险警示, 股票简称由“ST 狮头”变更为“狮头股份”。因 2013 年、2014 年连续两年亏损, 以及 2014 年年度财务会计报告被会计师事务所出具无法表示意见的审计报告, 2015 年 4 月 21 日起实施退市风险警示, 股票简称由“狮头股份”变更为“*ST 狮头”。

鉴于以上原因本次评估中不宜采用收益法。

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。

运用资产基础法评估企业价值, 就是以资产负债表为基础, 对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估, 并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值, 从而得到企业的净资产价值。

基本计算公式: 净资产=各单项资产评估价值之和-负债评估价值。

在本次评估中评估人员收集了评估范围各项资产的相关资料, 具备采用资产基础法

评估的基本条件。

鉴于上述原因，根据本次评估目的并结合委估项目特点分析，评估师仅选择资产基础法作为本项目评估的唯一方法。

按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，根据不同的资产类别，具体采用以下方法进行评估：

资产基础法中各类资产及负债的具体评估方法应用

（一）流动资产

委托评估的流动资产具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

根据各项流动资产的特点，选择与之相匹配的评估方法。

货币资金、应收票据、往来款项及他流动资产评估采用核实法。

1、现金

现金存放于狮头股份财务部、新材分公司财务部、朔州分公司财务部。评估人员对被评估单位盘点日实存的全部库存现金进行了监盘，并对盘点日至评估基准日现金收支情况进行统计，以此为基础推算至评估基准日数，即：

评估基准日现金数=盘点日实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数

经盘点推算，与评估基准日现金账面值相符。因此，以核实无误的账面值为评估值。

2、银行存款

银行存款为存放于工商银行西山支行（账号：0502126409022126918）、兴业银行太钢支行（账号：485010100100048577）、交通银行文源巷支行（账号：141000601018170307827）、晋商银行府东街支行（账号：35114630000006272）、晋商银

行府东街支行（账号：335114640300001429）、上海浦东发展银行太原市漪汾街支行（账号：68050154500000488）、光大银行太原分行（账号：75250188000523712）、工商银行太原市城建支行（账号：0502122419200577168）、农业银行府南分理处（账号：852001040003706）、中国银行新市区支行（账号：146703884571/8）、朔州市工行牡丹支行（账号：0507049700900）的人民币存款。

评估人员将被评估单位填报的银行存款评估申报明细表、银行存款总账、日记账，开户银行的银行存款对账单进行核对。经核实，到评估基准日银行存款账面余额与开户行提供的实存余额相符，不存在未达账项，故以核实后的账面价值作为评估值。

3、应收票据

应收票据共计 16 笔，为新材分公司持有的由出票人签发的无息银行承兑汇票。

评估人员核对了基准日应收票据总账、明细账余额是否相符；核对了应收票据评估明细表列示的金额与明细账金额是否一致，查阅了应收票据实际收到、背书转让、贴现、质押以及到期收款转销的登记台帐，复核了企业截止评估基准日应收票据余额，为评估基准日企业实际拥有，故以核实后的账面价值作为评估值。

4、对债权类资产按评估基准日企业可享有的权利价值作为评估值。

债权类流动资产包括：应收账款、其他应收款。

应收账款账主要为应收客户的售砖款、水泥款。其他应收款主要为应收单位或个人的借款、利息、备用金等以及付款未开票的运费、配件费、工程款等。

评估人员进行了账账、账表核对，了解款项形成原因、欠款单位的信誉及清欠情况，分析账龄、抽查原始凭证和记账凭证，并对该款项进行函证，通过上述程序核查应收款项的真实性。在进行经济内容和账龄分析的基础上，结合评估人员的职业判断，综合分析应收款项的可收回金额和未来可收回金额的评估风险损失，以应收款项的账面余额扣减评估风险损失额后的金额确定应收款项的评估值。由于评估时已考虑了风险损失因

素，应收账款计提的坏账准备按零值评估。

5、预付账款

预付账款共 5 个明细账户，为新材分公司应付太原市金聚猫建材有限公司水泥款、赵保民水泥运费、张文喜水泥款、太原市恒利机电经销部配件款、河北邯郸水泥厂水泥款的借方余额，重分类调整到预付账款。

评估人员对资产评估明细表中所列的各项预付款项进行了账账、账表核对，了解款项形成原因、收款单位的信誉，分析账龄、抽查原始凭证和记账凭证，通过上述程序核查各项预付款项的真实性。经调查分析，均为被评估单位发生的正常业务往来，无确凿证据表明无法收回相应的货物或权利，故以核实后的账面金额作为评估值。

6、存货

(1) 原材料主要为生产所需的原料、备品备件、劳保用品等，共计 3946 项，放于狮头股份厂区内。

经评估人员现场勘查，新材分公司原材料质量状况完好，由于库存时间短、市场价格变化不大，且账面价值基本能反映市场价格的材料，以核实后的账面价值作为评估值。

狮头股份原材料质量状况不佳，原料、备品备件、劳保用品等大部分原材料已被市场淘汰，成为废品，按可回收价值计算评估值，计算公式为：评估值=总重量（吨）×回收价格（元/吨）。

对于可正常使用的有色金属、黑金属根据相应品质，通过咨询原材料生产厂家、原材料市场，以评估基准日的市场价格、企业订货合同，并考虑运杂费，确定评估值。

(2) 在库周转材料主要为生产所需备品备件，共计 20 项，存放于狮头股份厂区内。

经评估人员现场勘查，在库周转材料质量状况不佳，已全部被市场淘汰，均成为废品，总重量为 200kg，按可回收价值计算评估值，计算公式为：评估值=总重量（吨）×回收价格（元/吨）。

(3) 产成品包括轻集料砌块、混凝土路面砖、普通混凝土砌块等，共计 11 项，采用市场法进行评估。评估基准日 11 项产成品均属于正常销售产品，本次评估净利润扣减率取 50%。计算公式为：

评估值=评估基准日的不含税销售单价×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）

（二）非流动资产

1、长期股权投资

(1) 长期股权投资分为拥有控制权的长期股权投资和不具有控制权的长期股权投资。狮头股份拥有狮头中联 51%的股权，因而具有控制权。

对于拥有控制权的长期股权投资，首先应对被投资单位评估基准日股东全部权益进行整体评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以持股比例计算确定长期股权投资评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位评估基准日净资产评估值×持股比例

(2) 对于长期股权投资，应对被投资单位狮头中联评估基准日股东全部权益进行整体评估。根据《资产评估准则——基本准则》等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

①市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的相类似可比资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到足够数量的在相同经济行为下的同类企业交易案例以及交易背景，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

②收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的一种评估方法。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。

根据国家统计局近期发布的数据,2015年全国水泥产量234796万吨,同比下降4.9%。全国水泥行业实现利润总额329.7亿元,同比下降58%。2015年在全国经济增长放缓新常态的背景下,水泥业也不可避免地经历了寒冬的侵袭,行业效益大幅下滑。全国六大区域利润总额普遍出现大幅下降,其中,华北是唯一出现亏损的区域,2015年亏损总额达42亿元。2015年水泥行业企业亏损面约为35%,亏损企业亏损总额为215.36亿元,亏损额较上一年增长一倍多。全国31个省级地区中,有9个省出现水泥行业亏损,约占29%。河北和山西是行业重灾区,其中,山西亏损最严重,亏损约21亿元。

狮头中联于2014年6月建成投入试生产,设计水泥产量200万吨,2014年实际产量55.12万吨,2015年实际产量72.41万吨。

工信部、环保部下发工信部联原函[2015]542号《关于在北方采暖区全面试行冬季水泥错峰生产的通知》,山西省经信委、环保厅晋经信投资函[2015]523号《关于在全省2015——2016年冬季采暖期试行水泥错峰生产的通知》,山西地区水泥行业于2015年11月15日至2016年3月15日停产,狮头中联评估基准日属停产状态。

目前全国水泥产能利用率只有60%左右,山西产能利用率只有35%左右,水泥行业发展压力非常大,水泥市场前景不容乐观,狮头中联的未来收益难以合理客观预测。

本次评估范围不包括采矿权与土地使用权,资产结构不完整。

鉴于以上原因本次评估狮头中联不宜采用收益法。

③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。

运用资产基础法评估企业价值,就是以资产负债表为基础,对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估,并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值,从而得到企业的净资产价值。

基本计算公式:净资产=各单项资产评估价值之和-负债评估价值。

在本次评估中评估人员收集了评估范围各项资产的相关资料，具备采用资产基础法评估的基本条件。

鉴于上述原因，根据本次评估目的并结合委估项目特点分析，评估师仅选择资产基础法作为对狮头中联评估的唯一方法。

(3) 狮头中联评估范围内各类资产、负债具体评估方法如下：

A. 流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

a. 现金为存放在企业财务部门的人民币。评估人员在公司出纳员的陪同下，于 2016 年 3 月 1 日对库存现金进行了监盘，并采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同基准日的现金日记账和总账现金账户余额核对的方法确认评估值

b. 银行存款根据评估申报明细表、银行存款总账、日记账，开户银行的银行存款对账单进行核对。对各银行余额中的未达账项进行检查，了解未达的原因。至评估基准日银行存款账面余额与开户行提供的实存余额能调节相符，存在的未达账项均正常，对评估结果无影响，故以核实无误的账面价值作为评估值。

c. 应收票据出票日期为 2015 年 11 月 30 日，到期日期为 2016 年 5 月 30 日，为狮头中联持有的由出票人签发的期限为 6 个月的无息银行承兑汇票 1 张。经评估人员查阅应收票据有关原始凭证，为评估基准日企业实际拥有，到期能够收回的债权，以核实后的账面值作为评估值。

d. 对债权类资产按评估基准日企业可享有的权利价值作为评估值。债权类流动资产包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款、其他应收款进行了账账、账表核对，了解款项形成原因、欠款单位的信誉，分析账龄、抽查原始凭证和记账凭证，对该款项发函询证，通过上述程序核查应收

款项的真实性。在进行经济内容和账龄分析的基础上，结合评估人员的职业判断，综合分析应收款项的可收回金额和未来可收回金额的评估风险损失，依据狮头中联应收款项计提坏账的会计政策，按账龄确定评估风险损失率，计算评估确定的风险损失额，具体计算公式为：评估值=账面余额×（1-估计的风险损失率）。相关估计的风险损失率明细如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	3%	3%
1—2 年（含 2 年）	5%	5%
2—3 年（含 3 年）	15%	15%
3—5 年（含 5 年）	30%	30%
5 年以上	100%	100%

由于评估时已考虑了风险损失，故计提的坏账准备按零值评估。

预付账款主要为预付山西金生机械工程有限公司、江苏双星特钢有限公司、溧阳建良机械有限公司等供应商的材料款，共 8 笔，账龄均在一年以内；预付河南天河建设有限公司的工程款、预付安徽省宁国市宁沪钢球有限公司的材料款，共 2 笔，账龄在 2-3 年。评估人员对预付款项账簿及凭证进行了核对查证和函证，经了解，均为被评估单位发生的正常业务往来，无确凿证据表明无法收回相应的货物或权利，故以核实后的账面金额作为评估值。

e. 存货为狮头中联销售或为生产所需的物资。具体包括：原材料、在库周转材料、产成品、在产品

评估人员在现场了解勘察时与被评估单位有关人员一同对原材料、在库周转材料、产成品和在产品进行了核实盘点，同时评估人员查阅了相关的各类存货明细账、有关的购置合同、发票和记账凭证，深入了解仓库业务中各类存货验收入库出库制度、销售结算程序、账目管理制度、物资的保管与养护制度、物资盘点制度和消防安全管理制度等，存货账目清楚，记账及时、清晰明确。

评估人员对盘点日至评估基准日存货出入库情况进行统计，以此为基础推算至评估基准日数，评估时以核实后的数量作为评估基准日数量，并按存货不同类别分别进行评估。

①原材料为存放于狮头中联原料库，主要为生产所需的砂岩、铁粉、水渣、石子等，共计 31 项。经评估人员现场勘查，原材料质量状况完好，采用成本法进行评估。由于库存时间短、市场价格变化不大，且账面价值基本能反映市场价格的材料，以核实后的账面价值作为评估值。

②在库周转材料为生产所需的编织袋，共计 1 项。经评估人员现场勘查，在库周转材料无实物，故评估值为 0。

③产成品包括规格为 32.5P.SA 和 42.5P.0 的水泥，共计 2 项，采用市场法进行评估。2 项产成品均属于正常销售产品，故评估人员按正常销售产品的计算方法计算评估值。计算公式为：

评估值=评估基准日的不含税销售单价×核实后的实际数量×（1-销售费用率-全部税金率-50%*净利润率）

④在产品主要包括碎石、生料、熟料。

经评估人员核实，在产品通过对成本的核算和程序的了解，其账面价值基本能反映其实际发生成本，以核实后的账面价值作为评估值。

f. 其他流动资产为被评估单位的留抵增值税。评估人员审核报表、总账、明细账之间的一致性，然后对其计税依据、基准日完税凭证进行复核，经审核，留抵增值税的账面值真实，以核实后的账面价值作为评估值。

B. 房屋建筑物包括房屋和构筑物，选取成本法进行评估，具体如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

● 重置价值的确定

重置价值=综合造价+前期及其他费用+资金成本

a. 综合造价的确定

综合造价包括直接费、间接费、利润、税金。

(a) 概（预）算调整法

根据企业提供的建筑工程项目概（预）算书、施工图纸等相关资料，依据概（预）算书资料中的相关数据，参照国家相关行业有关规定，对其有关工程直接费、人工费等参数进行调整后，按评估基准日现行工程费率和取费程序进行计算并确定建筑安装工程综合造价。

(b) 重编概（预）算法

根据委托方提供的建筑工程资料、施工图纸和现场测量的工程相关资料，经测算其主要分部、分项工程量，并套用建筑物所在地的现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整确定为按现价计算的建筑安装工程造价。

(c) 类比法

依据本次评估计算出典型房屋房屋建筑物的单方造价，在比较分析调整差异基础上，确定与典型房屋房屋建筑物结构特征相类似的委估房屋房屋建筑物的建安综合造价。

b、前期及其他费用

前期及其他费用：包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费、劳动安全卫生评价费、联合试运转费。依据《山西省工程建设其他费用标准》（晋建标字[2009]9号）确定，测算出合理的前期及其他费用率，详细数据见下表：

序号	项 目 名 称	费率%	取费依据
一	建设管理费	3.34	
其中：1	建设单位管理费	1.70	《山西省工程建设其他费用标准》（晋建标字[2009]9号）
2	工程监理费	1.60	山西省物价局、山西省建设厅转发《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（晋价



序号	项 目 名 称	费率%	取费依据
			服字[2007]126 号
3	招标代理费	0.04	国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857 号
二	可行性研究费	0.13	《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格 [1999] 1283 号
三	勘察设计费	2.80	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知 2001 年 1 月 7 日 计价格[2002]10 号
四	环境影响评价费	0.03	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知[计价格[2002]125]
五	联合试运转费	0.20	《山西省工程建设其他费用标准》（晋建标字[2009]9 号）
六	劳动安全卫生评价费	0.20	建设项目（工程）劳动卫生预评价管理办法（中华人民共和国劳动部令第 10 号）
合 计		6.70	

c、资金成本：为建设期贷款利息，结合待估资产建设规模，确定合理建设期，按同期贷款利率计算资金成本，资金按均匀投入考虑。

资金成本=1/2×(综合造价+前期及其他费用)×建设期利率×合理建设期

依据本项目资产规模，确定合理建设期为 1.5 年，评估基准日银行同期贷款利率为 4.75%。

● 综合成新率的确定

本次评估成新率依据综合法来确定，综合成新率=A1×40%+A2×60%

其中：40%为使用年限法成新率所占权重，60%为观测打分法成新率所占权重。

a、使用年限法成新率 A1

依据待估房屋建筑物的经济使用年限、已使用年限计算成新率。

使用年限法成新率 A1=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

b、观测打分法 A2

观测打分法是通过实地勘察或调查了解待估房屋建筑物的使用、维护、改造情况，分别依据其主要结构部分、装修部分、设施部分的重要程度确定应得分数，经现场勘察确定实得分数，结合不同结构类型房屋建筑物成新率评分修正系数，确定成新率。

不同结构类型房屋建筑物成新率评分修正系数表

	钢筋砼结构			混合结构			砖木结构			其他结构		
	构部分 G	修部分 S	施部分 B	构部分 G	修部分 S	施部分 B	构部分 G	修部分 S	施部分 B	构部分 G	修部分 S	施部分 B
单层	0.85	0.05	0.10	0.70	0.20	0.10	0.80	0.15	0.05	0.87	0.10	0.03
二—三层	0.80	0.10	0.10	0.60	0.20	0.20	0.70	0.20	0.10			
四—六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.30						
七层以上	0.80	0.10	0.10	0.58	0.16	0.26						

观测打分法成新率 $A2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设施部分合计得分} \times B$

式中：G 为结构部分评分修正系数

S 为装修部分评分修正系数

B 为设施部分评分修正系数

● 评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 $\times$ 综合成新率

C. 设备包括机器设备和车辆，选取成本法进行评估，具体如下：

评估值 = 重置价值 $\times$ 成新率。

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】第 170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）文件，除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置价值中不含增值税。

● 重置价值的确定

a. 机器设备

首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、前期及其它费用、资金成本等，求得该设备的重置成本。其计算公式为：

① 对于不可以抵扣增值税的设备

重置成本 = 含税购置价 + 含税运杂费 + 安装调试费 + 前期及其它费用 + 资金成本

②对于可以抵扣增值税的设备

重置成本=不含税购置价+不含税运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本

或:

重置成本=含税购置价 $\times$ (1+运杂费率+安装调试费率) $\times$ (1+前期及其它费用费率)
 $\times$ (1+资金成本利率)-含税购置价可抵扣增值税进项税-运杂费可抵扣增值税进项税

各项费用的确定如下:

(a) 含税购置价

通过向原生产厂家、设备供货商进行市场询价,参考《2015 机电产品报价手册》及网络上公开的价格信息等合理确定评估基准日设备的含税购置价。

(b) 含税购置价可抵扣增值税进项税

含税购置价可抵扣增值税进项税=含税购置价 $\div$ (1+17%) $\times$ 17%

(c) 运杂费

根据设备产地、交通状况、重量、体积等情况,参考《最新资产评估常用数据与参数手册》确定。厂家的报价中包括了运杂费,评估不另单独计取。

(d) 运杂费可抵扣增值税进项税

参考《根据财政部税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》财税【2013】106 号确定。

运杂费可抵扣增值税进项税=含税购置价 $\times$ 运杂费率 $\times$ 11%

(e) 安装调试费

参考《最新资产评估常用数据与参数手册》(中国统计出版社)及评估人员向国内水泥建材设计施工承包商咨询确定安装工程费用。

(f) 前期及其它费用

前期及其他费用:包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费、

劳动安全卫生评价费、联合试运转费。依据《山西省工程建设其他费用标准》（晋建标字[2009]9号）确定，测算出合理的前期及其他费用率，详细数据见下表：

序号	项 目 名 称	费率%	取费依据
一	建设管理费	3.34	
其中：1	建设单位管理费	1.70	《山西省工程建设其他费用标准》（晋建标字[2009]9号）
2	工程监理费	1.60	山西省物价局、山西省建设厅转发《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（晋价服字[2007]126号）
3	招标代理费	0.04	国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）
二	可行性研究费	0.13	《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）
三	勘察设计费	2.80	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》（2001年1月7日）（计价格[2002]10号）
四	环境影响评价费	0.03	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格[2002]125号）
五	联合试运转费	0.20	《山西省工程建设其他费用标准》（晋建标字[2009]9号）
六	劳动安全卫生评价费	0.20	建设项目（工程）劳动卫生预评价管理办法（中华人民共和国劳动部令第10号）
合 计		6.70	

前期及其它费用=（含税购置价+含税运杂费+安装调试费）×前期及其他费用率

(g) 资金成本

为建设期贷款利息，结合待估资产建设规模，确定合理建设期，按同期贷款利率计算资金成本，资金按均匀投入考虑。

资金成本=1/2×（含税购置价+含税运杂费+安装调试费+前期及其他费用）×建设期利率×合理建设期

依据本项目资产规模，合理确定其建设期为1.5年，评估基准日银行同期贷款利率为4.75%。

b. 车辆

依据《根据财政部税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》财税【2013】106号，评估人员以车辆评估基准日市场不含税购置价加上购置税

及其他合理费用，计算其重置价值。其计算公式为：

$$\text{重置价值} = \text{不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他合理费用}$$

● 成新率的确定

(1) 机器设备成新率

对重点设备，其成新率的评定主要通过现场勘查，以年限法成新率 N_1 （40%）和观测法成新率 N_2 （60%）加权平均的方法确定成新率 N ，计算公式为：

$$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

$$\text{年限法成新率 } N_1 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

观测法成新法 N_2 ，通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察打分，确定其观测法成新率。

对价值较小的设备仅通过现场勘查，根据设备的实际技术状况按年限法确定成新率。

机器设备观测法成新率评估参考表

类别	新旧情况	有形损耗率%	技术参数标准参考说明	成新率%
1	新设备及使用不久设备	0-10	全新或刚使用不久的设备，在用状态良好，能按设计要求正常使用，无异常现象。	100-90
2	较新设备	11-35	已使用一年以上或经过第一次大修恢复原设计性能使用不久的设备，在用状态良好，能满足设计要求，未出现过较大故障。	89-65
3	半新设备	36-60	已使用二年以上或大修后已使用一段时间的设备，在用状态较好，基本上能达到设备设计要求，满足工艺要求，需经常维修以保证正常使用。	64-40
4	旧设备	61-85	已使用较长时间或几经大修，目前仍能维持使用的设备，在用状态一般，性能明显下降，使用中故障较多，经维护仍能满足工艺要求，可以安全使用。	39-15
5	报废待处理设备	86-100	已超过规定使用年限或性能严重劣化，目前已不能正常使用或停用，即将报废。	15以下

(2) 车辆成新率

参照《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，根据实际使用年限和行驶里程以及现场勘查的车况，采用年限法、里程法与观测法成新率（现场打分法）测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

年限法成新率计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

里程法成新率的计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可行驶里程} \div \text{规定报废行驶里程} \times 100\%$$

观测法成新率：

依据车辆的各组成部分对车辆的重要性确定各组成部分的权重，现场观察确定各组成部分的成新率，加权平均得出整体成新率。

观测法成新率：

依据车辆的各组成部分对车辆的重要性确定各组成部分的权重，现场观察确定各组成部分的成新率，加权平均得出整体成新率。

序号	主要部件结构	主要结构及零部件	标准分值	评分
1	发动机	气缸、曲轴、凸轮轴、气轴盖、发电机、起动机、水泵、风扇、机油滤清器、空气滤清器、油泵	30	
2	变速箱总成	变速箱外壳、传动轴、齿轮组、变速器盖、换档杆、手制动器、手制动杆	15	
3	前桥总成	工字梁、转向节臂、横拉杆、球头、接头、前轮制动、直拉杆	10	
4	后桥总成	后桥壳、主减速器壳、主减速齿轮、半轴、轮毂、差速器、传动轴、后制动装置	15	
5	方向机总成	转向器壳、蜗杆、蜗轮、转向机杆、转向侧盖、转向摇臂	9	
6	车架总成	前后弹簧钢板、平衡梁扭力杆、拖架、挂钩保险杆	12	
7	车身总成	横梁、车身骨架、内外镶板、底板座椅、门窗玻璃、内部	9	
8	合计		100	

对于轿车不考虑年限法则按里程法与观测法成新率（现场打分法）测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

D. 在建工程-土建工程共计 1 项，狮头股份《异地搬迁工程 2*4500t/d 新型干法水泥生产线（带纯低温余热发电）一期工程》是采用双系列五级旋风预热器带在线喷腾式

分解炉的新型干法水泥生产工艺。项目投产后，可形成年产水泥熟料 155 万吨、水泥 200 万吨的生产能力，年余热发电 6000 万度全部用于本项目水泥生产，项目总投资预计 86000 万元。截止评估基准日在建工程-土建工程为余热发电土建工程，该项工程开工时间为 2014 年 6 月，预计完工时间 2016 年 4 月，到评估基准日部分项目工程尚在建设之中，主要包括：为余热发电服务的框架主厂房 1200m²、窑头 AQC 锅炉房 81m²、窑尾 SP 锅炉房 78m² 和钢结构空冷塔 442m²，砖混结构的热水循环水泵房 51m² 及其它相关设施等工程项目，依据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，评估人员会同被评估单位相关配合人员，对申报项目查阅相关资料，了解在建工程项目的发生内容、发生日期以及工程进度情况，并会同被评估单位相关配合人员共同对在建工程进行现场勘察，核实在建工程进度、完工情况等，并现场拍照、填写现场记录表。本次委估在建工程--土建工程开工时间至评估基准日为一年多，此期间建筑市场整体造价波动基本稳定，到评估基准其土建工程尚在建设之中，工程形象进度与付款比例基本一致，故本次在建工程-土建工程采用核实法评估，以审计确认后账面值为评估值。

E. 在建工程-设备安装工程共计 326 项，本工程是利用水泥生产线的余热资源发电，利用公司 4500t/d 熟料生产线窑头、窑尾废气余热建设的一座 9000KW 纯低温余热发电站，工程开工于 2014 年 6 月，工程进度设备已基本安装完成，预计 2016 年 6 月全部完工，主要机器设备有窑尾 SP 余热锅炉、窑头 AQC 余热锅炉、汽轮机、发电机、直接空冷凝汽器系统、真空除氧器等，依据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，评估人员会同被评估单位相关配合人员，查阅档案，了解在建工程的发生内容、发生日期以及工程进度情况，并会同被评估单位相关配合人员共同对在建工程进行现场勘察，主要核实在建工程进度、完工情况等，填写现场记录表，通过对工程形象进度、付款程度等的了解，其工程形象进度与付款程度基本一致，因为工程开工时间距离评估基准日相接近，评估人员对其账面价值的构成通过查阅合同、会计凭证等，确认均为工程发生的

合理费用，当时发生的费用和评估基准日重置费用没有明显变化，所以本次在建工程-设备安装工程评估采用核实法，以核实后的账面价值作为评估值。

F. 其他非流动资产主要为 2011 年 9 月至 2013 年 1 月预付太原市万柏林区财政局土地补偿款，2016 年 1 月预付被征地农民养老保险，2015 年 11 月至 2016 年 1 月预付陕西东辰伟业建设发展有限公司工程款，共 3 笔。评估人员对资产评估明细表中所列的各项其他非流动资产进行了账账、账表核对，了解款项形成原因及清欠情况，分析账龄、抽查原始凭证和记账凭证，通过上述程序核查各项其他非流动资产的真实性，以核实后的账面值为评估值。

G. 负债具体包括应付账款、预收款项、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、一年内到期的非流动负债。评估采用核实法。根据被评估单位提供的负债评估明细申报表，对负债进行核实、发函询证，以确认负债的真实性，按在评估目的实现后被评估单位实际需要负担的金额，确定评估值。

2、投资性房地产

因纳入本次委估房地产都处于成熟期，其 4 项投资性房地产都为外出租，且距离合同到期时间较长，自房屋建成至今房地产市场行情变化较大，采用市场法等评估方法无法准确衡量投资性房地产价值，根据委估房地产具体情况和本次评估目的，并考虑所能收集到的现有相关资料，采用收益法进行评估。

收益法是运用适当的资本化率，将预期的委估房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日时点上的现值，求其之和得出委估房地产价格的一种评估方法。本次评估设定委估房地产在收益期限内取得稳定的收益，而且资本化率保持不变。

计算公式： $V = F * (P/F, i, n)$

式中：V-房地产价格

F-房地产年总收益

P/F-未来现金流量现值

i-资本化率

n-房地产收益年限

(1) 房地产年总收益 (F)

根据委估房地产邻近和类似区域、相同用途、规模、档次的房地产出租市场调查，综合确定估价对象合同期外租金收益按照从租计征房产税的规定，在预计收益中扣除应缴纳的房产税，同时在房地产可使用最后一期考虑房产可回收价值，以此确定投资性房地产总收益。

(2) 房地产资本化率 (i)

根据市场调查分析，结合委估房地产实际情况，确定房地产资本化率。

(3) 收益年限 (n)

依照《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》，根据土地使用年限和房屋耐用年限孰短原则，确定收益年限。

3、固定资产

(1) 房屋建筑物包括房屋、构筑物，

- 根据估价对象特点及本次评估目的，对于正常使用的房屋建筑物选取成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置价值×综合成新率

①、重置价值的确定

重置价值=综合造价+前期及其他费用+资金成本

A、综合造价的确定

综合造价包括直接费、间接费、利润、税金。

(A) 投资估算指标（概算定额）调整法

选取与待估资产相类似的投资估算指标（概算定额），并对其与待估房屋建筑物结构差异，时间差异等影响定额直接费的各项因素调整，确定评估基准日待估房屋建筑物的定额直接费，然后按现行工程费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程综合造价。

（B）预（结）算调整法

对部分企业可提供预（结）算书、施工图纸等相关资料的项目，根据预（结）算资料中的相关数据，参照国家行业有关规定，对其相关直接费、人工费等参数进行调整后，按评估基准日现行工程费率和取费程序进行计算并确定建筑安装工程综合造价。

（C）类比法

依据本次评估计算出典型房屋建筑物的单方造价，在比较分析调整差异基础上，确定与典型房屋建筑物结构特征相类似的委估房屋建筑物的建安综合造价。

B、前期及其他费用

前期及其他费用：包括建设管理费、可行性研究费、勘察设计费、环境影响评价费、劳动安全卫生评价费。依据《山西省工程建设其他费用标准》（晋建标字[2009]9号）确定，测算出合理的前期及其他费用率，详细数据见下表：

序号	项 目 名 称	费率%	取费依据
一	建设管理费	3.89	
其中：1	建设单位管理费	1.80	《山西省工程建设其他费用标准》（晋建标字[2009]9号）
2	工程监理费	2.04	山西省物价局、山西省建设厅转发《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（晋价服字[2007]126号）
3	招标代理费	0.05	国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）
二	可行性研究费	1.87	《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）
三	勘察设计费	2.91	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知2001年1月7日 计价格[2002]10号
四	环境影响评价费	0.15	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知[计价格[2002]125]
五	劳动安全卫生评价费	0.10	建设项目（工程）劳动卫生预评价管理办法（中华人民共和国劳动部令第10号）

合 计	8.92	
-----	------	--

C、资金成本：为建设期贷款利息，结合待估资产建设规模，确定合理建设期，按同期贷款利率计算资金成本，资金按均匀投入考虑。

资金成本=1/2×(综合造价+前期及其他费用)×建设期利率×合理建设期

依据本项目资产规模，确定合理建设期为 1 年，评估基准日银行同期贷款利率为 4.35%。

②综合成新率的确定

本次评估成新率依据综合法来确定。

A、使用年限法成新率 A1

依据待估房屋建筑物的经济使用年限、已使用年限计算成新率。

使用年限法成新率 A1=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B、观测打分法 A2

观测打分法是通过实地勘察或调查了解待估房屋建筑物的使用、维护、改造情况，分别依据其主要结构部分、装修部分、设施部分的重要程度确定应得分数，经现场勘察确定实得分数，结合不同结构类型房屋建筑物成新率评分修正系数，确定成新率。

不同结构类型房屋建筑物成新率评分修正系数表

	钢筋砼结构			混合结构			砖木结构			其他结构		
	构部分 G	修部分 S	施部分 B	构部分 G	修部分 S	施部分 B	构部分 G	修部分 S	施部分 B	构部分 G	修部分 S	施部分 B
单层	0.85	0.05	0.10	0.70	0.20	0.10	0.80	0.15	0.05	0.87	0.10	0.03
二—三层	0.80	0.10	0.10	0.60	0.20	0.20	0.70	0.20	0.10			
四—六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.30						
七层以上	0.80	0.10	0.10	0.58	0.16	0.26						

观测打分法成新率 A2=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设施部分合计得分×B

式中：G 为结构部分评分修正系数

S 为装修部分评分修正系数

B 为设施部分评分修正系数

C、综合成新率

综合成新率= $A1 \times 40\% + A2 \times 60\%$

其中：40%为使用年限法成新率所占权重，60%为观测分析法成新率所占权重。

③评估价值的确定

评估价值=重置价值 $\times$ 综合成新率

- 根据估价对象特点及本次评估目的，对于关停淘汰待报废范围的房屋建筑物的评估根据《山西省人民政府关于化解钢铁焦化水泥电解铝行业产能严重过剩矛盾的实施意见》（晋政发【2013】40号）文件，加快淘汰落后产能的力度，到2017年引导企业有序淘汰2000t/d生产线以下的水泥生产线，朔州分公司1500t/d生产线将限期淘汰。2013年12月20日狮头股份第六届董事会第一次会议决议通过了关停朔州分公司1500t/d生产线。因此本次评估只考虑钢结构房屋建筑物拆除后可回收的废旧钢材价值，不考虑其拆除费用。采用成本法评估。

计算公式：

钢结构房屋建筑物评估价值=可回收废旧材料重量 $\times$ 市场废旧材料回收单价

(2) 设备

设备包括机器设备和运输车辆，采用成本法进行评估，其计算公式为：评估值=重置成本 $\times$ 成新率。

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）文件，除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

①、对重置成本的确定

A、机器设备

首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费、前期及其它费用、资金成本等，求得该设备的重置成本。其计算公式为：

a. 对于不可以抵扣增值税的设备

重置成本=含税购置价+含税运杂费+安装调试费 +前期及其它费用+资金成本

b. 对于可以抵扣增值税的设备

重置成本=不含税购置价+不含税运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本

或：

重置成本=含税购置价 $\times$ （1+运杂费率+安装调试费率） $\times$ （1+前期及其它费用费率） $\times$ （1+资金成本利率）-含税购置价可抵扣增值税进项税-运杂费可抵扣增值税进项税

含税购置价增值税进项税=含税购置价 $\div$ （1+17%） $\times$ 17%

运杂费可抵扣增值税进项税=含税购置价 $\times$ 运杂费率 $\times$ 11%

资金成本只对建设期超过半年的大型设备和生产专用线计取；对不需要进行安装调试的设备安装调试费评为零。

B、运输车辆

依据《根据财政部税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》财税【2013】106号，评估人员以运输车辆评估基准日市场不含税购置价加上购置税及其他合理费用，计算其重置成本。其计算公式为：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+其他合理费用

C、电子设备

重置成本为不含税的电子设备购置价。

②、对成新率的确定

A、机器设备成新率

对重点设备，其成新率的评定主要通过现场勘查，以年限法成新率 N_1 （40%）和观测法成新率 N_2 （60%）加权平均的方法确定成新率 N ，计算公式为：

$$N = N_1 \times 40\% + N_2 \times 60\%$$

$$\text{年限法成新率 } N_1 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

观测法成新法 N_2 ，通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察打分，确定其观测法成新率。

对价值较小的设备仅通过现场勘查，根据设备的实际技术状况按年限法确定成新率。

B、运输车辆成新率

参照《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，根据实际使用年限和行驶里程以及现场勘查的车况，采用年限法、里程法与观测法成新率（现场打分法）测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

年限成新率计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

里程法成新率的计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可行驶里程} \div \text{规定报废行驶里程} \times 100\%$$

观测法成新率：

依据车辆的各组成部分对车辆的重要性确定各组成部分的权重，现场观察确定各组成部分的成新率，加权平均得出整体成新率。

对于轿车、越野车不考虑年限法，按里程法与观测法成新率（现场打分法）测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

C、对于使用期限较长已淘汰的车辆，采用市场法进行评估。

③对于待报废设备

根据《太原狮头水泥股份有限公司资产情况说明》：“根据《国务院关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》（国发【2013】41号）及《山西省人民政府关于化解钢铁焦化水泥电解铝行业产能严重矛盾的实施意见》（晋政发【2013】40号文件精神，2000吨/日以下小型干法熟料生产线或回转窑生产线属于进一步加大淘汰落后产能力度范围，太原狮头水泥股份有限公司于2013年12月20日召开第六届董事会第一次会议并做出决议，结合朔州分公司具体生产经营现状，董事会审议通过了关停朔州分公司1500吨/日熟料生产线。狮头股份在2015年报审计中，审计机构已对该部分资产计提减值准备，账面值已为残值。目前已处于待报废状态。本次转让是原地原状态下进行，不需考虑设备的拆除费、垃圾清理外运费。”

具体评估方法

根据委托方提供的设备台账、说明书、技术资料及实际使用状况等确定其实际可回收废旧材料重量，通过网上查询、向废旧物资回收公司询价了解市场废旧材料回收单价，以可回收废旧材料价值作为市场回收价值。不考虑设备的拆除费用、垃圾清理外运费。

计算公式：

评估价值=设备实际可回收废旧材料重量×市场废旧材料回收单价

对于无实物资产、无回收价值资产评估为零。

4、固定资产清理

由于本次评估的固定资产清理各项资产均为无法正常使用的待报废设备，本次评估根据其重量、材质，以评估基准日市场可回收的价值计算其评估价值。

评估价值=待报废资产可回收废旧材料的重量×可回收废旧材料收购单价

5、其他非流动资产

其他流动资产为被评估单位留抵增值税、汇算清缴后多缴的企业所得税、多缴的资源税。评估人员审核报表、总账、明细账之间的一致性，然后对其计税依据、基准日完税凭证进行复核，经审核，其他流动资产的账面值真实，以核实后的账面价值作为评估值。

（三）负债

负债具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、预计负债及递延收益，评估采用核实法。根据被评估单位提供的负债评估明细申报表，对负债进行核实、发函询证，以确认负债的真实性，按在评估目的实现后被评估单位实际需要负担的金额，确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，整个评估过程从2016年2月25日到2016年7月16日。

（一）、接受委托阶段

北京京都中新资产有限公司接受狮头股份的委托，根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二）、评估前期准备工作阶段

通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。

（三）、评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进入现场工作，对委托评估的资产履行了下列现场程序：

评估人员根据评估业务具体情况，对所收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；恰当选择评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

（四）、评估汇总阶段

根据初步评估结果，评估人员履行了下列评估汇总程序：

- 1、进行评估结论分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
- 2、撰写评估说明及评估报告；
- 3、进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告书初稿提交委托方等有关人员进行讨论，对评估报告书再行补充、修改，在此基础上出具资产评估报告书交给委托方。

九、评估假设

（一）公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，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。

（二）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，彼此双方都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）针对评估基准日资产的实际状况，假设公司持续经营。

（四）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。

（五）除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。



(六) 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

(七) 假设公司提供的历年财务资料所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。

(八) 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。

(九) 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(十) 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵。

十、评估结论

狮头股份在持续经营和假设前提下，资产账面值为 61,555.46 万元，评估值为 61,731.88 万元，增值额 176.42 万元，增值率 0.29%；负债账面值 12,544.79 万元，评估值 12,544.79 万元，无增减值变化；净资产账面值 49,010.67 万元，评估值 49,187.09 万元，增值额 176.42 万元，增值率 0.36%。评估汇总情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 1 月 31 日

被评估单位：太原狮头水泥股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	32,183.31	32,212.19	28.88	0.09
非流动资产	29,372.15	29,519.69	147.54	0.50
其中：长期股权投资	25,500.00	23,839.62	-1,660.38	-6.51
投资性房地产	2,069.14	3,557.70	1,488.56	71.94
固定资产	1,766.93	2,079.64	312.71	17.70
固定资产清理	15.27	21.92	6.65	43.55
其他非流动资产	20.82	20.82	0.00	0.00
资产总计	61,555.46	61,731.88	176.42	0.29
流动负债	12,298.64	12,298.64	0.00	0.00
非流动负债	246.16	246.16	0.00	0.00
负债合计	12,544.79	12,544.79	0.00	0.00
净资产	49,010.67	49,187.09	176.42	0.36

注:1、资产基础法评估结论详见评估明细表

2、本次评估范围不包括采矿权及土地使用权。狮头股份无采矿权，土地均为租赁使用

十一、特别事项说明

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）：

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估报告引用了中喜会计师事务所有限责任公司（特殊普通合伙）出具的中喜审字【2016】第1298号标准无保留意见两年一期太原狮头水泥股份有限公司拟出售资产模拟审计报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估行业规范规定，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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，评估人员对狮头股份评估范围内的资产产权进行了适当的关注。

纳入评估范围的投资性房地产 4 项，总建筑面积 3998.7 平方米，均未取得产权证。房屋的房产证证载建筑面积与评估人员和被评估单位相关人员实际测量的建筑面积存在差异，评估时按实际测量面积进行评估。设备仅提供部分购置合同、发票。狮头股份提供资产权属声明并承诺：“纳入本次评估范围的实物资产（包括房屋建筑物、设备、车辆、存货、投资性房地产）产权均归太原狮头水泥股份有限公司所有，产权清晰，无

产权纠纷，无诉讼事项。资产不存在抵押、担保等其他或有事项。”

截止报告出具日，尚未发现狮头股份存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

对被评估单位申报评估的资产，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场勘察的资产，如部分隐蔽工程，评估人员通过向企业有关人员调查、询问或查阅盘点记录、合同、相关图纸等有关资料的方法进行核实。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估中部分资产的建筑安装工程预结算资料未能提供。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、与张宝平诉讼纠纷案件

2013 年太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司与张宝平的诉讼案，依据朔州市朔城区人民法院（2011）朔民初字第 550 号判决书和（2013）朔民初字第 877 号判决书，判令太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司退还张宝平水泥款 2,080,000.00 元，并承担案件受理费 22,820.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，法院已扣划 1,464,547.00 元，该项预计负债账面余额 638,273.00 元。

2、与张国明买卖合同纠纷案

2013 年太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司与张国明的诉讼案，依据朔州市朔城区人民法院（2013）朔民初字第 984 号判决书，判令太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付原料欠款 1,704,843.19 元及利息 95,471.20 元，并承担案件受理费 10,502.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，已支付 180,000 元，剩余欠款 1,524,843.19

元在应付账款中体现，该项预计负债账面余额 105,973.20 元。

3、与陶希寿买卖合同纠纷案

2013 年太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司与陶希寿的诉讼案，依据朔州市中级人民法院审理终结的结果，判定太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付欠款 230,000.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，法院已扣划 143,458.97 元，该项预计负债账面余额 86,541.03 元。

4、与武永胜买卖合同纠纷案

2013 年太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司与武永胜的诉讼案，依据朔州市中级人民法院判决支付武永胜欠款 12,561,881.90 元及相应利息 967,264.91 元，并承担案件受理费 102,975.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，已支付 4,459,301.47 元，剩余欠款 8,102,580.43 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 1,070,239.91 元。

5、与王根林的买卖合同纠纷案

2013 年期间，王根林为太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司拉炉渣，在朔州分公司未付清炉渣款的情况下，王根林将朔州分公司诉至朔州市朔城区人民法院。2014 年 8 月 20 日，朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决，支持了王根林的主张，判令太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付王根林炉渣款 109,896.08 元，并承担案件受理费 1,249.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，尚未支付炉渣款及案件受理费，欠款 109,896.08 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 1,249.00 元。

6、与朔州市朔城区金尔信商贸有限公司的买卖合同纠纷案

2012 年至 2013 年期间朔州市朔城区金尔信商贸有限公司为朔州分公司提供五金建

材、水暖器材、机电配件、劳保用品、办公用品等物，在朔州分公司未付清欠款的情况下，金尔信商贸有限公司将朔州分公司诉至朔州市朔城区人民法院。2014 年 11 月 10 日，朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决，支持了金尔信商贸有限公司的主张，判令被告太原狮头水泥股份有限公司、被告太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付原告朔城区金尔信商贸有限公司货款 685,040.42 元，并承担案件受理费 10,650.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付货款及案件受理费，欠款 685,040.42 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 10,650.00 元。

7、与张东平买卖合同纠纷案

2013 年静乐县大荣煤业有限公司为朔州分公司提供原煤、临县顺昌运输有限公司未朔州分公司运输原煤，在朔州分公司未付清欠款的情况下，将其诉至朔州市朔城区人民法院。2015 年 12 月 4 日朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决，判令被告太原狮头水泥股份有限公司、被告太原狮头水泥股份有限公司朔州分公司支付原告欠款 2,599,196.8 元，并承担案件受理费 29,869.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 2,599,196.8 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 29,869.00 元。

8、与山西三鑫泰工贸有限公司买卖合同纠纷案

2012 年至 2013 年期间，山西三鑫泰工贸有限公司为狮头朔州分公司加工定做法兰圈、挡板、轴、联轴器、链轮、螺旋叶片等机器设备配件。在朔州分公司未付清欠款的情况下，山西三鑫泰工贸有限公司将朔州分公司诉至太原市万柏林区人民法院。2015 年 11 月太原万柏林区人民法院对本案进行了判决，支付货款 71,227.78 元、债权转让货款 218,606.16 元及利息，并承担案件受理费 5,660.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 289,833.94 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 5,660.00 元。

9、与朔州市胜荣兴工贸有限公司买卖合同纠纷案

2010 年开始，朔州市胜荣兴工贸有限公司为狮头朔州分公司供货五金配件。在朔州分公司未付清欠款的情况下，朔州市胜荣兴工贸有限公司将朔州分公司诉至山西省朔州市朔城区人民法院。2015 年 11 月山西省朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决，支付欠款 235,216.68 元，并承担案件受理费 4,700.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 235,216.68 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 4,700.00 元。

10、与朔州市城镇集体工业联合社劳动服务公司汽修厂修理合同纠纷案

2011 年开始，朔州市城镇集体工业联合社劳动服务公司汽修厂为狮头朔州分公司修理各种汽车机械设备、更换配件。在朔州分公司未付清欠款的情况下，朔州市城镇集体工业联合社劳动服务公司汽修厂将朔州分公司诉至山西省朔州市朔城区人民法院。2015 年 7 月山西省朔州市朔城区人民法院对本案进行了判决，支付欠款 348,603.00 元；并承担案件受理费 6,529.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 348,603.00 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 6,529.00 元。

11、与安徽省巢湖市建材机械设备有限公司买卖合同纠纷案

2012 年至 2013 年期间，安徽省巢湖市建材机械设备有限公司为狮头朔州分公司提供料斗、导轨等设备。在朔州分公司未付清欠款的情况下，安徽省巢湖市建材机械设备有限公司将朔州分公司诉至太原市万柏林区人民法院。2016 年 2 月太原万柏林区人民法院对本案进行了判决，判令狮头朔州分公司支付欠款 230,024.78 元，并承担案件受理费 5,150.00 元。

截至评估基准日 2016 年 1 月 31 日，未支付欠款及案件受理费，欠款 230,024.78 元在应付账款体现，该项预计负债账面余额 5,150.00 元。

上述 11 项诉讼事项引起的预计负债总金额为 1,964,834.14 元。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

狮头股份向评估机构提供了资产权属声明, 声明载明: “太原狮头水泥股份有限公司承诺: 纳入本次评估范围的资产产权归太原狮头水泥股份有限公司所有, 产权清晰, 无产权纠纷, 无诉讼事项。”

本次评估结论未考虑现在或将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响, 也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(七) 抵押、质押、担保等事项

截止评估基准日, 狮头股份不存在抵押、质押、担保等事项。

(八) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、公司控股股东太原狮头集团有限公司分别与苏州海融天投资有限公司和山西潞安工程有限公司于 2016 年 4 月 8 日签署了《关于太原狮头水泥股份有限公司之股份转让协议》, 太原狮头集团有限公司将其持有的本公司 5,277.00 万股, 占本公司总股本 22.94%的股份, 转让给苏州海融天投资有限公司和山西潞安工程有限公司。2016 年 6 月 8 日, 公司收到国务院国有资产监督管理委员会抄送公司的《关于太原狮头集团有限公司协议转让所持太原狮头水泥股份有限公司全部股份有关问题的批复》(国资产权【2016】442 号), 同意上述协议转让。2016 年 6 月 30 日, 公司收到了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》, 上述协议转让股份已于 2016 年 6 月 29 日办理完成过户登记手续。本次完成过户登记的协议转让股份共计 5,277.00 万股, 其中苏州海融天投资有限公司受让 2,691.27 万股, 山西潞安工程有限公司受让 2,585.73 万股。该股份在转让前后均为无限售条件流通股。本次协议转让

后，苏州海融天投资有限公司持有公司 11.70% 的股份，为公司第一大股东。山西潞安工程有限公司持有公司 11.24% 的股份，为公司第二大股东。截至目前公司尚未办理工商变更登记。

2、公司控股子公司太原狮头中联水泥有限公司收到原告南京凯盛国际工程有限公司向山西省太原市中级人民法院提起的《民事起诉状》，要求太原狮头中联水泥有限公司支付总承包工程余款人民币 6,682.61 万元，支付拖欠工程余款的利息人民币 342.69 万元。山西省太原市中级人民法院已受理该案，截至目前尚未审理该案。

原告南京凯盛国际工程有限公司因与太原狮头中联水泥有限公司建设工程合同纠纷一案，向山西省太原市中级人民法院提出财产保全申请，山西省太原市中级人民法院于 2016 年 6 月下发 2016 晋 01 民初字第 464 号《民事裁定书》裁定：冻结太原狮头中联水泥有限公司银行存款 7,500.00 万元或查封扣押相应价值财产。截至 2016 年 7 月 14 日，太原狮头中联水泥有限公司已有四个银行存款账户被冻结，冻结银行存款金额合计 2,556,367.27 元。

3、与安徽省宁国市宁沪钢球有限公司的纠纷案件

安徽省宁国市宁沪钢球有限公司与狮头朔州分公司及狮头股份从 2012 年开始有业务往来，在朔州分公司未付清欠款的情况下，安徽省宁国市宁沪钢球有限公司将狮头股份诉至安徽省宁国市人民法院。2016 年 6 月 7 日安徽省宁国市人民法院对本案进行了判决，判令狮头股份支付欠款 815,997.46 元，并承担案件受理费、保全费 16,660.00 元。

4、除前述事项外，经评估人员实地勘察和调查了解，评估基准日之后出具评估报告前未发现其他对评估结论造成重大影响的事项。

5、评估基准日后，在评估结果有效期内：①若资产数量发生变化，应根据本报告的评估方法进行相应评估和调整；②若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（九）其他需要披露的事项

1、曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况。

狮头股份首次公开发行上市时进行过资产评估，并进行了账务调整。

2、账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

狮头股份未申报，评估人员也未发现账面未记录的资产负债。

3、朔州分公司成立于 2002 年 6 月 5 日，经营范围：水泥、水泥熟料、商品混凝土、新型墙体材料的生产和销售、水泥生产设备安装及技咨询、水泥袋加工；矿山开采及石料销售（水泥用石灰岩）。2014 年，根据《山西省人民政府关于化解钢铁焦化水泥电解铝行业产能严重过剩矛盾的实施意见》（晋政发【2013】40 号）文件，加快淘汰落后产能的力度，到 2017 年引导企业有序淘汰 2000t/d 生产线以下的水泥生产线，朔州分公司 1500t/d 生产线将限期淘汰。2013 年 12 月 20 日狮头股份第六届董事会第一次会议决议通过了关停朔州分公司 1500t/d 生产线，2014 年 4 月 16 日狮头股份第六届董事会第二次会议决议通过了对该生产线的专用设备及其他配套设备预留一年的折旧及处置收入外，余额全部计提资产减值准备，2014 年 4 月 28 日，狮头股份与山西洪朔国际贸易有限公司签订承包经营合同，实施承包经营。承包期为 10 年，自 2014 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日止，承包期间山西洪朔国际贸易有限公司采取独立核算，依法纳税、自主经营、自负盈亏，承包期满，狮头股份收回全部资产。合同约定承包期间由山西洪朔国际贸易有限公司缴纳各种税金，不得形成欠税情况，因欠税引起的后果由承包方承担全部责任，截止 2015 年度应由山西洪朔国际贸易有限公司缴纳的房产税 70,000.20 元，土地使用税 539,391.00 元，未申报、未缴纳。

在实施资产转让时狮头股份与山西洪朔国际贸易有限公司签订承包经营合同可能对本次经济行为产生影响，提请评估报告使用者予以充分关注。

4、新材分公司成立于 2003 年 7 月 1 日，经营范围：商品混凝土、新型墙体材料的

生产和销售、水泥生产设备安装及技咨询、水泥袋加工，公司现主要生产各种空心砌块及混凝土路面砖，根据财政部、国家税务总局财税《关于资源综合利用产品享受增值税优惠政策的规定》（财税[2008]156 号），2005 年 6 月 30 日之前公司享受免增值税的优惠政策，根据 2015 年 6 月 12 日财政部、国家税务总局《关于新型墙体材料增值税政策的通知》（财税[2015]73 号），从 2015 年 7 月 1 日起公司享受增值税即征即退 50%的优惠政策。

5、狮头中联负责承接狮头股份搬迁项目建设，由于要求时间紧，根据市政府关于重点工程可以边办手续边开工的精神，积极组织搬迁项目，2014 年国家航拍给予非法占地处罚，2015 年积极办理狮头中联被处罚土地事宜，在太原市人民政府的协调下，太原市城乡规划局对狮头中联占地规划进行了调整，太原市国土资源局测绘中心对狮头中联占地进行了勘测定界和地籍调查。2015 年 10 月底周边农村对边界完成了签字认定手续，进入村民街办，完成万柏林区三级认可。2016 年元月狮头中联向太原市国土资源局万柏林分局交纳了违法占地处罚款 2,515,459.70 元，土地罚款已缴清。并于 2016 年 1 月 12 日向太原市财政局缴纳了被征地农民社保基金 2,270,350.00 元。

2016 年 4 月 11 日太原市国土资源局出具了“关于太原狮头中联水泥有限公司拟用地正在办理土地手续的证明”，主要内容为：太原狮头中联水泥有限公司根据太原市人民政府西山综合治理要求进行整体搬迁。2015 年 7 月 29 日太原市规划局根据整体搬迁的需求出具了并规条【2015】第 0134 号文，对狮头中联项目占地规划进行了调整，并由太原市国土局测绘中心于 2015 年 8 月按照规划选址意见进行了勘测定界和地籍调查等土地报转审批的前置工作。该项目用地现已进入土地收储报批和用地审批阶段。

由狮头股份管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，狮头股份应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相

关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本次评估范围中有车辆 10 辆，账面原值 1,731,137.60 元，账面净值 0 元，经核实未见实物，企业也没有提供机动车登记证书及机动车行驶证，本次无实物车辆按零值评估。

7、纳入本次委估投资性房地产，到评估基准日尚未办理房屋产权证和土地使用权证，其土地使用权剩余年限是根据企业交纳土地出让金时开始计算并结合商业用地使用年限为 40 年等相关规定综合确定，房屋剩余使用年限根据企业提供的相关资料确定，最终以房屋剩余使用年限与土地使用年限孰低的原则确定。

8、纳入本次委估投资性房地产建筑面积是根据太原市产权交易市场（2007）年（037 号）《资产置换合同》和企业相关房地产项账协议确定的，狮头股份出具房屋权属声明，并承诺如有纠纷承担相应责任。

除前述事项外，本次资产评估对应的经济行为中未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利对评估结果的影响。

本评估报告未考虑被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估报告书需经评估机构及资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规

的有关规定发生法律效力。

（四）本评估报告需经国有资产监督管理部门核准后方为有效，经核准的评估结论的使用有效期自评估基准日起一年即：2016年1月31日至2017年1月30日。此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

（五）本评估报告复印无效。



十三、评估报告日

评估报告日为2016年7月16日。评估报告日为资产评估师专业意见形成日。

评估机构法定代表人或授权人：



资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构：北京京都中新资产评估有限公司



评估报告附件

一、与评估目的对应的经济行为文件

1、太原市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意太原狮头集团有限公司控股子公司太原狮头水泥股份有限公司出售及购买相关资产的批复》并国资产权[2016]57号

2、狮头集团《关于太原狮头集团有限公司控股子公司太原狮头水泥股份有限公司拟协议转让及购买相关资产的请示》

3、狮头股份与上海纳克润滑技术有限公司、山西潞安煤基合成油有限公司、狮头集团签订的《关于太原狮头水泥股份有限公司之重大资产转让及购买之框架协议书》

4、《太原狮头水泥股份有限公司第六届董事会第十五次会议决议》

二、评估对象所涉及的主要权属证明及其他资料

1、委托方及被评估单位营业执照复印件

2、被评估单位资产权属文件及证明文件

三、委托方和相关当事方的承诺函

1、委托方承诺函

2、资产评估师承诺函

四、狮头中联营业执照及权属资料

五、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件

1、北京京都中新资产评估有限公司营业执照复印件

2、北京京都中新资产评估有限公司资产评估资格证书复印件

3、签字资产评估师资格证书复印件

六、引用的其他评估报告



1、中喜会计师事务所有限责任公司（特殊普通合伙）出具的中喜审字【2016】第1298 号标准无保留意见两年一期太原狮头水泥股份有限公司拟出售资产模拟审计报告。