

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

关于

《关于对太原化工股份有限公司重大资产重组暨关联交易报告书 (草案)信息披露的问询函》

之专项核查意见

上海证券交易所：

我公司收到贵所上市公司监管一部于 2019 年 12 月 13 日出具的《关于对太原化工股份有限公司重大资产重组暨关联交易报告书(草案)信息披露的问询函》(上证公函【2019】3083 号)(以下简称“问询函”)。我公司即组织开展核查工作，现就贵所问询函中涉及评估机构的相关问题发表专项核查意见如下：

问题 4：关于土地评估，土地估价报告中披露，并政地国用(2006)第 00237 号土地均纳入本次估价范围，其中规划道路占地面积 15,887 平方米，因相关补偿政策不明确，故未对道路用地进行作价；并政地国用(2006)第 00230 号证载面积 60,022.18 平方米，纳入本次估价范围的面积仅 16,725.61 平方米，其中已收储地块 9,734.31 平方米，其余为道路地块和绿化地块。请公司补充披露：(1) 针对 15,887 平方米规划道路，因补偿政策不明确而不对其进行作价，是否符合评估准则的要求；(2) 9,734.31 平方米收储地块的收储时间、收储价格，与本次土地评估作价相比是否存在明显差异及差异原因；(3) 对于上述已收储地块，政府是否已按照前期承诺，将出让收入的 80%予以返还，公司是否已收到相关返还资金；(4) 对于未纳入评估范围的道路地块和绿化地块，请公司说明是否属于标的资产的范围以及未将其纳入评估范围的原因；(5) 结合前述情况说明本次土地评估范围及评估结果的合理性，是否有效保护了上市公司及中小股东的利益。请评估机构发表意见。

【回复】

一、针对 15,887 平方米规划道路，因补偿政策不明确而不对其进行作价，

是否符合评估准则的要求；

(一) 现行国有土地招拍挂制度中，很少存在单独出让道路、绿化等市政公用设施用地的情况，规划道路所占土地价值已体现在商业、住宅用地评估值中

在现行国有土地招拍挂制度中，政府出让土地使用权时，很少存在单独出让道路、绿化等市政公用设施用地的情况，通常将其分割至各宗经营性用地，与经营性用地一同出让，并在所签订的《国有建设用地使用权出让合同》条款中分别约定“宗地总面积”及“其中出让宗地面积”，面积的差额一般为道路、绿化等市政公用设施用地。“其中出让宗地面积”通常指净地面积或可建设用地面积，其与未来取得的不动产权证书中记载的土地面积相同。而土地出让合同中约定的出让价款为取得宗地总面积所支付的金额，已包含了市政公用设施用地的价值，因此，太化股份可获得的土地出让金返还款中也包含了规划道路所占土地的价值。

由于宗地周边道路通达度与宗地价值呈正相关的关系，即“并政地国用(2006)第 00237 号”地块中的规划道路会提高周边宗地的价值，因此本次在采用市场比较法及基准地价系数修正法对“并政地国用(2006)第 00237 号”商业、住宅用地进行评估时，已考虑了周边道路对其价值的影响，即上述规划道路所占土地价值已体现在商业、住宅用地评估值中。

(二) 公司以往收储土地中涉及道路、绿地等市政公用设施用地未单独取得相应补偿

经评估人员核实，太化集团以往收储土地中涉及道路、绿地等市政公用设施用地同样未单独取得相应补偿。

因此，针对 15,887 平方米规划道路不对其进行作价符合《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发[2018]4 号)的规定。

二、9,734.31 平方米收储地块的收储时间、收储价格，与本次土地评估作价相比是否存在明显差异及差异原因；

(一) 9,734.31 平方米收储地块的收储时间、收储价格

根据国有土地使用权收购合同(并土储国有【2014】第 4 号)，该地块收储

情况如下：

项目	相关信息
该地块收储时间（合同签订日期）	2014年2月20日
土地使用权属证书号	并政地国用（2006）第00230号
土地位置	太原市化工路3号
面积	60,022.178m ²
收地面积	9,734.31m ²

（二）9,734.31 平方米土地收储价格与本次土地评估作价的差异原因

1、9,734.31 平方米土地收储价格

根据前述国有土地使用权收购合同第三条 土地补偿中的约定：“该地块为出让的国有土地（工业土地），由太原市土地储备中心无偿收回，地上建筑物、附着物和地下构筑物均不予补偿。

根据乙方（太化股份）提供的《山西省财政厅关于太化集团土地出让金返还及税费优惠政策等问题的意见（晋财建二【2013】169号）》的批示意见，土地出让后，出让金全部上交财政部门，出让金返还比例由乙方（太化股份）与财政部门协调解决。

2、本次土地评估作价

根据《山西省财政厅关于太化集团土地出让金返还及税费优惠政策等问题的意见（晋财建二【2013】169号）》的批示意见：“太化集团的土地出让收入在扣除财政借款1亿元、土地出让业务等有关成本费用和计提10%的农田水利和10%的教育专项资金后，剩余资金用于太化集团的搬迁和重建。”

根据上述土地出让金返还政策，本次土地评估作价为被评估土地市场价格的80%，体现了土地的内在价值，且与上述土地出让金返还政策相一致。

鉴于目前已收储土地尚未开发，财政补偿金额尚无法确定，因此并政地国用（2006）第00230号土地使用权属证书中所载的9,734.31平方米地块的收储价格与本次土地评估作价无法进行比较。

三、对于上述已收储地块，政府是否已按照前期承诺，将出让收入的80%予以返还，公司是否已收到相关返还资金；

根据《山西省财政厅关于太化集团土地出让金返还及税费优惠政策等问题的意见（晋财建二【2013】169号）》批示意见的内容，土地出让收入在计提10%的农田水利和10%的教育专项资金后进行土地出让金返还，即太化股份的土地需在已收储地块进行土地招拍挂出让程序且成交，土地受让方支付全部土地出让价款并全部上交财政部门后，再根据前述意见由太化股份与财政部门协调解决土地出让金返还比例。

因此，上市公司暂未收到已收储地块的返还金系上述土地尚未出让所致，与前述政府的批示意见相符。

四、对于未纳入评估范围的道路地块和绿化地块，请公司说明是否属于标的资产的范围以及未将其纳入评估范围的原因；

“并政地国用（2006）第00230号”地块登记土地使用权面积为60,022.18平方米（以下各用途土地面积根据太原市国土资源测绘中心出具的《建设用地（示意）图》确定），其中商业、住宅面积16,725.61平方米属于标的资产范围，道路面积17,842.69平方米、绿化地块面积15,719.57平方米，已收储土地面积9,734.31平方米，除16,725.61平方米商业、住宅地块外，其余地块均不属于标的资产范围。

由于太化股份以往收储土地中涉及道路、绿地等市政公用设施用地未单独取得相应补偿，经与评估沟通，道路地块和绿化地块价值已在商业、住宅用地评估中得到体现，不具备单独估值的条件，如单独评估时将按0确定评估价值，鉴于此，未将道路和绿地纳入本次标的资产的范围。

综上所述，宗地周边道路的通达度及绿化率会提高宗地的价值，本次土地评估已考虑上述因素对土地价值的影响，有关道路地块和绿化地块价值已在商业、住宅用地评估中体现，具体分析详见本题回复之“一、针对15,887平方米规划道路，因补偿政策不明确而不对其进行作价，是否符合评估准则的要求”。

五、结合前述情况说明本次土地评估范围及评估结果的合理性，是否有效保护了上市公司及中小股东的利益；

（一）本次土地评估范围及评估结果

1、本次土地评估范围

本次土地评估范围为并政地国用（2006）第 00237 号全部土地及并政地国用（2006）第 00230 号中的净用地，具体情况如下：

权证编号	证载面积 (m ²)	地块	总面积 (m ²)	规划后商业 面积 (m ²)	规划后住宅面 积 (m ²)	纳入本次估价 范围面积 (m ²)
并政地国用(2006) 第 00237 号	55,457.19	019 号地块	30,816.00	3,081.60	27,734.40	30,816.00
		020 号地块	985.00	68.95	916.05	985.00
		025 号地块	7,769.00	3,107.60	4,661.40	7,769.00
		规划道路	15,887.00	-	-	15,887.00
		合计	55,457.00			55,457.00
并政地国用(2006) 第 00230 号	60,022.18	净用地 (025 号地块)	16,725.61	6,690.24	10,035.37	16,725.61

2、本次土地评估结果

本次土地评估选择了基准地价系数修正法、市场比较法两种方法，土地评估结果如下：

规划后土地用途	面积 (m ²)	单位地价 (元/m ²)	总地价 (万元)	评估作价 (万元)
商业用地	12,948.39	12,839.77	16,625.43	13,300.35
住宅用地	43,347.22	10,320.00	44,734.33	35,787.46
规划道路	15,887.00	-	-	-
合计	72,182.61	23,159.77	61,359.77	49,087.81

(二) 本次土地评估范围及评估结果具有合理性，有效保护了上市公司及中小股东的利益

本次土地评估选择了基准地价系数修正法、市场比较法两种方法。按照基准地价系数修正法，评估机构根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据待估土地所在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等，确定修正条件，修正基准地价进而确定待估土地的单位地价；按照市场比较法，评估机构选取了与待估土地相同区域内、较近时期内发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，进行交易情况、期日、区域以及个别因素等相应修正后，

确定待估土地的单位地价。

根据上述两种土地评估方法，评估机构在对商业用地、住宅用地进行评估时，已按照基准地价系数修正法、市场比较法的规定，在考虑了规划道路、绿化地块的影响后，确定了商业、住宅用地的单位地价，规划道路、绿化地块价值已体现在商业、住宅用地评估值中。

综上所述，本次土地评估范围及评估结果具有合理性，有效保护了上市公司及中小股东的利益。

经核查，评估机构认为：本次土地评估范围为并政地国用（2006）第 00237 号全部土地及并政地国用（2006）第 00230 号中的净用地；本次土地评估选择了基准地价系数修正法、市场比较法两种方法，评估机构在对商业用地、住宅用地进行评估时，已按照基准地价系数修正法、市场比较法的规定，在考虑了规划道路、绿化地块的影响后，确定了商业、住宅用地的单位地价，规划道路、绿化地块价值已体现在商业、住宅用地评估值中。因此，本次土地评估范围及评估结果具有合理性，有效保护了上市公司及中小股东的利益。

问题 5：关于在建工程和房屋建（构）筑物评估，草案披露，在建工程减值的一部分原因是因为有一定数量的在建工程无实物；针对坐落于太化集团土地上的在建工程和房屋建（构）筑物，因其权属存在明显瑕疵，且被拆除或收储后，太化集团是否给予公司相关补偿未作明确约定，评估为零。同时，公司在临时公告中披露，因关停资产部分建（构）筑物被拆除，政府给予公司拆除补偿费合计 **6,911.69** 万元。请公司补充披露：（1）无实物的在建工程的具体内容、形成原因、账面价值、占全部在建工程的比例；（2）造成在建工程无实物的原因，审计机构前期审计过程中是否履行了必要的审计程序，请审计机构发表意见；（3）坐落于太化集团土地上的在建工程和房屋建（构）筑物的数量、账面价值及占同类资产的比例；（4）政府拆迁补偿涉及的建（构）筑物所处位置以及未包括在标的资产范围内的原因；（5）在政府已对关停资产建（构）筑物进行补偿的背景下，以权属瑕疵和太化集团未作明确补偿约定为由将相关资产评估为零，评估依据是否充分，评估价值是否合理，请评估机构发表意见。

【回复】

一、无实物的在建工程的具体内容、形成原因、账面价值、占全部在建工程的比例

无实物的在建工程系清查盘点时无法与申报表逐一对应的实物资产，具体内容、账面价值以及占全部在建工程的比例情况具体如下：

（一）在建工程中无法辨别的实物资产具体内容、账面价值情况

根据现场勘察及产权持有人确认，以下在建工程处于拟报废状态，无法与实物逐一对应，为避免引起歧义，已对草案中“无实物”的描述进行更新，修改为“无法辨别的实物资产”具体明细如下：

评估明细表 序号	设备名称	数量 (台/套/批)	账面价值 (万元)	开始日期	状态
34	空气滤芯	1	0.05	2009/4/1	拟报废资产
35	油气分离器滤芯	1	0.31	2009/4/1	拟报废资产
36	机油滤清器	1	0.07	2009/4/1	拟报废资产
37	油（领用物料）	1	0.65	2009/4/1	拟报废资产
42	高能破拱助流器	1	1.65	2009/4/1	拟报废资产
44	定位器	19	1.28	2009/4/1	拟报废资产
45	料位计	1	3.40	2009/4/1	拟报废资产
46	空调	1	1.51	2009/4/1	拟报废资产
58	液动程控阀	1	30.66	2006/9/1	拟报废资产
59	液动程控阀	1	39.68	2006/9/1	拟报废资产
60	液动程控阀	1	43.44	2006/9/1	拟报废资产
61	液动程控阀	1	124.25	2006/9/1	拟报废资产
62	液动程控阀	1	170.54	2006/9/1	拟报废资产
66	调节阀	4	76.63	2006/9/1	拟报废资产
67	红外、CO2 分析仪	3	105.21	2006/9/1	拟报废资产
68	阻火器	1	5.50	2006/9/1	拟报废资产
71	空气过滤器	1	11.91	2009/4/1	拟报废资产
72	增压机	1	250.04	2009/4/1	拟报废资产
73	冷却水泵	2	5.95	2009/4/1	拟报废资产

评估明细表 序号	设备名称	数量 (台/套/批)	账面价值 (万元)	开始日期	状态
77	切换阀	1	23.81	2009/4/1	拟报废资产
80	液氧泵	2	35.72	2009/4/1	拟报废资产
81	粗氩泵	2	35.72	2009/4/1	拟报废资产
89	变送器	1	41.67	2009/4/1	拟报废资产
91	分析仪	3	45.25	2009/4/1	拟报废资产
106	冷箱	1	256.41	2008/9/1	拟报废资产
108	电缆	1	88.77	2009/4/1	拟报废资产
110	隔离开关	1	1.04	2009/4/1	拟报废资产
111	隔离开关	1	1.55	2009/4/1	拟报废资产
114	综合保护器	1	9.25	2009/4/1	拟报废资产
139	二次热风左出口执行机构	1	1.26	2010/1/1	拟报废资产
140	二次热风右出口执行机构	1	1.26	2010/1/1	拟报废资产
144	监控设备	1	1.27	2010/1/1	拟报废资产
160	照明变压器	1	0.19	2010/1/1	拟报废资产
161	渣浆泵	1	6.09	2008/8/1	拟报废资产
162	液下渣浆泵	2	18.41	2008/1/1	拟报废资产
163	在线监测设备	1	10.09	2009/3/1	拟报废资产
164	流量计	1	1.28	2009/3/1	拟报废资产
165	漏气连续监测系统	1	22.22	2009/4/1	拟报废资产
166	液下碱液泵	2	5.45	2009/5/1	拟报废资产
167	净化设备运行监测	2	1.75	2009/11/1	拟报废资产
168	监测设备软件	2	3.78	2009/11/1	拟报废资产
169	自动控制设备	1	2.59	2009/11/1	拟报废资产
170	控制设备软件	1	13.40	2009/11/1	拟报废资产
171	连续监测仪	1	20.34	2011/3/1	拟报废资产
172	检测监理信息系统	1	2.56	2011/3/1	拟报废资产
173	其他材料	1	8.72	2010/8/1	拟报废资产
175	DOS 设备	1	38.46	2008/11/1	拟报废资产

评估明细表 序号	设备名称	数量 (台/套/批)	账面价值 (万元)	开始日期	状态
205	电子皮带秤	1	3.24	2011/2/1	拟报废资产
208	压缩机冷却器芯子	1	30.97	2008/12/2	拟报废资产
209	二甲基甲酰胺项目	1	18.38	2008/12/2	拟报废资产
210	甲醇仓库消防水系统	1	1.92	2008/12/2	拟报废资产
211	7#8#皮带称	1	6.00	2008/12/2	拟报废资产
212	焦炭筛合系统工程	1	6.77	2008/12/2	拟报废资产
216	水煤浆加压气化	1	6.00	2008/12/2	拟报废资产
221	两钠吸收环保	1	5.50	2008/12/2	拟报废资产
222	6#泵房冷却塔	1	4.00	2008/12/2	拟报废资产
223	六万吨甲醇 ADA 工序	1	54.49	2008/12/2	拟报废资产
225	硝酸仪表控制室	1	4.60	2011/3/1	拟报废资产
226	硝酸操作控制室	1	4.90	2011/3/1	拟报废资产
231	粉煤棚	1	35.52	2009/1/1	拟报废资产
合计	-	92	1,753.34	-	-

（二）在建工程中无法辨别的实物资产的形成原因，以及占全部在建工程的比例

此次纳入评估范围的在建工程账面原值为 20,710.60 万元，减值准备为 2,189.27 万元，账面价值为 18,521.33 万元。由于处于拟报废状态或已损毁状态而无法对应相应的实物的资产账面价值为 1,753.34 万元，占在建工程总账面价值的 9.47%，前述在建工程中无法辨别的实物资产形成的具体分析如下：

1、现关停资产中闲置的在建工程系因合成氨分部于 2011 年为了响应山西省委、省政府淘汰落后产能号召，积极配合太原西山地区整体治理规划实施，并依据太原市人民政府下发的《关于太原化工股份有限公司合成氨分公司实施停产的通知》（并政函（2011）23 号）实施停产搬迁造成的。由于关停时间较长，造成了工程账面记载的物料已变质挥发、耗材已损毁、技改项目未见成果、控制系统软件已失效等现象，实际情况如下图所示：



2、2011 年氯碱、合成氨等化工生产分部停产至今，产权持有人进行了一系列针对废旧资产的改造重整，如建设太化工业遗址文化园、建造钢铁雕塑、举办艺术展等，故拆除了部分设备用作上述改造重整项目的建设，实际情况如下图所示：



3、产权持有人为了配合改造重整项目，拆除了部分在建工程，并将拆零行为产生的部件统一堆放于废件堆场与废品仓库。该批设备拆零堆放较杂乱无序且废品仓库年久失修残破不堪，无法对应清点，实际情况如下图所示：



三、坐落于太化集团土地上的在建工程和房屋建（构）筑物的数量、账面价值及占同类资产的比例；

经履行现场勘查及相关的核查程序，确认坐落于太化集团土地上的在建工程共 234 项，账面原值 20,710.60 万元，减值准备 2,189.27 万元，账面价值 18,521.33 万元，占在建工程账面价值比例为 100%。

经履行现场勘查及相关的核查程序，确认坐落于太化集团土地上的房屋建（构）筑物共 305 项，账面原值 13,924.12 万元，减值准备 109.33 万元，账面净值 7,324.88 万元，占房屋建（构）筑账面价值比例为 39.35%。

四、政府拆迁补偿涉及的建（构）筑物所处位置以及未包括在标的资产范围内的原因；

（一）政府拆迁补偿涉及的建（构）筑物所处位置

政府拆迁补偿涉及太化股份的建（构）筑物均位于太化集团已收储且取得财政补偿款项返还的相关地块（太原市晋源区化工路地块 4、地块 6、地块 8、地块 11）。

（二）政府拆迁补偿涉及的建（构）筑物未包括在标的资产范围内的原因

由于政府拆迁补偿涉及的建（构）筑物在本次交易推进过程中已确定可以收到政府补偿款项，公司于 2019 年 12 月 10 日已获得政府拆迁补偿，因此在本次交易中未包括在标的资产范围内。

五、在政府已对关停资产建（构）筑物进行补偿的背景下，以权属瑕疵和太化集团未作明确补偿约定为由将相关资产评估为零，评估依据是否充分，评估价值是否合理；

根据太化股份已收储土地的国有土地使用权收购合同（并土储国有[2014]第 4 号），地上建筑物、附着物和地下构筑物均不予补偿。

此外，上市公司受太原市西山地区综合整治的影响，于 2011 年 7 月开始陆续关停氯碱、合成氨等化工生产分部，关停后基本无维护与保养，后续由于南中环建设及设备处置损毁或破坏大量房屋建（构）筑物，绝大部分已无使用价值。对关停资产建（构）筑物的现场勘查与前述情况相符，现场勘查照片如下：



结合关停资产建（构）筑物所处的实际状况，相关资产已无使用价值，考虑该类资产变现价值评估低于拆除清运费，故将其价值评估为零。

此外，根据《增资协议之补充协议》的相关约定：“若在资产交割后，阳煤太化焦化投资有限公司基于关停业务相关资产中的房屋建筑物及构筑物拆迁获得相应的政府补偿，则应当无偿转让给太原化工股份有限公司”，该约定切实保护了上市公司及中小股东的利益。

因此，太化股份坐落于太化集团土地上的房屋建（构）筑物评的估值依据较为充分、评估值较为合理，不存在损害上市公司及中小股东的利益的情况。

经核查，评估机构认为：太化股份坐落于太化集团土地上的房屋建（构）筑物评的估值依据较为充分、评估值较为合理，不存在损害上市公司及中小股东的利益的情况。

问题 6、草案披露，评估过程中存在因工作环境、地点、关停时间等原因不能现场勘查的情况。请补充披露：（1）不能现场勘查的资产类型、账面价值及占同类资产的比例、评估价值；（2）针对不能现场勘查的资产，评估机构得出评估结论的依据，以及是否符合评估准则的规定。请评估机构发表意见。

一、不能现场勘查的资产类型、账面价值及占同类资产的比例、评估价值；

（一）不能现场勘查的原因

本次评估过程中将因工作环境、地点、关停时间久等原因导致现场无法逐一盘点作为评估受限情况于评估报告中披露。经核实分析，造成本次评估受限的主要原因为：

1、因工作环境、关停时间久等因素导致评估受限，主要体现在以下几方面：

(1) 因产权持有人为化工企业，生产经营的多为腐蚀性产品，对房屋类、设备类等实物资产的腐蚀侵害程度大，且因关停时间较长，维护保养工作欠佳，故造成厂区内有相当一部分资产不具备安全勘察的条件，造成清查受限；(2) 产权持有人系因 2011 年响应山西省委、省政府淘汰落后产能号召，实施停产搬迁。关停期间，产权持有人进行了一系列针对废旧资产的改造重整，如建设太化工业遗址文化园、建造钢铁雕塑、举办艺术展等，故拆除了部分设备用作改造重整项目的建设；(3) 产权持有人为了配合改造重整项目，拆除了部分实物类资产，并将拆零行为产生的部件统一堆放于废件堆场与废品仓库，该批设备拆零堆放较杂乱无序且废品仓库年久失修残破不堪，无法进行账实逐一对应，造成清查受限。

2、针对太化股份经营当中涉及的地理管线，因其深埋地下，不具备勘察条件，造成清查受限。

(二) 不能现场勘察的资产类型、账面价值及占同类资产的比例、评估价值

经统计，本次评估中勘察受限的资产类型、账面价值、占同类资产的比例、评估价值等情况如下：

单位：万元

序号	资产类型	账面价值	同类账面价值	占同类资产的比例	评估价值
1	已拆零资产-设备	5,238.87	15,088.57	34.72%	200.00
2	已拆零设备-在建工程	1,753.34	20,710.60	8.47%	
3	地理资产-管道类	74.87	15,088.57	0.50%	0.00

二、针对不能现场勘察的资产，评估机构得出评估结论的依据，以及是否符合评估准则的规定；

(一) 针对不能现场勘察的资产，评估机构得出评估结论的依据

本次针对已拆零设备将其打包向资产回收公司统一询价，并取得对应复函，最终以复核后的合理处置收益扣除相应处置成本确定评估值；本次针对地理资产因企业整体停工停产且无其他经济的利用方式而被废弃，同时因深埋地下，开挖成本较高，鉴于其清理费用高于其回收价格，故本次评估价值为零。

（二）评估机构得出评估结论的依据符合评估准则的规定

根据《资产评估职业准则-资产评估报告》第七条之相关规定：“执行资产评估业务，因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序，经采取措施弥补程序缺失，且未对评估结论产生重大影响的，可以出具资产评估报告，但应当在资产评估报告中说明资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响。如果程序受限对评估结论产生重大影响或者无法判断其影响程度的，不得出具资产评估报告。”

针对不能现场勘查的资产，评估机构采取了相应的措施和替代程序，并根据标的资产的实际状况采用了相适应的方法确定其评估结果，体现了其客观价值，在履行资产评估程序的基础上得出评估结论并出具评估报告，符合评估准则的规定。

经核查，评估机构认为：针对不能现场勘查的资产，评估机构采取了相应的措施和替代程序，在履行资产评估程序的基础上得出评估结论并出具评估报告，符合评估准则的规定。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《江苏金证通资产评估房地产估价有限公司关于<关于对太原化工股份有限公司重大资产重组暨关联交易报告书（草案）信息披露的问询函>之专项核查意见》盖章页

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2019年12月18日