

中威正信（北京）资产评估有限公司

横店集团东磁股份有限公司拟收购 横店集团东磁有限公司房屋建筑物及土地使用权项目 资产评估报告

中威正信评报字（2016）第 1147 号

目 录

声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
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.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	11
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	12
附件目录.....	13

声明

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；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。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

横店集团东磁股份有限公司拟收购横店集团东磁有限公司 房屋建筑物及土地使用权项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2016）第 1147 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受横店集团东磁股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用相适应的评估方法，对横店集团东磁股份有限公司拟收购横店集团东磁有限公司房屋建筑物及土地使用权在 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据横店集团东磁股份有限公司会议纪要，横店集团东磁股份有限公司拟收购横店集团东磁有限公司房屋建筑物及其所占土地使用权用于磁性材料产业的发展。

本次评估目的为对横店集团东磁有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权所表现的市场价值发表专业意见，为横店集团东磁股份有限公司拟收购横店集团东磁有限公司房屋建筑物及土地使用权的经济行为提供价值参考依据。

评估对象：横店集团东磁有限公司的委估资产清单填列的房屋建筑物及土地使用权。

评估范围：横店集团东磁有限公司的委估资产清单填列的房屋建筑物及土地使用权。

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：相适应的评估方法

评估结论：横店集团东磁有限公司评估基准日委估资产账面值为 618.47 万元，评估值 1,543.70 万元，评估增值 925.23 万元，增值率 149.60%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起一年有效。

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。

本评估项目的报告日为 2016 年 10 月 15 日。

以上内容摘自评估报告正文，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。

横店集团东磁股份有限公司拟收购横店集团东磁有限公司房屋建筑物及土地使用权项目 资产评估报告

中威正信评报字（2016）第 1147 号

横店集团东磁股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用相适应的评估方法，按照必要的评估程序，对横店集团东磁股份有限公司拟收购横店集团东磁有限公司房屋建筑物及土地使用权，在 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方：横店集团东磁股份有限公司（以下简称：东磁股份）

1、企业概况：

统一社会信用代码：91330000712560751D

注册资本：捌亿贰仟壹佰捌拾万元整

住所：东阳市横店工业区

法定代表人：何时金

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1999 年 3 月 30 日

2、经营范围：

为接待本公司客人提供餐饮、住宿、舞厅、卡拉 OK 服务（凭许可证经营）。磁性器材、电池、锂离子动力电池、电子产品、晶体硅太阳能电池片、太阳能硅片及组件的研发、设计、生产、销售，净水器、水处理设备、空气净化器、硝酸铵的销售，光伏系统工程安装，高科技产品的开发及技术咨询，实业投资，经营进出口业务（范围详见外经贸部门批文）。

（二）被评估单位：横店集团东磁有限公司（以下简称：东磁有限公司）

1、企业概况：

统一社会信用代码：913307837154790947

注册资本：叁仟万元整

住所：浙江省东阳市横店镇工业区

法定代表人：厉宝平

公司类型：有限责任公司

成立日期：1999 年 7 月 23 日

2、经营范围：

电子器材、塑料元件、无线电元配件制造、加工。

（三）产权所有者

委估房屋建筑物及无形资产—土地使用权的产权所有者为东磁有限公司。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方及本评估目的对应的经济行为所涉及的管理部門。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据东磁股份会议纪要，东磁股份拟收购东磁有限公司房屋建筑物及其所占土地使用权用于磁性材料产业的发展。

本次评估目的为对东磁有限公司于评估基准日 2016 年 9 月 30 日纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权所表现的市场价值发表专业意见，为东磁股份拟收购东磁有限公司房屋建筑物及土地使用权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为东磁有限公司委估资产清单中填列的房屋建筑物及土地使用权，与本次委托方委托评估对象一致。

（二）评估范围

本次评估范围是东磁有限公司截止 2016 年 9 月 30 日，委估资产清单中填列的房屋建筑物及土地使用权，即：固定资产-房屋建筑物账面净值 439.63 万元，无形资产-土地使用权账面值 178.84 万元。

具体见下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
非流动资产	618.47
其中：固定资产（房屋建筑物）	439.63
无形资产-土地使用权	178.84
资产总计	618.47

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2016 年 9 月 30 日；
- 2、评估基准日是东磁有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、东磁股份股东会决议；
- 2、东磁股份与中威正信（北京）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、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年第 5 号主席令）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年）；
- 3、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
- 5、《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(国办发[2001]102 号)；
- 6、国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003 年）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令，2005 年）；

- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；
- 10、国资委关于《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64号）；
- 11、《中华人民共和国物权法》；
- 12、《中华人民共和国土地管理法》；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 14、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则（财政部财企[2004]20号）；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则（财政部财企[2004]20号）；
- 3、资产评估准则——评估报告（中国资产评估协会中评协[2007]189号）；
- 4、资产评估准则——评估程序（中国资产评估协会中评协[2007]189号）；
- 5、资产评估准则——业务约定书（中国资产评估协会中评协[2007]189号）；
- 6、资产评估准则——工作底稿（中国资产评估协会中评协[2007]189号）；
- 7、资产评估准则——不动产；
- 8、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（中国注册会计师协会会协[2003]18号）；
- 9、企业国有资产评估报告指南（中国资产评估协会中评协[2008]218号）；
- 10、《企业会计准则》（财政部财会[2006]3号）。

（四）权属依据

- 1、东磁有限公司提供的房屋所有权证、土地使用证等相关资料；
- 2、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、现行金融机构存贷款利率及国债利率；
- 2、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 3、东磁有限公司有关人员对委估资产情况的介绍；

- 4、评估人员现场勘察结果；
- 5、东磁有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 6、东磁有限公司提供的委估资产清单；
- 7、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 8、其它相关资料。

七、评估方法

根据本次经济行为和评估目的，对委估资产采用相适应的评估方法进行评估。

（一）房屋建筑物：

根据房屋建筑物实际情况采用重置成本法进行评估。即：

评估值=重置价值×成新率

本评估方法所确定的房屋建筑物评估值不包含所占用土地的价值。

①重置价值的确定

重置价值=工程造价+前期及其他费用+资金成本

其中：前期及其他费用=工程造价×前期及其他费率

资金成本=（工程造价+建设期税费）×1/2×合理建设工期×评估基准日现行固定资产贷款利率

②成新率的确定

采用年限法和打分法相结合综合确定成新率，即对两种方法确定的成新率分别赋予不同的权重，以加权平均值确定综合成新率。

a.年限法

根据房屋建筑物的耐用年限、已使用年限及尚可使用年限计算确定成新率。

成新率=（1-房屋建筑物已使用年限/房屋建筑物耐用年限）×100%

b.打分法

首先，将影响房屋建筑物的主要因素按主体结构、装修装饰和设备设施分成三项，根据各项的工程造价占房屋总造价的比重，确定计算成新率时的权重。

参照建设部《房屋新旧程度鉴定标准》，根据对房屋整体及各部分进行现场勘察中发现的实际情况，评估出各项相对于完好状态的分值，再进行加权平均，计算成新率。

成新率=主体结构部分合计得分×主体结构权重+装修装饰部分合计得分×装修装

饰权重+设备设施部分合计得分×设备设施权重。

（二）无形资产-土地使用权

评估中根据委估宗地的实际情况以及所具备的评估条件等选择适宜的评估方法来进行评估测算。委估宗地为工业用地，常用的评估方法包括基准地价系数修正法、成本逼近法及市场比较法，选择评估方法的依据及方法介绍如下：

1、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就委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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日价值的方法。

根据浙江省国土资源厅文件（浙土资函〔2010〕22号）《关于东阳市基准地价更新结果的批复》，委估宗地所在区域在基准地价覆盖范围内，但由于基准地价评估期为2009年12月1日，距离评估基准日已超过6年，无法客观的反应地价水平，故本次评估不采用基准地价法。

2、成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价值的评估方法。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费用+有关税费+利息+利润+土地增值收益

由于委估宗地取得时间较早，且周边已为成熟工业区，成本逼近法无法客观的反应基准日地价水平，故本次评估不采用成本逼近法。

3、市场比较法

宗地所在区域近期内有类似委估宗地的交易情况发生，且相关信息可以获取，可以选择采用市场比较法进行估价。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值相同或相似的若干土地交易实例，对其实际交易价格从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与委估宗地具体条件相比较进行修正，从而确定委估宗地地价的评估方法。计算公式为：

委估宗地比准地价=交易地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因

素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与东磁股份签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地勘察；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

本次评估以委估资产按现有用途原地继续使用为前提假设。

十、评估结论

委估资产账面值为 618.47 万元，评估值 1,543.70 万元，评估增值 925.23 万元，增值率 149.60 %。

具体情况详见下表：

横店集团东磁有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 9 月 30 日

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%
----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
非流动资产	618.47	1,543.70	925.23	149.60
其中：固定资产	439.63	697.55	257.92	58.67
土地使用权	178.84	846.15	667.31	373.14
资产总计	618.47	1,543.70	925.23	149.60

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文载明的假设、限制条件及所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

3、重大期后事项

(1) 评估操作过程中，评估人员未发现东磁有限公司有重大期后事项发生；

(2) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(4) 评估基准日期后发生重大事项，不得使用本评估报告。

4、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

6、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估资产持续使用的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的资产持续使用的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

3、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。

4、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论的使用有效期为一年，从资产评估基准日 2016 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2016 年 10 月 15 日。

评估机构法定代表人：赵继平

注册资产评估师：宋道江

注册资产评估师：王新华

中威正信（北京）资产评估有限公司

2016 年 10 月 15 日