

**横店集团东磁股份有限公司拟收购资产
涉及的横店集团东磁有限公司
单项资产价值评估项目**

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2015〕530号

坤元资产评估有限公司

二〇一五年十月十二日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	6
五、 评估基准日	6
六、 评估假设	6
七、 评估依据	6
八、 评估方法	8
九、 评估过程	9
十、 评估结论	10
十一、 特别事项说明	10
十二、 评估报告使用限制说明	11
资产评估报告·附件	12
一、 委托评估资产汇总表	12
二、 委托方和产权持有单位法人营业执照	13
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料	15
四、 委托方和产权持有单位的承诺函	17
五、 签字注册资产评估师承诺函	19
六、 评估机构法人营业执照	20
七、 评估机构资格证书	21
八、 签字注册资产评估师资格证书	23
评估结果汇总表及明细表	25

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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清单等由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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资产 涉及的横店集团东磁有限公司 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2015〕530号

摘 要

以下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,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为横店集团东磁股份有限公司(以下简称“东磁股份公司”),产权持有单位为横店集团东磁有限公司(以下简称“东磁有限公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

东磁股份公司拟收购东磁有限公司的单项资产,为此需要对拟收购东磁有限公司的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为东磁股份公司拟收购东磁有限公司的单项资产,具体为无形资产—土地使用权。按照东磁有限公司提供的2015年8月31日的委托评估资产汇总表反映,委估资产账面价值1,015,758.34元。

四、价值类型及其定义

本次评估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

评估基准日为 2015 年 8 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估对委估资产采用市场法评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，东磁有限公司单项资产的评估价值为 3,779,320.00 元（大写为人民币叁佰柒拾柒万玖仟叁佰贰拾元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 8 月 31 日起至 2016 年 8 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

委估土地使用权上的地面附着物系浙江省东阳市诚基电机有限公司的生产用房及附属构筑物，其产权属于浙江省东阳市诚基电机有限公司所有。本评估报告中，上述建筑物及构筑物不列入评估范围。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

横店集团东磁股份有限公司拟收购资产 涉及的横店集团东磁有限公司 单项资产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2015〕530号

横店集团东磁股份有限公司：

坤元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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产收购涉及的横店集团东磁有限公司单项资产在2015年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为横店集团东磁股份有限公司，产权持有单位为横店集团东磁有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：横店集团东磁股份有限公司（以下简称“东磁股份公司”）
2. 住所：东阳市横店工业区
3. 法定代表人：何时金
4. 注册资本：肆亿壹仟零玖拾万元整
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 企业法人营业执照注册号：330000000013406
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 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、电子产品、晶体硅太阳能电池片、太阳能硅片及组件的生产、销售；净水器、水处理设备、空气净化器、硫酸铵的销售。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)；(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)

(二) 产权持有单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：横店集团东磁有限公司(以下简称“东磁有限公司”)
2. 住所：东阳市横店镇工业区
3. 法定代表人：厉宝平
4. 注册资本：叁仟万元整
5. 公司类型：有限责任公司
6. 企业法人营业执照注册号：330783000052417
7. 发照机关：东阳市市场监督管理局
8. 经营范围：电子器材、塑料元件、无线电元配件制造、加工。(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)

二) 企业历史沿革

东磁有限公司成立于1999年7月23日，截至评估基准日，公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
横店集团控股有限公司	2,700	90%
横店置业投资有限公司	300	10%
合计	3,000	100%

三) 公司经营概况

东磁有限公司系横店集团控股有限公司的子公司，主要进行电子器材、塑料元件和无线电元配件制造及加工。

(三) 委托方与产权持有单位的关系

委托方拟收购产权持有单位的单项资产。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

东磁股份公司拟收购东磁有限公司的单项资产，为此需要对拟收购东磁有限公

司的单项资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为东磁股份公司拟收购东磁有限公司的单项资产，具体为无形资产—土地使用权。按照东磁有限公司提供的 2015 年 8 月 31 日的委托评估资产汇总表反映，委估资产账面价值 1,015,758.34 元，系位于东阳市横店工业区的 1 宗土地使用权。该宗土地使用权土地面积为 8,306.20 平方米（约合 12.46 亩），位于东阳市横店工业区内，工业出让用地，终止日期为 2053 年 5 月 18 日，已取得东阳市国用（2008）第 40-85 号《国有土地使用证》，宗地开发程度已达到五通一平。

委托评估对象和评估范围与上述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

1. 价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2015 年 8 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中；

3. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当

时条件下有效使用的社会认同；

4. 持续使用假设：假设委估资产按照原来的使用目的、使用方式持续地使用下去；

5. 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（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—业务约定书》（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—不动产》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
11. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

(三) 权属依据

1. 企业法人营业执照和公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、

会计报表及其他会计资料；

3. 国有土地使用证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 产权持有单位提供的评估申报表；
2. 东阳市近期工业用地市场出让价格信息资料；
3. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
4. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
5. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
6. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
7. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
8. 其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

根据本次资产评估的特定目的、价值类型、相关条件和委估资产的特点，本次评估对委估资产采用市场法评估。

(二) 评估方法说明

1. 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2015 年 8 月 31 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

2. 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经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，

参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次对土地使用权评估时，未考虑相关契税对评估价值的影响。

九、评估过程

本项资产评估工作于2015年8月27日开始，评估报告日为2015年10月12日。整个评估工作分三个阶段进行：

（一）评估准备阶段

2015年8月27日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为2015年9月6日至2015年9月11日，主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估申报明细表，进行核对：委估宗地的位置、用途、性质、面积、终止日期、四至等。通过搜集有关文件、国有土地使用证等确认产权。

其次，实地勘察。对于委估宗地，评估人员了解了宗地的交通条件、基础设施条件、环境条件、宗地条件、土地利用状况、规划限制条件等区域因素；评估人员按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集当地工业用地市场交易价格等资料，搜集有关管理部门对土地使用权的相关政策规定。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

(三) 出具报告阶段

按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，东磁有限公司单项资产的评估结果为：

资产账面价值 1,015,758.34 元，评估价值 3,779,320.00 元，评估增值 2,763,561.66 元，增值率为 272.07%。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对委估资产评估中，本公司对东磁有限公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是东磁有限公司的责任，评估人员的责任是对东磁有限公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

2. 东磁有限公司承诺，截至评估基准日，不存在涉及委估资产的资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 委估土地使用权上的地面附着物系浙江省东阳市诚基电机有限公司的生产用房及附属构筑物，其产权属于浙江省东阳市诚基电机有限公司所有。本评估报告中，上述建筑物及构筑物不列入评估范围。

4. 本次对土地使用权评估时，未考虑相关契税对评估价值的影响。

5. 本次单项资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的

前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

6. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执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关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。其他任何第三方不得使用或依赖本报告，对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 8 月 31 日起至 2016 年 8 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

（或被授权人）

注册资产评估师：

报告日期：二〇一五年十月十二日