

Written Report of Assets Evaluation in China

Jan. 8, 2008

**ESTABLISHING BUSINESS
IN CHINA SINCE 1999**

- 1. WFOE**
- 2. Foreign Rep. Office**
- 3. Hong Kong company Incorporation**

Shanghai:
(8621) 5108-8535 (86) 1360-1680-738 (evening)

Beijing: **Hong Kong:**
(86) 1343-645-8667 (852) 6877-8862

info@pathtochina.com
www.PathToChina.com

Where Your China Business Starts!™

This is a sample and Chinese version only. For more info about M&A a business

in China please contact with info@PathToChina.com

横店集团东磁股份有限公司资产收购涉及的东阳市横店镇五宗工业用地使用权

资产评估报告书

[2008]羊资评字第 266 号评协备案号码 1500123044080140 号

广州 ABC 资产评估与土地房地产估价有限公司

签字评估师：范毅贤、胡东全评估基准日：二〇〇八年十月三十一日报告提交日期：二〇〇八年十一月十日

PDF 文件使用 "pdfFactory" 试用版本创建 www.fineprint.cn

目录

第一部分资产评估报告书声明.....	1
第二部分资产评估报告书摘要.....	2
第三部分资产评估报告书正文.....	5
第四部分资产评估报告书附件.....	23

第一部分资产评估报告书声明

- 1、注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。
- 2、本评估报告中陈述的事实是基于评估人员在评估过程中收集的资料描述，是真实的和准确的。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。
- 3、评估人员依据资产评估有关法律、法规、规范、准则和行业指导意见等进行分析、估算，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 4、本评估报告中的分析、意见和结论是评估人员基于公平原则下的专业分析、意见和结论，但受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。
- 5、本评估报告仅供报告中载明的评估报告使用者于评估报告所载明的评估目的和用途下使用。评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制，并恰当使用评估报告。

6、评估人员与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

广州 ABC 资产评估与土地房地产估价有限公司

YANGCHENG APPRAISALS Co., Ltd.

中国广东省广州市天河区林和

西路 3-15 号耀中广场 B 座 11 楼

11/F, Tower B, China Shine Plaza, 3-15 Linhe Road West, Tianhe District, GuangZhou, P.R. China

电话：

第二部分资产评估报告书摘要

重要提示

本摘要的内容摘自资产评估报告书第三部分《资产评估报告书正文》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

广州 ABC 资产评估与土地房地产估价有限公司接受横店集团东磁股份有限公司的委托，依据国家有关的法律法规、资产评估行业规范和相关文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，制定相应的评估总体方案与具体工作计划，实施了必要的评估程序，在基于特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委托方资产收购所涉及的东阳市横店镇五宗工业用地使用权在二〇〇八年十月三十一日所表现的市场价值进行评估。

采用市场法评估计算，待估东阳市横店镇五宗工业用地使用权于二〇〇八年十月三十一日的市场价值合计为人民币壹亿陆仟贰佰贰拾壹万柒仟叁佰元整（¥162,217,300.00）。委估资产评估价值结果列表如下：

序号	土地权证编号	土地位置	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值（元）
1	东阳市国用（2008）字第 40-88 号	东阳市横店工业 区	175,379.00	345.00	60,505,800.00
2	东阳市国用（2008）字第 40-54 号	东阳市横店镇桥 下工业区	90,740.00	337.00	30,579,400.00
3	东阳市国用（2008）字第 40-55 号	东阳市横店镇环 城北路与东磁路 交叉口	69,081.20	337.00	23,280,400.00
4	东阳市国用（2008）字第 40-56 号	东阳市横店镇湖 头陆工业区	123,261.00	337.00	41,539,000.00
5	东阳市国用（2008）字第 40-57 号	东阳市横店镇湖 头陆工业区	18,732.00	337.00	6,312,700.00

合计

477,193.20

162,217,300.00

按照评估准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇〇八年十月三十一日起至二〇〇九年十月三十日以内，才可以使用本评估报告。

(此页无正文)

评估机构：广州 ABC 资产评估与土地房地产估价有限公司

法定代表人：何建阳

中国注册资产评估师：范毅贤

中国注册资产评估师：胡东全

二〇〇八年十一月十日

第三部分资产评估报告书正文

[2008] 羊资评字第 266 号评协备案号码 1500123044080140 号

广州 ABC 资产评估与土地房地产估价有限公司接受横店集团东磁股份有限公司委托，依据国家有关的法律法规、资产评估行业规范和相关文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，制定了相应的评估总体方案与具体工作计划，实施实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在基于特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对评估目的所涉及资产的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

(一) 委托方 1、基本情况名称：横店集团东磁股份有限公司

注册地址：东阳市横店工业区法定代表人：何时金注册资本：肆亿壹仟零玖拾万元公司类型：股份有限公司(上市) 经营范围：磁性器材、电池、电子产品的生产、销售；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)；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)。

经营期限：自一九九九年三月三十日起 2、企业情况简介：横店集团东磁股份有限公司成立于一九九九年三月三十日，企业法人营业执照注

册号为 330000000013406。

(二) 产权持有者 1、基本情况名称：横店集团东磁有限公司注册地址：东阳市横店镇工业区法定代表人：金正风注册资本：叁仟万元公司类型：有限责任公司经营范围：电子器材、塑料元件、无线电元配件制造，加工（凡涉及前置审批或

专项许可证的凭相关有效证件经营）。

经营期限：自一九九九年七月二十三日至二〇二九年七月二十二日止 2、企业情况简介：横店集团东磁有限公司成立于一九九九年七月二十三日，企业法人营业执照注册

号为 3307831800071。

(三) 其他评估报告使用者根据《资产评估业务约定书》，不存在除委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本资产评估报告是为横店集团东磁股份有限公司进行资产收购，而提供其拟收购的东阳市横店镇五宗工业用地使用权市场价值的参考依据。

三、评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是横店集团东磁股份有限公司拟收购的资产，评估范围为东阳市横店镇五宗工业用地使用权，包括：

(一) 待估宗地 A：40-37-0-1446 1、土地登记状况

1. (1) 土地位置：东阳市横店工业区；
2. (2) 土地权属性质：国有土地使用权；
3. (3) 宗地号：40-37-0-1446；
4. (4) 土地用途：工业；
5. (5) 土地面积：175,379.00m²；

(6) 四至：东至都督路，南至钢铁路，西至东磁有限公司，北至沿江路、东磁有限公司；

(7) 国有土地使用证：编号“东阳市国用（2008）第 40-88 号”，登记时间 2008

年 10 月 17 日。2、土地权利状况

1. (1) 土地所有者：国有；
2. (2) 土地使用者：横店集团东磁有限公司；
3. (3) 他项权利状况：评估对象未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；
4. (4) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，终止日期为 2053 年 5 月 18 日，至

评估基准日剩余使用年限为 44.58 年； 3、土地利用状况

1. (1) 土地基础设施状况宗地外基础设施条件：五通宗地内土地平整状况：已平整
2. (2) 土地利用状况：

地上建有 9 幢房屋建筑物，建筑面积合计 92,998.91 平方米，房屋建筑物结构主要以钢混、混合为主，层数为 1-2 层，于 2007 年至 2008 年竣工，其房屋建筑物产权为横店集团东磁股份有限公司所有。

(二) 待估宗地 B：40-12-0-1001 1、土地登记状况

1. (1) 土地位置：横店桥下工业区；
 2. (2) 土地权属性质：国有土地使用权；
 3. (3) 宗地号：40-12-0-1001；
 4. (4) 土地用途：工业；
 5. (5) 土地面积：90,740.00m²；
 6. (6) 四至：东至道路，南至江南西路，西至环城路，北至南江；
 7. (7) 国有土地使用证：编号“东阳市国用（2008）第 40-54 号”，登记时间 2008 年 8 月 29 日。
- 2、土地权利状况

1. (1) 土地所有者：国有；
2. (2) 土地使用者：横店集团东磁有限公司；
3. (3) 他项权利状况：评估对象未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；
4. (4) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，终止日期为 2048 年 11 月 4 日，至

评估基准日剩余使用年限为 40.04 年； 3、土地利用状况

1. (1) 土地基础设施状况宗地外基础设施条件：五通宗地内土地平整状况：已平整
1. (2) 土地利用状况：地上建有办公大楼、生产车间、宿舍楼等多幢房屋建筑物。
2. (三) 待估宗地 C：40-37-0-1028 1、土地登记状况

2. (1) 土地位置：横店环城北路与东磁路交叉口；
3. (2) 土地权属性质：国有土地使用权；
4. (3) 宗地号：40-37-0-1028；
5. (4) 土地用途：工业；
6. (5) 土地面积：69,081.20m²；

(6) 四至：东至东磁路，南至环城北路，西至江滨路，北至湖头陆工业区（东 C 区）；

(7) 国有土地使用证：编号“东阳市国用（2008）第 40-55 号”，登记时间 2008

年 8 月 29 日。2、土地权利状况

1. (1) 土地所有者：国有；
2. (2) 土地使用者：横店集团东磁有限公司；
3. (3) 他项权利状况：评估对象未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；
4. (4) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，终止日期为 2048 年 11 月 5 日，至

评估基准日剩余使用年限为 40.04 年； 3、土地利用状况

1. (1) 土地基础设施状况宗地外基础设施条件：五通宗地内土地平整状况：已平整
2. (2) 土地利用状况：

地上建有 11 幢房屋建筑物，建筑面积合计 29,338.85 平方米，房屋建筑物主要以钢混、混合为主，层数为 1-4 层，于 2005 年前竣工，其房屋建筑物产权为横店集团东磁股份有限公司所有。

(四) 待估宗地 D：40-37-0-1093 1、土地登记状况

1. (1) 土地位置：横店湖头陆工业区；
2. (2) 土地权属性质：国有土地使用权；
3. (3) 宗地号：40-37-0-1093；
4. (4) 土地用途：工业；
5. (5) 土地面积：123,261.00m²；
6. (6) 四至：东至东磁路，南至东磁大厦，西至江滨路，北至环城北路；
7. (7) 国有土地使用证：编号“东阳市国用（2008）第 40-56 号”，登记时间 2008

年 8 月 29 日。2、土地权利状况

1. (1) 土地所有者：国有；
2. (2) 土地使用者：横店集团东磁有限公司；
3. (3) 他项权利状况：评估对象未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；
4. (4) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，终止日期为 2048 年 11 月 4 日，至

评估基准日剩余使用年限为 40.04 年； 3、土地利用状况

(1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：五通

宗地内土地平整状况：已平整

(2) 土地利用状况：

地上建有 45 幢房屋建筑物，建筑面积合计 67,425 平方米，房屋建筑物结构主要以钢混、混合为主，层数为 1-2 层，于 2005 年前竣工，其房屋建筑物产权为横店集团东磁股份有限公司所有。

(五) 待估宗地 E：40-37-0-1092 1、土地登记状况

1. (1) 土地位置：横店湖头陆工业区；
2. (2) 土地权属性质：国有土地使用权；
3. (3) 宗地号：40-37-0-1092；
4. (4) 土地用途：工业；
5. (5) 土地面积：18,732.00m²；
6. (6) 四至：东至东磁大厦广场，南至开发路，西至江滨路，北至东磁大厦广场；
7. (7) 国有土地使用证：编号“东阳市国用（2008）第 40-57 号”，登记时间 2008

年 8 月 29 日。2、土地权利状况

1. (1) 土地所有者：国有；
2. (2) 土地使用者：横店集团东磁有限公司；
3. (3) 他项权利状况：评估对象未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；
4. (4) 土地使用权取得方式：以出让方式取得，终止日期为 2048 年 11 月 4 日，至

评估基准日剩余使用年限为 40.04 年； 3、土地利用状况

1. (1) 土地基础设施状况宗地外基础设施条件：五通宗地内土地平整状况：已平整
2. (2) 土地利用状况：该宗地用作东磁大厦的休闲广场，地上建有水池、绿地。

(六) 评估对象的区域状况

东阳市地处浙江省中部，全市总面积 1739 平方公里，辖有 6 个街道、11 个镇和 1 个乡，总人口 80.2 万。2007 年底，建成区面积达到 33.5 平方公里，人口 30 万，城市化水平达到 48%。

东阳地形以丘陵和盆地为主，东阳江、东阳南江横贯全境。东阳属亚热带季风气候区，气候温和，雨量充沛，四季分明，日平均气温 17.1℃，年平均日照 2002 小时，年平均降雨量 1351 毫米。

工业是东阳经济的支柱。东阳现有 2 个省级开发区——东阳经济开发区和横店电子工业园。东阳工业以机械电子、医药化工等产业为主导。东阳是全国最大磁性材料生产和出口基地，其中永磁铁氧体磁钢、微波炉磁钢、软磁偏转磁芯等产量世界第一，软磁功率铁氧体、永磁喇叭磁钢等产量全国第一，被誉为“中国磁都”。在第 20 届中国电子元件百强企业中，东阳占了 4 家，其中横店集团东磁股份有限公司名列第 6 位。东阳工业以磁性材料、医药化工等产业为主导，有浙江花园生物高科有限公司、横店集团东磁有限公司、浙江北生药业汉生制药有限公司等一批龙头骨干企业。

同时，东阳市基础设施日趋完善，投资环境不断优化。甬（宁波）金（华）高速贯穿全境，诸（暨）永（嘉）高速公路有望在 2008 年年内建成通车，北到杭州 140 公里，东至宁波 143 公里，全市基本实现半小时经济圈，区位优势逐步显现。城市供水设施完善，供应能力充足，建有 1 座日供水 10 万吨的自来水厂，饮用水达到国家一级标准。电力供应纳入华东电网，电力供应充沛。环保设施逐步完善，污水处理厂一期工程，日污水处理能力 4 万吨；总投资 1.8 亿元的市第二自来水厂和总投资 3 亿元的城市生活垃圾焚烧发电厂正在建设中。

横店镇位于东阳市的中部，镇内有两大工业区，一个是位于南江北侧的横店电子工业园，另一个是位于南江南侧的横店工业区。横店镇目前已基本形成磁性材料、医药化工、照明、工程塑料、轻纺针织等门类的工业，影视产业及旅游业发展也十分迅速。目前，横店工业区内主要为磁性材料、医药化工类企业，已有横店集团东磁有限公司、横店集团东磁股份有限公司、浙江普洛得邦化学有限公司等较大型的企业进驻。

(七) 地价定义

本次评估的地价是指横店集团东磁有限公司使用的下表列示土地，于评估基准日二〇〇八年十月三十一日在下表列示的评估设定条件下的国有土地使用权价格。

序号	土地登记证号	实际用途	实际开发程度	设定土地取得方式	设定用途	设定开发程度	利用条件	剩余使用年限
1	东阳市国用(2008)字第40-88号	工业	五通一平	出让	同实际用途	同实际开发程度	现状利用	自评估基准日起44.58年
2	东阳市国用(2008)字第40-54号	工业	五通一平	出让	同实际用途	同实际开发程度	现状利用	自评估基准日起40.04年
3	东阳市国用(2008)字第40-55号	工业	五通一平	出让	同实际用途	同实际开发程度	现状利用	自评估基准日起40.04年
4	东阳市国用(2008)字第40-56号	工业	五通一平	出让	同实际用途	同实际开发程度	现状利用	自评估基准日起40.04年
5	东阳市国用(2008)字第40-57号	工业	五通一平	出让	同实际用途	同实际开发程度	现状利用	自评估基准日起40.04年

“五通”是指宗地红线外市政基础设施达到通上水、通下水、通电、通讯、通路。“一平”是指宗地红线内土地平整。宗地红线内各种水电设施投资不在本次评估范围内。

根据本项目的评估目的，本次评估需评估待估宗地在评估基准日开发现状下的价格，故本次评估所设定的土地开发程度为评估基准日实际开发程度。

四、价值类型

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目选取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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日为二〇〇八年十月三十一日；2、评估基准日是由委托方确定；3、本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、评估原则

1、遵循了真实性、科学性、可行性的工作原则；2、遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；

- 3、遵循供求原则，充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产价值；
- 4、遵循贡献原则，根据待估资产对其他相关资产或资产整体的价值贡献，或者根据缺少待估资产时对整个价值下降的影响程度来衡量确定待估资产的价值；
- 5、遵循替代原则，充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值；
- 6、遵循合法原则，以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值；
- 7、遵循估价日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值；
- 8、评估操作恪守独立、客观、公正、实事求是的原则，维护评估目的对应经济行为关联各方的合法权益。

七、评估假设和限制条件

(一) 评估基本假设

- 1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。
- 3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

(二) 关于评估对象的假设

- 1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、假设评估对象所涉及的土地无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(三) 评估限制条件

- 1、评估报告中所依据的由委托方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性由委托方负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。
- 2、我们未对评估对象所涉及房地产的界址、面积进行测量，该等房地产的所有面积及形状等数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。
- 3、我们已对评估对象所涉及房地产有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态等组织专项技术检测。

4、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

5、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

八、评估依据

(一) 评估行为依据

《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

- 1、《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 29 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；
- 4、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三) 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估操作规范意见(试行)》（原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号）；
- 2、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91 号）；
- 3、《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 号文）； 4、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号文）； 5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号文）； 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号文）； 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号文）； 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、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）； 10、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）； 11、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001）。

(四) 产权依据 1、《国有土地使用证》； 2、产权持有者提供的资产清查评估明细表； 3、其他相关产权证明资料。

(五) 定价依据 1、浙江省国土资源厅发布的浙土资发[2007]39 号“关于发布《浙江省工业用地公开出让最低价标准（试行）》的通知”； 2、国土资发〔2006〕307 号《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的

通知》； 3、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系

数资料； 4、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料； 5、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率； 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料； 7、企业提供的资产清查评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料； 8、房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息； 9、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

九、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 前期准备阶段： 1、明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日； 2、签订委托业务约定书； 3、依据初步调查了解的情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

(二) 资产清查核实阶段： 1、根据评估需要，协助并指导企业进行资产清查，填报资产评估申报明细表； 2、听取产权持有者有关人员对企业及委估资产状况（包括历史和现状）的介绍； 3、核实产权持有者填报的有关资料及搜集产权证明文件； 4、进行现场实物核实，对资产状况进行察看，作出记录，向资产管理

人员了解

资产的经营、管理状况。

(三) 评定估算阶段： 1、根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法； 2、查阅委估资产的产权证明文件、购建协议等有关资料； 3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作； 4、对各项委估资产进行数据处理，分项作出评定估算，并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段： 根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段： 评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，组织审查评估报告，汇集工作底稿。最后，向委托方提交资产评估报告书。

十、评估方法

(一) 资产评估的基本方法资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

1. (1) 存在一个活跃的公开市场；
2. (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。2、收益法收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方

法。应用收益法必须具备的基本前提有：

1. (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
 2. (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
 3. (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。
3. 成本法成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评

估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

1. (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
2. (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择 1、评估方法的选择由于评估对象所在地同类型的土地交易实例较多，能满足市场比较法的应用要

求，故采用市场比较法进行评估。2、运用评估方法进行评估市场比较法是将待估宗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、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。其基本公式为： $待估宗地价格 = 比较案例宗地价格 \times 交易情况修正系数 \times 交易期日修正系数 \times 区域因素修正系数 \times 个别因素修正系数 \times 使用年期修正系数$

(三) 案例说明以宗地 1（《国有土地使用证》证号为：东阳市国用（2008）字第 40-88 号）为例：

1、选择交易案例：

实例 A：东阳市横店电子工业园某宗地，土地使用权面积 5333.36 平方米，用途为工业，地形较平坦，形状较规则，宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）宗地红线内已平整。该宗地 2006 年 5 月交易价格为 330 元/平方米。

实例 B：东阳市横店电子工业园某宗地，土地使用权面积 7400 平方米，用途为工业，地形较平坦，形状较规则，宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）宗地红线内已平整。该宗地 2006 年 8 月交易价格为 375 元/平方米。

实例 C：东阳市横店电子工业园区 W 地块，土地使用权面积 76067 平方米，用途为工业，地形较平坦，形状规则，宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）宗地红线内已平整。该宗地 2007 年 11 月交易价格为 389 元/平方米。

2、比较因素选择

根据评估对象的宗地条件，影响评估对象价格的主要因素有：

A、交易期日：成交案例交易时的地价与评估基准日地价因时间变化而变动的情况；

B、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；

C、使用年期情况：即土地使用权在交易时点的剩余使用年限；

D、区域因素：主要有交通条件（距区域主干道距离、距区域中心距离、公交便捷度）、基础设施状况、工业聚集度、环境优劣度等；

E、个别因素：主要指宗地面积、宗地形状、容积率、临街状况、规划限制、地质、开发程度等。

3、编制比较因素条件说明表及修正系数表

比较因素条件表

	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置	东阳市横店工业区	东阳市横店电子工业园某宗地	东阳市横店电子工业园某宗地	东阳市横店电子工业园区 W 地块
土地设定用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易期日	2008.10	2006.5	2006.8	2007.11
交易价格(元/m ²)	待估	330 元/平方米	375 元/平方米	389 元/平方米
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地剩余使用年限 (年)	44.58	50	50	50
交通状况	有多条公路通往其他城镇，交通较方便	有多条公路通往其他城镇，交通较方便	有多条公路通往其他城镇，交通较方便	有多条公路通往其他城镇，交通较方便
区域因素	距区域中心 距离	约 5 公里	约 5 公里	约 5 公里
	基础设施状况	园区内基础设施较完善	园区内基础设施较完善	园区内基础设施较完善
	工业聚集度	较低	较高	较高
	环境优劣度	轻度污染	轻度污染	轻度污染
	宗地形状	较规则	较规则	较规则
	容积率	≤ 1.5	≤ 1.5	≤ 1.5
个别因素	临路状况	临工业园内道路	临工业园内道路	临工业园内道路
	目前规划限制	无	无	无
	地质条件	一般	一般	一般
	开发程度	五通一平	五通一平	五通一平

系数修正表

	权重	评估对象		待估宗地地价修正		
		宗地 B	实例 A	实例 B	实例 C	
土地价格(元/平方米)			330	375	389	
土地用途	100	100	100	100	100	
交易期日	100	99	99	100	100	
交易情况	100	100	100	100	100	
土地使用年限	98.26	100	100	100	100	
区域因素	交通 道路通达度	20%	100	100	100	100
	状况 距区域中心距离	20%	100	100	100	100
	基础设施状况	20%	100	100	100	100
	工业聚集度	30%	100	115	115	115
	环境优劣度	10%	100	100	100	100
	合计	100%	100	104.5	104.5	104.5
	宗地形状	10%	100	100	100	100
个别因素	容积率	20%	100	100	100	100
	临路状况	20%	100	100	100	100
	目前规划限制	20%	100	100	100	100
	地质条件	10%	100	100	100	100
	开发程度	20%	100	100	100	100
	合计	100%	100	100	100	100
	修正后地价(元/平方米)			313	356	366
各比较案例调整权重			0.34	0.33	0.33	
市场比较法最终单价(元/平方米)				345		

十一、评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，采用市场法评估计算，委托资产评估价值结果列表如下：

序号	土地权证编号	土地位置	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值(元)
1	东阳市国用(2008)字第40-88号	东阳市横店工业区	175,379.00	345.00	60,505,800.00
2	东阳市国用(2008)字第40-54号	东阳市横店镇桥下工业区	90,740.00	337.00	30,579,400.00
3	东阳市国用(2008)字第40-55号	东阳市横店镇湖环城北路与东磁路交叉口	69,081.20	337.00	23,280,400.00

4	东阳市国用(2008)字第40-56号	东阳市横店镇湖 头陆工业区	123,261.00	337.00	41,539,000.00
5	东阳市国用(2008)字第40-57号	东阳市横店镇湖 头陆工业区	18,732.00	337.00	6,312,700.00
合计			477,193.20		162,217,300.00

待估东阳市横店镇五宗工业用地使用权于二〇〇八年十月三十一日的市场价值合计为人民币壹亿陆仟贰佰贰拾壹万柒仟叁佰元整(¥162,217,300.00)。

评估结果的详细情况见本报告附件《无形资产——土地使用权评估明细表》。

十二、评估结论有关说明

- 1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。
- 2、本评估结论已包含国有土地使用权出让金的价值。
- 3、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。
- 4、本评估结论在一定程度上依据了委托方和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性不做任何保证。
- 5、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估报告的使用限制”。

十三、特别事项说明

本次评估中地上建筑物所有权人为横店集团东磁股份有限公司，并非待估宗地的产权持有者，本报告中未考虑地上建筑物的价值及其对土地使用权价值的影响。

十四、评估报告的使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和注册资产评估师不承担任何相关义务和责任。
- 2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。
- 3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。
- 4、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，应与本报告正文同时使用才有效。

5、本评估报告是以委托方提供的相关产权证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核，也未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、本评估报告只能由委托方和报告中载明的除委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和注册资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，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。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本评估报告内容的解释权归属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十五、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇〇八年十一月十日。

广州 ABC 资产评估与土地房地产估价有限公司

法定代表人：何建阳（签名）

中国注册资产评估师：范毅贤（签名）

中国注册资产评估师：胡东全（签名）

二〇〇八年十一月十日

第四部分资产评估报告书附件

1、无形资产——土地使用权评估明细表(共壹页) 2、评估对象所涉及企业营业执照复印件(共贰页) 3、评估对象及其所涉及资产产权证明文件复印件(共伍页) 4、关于地上建筑物现状及其权属的说明(共壹页) 5、资产评估当事各方承诺函复印件(共叁页) 6、评估机构资产评估资格证书复印件(共壹页) 7、评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件(共陆页) 8、评估机构营业执照复印件(共壹页) 9、本评估项目签字注册资产评估师资格证书复印件(共贰页) 10、评估对象涉及的资产部分图片资料(共贰页)