

共壹册 第壹册

太原双塔刚玉股份有限公司发行股份购买资产
所涉及赣州市东磁稀土有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 890 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2015 年 12 月 7 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

太原双塔刚玉股份有限公司发行股份购买资产 所涉及的赣州市东磁稀土有限公司股权项目 资产评估报告书目录

| | |
|-------------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 | 1 |
| 资产评估报告书摘要..... | 2 |
| 资产评估报告书..... | 2 |
| 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 | 4 |
| 二、评估目的 | 7 |
| 三、评估对象和评估范围 | 8 |
| 四、价值类型及其定义 | 10 |
| 五、评估基准日 | 11 |
| 六、评估依据 | 11 |
| 七、评估方法 | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 14 |
| 九、评估假设 | 15 |
| 十、评估结论 | 16 |
| 十一、特别事项说明 | 17 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 19 |
| 十三、评估报告日 | 20 |
| 资产评估报告书附件..... | 22 |

太原双塔刚玉股份有限公司发行股份购买资产 所涉及的赣州市东磁稀土有限公司股权项目 注册资产评估师声明

太原双塔刚玉股份有限公司：

受贵公司委托，我们对赣州市东磁稀土有限公司于评估基准日2015年8月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

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.评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及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。

3.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。

4.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，并进行了如实披露。

5.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。

太原双塔刚玉股份有限公司发行股份购买资产 所涉及的赣州市东磁稀土有限公司股权项目 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2015）第 890 号

太原双塔刚玉股份有限公司：

北京中同华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，按照必要的评估程序，以企业持续经营和公开市场为前提，采用收益法和市场法，对贵公司发行股份购买资产所涉及的赣州市东磁稀土有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为赣州市东磁稀土有限公司的股东全部权益价值。评估范围是赣州市东磁稀土有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，评估基准日为2015年8月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择收益法评估结果作为赣州市东磁稀土有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面净值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 12,408.25 | | | |
| 非流动资产 | 2 | 9,226.85 | | | |
| 其中： | | | | | |
| 长期股权投资 | 3 | 1,000.00 | | | |
| 投资性房地产 | 4 | 696.34 | | | |
| 固定资产 | 5 | 6,894.81 | | | |
| 在建工程 | 6 | 440.10 | | | |
| 无形资产 | 7 | 190.19 | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | 190.19 | | | |
| 其他非流动资产 | 9 | 5.41 | | | |
| 资产总计 | 10 | 21,635.10 | | | |
| 流动负债 | 11 | 9,332.49 | | | |
| 非流动负债 | 12 | 1,300.74 | | | |
| 负债总计 | 13 | 10,633.23 | | | |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 11,001.87 | 55,200.00 | 44,198.13 | 401.73 |

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

有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

太原双塔刚玉股份有限公司发行股份购买资产 所涉及的赣州市东磁稀土有限公司股权项目 资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 890 号

太原双塔刚玉股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）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，按照必要的评估程序，以企业持续经营和公开市场为前提，采用收益法和市场法，对贵公司发行股份购买资产所涉及的赣州市东磁稀土有限公司股东全部权益，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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为太原双塔刚玉股份有限公司，被评估单位为赣州市东磁稀土有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方概况

1. 注册登记情况

名称：太原双塔刚玉股份有限公司
股票代码：000795
企业类型：其他股份有限公司（上市）
注册地址：山西省太原市郝庄正街 62 号
注册资本：444,486,764 元
法定代表人：许晓华

经营范围：稀土永磁材料与制品、棕刚玉系列产品、物流设备与控制和信息化系统、金刚石制品及磨具的生产、销售、研发和技术服务；铝矾土的购销；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外(仅限于公司)。

2. 公司简介

太原双塔刚玉股份有限公司（以下简称“太原刚玉”）是于 1997 年 8 月 4 日经山西省人民政府晋政函 [1997]72 号文批准，由太原双塔刚玉（集团）有限公司和太原东山煤矿有限责任公司共同发起，采用募集方式设立的股份公司，公司成立时注册资本为 10,000 万元。经中国证券监督管理委员会证监发字 [1997]378 号文批准，公司于 1997 年 7 月 21 日向社会公开发行人民币普通股 5,500 万股，并于 1997 年 8 月 8 日在深圳证券交易所上市交易，发行后注册资本变更为 15,500 万元。

1999 年 6 月 7 日 公司实施了 1998 年度利润分配及资本公积金转增股本方案，即每 10 股送红股 2 股派发现金红利 0.50 元（含税），用资本公积金每 10 股转增 4 股，公司送转股后注册资本增加 9,300 万元，注册资本变更为 24,800 万元。

2000 年 7 月 31 日 公司经中国证监会证监公司字 [2000]117 号文批准，以公司 1999 年 12 月 31 日 股本总额 24,800 万股为基数，按 10 股配售 3 股的比例向全体股东配售股份，应配售股份合计 7,440 万股，其中发起人应配售 4,800 万股，实际配售 240 万股，公司实际配售股份增加股本 2,880 万股，配股后注册资本变更为 27,680 万元。

2014 年 3 月 11 日，公司取得中国证监会《关于核准太原双塔刚玉股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]255 号），核准公司非公开发行不超过 7,500 万股新股。经本次非公开发行后，太原刚玉的注册资本变更为 342,926,168 元，公司新增股份 66,126,168 股，于 2014 年 9 月 5 日在深圳证券交易所上市。

2015 年 6 月 17 日，中国证监会《关于核准太原双塔刚玉股份有限公司向横店集团控股有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1225 号），核准公司向横店控股等发行股份购买资产及募集配套资金。本次重组后，太原刚玉的注册资本变更为 444,486,764.00 元。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：赣州市东磁稀土有限公司

住所：赣州经济技术开发区工业园金龙路北侧

法定代表人：张新龙

注册资本：1000 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2007年1月8日至2017年1月7日

经营范围：稀土永磁材料及其应用产品、磁性材料、电子生产（含金属表面处理）、销售（以上项目国家有专项规定的除外）；稀土分离、分组产品、稀土金属产品经营（凭有效许可证经营）

2. 历史沿革

赣州市东磁稀土有限公司（以下简称“赣州东磁稀土”）成立于2007年1月8日，成立时注册资本1000万元，由横店集团东磁有限公司100%出资组建。

2015年11月，赣州东磁稀土召开股东会，同意横店集团东磁有限公司将持有的公司10.98%的股权转让给东阳市恒益投资合伙企业（有限合伙），双方签署了股权转让协议，本次股权转让价格为6,063万元。本次股权转让完成后，赣州东磁稀土的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元） | 持股比例 |
|----|-------------------|---------|--------|
| 1 | 横店集团东磁有限公司 | 890.163 | 89.02% |
| 2 | 东阳市恒益投资合伙企业（有限合伙） | 109.837 | 10.98% |
| 3 | 合计 | 1,000 | 100% |

3. 业务简介

赣州东磁稀土是浙江横店集团东磁有限公司在赣州成立的独资子公司，位于赣州市开发区工业四路，占地面积100亩，主要从事高性能稀土永磁及其应用产品的开发、生产与销售产品，产品主要应用于新能源发电、节能环保、新一代信息技术、新能源汽车等领域。目前，赣州东磁稀土下设赣州市东磁稀土有限公司章贡分公司和子公司——浙江东阳东磁稀土有限公司。

所属分、子公司基本情况如下：

| 序号 | 公司名称 | 注册地 | 企业类型 | 经营范围 | 注册资本 | 持股比例 |
|----|------------------|----------------------------|--------------|--|--------|------|
| 1 | 赣州市东磁稀土有限公司章贡分公司 | 江西省赣州市章贡区水西镇黄沙村（水西有色冶金基地内） | 有限责任公司分公司 | 电子生产（含金属表面处理）、销售（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） | 0.00 | |
| 2 | 浙江东阳东磁稀土有限公司 | 浙江省东阳市横店镇工业区 | 有限责任公司（法人独资） | 稀土销售；磁性材料、电子元器件生产和销售；经营进出口业务。（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）。 | 1000万元 | 100% |

4. 财务状况及经营成果

公司评估基准日及前两年合并口径的资产、负债及经营成果如下表（单位：人民币元）：

| 项目 | 2015年8月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 资产总额 | 302,762,309.44 | 177,533,881.00 | 145,394,836.19 |
| 负债总额 | 185,649,285.29 | 85,591,941.40 | 72,436,040.53 |
| 所有者权益 | 117,113,024.15 | 91,941,939.60 | 72,958,795.66 |
| 项目 | 2015年度（1-8） | 2014年度 | 2013年度 |
| 营业收入 | 248,325,453.83 | 211,312,170.25 | 135,244,277.19 |
| 营业成本 | 203,327,544.33 | 188,257,661.44 | 120,255,718.45 |
| 利润总额 | 29,164,266.30 | 22,920,535.14 | 9,541,259.75 |
| 净利润 | 25,171,084.55 | 18,983,143.94 | 7,905,274.11 |

公司评估基准日及前两年母公司口径的资产、负债及经营成果如下表（单位：人民币元）：

| 项目 | 2015年8月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 资产总额 | 216,350,973.85 | 177,533,881.00 | 145,394,836.19 |
| 负债总额 | 106,332,314.30 | 85,591,941.40 | 72,436,040.53 |
| 所有者权益 | 110,018,659.55 | 91,941,939.60 | 72,958,795.66 |
| 项目 | 2015年度（1-8） | 2014年度 | 2013年度 |
| 营业收入 | 144,384,254.73 | 211,312,170.25 | 135,244,277.19 |
| 营业成本 | 128,254,012.53 | 188,257,661.44 | 120,255,718.45 |
| 利润总额 | 21,417,626.32 | 22,920,535.14 | 9,541,259.75 |
| 净利润 | 18,076,719.95 | 18,983,143.94 | 7,905,274.11 |

以上财务数据已经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《赣州市东磁稀土有限公司审计报告》（报告号：和信审字（2015）第000655号）。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

本评估项目的被评估单位赣州东磁稀土系委托方太原刚玉的拟收购对象，同时也是关联方。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为太原刚玉发行股份购买资产所涉及的赣州东磁稀土股东全部权益于评估基准日的市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为赣州东磁稀土的股东全部权益价值。涉及的范围为赣州东磁稀土申报的于评估基准日经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

1、母公司口径

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|------------------|----------------|
| 一、流动资产合计 | 124,082,453.53 |
| 货币资金 | 1,541,578.75 |
| 应收账款 | 86,371,491.95 |
| 预付款项 | 141,672.16 |
| 其他应收款 | 431,836.23 |
| 存货 | 35,373,724.44 |
| 其它流动资产 | 222,150.00 |
| 二、非流动资产合计 | 92,268,520.32 |
| 长期股权投资 | 10,000,000.00 |
| 投资性房地产 | 6,963,431.56 |
| 固定资产 | 68,948,103.39 |
| 其中：建筑物类 | 43,251,975.04 |
| 设备类 | 25,696,128.35 |
| 在建工程 | 4,401,000.00 |
| 无形资产 | 1,901,869.09 |
| 其中：土地使用权 | 1,901,869.09 |
| 递延所得税资产 | 54,116.28 |
| 三、资产总计 | 216,350,973.85 |
| 四、流动负债合计 | 93,324,872.94 |
| 短期借款 | 25,000,000.00 |
| 应付账款 | 56,163,740.05 |
| 预收款项 | 57,135.12 |
| 应付职工薪酬 | 3,994,266.63 |
| 应交税费 | 5,206,973.52 |
| 应付利息 | 40,505.21 |
| 其它应付款 | 2,862,252.41 |
| 五、非流动负债合计 | 13,007,441.36 |
| 专项应付款 | 12,070,000.00 |
| 其他非流动负债 | 937,441.36 |
| 六、负债合计 | 106,332,314.30 |
| 七、净资产 | 110,018,659.55 |

2、合并口径

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-----------------|----------------|
| 一、流动资产合计 | 203,603,825.12 |
| 货币资金 | 2,410,708.62 |
| 应收账款 | 125,854,743.51 |
| 预付款项 | 885,596.41 |

| 科目名称 | 账面价值 |
|------------------|-----------------------|
| 其他应收款 | 1,950,691.71 |
| 存货 | 69,350,136.45 |
| 其它流动资产 | 3,151,948.42 |
| 二、非流动资产合计 | 99,158,484.32 |
| 投资性房地产 | 6,963,431.56 |
| 固定资产 | 85,402,517.98 |
| 在建工程 | 4,414,950.00 |
| 无形资产 | 1,901,869.09 |
| 递延所得税资产 | 475,715.69 |
| 三、资产总计 | 302,762,309.44 |
| 四、流动负债合计 | 172,641,843.93 |
| 短期借款 | 25,000,000.00 |
| 应付账款 | 78,514,279.04 |
| 预收款项 | 9,264,703.32 |
| 应付职工薪酬 | 7,179,760.20 |
| 应交税费 | 6,339,258.29 |
| 应付利息 | 1,380,770.64 |
| 其它应付款 | 44,963,072.44 |
| 五、非流动负债合计 | 13,007,441.36 |
| 专项应付款 | 12,070,000.00 |
| 其他非流动负债 | 937,441.36 |
| 六、负债合计 | 185,649,285.29 |
| 七、净资产 | 117,113,024.15 |

1. 经核对, 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。山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)对赣州东磁稀土编制的2013年、2014年和2015年8月31日财务报表进行了专项审计, 并出具了无保留意见的《审计报告》(报告号: 和信审字(2015)第000655号)。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

(1) 账面记录的无形资产

公司申报账面记录的无形资产为3宗土地使用权, 具体情况如下:

| 序号 | 证件编号 | 使用权人 | 坐落 | 用途 | 面积(m ²) | 终止日期 | 使用权类型 | 他项权利 |
|----|---------------|--------|--|----|---------------------|------------|-------|------|
| 1 | 国用(2007)第109号 | 赣州东磁稀土 | 赣州经济技术开发区工业四路以西、金龙路以北 | 工业 | 66563.8 | 2056/12/30 | 出让 | 无 |
| 2 | 国用(2015)第038号 | 章贡分公司 | 江西赣州钨钼稀有金属产业基地(原水西有色冶金基地)F-01-02(7)地块4号厂房101.101夹层 | 工业 | 66319.77 | 2058/12/4 | 出让 | 无 |
| 3 | 国用(2015)第039号 | 章贡分公司 | 江西赣州钨钼稀有金属产业基地(原水西有色冶金基地)F-01-02(7)地块4号厂房201.201夹层 | 工业 | 66319.77 | 2058/12/4 | 出让 | 无 |

(2) 账面未记录的无形资产

赣州东磁稀土拥有2项专利权和10项专利申请权，其权属的具体情况如下：

| 序号 | 专利名称 | 专利类别 | 专利号/申请号 | 申请日 | 专利状态 |
|----|------------------------|------|----------------|------------|------|
| 1 | 磁钢取芯子模具 | 实用新型 | 200720108289.4 | 2007.04.19 | 授权 |
| 2 | 一种用于钕铁硼铁氧体防腐的纳米复合电镀新方法 | 发明 | 200710068652.9 | 2007.05.18 | 授权 |
| 3 | 一种高性能低成本稀土永磁材料及其制备方法 | 发明 | 201410763584.8 | 2014.12.11 | 受理 |
| 4 | 一种高性能稀土永磁材料及其制备方法 | 发明 | 201410730163.5 | 2014.12.4 | 受理 |
| 5 | 一种改善钕铁硼磁体晶界相的方法 | 发明 | 201510340197.8 | 2015.06.18 | 受理 |
| 6 | 一种改善钕铁硼磁体晶性能的方法 | 发明 | 201510391547.3 | 2015.07.01 | 受理 |
| 7 | 一种改善烧结钕铁硼磁体晶界的方法 | 发明 | 201510386569.0 | 2015.07.01 | 受理 |
| 8 | 一种无重稀土的烧结钕铁硼磁体及其制备方法 | 发明 | 201510467924.7 | 2015.07.31 | 受理 |
| 9 | 一种稀土钕铁硼磁体的装烧方法及装置 | 发明 | 201510390870.9 | 2015.07.01 | 受理 |
| 10 | 一种烧结钕铁硼磁体及其制备方法 | 发明 | 201510428628.6 | 2015.07.20 | 受理 |
| 11 | 一种大高径比拼接辐射环结构 | 实用新型 | 201520421500.2 | 2015.06.18 | 受理 |
| 12 | 一种烧结钕铁硼辐射环的成型取向装置 | 实用新型 | 201520527357.5 | 2015.07.20 | 受理 |

注：① 序号1、2两项专利为转让取得，已于2015年10月16日取得国家知识产权局准予专利权人变更的手续合格通知书，并在专利公告上予以公告，变更后专利权人为东阳东磁稀土。

② 序号12“一种烧结钕铁硼辐射环的成型取向装置”实用新型于2015年11月18日授权公告。

赣州东磁稀土承诺，对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述未记录的无形资产外，没有资产负债表表外资产可申报评估。

3. 本次评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

4. 本项目不涉及引用其他机构出具的报告结论事项。

四、价值类型及其定义

本次评估是为太原刚玉发行股份购买资产的经济行为提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在

可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2015年8月31日。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的标准。

以2015年8月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 太原双塔刚玉股份有限公司第七届董事会第四次会议决议公告。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令 2013 年第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；
2. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；
3. 中国证券监督管理委员会令第 109 号《上市公司重大发行股份购买资产管理办法》（2014 年 10 月 23 日）；
4. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《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》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227 号，2011 年 12 月 31 日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；
5. 中国资产评估协会《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，2011 年 12 月 30 日）；
6. 中国资产评估准则体系中的其他相关准则；
7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 机动车辆行驶证；
2. 房屋所有权证及权属说明；
3. 国有土地使用权证；
4. 下属长期投资单位公司章程/验资报告等产权证明文件；
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 中国人民银行现行贷款利率；
2. Wind 资讯数据资料；
3. 评估人员搜集的相关价格信息；
4. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 委托方与中同华签订的《资产评估业务约定书》；
2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》；
3. 被评估单位提供的 2013 年、2014 年和评估基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 被评估单位相关人员访谈记录；
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法的种类及选用条件

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历

史资料。

2、评估方法的选择

赣州东磁稀土主要从事稀土永磁材料及其应用产品生产、销售等业务，考虑到被评估企业所属行业特性，采用资产基础法评估无法涵盖诸如客户资源、人力资源、技术业务能力和组织管理能力等无形资产的价值，不能全面、合理的体现企业的整体价值，而收益法和市场法则可以相对全面、合理的体现企业的整体价值，因此，本次采用收益法和市场法进行评估。

(二) 评估方法简介

1.收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{(1+r)^n(r-g)} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第*i*年的预期收益(自由现金流)

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

R_{n+1} ：稳定期预期收益

n：评估对象的未来预测期

g：稳定期增长率

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n: 预测期限

2. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

考虑到交易案例比较法由于受数据信息收集的限制而无法充分考虑评估对象与交易案例的差异因素对股权价值的影响，本次市场法评估采用上市公司比较法。

(三) 评估结论确定的方法

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值，能充分反映被评估单位的股权的市场价值。市场法对企业预期收益仅考虑了增长率等有限因素对企业未来价值的影响，并且其价值乘数受股市波动的影响较大。因此，本次评估确定采用收益法的评估结果作为赣州东磁稀土股东全部权益最终评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
7. 本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等；
8. 本次评估未考虑评估基准日后外汇市场的变化和波动对评估结果的影响；
9. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和市场法两种方法对赣州东磁稀土股东全部权益价值进行评估。赣州东磁稀土经审计后资产账面价值为21,635.10万元，负债为10,633.23万元，净资产为11,001.87万元。

1. 收益法评估结果

于评估基准日2015年8月31日，在持续经营的假设条件下，采用收益法确定的赣州东磁稀土股东全部权益评估价值为55,200.00万元，比审计后账面净资产增值44,198.13万元，增值率为401.73%。收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面净值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 12,408.25 | | | |
| 非流动资产 | 2 | 9,226.85 | | | |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 1,000.00 | | | |
| 投资性房地产 | 4 | 696.34 | | | |
| 固定资产 | 5 | 6,894.81 | | | |
| 在建工程 | 6 | 440.10 | | | |
| 无形资产 | 7 | 190.19 | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | 190.19 | | | |
| 其他非流动资产 | 9 | 5.41 | | | |
| 资产总计 | 10 | 21,635.10 | | | |
| 流动负债 | 11 | 9,332.49 | | | |
| 非流动负债 | 12 | 1,300.74 | | | |
| 负债总计 | 13 | 10,633.23 | | | |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 11,001.87 | 55,200.00 | 44,198.13 | 401.73 |

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

2. 市场法评估结果

于评估基准日2015年8月31日，采用市场法确定的赣州东磁稀土股东全部权益评估价值为57,500.00万元，比审计后账面净资产增值46,498.13万元，增值率为422.64%。市场法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（市场法）

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面净值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 12,408.25 | | | |
| 非流动资产 | 2 | 9,226.85 | | | |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 1,000.00 | | | |
| 投资性房地产 | 4 | 696.34 | | | |
| 固定资产 | 5 | 6,894.81 | | | |
| 在建工程 | 6 | 440.10 | | | |
| 无形资产 | 7 | 190.19 | | | |
| 其中：土地使用权 | 8 | 190.19 | | | |
| 其他非流动资产 | 9 | 5.41 | | | |
| 资产总计 | 10 | 21,635.10 | | | |
| 流动负债 | 11 | 9,332.49 | | | |
| 非流动负债 | 12 | 1,300.74 | | | |
| 负债总计 | 13 | 10,633.23 | | | |
| 净资产(所有者权益) | 14 | 11,001.87 | 57,500.00 | 46,498.13 | 422.64 |

市场法评估结果详细情况见市场法评估明细表。

3. 评估结论

委托评估的赣州东磁稀土股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

收益法的评估值为 55,200.00 万元；市场法的评估值为 57,500.00 万元，两种方法的评估结果差异 2,300.00 万元，差异率 4.17%。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值。市场法则是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。虽然收益法和市场法同时涵盖了诸如客户资源、人力资源、技术业务能力和组织管理能力等无形资产的价值，但市场法对企业预期收益仅考虑了增长率等有限因素对企业未来价值的影响，并且其价值乘数受股市波动的影响较大。

因此，本次评估采用收益法结论作为最终评估结论。即，于评估基准日 2015 年 8 月 31 日，在持续经营的假设条件下，赣州东磁稀土股东全部权益的市场价值为人民币 55,200.00 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本次评估中所涉及的被评估公司的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

3. 本评估报告是在被评估企业提供的评估相关数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

4. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

5. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

6. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

7. 纳入本次评估范围的专项应付款账面值为1,207.00万元，是根据赣市财企字

<2013>93号《关于预拨2013年稀土产业调整升级专项资金预算拨款的通知》，由江西省赣州开发区财政局拨付的稀土产业调整升级专项资金。根据该通知及被评估企业与赣州开发区财政局签订的《协议书》，此项目资金以资本金方式拨付，在国家专项资金到位后，一次性转增国有实收资本，如企业发生改制、上市、资产处置、股权变更等重大事项，或到期无法落实转增工作时，财政局按原数额收回上述专项资金。基于上述文件精神及协议约定，结合本次评估目的，本次评估中将该专项应付款按账面值1,207.00万元确认为应实际支付的负债，未考虑转增国有实收资本。

8. 子公司东阳东磁稀土的办公用房及生产厂房均为租赁。根据租赁协议，出租方为横店集团东磁有限公司，其中办公用房位于横店工业区东磁大厦区域共计460平方米，厂房位于横店工业区东磁东C区共计12964.88平方米；租赁期限为1年，自2015年1月1日起至2015年12月31日止；协议期限届满，如需续租，双方重新签订合同。本次评估中，假设该租赁协议到期后可以续租，盈利预测中房屋租金按现行租金标准并考虑一定的增长进行预测。

9. 2015年11月，赣州东磁稀土召开股东会，同意横店集团东磁有限公司将持有的公司10.98%的股权转让给东阳市恒益投资合伙企业（有限合伙），双方签署了股权转让协议。本次股权转让完成后，赣州东磁稀土的注册资本1,000万元，其中横店集团东磁有限公司持有公司股权89.02%，东阳市恒益投资合伙企业（有限合伙）持有公司股权10.98%。

10. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

11. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

12. 本评估结论反映的是控股股权的价值，未考虑流动性对股权价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 未征得我公司书面同意，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）

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2015年12月7日。

[本页无正文，为太原双塔刚玉股份有限公司发行股份购买资产所涉及的赣州市东磁稀土有限公司股权项目资产评估报告书之签字盖章页]

评估机构法定代表人授权人：赵 强



中国注册资产评估师：管伯渊



中国注册资产评估师： 贲 蕊



北京中同华资产评估有限公司



2015年12月7日