

宁波新海电气股份有限公司拟以部分资产
对宁波新海电子科技有限公司、宁波广
海打火机制造有限公司增资评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 854 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2016 年 11 月 17 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

资产评估报告书目录

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.....	3
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
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 and 情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
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.....	13
资产评估报告书附件.....	14

资产评估师声明

宁波新海电气股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟以部分资产对宁波新海电子科技有限公司、宁波广海打火机制造有限公司增资涉及的拟出资资产于评估基准日2016年9月30日的市场价值进行评估，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清单由委托方暨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。

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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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。

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 854 号

宁波新海电气股份有限公司：

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，以资产原地使用和公开市场为前提，采用适合的评估方法，对贵公司拟以部分资产对宁波新海电子科技有限公司、宁波广海打火机制造有限公司增资涉及的拟出资资产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新海股份拟出资资产价值，评估范围包括投资性房地产、房屋建筑物、构筑物及国有建设用地使用权，评估基准日为2016年9月30日，价值类型为市场价值。

采用适合的评估方法确定的宁波新海电气股份有限公司拟增资资产评估价值为6,219.41万元，较账面净资产增值1,649.84万元，增值率为36.11%。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1.截止评估基准日新海股份的抵押担保事项如下：本次评估范围内除六号厂房及其占用土地、慈国用(2003)字第200141号绿化用地未抵押外，其余资产全部抵押。抵押权人中国农业银行慈溪支行。抵押合同号82100620160000410、82100620130006792、82100620160000424。

2. 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。

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。

宁波新海电气股份有限公司拟以部分
资产对宁波新海电子科技有限公司、
宁波广海打火机制造有限公司增资评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 854 号

宁波新海电气股份有限公司：

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，以资产原地使用和公开市场为前提，采用适合的评估方法，对贵公司拟以部分资产对宁波新海电子科技有限公司、宁波广海打火机制造有限公司增资项目涉及资产在评估基准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和产权持有单位均为宁波新海电气股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规允许的使用者。

（一）委托方暨产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：宁波新海电气股份有限公司（股票代码：002120.sz，以下简称“新海股份”）

住所：慈溪市崇寿镇永清南路 8 号

法定代表人：黄新华

注册资本：壹亿伍仟零贰拾捌万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1996 年 04 月 05 日

经营期限：1996 年 04 月 05 日至 2096 年 04 月 04 日

经营范围：打火机、点火枪、模具、电器配件、五金制品、电子元件、塑料制品、文具的制造；家用电器、打火机、点火枪、模具的批发、零售。自营和代理货物和技术的进出口业务，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。（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）

2. 公司概况

宁波新海电气股份有限公司证券代码“002120”，证券简称“新海股份”。主要从事打火机、点火枪、模具、电器配件、电子元件、塑料制品、文具的制造;家用电器、打火机、点火枪、模具的批发、零售、自营和代理货物和技术的进出口业务、但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外。是一家主要研制、销售高品质打火机、点火枪、医疗耗材、模具等精密塑料产品的企业。2007年3月在深交所中小板上市，成为国内唯一一家打火机的上市企业。

3. 公司生产经营概况

目前新海股份主营业务为打火机、点火枪类产品，喷雾器等精密塑料产品和医疗器械耗材及配件类产品。主要经营模式为OEM（贴牌生产）和ODM（受委托方拥有设计能力和技术水平，基于授权合同生产产品）及自主品牌销售。公司在发展传统业务的同时努力转型升级，围绕精密塑料制造业务延伸产业链。公司具体业务按产品分类如下：

（二）其他报告使用者

本评估报告供委托方在增资中报送相关的审核部门之用，不得用于与此次经济行为无关的用途。

（三）委托方和产权持有单位之间的关系。

委托方与产权持有单位为同一企业。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书，宁波新海电气股份有限公司拟以部分资产对宁波新海电子科技有限公司、宁波广海打火机制造有限公司增资，本次评估拟增资资产的市场价值，为增资行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为宁波新海电气股份有限公司（以下简称新海股份）拟增资资产市场价值，评估范围包括评估基准日新海股份申报的投资性房地产、房屋建筑物、构筑物及国有建设用地使用权。具体资产类型和账面价值见下表：

科目名称	账面价值
投资性房地产	4,934,419.33
固定资产-建筑物类	28,653,428.81
无形资产-国有建设建设用地使用权	12,107,818.18
资产总计	45,695,666.32

1. 评估范围内的实物资产主要为投资性房地产、房屋建筑物。委估土地使用权上的房产均在本次评估范围内。

(1) 投资性房地产位于浙江省慈溪市古塘街道大发路, 共计 3 项, 面积共 10,678.32 平方米。其中, 主厂房建筑面积为 8,224.72 平方米, 房产证号为慈房权证 2011 字第 015347 号, 建成于 1999 年 10 月份, 钢混结构, 共计五层。两座办公楼的面积分别为 1,554.60 平方米和 899.00 平方米, 房产证号分别为慈房权证 2011 字第 015348 号和慈房权证 2011 字第 015342 号, 慈国用(2011)第 018102 号建成于 2001 年 7 月份, 钢混结构, 共计二层。投资性房地产占用土地慈国用(2011)第 018102 号, 面积 9,644.00 平方米, 用途工业。

(2) 委估房屋建筑物为企业的配套生产用房、辅助生产用房及构筑物共计 8 项。

其中生产用房包括: 注塑厂房、6#厂房。

辅助生产用房包括: 科研楼。

构筑物包括: 气箱仓库、崇寿厂区附属工程和科研楼附属工程, 附属工程主要包括厂区门卫、铁艺栏杆、围墙及立柱涂料、道路、6#厂房附属工程等。

截至评估基准日, 以上建构筑物使用正常, 无地基沉降、屋面及墙体渗漏, 无墙体裂缝及抹灰涂料起鼓脱落。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权, 无形资产-土地, 委估宗地 5 宗, 均为出让工业用地, 根据土地使用证, 委估宗地详细情况如下表:

土地使用权人	土地使用权证号	座落	用途	面积 (m ²)	使用权类型	终止日期	他项权利
宁波新海电气股份有限公司	慈国用(2003)字第 200141 号	崇寿镇六塘村	工业	1755	出让	2035 年 6 月 9 日	无
宁波新海电气股份有限公司	慈国用(2008)字第 201035 号	崇寿镇六塘村	工业	4994	出让	2046 年 3 月 28 日	抵押
宁波新海电气股份有限公司	慈国用(2012)第 200034 号	崇寿镇六塘村	工业	5996	出让	2056 年 6 月 22 日	抵押
宁波新海电气股份有限公司	浙 2016 慈溪市不动产权第	崇寿镇六塘村	工业	3731.45	出让	2053 年 11 月 6 日	无

土地使用权人	土地使用权证号	座落	用途	面积	使用权类型	终止日期	他项权利
	0005507 号						
宁波新海电气股份有限公司	浙 2016 慈溪市不动产权第 0005507 号	崇寿镇六塘村(B#)	工业	3578	出让	2053 年 11 月 6 日	无

3. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

4. 截止评估基准日新海股份的抵押担保事项如下：本次评估范围内除六号厂房及其占用土地、慈国用(2003)字第 200141 号绿化用地未抵押外，其余资产全部抵押。抵押权人中国农业银行慈溪支行。抵押合同号 82100620160000410、82100620130006792、82100620160000424。

四、价值类型及其定义

本次评估是为委托方拟增资行为提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用原地使用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。

原地使用是指资产将按照现行用途原地继续使用。

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2016年9月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2016年9月30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）评估行为依据

评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日中华人民共和国主席令第42号)；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第

五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);

3. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);

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—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);

4. 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)

5. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

6. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

7. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号);

8. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证;

2. 国有土地使用权证;

3. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等;

4. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 北京科学技术出版社《资产评估常用数据及参数手册》(第二版);

2. 中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》;

3. 2010 年《浙江省建筑、安装工程预算定额》;

4. 2010 年《浙江省建设工程施工取费定额》;

5. 《宁波建设工程造价信息》;

6. 企业提供的建筑物图纸等相关资料;

7. 《建设工程工程量清单计价规范》;

8. 《城镇土地分等级规程》(GB/T 18507-2014);
9. 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007);
10. 中国城市地价动态监测网 (<http://www.landvalue.com.cn>);
11. 政府颁布的有关土地的政策、规定、通知等法规文件;
12. 慈溪市国土资源局公布的《慈溪市城镇土地定级调整和基准地价更新》;
13. 中国人民银行现行贷款利率;
14. 搜集的相关价格信息;
15. 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. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
2. 基准日会计报表、会计凭证, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

投资性房地产

评估对象目前已对外租赁使用, 周边房地产租赁市场活跃, 根据本次评估房屋建筑物的特点, 有限采用收益法进行评估。投资性房地产同一供需圈未找到可比案例, 不能采用市场法。投资性房地产建成年限较早, 无法取得概预算资料, 不适宜房地分估, 不适用于成本法。

收益法也称为收益资本化法、收益还原法, 是根据估价对象未来收益来求取估价对象价值的方法, 具体地说, 是预测估价对象的未来收益, 然后将其转换为现值来求取估价对象的方法。

收益法估算房地产价值的计算公式为:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A_{t+1}}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^{n-t}}{(1+Y)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+Y)^t}$$

其中: V—为房地产价格;

A_i—为房地产未来第 i 年净收益;;

Y—为报酬率;

n—为房地产的收益期;

t—为房地产的剩余租赁期限;

g—为租约期满后净收益逐年递增的比率。

收入的确认是租约期外按照市场租金，租约期内按照租约租金进行计算；运营费用按同类房地产出租成本及所在地市的有关规定计算；收益期限以房地产合法收益年限计算；资本化率采用市场提取法确定，是利用与估价对象房地产具有类似收益特征的可比实例房地产价格、净收益等资料，选用相应的报酬资本化法公式，反求出资本化率后再根据市场预期报酬率进行调整得出。

房屋建筑物

委估房屋建筑物及构筑物其工业厂房，优先选用成本法，且周围无市场交易案例和出租案例，所以本次评估以资产持续使用为前提，采用重置成本法确定建筑物资产的评估价值。

1. 重置成本法的基本计算公式为：评估价值=重置价值×成新率

重置价值=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本

2.成新率

①年限成新率

年限成新率=尚可使用年限 / （已使用年限+尚可使用年限）

②观察法成新率

通过现场勘察打分，结合建筑物修正系数，计算其完好分值。

土地

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况和被评估单位提供的资料、评估人员的现场勘查及调查收集的有关资料，分别采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，经综合分析比较，本次评估采用基准地价修正系数法、市场法分别取权重求和的方法进行评估。公式为：

宗地评估值=基准地价修正系数法评估值×权重+市场法评估值×权重

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；辅导产权持有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

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）一般假设

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. 产权持有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；
4. 本次评估，除特殊说明外，未考虑产权持有单位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；

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

本次对宁波新海电气股份有限公司拟增资部分资产进行评估。资产账面价值为4,569.57万元。

采用适合的评估方法确定的宁波新海电气股份有限公司拟增资资产评估价值为6,219.41万元，较账面净资产增值1,649.84万元，增值率为36.11%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位： 宁波新海电气股份有限公司

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
非流动资产	1	4,569.57	6,219.41	1,649.84	36.11
投资性房地产	2	493.44	1,567.56	1,074.12	217.68
固定资产	3	2,865.34	3,641.86	776.52	27.10
无形资产	4	1,210.78	1,009.99	-200.79	-16.58
其中：土地使用权	5	1,210.78	1,009.99	-200.79	-16.58
资产总计	6	4,569.57	6,219.41	1,649.84	36.11

评估结果详细情况见评估明细表。

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原地使用、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. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件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；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。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 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；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资产评估师执业范围。

6. 2016 年 11 月 8 日，中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会召开了 2016 年第 84 次并购重组委工作会议，对宁波新海电气股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易事项进行了审核。宁波新海电气股份有限公司拟以其拥有的全部资产和负债与上海罗颀思投资管理有限公司、聂腾云、陈立英等14名股东合计持有的上海韵达货运有限公司100%股权中的等值部分进行置换，并向交易对方非公开发行股份购买置入资产与置出资产的差额部分。根据会议审核结果，宁波新海电气股份有限公司重大资产重组事项获得有条件通过。

7. 本次评估资产账面价值未经审计，产权持有单位对账面价值准确性负责。

8. 截止评估基准日新海股份的抵押担保事项如下：本次评估范围内除六号厂房及其占用土地、慈国用(2003)字第200141号绿化用地未抵押外，其余资产全部抵押。抵押权人中国农业银行慈溪支行。抵押合同号 82100620160000410、82100620130006792、82100620160000424。

提请报告使用者关注上述事项对本次经济行为的影响。

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。

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。

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2016年11月17日。

评估机构法定代表人授权人： 杨洋

杨洋

资产评估师： 李静静

李静静



资产评估师： 徐宁

徐宁



北京中同华资产评估有限公司



二〇一六年十一月十七日

资产评估报告书附件

目 录

附件一：有关经济行为文件复印件

评估业务约定书

附件二： 委托方及产权持有单位法人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 房屋所有权证；

2. 国有土地使用权证；

附件四：委托方及产权持有单位承诺函原件

附件五：签字资产评估师承诺函原件

附件六：资产评估业务资格证书复印件

附件七：证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件八：评估机构法人营业执照副本及法人代表授权书复印件

附件九：签字资产评估师资格证书复印件

附件十：资产评估明细表