

宁波新海电气股份有限公司拟转让股权涉及的
宁波新海电子实业有限公司股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2012〕7号

坤元资产评估有限公司

二〇一二年一月十日

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	5
一、委托方、被评估单位及评估报告使用者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估假设	8
七、评估依据	9
八、评估方法	10
九、评估过程	14
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
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日资产负债表	20
二、委托方和被评估单位法人营业执照	21
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	23
四、委托方和被评估单位的承诺函	37
五、签字注册评估师承诺函	39
六、评估机构资格证书	40
七、评估机构法人营业执照	41
八、签字注册评估师资格证书	42
九、评估业务约定书	44
评估结果汇总表及明细表	48

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、负债清单等由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。

宁波新海电气股份有限公司拟转让股权涉及的 宁波新海电子实业有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕7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、委托方和被评估单位及评估报告使用者

本次资产评估的委托方为宁波新海电气股份有限公司(以下简称“新海股份公司”),本次资产评估的被评估单位为宁波新海电子实业有限公司(以下简称“新海电子公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告使用者为委托方和法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

新海股份公司拟转让其拥有的新海电子公司股权,为此需要对新海电子公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新海电子公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新海电子公司的股东全部权益。

评估范围为新海电子公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照新海电子公司提供的2011年11月30日未经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为231,854,027.87元,29,633,849.48元和202,220,178.39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 2011 年 11 月 30 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，采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，新海电子公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 231,854,027.87 元，评估价值 235,077,051.43 元，评估增值 3,223,023.56 元，增值率为 1.39%；

负债账面价值 29,633,849.48 元，评估价值 29,633,849.48 元；

股东全部权益账面价值 202,220,178.39 元，评估价值 205,443,201.95 元，评估增值 3,223,023.56 元，增值率为 1.59%。

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 2011 年 11 月 30 日起至 2012 年 11 月 29 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

1. 截至评估基准日，新海电子公司存在以下资产对外担保事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第 240263 号的土地使用权和房屋所有权证号为慈房权证 2011 字第 015486 号的房屋建筑物为抵押物，为新海股份公司向中国银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(2) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240267号、慈国用(2011)第240264号的土地使用权为抵押物,为新海股份公司向中国银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(3) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240262号的土地使用权为抵押物,为新海股份公司向中国工商银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(4) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240266号的土地使用权和房屋所有权证号为慈房权证2011字第015489号的房屋建筑物为抵押物,为新海股份公司向中国工商银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(5) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240265号的土地使用权和房屋所有权证号为慈房权证2011字第015490号的房屋建筑物为抵押物,为新海股份公司向中国工商银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(6) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240261号的土地使用权和房屋所有权证号为慈房权证2011字第015487号、慈房权证2011字第015488号的房屋建筑物为抵押物,为新海股份公司向中国农业银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

新海电子公司承诺,除上述事项外,委托评估资产不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

2. 截至评估基准日,新海电子公司与新海股份公司签订《设备租赁协议》,根据协议,新海股份公司将其拥有的设备类固定资产租赁给新海电子公司,供其加工打火机系列产品使用,租赁期自2011年9月1日至2011年12月31日止,租金总额为48,388.44元。本次评估未考虑上述租赁事项对相关资产评估价值可能产生的影响。

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。

宁波新海电气股份有限公司拟转让股权涉及的 宁波新海电子实业有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2012〕7号

宁波新海电气股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的宁波新海电子实业有限公司股东全部权益在2011年11月30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、被评估单位及评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 名称：宁波新海电气股份有限公司（以下简称“新海股份公司”）
2. 住所：慈溪市崇寿镇永清南路8号
3. 法定代表人：黄新华
4. 注册资本：壹亿伍仟零贰拾捌万元
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：330200000039714
7. 发照机关：宁波市工商行政管理局
8. 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或技术除外。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：宁波新海电子实业有限公司（以下简称“新海电子公司”）
2. 住所：宁波杭州湾新区滨海四路南侧

3. 法定代表人：朱州听

4. 注册资本：壹亿叁仟陆佰万元

5. 公司类型：有限责任公司（法人独资）

6. 企业法人营业执照注册号：330218000009556

7. 发照机关：宁波市工商行政管理局

8. 经营范围：电子元件、打火机、点火枪、电器配件、塑料制品制造；打火机、点火枪、塑料制品批发、零售；自营和代理各类货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

9. 历史沿革：新海电子公司成立于2010年5月18日，初始注册资本1,000万元，成立时股东和出资情况如下：新海股份公司出资1,000万元，占注册资本的100%。经增资扩股，截至评估基准日，新海电子公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
宁波新海电气股份有限公司	13,600	100%
合计	13,600	100%

二) 被评估单位2010年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2010年	基准日
总资产	9,786,785.88	231,854,027.87
总负债	130,234.95	29,633,849.48
股东权益	9,656,550.93	202,220,178.39
营业收入	10,810,659.25	9,146,722.27
营业成本	10,398,383.90	8,688,291.53
利润总额	-309,039.06	-205,206.50
净利润	-343,449.07	-238,339.99

上述2010年度的财务报表业经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。基准日的财务报表未经注册会计师审计。

三) 公司经营概况

新海电子公司成立于2010年5月18日，为新海股份公司的全资子公司。目前，公司位于宁波杭州湾新区滨海四路南侧，占地约257亩，有员工80余人，主要生产打火机、点火枪配件等。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的股东。

(四) 评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

新海股份公司拟转让其拥有的新海电子公司股权，为此需要对新海电子公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供新海电子公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新海电子公司的股东全部权益。

评估范围为新海电子公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照新海电子公司提供的未经审计的2011年11月30日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为231,854,027.87元，29,633,849.48元和202,220,178.39元。对于经营租入资产不列入本次评估范围。具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		70,927,110.18
二、非流动资产		160,926,917.69
其中：固定资产	95,551,048.06	95,551,048.06
无形资产		65,372,923.64
其中：无形资产——土地使用权		65,372,923.64
递延所得税资产		2,945.99
资产总计		231,854,027.87
三、流动负债		29,633,849.48
四、非流动负债		0.00
负债合计		29,633,849.48
股东权益合计		202,220,178.39

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。

1. 新海电子公司建筑物类固定资产位于宁波杭州湾新区新海电子公司厂区内，主要包括3幢生产用房、2幢生活用房、消防设施和附属设施等。生产用房和生活用房建筑面积合计72,202.02平方米，建于2009年，为钢混结构，建造质量、维修

保养情况较好；消防设施主要为消防喷淋系统，建于 2009 年，主要分布于 3 幢生产用房内；附属设施主要包括围墙、1 号桩基、绿化等，建于 2009 年，主要分布于厂区内。

上述生产用房和生活用房已取得慈房权证 2011 字第 015486 号-015490 号等 5 本《房屋所有权证》。

2. 无形资产-土地使用权账面价值 65,372,923.64 元，共有 7 宗土地，土地面积合计 171,444.00 平方米，均位于宁波杭州湾新区滨海四路南侧新海电子公司厂区内。新海电子公司已取得慈国用（2011）第 240261 号-240267 号等 7 本《国有土地使用证》。

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公允价值以外的价值（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，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，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：本评估报告书所称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

本项目评估基准日是 2011 年 11 月 30 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为 2011 年 11 月 30 日。

六、评估假设

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。
2. 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。

3. 持续经营假设：假设被评估单位按照原来的经营方式、经营范围持续地经营下去。

4. 被评估单位的经营管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

七、评估依据

（一）法律法规依据

《公司法》、《合同法》、税收相关法律法规等。

（二）评估准则依据

1. 财政部以财企[2004]20号文发布的《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》；

2. 中国注册会计师协会以会协[2003]18号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

3. 中国资产评估协会以中评协[2004]134号文发布的《企业价值评估指导意见》；

4. 中国资产评估协会以中评协[2007]189号文发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估价值类型指导意见》；

5. 中国资产评估协会以中评协[2008]218号文发布的《企业国有资产评估报告指南》；

6. 《房地产估价规范》GB/T50291-1999；

7. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001。

（三）权属依据

1. 新海电子公司提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告；

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、房屋所有权证、发票等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 建建发[2010]224 号文《关于颁发浙江省建设工程计价依据（2010 版）的通知》，《浙江省建设工程计价规则》（2010 版）、《浙江省建筑工程预算定额》（2010 版）、《浙江省安装工程预算定额》（2010 版）、《浙江省建设工程施工费用定额》（2010 版）等；

2. 《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）；

3. 建设部及有关部门颁发的建筑物耐用年限标准及《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》等；

4. 宁波市近期土地市场交易价格信息资料、询价记录；

5. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；

6. 《2011 机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；

7. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；

8. 财政部财税[2008]170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

9. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；

10. 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；

11. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

12. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等。

13. 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；

14. 其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的交易案例，故本次评估不宜用市场法。

由于新海电子公司成立时间较短，公司收益尚未稳定，无法较准确地对新海电子公司未来收益进行预测，本次不宜采用收益法进行评估。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-相关负债评估值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金仅为人民币存款，在评估过程中，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

应收账款和其他应收款的评估，对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收关联方往来款、账龄在1年内的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

企业按财务制度规定计提的坏账准备评估为零。

3. 存货

存货系在用周转材料，采用成本法评估，即以现行市价为重置价值，根据周转材料的现状及使用情况确定综合成新率计算评估值。

二）非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物包括生产用房和生活用房，根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途等，本次采用重置成本法进行评估。建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

A. 重置价值的确定

重置价值一般由建安费用、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的基本公式为：

成新率(K_1) = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的基本公式为：

完损等级评定系数(K_2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$

其中 A_1 、 A_2 分别为加权系数。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价和运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息等相关费用中的若干项组成。

重置价值 = 现行购置价 + 相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备的实际情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，经进一步调整后综合评定该设备的成新率。

3. 无形资产——土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宁波杭州湾新区滨海四路南侧（A-G#）新海电子公司厂区 7 块宗地土地使用权价值内涵为在正常市场条件下，土地开发程度为红线外“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下，用途设定为工业用地，使用权类型设定为出让，于评估基准日 2011 年 11 月 30 日土地剩余使用年期内的土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则——不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

对于本次评估范围的宁波杭州湾新区滨海四路南侧（A-G#）新海电子公司厂区 7 块宗地土地使用权价值，由于委估土地使用权所在地的土地交易市场较为规范，故采用市场法进行评估，并确定其评估价值。

(3) 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：

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

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

本次土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

4. 递延所得税资产

递延所得税资产为被评估单位应收账款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故本次评估对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

三) 负债

负债系流动负债，包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

九、评估过程

本项资产评估工作于2011年12月1日开始，2012年1月10日出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

2011年12月1日，新海股份公司股权转让项目启动，由新海股份公司正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

(二) 前期准备阶段

1. 前期布置和培训

根据委托评估资产的特点，有针对性地对布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场

工作小组。本项目评估人员共划分为三组，包括流动资产评估组、机器设备评估组和房屋建筑物评估组。

3. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2011年12月2日至12月6日。

(三) 资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2011年12月7日至12月9日。

1. 资产清查过程如下：

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

(2) 根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对机器设备、房屋建筑物的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。对土地使用权，评估人员通过核实《国有土地使用权证》来核实其权属情况。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

(四) 评定估算、汇总阶段

2011年12月12日至12月20日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则，明确评估参数和价格标准后，进行了评定估算及汇总工作。

(五) 内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组于2012年1月10日，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，新海电子公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 231,854,027.87 元，评估价值 235,077,051.43 元，评估增值 3,223,023.56 元，增值率为 1.39%；

负债账面价值 29,633,849.48 元，评估价值 29,633,849.48 元；

股东全部权益账面价值 202,220,178.39 元，评估价值 205,443,201.95 元，评估增值 3,223,023.56 元，增值率为 1.59%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	70,927,110.18	71,437,854.44	510,744.26	0.72
二、非流动资产	160,926,917.69	163,639,196.99	2,712,279.30	1.69
其中：固定资产	95,551,048.06	95,473,551.00	-77,497.06	-0.08
无形资产				
其中：无形资产—土地使用权	65,372,923.64	68,162,700.00	2,789,776.36	4.27
递延所得税资产	2,945.99	2,945.99		
资产总计	231,854,027.87	235,077,051.43	3,223,023.56	1.39
三、流动负债	29,633,849.48	29,633,849.48		
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	29,633,849.48	29,633,849.48		
股东权益合计	202,220,178.39	205,443,201.95	3,223,023.56	1.59

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对新海电子公司股东全部权益价值评估中，本公司对新海电子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。从新海电子公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，资产的权属属新海电子公司所有。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是新海电子公司的责任，我们的责任是对新海电子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。若被评估单位不拥有前述资产的所有权新海电子公司，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和新海电子公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，新海电子公司存在以下资产对外担保事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

(1) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240263号的土地使用权和房屋所有权证号为慈房权证2011字第015486号的房屋建筑物为抵押物，为新海股份公司向中国银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(2) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240267号、慈国用(2011)第240264号的土地使用权为抵押物，为新海股份公司向中国银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(3) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240262号的土地使用权为抵押物，为新海股份公司向中国工商银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(4) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240266号的土地使用权和房屋所有权证号为慈房权证2011字第015489号的房屋建筑物为抵押物，为新海股份公司向中国工商银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(5) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240265号的土地使用权和房屋所有权证号为慈房权证2011字第015490号的房屋建筑物为抵押物，为新海股份公司向中国工商银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

(6) 新海电子公司以国有土地使用权证号为慈国用(2011)第240261号的土地使用权和房屋所有权证号为慈房权证2011字第015487号、慈房权证2011字第015488号的房屋建筑物为抵押物，为新海股份公司向中国农业银行股份有限公司慈溪市支行贷款提供抵押担保。

新海电子公司承诺，除上述事项外，委托评估资产不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，新海电子公司与新海股份公司签订《设备租赁协议》，根据协议，新海股份公司将其拥有的设备类固定资产租赁给新海电子公司，供其加工打火机系列产品使用，租赁期自2011年9月1日至2011年12月31日止，租金总额为48,388.44元。本次评估未考虑上述租赁事项对相关资产评估价值可能产生的影响。

4. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

6. 截至评估报告出具日，新海电子公司营业执照的法定代表人已变更为孙雪芬。

7. 新海电子公司未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此我们没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

8. 在资产基础法评估时，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

10. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们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。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估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. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2011 年 11 月 30 日起至 2012 年 11 月 29 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：

注册资产评估师：

报告日期：二〇一二年一月十日