

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海宝钢包装股份有限公司拟发行股份
购买资产涉及的哈尔滨宝钢制罐有限公
司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中企华评报字(2020)第 4322-04 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十七日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	34
资产评估报告附件	35

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

上海宝钢包装股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对哈尔滨宝钢制罐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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：上海宝钢包装股份有限公司拟发行股份购买资产，北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司委托对重组方案涉及的哈尔滨宝钢制罐有限公司于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，并出具了评估报告书。由于评估报告有效期为评估基准日后一年，为了继续推进本次重组事项，上海宝钢包装股份有限公司根据有关要求委托北京中企华资产评估有限责任公司，就本次重组标的资产涉及的哈尔滨宝钢制罐有限公司的股东全部权益在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：哈尔滨宝钢制罐有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位评估基准日经审计后的全部资产与负债。

资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产，负债包括流动负债、非流动负债。

评估基准日：2020 年 4 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

哈尔滨宝钢制罐有限公司评估基准日总资产账面价值为 64,690.64

万元，评估价值为 69,263.96 万元，增值额为 4,573.32 万元，增值率为 7.07 %；总负债账面价值为 25,771.85 万元，评估价值为 24,890.63 万元，评估增值-881.22 万元，增值率-3.42%；净资产账面价值为 38,918.79 万元，资产基础法评估价值为 44,373.33 万元，增值额为 5,454.54 万元，增值率为 14.02 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

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	1	26,196.87	26,683.15	486.28	1.86
二、非流动资产	2	38,493.77	42,580.81	4,087.04	10.62
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	4	28,652.10	32,382.16	3,730.06	13.02
在建工程	5	3,150.32	3,204.90	54.58	1.73
无形资产	6	2,903.43	3,426.13	522.70	18.00
其中：土地使用权	7	2,886.51	3,407.56	521.05	18.05
其他非流动资产	8	3,787.92	3,567.62	-220.30	-5.82
资产总计	9	64,690.64	69,263.96	4,573.32	7.07
三、流动负债	10	22,293.15	22,293.15	0.00	0.00
四、非流动负债	11	3,478.70	2,597.48	-881.22	-25.33
负债总计	12	25,771.85	24,890.63	-881.22	-3.42
净资产	13	38,918.79	44,373.33	5,454.54	14.02

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

上海宝钢包装股份有限公司拟发行股份购 买资产涉及的哈尔滨宝钢制罐有限公司股 东全部权益价值项目

资产评估报告正文

上海宝钢包装股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,根据法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法、收益法,按照必要的评估程序,对哈尔滨宝钢制罐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。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海宝钢包装股份有限公司,被评估单位为哈尔滨宝钢制罐有限公司。

(一)委托人简介

企业名称:上海宝钢包装股份有限公司

法定住所:上海市宝山区罗东路1818号

经营场所:上海市宝山区罗东路1818号

法定代表人:曹清

注册资本:83,333.33万元

成立日期:2004年03月26日

经营期限:2004年03月26日至无固定期限

企业性质:其他股份有限公司(上市)

主要经营范围:包装制品设计、销售,包装装潢印刷,包装材料的销售,货物及技术的进出口业务,在包装材料科技领域内的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让,化工产品(除危险化学品、监控

化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)销售，食品销售，货物运输代理，自有设备租赁，自有房屋租赁，企业管理咨询，软件开发与销售。【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】

(二)被评估单位公司简介

1.被评估单位公司简况

名称：哈尔滨宝钢制罐有限公司(以下简称“哈尔滨制罐”)

住所：哈尔滨经开区哈平路集中区春晖路 28 号

法定代表人：方春华

注册资本：人民币 33966.00 万元

成立日期：2015 年 06 月 01 日

营业期限：长期

类型：其他有限责任公司

经营范围：从事包装装潢印刷品和其他印刷品印刷。设计、生产、销售：铝制二片式易拉罐及相关产品与技术服务；销售：金属材料、化工原料(不含易燃易爆品、危险品、剧毒品)；货物进出口、技术进出口。(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.公司股东及持股比例、股权变更情况

(1)哈尔滨制罐成立于 2015 年 06 月 01 日，成立时注册资本 16,983 万元，全部由上海宝钢包装股份有限公司以货币资金方式出资。2019 年 7 月 15 日，公司股东会决议批准，将公司注册资本由人民币 16,983 万元增加到人民币 33,966 万元，截至评估基准日，被评估单位的股权架构如下：

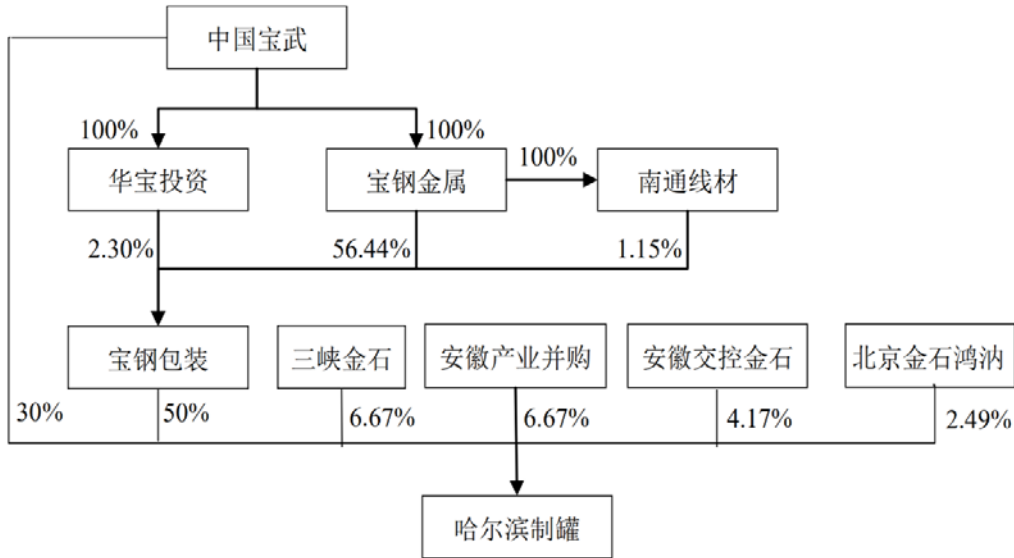
序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	上海宝钢包装股份有限公司	16,983.00	50	货币
2	中国宝武钢铁集团有限公司	10,189.80	30	货币
3	三峡金石(武汉)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2,266.099385	6.67	货币
4	安徽产业并购基金合伙企业(有限合伙)	2,266.099385	6.67	货币
5	安徽交控金石并购基金合伙企业(有限合伙)	1,416.312117	4.17	货币

上海宝钢包装股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的哈尔滨宝钢制罐有限公司股东全部权益
价值项目资产评估报告

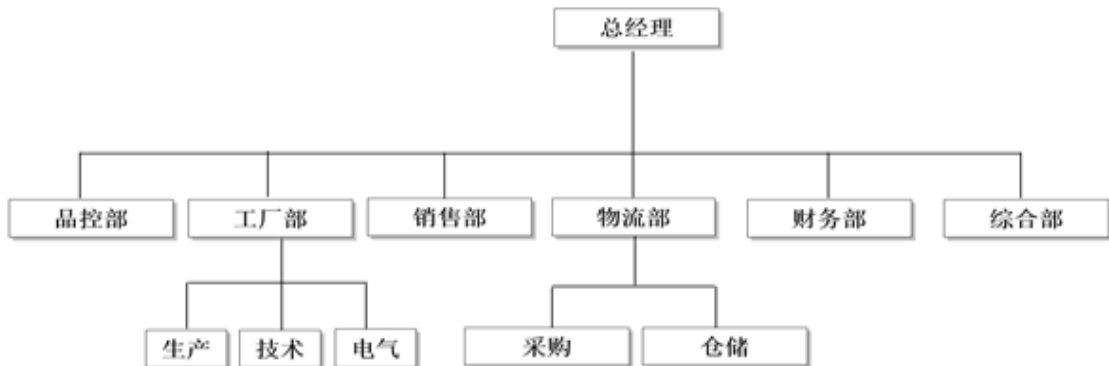
序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
6	北京金石鸿纳股权投资基金合伙企业(有限合伙)	844.689113	2.49	货币
	合计	33,966.00	100	

3.公司产权和经营管理结构:

(1)截至评估基准日, 哈尔滨宝钢制罐有限公司的产权结构图如下:



(2)截至评估基准日, 哈尔滨宝钢制罐有限公司的组织架构图如下:



4.近期的资产、财务和经营状况

被评估单位近期的财务状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日
流动资产	17,895.32	18,870.62	35,457.24	26,196.87
固定资产	31,921.96	30,854.33	29,254.99	28,652.10
在建工程	0.00	62.07	1,246.73	3,150.32

上海宝钢包装股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的哈尔滨宝钢制罐有限公司股东全部权益
价值项目资产评估报告

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日
无形资产	3,060.01	2,992.90	2,925.80	2,903.43
递延所得税资产	243.95	0.00	495.69	343.40
其他非流动资产	0.00	0.00	2,329.52	3,444.52
资产合计	53,121.25	52,779.91	71,709.97	64,690.64
流动负债	29,019.83	30,507.07	29,961.85	22,293.15
非流动负债	7,932.56	5,413.53	3,494.01	3,478.71
负债合计	36,952.40	35,920.60	33,455.87	25,771.85
所有者权益	16,168.85	16,859.31	38,254.10	38,918.79

被评估单位近期的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-4月
一、营业总收入	36,249.20	43,822.91	58,413.98	11,196.45
减: 营业总成本	33,304.58	39,869.15	52,357.87	10,046.93
税金及附加	195.68	201.80	253.10	57.69
销售费用	1,081.24	1,444.28	1,803.21	220.89
管理费用	623.18	435.51	464.40	132.40
研发费用	0.00	0.00	403.74	178.54
财务费用	989.23	933.53	418.98	30.15
资产减值损失	32.38	0.00	0.00	0.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	-30.48	11.79
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	156.17	27.87
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	22.90	938.65	2,838.37	569.52
加: 营业外收入	31.51	0.08	0.43	0.00
减: 营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	54.41	938.73	2,838.80	569.52
减: 所得税费用	26.64	253.99	984.70	-95.16
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	27.77	684.75	1,854.11	664.69

被评估单位评估基准日、2019 年度、2018 年度、2017 年度会计报表经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

上海宝钢包装股份有限公司拟发行股份收购被评估单位股权。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

上海宝钢包装股份有限公司拟发行股份购买资产，北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司委托对重组方案涉及的哈尔滨宝钢制罐有限公司于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，并出具了评估报告书。由于评估报告有效期为评估基准日后一年，为了继续推进本次重组事项，上海宝钢包装股份有限公司根据有关要求委托北京中企华资产评估有限责任公司，就本次重组标的资产涉及的哈尔滨宝钢制罐有限公司的股东全部权益在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是哈尔滨宝钢制罐有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位评估基准日经审计后的全部资产与负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产，负债包括流动负债、非流动负债。总资产账面价值为 64,690.64 万元，总负债账面价值为 25,771.85 万元，净资产账面价值为 38,918.79 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天健会计

师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、房屋建筑物类资产、设备类资产、无形资产等。主要资产的类型及特点如下：

1.存货

主要包括内容为原材料和产成品。原材料主要包括 330ML 树脂版、500ML 树脂版、330ML 橡皮布等，账面价值包括购置价、运输费、装卸以及其他合理费用；产成品主要包括 330 型和 500 型铝制二片罐、铝盖，账面价值包括采购成本、加工成本。上述存货均采用实际成本核算。

2.房屋建筑物类资产

(1)房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产共计 7 项，均位于哈尔滨经开区哈平路集中区春晖路 28 号哈尔滨宝钢制罐有限公司厂区内，主要包括主厂房、综合楼、废水站、工业垃圾棚、生产准备间等。其中两项主要资产情况如下：

序号	建筑物名称	结构	概况
1	主厂房	钢结构	结构设计使用年限为 50 年，抗震设防烈度为 7 级，耐火等级二级，结构型式为全钢结构，基本柱距 8 米，单层，由辅助跨、生产跨及成品跨组成。
2	综合楼	钢筋混凝土框架结构	建筑地上 3 层，规划高度 12.15 米，抗震设防烈度为 6 度，耐火等级二级，结构设计使用年限为 50 年。

(2)构筑物

构筑物类资产共计 7 项，主要包括围墙、室外道路等，围墙高度 2.4 米，长度 1,240.84 米，分布于厂区四周；沥青混凝土室外道路，12,045 平方米。

3.设备类资产

(1)机器设备

纳入评估范围内的机器设备类资产共计 271 项，购置于 2016 年至 2019 年，全部位于哈尔滨宝钢制罐有限公司的厂区内。主要为冲杯机、内喷机、拉伸机、修边机、缩翻光检机、彩印机、底印机、乳化液系统、清洗烘炉、底印烘炉、彩印烘炉等，为企业生产用主要设备。生

产线及辅助设备使用情况良好，能够满足生产工艺要求。

(2)电子设备

纳入本次评估范围内的电子设备共计 84 项，主要包括各种型号的电脑、打印机、空调等办公设备。设备均能正常使用。

4.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产，其他无形资产主要包括外购软件，具体情况如下：

(1)无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权 1 宗，为出让土地，已办理不动产权证书，权利人为哈尔滨宝钢制罐有限公司。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	黑(2018)哈尔滨市不动产权第 0275732 号	哈尔滨宝钢制罐土地	2015/06/29	2065/06/28	工业用地	七通一平	94,615.10	28,865,055.00

(2)无形资产-外购软件

企业申报的外购软件主要为 NC 软件和 SPC 软件，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	软件名称	购置时间	原始入账价值	账面价值
1	NC 软件	2015 年 6 月	139,743.59	71,036.33
2	SPC 软件	2016 年 3 月	168,316.91	98,184.89
合计			308,060.50	169,221.22

5.企业申报的其他表外资产情况

企业无表外资产。

6.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2020年4月30日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.宝武字【2019】418号《关于同意宝钢包装发行股份购买资产的批复》；

2.资产评估委托合同。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

6.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

7.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号, 国务院令 588 号修订);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
12. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
15. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第 36 号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
18. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号);
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第 691 号);
20. 《关于调整增值税税率的通知》(财税第[2018]32 号);
21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令 645 号第三次修订);
22. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号);
24. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2020 年修正, 证监会令第 166 号);
25. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
8. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
2. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2020年);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
4. 《黑龙江省工程造价信息》(2020年第4月);
5. 《关于哈尔滨市城市基础设施配套费收费标准有关事项的通知》(哈发改联〔2018〕62号);
6. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);

7.《黑龙江省执行 2013 清单计价计量规范相关规定》(黑建造价[2014]1号);

8.《黑龙江省住房和城乡建设厅关于印发二〇一七年建筑安装工程结算指导意见》的通知(黑建规范〔2017〕12号);

9.《黑龙江省住房和城乡建设厅关于黑龙江省建筑业营业税改征增值税调整建设工程计价依据和招投标有关事项的通知》(黑建造价〔2016〕2号);

10.黑龙江省物价监督管理局、黑龙江省住房和城乡建设厅关于印发《黑龙江省工程造价咨询服务收费管理办法》的通知(黑价联[2013]39号);

11.黑龙江省住房和城乡建设厅《关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(黑建规范〔2018〕5号);

12.黑龙江省住房和城乡建设厅《黑龙江省建设工程计价依据(建筑、装饰装修、水暖、电气、市政、园林绿化工程计价定额、施工机械台班费用定额、建设工程费用定额)》(HLJD-FY-2010);

13.《机电产品报价手册》(2020年);

14.企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

15.企业提供的相关工程决算资料;

16.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

17.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

18.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

19.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

20.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

21.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

22.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

23.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

24.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行

为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);

25.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

3.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

6.天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审〔2020〕6-254号审计报告;

7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。评估方法选择采用理由如下：

公开市场上难以找到足够数量的与哈尔滨制罐类似的同行业可比的上市公司及交易案例，不满足市场法评估的条件。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料已经过审计，满足资产基础法评估的条件。

哈尔滨制罐是一家金属容器制造行业企业，经营数据可以获取并且可以参考，经营规模稳定，行业发展政策明朗，未来收益和风险可以量化，故适合采用收益法进行评估。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收票据，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委托明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

(3)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估

值为零。

(5)原材料，评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额凭证合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了盘点，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，经了解，原材料无失效、毁损等个别情况。

在实际评估过程中，评估人员向财务人员了解到，被评估单位原材料采用实际成本核算，包括购置价、运输费、装卸以及其他合理费用。由于原材料周转较快，并且购进日期与评估基准日较接近，其账面成本与市场价值相近，故以核实无误的账面值确定其评估值。

(6)产成品，评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。评估人员依据企业提供的产成品清查明细表，和被评估单位存货管理人员共同对其数量进行了盘点，并对产成品的情况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

被评估单位产成品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本。评估基准日，被评估单位产成品根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下：

正常销售产成品评估值=产成品数量×产成品不含税销售单价×[1-税金及附加费率-销售费用率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税税率)×扣减率]

(7)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2.设备类固定资产

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予

以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

A.进口设备的重置全价确定

进口机器设备重置全价=CIF 价格×基准日汇率+海关关税+增值税+商检费+外贸手续费+银行财务费+国内运杂费+安装调试费+基础费+前期费用+资金成本-可抵扣的增值税

银行财务费、外贸手续费、商检费等费率、设备基础费率、设备安装费率，根据机械计(1995)1041号《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定。

对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定重置价。

B.国产设备的重置全价确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、前期其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

设备重置全价计算公式如下：

机器设备重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

对于各种电子设备，可从网上获得询价。

对于二手设备市场交易活跃的设备直接以市场可比价格作为评估值。

a.设备购置价

主要通过向生产厂家或代理商询价、或参照《2020年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

b. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的其他各项杂费。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

对于设备报价中已包含了运杂费的，评估时不再重复计取。

c. 设备安装调试费的确定

设备安装调试费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 设备基础费

设备基础费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无需基础的设备，不考虑设备基础费，设备基础费用已包含在厂房的，不再考虑基础费。

e. 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

f. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{设备基础费} + \text{安装调试费} + \text{前期费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

g. 设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2016〕36号、财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+(运杂费+设备调试费+安装工程费)/1.09×9%+(前期及其他费-建设单位管理费-联合试运转费)/1.06×6%

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3.房屋建筑物类资产

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对房屋、构筑物采用成本法进行评估。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①重置全价的确定

A.建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于一般性建(构)筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

B.前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

C.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

D.可抵扣增值税

根据相关文件规定,对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产,计算出可抵扣的增值税。

②综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的

辅助条件。

③评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

4.在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

(2)未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

(3)纯待摊费用

对于纯待摊费用，经核实是未来在建项目所必需的，以核实后账面价值作为评估值，否则评估为零。

5.土地使用权

土地使用权的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

根据现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，在

同一供需范围内，现已掌握多宗与估价对象条件相似的交易实例发生，且有可比性，因此利用替代原则，本次评估选用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在估价基准日近期有过交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的已知价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正×土地使用年期修正

被评估单位根据《中华人民共和国契税暂行条例》办法的规定已支付了5%契税，根据本次评估目的，评估价值为包含契税的土地使用权价格。

6.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产为企业外购软件。

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

7.递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证及计算过程。政府补助产生的递延所得税资产由于相关所得税已缴纳，按0.00元评估，其他递延所得税资产以核实无误后的账面值作为评估值。

8.其他非流动资产

其他非流动资产，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。

对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

9. 负债

被评估单位的负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债和长期借款、其他非流动负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，其他非流动负债是被评估单位收到与资产相关的政府补助，并非实际应承担的负债，其评估值为 0.00 元，其他负债以核实后的账面值确定评估值。

(二) 收益法

1. 收益法具体方法和模型的选择

(1) 收益法模型

本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现法。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和非正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

有息负债指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，其他流动负债及长期借款等。

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值

Fi：企业未来第i年预期自由现金流量

Fn：永续期自由现金流量

r：折现率

i：收益期计算年

n：预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

(2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，本次评估按照惯例采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流，预测期预测到企业生产经营稳定年度。

(3)收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次预估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

(5)终值的确定

收益期为永续，终值公式如下：

$$P_n = R_{n+1}/i$$

R_{n+1} 按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年在不扩大规模的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(6)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本。

公式：

$$WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中，E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

K_e：权益资本成本

K_d：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取，公式：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：r_f：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

r_c：企业特定风险调整系数。

(7)溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产主要为扣除最低现金保有量后的货币资金，本次评估采用成本法进行确认。

(8)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，被评估单位的非

经营性资产、负债包括待抵扣增值税进项税额和购置设备款等，本次评估采用成本法进行确认。

2.有息负债价值

有息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括一年内到期的非流动负债及长期借款。有息负债以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2020 年 8 月 12 日至 2020 年 9 月 27 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2020 年 8 月 12 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估计划，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于 2020 年 8 月 19 日至 2020 年 9 月 4 日对评估对象涉及的

资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产权证等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风

险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)一般假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大

变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位生产所需主材价格波动平稳。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

哈尔滨宝钢制罐有限公司评估基准日总资产账面价值为 64,690.64 万元；总负债账面价值为 25,771.85 万元；净资产账面价值为 38,918.79 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 56,635.52 万元，增值额为 17,716.73 万元，增值率为 45.52%。

(二)资产基础法评估结果

哈尔滨宝钢制罐有限公司评估基准日总资产账面价值为 64,690.64 万元，评估价值为 69,263.96 万元，增值额为 4,573.32 万元，增值率为 7.07 %；总负债账面价值为 25,771.85 万元，评估价值为 24,890.63 万元，评估增值-881.22 万元，增值率-3.42%；净资产账面价值为 38,918.79 万元，资产基础法评估价值为 44,373.33 万元，增值额为 5,454.54 万元，增值率为 14.02 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

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	1	26,196.87	26,683.15	486.28	1.86
二、非流动资产	2	38,493.77	42,580.81	4,087.04	10.62
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	4	28,652.10	32,382.16	3,730.06	13.02
在建工程	5	3,150.32	3,204.90	54.58	1.73
无形资产	6	2,903.43	3,426.13	522.70	18.00
其中：土地使用权	7	2,886.51	3,407.56	521.05	18.05
其他非流动资产	8	3,787.92	3,567.62	-220.30	-5.82
资产总计	9	64,690.64	69,263.96	4,573.32	7.07
三、流动负债	10	22,293.15	22,293.15	0.00	0.00
四、非流动负债	11	3,478.70	2,597.48	-881.22	-25.33
负债总计	12	25,771.85	24,890.63	-881.22	-3.42
净资产	13	38,918.79	44,373.33	5,454.54	14.02

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 56,635.52 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 44,373.33 万元，两者相差 12,262.19 万元，差异率为 27.63 %。

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思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是

从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用资产基础法评估结果，具体原因如下：

被评估单位是一家生产易拉罐的企业，2015年成立，2016年试生产，企业成立之初，历史的盈利情况较不稳定。虽然本次评估收益法基于现行市场情况，对于企业整体的发展进行了预测，但是评估人员认为对于盈利预测仍存有较大的不确定性，考虑到资产基础法为对企业各单项资产进行了评估加和，亦能体现企业在评估基准日的价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：哈尔滨宝钢制罐有限公司的股东全部权益价值评估结果为44,373.33万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价以及流动性折扣对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(三)本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)于2020年7月22日出具的天健审〔2020〕6-254号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，

但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估人员的责任。

(四)在本次申报评估房屋建筑物中有门卫室 1 项未办结相关权证，涉及建筑面积 61.83 平方米，账面原值 325,959.67 元、账面净值 291,714.86 元(评估明细表“4-6-1 序号 6 项)。针对该情况被评估单位出具产权情况说明，承诺其产权无异议，上述资产归其所有和使用。本次评估未考虑上述事项对于评估值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：上海宝钢包装股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为（或评估目的）有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构

和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，若需履行评估报告备案程序则经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2020年9月27日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：富菊英

富菊英



资产评估师：朱嘉伟

朱嘉伟



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年九月二十七日

