
**北京中企华资产评估有限责任公司关于
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见
通知书》[202255号]**

资产评估相关问题的核查意见

中国证券监督管理委员会：

根据贵会于 2020 年 9 月 8 日下发的第 202255 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的要求，北京中企华资产评估有限责任公司评估项目组对贵会反馈意见答复进行了认真的研究、分析和核查，并就资产评估相关问题出具了本核查意见。现将具体情况汇报如下：

问题6、申请文件显示，1）河北制罐房屋建（构）筑物评估账面净值为 3,838.21 万元，评估值为 5,774.89 万元，增值率为 50.46%。土地使用权评估值为 3,935.04 万元，评估增值为 1,056.57 万元，增值率为 36.71%。2）武汉包装房屋建（构）筑物类账面净值为 7,585.71 万元，评估值为 9,913.05 万元，增值率 30.68%。设备类资产的账面净值为 16,605.65 万元，评估值为 17,897.20 万元，增值率为 7.78%。3）武汉包装技术类无形资产未来年度的收益额及所承担的风险均可通过适当的方法合理估测，因此本次采用收益法评估。由于被评估单位的专利共同发挥作用为企业产生贡献，本次收益法对技术类无形资产打包评估。其他无形资产评估值为 1,080.02 万元评估增值为 1,056.28 万元，增值率为 4,448.96%。4）佛山制罐房屋建（构）筑物类账面净值为 9,401.84 万元，评估值为 10,300.35 万元，增值率 9.56%。土地使用权评估值为 12,256.29 万元，评估增值为 11,612.04 万元，增值率为 1,802.42%。5）哈尔滨制罐房屋建（构）筑物类账面净值为 11,862.23 万元，评估值为 12,250.09 万元，增值率 3.27%；设备类资产的账面净值为 17,829.78 万元，评估值为 19,633.46 万元，增值率为 10.12%。

请你公司：1）列表补充披露各标的公司主要房屋建（构）筑物增值情况，并补

充披露本次评估中房屋建筑物所采用的耐用年限及合理性。2) 补充披露各标的公司固定资产评估过程中经济耐用年限、成新率等主要参数选取依据及合理性, 是否考虑了经济性贬值因素, 固定资产减值准备评估值为0的依据。3) 补充披露各标的公司土地评估方法选取依据及合理性。4) 结合市场供求、价格走势、相同或邻近区域可比交易、土地使用期限、权属是否存在瑕疵等事项, 补充披露各标的资产的土地使用权评估增值的合理性。5) 补充披露武汉包装技术类无形资产采用收益法评估的具体情况及合理性。6) 补充披露本次交易标的公司的资产基础法评估中是否存在其中一项或几项资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况, 是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

一、问题回复

(一) 各标的公司主要房屋建(构)筑物增值情况, 以及本次评估中房屋建筑物所采用的耐用年限及其合理性

1、各标的公司主要房屋建(构)筑物增值情况

(1) 河北制罐

1) 房屋建筑物

以2019年9月30日为评估基准日的评估（以下简称“前次评估”）情况如下：

单位：万元，%

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新 率	净值	原值	净值		
1	主厂房	钢混	21,211.26	2006-04	4,129.46	2,200.93	4,499.48	72.00	3,239.63	370.02	1,038.70	47.19	
2	电气室	钢结构	/	2006-04	49.50	26.33	0.00	/	0.00	-49.50	-26.33	-100.00	评估值已 包含在序 号1主厂 房中
3	油漆库	砖混	90.75	2006-04	10.94	5.83	12.61	73.00	9.21	1.67	3.37	57.82	
4	办公楼及食堂	钢混	2,192.45	2006-04	687.57	366.46	867.67	76.00	659.43	180.10	292.97	79.95	
5	循环水泵房及 泵站	砖混	77.00	2006-04	12.18	6.49	22.54	72.00	16.23	10.36	9.74	149.92	
6	废水处理站	砖混	182.00	2006-04	46.77	24.93	53.27	70.00	37.29	6.50	12.36	49.60	
7	取水泵站	砖混	85.25	2006-04	56.59	30.16	24.95	72.00	17.96	-31.64	-12.20	-40.44	
8	天然气调压站	砖混	56.00	2006-04	5.00	2.67	5.57	72.00	4.01	0.57	1.34	50.41	
9	门卫室	砖混	33.87	2006-04	9.91	5.28	7.98	72.00	5.75	-1.93	0.46	8.75	
10	停车库	砖混	100.75	2006-04	9.42	5.02	10.60	72.00	7.63	1.18	2.61	52.00	
11	东门警卫室	砖混	56.00	2008-02	8.11	4.95	8.05	76.00	6.12	-0.06	1.17	23.60	
12	新增钢结构厂 房	钢结构	276.34	2009-06	33.94	9.22	23.91	77.00	18.41	-10.03	9.19	99.63	

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新 率	净值	原值	净值		
13	宿舍楼	钢混	1,090.00	2009-10	288.79	196.38	317.54	81.00	257.21	28.75	60.82	30.97	
14	废钢仓库	钢混	358.80	2011-11	38.03	29.27	44.11	83.00	36.61	6.08	7.34	25.06	
15	招待所(装修 后)	砖混	851.60	2006-04	137.71	110.98	124.36	73.00	90.78	-13.35	-20.20	-18.20	
16	新建成品仓库	钢混	4,569.25	2013-06	550.62	457.21	969.26	87.00	843.26	418.64	386.04	84.43	
房屋建筑物合计					6,074.55	3,482.13	6,991.90		5,249.52	917.35	1,767.38	50.76	

以2020年4月30日为评估基准日的评估（以下简称“加期评估”）情况如下：

单位：万元，%

序号	建筑物名称	结构	建筑面 积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新 率	净值	原值	净值		
1	主厂房	钢混	21,211.26	2006-04	4,129.46	2,147.23	4,505.95	71.00	3,199.22	376.49	1,051.99	48.99	
2	电气室	钢结构	/	2006-04	49.50	25.69	0.00	0.00	0.00	-49.50	-25.69	-100.00	评估值 已包含 在序号1 主厂房 中
3	油漆库	砖混	90.75	2006-04	10.94	5.69	12.63	73.00	9.22	1.69	3.53	62.03	
4	办公楼及 食堂	钢混	2,192.45	2006-04	687.57	357.52	868.91	76.00	660.37	181.34	302.85	84.71	
5	循环水泵 房及泵站	砖混	77.00	2006-04	12.18	6.34	22.37	72.00	16.11	10.19	9.77	154.23	

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
6	废水处理站	砖混	182.00	2006-04	46.77	24.32	52.87	68.00	35.95	6.10	11.63	47.84	
7	取水泵站	砖混	85.25	2006-04	56.59	29.42	24.77	72.00	17.83	-31.82	-11.59	-39.39	
8	天然气调压站	砖混	56.00	2006-04	5.00	2.60	5.58	72.00	4.02	0.58	1.42	54.45	
9	门卫室	砖混	33.87	2006-04	9.91	5.15	7.99	72.00	5.75	-1.92	0.60	11.61	
10	停车库	砖混	100.75	2006-04	9.42	4.90	10.62	72.00	7.65	1.20	2.75	56.10	
11	东门警卫室	砖混	56.00	2008-02	8.11	4.84	8.06	75.00	6.05	-0.05	1.21	24.98	
12	新增钢结构厂房	钢结构	276.34	2009-06	33.94	9.05	23.94	76.00	18.19	-10.00	9.15	101.15	
13	宿舍楼	钢混	1,090.00	2009-10	288.79	192.15	317.99	81.00	257.57	29.20	65.42	34.05	
14	废钢仓库	钢混	358.80	2011-11	38.03	28.69	44.50	82.00	36.49	6.47	7.80	27.20	
15	招待所(装修后)	砖混	851.60	2006-04	137.71	108.81	124.54	73.00	90.91	-13.17	-17.90	-16.45	
16	新建成品仓库	钢混	4,569.25	2013-06	550.62	448.50	970.65	87.00	844.47	420.03	395.97	88.29	
房屋建筑物合计					6,074.55	3,400.89	7,001.37		5,209.81	926.82	1,808.91	53.19	

2) 构筑物

前次评估情况如下：

单位：万元，%

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
1	主厂房延伸	2008-02	44.56	27.18	55.45	77.00	42.70	10.89	15.52	57.08	
2	污水提升泵	2007-03	2.80	1.49	3.98	64.00	2.54	1.17	1.05	70.19	
3	道路	2007-03	121.58	64.80	187.33	50.00	93.66	65.74	28.86	44.54	
4	围墙	2007-03	128.86	73.16	171.62	37.00	63.50	42.75	-9.67	-13.21	
5	厂区绿化	2007-03	94.51	50.37	95.18	/	95.18	0.67	44.81	88.95	
6	深水井	2007-03	30.00	15.99	42.52	37.00	15.73	12.52	-0.26	-1.60	
7	篮球场及周围地面工程	2008-02	20.85	12.72	25.95	54.00	14.01	5.10	1.29	10.16	
8	场内地坪	2008-02	70.42	42.95	79.95	54.00	43.17	9.53	0.22	0.51	
9	二期绿化	2008-02	39.77	24.26	65.47	/	65.47	25.70	41.21	169.88	
10	东门附属设施	2008-02	18.60	11.34	23.14	67.00	15.51	4.55	4.16	36.68	
11	网球场	2009-06	29.72	7.00	39.04	59.00	23.04	9.33	16.03	228.87	
12	足球场	2009-06	3.26	0.77	4.28	59.00	2.53	1.02	1.76	228.88	
13	招待所后假山	2009-06	25.75	6.07	33.83	/	33.83	8.08	27.76	457.41	
14	自行车棚	2009-06	5.17	1.41	6.80	32.00	2.18	1.62	0.77	54.71	
15	宿舍楼外给排水、取暖配套费	2009-10	13.47	4.31	0.00	/	0.00	-13.47	-4.31	/	评估值已包含在建筑物序号13宿舍楼中
16	道路	2009-10	13.63	9.27	20.55	60.00	12.33	6.92	3.06	33.02	
17	室外给水总管	2011-06	8.79	2.96	0.00	/	0.00	-8.79	-2.96	/	评估值已包含在建筑物

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
											序号 13 宿舍楼中
构筑物合计			671.74	356.07	855.08		525.37	183.34	169.30	47.55	

加期评估情况如下：

单位：万元，%

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
1	主厂房延伸	2008-02	44.56	26.56	55.94	76.00	42.52	11.38	15.95	60.06	
2	污水提升泵	2007-03	2.80	1.46	4.01	63.00	2.53	1.21	1.07	73.24	
3	道路	2007-03	121.58	63.22	186.15	48.00	89.35	64.57	26.13	41.33	
4	围墙	2007-03	128.86	71.37	170.54	34.00	57.98	41.67	-13.39	-18.76	
5	厂区绿化	2007-03	94.51	49.15	94.58	100.00	94.58	0.06	45.43	92.44	
6	深水井	2007-03	30.00	15.60	42.90	34.00	14.59	12.90	-1.01	-6.50	
7	篮球场及周围地面工程	2008-02	20.85	12.43	26.18	51.00	13.35	5.33	0.92	7.41	
8	场内地坪	2008-02	70.42	41.98	79.45	51.00	40.52	9.03	-1.46	-3.47	
9	二期绿化	2008-02	39.77	23.70	65.05	100.00	65.05	25.29	41.35	174.42	
10	东门附属设施	2008-02	18.60	11.09	23.35	65.00	15.18	4.75	4.09	36.89	
11	网球场	2009-06	29.72	6.84	39.39	57.00	22.45	9.67	15.61	228.27	
12	足球场	2009-06	3.26	0.75	4.32	57.00	2.46	1.06	1.71	228.28	

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
13	招待所后假山	2009-06	25.75	5.93	34.13	100.00	34.13	8.38	28.20	475.91	
14	自行车棚	2009-06	5.17	1.38	6.86	28.00	1.92	1.68	0.54	39.24	
15	宿舍楼外给排水、取暖配套费	2009-10	13.47	4.22	0.00	0.00	0.00	-13.47	-4.22	0.00	评估值已包含在建筑物序号 13 宿舍楼中
16	道路	2009-10	13.63	9.07	20.42	58.00	11.84	6.79	2.77	30.59	
17	室外给水总管	2011-06	8.79	2.90	0.00	0.00	0.00	-8.79	-2.90	0.00	评估值已包含在建筑物序号 13 宿舍楼中
构筑物合计			671.74	347.64	853.25	0.00	508.44	181.50	160.79	46.25	

综上,根据加期评估结果,河北制罐的房屋建筑物评估值原值为 7,001.37 万元,较前次评估未发生减值;评估净值为 5,209.81 万元,由于成新率下降导致估值较前次评估降低 39.71 万元。构筑物评估原值为 853.25 万元,由于构筑物的造价变化不大,但资金成本按照贷款市场报价利率进行测算,导致加期评估结果较前次评估原值降低 1.83 万元;评估净值为 508.07 万元,随原值及成新率下降相较前次评估降低 16.93 万元。

(2) 佛山制罐

1) 房屋建筑物

前次评估情况如下:

单位：万元，%

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
1	主厂房	钢结构	19,645.22	2009-07	4,346.49	3,132.30	4,079.39	79.00	3,222.72	-267.10	90.42	2.89	
2	小生产车间	钢结构	953.60	2009-07	0.00	0.00	194.06	79.00	153.31	194.06	153.31	/	账面 价值包 含在 主厂 房中
3	办公楼	钢混	2,339.69	2009-07	998.22	717.42	845.84	82.00	693.59	-152.38	-23.84	-3.32	
4	廊	钢混	27.84	2009-07	0.00	0.00	13.21	82.00	10.83	13.21	10.83	/	账面 价值包 含在 办公 楼中
5	食堂	钢混	347.97	2009-07	0.00	0.00	165.11	83.00	137.04	165.11	137.04	/	账面 价值包 含在 办公 楼中
6	门卫 1	钢混	21.69	2009-07	22.43	16.12	9.31	80.00	7.45	-13.12	-8.68	-53.81	
7	门卫 2	钢混	31.20	2009-07	28.00	20.13	13.39	80.00	10.71	-14.61	-9.42	-46.78	
8	变配电所	钢混	333.86	2009-07	226.17	162.55	147.85	81.00	119.76	-78.32	-42.79	-26.33	
9	废水处理站	钢混	282.87	2009-07	311.79	224.20	170.23	81.00	137.89	-141.56	-86.32	-38.50	
10	生产准备间	钢混	303.35	2009-07	59.57	42.81	145.47	81.00	117.83	85.90	75.02	175.22	
11	冷却水站	钢混	158.91	2009-07	50.12	36.02	70.37	81.00	57.00	20.25	20.98	58.25	
12	生产消防用	钢混	241.78	2009-07	131.32	94.38	111.44	81.00	90.27	-19.88	-4.11	-4.36	

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
	水池及泵房												
13	材料中转站	钢结构	535.57	2009-07	105.64	75.92	63.70	81.00	51.60	-41.94	-24.33	-32.04	
14	印铁厂房	钢结构	8,803.17	2011-12	2,157.35	1,703.54	1,901.11	82.00	1,558.91	-256.24	-144.63	-8.49	
15	物资仓库 2	钢混	385.29	2011-12	0.00	0.00	133.65	82.00	109.59	133.65	109.59	/	账面 值包 含在 印铁 厂房 中
16	印铁办公楼	钢混	883.55	2011-12	0.00	0.00	371.77	85.00	316.00	371.77	316.00	/	账面 值包 含在 印铁 厂房 中
17	厂房（铝线）	钢结构	6,477.09	2013-01	1,699.81	1,392.23	1,398.78	85.00	1,188.96	-301.03	-203.26	-14.60	
18	成品仓库	钢结构	5,941.50	2014-07	923.90	794.33	1,283.11	88.00	1,129.14	359.21	334.80	42.15	
房屋建筑物合计					11,060.80	8,411.96	11,117.79		9,112.59	56.99	700.64	8.33	

加期评估情况如下：

单位：万元，%

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
1	主厂房	钢结构	19,645.22	2009-07	4,346.49	3,063.82	4,053.75	78.00	3,161.93	-292.74	98.10	3.20	
2	小生产车间	钢结构	953.60	2009-07	0.00	0.00	192.84	79.00	152.34	192.84	152.34	0.00	账面 值包 含在 主厂 房中
3	办公楼	钢混	2,339.69	2009-07	998.22	701.74	840.52	81.00	680.82	-157.70	-20.92	-2.98	
4	廊	钢混	27.84	2009-07	0.00	0.00	13.13	81.00	10.64	13.13	10.64	0.00	账面 值包 含在 办公 楼中
5	食堂	钢混	347.97	2009-07	0.00	0.00	164.07	83.00	136.18	164.07	136.18	0.00	账面 值包 含在 办公 楼中
6	门卫 1	钢混	21.69	2009-07	22.43	15.77	9.25	79.00	7.31	-13.18	-8.46	-53.66	
7	门卫 2	钢混	31.20	2009-07	28.00	19.69	13.31	79.00	10.51	-14.69	-9.17	-46.59	
8	变配电所	钢混	333.86	2009-07	226.17	159.00	146.92	80.00	117.54	-79.25	-41.46	-26.08	
9	废水处理站	钢混	282.87	2009-07	311.79	219.30	169.16	80.00	135.33	-142.63	-83.98	-38.29	
10	生产准备间	钢混	303.35	2009-07	59.57	41.88	144.56	80.00	115.65	84.99	73.77	176.16	
11	冷却水站	钢混	158.91	2009-07	50.12	35.23	69.93	80.00	55.94	19.81	20.71	58.79	
12	生产消防用	钢混	241.78	2009-07	131.32	92.31	110.74	80.00	88.59	-20.58	-3.72	-4.03	

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
	水池及泵房												
13	材料中转站	钢结构	535.57	2009-07	105.64	74.26	63.30	80.00	50.64	-42.34	-23.62	-31.81	
14	印铁厂房	钢结构	8,803.17	2011-12	2,157.35	1,669.38	1,889.17	82.00	1,549.12	-268.18	-120.26	-7.20	
15	物资仓库 2	钢混	385.29	2011-12	0.00	0.00	132.81	82.00	108.90	132.81	108.90	0.00	账面 值包 含在 印铁 厂房 中
16	印铁办公楼	钢混	883.55	2011-12	0.00	0.00	369.43	85.00	314.02	369.43	314.02	0.00	账面 值包 含在 印铁 厂房 中
17	厂房（铝线）	钢结构	6,477.09	2013-01	1,699.81	1,365.31	1,389.99	84.00	1,167.59	-309.82	-197.72	-14.48	
18	成品仓库	钢结构	5,941.50	2014-07	923.90	779.70	1,275.05	87.00	1,109.29	351.15	329.59	42.27	
房屋建筑物合计					11,060.80	8,237.41	11,047.93		8,972.34	-12.87	734.92	8.92	

2) 构筑物

前次评估情况如下：

单位：万元，%

序	构筑物名称	建成年月	账面价值	评估价值	增值额	增值率
---	-------	------	------	------	-----	-----

号			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值	
1	玻璃钢岩棉酸碱储存间	2009-09	14.60	10.59	20.53	67.00	13.76	5.93	3.16	29.89
2	摩托.小车停车场	2009-07	18.75	13.47	26.36	49.00	12.92	7.61	-0.56	-4.13
3	调压站	2009-07	0.50	0.36	0.71	59.00	0.42	0.21	0.06	15.42
4	酸碱存储区	2009-07	16.94	12.17	23.81	66.00	15.71	6.87	3.54	29.11
5	垃圾堆场	2009-07	9.92	7.13	13.95	66.00	9.21	4.03	2.08	29.15
6	围墙	2009-07	148.35	106.62	208.61	49.00	102.22	60.26	-4.40	-4.13
7	道路工程及停车坪	2009-07	1,000.22	718.86	1,406.51	59.00	829.84	406.29	110.98	15.44
8	绿化	2009-07	105.21	75.58	147.95	/	147.95	42.74	72.37	95.74
9	垃圾场扩容	2014-12	5.65	4.92	6.66	84.00	5.59	1.01	0.68	13.77
10	小车棚	2015-01	13.30	11.61	15.94	76.00	12.11	2.64	0.50	4.33
11	厂区南面车棚	2014-07	6.80	0.34	8.02	74.00	5.93	1.22	5.59	1,646.35
12	内喷保温房	2018-11	8.70	7.32	8.93	92.00	8.22	0.23	0.89	12.18
13	污水站楼梯	2019-01	3.28	2.86	3.55	93.00	3.30	0.27	0.44	15.40
14	污水站楼梯及压块间锅炉房顶爬梯	2019-01	2.57	2.24	2.79	93.00	2.59	0.22	0.35	15.65
15	排污管道施工改造	2019-03	17.46	15.80	18.93	95.00	17.98	1.47	2.18	13.83
构筑物合计			1,372.23	989.89	1,913.25		1,187.76	541.02	197.87	19.99

加期评估情况如下：

单位：万元，%

序	构筑物名称	建成年月	账面价值	评估价值	增值额	增值率
---	-------	------	------	------	-----	-----

号			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值	
1	玻璃钢岩棉酸碱储存间	2009-09	14.60	10.36	20.88	65.00	13.57	6.28	3.21	31.00
2	摩托.小车停车场	2009-07	18.75	13.18	26.81	46.00	12.33	8.06	-0.85	-6.42
3	调压站	2009-07	0.50	0.36	0.72	57.00	0.41	0.22	0.06	15.60
4	酸碱存储区	2009-07	16.94	11.91	24.22	64.00	15.50	7.28	3.60	30.20
5	垃圾堆场	2009-07	9.92	6.97	14.19	64.00	9.08	4.27	2.11	30.24
6	围墙	2009-07	148.35	104.29	212.17	46.00	97.60	63.82	-6.69	-6.42
7	道路工程及停车坪	2009-07	1,000.22	703.15	1,430.51	57.00	815.39	430.29	112.24	15.96
8	绿化	2009-07	105.21	73.93	150.47	100.00	150.47	45.26	76.54	103.53
9	垃圾场扩容	2014-12	5.65	4.83	6.77	82.00	5.55	1.12	0.72	14.99
10	小车棚	2015-01	13.30	11.40	16.21	74.00	12.00	2.91	0.59	5.21
11	厂区南面车棚	2014-07	6.80	0.00	8.16	71.00	5.79	1.36	5.79	0.00
12	内喷保温房	2018-11	8.70	0.00	9.08	86.00	7.81	0.38	7.81	0.00
13	污水站楼梯	2019-01	3.28	0.00	3.28	87.00	2.85	0.00	2.85	0.00
14	污水站楼梯及压块间锅炉房顶爬梯	2019-01	2.57	0.00	2.57	87.00	2.24	0.00	2.24	0.00
15	排污管道施工改造	2019-03	17.46	0.00	17.46	89.00	15.54	0.00	15.54	0.00
构筑物合计			1,372.23	940.37	1,943.50		1,166.13	571.27	225.76	24.01

综上，根据加期评估结果，佛山制罐的房屋建筑物评估值原值为 11,047.93 万元，由于当地房屋建筑物的造价变化不大，但是资金成本按照贷款市场报价利率考虑，导致较前次评估降低 69.86 万元；评估净值为 8,972.34 万元，由于原值下降以及成新

率的下降而较前次评估降低 140.25 万元。构筑物评估原值为 1,943.50 万元，未发生减值；评估净值为 1,166.13 万元，由于成新率的下降而较前次评估降低 21.63 万元。

(3) 武汉包装

1) 房屋建筑物

前次评估情况如下：

单位：万元，%

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值 率	备注
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
1	武汉印铁一期房屋				4,493.19	3,681.07	/	/	/	/	/	/	
1-1	主厂房	钢结构	10,745.76	2015-06	0.00	0.00	3,667.91	92.00	3,374.48	3,667.91	3,374.48	/	账面 值包 含在 第1项 中
1-2	生产辅助楼	钢混	2,806.20	2015-06	0.00	0.00	523.64	92.00	481.75	523.64	481.75	/	
1-3	主门卫	钢混	25.42	2015-06	0.00	0.00	4.19	92.00	3.85	4.19	3.85	/	
1-4	次门卫	钢混	25.42	2015-06	0.00	0.00	4.19	92.00	3.85	4.19	3.85	/	
1-5	物资仓库	钢混	454.11	2015-06	0.00	0.00	79.74	92.00	73.36	79.74	73.36	/	
1-6	冷冻水站	钢混	52.29	2015-06	0.00	0.00	8.61	92.00	7.92	8.61	7.92	/	
1-7	生产消防水泵站	钢混	52.89	2015-06	0.00	0.00	8.71	92.00	8.01	8.71	8.01	/	
1-8	综合楼	钢混	1,856.56	2015-06	0.00	0.00	387.28	93.00	360.17	387.28	360.17	/	
1-9	10kv 变电所	钢混	202.20	2015-06	0.00	0.00	33.30	92.00	30.64	33.30	30.64	/	
2	主生产车间	钢结构	11,240.84	2011-08	2,758.24	2,153.20	3,455.43	84.00	2,902.56	697.19	749.36	34.80	

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值 率	备注
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
3	辅助用房	钢混	2,539.80	2011-08	0.00	0.00	473.93	86.00	407.58	473.93	407.58	/	账面 值包 含在 第2项 中
4	生产准备间	钢混	167.56	2011-08	84.57	66.67	33.11	84.00	27.81	-51.46	-38.86	-58.29	
5	废铝仓库	钢结构	321.06	2011-08	88.39	69.00	95.16	84.00	79.93	6.77	10.93	15.84	
6	水处理站	钢混	197.34	2011-08	366.06	285.76	47.66	84.00	40.03	-318.40	-245.73	-85.99	
7	废水处理站	钢混	221.00	2011-08	112.87	88.11	53.37	84.00	44.83	-59.50	-43.28	-49.12	
8	浴室	钢混	255.75	2011-08	52.68	41.12	50.54	84.00	42.45	-2.14	1.33	3.23	
9	食堂	钢混	397.94	2013-03	590.72	487.32	319.13	87.00	277.64	-271.59	-209.68	-43.03	
10	门卫	砖混	38.70	2013-03	0.00	0.00	5.95	87.00	5.18	5.95	5.18	/	账面 值包 含在 第9项 中
11	公共卫生间	钢混	20.00	2017-08	4.52	4.27	4.61	96.00	4.43	0.09	0.16	3.81	
12	新建仓库项目	钢结构	2,014.00	2017-11	261.30	255.97	309.55	96.00	297.17	48.25	41.20	16.10	
房屋建筑物合计					8,812.55	7,132.51	9,566.01		8,473.64	753.46	1,341.13	18.80	

加期评估情况如下：

单位：万元，%

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新 率	净值	原值	净值		
1	武汉印铁一期房屋				4,493.19	3,610.94	0.00	0.00	0.00	-4,493.19	-3,610.94	-100.00	
1-1	主厂房	钢结构	10,745.76	2015-06	0.00	0.00	3,824.31	90.00	3,441.88	3,824.31	3,441.88		账 面 值 包 含 在 第 1 项 中
1-2	生产辅助楼	钢混	2,806.20	2015-06	0.00	0.00	520.83	90.00	468.75	520.83	468.75		
1-3	主门卫	钢混	25.42	2015-06	0.00	0.00	4.16	90.00	3.74	4.16	3.74		
1-4	次门卫	钢混	25.42	2015-06	0.00	0.00	4.16	90.00	3.74	4.16	3.74		
1-5	物资仓库	钢混	454.11	2015-06	0.00	0.00	79.29	90.00	71.36	79.29	71.36		
1-6	冷冻水站	钢混	52.29	2015-06	0.00	0.00	8.56	90.00	7.70	8.56	7.70		
1-7	生产消防水泵站	钢混	52.89	2015-06	0.00	0.00	8.66	90.00	7.79	8.66	7.79		
1-8	综合楼	钢混	1,856.56	2015-06	0.00	0.00	385.05	92.00	354.25	385.05	354.25		
1-9	10kv 变电所	钢混	202.20	2015-06	0.00	0.00	33.10	90.00	29.79	33.10	29.79		
2	主生产车间	钢结构	11,240.84	2011-08	2,758.24	2,109.51	3,435.20	82.00	2,816.86	676.96	707.35	33.53	
3	辅助用房	钢混	2,539.80	2011-08	0.00	0.00	471.39	85.00	400.68	471.39	400.68		账 面 值 包 含 在 第 2 项 中
4	生产准备间	钢混	167.56	2011-08	84.57	65.33	32.93	82.00	27.00	-51.64	-38.33	-58.67	
5	废铝仓库	钢结构	321.06	2011-08	88.39	67.60	94.62	82.00	77.59	6.23	9.99	14.77	
6	水处理站	钢混	197.34	2011-08	366.06	279.97	47.38	82.00	38.85	-318.68	-241.12	-86.12	

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
					原值	净值	原值	成新 率	净值	原值	净值		
7	废水处理站	钢混	221.00	2011-08	112.87	86.33	53.06	82.00	43.51	-59.81	-42.82	-49.60	
8	浴室	钢混	255.75	2011-08	52.68	40.29	50.25	82.00	41.21	-2.43	0.92	2.29	
9	食堂	钢混	397.94	2013-03	590.72	477.96	334.19	86.00	287.40	-256.53	-190.56	-39.87	
10	门卫	砖混	38.70	2013-03	0.00	0.00	5.91	86.00	5.08	5.91	5.08		账面 值包 含在 第9 项中
11	公共卫生间	钢混	20.00	2017-08	4.52	4.20	4.58	94.00	4.31	0.06	0.11	2.72	
12	新建仓库项目	钢结构	2,014.00	2017-11	261.30	251.83	307.74	95.00	292.35	46.44	40.52	16.09	
房屋建筑物合计					8,812.55	6,993.94	9,705.37		8,423.84	892.82	1,429.90	20.44	

2) 构筑物

前次评估情况如下：

单位：万元，%

序号	构筑物名称	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值 率	备注
			原值	净值	原值	成新 率	净值	原值	净值		
1	围墙	2015-06	0.00	0.00	140.97	79.00	111.37	140.97	111.37	/	账面值包含在房屋 第1项
2	停车场	2015-06	0.00	0.00	9.86	79.00	7.79	9.86	7.79	/	账面值包含在房屋 第1项

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
3	自行车棚	2015-06	0.00	0.00	11.06	86.00	9.51	11.06	9.51	/	账面值包含在房屋第1项
4	雨棚（2个）	2015-06	0.00	0.00	51.99	86.00	44.71	51.99	44.71	/	账面值包含在房屋第1项
5	门卫边硬铺地面及人行道	2015-06	0.00	0.00	17.26	79.00	13.64	17.26	13.64	/	账面值包含在房屋第1项
6	厂区道路	2015-06	0.00	0.00	233.84	79.00	184.73	233.84	184.73	/	账面值包含在房屋第1项
7	泵场	2015-06	0.00	0.00	1.27	79.00	1.00	1.27	1.00	/	账面值包含在房屋第1项
8	净循环水池	2015-06	0.00	0.00	32.03	86.00	27.55	32.03	27.55	/	账面值包含在房屋第1项
9	生产消防水池	2015-06	0.00	0.00	21.80	86.00	18.75	21.80	18.75	/	账面值包含在房屋第1项
10	废水池	2015-06	0.00	0.00	2.56	79.00	2.02	2.56	2.02	/	账面值包含在房屋第1项
11	绿化	2015-06	0.00	0.00	61.44		61.44	61.44	61.44	/	账面值包含在房屋第1项
12	RTO 项目设备基础	2017-12	0.00	0.00	17.78	94.00	16.71	17.78	16.71	/	账面值包含在房屋第1项
13	车棚	2019-09	13.49	13.49	18.01	99.00	17.83	4.52	4.34	32.21	
14	停车场	2011-08	9.50	7.42	10.69	59.00	6.31	1.19	-1.11	-14.92	
15	室外道路	2011-08	155.51	121.40	163.20	59.00	96.29	7.69	-25.11	-20.68	路缘石
16	绿化	2011-08	35.59	27.78	42.30	/	42.30	6.71	14.52	52.25	
17	车棚	2011-08	21.63	16.88	25.44	73.00	18.57	3.81	1.69	9.99	
18	生产设备基础	2011-08	154.02	119.84	179.70	73.00	131.18	25.68	11.34	9.46	

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
19	辅助生产设备基础	2011-08	83.33	65.05	95.35	73.00	69.61	12.02	4.56	7.01	
20	清循环水池	2011-08	0.00	0.00	138.31	73.00	100.97	138.31	100.97	/	账面值包含在房屋第6项
21	浊循环水池	2011-08	0.00	0.00	31.12	59.00	18.36	31.12	18.36	/	账面值包含在房屋第6项
22	生产消防水池	2011-08	0.00	0.00	118.55	73.00	86.54	118.55	86.54	/	账面值包含在房屋第6项
23	泵场	2011-08	0.00	0.00	8.06	59.00	4.76	8.06	4.76	/	账面值包含在房屋第6项
24	调节池	2011-08	0.00	0.00	41.49	73.00	30.29	41.49	30.29	/	账面值包含在房屋第7项
25	污泥浓缩池	2011-08	0.00	0.00	23.34	59.00	13.77	23.34	13.77	/	账面值包含在房屋第7项
26	排放水池	2011-08	0.00	0.00	10.37	73.00	7.57	10.37	7.57	/	账面值包含在房屋第7项
27	围墙	2013-03	0.00	0.00	36.48	66.00	24.08	36.48	24.08	/	账面值包含在房屋第9项
28	室外道路	2013-03	0.00	0.00	114.62	66.00	75.65	114.62	75.65	/	账面值包含在房屋第9项
29	食堂绿化	2013-03	0.00	0.00	26.73	/	26.73	26.73	26.73	/	账面值包含在房屋第9项
30	食堂给排水	2013-03	0.00	0.00	58.76	66.00	38.78	58.76	38.78	/	账面值包含在房屋第9项
31	停车棚	2014-10	28.69	24.86	38.17	83.00	31.68	9.48	6.82	27.41	
32	地坪	2017-04	14.73	13.77	21.46	88.00	18.88	6.73	5.11	37.15	
33	新增停车位	2017-04	10.60	9.90	7.90	88.00	6.95	-2.70	-2.95	-29.83	
34	托盘雨棚及发货雨棚	2018-07	33.89	32.82	76.14	96.00	73.09	42.25	40.27	122.72	

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
构筑物合计			560.97	453.21	1,888.05		1,439.41	1,327.08	986.20	217.60	

加期评估情况如下：

单位：万元，%

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
1	围墙	2015-06	0.00	0.00	140.17	76.00	106.53	140.17	106.53	/	账面值包含在房屋第1项
2	停车场	2015-06	0.00	0.00	9.83	76.00	7.47	9.83	7.47	/	账面值包含在房屋第1项
3	自行车棚	2015-06	0.00	0.00	11.00	84.00	9.24	11.00	9.24	/	账面值包含在房屋第1项
4	雨棚（2个）	2015-06	0.00	0.00	51.71	84.00	43.44	51.71	43.44	/	账面值包含在房屋第1项
5	门卫边硬铺地面及人行道	2015-06	0.00	0.00	17.20	76.00	13.07	17.20	13.07	/	账面值包含在房屋第1项
6	厂区道路	2015-06	0.00	0.00	233.05	76.00	177.12	233.05	177.12	/	账面值包含在房屋第1项
7	泵场	2015-06	0.00	0.00	1.26	76.00	0.96	1.26	0.96	/	账面值包含在房屋第1项
8	净循环水池	2015-06	0.00	0.00	31.83	84.00	26.74	31.83	26.74	/	账面值包含在房屋第1项
9	生产消防水池	2015-06	0.00	0.00	21.66	84.00	18.19	21.66	18.19	/	账面值包含在房屋第1项
10	废水池	2015-06	0.00	0.00	2.54	76.00	1.93	2.54	1.93	/	账面值包含在房屋

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
											第1项
11	绿化	2015-06	0.00	0.00	61.44	/	61.44	61.44	61.44	/	账面值包含在房屋第1项
12	RTO项目设备基础	2017-12	0.00	0.00	17.68	/	16.27	17.68	16.27	/	账面值包含在房屋第1项
13	车棚	2019-09	13.49	13.24	17.93	98.00	17.57	4.44	4.33	32.73	
14	停车场	2011-08	9.50	7.27	10.65	56.00	5.96	1.15	-1.31	-17.98	
15	室外道路	2011-08	155.51	118.94	162.35	56.00	90.92	6.84	-28.02	-23.56	路缘石
16	绿化	2011-08	35.59	27.22	42.30	0.00	42.30	6.71	15.08	55.40	
17	车棚	2011-08	21.63	16.54	25.28	71.00	17.95	3.65	1.41	8.52	
18	生产设备基础	2011-08	154.02	117.39	178.74	71.00	126.91	24.72	9.52	8.11	
19	辅助生产设备基础	2011-08	83.33	63.73	94.84	71.00	67.34	11.51	3.61	5.67	
20	清循环水池	2011-08	0.00	0.00	137.51	71.00	97.63	137.51	97.63	/	账面值包含在房屋第6项
21	浊循环水池	2011-08	0.00	0.00	30.94	56.00	17.33	30.94	17.33	/	账面值包含在房屋第6项
22	生产消防水池	2011-08	0.00	0.00	117.86	71.00	83.68	117.86	83.68	/	账面值包含在房屋第6项
23	泵场	2011-08	0.00	0.00	8.02	56.00	4.49	8.02	4.49	/	账面值包含在房屋第6项
24	调节池	2011-08	0.00	0.00	41.25	71.00	29.29	41.25	29.29	/	账面值包含在房屋第7项
25	污泥浓缩池	2011-08	0.00	0.00	23.20	56.00	12.99	23.20	12.99	/	账面值包含在房屋第7项
26	排放水池	2011-08	0.00	0.00	10.31	71.00	7.32	10.31	7.32	/	账面值包含在房屋

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率	备注
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值		
											第7项
27	围墙	2013-03	0.00	0.00	37.73	64.00	24.15	37.73	24.15	/	账面值包含在房屋第9项
28	室外道路	2013-03	0.00	0.00	120.43	64.00	77.08	120.43	77.08	/	账面值包含在房屋第9项
29	食堂绿化	2013-03	0.00	0.00	26.33	0.00	26.33	26.33	26.33	/	账面值包含在房屋第9项
30	食堂给排水	2013-03	0.00	0.00	59.83	64.00	38.29	59.83	38.29	/	账面值包含在房屋第9项
31	停车棚	2014-10	28.69	24.41	37.94	81.00	30.73	9.25	6.32	25.89	
32	地坪	2017-04	14.73	13.53	21.27	85.00	18.08	6.54	4.55	33.60	
33	新增停车位	2017-04	10.60	9.74	7.83	85.00	6.66	-2.77	-3.08	-31.60	
34	托盘雨棚及发货雨棚	2018-07	33.89	32.28	75.74	94.00	71.20	41.85	38.92	120.57	
构筑物合计			560.97	444.27	1,887.65		1,396.60	1,326.68	952.33	214.36	

综上,根据加期评估结果,武汉包装的房屋建筑物评估值原值为9,705.37万元,较前次评估未发生减值;评估净值为8,423.84万元,由于成新率的下降,较前次评估降低49.80万元。构筑物评估原值为1,887.65万元,由于构筑物的造价变化不大,但是资金成本按照贷款市场报价利率考虑,导致较前次评估降低0.40万元;评估净值为1,396.60万元,由于原值下降以及成新率的下降而较前次评估降低42.81万元。

(4) 哈尔滨制罐

1) 房屋建筑物

前次评估情况如下：

单位：万元，%

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值	
1	主厂房	钢结构	30,517.92	2016-07	9,834.39	9,019.67	10,045.45	94.00	9,442.72	211.06	423.05	4.69
2	废水站	框架	536.59	2016-07	180.80	164.65	184.18	94.00	173.13	3.38	8.47	5.15
3	工业垃圾棚	框架	188.70	2016-07	66.69	60.73	67.75	94.00	63.69	1.06	2.95	4.86
4	生产准备间	框架	172.60	2016-07	148.74	140.02	146.03	94.00	137.27	-2.71	-2.75	-1.97
5	门卫室 1	框架	64.74	2016-07	32.60	29.69	32.55	94.00	30.60	-0.05	0.91	3.07
6	门卫室 2	框架	61.83	2016-07	32.60	29.69	32.49	94.00	30.54	-0.11	0.86	2.88
7	综合楼	框架	2,322.00	2016-10	913.50	836.42	922.62	94.00	867.26	9.12	30.84	3.69
房屋建筑物合计			33,864.38		11,209.31	10,280.87	11,431.07		10,745.21	221.76	464.34	4.52

加期评估情况如下：

单位：万元，%

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	建成 年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值	
1	主厂房	钢结构	30,517.92	2016-07	9,834.39	8,863.40	10,827.40	92.00	9,961.21	993.01	1,097.81	12.39
2	废水站	框架	536.59	2016-07	180.80	161.80	198.56	92.00	182.68	17.76	20.87	12.90

序号	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率
					原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值	
3	工业垃圾棚	框架	188.70	2016-07	66.69	59.68	73.05	92.00	67.21	6.36	7.52	12.61
4	生产准备间	框架	172.60	2016-07	148.74	137.59	157.88	92.00	145.25	9.14	7.66	5.57
5	门卫室 1	框架	64.74	2016-07	32.60	29.17	35.15	92.00	32.34	2.55	3.17	10.85
6	门卫室 2	框架	61.83	2016-07	32.60	29.17	35.09	92.00	32.28	2.49	3.11	10.67
7	综合楼	框架	2,322.00	2016-10	913.50	822.04	995.30	93.00	925.63	81.80	103.59	12.60
房屋建筑物合计			33,864.38		11,209.31	10,102.86	12,322.43		11,346.59	1,113.12	1,243.73	12.31

2) 构筑物

前次评估情况如下：

单位：万元，%

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值	
1	围墙	2016-07	200.26	182.38	191.85	89.00	170.75	-8.41	-11.63	-6.38
2	室外道路	2016-10	1,373.79	1,269.67	1,316.16	90.00	1,184.54	-57.63	-85.12	-6.70
3	铝合金保温房	2016-12	4.02	3.04	4.45	71.00	3.16	0.43	0.12	4.08
4	保温房	2017-05	5.00	3.89	5.42	77.00	4.17	0.42	0.28	7.30
5	发货雨棚	2018-12	103.79	96.39	115.08	97.00	111.63	11.29	15.24	15.81
6	工业垃圾棚	2018-12	17.95	16.67	18.39	97.00	17.84	0.44	1.17	7.02

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值	
7	垃圾棚	2018-12	10.05	9.33	13.19	97.00	12.79	3.14	3.46	37.10
构筑物合计			1,714.84	1,581.36	1,664.54		1,504.88	-50.30	-76.48	-4.84

加期评估情况如下：

序号	构筑物名称	建成年月	账面价值		评估价值			增值额		增值率
			原值	净值	原值	成新率	净值	原值	净值	
1	围墙	2016-07	200.26	179.22	207.83	87.00	180.81	7.57	1.60	0.89
2	室外道路	2016-10	1,373.79	1,247.83	1,425.77	89.00	1,268.94	51.98	21.11	1.69
3	铝合金保温房	2016-12	4.02	2.81	4.43	67.00	2.97	0.41	0.16	5.71
4	保温房	2017-05	5.00	3.61	5.40	70.00	3.78	0.40	0.17	4.63
5	发货雨棚	2018-12	103.79	90.64	114.54	96.00	109.96	10.75	19.32	21.31
6	工业垃圾棚	2018-12	17.95	15.67	18.30	96.00	17.57	0.35	1.89	12.09
7	垃圾棚	2018-12	10.05	8.78	13.13	96.00	12.60	3.08	3.83	43.64
构筑物合计			1,714.84	1,548.56	1,789.40		1,596.63	74.56	48.07	3.10

综上，根据加期评估结果，哈尔滨制罐的房屋建筑物评估值原值为 12,322.43 万元，评估净值为 11,346.59 万元，较前次评估均未发生减值。构筑物评估原值为 1,789.40 万元，评估净值为 1,596.63 万元，较前次评估均未发生减值。

2、评估中房屋建筑物所采用的耐用年限及其合理性

在前次评估及加期评估中，房屋建筑物的经济耐用年限参照《资产评估常用数据与参数手册》，其中：钢结构是由钢制材料组成的结构，钢结构生产用房经济耐用年限为50年、非生产用房经济耐用年限55年；钢混结构是型钢和混凝土的混合结构，钢混结构建筑物生产用房经济耐用年限50年、非生产用房经济耐用年限60年；砖混结构是指建筑物中竖向承重结构的墙采用砖或者砌块砌筑，构造柱以及横向承重的梁、楼板、屋面板等采用钢筋混凝土结构，砖混结构建筑物生产用房经济耐用年限40年、非生产用房经济耐用年限50年。构筑物管道、水池等经济耐用年限30年。

4家标的公司的房屋建筑物，均不存在受腐蚀情况，故按照正常的生产用房及非生产用房确定经济耐用年限，对钢筋混凝土结构、钢结构类房屋的生产用房按50年，非生产用房按60年确定总年限，对砖混、混合类房屋的非生产用房按50年确定总年限，对砖混结构的生产用房按40年确定总年限，对构筑物管道、水池等按30年确定总年限。

同时，评估机构对4家标的公司房屋建筑物进行了现场勘察，现场勘察了房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况。经现场勘查房屋的情况，标的公司房屋建筑物较为符合其经济耐用年限。

综上，委估房屋建筑物所采用的经济耐用年限符合相关文件规定，且经过现场勘查，相关房屋建筑物实际情况亦较为符合其经济耐用年限，因此相关评估中房屋建筑物所采用的经济耐用年限具有合理性。

（二）各标的公司固定资产评估过程中经济耐用年限、成新率等主要参数选取依据及合理性，未考虑经济性贬值因素，固定资产减值准备评估值为 0 的依据

1、 固定资产评估过程中经济耐用年限选取依据

固定资产评估过程中经济耐用年限参照依据为《资产评估常用方法与参数手册》，房屋建筑物、构筑物及机器设备经济耐用年限如下：

(1) 房屋建筑物经济耐用年限

房屋分类	经济耐用年限(年)	房屋分类	经济耐用年限(年)
1、钢结构		3、钢筋混凝土砖混结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	55	非生产用房	50
2、钢筋混凝土结构		4、砖木结构	
其中：生产用房	50	其中：生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	15	5、简易结构	10
非生产用房	60		

(2) 构筑物经济耐用年限

构筑物分类	经济耐用年限(年)	构筑物分类	经济耐用年限(年)
1、管道		8、蓄水池	30
其中：长输油管道	16	9、污水池	20
长输气管道	16	10、储油罐、池	20
其它管道	30	11、水井	30
2、露天库	20	其中：深水井	30
3、露天框架	30	12、破碎厂	20
4、冷藏库	30	13、船厂平台	20
其中：简易冷藏库	15	14、船坞	30
5、烘房	30	15、修车槽	30
6、冷却塔	30	16、加油站	30
7、水塔	30	17、水电站大坝	60
		18、其它建筑物	30

(3) 机器设备经济耐用年限

设备类别	经济耐用年限(年)	设备类别	经济耐用年限(年)
------	-----------	------	-----------

设备类别	经济耐用年限 (年)	设备类别	经济耐用年限 (年)
通用设备		专用设备	
锅炉	16~20	矿山工业专用设备	12~16
其中：快装锅炉	15~18	冶金工业专用设备	12~20
普通金属切削机床	15~20	其中：热轧机	12~18
其中：数控机床	12~18	冷轧机	14~18
锻压机床	14~18	冶炼电炉	10~15
铸造设备	12~16	电解设备	10~15
焊接设备	12~16	炼油化工工业专用设备	10~20
切割设备	12~16	工程机械、建筑施工设备	12~18
起重设备	16~18	电力工业发电设备	20~30
输送设备	15~20	非金属矿物制品工业专用设备	10~20
泵	8~12	机械工业专用设备	15~20
风机	10~14	木工采集和加工设备	14~18
空气压缩设备	16~20	造纸和印刷机械	12~16
包装机械	12~16	纺织机械	10~18
空调设备	14~18	医疗机械	16~20
其中：小型空调机	6~8	橡胶、塑料加工专用设备	12~16
工业炉窑	12~16	粮油作物和饲料加工设备	10~18
其中：熔炼炉	10~13	化学药品和中成药制炼设备	10~20
热处理炉窑	12~16	食品工业专用设备	12~16
加热、干燥炉、箱	14~18	饮料加工设备	12~16
电气设备		工矿车辆	
变配电设备	16~20	汽车起重机、叉车	10~14
电子通信设备	6~15	平车、电瓶车、小机动自卸车	12~16
仪器仪表及自动化控制设备		矿车	6~8
通用仪器仪表	8~15	办公及家用电器设备	
量具、衡器	8~15	办公用设备	4~8
检测仪器、设备	8~12	其中：电脑	4~6
自动化控制设备	8~12	家用电器	5~10

2、固定资产评估过程中成新率等主要参数选取依据

(1) 房屋建（构）筑物主要参数选取依据

综合成新率的确定：

1) 对于大型、价值高、重要的建筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率：

$$\text{综合成新率}=\text{年限成新率}\times 40\%+\text{打分成新率}\times 60\%$$

$$\text{年限成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})\times 100\%$$

打分成新率：在熟悉该建筑物施工资料的基础上，依据现场勘察评分标准，对其结构、装饰、设备三部分进行打分，并依据建筑物成本构成，及使用年限，确定三部分权重，依此确定该建筑物的打分成新率。

2) 对于价值量小、结构简单的建筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\%$$

(2) 设备类资产主要参数选取依据

综合成新率的确定：

通过对设备（仪器）使用情况（工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备（仪器）运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

1) 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：

$$\text{综合成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})\times 100\%$$

2) 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、固定资产评估过程中经济耐用年限、成新率等主要参数的合理性

固定资产评估过程中，经济耐用年限是根据《资产评估常用方法与参数手册》选取，成新率是根据经济耐用年限并结合现场勘查，确定固定资产的尚可使用年限，以尚可使用年限除以已使用年限与尚可使用年限合计数进行确定，主要参数选取具有合理性。

4、固定资产评估过程中未考虑经济性贬值因素以及固定资产减值准备评估值为0的依据

经济性贬值是设备外部因素引起的设备价值贬值，如设备所生产的产品滞销、原材料价格上升、竞争加剧等，其最终表现为设备的利用率下降、收益额减少。截至2019年9月30日和2020年4月30日，标的公司主要固定资产均正常使用，未出现所生产的产品滞销、原材料价格大幅波动的情况，故固定资产评估过程中未考虑经济性贬值因素。

由于近年来标的公司几乎未生产钢罐，故标的公司对部分专门生产钢罐的设备计提了减值准备。考虑到相关设备虽然闲置，但是仍存有一定价值，故相关评估中对上述设备按照残值进行评估，同时将固定资产减值准备评估为0。

（三）各标的公司土地评估方法选取依据及合理性

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号），通行的土地评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。相关评估根据当地土地市场情况并结合委估宗地的具体特点及评估目的，选取适当的评估方法，各标的公司土地评估方法选取依据及合理性分析如下：

1、河北制罐、佛山制罐、哈尔滨制罐

评估人员在选取土地评估方法时，结合被评估土地的实际情况对各评估方法进行了筛选，最终采用市场法进行评估。筛选过程如下：

（1）被评估的土地为自用的工业用地，无法独自产生收益，故收益还原法、剩余法不适用；

(2) 对于成本逼近法，土地使用权所在区域的土地取得成本数据及评估基准日近期的征地补偿标准文件不易取得。同时，成本逼近法的结果只能体现土地的取得成本，不能反映市场对于土地的供需变化。考虑到相关评估用途，成本逼近法不能合理地反映被评估土地于前次评估基准日及加期评估基准日的公允价值；

(3) 评估人员自公开信息中获取被评估土地所在区域的基准地价的信息的距评估基准日超过3年，考虑到标的公司所在区域的实际土地价格波动情况，故基准地价法不适用；

(4) 评估人员在公开市场中，可以获取足够多的被评估土地所在区域的交易案例的信息，故市场法适用；

综上，考虑到相关评估用途，对土地采用市场法进行评估，是合理的。

2、武汉包装

评估人员在选取土地评估方法时，结合被评估土地的实际情况对各评估方法进行了筛选，采用市场法和基准地价修正法进行评估。筛选过程如下：

(1) 被评估的土地为自用的工业用地，无法独自产生收益，故收益还原法、剩余法不适用；

(2) 对于成本逼近法，土地使用权所在区域的土地取得成本数据及评估基准日近期的征地补偿标准文件不易取得。同时，成本逼近法的结果只能体现土地的取得成本，不能反映市场对于土地的供需变化。考虑到相关评估用途，成本逼近法不能合理地反映被评估土地于前次评估基准日及加期评估基准日的公允价值；

(3) 评估人员在公开信息中能够获取被评估土地所在区域于评估基准日近期的基准地价信息，可根据武汉市公布的基准地价及基准地价修正体系对委估宗地进行评估，因此基准地价修正法适用；

(4) 评估人员在公开市场中，可以获取足够多的被评估土地所在区域的交易案例的信息，故市场法适用；

综上，对土地采用市场法和基准地价修正法进行评估，是合理的。

（四）结合市场供求、价格走势、相同或邻近区域可比交易、土地使用期限、权属是否存在瑕疵等事项，关于各标的资产土地使用权评估增值的合理性

1、市场供求

（1）河北制罐

遵化市位于河北省东北部燕山南麓，地处京、津、唐、承腹地核心位置，是京津唐经济三角区和环渤海经济圈重要组成部分，西距北京158公里，西南距天津（滨海新区）175公里，南距唐山市区75公里（曹妃甸港155公里），北距承德95公里，东南距秦皇岛150公里，是唐山地区承接京津产业、资金、人才梯度推移的重要桥头堡。

河北遵化经济开发区，地处承德—遵化—唐山—曹妃甸经济发展主轴和三抚—帮宽城镇发展轴重要节点上，以省级工业聚集区（城西工业园）为核心，下辖中小企业孵化园、金山工业园，区位优势十分明显。

根据《遵化市2019年度国有建设用地供应计划》，2019年拟出让135宗土地，其中：住宅用地5宗、工矿仓储用地124宗、商服用地2宗、公共管理与公共服务用地2宗、特殊用地1宗、交稼运输用地1宗。

（2）佛山制罐

顺德位于珠江三角洲平原的中部，正北方是广州市，西北方为佛山市中心，东连番禺，北接南海，西邻新会，南界中山市。距广州32公里、香港127公里（69海里）、澳门80公里。地处东经113度1分、北纬22度40分至23度20分之间，总面积806.15平方公里。

顺德区是佛山市五个行政辖区之一。广佛同城的西南边界、广佛肇经济圈的南部，是佛山市与广州市联系的重要核心区域之一。

2019年佛山市，招拍挂成交的土地共139块，其中顺德区共计28块。

（3）武汉包装

武汉经济技术开发区（汉南区）位于武汉市西南，长江以北，东经114度9分，北纬30度29分，濒临长江，地处市区武汉三环线和武汉外环线之间。开发区发展腹地广阔，区位优势明显。距离市中心及汉口火车站、武昌火车站约30分钟路程，距武汉天河国际机场约40分钟路程。开发区实行“小政府、大社会”的管理体制，工委、管委会代表武汉市委、市政府统一管理开发区各项社会经济事务，为武汉市的独立辖区。

开发区各项基础设施完善，固定资产投资累计已达750亿元。建成的100平方公里范围内实现了“九通一平”。累计建成道路225公里，建成管网702公里。建成区绿化面积450万平米，绿化覆盖率达到34.7%。开发区濒临长江黄金水道，境内京珠、沪蓉高速交汇，318国道横贯东西，物流条件优异。东达上海、西抵重庆、南至广州、北上京城，距离均在1000公里左右，处于中国经济地理的核心位置，区位优势十分突出。

2019年武汉市，招拍挂成交的土地共112块，其中汉南区共计7块。

（4）哈尔滨制罐

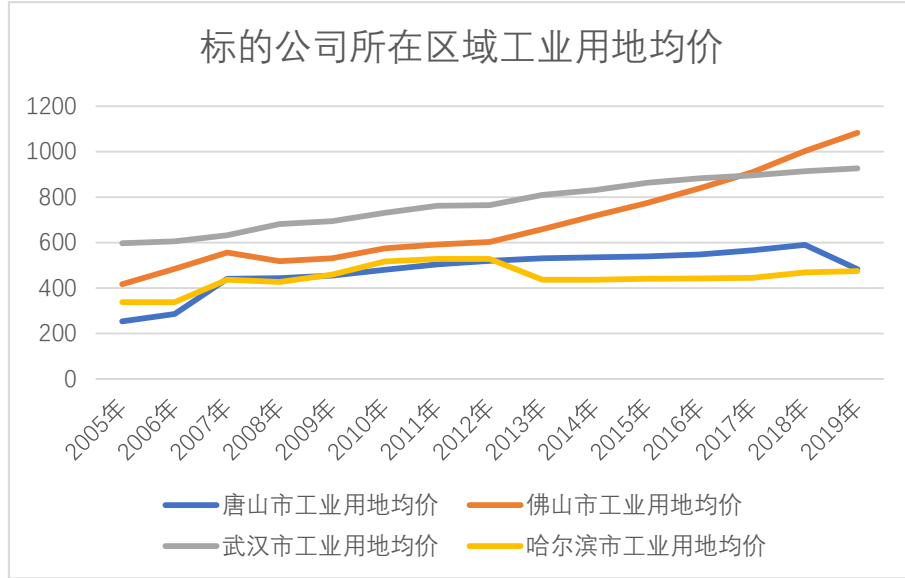
哈尔滨位处中国东北，黑龙江省西南部，是黑龙江省的省会，副省级市，是中国东北北部政治、经济、文化中心，也是中国省辖市中陆地管辖面积最大、户籍人口居第三位的特大城市。全市土地面积5.31万平方公里，户籍总人口955.0万人，占全国土地面积的0.55%，全国总人口的0.7%。其中市区面积10,198平方公里，市区人口550.8万人。

委估土地位于哈尔滨市平房区春晖路东侧，规划路南侧。平房区是哈市市辖城市区之一。周围由郊区环绕，距市中心城管界7.5公里，地域相对独立，地理环境优越。2005年，以城区为中心，连接农村两镇的交通网已经基本形成。境内有哈飞公司机场、拉滨铁路、黑大公路（哈五路）、哈平复线南北贯通。西距哈尔滨国际机场约30公里，北距东北地区中部最大的铁路枢纽——哈尔滨站约20公里，拉滨铁路向南经周家、拉林、背荫河至五常市地约75公里，直达吉林市南下联通全国各地。东南距金代古都阿城约24公里，西南距清代古城双城约33公里，为哈尔滨南郊陆路交通、航空运输的重要门户和经贸活动的重要区域。

2019年哈尔滨市，招拍挂成交的土地共127块。

2、价格走势

经查询中国地价监测网，标的公司所在区域工业用地 2005年至 2019 年价格走势如下图：



数据来源：中国地价监测网

由上表可见，近年来标的公司所在区域的工业用地均价总体呈现波动上涨趋势，相较于标的公司购置土地时的交易价格，总体价格是上涨的。

3、相同或邻近区域可比交易

(1) 河北制罐

本次委估的土地情况如下：

序号	权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积 (m ²)
1	遵国用(2005)第247号	2005/11/10	2055/03/10	工业用地	七通一平	126,165.60

根据市场调查、查阅政府相关网站，从市场实际交易案例中选择与评估基准日最接近、与估价宗地用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区

或类似地区的正常交易实例，进行比较参照。搜集的与委估宗地类似的土地出让实例如下表：

项目	实例1	实例2	实例3
土地名称	遵化市苏家洼镇皮各庄村北侧	遵化市112国道东侧、苏家洼镇皮各庄村西侧	遵化市建明镇鸿鸭屯村东南侧
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
供地方式	出让	出让	出让
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌
合同签订日期	2019/08/02	2019/06/11	2019/08/27
成交价格（元/m ² ）	348	349	352
建设用地面积（m ² ）	19998.54	27440.98	123368.03
土地使用年期	50年	50年	50年

（2）佛山制罐

本次委估的土地情况如下：

序号	权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积（m ² ）
1	粤（2018）顺德区不动产权第1118050882号	2018/04/27	2057/06/29	工业用地	六通一平	81446.31

根据市场调查、查阅政府相关网站，从市场实际交易案例中选择与评估基准日最接近、与估价宗地用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，进行比较参照。搜集的与委估宗地类似的土地出让实例如下表：

项目	实例1	实例2	实例3
土地名称	顺德科技工业园A区中-16-6号地块	顺德科技工业园A区北-2-2之五地块	顺德科技工业园A区西-5-2号地块
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
供地方式	出让	出让	出让
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌

项目	实例1	实例2	实例3
合同签订日期	2018/01/02	2018/04/20	2018/04/20
成交价格（元/m ² ）	1400	1500	1500
建设用地面积（m ² ）	37,151.17	14,272.75	55,459.65
土地使用年期	50年	50年	50年

（3）武汉包装

本次委估的土地情况如下：

序号	权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积（m ² ）
1	鄂（2019）武汉市黄陂不动产权第0020525号、第0020524号、第0020521号、第0020517号、第0020522号、第0020519号、第0020520号、第0020515号	2012/11/8	2062/11/07	工业用地	五通一平	51,194.75
2	鄂（2019）武汉市经开不动产权第0029600号	2010/6/23	2060/06/22	工业用地	五通一平	26,716.52
3	鄂（2019）武汉市经开不动产权第0029610号	2061/9/12	2061/09/12	工业用地	五通一平	16,046.80

根据市场调查、查阅政府相关网站，从市场实际交易案例中选择与评估基准日最接近、与估价宗地用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，进行比较参照。搜集的与委估宗地类似的土地出让实例如下表：

项目	实例 1	实例 2	实例 3
土地名称	武汉经济技术开发区110M1 地块内	武汉经济技术开发区112M1 地块内	武汉经济技术开发区103M1 地块内
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地

项目	实例 1	实例 2	实例 3
供地方式	出让	出让	出让
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
合同签订日期	2018/10/29	2018/6/4	2018/4/24
成交价格 (元/m ²)	525.06	525.07	525.63
建设用地面积 (m ²)	21,140.60	100,520.23	12,004.71
土地使用年期	50	50	50

(4) 哈尔滨制罐

本次委估的土地情况如下：

序号	权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积 (m ²)
1	黑(2018)哈尔滨市不动产权第0275732号	2015/6/29	2065/6/28	工业用地	七通一平	94,615.10

根据市场调查、查阅政府相关网站，从市场实际交易案例中选择与评估基准日最接近、与估价宗地用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，进行比较参照。搜集的与委估宗地类似的土地出让实例如下表：

项目	实例 1	实例 2	实例 3
土地名称	哈尔滨市平房区霞光路、星海路西南侧	哈尔滨市平房区霞光路、晨曦路东南侧	哈尔滨市平房区哈南十七路、哈南第八大道西南侧
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
供地方式	出让	出让	出让
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
合同签订日期	2019/1/16	2019/1/16	2019/5/14
成交价格 (元/m ²)	337.4	336.03	343.01
建设用地面积 (m ²)	6,550.00	231,617.30	113,872.70
土地使用年期	50	50	50

4、土地权属清晰

委估宗地均已取得土地使用权证，土地使用权人为各标的公司，工业用地权属清晰，宗地无抵押、担保、租赁等其他权利限制。

5、土地使用权评估增值的合理性

(1) 河北制罐

委估宗地于2005年取得，至评估基准日已使用14年。采用市场法对于委估宗地进行评估，截至评估基准日，评估范围内的无形资产-土地使用权账面值为1,453.97万元，评估值为4,408.73万元，评估增值2,954.76万元，增值率为203.22%。评估范围内的无形资产-土地使用权评估增值，是由于河北制罐土地使用权取得时间较早，账面值较低，近年土地市场繁荣导致地价上涨所致。此外，经加期评估，土地使用权评估值为4,500.58万元，较前次评估未发生减值。综上，河北制罐土地使用权评估增值具有合理性。

(2) 佛山制罐

委估宗地实际于2008年取得，至评估基准日已使用11年。采用市场法对于委估宗地进行评估，截至评估基准日，评估范围内的无形资产-土地使用权账面值为644.25万元，评估值为12,256.29万元，评估增值11,612.04万元，增值率为1,802.42%。评估范围内的无形资产-土地使用权评估增值，是由于佛山制罐土地使用权取得成本较低，而市场法其他同类土地价格较高所致。此外，经加期评估，土地使用权评估值为12,885.45万元，较前次评估未发生减值。综上，河北制罐土地使用权评估增值具有合理性。

(3) 武汉包装

委估宗地于2010至2012年期间取得，至评估基准日已使用7年多。采用市场法、基准地价修正法对于委估宗地进行评估。评估人员综合分析两种评估方法及结合委估宗地区域地价情况，市场法结果更能准确合理地反映委估宗地的市场价值，故取市场法的结果作为最终出让土地的评估结果。截至评估基准日，评估范围内的无形资产-土地使用权账面值为2,878.47万元，评估值为3,935.04万元，评估增值1,056.57万元，增值率为36.71%。评估范围内的无形资产-土地使用权评估

增值，是由于近年土地市场繁荣导致地价上涨所致。此外，经加期评估，土地使用权评估值为3,953.83万元，较前次评估未发生减值。综上，武汉包装土地使用权评估增值具有合理性。

(4) 哈尔滨制罐

委估宗地于2015年取得，至评估基准日已使用4年。采用市场法对于委估宗地进行评估，截至评估基准日，评估范围内的无形资产-土地使用权账面值为2,923.85万元，评估值为3,377.76万元，评估增值453.91万元，增值率为15.52%。评估范围内的无形资产-土地使用权评估增值，是由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，土地的稀缺性所致。此外，经加期评估，土地使用权评估值为3,407.56万元，较前次评估未发生减值。综上，哈尔滨制罐评估增值具有合理性。

(五) 武汉包装技术类无形资产采用收益法评估的具体情况及其合理性

1、技术类无形资产具体情况

前次评估中，纳入评估范围的专利权共计26项，专利权人均为武汉包装，账面值0.00元，评估值1,035.00万元。具体情况见下表：

序号	知识产权名称	类别	专利号	专利申请日
1	印铁涂布线恒温加热器	实用新型	ZL201520125444.8	2015年03月04日
2	印铁旋转平台	实用新型	ZL201520125366.1	2015年03月04日
3	印铁涂布飞达分风装置	实用新型	ZL201520125445.2	2015年03月04日
4	自动预热小烘房	实用新型	ZL201420736884.2	2014年12月01日
5	涂布生产线防漏涂报警装置	实用新型	ZL201420737132.8	2014年12月01日
6	金属板收刹分风装置	实用新型	ZL201420736932.8	2014年12月01日
7	涂布生产线三秒钟抽检报警装置	实用新型	ZL201420736895.0	2014年12月01日
8	涂布防歪斜报警装置	实用新型	ZL201420736880.4	2014年12月01日
9	烘房链条自动加油装置	实用	ZL201420736924.3	2014年12月01日

序号	知识产权名称	类别	专利号	专利申请日
		新型		
10	印铁涂布在线湿膜测试仪	实用新型	ZL201621164055.7	2016年11月01日
11	一种便于清理涂布线烘房炉灰的装置	实用新型	ZL201621273559.2	2016年11月24日
12	印铁涂布线在线防漏涂薄涂装置	实用新型	ZL201721160957.8	2017年09月06日
13	印铁涂布胶辊膜胶机横开槽定位装置	实用新型	ZL201721371901.7	2017年10月23日
14	印铁涂布烘房冷却段出料冷却装置	实用新型	ZL201721551850.6	2017年11月20日
15	一种制罐真空提升机乳化液过滤装置卸压扰流箱	实用新型	ZL201320177691.3	2013年04月10日
16	一种印铁涂布机涂布铁片收料输送装置	实用新型	ZL201520007263.5	2015年01月05日
17	一种用于易拉罐清洗机烘炉人口吸水装置	实用新型	ZL201620919948.1	2016年08月22日
18	一种适用于两片罐生产的底部再成型装置	实用新型	ZL201820212041.0	2018年02月06日
19	一种套筒工具	实用新型	ZL201820912272.2	2018年06月12日
20	一种放卷系统	实用新型	ZL201820907366.0	2018年06月12日
21	一种金属UV彩印品印涂方法	发明专利	ZL201310000997.6	2013年01月04日
22	涂布烘房下料装置	实用新型	ZL201520208000.0	2015年04月08日
23	一种两片罐彩印机销钉头自动清洁装置	实用新型	ZL201520196714.4	2015年04月02日
24	一种用于手动加油的集成装置	实用新型	ZL201520781724.4	2015年10月10日
25	一种用于易拉罐生产中输送系统的罐高可调节的罐笼系统	实用新型	ZL201621361998.9	2016年12月13日
26	一种钩形扳手	实用新型	ZL201820906417.8	2018年6月12日

加期评估中，纳入评估范围的专利权共计30项，专利权人均为武汉包装，账面值0.00元，评估值1,059.00万元，较前次评估未发生减值。增加的4项专利具体

情况见下表：

序号	知识产权名称	类别	专利号	专利申请日
1	涂布线烘房收料处自动启停节能装置	实用新型	ZL201921408092.1	2019年8月27日
2	一种溶剂安全抽取装置	实用新型	ZL201921218624.5	2019年7月29日
3	一种花架链条缩节工具	实用新型	ZL201921209724.1	2019年7月29日
4	六色机自动加酒精报警装置	实用新型	ZL201921401209.3	2019年8月27日

2、技术类无形资产收益法评估的合理性

(1) 技术类无形资产评估方法选取

技术类无形资产采用收益法进行评估，评估方法选取过程如下：

成本法是通过估算技术类无形资产重置成本和贬值率来评估技术类无形资产价值的方法，技术类无形资产的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。由于其成本存在不完整性、弱对应性、虚拟性等特性，成本法的评估结果往往难以准确反映技术类无形资产的市场价值，因此不采用成本法评估。

市场法是将待估技术类无形资产与可比技术类无形资产的交易案例进行比较修正后确定技术类无形资产价值的方法。由于难以收集到类似技术类无形资产的交易案例，不采用市场法评估。

收益法是通过预测未来技术类无形资产的收益额并将其折现来确定技术类无形资产价值的方法。经分析，技术类无形资产未来年度的收益额及所承担的风险均可通过适当的方法合理估测，因此采用收益法评估。由于被评估单位的专利共同发挥作用为企业产生贡献，收益法对技术类无形资产打包评估。

(2) 技术类无形资产测算过程

1) 前次评估情况

a) 与专利技术相关的收入

武汉包装专利技术主要为2013至2018年获得实用新型和发明专利权证书，主要用途为金属UV彩印品印涂方法、印铁产品和铝罐生产线提高生产效率、节能和环保用途。专利技术主要运用于印铁产品和普通330铝罐的生产，对应收入主要为印铁产品和普通330铝罐的销售收入，收入预测思路为产品的预计销量乘以产品的预计不含税销售单价。

与专利技术相关的收入预测情况如下：

单位：万元

年度/项目	2019年10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
收入合计	11,613.47	32,763.87	37,838.49	41,454.43	41,633.85

b) 收益期的确定

纳入本次评估范围的专利权有明确的保护期限，各项专利权根据法定保护期限和经济年限确定收益期。一般认为专利是有经济寿命周期的，根据国家规定，实用新型法定保护年限为10年，发明专利保护年限为20年，经评估人员现场和被评估单位相关技术人员访谈，结合企业实际情况，综合分析专利技术的先进性、创新性、适用性、成熟性和获利性，根据专利技术的技术寿命、技术成熟度、法定寿命、专利技术产品寿命，综合考虑技术收益期。由于武汉包装所拥有的专利在应用过程中，需要不断对各项技术进行优化和调整，在专利法定保护期内，可从评估基准日开始综合考虑该类无形资产的尚可使用年限。综上所述，同时征询了该专利所在企业专家的意见，通过综合考虑后，评估人员将该技术类无形资产预测期确定为2023年末，确定委估资产组合的经济寿命为4年3个月。

c) 技术分成率

首先确定技术分成率的取值范围，再根据影响专利资产价值的因素，建立测评体系，确定待估技术分成率的调整系数，最终得到分成率。

A.确定待估技术分成率的范围。分成率的取值范围是根据国际技术贸易中已被众多国家认可的技术提成比例范围确定的。随着国际技术市场的发展，提成率

的大小已趋于一个规范的数值，联合国工业发展组织对各国的技术贸易合同的提成率做了大量调查统计，结果显示，以销售收入为基数，提成率的取值范围一般为0.5%-10%。其中，金属包装物品及容器制造业的提成率取值范围为0.76%至2.27%。

B.根据分成率测评表，确定待估专利技术分成率的调整系数。影响专利资产价值的因素包括法律因素、技术因素、经济因素及风险因素，其中风险因素对专利资产价值的影响主要在折现率中体现，其余三个因素均可在分成率中得到体现。将上述因素细分为技术创新难度、技术法律状态、技术成熟程度、技术获利能力、市场前景、市场需求程度、技术开发成本等因素，分别给予权重和评分，确定技术分成率的调整系数。

分成率调整系数测评结果见下表：

权重	考虑因素		权重	分值						
				100	80	60	40	20	0	打分
0.3	法律因素	专利类型及法律状态	0.40		80					9.6
		保护范围	0.30			60				5.4
		侵权判定	0.30				40			3.6
0.5	技术因素	技术所属领域	0.10				40			2.0
		替代技术	0.20				40			4.0
		先进性	0.20					20		2.0
		创新性	0.10				40			2.0
		成熟度	0.20		80					8.0
		应用范围	0.10				40			2.0
		技术防御力	0.10					20		1.0
0.2	经济因素	供求关系	1.00			60			12.0	
分成率调整系数									51.60%	

因此，分成率调整系数r取51.60%。

C.确定待估专利技术分成率

根据专利技术分成率的取值范围及调整系数，可最终得到分成率。计算公式为：

$$K=m+(n-m) \times r$$

式中：K—待估专利技术的分成率；

m—分成率的取值下限；

n—分成率的取值上限；

r—分成率的调整系数；

$$\begin{aligned} \text{分成率} &= 0.76\% + (2.27\% - 0.76\%) \times 51.60\% \\ &= 1.54\% \end{aligned}$$

d) 折现率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

A.无风险报酬率

根据中国债券信息网距基准日近期5年期国债到期收益率为2.9684%，因此本次预测的无风险报酬率 R_f 取2.9684%。

B.风险报酬率

对于专利技术投资而言，风险系数由市场风险系数、资金风险系数及管理风险系数之和确定。根据无形资产的特点及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在0%-10%之间。

①政策风险风险系数

国家对环境保护的力度逐渐加大，金属罐这种可循环再利用的包装物得到了国家的大力提倡，另一方面，国家对企业生产过程中的环保要求也越来越严，因此确定政策风险系数为3%。

②技术风险风险系数

武汉包装属于同行业中发展比较成熟的企业，公司经营层具有丰富的行业经验，整体经营素质较高；企业对个别客户和供应商的依赖都较集中；专利技术不涉及任何的争议和诉讼，因此确定技术风险系数为2%。

③市场风险系数

金属包装市场经过多年的发展，目前市场已趋于平稳；生产厂商较少，个别厂商具有明显优势，因此确定市场风险系数为4%。

④资金风险系数

资金风险系数主要考虑的因素有资产负债状况、企业融资能力、应收账款周转率高低和企业项目投资额度高低情况。武汉包装流动资金需求可通过向宝钢包装资金平台借款满足，且目前货币资金充沛，财务状况良好；武汉包装有生产用的房屋及设备，融资能力较强。因此确定资金风险系数为2%。

⑤经营管理风险系数

武汉包装经营管理较成熟，客户较稳定，质量控制体系较健全，为高新技术企业，每年会投入较高的研发支出。因此确定经营管理风险系数为3.2%。

$$\text{风险报酬率}=3.00\%+2.00\%+4.00\%+2.00\%+3.20\%=14.20\%$$

$$\text{折现率}=\text{无风险报酬率}+\text{风险报酬率}$$

$$=2.9684\%+14.20\%$$

$$=17.1684\%$$

e) 测算过程与结果

将专利技术剩余使用期限内各年考虑线性衰减率后的与专利技术相关的净收入分成，并按折现率折为现值，计算过程如下表：

单位：万元

年度/项目	2019年10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
核心技术对应产品收益	11,613.47	32,763.87	37,838.49	41,454.43	41,633.85
技术相关度	100%	100%	100%	100%	100%
与技术相关的净收	11,613.47	32,763.87	37,838.49	41,454.43	41,633.85

年度/项目	2019年10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
入					
无形资产贡献衰减率		20%	20%	20%	20%
1-无形资产贡献衰减率	100%	80%	60%	40%	20%
考虑贬值后的与技术相关的净收入	11,613.47	26,211.10	22,703.09	16,581.77	8,326.77
分成率	1.54%	1.54%	1.54%	1.54%	1.54%
收入分成	178.85	403.65	349.63	255.36	128.23
折现期	0.125	0.75	1.75	2.75	3.75
折现率	17.1684%	17.1684%	17.1684%	17.1684%	17.1684%
折现系数	0.9804	0.8880	0.7578	0.6468	0.5520
现值	175.34	358.42	264.96	165.17	70.79
评估价值	1,035.00				

2) 加期评估情况

a) 与专利技术相关的收入

武汉包装专利技术主要为2013至2019年获得实用新型和发明专利权证书，主要用途为金属UV彩印品印涂方法、印铁产品和铝罐生产线提高生产效率、节能和环保用途。专利技术主要运用于印铁产品和普通330铝罐的生产，对应收入主要为印铁产品和普通330铝罐的销售收入，收入预测思路为产品的预计销量乘以产品的预计不含税销售单价。

与专利技术相关的收入预测情况如下：

单位：万元

年度/项目	2020年5-12月	2021年	2022年	2023年
收入合计	21,318.61	37,838.49	41,454.42	41,633.83

b) 收益期的确定

纳入本次评估范围的专利权有明确的保护期限，各项专利权根据法定保护期

限和经济年限确定收益期。一般认为专利是有经济寿命周期的，根据国家规定，实用新型法定保护年限为10年，发明专利保护年限为20年，经评估人员现场和被评估单位相关技术人员访谈，结合企业实际情况，综合分析专利技术的先进性、创新性、适用性、成熟性和获利性，根据专利技术的技术寿命、技术成熟度、法定寿命、专利技术产品寿命，综合考虑技术收益期。由于武汉宝钢包装有限公司所拥有的专利在应用过程中，需要不断对各项技术进行优化和调整，在专利法定保护期内，可从基准日开始综合考虑该类无形资产的尚可使用年限。综上所述，同时征询了该专利所在企业专家的意见，通过综合考虑后，我们将该技术类无形资产预测期确定为2023年末，确定委估资产组合的经济寿命为3年8个月测算。

c) 技术分成率

与前次评估情况一致，分成率为1.54%。

d) 折现率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

A.无风险报酬率

根据中国债券信息网距基准日近期5年期国债到期收益率为3.1074%，因此本次预测的无风险报酬率 R_f 取3.1074%。

B.风险报酬率

对于专利技术投资而言，风险系数由市场风险系数、资金风险系数及管理风险系数之和确定。根据无形资产的特点及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-10%之间。

①政策风险风险系数

国家对环境保护的力度逐渐加大，金属罐这种可循环再利用的包装物得到了国家的大力提倡，另一方面，国家对企业生产过程中的环保要求也越来越严，因此确定政策风险系数为3%。

②技术风险风险系数

武汉包装属于同行业中发展比较成熟的企业，公司经营层具有丰富的行业经验，整体经营素质较高；企业对个别客户和供应商的依赖都较集中；专利技术不涉及任何的争议和诉讼，因此确定技术风险系数为2%。

③市场风险系数

金属包装市场经过多年的发展，目前市场已趋于平稳；生产厂商较少，个别厂商具有明显优势，因此确定市场风险系数为4%。

④资金风险系数

资金风险系数主要考虑的因素有资产负债状况、企业融资能力、应收账款周转率高低和企业项目投资额度高低情况。企业流动资金需求可向股东方资金平台借款，目前货币资金充沛，财务状况良好；企业有生产用的房屋及设备，融资能力较强。因此确定资金风险系数为2%。

⑤经营管理风险系数

企业经营管理较成熟，客户较稳定，质量控制体系较健全，企业为高新技术企业，每年会投入较高的研发支出。因此确定经营管理风险系数为3.2%。

$$\text{风险报酬率} = 3.00\% + 2.00\% + 4.00\% + 2.00\% + 3.20\% = 14.20\%$$

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

$$= 3.1074\% + 14.20\%$$

$$= 17.3074\%$$

e) 测算过程与结果

将专利技术剩余使用期限内各年考虑线性衰减率后的与专利技术相关的净收入分成，并按折现率折为现值，计算过程如下表：

单位：万元

年度/项目	2020年5-12月	2021年	2022年	2023年
核心技术对应产品收益	21,318.61	37,838.49	41,454.42	41,633.83
技术相关度	100%	100%	100%	100%
与技术相关的净收入	21,318.61	37,838.49	41,454.42	41,633.83

年度/项目	2020年5-12月	2021年	2022年	2023年
无形资产贡献衰减率		18.18%	27.27%	27.27%
1-无形资产贡献衰减率	100%	81.82%	54.55%	27.27%
考虑贬值后的与技术相关的净收入	21,318.61	30,958.76	22,611.50	11,354.68
分成率	1.54%	1.54%	1.54%	1.54%
收入分成	328.31	476.76	348.22	174.86
折现期	0.3333	1.1667	2.1667	3.1667
折现率	17.3074%	17.3074%	17.3074%	17.3074%
折现系数	0.9482	0.8301	0.7076	0.6032
现值	311.29	395.75	246.40	105.48
评估价值	1,059.00			

(3) 评估增值的合理性

纳入评估范围的账面未记录的无形资产主要为专利技术，能够为标的公司带来收益，同时技术类无形资产未来年度的收益额及所承担的风险均可通过适当的方法合理估测。因此采用收益法对于技术类无形资产进行评估是合理的。

(六) 本次交易标的公司的资产基础法评估中存在其中一项或几项资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况，符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定

本次交易标的公司的资产基础法评估中，存在部分资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况，具体包括：对武汉包装持有的专利技术采用了收益法评估结果作为评估结论，对各标的公司持有的土地使用权及部分电子设备采用了市场法评估结果作为评估结论。

根据《重组管理办法》第三十五条的规定，“采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后3年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。...上市公司向控股股东、实际控制人或者其控制的

关联人之外的特定对象购买资产且未导致控制权发生变更的，不适用本条前二款规定，上市公司与交易对方可以根据市场化原则，自主协商是否采取业绩补偿和每股收益填补措施及相关具体安排。”

根据中国证监会《监管规则适用指引——上市类第1号》规定，“在交易定价采用资产基础法估值结果的情况下，如果资产基础法中对一项或几项资产采用了基于未来收益预期的方法，上市公司控股股东、实际控制人或者其控制的关联人也应就此部分进行业绩补偿。”

根据上述规定，就武汉包装持有的在本次交易中采用收益法进行评估的专利技术（以下简称“业绩承诺资产”），中国宝武与宝钢包装签署了《业绩补偿协议》，对业绩承诺资产于本次交易实施完毕后连续三个会计年度（含本次交易实施完毕当年度）的业绩作出承诺。具体情况如下：

1、业绩承诺及补偿

中国宝武承诺，武汉包装于2020年、2021年、2022年经审计的收入中，业绩承诺资产所主要运用产品（即印铁产品和普通330铝罐产品，下同）的收入不低于32,763.87万元、37,838.49万元和41,454.43万元（以下简称“承诺收入数”）。如本次交易在2020年12月31日前（含当日）未能实施完毕，则中国宝武承诺武汉包装于2021年、2022年、2023年经审计的收入中，业绩承诺资产所主要运用产品的收入不低于37,838.49万元、41,454.43万元和41,633.85万元。

业绩补偿期间内，如业绩承诺资产所主要运用产品的收入（以下简称“实现收入数”）低于上述承诺收入数，则中国宝武应当依据《业绩补偿协议》约定的方式首先以通过本次交易取得的上市公司股份对上市公司进行补偿，不足部分以现金补偿。

2、业绩预测差异的确定

在业绩补偿期间内，宝钢包装进行年度审计时应对武汉包装当年实现收入数与承诺收入数的差异情况进行审核，并由负责上市公司年度审计的符合《中华人民共和国证券法》规定的会计师事务所于上市公司年度财务报告出具时对差异情况出具专项审核报告。

3、业绩补偿方式

业绩补偿期间内每个会计年度中国宝武应补偿股份数量的计算公式如下：

当年应补偿金额=（截至当年期末累积承诺收入数－截至当年期末累积实现收入数）÷业绩补偿期间内各年的承诺收入数总和×业绩承诺资产交易对价－截至当年期末累积已补偿金额（如有）；当年应补偿股份数量=当年应补偿金额÷本次交易的每股发行价格。

上述补偿按年计算，各年计算的应补偿金额小于0时，按0取值，即已补偿的金额不冲回抵销。上市公司在业绩承诺补偿期间实施转增或股票股利分配的，则补偿股份数量相应调整为：补偿股份数量（调整后）=当年应补偿股份数×（1+转增或送股比例）。

中国宝武承诺其通过本次重组获得的股份应优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押对价股份时，中国宝武将书面告知质权人根据《业绩补偿协议》上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。中国宝武累积应补偿金额不超过业绩承诺资产交易对价，其中，应补偿股份的总数不超过其在本次重组中通过业绩承诺资产交易对价获得的上市公司新增股份总数及其在业绩承诺补偿期间内获得的上市公司送股、转增的股份数。

4、减值测试补偿

在业绩补偿期限届满后3个月内，上市公司将聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对业绩承诺资产进行减值测试（以下简称“减值测试”）并出具减值测试报告，在中国宝武履行业绩补偿承诺后计算其是否应当对上市公司进行减值测试补偿。若业绩承诺资产期末减值额×30%>已补偿股份总数×本次交易的每股发行价格，则中国宝武应当另行向上市公司进行补偿（以下简称“减值测试补偿”），减值测试补偿计算公式如下：

减值测试补偿的金额=业绩承诺资产期末减值额×30%-中国宝武在业绩补偿期间内累积已补偿金额（如有）；减值测试补偿股份数量=减值测试补偿的金额÷本次交易的每股发行价格。上市公司在业绩承诺补偿期间实施转增或股票股利

分配的，则补偿股份数量相应调整为：补偿股份数量（调整后）=当年应补偿股份数×（1+转增或送股比例）。

中国宝武向宝钢包装支付的减值测试补偿和业绩承诺补偿合计补偿金额不应超过业绩承诺资产交易对价，合计补偿股份数量不超过中国宝武在本次交易中通过业绩承诺资产交易对价获得的上市公司新增股份总数及其在业绩承诺补偿期间内获得的上市公司送股、转增的股份数。

综上，本次交易选用资产基础法评估结果作为评估结论，但在对武汉包装采用资产基础法进行评估过程中对其持有的专利技术采用了基于未来收益预期的方法，中国宝武作为上市公司实际控制人及本次交易的交易对方，就此作出了业绩承诺及减值补偿安排，该等安排符合《重组管理办法》第三十五条等相关规定。

（七）加期评估情况

由于以2019年9月30日为评估基准日的评估报告的有效期限截止日期为2020年9月29日，为保护上市公司及全体股东的利益，资产评估机构以2020年4月30日为基准日对标的资产进行了加期评估。

河北制罐47.51%股权、武汉包装47.51%股权、佛山制罐47.51%股权和哈尔滨制罐47.51%股权的加期评估结果分别为20,028.53万元、32,762.28万元、45,845.55万元和21,083.16万元，较本次交易作价分别增加1,012.64万元、449.75万元、958.35万元和1,252.10万元，标的资产未出现减值情况。加期评估结果不会对本次交易构成实质影响。本次交易的标的资产作价仍以评估基准日为2019年9月30日并经国有资产监督管理机构的评估结果为依据。加期评估结果不作为作价依据，未经国有资产监督管理机构另行备案，仅为验证前次评估结果未发生减值，不涉及调整本次交易标的资产的作价，亦不涉及调整本次交易方案。

加期评估过程中，资产评估机构的评估假设和评估方法未发生重大变化。

二、补充披露

上市公司已在《重组报告书》“第六节 标的资产的评估及作价情况”中补充披露了各标的公司主要房屋建（构）筑物增值情况、耐用年限及合理性，固定资产评估过程中经济耐用年限、成新率等主要参数选取依据及合理性，土地评估

方法选取依据及合理性，土地使用权评估增值的合理性，武汉包装技术类无形资产采用收益法评估的具体情况及其合理性，本次交易标的公司的资产基础法评估中是否存在其中一项或几项资产采用收益法或市场法作为评估结论的情况，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第三十五条的规定，加期评估情况等；在《重组报告书》“重大事项提示”之“七、业绩承诺及减值补偿安排”、“第一节 本次交易概况”之“四、业绩承诺及减值补偿安排”中补充披露了中国宝武作出的业绩承诺及减值补偿相关安排；并在《重组报告书》“第七节 本次交易合同的主要内容”之“二、《业绩补偿协议》”中补充披露了中国宝武与宝钢包装签署的《业绩补偿协议》的相关情况。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问和评估师认为：

1、上市公司已在《重组报告书》中列表补充披露各标的公司主要房屋建(构)筑物增值情况，同时补充披露了本次评估中房屋建筑物所采用的耐用年限，经济耐用年限为参照《资产评估常用数据与参数手册》，耐用年限的选取是合理的。

2、各标的公司固定资产评估过程中经济耐用年限为参照《资产评估常用数据与参数手册》，成新率是根据经济使用年限经济耐用年限并结合现场勘查，确定固定资产的尚可使用年限，以尚可使用年限除以已使用年限与尚可使用年限合计数进行确定，主要参数选取具有合理性。评估基准日、加期评估基准日时点，标的公司主要固定资产均正常使用，所生产的产品未出现滞销、原材料价格大幅波动的情况，故固定资产评估过程中未考虑经济性贬值因素。标的公司对部分专门生产钢罐的设备计提了减值准备，相应设备按照残值进行评估，同时将固定资产减值准备评估为0。

3、结合被评估土地的实际情况对各评估方法进行了筛选，对于河北制罐、哈尔滨制罐及佛山制罐，收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法均不适用，而公开市场中，可以获取足够多的被评估土地所在区域的交易案例的信息，故对前述标的公司土地采用市场法进行评估；对于武汉包装，收益还原法、剩余法、成本逼近法均不适用，公开信息中能够获取被评估土地所在区域于评估基准日近期的基准地价信息，可根据武汉市公布的基准地价及基准地价修正

体系对委估宗地进行评估，评估人员在公开市场中可以获取足够多的被评估土地所在区域的交易案例的信息，因此对武汉包装公司土地采用基准地价系数修正法及市场法进行评估，前述评估方法选取合理。

4、近年来标的公司所在区域的土地市场供求情况稳定，工业用地均价总体呈现波动上涨趋势，评估基准日相同或邻近区域有可比交易案例，标的公司土地剩余使用期限在35~46年，权属均不存在瑕疵，各标的资产的土地使用权评估增值是合理的。

5、武汉包装无形资产主要为专利技术，能够为标的公司带来收益，同时技术类无形资产未来年度的收益额及所承担的风险均可通过适当的方法合理估测。因此采用收益法对武汉包装技术类无形资产进行评估，是合理的。

6、本次交易选用资产基础法评估结果作为评估结论，在资产基础法评估中，对武汉包装持有的专利技术采用了收益法评估结果作为评估结论，对各标的公司持有的土地使用权及部分电子设备采用了市场法评估结果作为评估结论。针对上述采用收益法作为评估结论的武汉包装持有的专利技术，中国宝武作为上市公司实际控制人及本次交易的交易对方，就此作出了业绩承诺及减值补偿安排，该等安排符合《重组管理办法》第三十五条等相关规定。

问题 7、申请文件显示，1) 武汉包装增资金额为 32,409.61 万元，剔除上述因素影响后，两次评估结果差异为 9.84%。2) 哈尔滨制罐增资金额为 19,609.64 万元，剔除上述因素影响后，两次评估差异为 12.84%。请你公司结合增资时点上述标的公司的具体业绩情况，进一步补充披露前次增资与本次交易作价存在差异的具体原因及合理性。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

一、问题回复

(一) 武汉包装前次增资与本次交易作价存在差异的具体原因及合理性

1、前次增资与本次交易作价之间的差异

武汉包装前次增资与本次交易作价均以经有权国有资产监督管理机构备案

的评估结论为基础，评估结论均采用了资产基础法评估结果，评估基准日分别为2018年9月30日与2019年9月30日。武汉包装两次交易作价之间的差异即评估结论之间的差异，具体情况如下：

单位：万元

项目	前次增资	本次交易	本次交易 (剔除前次增资影响 ^注 后)
评估机构	中企华评估	中企华评估	
报告编号	中企华评报字 (2019)第3073号	中企华评报字(2020)第3061-03号	
评估基准日	2018年9月30日	2019年9月30日	
评估基准日账面净资产	27,432.26	61,196.34	28,786.73
评估结论(资产基础法)	32,409.61	68,007.59	35,597.98
评估增值率	18.14%	11.13%	23.66%

注：武汉包装前次增资金额为32,409.61万元。

2、存在差异的具体原因及合理性

由上表可知，两次评估结论之间的差异主要因前次增资所致。剔除前次增资影响后，两次评估结论之间的差异为3,188.37万元，差异率为9.84%，差异的主要原因为：

(1) 伴随着行业竞争格局改善、销售价格稳中有升，同时积极推进实行各项成本管控及营运改善措施，成本和费用得以持续优化，武汉包装经营业绩向好；两次评估基准日之间，即2018年10月至2019年9月，武汉包装实现净利润1,466.90万元，应收账款、应收票据、应付账款、应付票据等科目的账面价值由于业务经营相应发生变化；

(2) 固定资产评估增值额增加921.11万元，主要原因是本次评估时点，部分设备的关税较上一次评估有所变化，此次评估采用新的关税政策对设备价值进行测算；

(3) 无形资产评估增值额增加617.91万元，主要原因是武汉包装在上次评估基准日后，新增了制罐相关的专利无形资产导致其评估价值有所提升。

上述差异为两次评估基准日之间武汉包装日常业务经营获得的利润增长和相关资产评估增值额上涨导致，具备合理性。

3、加期评估情况

为保护上市公司及全体股东的利益，公司聘请资产评估机构以2020年4月30日为加期评估基准日，对武汉包装进行了加期评估，以确认标的资产价值未发生不利于上市公司及全体股东利益的变化。武汉包装47.51%股权的加期评估结果为32,762.28万元，较本次交易作价增加449.75万元，未出现减值情况。加期评估结果仅为验证前次评估结果未发生减值，不涉及调整本次交易标的资产的作价，亦不涉及调整本次交易方案。

(二) 哈尔滨制罐前次增资与本次交易作价存在差异的具体原因及合理性

1、前次增资与本次交易作价之间的差异

哈尔滨制罐前次增资与本次交易作价均以经有权国有资产监督管理机构备案的评估结论为基础，评估结论均采用了资产基础法评估结果，评估基准日分别为2018年9月30日与2019年9月30日。哈尔滨制罐两次交易作价之间的差异即评估结论之间的差异，具体情况如下：

单位：万元

项目	前次增资	本次交易	本次交易 (剔除前次增资影响 ^注 后)
评估机构	中企华评估	中企华评估	
报告编号	中企华评报字 (2019)第3076号	中企华评报字(2020)第3061-04号	
评估基准日	2018年9月30日	2019年9月30日	
评估基准日账面净资产	16,751.11	38,119.12	18,509.48
评估结论(资产基础法)	19,609.64	41,738.05	22,128.41
评估增值率	17.06%	9.49%	19.55%

注：哈尔滨制罐前次增资金额为 19,609.64 万元。

2、存在差异的具体原因及合理性

由上表可知，两次评估结论之间的差异主要因前次增资所致。剔除前次增资影响后，两次评估结论之间的差异为2,518.77万元，差异率为12.84%，差异的主要原因为：

(1) 伴随着行业竞争格局改善、销售价格稳中有升，同时积极推进实行各项成本管控及营运改善措施，成本和费用得以持续优化，哈尔滨制罐经营业绩向好；两次评估基准日之间，即2018年10月至2019年9月，哈尔滨制罐实现净利润1,833.05万元，应收账款、应付票据、应付账款等科目的账面价值由于业务经营相应发生变化；

(2) 哈尔滨制罐2019年获取了新增多笔政府补助，未来无实际的资金流出，本次评估按照零值进行评估，进而导致此次评估较上一次评估，负债评估增值额减少926.91万元。

上述差异为两次评估基准日之间哈尔滨制罐日常业务经营获得的利润增长和新获得的政府补助导致，增值具备合理性。

3、加期评估情况

为保护上市公司及全体股东的利益，公司聘请资产评估机构以2020年4月30日为加期评估基准日，对哈尔滨制罐进行了加期评估，以确认标的资产价值未发生不利于上市公司及全体股东利益的变化。哈尔滨制罐47.51%股权的加期评估结果为21,083.16万元，较本次交易作价增加1,252.10万元，未出现减值情况。加期评估结果仅为验证前次评估结果未发生减值，不涉及调整本次交易标的资产的作价，亦不涉及调整本次交易方案。

二、补充披露

上市公司已在《重组报告书》“第四节 标的公司基本情况”之“二、武汉包装”之“（十）最近三年与交易、增资或改制相关的评估或估值情况”和“第四节 标的公司基本情况”之“四、哈尔滨制罐”之“（十）最近三年与交易、增资或改制相关的评估或估值情况”中分别补充披露了武汉包装和哈尔滨制罐前次增资与本次交易作价存在差异的具体原因及合理性。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问、会计师及评估师认为：

武汉包装及哈尔滨制罐的前次增资与本次交易作价均以经有权国有资产监督管理机构备案的评估结论为基础，评估结论均采用了资产基础法评估结果，评估基准日分别为2018年9月30日与2019年9月30日，两次评估结论之间的差异主要因为前次增资以及两次评估基准日之间日常业务经营获得的利润增长、相关资产评估增值额上涨或新获得的政府补助所致，且经加期评估结论验证，评估基准日为2019年9月30日的评估结果未发生减值，具备合理性。

（此页无正文，为北京中企华资产评估有限责任公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（第 202255 号）资产评估相关问题的核查意见之签章页）

北京中企华资产评估有限责任公司（签章）



2020年10月9日