本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海中富实业股份有限公司拟转让股权涉及其持有的杭州中富容器有限公司股东全部权益项目资产评估报告

瑞联资产评报字 ZC0GQZH[2026]0356ZJSD

（共一册，第一册）

深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司

2026 年 11 月 17 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4747130003202600703
合同编号：	瑞联资产2C20260681
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	瑞联资产评报字ZC0GQZH[2026]0356ZJSD
报告名称：	珠海中富实业股份有限公司拟转让股权涉及其持有的杭州中富容器有限公司股东全部权益项目
评估结论：	213,197,867.99元
评估报告日：	2026年11月17日
评估机构名称：	深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司
签名人员：	王春芳 （资产评估师） 正式会员 编号：47210025 朱韵星 （资产评估师） 正式会员 编号：47200019
王春芳、朱韵星已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年11月17日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 3
摘 要 5
正 文 7
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 ..7
二、评估目的 12
三、评估对象和评估范围 12
四、价值类型 17
五、评估基准日 17
六、评估依据 17
七、评估方法 20
八、评估程序实施过程和情况 29
九、评估假设 31
十、评估结论 32
十一、特别事项说明 34
十二、评估报告使用限制说明 39
十三、评估报告日 39
十四、签名盖章 39

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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专业人员不承担责任。

三、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。

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对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权资料以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、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。

十一、我们对建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

RUIUNION ASSETS

珠海中富实业股份有限公司拟转让股权涉及其持有的杭州中富容器有限公司股东全部权益项目资产评估报告

摘 要

瑞联资产评报字 ZC0GQZH[2026]0356ZJSD

珠海中富实业股份有限公司：

深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对珠海中富实业股份有限公司拟转让股权涉及其持有的杭州中富容器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：

委托人：珠海中富实业股份有限公司

被评估单位：杭州中富容器有限公司

评估目的：珠海中富实业股份有限公司拟转让杭州中富容器有限公司股权，为此，需要对杭州中富容器有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：杭州中富容器有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：杭州中富容器有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等。具体明细详见评估明细表。

评估基准日：2026 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

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：

杭州中富容器有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,612.69 万元，评估价值为 22,957.27 万元，增值额为 3,344.57 万元，增值率为 17.05%；总负债账面价值为 1,637.48

万元，评估价值为 1,637.48 万元，无增减值；净资产（所有者权益）账面价值为 17,975.22 万元，评估价值为 21,319.79 万元，增值额为 3,344.57 万元，增值率为 18.61%。即杭州中富容器有限公司于评估基准日股东全部权益价值为人民币**贰亿壹仟叁佰壹拾玖万柒仟玖佰元整。**

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	10,664.15	10,664.15	-	-
非流动资产	2	8,948.55	12,293.12	3,344.57	37.38
投资性房地产	3	8,630.28	8,630.28	-	-
固定资产	4	115.23	3,639.87	3,524.64	3,058.84
无形资产	5	151.70	-	-151.70	-100.00
长期待摊费用	6	28.37		-28.37	-100.00
递延所得税资产	7	22.96	22.96	-	-
资产总计	8	**19,612.69**	**22,957.27**	**3,344.57**	**17.05**
流动负债	9	208.44	208.44	-	-
非流动负债	10	1,429.04	1,429.04	-	-
负债总计	11	**1,637.48**	**1,637.48**	**-**	**-**
股东全部权益	12	**17,975.22**	**21,319.79**	**3,344.57**	**18.61**

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自评估基准日起一年，即自 2026 年 6 月 30 日至 2027 年 6 月 29 日止。

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。

珠海中富实业股份有限公司拟转让股权涉及其持有的杭州中富容器有限公司股东全部权益项目资产评估报告

正 文

瑞联资产评报字 ZC0GQZH[2026]0356ZJSD

珠海中富实业股份有限公司：

深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对珠海中富实业股份有限公司拟转让股权涉及其持有的杭州中富容器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

本次资产评估的委托人为珠海中富实业股份有限公司，被评估单位为杭州中富容器有限公司。

（一）委托人概况

名称：珠海中富实业股份有限公司

统一社会信用代码：9144040019255957X0

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：000659.SZ

注册地址：珠海市香洲区联峰路 780 号 3 栋

法定代表人：许仁硕

注册资本：128,570.252 万元

成立日期：1985-12-18

营业期限：1985-12-18 至无固定期限

经营范围：许可项目：食品用塑料包装容器工具制品生产；饮料生产；包装装潢印刷品印刷；食品用纸包装、容器制品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：食品用塑料包装容器工具制品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；模具制造；模具销售；包装专用设备销售；机械设备销售；机械设备租赁；通用设备修理；化工产品销售（不含许可类化工产品）；非居住房地产租赁；货物进出口；技术进出口；国内货物运输代理；企业管理咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

名称：杭州中富容器有限公司

统一社会信用代码：91330101609139539R

类型：有限责任公司

注册地址：浙江省杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号

法定代表人：张颖娴

注册资本：14640 万元

成立日期：1995-12-29

营业期限：1995-12-29 至 2045-12-28

经营范围：生产：PET（聚脂）饮料瓶及配套产品，PET 瓶胚（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期内方可经营）；销售：本公司生产的产品。

2. 历史沿革

（1）1995 年 12 月，公司设立

杭州中富容器有限公司原名为“萧山中富容器有限公司”，经萧山市对外经济贸易委员会萧山外经贸(1995)195 号文批准，由珠海中富实业股份有限公司和香港众成化纤原料有限公司各以 50%的比例共同出资组建，于 1995 年 12 月 29 日成立,取得企合浙杭总字第 002520 号企业法人营业执照,注册资本 3,640 万元，合营期限 50 年。后经杭州经济技术开发区贸易局杭经开贸(1997)073 号文批准，公司名称变更为“杭州中富容器有限公司”。

设立时，股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
珠海中富实业股份有限公司	1,820	1,820	50

香港众成化纤原料有限公司	1,820	1,820	50
合计	3,640	3,640	100

(2) 2006 年 2 月，第一次股权转让

2006 年 2 月 10 日经杭州经济技术开发区招商局杭经开商(2006)22 号批复同意香港众成化纤原料有限公司将其持有的 50%股权全部转让给富达投资控股有限公司。

本次转让股权后股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
珠海中富实业股份有限公司	1,820	1,820	50
富达投资控股有限公司	1,820	1,820	50
合计	3,640	3,640	100

(3) 2007 年 11 月，第二次股权转让

2007 年 11 月 26 日经杭州经济技术开发区招商局杭经开商[2007]297 号批复，富达投资控股有限公司将其持有的 25%股权转让给珠海中富实业股份有限公司。

本次股权转让后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
珠海中富实业股份有限公司	2,730	2,730	75
富达投资控股有限公司	910	910	25
合计	3,640	3,640	100

(4) 2008 年 1 月，第三次股权转让

2008 年 1 月 30 日经杭州经济技术开发区招商局杭经开商[2008]21 号批复，同意富达投资控股有限公司将其持有的 25%的股权全部转让 Beverage Packaging Investment Limited，并取得新的企业法人营业执照 330100400015868 号。本次股权转让后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
珠海中富实业股份有限公司	2,730	2,730	75
Beverage Packaging Investment Limited	910	910	25
合计	3,640	3,640	100

(5) 2010 年 4 月，第一次增资

2010 年 4 月 27 日经杭州经济技术开发区招商局杭经开商[2010]103 号批复，同意

本公司注册资本增资至 14,640 万元。

本次增资后，股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
珠海中富实业股份有限公司	13,730.00	13,730.00	93.78
Beverage Packaging Investment Limited	910.00	910.00	6.22
合计	14,640.00	14,640.00	100

（6）2013 年 8 月，第四次股权转让

2013 年 8 月 29 日,经杭州经济技术开发区招商局杭经开商许[2013]114 号批复,同意 Beverage Packaging Investment Limited 将其持有杭州中富容器有限公司 6.22%的股权转让给珠海中富实业股份有限公司，股转后,公司性质由中外合资企业变更为内资企业,公司注册资本仍为 14,640 万元,珠海中富实业股份有限公司出资 14,640 万元,占注册资本的 100%。

本次股权转让后截至评估基准日未发生股权变更。

截至评估基准日股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
珠海中富实业股份有限公司	14,640	14,640	100
合计	14,640	14,640	100

3. 经营业务

被评估单位登记经营范围为：生产：PET（聚脂）饮料瓶及配套产品，PET 瓶胚（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期内方可经营）；销售：本公司生产的产品。于 2025 年底被评估单位完成资产剥离，实际经营业务为房屋租赁，根据被评估单位未来经营规划，未来主营业务为房屋租赁。

4. 主要会计政策及税项

（1）主要会计政策

①被评估单位执行企业会计准则，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表。

②被评估单位会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

③被评估单位以人民币为记账本位币。

④被评估单位会计核算以权责发生制为记账基础，以持续经营假设为基础编制财务报表。

（2）主要税项

杭州中富容器有限公司主要税种及法定税率列示如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应纳税额	13%、9%
城市维护建设税	当期应缴流转税额	7%
教育费附加	当期应缴流转税额	3%
地方教育附加	当期应缴流转税额	2%
房产税	从租计征	12%
城镇土地使用税	土地面积	5 元/㎡
企业所得税	按应纳税所得额	25%

（3）税收优惠及相关批文

无。

5. 近三年一期的资产、财务、经营状况

财务状况及经营成果

金额单位：人民币元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
资产总额	289,808,591.17	263,337,049.25	200,758,282.68	196,126,944.77
负债总额	51,839,838.89	20,736,621.66	18,651,910.80	16,374,785.13
净资产	237,968,752.28	242,600,427.59	182,106,371.88	179,752,159.64
项 目	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**	**2026 年 1-6 月**
营业收入	22,951,738.83	27,755,317.96	29,972,025.23	4,589,199.83
利润总额	7,546,609.38	6,455,030.62	5,898,357.47	-2,250,636.81
净利润	5,553,247.63	4,631,675.31	6,460,181.07	-2,354,212.24

以上 2023 年度和 2024 年度财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“中兴财光华审会字(2024)第 202302 号”《审计报告》和“中兴财光华审会字(2025)第 202277 号”《审计报告》；2025 年及评估基准日财务数据已经尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（尤振审字[2026]第 1016

号）标准无保留意见的《审计报告》。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人珠海中富实业股份有限公司为被评估单位杭州中富容器有限公司的股东，持有其 100%的股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定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

珠海中富实业股份有限公司拟转让所持有的杭州中富容器有限公司股权。深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司接受珠海中富实业股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的杭州中富容器有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为杭州中富容器有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为杭州中富容器有限公司的全部资产及负债。于评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产等，总资产账面价值为 19,612.69 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值 1,637.48 万元；净资产（所有者权益）账面价值为 17,975.22 万元。具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
流动资产小计	**10,664.15**
货币资金	3.45
预付款项	6.61
其他应收款	10,653.31
其他流动资产	0.78

科目名称	账面价值
非流动资产小计	**8,948.55**
投资性房地产	8,630.28
固定资产	115.23
无形资产	151.70
长期待摊费用	28.37
递延所得税资产	22.96
资产总计	**19,612.69**
流动负债小计	**208.44**
应付账款	164.82
应付职工薪酬	2.96
应交税费	28.75
其他应付款	11.90
非流动负债小计	1,429.04
递延所得税负债	1,429.04
负债总计	**1,637.48**
净资产（股东全部权益）	**17,975.22**

委托人和被评估单位已承诺本次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。评估基准日账面值已经尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（尤振审字[2026]第 1016 号）标准无保留意见的《审计报告》。

（三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产为投资性房地产、固定资产、无形资产-土地使用权。投资性房地产和固定资产-房屋建筑物共同占用土地使用权（其中：房屋建筑物占有的土地使用权计入无形资产核算）。具体情况如下：

1、投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产为厂房和车间，具体如下：

序号	权证编号	幢号	房屋名称	来源	结构	建成年月	楼层	证载建筑面积（m^2）	纳入评估范围建筑面积（m^2）	房屋现状	备注
1	杭房权证经字第12422446号	/	SCMC厂房	自建	钢砼	2011/01	1	13,597.72	13,597.72	正常使用	
2	杭房权证经字第0005751号	6幢	胶盖容器车间	自建	钢砼	2004/11	2	12,826.75	8,571.00	正常使用	与证载面积差异的4,255.75㎡纳入固定资产

合计	-		-	-	-	-	-	26,424.47	22,168.72	-	

2、固定资产

纳入评估范围的固定资产包括房屋建筑物和机器设备，概况如下：

1）房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物主要为办公楼、门卫、车间及辅助用房等，具体如下：

序号	权证编号	幢号	房屋名称	来源	结构	建成年月	楼层	证载建筑面积(m2)	纳入评估范围建筑面积（m2)	房屋现状
1	杭房权证经字第0000221号	1幢	下沙办公楼	购买	混合	2001/01	6	4,551.23	4,551.23	正常使用
2	杭房权证经字第0000222号	2幢	/	购买	混合	2001/01	1	58.64	0.00	已拆除
3	杭房权证经字第0000223号	3幢	门卫	购买	/	2001/01	1	20.89	0.00	已拆除
4	杭房权证经字第0000224号	4幢	辅助用房(危化品仓库)	购买	混合	2001/01	1	97.74	97.74	正常使用
5	杭房权证经字第0000225号	5幢	消防水池用房	购买	混合	2001/01	1	100.29	100.29	正常使用
6	杭房权证经字第0005751号	6幢	新厂房(胶盖容器车间)	自建	钢砼	2004/11	2	12,826.75	4,255.75	正常使用(与证载面积差异8,571.00㎡纳入投资性房地产评估)
7	杭房权证经字第0005752号	7幢	新厂房(消防泵房)	自建	钢砼	2004/11	2	81.30	81.30	正常使用
8	未办证(加建门卫)	/	传达室（10号大街门卫)	自建	砖混结构	2005/02	1	/	15.30	正常使用
9	未办证(临时仓库)	/	简易仓库(原料仓库)	自建	钢结构	2007/12	1	/	189.08	正常使用
10	未办证(临时仓库)	/	简易仓库(临时仓库)	自建	钢结构	2007/12	1	/	700.00	正常使用
11	未办证（加建）	/	保安室（8号路保安室）	自建	砖混结构	2011/11	1	/	20.40	正常使用
12	未办证（加建）	/	垃圾房、单车棚	自建	钢结构	2011/11	1	/	100.00	正常使用
13	未办证（加建）	/	SCMC辅助	自建	钢结构	2011/04	1	/	518.70	正常使用

序号	权证编号	幢号	房屋名称	来源	结构	建成年月	楼层	证载建筑面积(m2)	纳入评估范围建筑面积（m2)	房屋现状
			用房							
合计		-	-	-	-	-	-	17,736.84	10,629.79	

备注：根据现场查勘及委托人提供的资料显示，序号第 2 至 3 项产权证号为杭房权证经字第 0000222、0000223 号共 2 项房屋现状已拆除，拆除建筑面积为 79.53 平方米，由于委估标的已无实物资产，不具备使用价值，故本次评估为 0。

2）机器设备

纳入本次评估的机器设备为 1 项电动单梁悬挂起重机，购置启用时间为 2024 年 4 月，至评估基准日，上述设备均处于正常使用状态。

3、无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权位于杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号的工业用地，具体如下：

号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	土地终止日期	开发程度	土地使用权面积(m^2)
1	杭经出国用 2002 字第 0005 号	杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号	2000 年 10 月 18 日	出让	工业用地	2045 年 12 月 28 日	五通一平	40,869.00

（四）租赁状况

根据被评估单位提供的租赁合同，委估房地产存在租赁情况，房屋租赁情况如下：

序号	栋号	楼层	承租方	建筑面积（㎡）	含税租金单价（元/㎡/月）	租赁起始日	租赁到期日
1	6 幢（胶盖容器车间）	L1	浙江太古可口可乐饮料有限公司	1776	40	2017/1/1	2026/12/31
2	SCMC 厂房	L1（整栋）	可口可乐装瓶商生产（杭州）有限公司	13597.72	27.12	2010/12/14	2030/12/13
3	6 幢（胶盖容器车间）	L1	可口可乐装瓶商生产（杭州）有限公司	256	40	2025/2/13	2028/2/12
4	1 幢（办公楼）	L1	广州市东鼎石化工程有限公	60.00	25.00	2026/5/1	2027/4/30

序号	栋号	楼层	承租方	建筑面积（㎡）	含税租金单价（元/㎡/月）	租赁起始日	租赁到期日
			司				
5	1幢（办公楼）	L1	杭州豪博精密机械有限公司	100	25	2026/6/1	2027/5/31
6	1幢（办公楼）	L1	杭州捷诺贸易有限公司	270	25	2026/6/1	2026/12/31
7	6幢（胶盖容器车间）	L1	杭州中富瓶胚有限公司	6,600.00	27.00	2026/4/1	2031/3/31
8	1幢（办公楼）	L1	杭州中富瓶胚有限公司	1,000.00	16.00	2026/4/1	2031/3/31
9	场地	/	杭州豪博精密机械有限公司	100	10	2024/10/1	2027/9/30
10	场地租赁（基站）	/	中国铁塔股份有限公司杭州市分公司	25	18.33	2024/10/1	2027/9/30
11	贩卖机	/	浙江太古可口可乐饮料有限公司	/	/	2023/11/16	2026/11/15

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

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

本次评估报告账面值引用尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（尤振审字[2026]第1016号）标准无保留意见的《审计报告》。

除此之外未利用其他机构出具的报告。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2026 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到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等因素综合确定。

六、评估依据

（一）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，中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国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》（2023 年 12 月 29 日，十四届全国人大常委会第七次会议修订）；

3.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改）；

5.《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第二次修正）；

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号、2024 年国务院令 797 号修改）；

7.《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）；

8.《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）；

9.《中华人民共和国土地管理法》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）；

10.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019 年 3 月 2 日，根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；

11.《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号，自 2026 年 1 月 1 日起公布施行）；

12.《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

13.《关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）；

14.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，根据 2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议第四次修正）。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

9.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

10.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

15.《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）。

（四）权属依据

1.《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；

2.重要资产购置合同或记账凭证、发票等；

3.企业经营相关业务合同、协议、发票；

4.其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

（五）取价依据

1.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2026 年 6 月 22 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；

2.评估基准日银行存款基准利率及外汇汇率；

3.企业有关部门提供的未来年度经营计划；

4.委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；

5.《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；

6.近期设备市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；

7.万德 Wind 数据端；

8.国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；

9.相关上市公司公开信息资料；

10.中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；

11.房地产所在地的房地产市场交易价格信息；

12.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

（六）其他参考依据

1.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

2.《企业会计准则-应用指南》（财会〔2006〕18 号）；

3.委托人提供的 2023 年至 2026 年 6 月 30 日的财务报表、审计报告；

4.《城镇土地估价规程》（GB／T18508-2014）；

5.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

6.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

7.深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司数据库；

8.《资产评估中的核查验证评估专家指引》（中评协〔2019〕39 号）；

9.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）；

10.《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；

11.《监管规则适用指引——评估类第 2 号》。

七、评估方法

(一)资产评估的基本方法

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。资产基础法的适用条件为：

（1）评估对象能正常使用或者在用；

（2）评估对象能够通过重置途径获得；

（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。市场法的适用条件为：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。收益法的适用条件为：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

（2）预期收益所对应的风险能够度量；

（3）收益期能够确定或者合理预期。

(二)评估方法的选择

《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。

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项

目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。考虑杭州中富容器有限公司目前的业务主要为房屋租赁，截至评估基准日，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三)资产基础法简介

1.货币资金

货币资金为银行存款，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.应收款项

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3.其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税，本次按照核实无误的账面值确认评估值。

4.投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（已办证）

投资性房地产主要用于对外出租，部分已签订有效租赁协议，未来租金收益稳定、收益期可合理确定，具备采用收益法评估的基础条件。同时，评估对象位于产业成熟区域，同一供需圈内同类工业厂房租赁、交易案例充足，市场公允租金及交易价格可靠获取，市场对比条件充分。

综上分析，本次对投资性房地产及已办证的固定资产-房屋建筑物采用收益法和市场法进行评估。具体方法如下：

（1）收益法

收益法评估时，分为报酬资本化法和直接资本化法，本次评估参照《房地产估价规范》的规定优先选用报酬资本化法进行评估，选用报酬资本化法评估时，可分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，由于持有加转售模式中期末转售收益及期末报酬率较难预测得出，且评估对象目前正常经营且收益稳定，租金收入实例较充分，故本次评估采用全剩余寿命模式进行评估；评估对象部分物业已出租，租金符合客观市场租金，故租约期内采用合同租金，租约期外采用市场租金综合测算，其计算公式为：

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

公式中：

V ：收益价值

A_i ：房地产租期内每年净收益

A ：房地产租期外未来第一年净收益

Y ：报酬率

g ：租期外净收益每年递增率

n ：获取收益的持续年限

t ：租期内获取收益的持续年限

（2）市场法

市场法是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

①搜集交易实例；

②选取可比实例；

③建立比较基准；

④进行交易情况修正；

⑤进行交易日期修正；

⑥进行区位因素修正；

⑦进行实物因素修正；

⑧进行权属因素修正；

⑨求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的单价×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位因素调整系数×实物因素调整系数×权属因素调整系数

由于投资性房地产的租金和空置率存在较大不确定性因素，从而造成收益法的评估结果也具有较大的不确定性，市场法更能体现市场价值。因此，本次对投资性房地产及固定资产-房屋建筑物（已办证）采用市场法的评估结论。

5.固定资产

5.1 房屋建筑物（未办证）

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，未办证的房屋建筑物为加建的仓库、门卫及配套用房等，采用成本法进行评估。

5.1.1 成本法

成本法是指按评估基准日的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置成本，乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

（1）重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建造成本+管理费用+投资利息+开发利润

（2）综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

① 理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构、装修及设备设施情况，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重＋装修部分打分值×权重＋安装部分打分值×权重

③综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

（3）评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

5.2 机器设备

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值 = 重置全价×综合成新率

5.2.1.重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费

（1）设备含税购置价的确定

主要通过向生产厂家询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分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。

（2）运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑

生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

（3）安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

5.2.2.成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，确定其成新率。

6.无形资产-土地使用权

本次评估对象中无形资产项下的土地使用权为工业用地，系委估投资性房地产、固定资产-房屋建筑物对应的占用土地。本次采用房地合估方式进行评估土地使用权价值合并包含在投资性房地产及房屋建筑物价值内，不单独评估作价。

7.长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

8.递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

①对于企业因计提坏账准备而形成的递延所得税资产，根据评估时确定的评估预期信用损失及相应的所得税率计算确定评估值；②对于可弥补亏损形成的递延所得税资产，按照预计未来实现盈利可弥补以前年度可弥补亏损的部分及相应的所得税率，计算确定递延所得税资产的评估值；③对于企业因固定资产、无形资产等长期资产计提减值准备形成的递延所得税资产，通常视资产评估的增减变化情况作出相应的评估处理，在总体

评估减值的情况下，按照总体减值金额及所得税率相应确定递延所得税资产的评估值；在总体评估增值的情况下，通常将对应的递延所得税资产评估为零。

9.流动负债和非流动负债

流动负债包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对流动性负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

非流动负债包括：递延所得税负债。

对于投资性房地产公允价值变动形成的递延所得税负债，根据评估增减值导致暂时性差异变化，调整递延所得税负债，计算确定评估值。

(四)收益法简介

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1.评估基本思路

根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的报表口径分析计算评估对象价值，基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债，非经营性的对外投资，呆滞或闲置设备等非流动资产或负债；

（2）对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

（3）对不纳入经营性资产报表范围的溢余资产、非经营性资产和负债，在预期收

益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独采用市场法或成本法评估其价值；

（4）通过对上述经营性资产、溢余资产、非经营性资产价值加和并扣除溢余/非经营性负债后，得出被评估单位的企业整体价值，经扣减付息债务，得出被评估单位的股东全部权益价值。

2.收益法评估模型选择

考虑被评估单位业务经营历史时间长短、资本结构和财务资料情况，尤其是考虑未来经营模式、收益稳定性和发展趋势，资本结构预计变化和资产使用状况等情况，我们采用企业自由现金流折现模型评估计算。

3.收益法评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

其中经营性资产价值计算公式为：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：Ri：明确预测期的第 i 期的税后净现金流；

i：明确预测期期数 1，2，3，···，n；

r：折现率；

n—剩余收益年限。

4.应用收益法时的主要参数选取

（1）预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用企业自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

企业自由现金流量=净利润＋折旧及摊销＋税后利息支出－营运资金增加－资本性支出+期末运营资金回收+经营性资产到期残值

预期收益实现时点按年度预期收益报表时点确定，设定在每年的公历年中。

（2）预期收益的收益期

杭州中富容器有限公司主营业务为房屋出租，厂房对应的土地到期为 2045 年 12

月 28 日，土地的剩余年限为 19.51 年，本次评估我们选用土地剩余使用年限作为收益年限，故未来预测收益期确定为 2026 年 7 月 1 日至 2045 年 12 月 28 日。

（3）预期收益终止时的清算价值

预期收益的收益期结束后，设定企业采取有序清算方式终止经营。被评估单位在收益期满后的清算价值是通过评估清算时点下被评估单位的资产、负债，并计算其可回收的净资产价值来确定。

（4）折现率

由于收益法采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。

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

式中：R_e —— 权益资本成本；

R_d —— 债务资本成本；

E/(D+E)——权益资本占全部资本的比重

D/(D+E)——债务资本占全部资本的比重

T ——企业所得税税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中：R_e ——股权收益率

R_f ——无风险收益率

β——企业风险系数

MRP ——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险调整系数

（5）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。

（6）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2026年9月份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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于2026年9月份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资产评估机构提供的资料

资产评估专业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，按照资产评估机构提供的“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和反映性能、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

资产评估专业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，资产评估专业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

资产评估专业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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业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

资产评估专业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

资产评估专业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.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设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。

3.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，根据土地到期日将持续经营至2045 年 12 月 28 日。

4.假设评估基准日后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。

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素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的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

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、方式与目前方向保持一致。

3.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

4.假设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。

5.本次评估假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

6.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并

未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

7.假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

8.假设被评估单位与承租方签订的租赁合同是合法有效的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果将会失效。

十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）不同评估方法的评估结果

1.资产基础法评估结果

杭州中富容器有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,612.69 万元，评估价值为 22,957.27 万元，增值额为 3,344.57 万元，增值率为 17.05%；总负债账面价值为 1,637.48 万元，评估价值为 1,637.48 万元，无增减值；净资产（所有者权益）账面价值为 17,975.22 万元，评估价值为 21,319.79 万元，增值额为 3,344.57 万元，增值率为 18.61%。即杭州中富容器有限公司于评估基准日股东全部权益价值为人民币**贰亿壹仟叁佰壹拾玖万柒仟玖佰元整。**

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	10,664.15	10,664.15	-	-
非流动资产	2	8,948.55	12,293.12	3,344.57	37.38
投资性房地产	3	8,630.28	8,630.28	-	-
固定资产	4	115.23	3,639.87	3,524.64	3,058.84
无形资产	5	151.70	-	-151.70	-100.00
长期待摊费用	6	28.37	-	-28.37	-100.00
递延所得税资产	7	22.96	22.96	-	-
资产总计	8	**19,612.69**	**22,957.27**	**3,344.57**	**17.05**
流动负债	9	208.44	208.44	-	-

非流动负债	10	1,429.04	1,429.04	-	-
负债总计	11	**1,637.48**	**1,637.48**	-	-
股东全部权益	12	**17,975.22**	**21,319.79**	**3,344.57**	**18.61**

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

2.收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断准确及经营规划落实的前提条件下，经采用现金流量折现法（DCF）进行评估，评估结果如下：

杭州中富容器有限公司评估基准日总资产账面价值为 19,612.69 万元；总负债账面价值为 1,637.48 万元；净资产（所有者权益）账面价值为 17,975.22 万元，经采用收益法评估，杭州中富容器有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 15,165.84 万元，减值额为 2,809.38 万元，减值率为 15.63%。

（二）评估结论

杭州中富容器有限公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 21,319.79 万元，收益法的评估结果为 15,165.84 万元，差异额为 6,153.95 万元，差异率为 28.86%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

资产基础法从资产重置角度，对企业全部可识别资产负债逐项评估，价值涵盖经营性工业物业及 10,569.03 万元关联方债权等非经营性资产；收益法立足于企业厂房租赁业务未来获利能力，仅对经营性物业开展现金流预测，10,569.03 万元关联方债权作为非经营性资产按账面值单独加回，该部分债权不产生经营性收益，经营性资产收益贡献有限，造成两种方法价值基础不匹配。同时收益法评估结果对租金水平、空置率等预测参数较为敏感，区域招商环境、租户稳定性会对上述指标带来不确定性，且折现率测算采用行业目标资本结构假设，与基准日企业权益状态存在差异，进一步影响收益法估值结果。本次被评估单位核心价值载体为权属清晰的工业不动产，同一供需圈内同类厂房交易案例充足，资产基础法能够客观反映不动产现时市场价值，评估结果更为稳健、可验证；收益法受未来经营假设约束，不确定性相对更高。

综上所述，我们认为资产基础法评估结果更能反映杭州中富容器有限公司股东全部

权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即杭州中富容器有限公司的股东全部权益价值为 21,319.79 万元（大写金额为人民币**贰亿壹仟叁佰壹拾玖万柒仟玖佰元整**）。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

（三）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 6 月 30 日起至 2027 年 6 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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能力所能评定估算的有关事项：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告引用尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）出具的（尤振审字[2026]第 1016 号）的标准无保留意见的《审计报告》。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

1.根据被评估单位提供的《未办理产权证声明函》，纳入本次评估范围内的房屋建筑物，有 6 项房屋未办理房屋所有权证，为加建房屋，被评估单位承诺这部分未办理权证资产取得来源合法，产权归其所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符。详见如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	楼层	建成年月	建筑面积（m^2）
1	未办证（加建门卫）	传达室（10 号大街门卫）	自建	砖混结构	1	2005/02	15.30
2	未办证（临时仓库）	简易仓库（原料仓库）	自建	钢结构	1	2007/12	189.08
3	未办证（临时仓库）	简易仓库（临时仓库）	自建	钢结构	1	2007/12	700.00
4	未办证（加建）	保安室(8 号路保安室）	自建	砖混结构	1	2011/11	20.40
5	未办证（加建）	垃圾房、单车棚	自建	钢结构	1	2011/11	100.00

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	楼层	建成年月	建筑面积（m^2）
6	未办证（加建）	SCMC 辅助用房	自建	钢结构	1	2011/04	518.70
合计		-	-	-	-	-	1,543.48

2.根据现场查勘及委托人提供的《固定资产-建筑物拆除说明》，产权证号为杭房权证经字第 0000222、0000223 号房屋现状已拆除，拆除建筑面积为 79.53 平方米，委估标的已无实物资产，不具备使用价值，故本次评估为 0。

3.根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或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对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

资产评估专业人员对评估对象涉及房地产的现场查勘仅限于其外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象涉及的房地产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。本项目不存在评估程序受到限制的情形。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据被评估单位提供的租赁合同及《租赁台账》，投资性房地产大部分已对外出租，存在租约限制，本次评估在收益法测算中已考虑租约影响。

租赁情况如下：

序号	栋号	楼层	承租方	建筑面积（㎡）	含税租金单价（元/㎡/月）	租赁起始日	租赁到期日
1	6 幢（胶盖容器车间）	L1	浙江太古可口可乐饮料有限公司	1776	40	2017/1/1	2026/12/31

序号	栋号	楼层	承租方	建筑面积（㎡）	含税租金单价（元/㎡/月）	租赁起始日	租赁到期日
2	SCMC厂房	L1（整栋）	可口可乐装瓶商生产（杭州）有限公司	13597.72	27.12	2010/12/14	2030/12/13
3	6幢（胶盖容器车间）	L1	可口可乐装瓶商生产（杭州）有限公司	256	40	2025/2/13	2028/2/12
4	1幢（办公楼）	L1	广州市东鼎石化工程有限公司	60.00	25.00	2026/5/1	2027/4/30
5	1幢（办公楼）	L1	杭州豪博精密机械有限公司	100	25	2026/6/1	2027/5/31
6	1幢（办公楼）	L1	杭州捷诺贸易有限公司	270	25	2026/6/1	2026/12/31
7	6幢（胶盖容器车间）	L1	杭州中富瓶胚有限公司	6,600.00	27.00	2026/4/1	2031/3/31
8	1幢（办公楼）	L1	杭州中富瓶胚有限公司	1,000.00	16.00	2026/4/1	2031/3/31
9	场地	/	杭州豪博精密机械有限公司	100	10	2024/10/1	2027/9/30
10	场地租赁（基站）	/	中国铁塔股份有限公司杭州市分公司	25	18.33	2024/10/1	2027/9/30
11	贩卖机	/	浙江太古可口可乐饮料有限公司	/	/	2023/11/16	2026/11/15

标的房地产存在关联方租赁，承租方为杭州中富瓶胚有限公司，合同租金27元/㎡/月、16元/㎡/月，租期至2031年，租金低于同区域同类厂房市场租金31元/㎡/月，提请报告使用人关注该关联租约及租金水平差异对评估结果的影响。

于评估基准日，委估房地产存在租赁情况。根据《杭州市不动产登记信息查询记录》资料显示，委估房地产无抵押、查封状况。此外委托人及被评估单位未申报、评估人员亦未发现其他担保、或有负债（或有资产）事项对评估结论的影响。本项目不存在担保及其或有负债（或有资产）事项。

（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特

别说明

本项目未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（八）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

本项目未发现资产评估对应的经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1.本次资产评估报告账面值已由尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具（尤振审字[2026]第 1016 号）标准无保留意见的《审计报告》。委托人及被评估单位应对其提供财务数据的真实性、合法性和完整性承担法律责任，如果数据与实际情况有出入，将影响评估结论。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，但对财务报表所反映的清产核资结果发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2.本评估报告未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对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

4.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.根据《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，本次委估房地产范围内已办理权属证书的房屋合计 8 幢，产权证号分别为杭房权证经字第 0000221～0000225 号、0005751 号、0005752 号、12422446 号，坐落于同一宗工业用地内。委估 1#～8# 厂房约定需整体转让，且位于同一宗地，因此本次将上述已办证 8 幢房地产合并测算，评估结果对应的价值内涵为该 8 幢房地产整体转让前提下的评估均价。

6.杭州中富容器有限公司存在对珠海中富实业股份有限公司及其关联方的关联债权合计 10,569.03 万元，该款项为历史关联业务往来及资金归集形成，占杭州中富容器有限公司流动资产比例接近 100%，标的公司流动资产高度集中于该笔关联债权，资产集中度风险较高。评估人员对该笔债权进行函证并查阅珠海中富财务报告，其 2026 年中报资产负债率为 101.48%，出现账面资不抵债，速动比率偏低，短期偿债能力较弱。截至评估基准日，珠海中富主体合法存续、维持正常生产经营，经营现金流能够覆盖利息

支出，暂无确凿证据表明该笔债权无法收回，本次评估按账面值确认该关联债权评估值。若后续珠海中富及其关联方经营状况持续恶化，将导致该债权可回收金额下降，进而对标的资产价值产生不利影响，提请报告使用人予以重点关注。

7.截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，被评估单位其他应付款-股利科目挂账应付 Beverage Packaging (HK) Co.,Ltd2012 年度普通股股利 10.31 万元，该笔款项自 2013 年 2 月起挂账，至今尚未完成兑付。该款项未支付原因为境外股东发生历史股权变更，股东方未前来办理股利兑付手续。截至本评估报告出具日，被评估单位尚未收到该境外股东放弃该笔股利、豁免该项债务的正式书面文件，本次评估按账面值确认该负债。提请报告使用人关注：若后续股东出具放弃债权的书面文件，该笔负债将会核销，将相应增加股东权益价值。

8.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

10.本评估报告中，所有以万元为单位的表格或者文字表述，如总计数值与各项数值之和存在尾差，均为金额单位转换过程中四舍五入所致。

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、 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：珠海中富实业股份有限公司和国家法律、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师不承担责任。

（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，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、 评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 11 月 17 日。

十四、 签名盖章

RUIUNION ASSETS

（此页无正文）

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
朱韵星
47200019

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
王秀芳
47210025

深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司

2026 年 11 月 17 日