华创证券有限责任公司

关于

珠海中富实业股份有限公司

重大资产出售

之

独立财务顾问报告

华创证券有限责任公司
HUA CHUANG SECURITIES CO., LTD.

二〇二六年十一月

声明与承诺

华创证券有限责任公司（以下简称“华创证券”、“独立财务顾问”）受珠海中富实业股份有限公司（以下简称“珠海中富”、“上市公司”）委托，担任本次重大资产出售事项的独立财务顾问，就该事项向珠海中富全体股东提供独立意见，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问报告是依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律法规的规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，经审慎尽职调查后出具的，旨在对本次交易作出独立、客观和公正的评价，以供珠海中富全体股东及有关方面参考。

本独立财务顾问特作如下声明：

1、本次交易涉及的各方当事人向本独立财务顾问提供了出具本独立财务顾问报告所必需的资料，并且保证所提供的资料真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对资料的真实性、准确性和完整性负责。

2、本独立财务顾问已对本独立财务顾问报告所依据的事实进行了尽职调查，对本独立财务顾问报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

3、本独立财务顾问提醒投资者注意，本独立财务顾问报告不构成对珠海中富的任何投资建议，投资者根据本独立财务顾问报告所作出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问与本次交易各方均无其他利益关系，就本次交易所发表的有关意见是完全独立进行的。

5、本独立财务顾问特别提请珠海中富的全体股东和广大投资者认真阅读珠海中富董事会发布的《珠海中富实业股份有限公司重大资产出售报告书（草

案）》，及相关中介机构出具的法律意见书、审计报告、资产评估报告书等文件之全文。

6、本独立财务顾问未委托和授权其他任何机构或个人提供未在本独立财务顾问报告中列载的信息和对本独立财务顾问报告做任何解释或说明。

7、未经本独立财务顾问书面同意，本独立财务顾问报告不得被用于其他任何目的，也不得被任何第三方使用。

本独立财务顾问特作如下承诺：

1、本独立财务顾问已按照相关规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司披露的文件进行核查，确信所披露文件的内容与格式符合要求。

3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托独立财务顾问出具意见的重组方案符合法律、法规和中国证监会及深圳证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、有关本次重大资产重组事项所出具的专业意见已经本独立财务顾问核查，内核机构同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后到担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部防火墙制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题。

目录

声明与承诺 1

目录 3

释 义 7

重大事项提示 9

一、本次重组方案简要介绍 9

二、本次交易对上市公司的影响 10

三、本次交易已履行和尚未履行的批准程序 11

四、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，以及上市公司控股股东及其一致行动人、董事、高级管理人员自本次重组预案或重组报告书披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划 12

五、本次重组对中小投资者权益保护的安排 12

六、其他需要提醒投资者重点关注的事项 14

重大风险提示 15

一、与本次交易相关的风险 15

二、本次交易后上市公司面临的风险 17

三、其他风险 17

第一节 本次交易概述 19

一、本次交易的背景与目的 19

二、本次交易具体方案 20

三、本次交易决策过程和批准情况 21

四、本次交易的性质 22

五、本次交易对上市公司的影响 23

六、本次交易相关方所作出的重要承诺 24

第二节 上市公司基本情况 32

一、上市公司概况 32

二、上市公司历史沿革、最近三年控制权变动及重大资产重组情况 32

三、上市公司控股股东和实际控制人概况 39

四、上市公司主营业务概况 40

五、上市公司主要财务数据.....40
六、上市公司及董事、高级管理人员近三年受到监管部门处罚或公开谴责的情况.....41
第三节 交易对方基本情况.....43
一、基本情况.....43
二、历史沿革及注册资本变化.....43
三、主要业务发展情况及主要财务指标.....46
四、最近一年简要财务报表.....46
五、下属公司情况.....47
六、股权结构及控制关系.....47
七、交易对方与上市公司的关联关系说明.....48
八、交易对方向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况.....48
九、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况.....48
十、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况.....49
第四节 交易标的基本情况.....50
一、标的公司基本情况.....50
二、标的公司历史沿革.....50
三、标的公司最近三年增减资、股权转让、资产评估情况及最近三年申请首次公开发行股票并上市或作为上市公司重大资产重组交易标的的情况.....55
四、标的公司股权结构及控制关系.....55
五、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况.....56
六、重大未决诉讼、仲裁、行政处罚及合法合规情况.....59
七、主营业务发展情况.....60
八、报告期经审计的主要财务数据.....60
九、其他重要事项.....61
第五节 交易标的评估情况.....63
一、标的资产整体评估情况.....63

二、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日 64
三、评估假设 64
四、评估方法 66
五、资产基础法评估具体情况 68
六、收益法评估具体情况 86
七、评估结论及分析 95
八、特别事项说明 97
九、董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析 101
十、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性和评估定价的公允性发表的独立意见 103
第六节 本次交易合同的主要内容 105
一、合同主体、签订时间 105
二、本次重大资产出售的主要安排 105
第七节 独立财务顾问核查意见 110
一、基本假设 110
二、本次交易合规性分析 110
三、对本次交易涉及的资产定价的合理性分析 115
四、本次交易根据资产评估结果定价，对所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性分析 116
五、结合上市公司管理层讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题 116
六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析 117
七、对交易合同约定的资产支付安排是否可能导致上市公司支付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任是否切实有效 118
八、本次交易是否构成关联交易的核查 118
九、关于相关主体是否存在有偿聘请第三方行为的核查 119
第八节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见 120

一、独立财务顾问内核程序.....120
二、独立财务顾问内核意见.....121
第九节 独立财务顾问结论意见.....122

释义

在本独立财务顾问报告中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

一般释义		
重组报告书、草案	指	《珠海中富实业股份有限公司重大资产出售报告书（草案）》
本报告、本报告书、本独立财务顾问报告	指	《华创证券有限责任公司关于珠海中富实业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》
珠海中富、上市公司、本公司、公司	指	珠海中富实业股份有限公司
苏州可得、交易对方	指	苏州可得制冷科技有限公司
杭州中富、标的公司	指	杭州中富容器有限公司，系上市公司全资子公司
标的资产、交易标的、标的股权	指	上市公司持有的杭州中富 100%股权
本次交易、本次重大资产重组、本次重组	指	上市公司以现金交易的方式向苏州可得转让其持有的杭州中富 100%股权
杭州瓶胚	指	杭州中富瓶胚有限公司，系上市公司子公司
南宁诚意	指	南宁诚意包装有限公司，系上市公司原全资子公司，上市公司已于 2026 年 3 月出售其 100%股权
可口可乐装瓶商（杭州）	指	可口可乐装瓶商生产（杭州）有限公司
陕西新丝路、控股股东	指	陕西新丝路进取一号投资合伙企业（有限合伙），系上市公司控股股东
仁创科能	指	陕西仁创科能经营管理有限公司
苏州四方	指	苏州工业园区四方车辆配件有限公司
华创证券、独立财务顾问	指	华创证券有限责任公司
法律顾问	指	上海精诚磐明律师事务所
尤尼泰振青、审计机构	指	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）
瑞联评估、评估机构	指	深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司
《审计报告》	指	《杭州中富容器有限公司审计报告》（尤振审字[2026]第 1016 号）
《备考审阅报告》	指	《珠海中富实业股份有限公司审阅报告》（尤振审阅字[2026]第 0001 号）
《评估报告》	指	《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 号）
《股权转让协议》、交易协议	指	珠海中富与苏州可得、杭州中富于 2026 年 11 月签署的《股权转让协议》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》

《格式准则 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号－上市公司重大资产重组》
评估基准日	指	2026 年 6 月 30 日
过渡期	指	评估基准日至交割日
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2024 年度、2025 年度、2026 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本独立财务顾问报告中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异是由于四舍五入所致。

重大事项提示

独立财务顾问提请投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次重组方案简要介绍

（一）重组方案概况

交易形式		重大资产出售	
交易方案简介		上市公司拟以现金交易的方式向苏州可得转让其持有的杭州中富100%股权	
交易价格		22,404.21 万元	
交易标的	名称	杭州中富（100%股权）	
	主营业务	PET 瓶胚代加工业务（注）	
	所属行业	C29 橡胶和塑料制品业	
交易性质		构成关联交易	□是 √否
		构成《重组管理办法》第十二条规定的重大资产重组	√是 □否
		构成重组上市	□是 √否
本次交易有无业绩补偿承诺			□有 √无
本次交易有无减值补偿承诺			□有 √无
其它需特别说明的事项		无	

注：标的公司已于 2025 年 12 月将 PET 瓶胚代加工业务剥离。

（二）交易标的的估值情况

单位：万元

交易标的名称	评估基准日	评估方法	评估结果	增值率	本次拟交易的权益比例	交易价格
杭州中富	2026 年 6 月 30 日	资产基础法	21,319.79	18.61%	100%	22,404.21

（三）本次重组支付方式

单位：万元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式		向该交易对方收取的总对价
			现金对价	其他	
1	苏州可得	杭州中富 100%股权	22,404.21	-	22,404.21

二、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

报告期内，公司主要从事碳酸饮料、热灌装饮料、饮用水和啤酒包装用PET瓶、PET瓶胚、标签、外包装薄膜、胶罐的生产与销售，并同时为客户提供饮料代加工服务。本次交易系上市公司出售其持有的杭州中富100%股权。杭州中富的主营业务为PET瓶胚代加工业务，其PET瓶胚业务已于2025年12月起转移至上市公司子公司杭州瓶胚承接，目前杭州中富主要从事厂房租赁业务。

2024年、2025年、2026年1-6月，杭州中富的营业收入分别为2,775.53万元、2,997.20万元、458.92万元，占上市公司同期营业收入的比例分别为2.76%、3.04%、0.99%，占比较低。本次交易完成后，杭州中富将不再纳入上市公司合并报表范围，但杭州瓶胚将继续租赁杭州中富现有厂房用于生产经营，因此本次交易不会导致上市公司主营业务发生重大变化，亦不会对上市公司的生产经营产生重大不利影响。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易为重大资产出售，不涉及股份发行，不影响公司的股权结构，不会导致公司控股股东、实际控制人发生变化。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司经审计的2025年度财务报表、未经审计的2026年1-6月财务报表，以及经审阅的备考财务报表，本次交易完成前后对主要财务指标的影响如下：

单位：万元

财务指标	2026年6月30日/2026年1-6月			2025年12月31日/2025年度		
	交易完成前	交易完成后（备考数）	变动幅度	交易完成前	交易完成后（备考数）	变动幅度
资产总额	191,204.33	193,750.07	1.33%	192,036.20	193,953.98	1.00%
负债总额	194,026.99	192,554.33	-0.76%	190,670.92	188,805.73	-0.98%
所有者权益	-2,822.65	1,195.74	142.36%	1,365.28	5,148.25	277.08%
归属于母公司的	6,822.68	10,841.07	58.90%	11,020.09	14,803.07	34.33%

所有者权益						
资产负债率	101.48%	99.38%	-2.07%	99.29%	97.35%	-1.95%
营业收入	46,573.51	46,313.90	-0.56%	98,726.58	96,841.92	-1.91%
净利润	-2,746.12	-2,510.70	8.57%	-11,541.21	-5,624.55	51.27%
归属于母公司所有者的净利润	-2,755.61	-2,520.19	8.54%	-11,521.00	-5,604.34	51.36%
基本每股收益（元/股）	-0.0214	-0.0196	8.41%	-0.0896	-0.0436	51.34%

本次交易完成后，上市公司的资产负债率有所下降；本次交易以现金方式收取对价，将增加上市公司货币资金，有利于补充公司营运资金。由于本次交易对价高于标的公司账面净资产，本次交易完成后上市公司将确认相应的投资收益，归属于母公司所有者的净利润及基本每股收益有所改善，同时上市公司的净资产将增加。

三、本次交易已履行和尚未履行的批准程序

（一）本次交易已履行的程序

1、上市公司的批准和授权

2026 年 8 月 31 日，上市公司召开第十二届董事会 2026 年第三次会议，审议通过了《关于签署〈股权转让框架协议〉暨筹划重大资产出售的议案》。

2026 年 11 月 17 日，上市公司召开第十二届董事会 2026 年第七次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案。

2、交易对方的内部批准

2026 年 11 月 17 日，苏州可得作出股东决定，同意受让上市公司持有的杭州中富 100%股权。

（二）本次交易尚需履行的程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的审批程序包括但不限于：

1、本次交易方案及相关事宜尚需经上市公司股东会审议通过；

2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的审批/备案程序。

本次交易能否取得上述批准、核准或同意，以及取得相关批准、核准或同意的时间均存在不确定性。提请广大投资者注意投资风险。

四、上市公司的控股股东及其一致行动人对本次重组的原则性意见，以及上市公司控股股东及其一致行动人、董事、高级管理人员自本次重组预案或重组报告书披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司的控股股东及其一致行动人对本次交易的原则性意见

上市公司控股股东陕西新丝路已就本次重组出具说明，原则上同意本次交易。

（二）上市公司控股股东及其一致行动人、董事、高级管理人员自本次重组预案或重组报告书披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东，上市公司董事、高级管理人员已出具承诺，自本次重大资产重组报告书（草案）披露之日起至本次重大资产重组实施完毕（本次重大资产重组涉及的标的股权完成交割）的期间内，本企业/本人无减持上市公司股份的计划，期间如由于上市公司发生送股、转增股本等事项导致本企业/本人增持的上市公司股份，亦遵照前述安排进行。本承诺函自本企业/本人签署之日起对本企业/本人具有法律约束力，若因本企业/本人违反本承诺函而导致上市公司受到损失的，本企业/本人将依法承担相应赔偿责任。

五、本次重组对中小投资者权益保护的安排

为保护投资者，尤其中小投资者的合法权益，上市公司拟采取以下措施：

（一）严格履行上市公司信息披露的义务

上市公司及相关信息披露义务人严格按照《公司法》《证券法》《上市公司

重大资产重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规、部门规章和规范性文件的相关要求，切实履行信息披露义务。重组报告书披露后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件与本次重组的进展情况。

（二）确保交易定价公允、合理

上市公司已聘请符合相关法律规定的审计机构、评估机构对标的公司进行审计和评估；并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价、资产权属状况等情况进行核查，对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，以确保本次交易所涉及的资产定价公平、公允，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。上市公司独立董事已对本次交易评估定价的公允性发表了明确意见。

（三）严格履行内部决策程序

对于本次交易，公司将严格按照相关规定履行法定程序进行表决、披露。本次交易将依法进行，由公司董事会提出方案，并经公司股东会审议。

（四）股东会及网络投票安排

上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东会召开前发布股东会通知，提示全体股东参加审议本次交易方案的股东会会议。公司将根据中国证监会《上市公司股东会规则》等有关规定，为参加股东会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以通过参加现场会议投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除上市公司的董事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）本次重组摊薄即期回报情况及相关填补措施

本次重组不涉及新增股份，不改变上市公司股本数量。本次重组完成后，

上市公司将取得现金对价并确认相应的投资收益，不存在因本次重组而导致当期每股收益被摊薄的情况。

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110 号）、《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告〔2015〕31 号）等相关规定，虽然预计本次交易完成后上市公司不存在即期回报摊薄情况，但为保护投资者利益，防范可能出现的即期回报被摊薄的风险，上市公司将继续完善公司治理结构，并积极采取填补每股收益的相关措施。同时，上市公司和上市公司控股股东已出具《关于重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺》，全体董事、高级管理人员已出具《关于填补摊薄即期回报措施能够得到切实履行作出的承诺》。

六、其他需要提醒投资者重点关注的事项

无。

重大风险提示

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易被暂停、中止或取消的风险

1、上市公司制定了严格的内幕信息管理制度，在本次交易过程中积极主动进行内幕信息管理，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，按时登记相关内幕信息知情人信息，但仍旧难以排除有关机构或个人利用本次交易内幕信息进行内幕交易的行为，存在上市公司因涉嫌内幕的异常交易致使本次交易被暂停、中止或取消的风险。

2、在本次交易的推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件。在本次交易审核过程中，交易双方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，本次交易存在被暂停、中止或取消的风险。

3、本次交易与交易对方签署的交易协议中约定的协议生效条件和交割条件中任一条款若无法满足，则有可能导致本次交易暂停、中止或者取消。

4、其他原因可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

（二）本次交易的审批风险

本次交易方案尚需获得的批准和核准，包括但不限于：本次交易尚需上市公司股东会审议通过；其他可能的批准程序。上述批准均为本次交易的前提条件，本次交易能否取得上述批准以及取得上述批准的时间存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

（三）本次交易价款支付的风险

本次交易中交易双方已就本次交易价款的支付进度及违约条款进行了明确约定。若交易对方在约定时间内无法筹集或支付足额资金，则本次交易价款存在不能及时、足额支付的风险。

（四）标的资产交割的风险

本次交易协议已对本次交易双方需履行的义务、交割条件等进行了明确的约定和安排。但若出现客观条件变化或任何一方违反协议约定，导致标的资产无法办理交割，则本次交易仍存在终止交易、以及标的资产无法交割履约的风险。

（五）交易标的估值的风险

本次交易中，公司聘请了符合《证券法》规定的资产评估机构出具《评估报告》，交易价格以资产评估值为基础，由交易双方协商确定。尽管评估机构在其出具的评估报告中承诺其在评估过程中严格按照评估的相关规定，并履行了勤勉、尽职的职责，仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致的情形。特别是宏观经济波动、国家政策及行业监管变化、标的公司自身情况发生重大变化，均有可能导致标的资产的估值与实际情况不符，提请投资者注意本次交易的估值风险。

（六）本次交易涉及金融债权人同意的风险

根据上市公司与相关金融机构签署的借款合同、担保合同的约定，上市公司实施资产出售、处置重大资产等事项时，需事先取得金融债权人的书面同意，或金融债权人有权据此要求公司提前清偿债务、追加担保措施。截至 2026 年 9 月 30 日，上市公司需取得金融债权人同意的贷款余额为 83,336.91 万元。截至本报告书签署日，上市公司已就其中 76,536.91 万元（占比 91.84%）取得相关金融债权人的书面同意文件，其余 6,800.00 万元对应的书面同意文件尚在沟通取得过程中。

本次交易的标的资产为上市公司持有的杭州中富 100%股权，该等股权权属清晰，不存在质押、查封、冻结或其他权利限制，亦不属于上述借款合同项下的担保物，标的资产的转让不存在法律障碍。

截至本报告书签署日，上市公司已取得鞍山银行等主要金融债权人的书面同意文件，涉及贷款余额占比达 91.84%；剩余部分的书面同意文件尚在沟通取得过程中。若其他金融债权人依据借款合同、担保合同的约定，要求上市公司提前偿还部分或全部借款、追加担保措施，将导致上市公司短期内资金支出增

加，对上市公司的资金安排和流动性造成一定不利影响。

二、本次交易后上市公司面临的风险

（一）上市公司持续亏损及资产负债率较高的风险

报告期内，上市公司归属于母公司所有者的净利润分别为-12,280.78 万元、-11,521.00 万元、-2,755.61 万元，连续亏损；截至 2026 年 6 月 30 日，上市公司合并口径的资产负债率为 101.48%，处于较高水平，公司营运资金紧张，偿债压力较大。本次交易完成后，上市公司可通过收取现金对价补充营运资金，改善财务状况，但如上市公司经营状况未能有效改善，公司仍面临持续亏损及偿债风险。提请投资者注意相关风险。

（二）营业收入下滑的风险

受下游客户订单减少等因素影响，上市公司 2026 年 1-6 月实现营业收入 46,573.51 万元，较上年同期下降 14.42%。如未来下游客户需求持续疲弱、行业竞争进一步加剧，上市公司营业收入存在继续下滑的风险，进而对公司的盈利能力产生不利影响。提请投资者注意相关风险。

（三）出售资产的厂房租赁期满不能续租的风险

本次交易完成后，杭州瓶胚将继续租赁标的公司现有厂房用于生产经营。根据杭州瓶胚与标的公司签订的《厂房租赁合同》，租期自 2026 年 4 月 1 日开始，租赁期为 5 年。若上述租赁合同到期后未能续签、租金水平发生不利变化，可能对上市公司相关业务的连续性和稳定性产生不利影响。提请投资者注意相关风险。

三、其他风险

（一）股票价格波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。股票价格不仅取决于上市公司的盈利水平及发展前景，而且受市场供求关系、国家宏观经济政策调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期以及各种不可预测因素的影响。本次交易到最终

完成需要一定的周期，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

（二）前瞻性陈述具有不确定性的风险

重组报告书所载内容中包括部分前瞻性陈述，一般采用诸如“将”“将会”“预期”“估计”“预测”“计划”“可能”“应”“拟”等带有前瞻性色彩的用词。尽管该等陈述是公司基于目前情况理性所作出的，但由于前瞻性陈述往往具有不确定性或依赖特定条件，包括重组报告书所披露的已识别的各种风险因素；因此，除非法律协议所载，重组报告书所载的任何前瞻性陈述均不应被视为公司对未来发展战略、目标及结果的承诺。任何投资者及潜在投资者应在完整阅读本报告书的基础上独立做出投资判断，且不应依赖于重组报告书中所引用的信息和数据。

（三）不可抗力风险

上市公司不排除因政治、政策、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性，提请投资者注意相关风险。

上市公司提醒投资者应当具有风险意识，上市公司将根据有关法律、法规的要求，真实、准确、及时、完整、公平地向投资者披露有可能影响上市公司股票价格的重大信息，以供投资者做出投资决策。

第一节 本次交易概述

一、本次交易的背景与目的

（一）本次交易的背景

1、国家鼓励上市公司通过并购重组提高上市公司质量

2022 年 11 月，证监会制定《推动提高上市公司质量三年行动方案（2022-2025）》，引导支持上市公司提升抗风险能力。国务院国资委及证券监管机构均鼓励上市公司充分发挥资本市场的并购重组主渠道作用，鼓励上市公司盘活存量、提质增效、转型发展。2024 年 2 月 5 日，证监会上市司召开座谈会，就进一步优化并购重组监管机制、大力支持上市公司通过并购重组提升投资价值征求部分上市公司和证券公司意见建议，会议认为我国经济正处于实现高质量发展的关键时期，上市公司要切实用好并购重组工具，抓住机遇注入优质资产、出清低效产能，实施兼并整合，通过自身的高质量发展提升投资价值，增强投资者获得感。

上市公司积极响应国家政策号召、落实相关精神，采取并购重组方式提升上市公司发展质量，维护全体股东利益。

2、上市公司报告期内持续亏损，营运资金紧张，偿债压力大

2024 年、2025 年、2026 年 1-6 月，上市公司归属于母公司所有者的净利润分别为-12,280.78 万元、-11,521.00 万元、-2,755.61 万元，报告期内持续亏损。截至 2026 年 6 月 30 日，上市公司合并口径的资产负债率为 101.48%，资产负债率处于较高水平，公司营运资金紧张，偿债压力较大。

（二）本次交易的目的

1、盘活存量资产，实现资产价值

本次交易以具备证券期货业务资质的评估机构出具的评估报告为定价基础，使公司持有的土地、厂房等沉淀资产的市场价值得以实现，回笼大额现金。本次交易对提升公司的资产使用效率具有积极作用，有利于盘活存量资产、实现

资产价值。

2、补充营运资金，改善财务状况和抗风险能力

本次交易为上市公司以现金方式出售标的公司股权，交易完成后公司可获得可观的现金流入，有效补充公司营运资金，改善公司财务状况和抗风险能力。

二、本次交易具体方案

（一）本次交易方案概况

上市公司拟以现金交易的方式向苏州可得转让其持有的杭州中富 100%股权。本次交易完成后，上市公司将不再持有标的公司股权，标的公司将不再纳入上市公司合并报表范围。

（二）交易对方、交易标的

本次交易的交易对方为苏州可得。本次交易的交易标的为杭州中富 100%的股权。

（三）标的资产的定价方式及交易价格

本次交易的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，由上市公司与交易对方协商确定。本次交易标的资产的评估及交易作价情况如下：

单位：万元

标的公司	出售比例	账面净资产	评估值	增值额	增值率	标的资产对应评估值	交易价格
	T	A	B	C=B-A	D=C/A	E=B*T	
杭州中富	100%	17,975.22	21,319.79	3,344.57	18.61%	21,319.79	22,404.21

如上表所示，杭州中富 100%股权评估值为 21,319.79 万元。为充分保护上市公司和中小股东利益，交易双方以评估值为基础，经友好协商确定杭州中富 100%股权的交易金额为 22,404.21 万元。

（四）本次交易支付方式及支付安排

交易对方以现金方式支付对价，具体支付安排如下：

1、第一期股权转让款：苏州可得已支付的股权转让诚意金 700 万元直接转为股权转让款，苏州可得在交易协议生效后的 3 个工作日内，将 11,300.00 万元股权转让款支付至上市公司指定银行账户。

2、第二期股权转让款：在交割日后的 2 个工作日内，苏州可得向上市公司支付剩余股权转让款 10,404.21 万元。

（五）本次交易的过渡期间损益安排

过渡期内标的公司的损益和债权债务由上市公司享有和承担，包括但不限于租金、人员薪酬、应收应付款、税费等，过渡期结束后，由审计机构对过渡期内损益进行审计，交易双方根据审计结果协商处理该部分损益。

（六）债权债务处理及人员安置

本次交易完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，标的公司的全部债权债务仍由标的公司自行享有或承担。本次交易不涉及职工安置事项，标的公司聘任的现有员工在交割日后与标的公司的劳动关系保持不变。

三、本次交易决策过程和批准情况

（一）本次交易已履行的程序

1、上市公司的批准和授权

2026 年 8 月 31 日，上市公司召开第十二届董事会 2026 年第三次会议，审议通过了《关于签署〈股权转让框架协议〉暨筹划重大资产出售的议案》。

2026 年 11 月 17 日，上市公司召开第十二届董事会 2026 年第七次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案。

2、交易对方的内部批准

2026 年 11 月 17 日，苏州可得作出股东决定，同意受让上市公司持有的杭州中富 100%股权。

（二）本次交易尚需履行的程序

截至本报告书签署日，本次交易尚需履行的审批程序包括但不限于：

1、本次交易方案及相关事宜尚需经上市公司股东会审议通过；

2、相关法律法规所要求的其他可能涉及的审批/备案程序。

本次交易能否取得上述批准、核准或同意，以及取得相关批准、核准或同意的时间均存在不确定性。提请广大投资者注意投资风险。

四、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

2026 年 3 月，上市公司完成向苏州四方转让全资子公司南宁诚意 100%股权，出售南宁诚意股权属于《重组管理办法》第十四条规定的“上市公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售”，南宁诚意相关财务指标与标的公司累计计算相应数额。

根据标的公司及南宁诚意经审计的最近一期末资产总额、资产净额及最近一年的营业收入合并计算累计金额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务报表相关指标的比例如下：

单位：万元

项目	资产总额	资产净额	营业收入
标的公司	19,612.69	17,975.22	2,997.20
南宁诚意	2,448.90	595.38	231.17
累计金额	22,061.59	18,570.60	3,228.37
上市公司	192,036.20	11,020.09	98,726.58
指标占比	11.49%	168.52%	3.27%

注 1：根据《重组管理办法》第十四条相关规定，出售股权导致上市公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、营业收入以及资产净额分别以被投资企业的资产总额、营业收入以及净资产额为准；

注 2：标的公司营业收入为 2025 年度数据，资产总额、资产净额为 2026 年 6 月 30 日数据；南宁诚意营业收入为 2025 年度数据，资产总额、资产净额为 2025 年 12 月 31 日数据；上市公司的财务数据为合并报表口径，均取自其 2025 年度经审计的合并财务报表，其中资产净额为归属于母公司所有者的净资产。

综上，本次交易资产净额达到上市公司合并财务报表相应财务数据的 50%以上，且超过 5,000 万元，本次交易将达到《重组管理办法》规定的重大资产

重组标准，构成重大资产重组。

（二）本次交易不构成关联交易

本次交易的交易对方苏州可得与上市公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易不涉及发行股份，不会导致上市公司股权结构发生变化。本次交易前后，公司控股股东均为陕西新丝路。本次交易未导致上市公司控制权发生变化，不构成重组上市。

五、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

报告期内，公司主要从事碳酸饮料、热灌装饮料、饮用水和啤酒包装用PET瓶、PET瓶胚、标签、外包装薄膜、胶罐的生产与销售，并同时为客户提供饮料代加工服务。本次交易系上市公司出售其持有的杭州中富100%股权。杭州中富的主营业务为PET瓶胚代加工业务，其PET瓶胚业务已于2025年12月起转移至上市公司子公司杭州瓶胚承接，目前杭州中富主要从事厂房租赁业务。

2024年、2025年、2026年1-6月，杭州中富的营业收入分别为2,775.53万元、2,997.20万元、458.92万元，占上市公司同期营业收入的比例分别为2.76%、3.04%、0.99%，占比较低。本次交易完成后，杭州中富将不再纳入上市公司合并报表范围，但杭州瓶胚将继续租赁杭州中富现有厂房用于生产经营，因此本次交易不会导致上市公司主营业务发生重大变化，亦不会对上市公司的生产经营产生重大不利影响。

（二）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易为重大资产出售，不涉及股份发行，不影响公司的股权结构，不会导致公司控股股东、实际控制人发生变化。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司经审计的 2025 年度财务报表、未经审计的 2026 年 1-6 月财务报表，以及经审阅的备考财务报表，本次交易完成前后对主要财务指标的影响如下：

单位：万元

财务指标	2026 年 6 月 30 日/2026 年 1-6 月			2025 年 12 月 31 日/2025 年度		
	交易完成前	交易完成后（备考数）	变动幅度	交易完成前	交易完成后（备考数）	变动幅度
资产总额	191,204.33	193,750.07	1.33%	192,036.20	193,953.98	1.00%
负债总额	194,026.99	192,554.33	-0.76%	190,670.92	188,805.73	-0.98%
所有者权益	-2,822.65	1,195.74	142.36%	1,365.28	5,148.25	277.08%
归属于母公司的所有者权益	6,822.68	10,841.07	58.90%	11,020.09	14,803.07	34.33%
资产负债率	101.48%	99.38%	-2.07%	99.29%	97.35%	-1.95%
营业收入	46,573.51	46,313.90	-0.56%	98,726.58	96,841.92	-1.91%
净利润	-2,746.12	-2,510.70	8.57%	-11,541.21	-5,624.55	51.27%
归属于母公司所有者的净利润	-2,755.61	-2,520.19	8.54%	-11,521.00	-5,604.34	51.36%
基本每股收益（元/股）	-0.0214	-0.0196	8.41%	-0.0896	-0.0436	51.34%

本次交易完成后，上市公司的资产负债率有所下降；本次交易以现金方式收取对价，将增加上市公司货币资金，有利于补充公司营运资金。由于本次交易对价高于标的公司账面净资产，本次交易完成后上市公司将确认相应的投资收益，归属于母公司所有者的净利润及基本每股收益有所改善，同时上市公司的净资产将增加。

六、本次交易相关方所作出的重要承诺

承诺主体	事项	承诺内容
上市公司	关于信息披露真实、准确、完整的承诺	1、本公司承诺向本次重大资产重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供的相关资料信息（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）的副本或复印件与正本或原件一致，且该等资料信息的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件。 2、本公司保证本次重大资产重组提供或披露的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供的信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。 3、如本次重大资产重组中所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。

	关于守法及诚信情况的说明与承诺	1、截至本承诺签署之日，本公司及其主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，最近十二个月内本公司不存在严重损害投资者的合法权益和社会公共利益及受到深圳证券交易所公开谴责或其他重大失信行为等情况。 2、本公司及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 3、最近三十六个月内，本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；也不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会行政处罚的情形；不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。 4、若因上述承诺内容不真实或本公司违反以上任何事项，并导致投资者遭受损失，本公司将对此给投资者造成的全部损失作出全面及时和足额的赔偿，并保证积极消除由此造成的任何不利影响。
	关于标的资产权属及合法合规性的承诺	1、本公司确认，标的资产权属清晰，不存在股权代持、司法冻结、查封、质押、权属争议及其他限制转让的情形，标的资产办理权属转移不存在法律障碍。 2、截至本承诺函签署日，标的公司不存在刑事处罚及因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年内不存在未在本次重大资产重组相关文件中公开披露的重大行政处罚。
	关于不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条情形的承诺	本公司不存在根据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形，不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机构依法追究刑事责任的情形。
	关于不存在泄露内幕信息或进行内幕交易的承诺	本公司对所知悉的本次重大资产重组信息在依法披露前负有保密义务，不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易、操纵证券市场的情形。
	关于重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺	1、提升公司资产质量和盈利能力 本次重组完成后，公司可取得可观现金流入，有效补充公司营运资金，改善公司财务状况和抗风险能力，为公司未来业务发展打下良好基础。未来，公司将继续聚焦主营业务，优化资产结构，提升公司的资产质量和盈利能力。 2、加强经营管理和内部控制，提升经营效率和盈利能力 公司将进一步优化经营管理、加强内部控制，完善并强化投资决策程序，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，在保证满足公司业务快速发展对流动资金需求的前提下，节省公司的各项费用支出，有效控制公司经营和资金管控风险。 3、优化利润分配政策，优化投资回报机制 公司章程及制度明确了公司利润分配的原则、分配形式、分配条件等，完善了公司利润分配调整机制以及利润分配的决策程序和决策机制，强化了对中小投资者的权益保障机制，符合相关法律法规的要求。公司将根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的有关要求，并在充分听取广大中小股东意见的基础上，结合公司经营情况与发展规划，持续完善利润分配政策，优化投资回报机制，切实维护投资者合法权益。
上市公司	关于信息披露	1、本人承诺向本次重大资产重组提供审计、评估、法律及财务顾问

董事、高级管理人员	真实、准确、完整的承诺	专业服务的中介机构提供的相关资料信息（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）的副本或复印件与正本或原件一致，且该等资料信息的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件。 2、本人保证本次重大资产重组提供或披露的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供的信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。 3、如本次重大资产重组中所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。 4、如本次重大资产重组中所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本人在珠海中富拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	关于本次重组事项披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划的说明	本次重大资产重组报告书（草案）披露之日起至本次重大资产重组实施完毕（本次重大资产重组涉及的标的股权完成交割）的期间内，本人无减持上市公司股份的计划，期间如由于上市公司发生送股、转增股本等事项导致本人增持的上市公司股份，亦遵照前述安排进行。本承诺函自本人签署之日起对本人具有法律约束力，若因本人违反本承诺函而导致上市公司受到损失的，本人将依法承担相应赔偿责任。
	关于守法及诚信情况的说明与承诺	1、截至本承诺签署之日，本人最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，最近十二个月内本人不存在严重损害投资者的合法权益和社会公共利益及受到深圳证券交易所公开谴责或其他重大失信行为等情况。 2、本人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 3、最近三十六个月内，本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；也不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会行政处罚的情形；不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。 4、若因上述承诺内容不真实或本人违反以上任何事项，并导致上市公司或投资者遭受损失，本人将对此给上市公司或投资者造成的全部损失作出全面及时和足额的赔偿，并保证积极消除由此造成的任何不利影响。
	关于不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条情形的承诺	本人不存在根据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机构依法追究刑事责任的情形。
	关于不存在泄露内幕信息或	本人对所知悉的本次重大资产重组信息在依法披露前负有保密义务，不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易、

	进行内幕交易的承诺	操纵证券市场的情形。
	关于填补摊薄即期回报措施能够得到切实履行作出的承诺	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。 2、承诺对本人的职务消费行为进行约束。 3、承诺不动用上市公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。 4、支持董事会或薪酬与考核委员会制订薪酬制度时，应与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 5、若上市公司后续推出公司股权激励政策，承诺拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 6、自本承诺出具之日至上市公司本次交易完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新监管规定，且上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。 7、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。
控股股东	关于信息披露真实、准确、完整的承诺	1、本企业承诺向本次重大资产重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供的相关资料信息（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）的副本或复印件与正本或原件一致，且该等资料信息的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件。 2、本企业保证本次重大资产重组提供或披露的信息真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供的信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。 3、如本次重大资产重组中所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，本企业将依法承担赔偿责任。 4、如本次重大资产重组中所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本企业在珠海中富拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本企业承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。
	关于本次重组事项披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划的说明	本次重大资产重组报告书（草案）披露之日起至本次重大资产重组实施完毕（本次重大资产重组涉及的标的股权完成交割）的期间内，本企业无减持上市公司股份的计划，期间如由于上市公司发生送股、转增股本等事项导致本企业增持的上市公司股份，亦遵照前述安排进行。本承诺函自本企业签署之日起对本企业具有法律约束力，若因本企业违反本承诺函而导致上市公司受到损失的，本企业将依法承担相应赔偿责任。
	关于守法及诚信情况的说明与承诺	1、截至本承诺签署之日，本企业及其主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，最近十二个月内本企业不存在严重损害投资者的合法权益和社会公共利益及受到深圳证券交易所公开谴责或其他重大失信行为等情况。 2、本企业及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 3、最近三十六个

		月内，本企业不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；也不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会行政处罚的情形；不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。 4、若因上述承诺内容不真实或本企业违反以上任何事项，并导致上市公司或投资者遭受损失，本企业将对此给上市公司或投资者造成的全部损失作出全面及时和足额的赔偿，并保证积极消除由此造成的任何不利影响。
	关于不存在《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条情形的承诺	本企业及本企业的主要管理人员不存在根据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形，不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，最近36个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机构依法追究刑事责任的情形。
	关于不存在泄露内幕信息或进行内幕交易的承诺	本企业对所知悉的本次重大资产重组信息在依法披露前负有保密义务，不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易、操纵证券市场的情形。
	关于重大资产重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺	1、本企业不得越权干预上市公司经营管理活动，不得侵占上市公司利益。 2、自本承诺出具之日至本次交易完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新监管规定，且上述承诺不能满足该等规定时，本企业承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。 3、本企业承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本企业对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本企业违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本企业愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。
	关于避免同业竞争的承诺	1、 截至本承诺函出具之日，本企业及本企业控制的其他企业与上市公司不存在同业竞争的情形。本企业不会利用对上市公司的控制地位，从事任何有损于上市公司利益的行为，并将充分尊重和保证上市公司的经营独立、自主决策； 2、在本次交易完成后，本企业及本企业控制的其他企业与上市公司之间不存在同业竞争。本企业在作为上市公司控股股东期间，本企业及本企业控制的其他企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产经营业务，亦不会投资任何与上市公司及其下属公司经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业。 3、本企业在作为上市公司控股股东期间，如本企业及本企业控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本企业将立即通知上市公司，并尽力促使将该商业机会按公平合理的条件提供给上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，确保上市公司及其他股东利益不受损害； 4、本承诺函一经盖章签发，立即生效，且在本企业作为上市公司的控股股东期间持续有效，本企业违反上述承诺给上市公司造成损失的，本企业将赔偿上市公司由此遭受的损失。
	关于保持上市公司独立性的承诺	1、保证上市公司资产独立完整 本企业及本企业控制的其他企业的资产与上市公司的资产将严格分开，确保上市公司完全独立经营；本企业及本企业控制的其他企业将严格遵守法律、法规和规范性文件及上

		市公司章程中关于上市公司与关联方资金往来及对外担保等内容的规定，保证本企业及本企业控制的其他企业不违规占用上市公司的资金资产及其他资源，保证不以上市公司的资产为本企业及本企业控制的其他企业的债务违规提供担保。 2、保证上市公司人员独立 本企业保证，上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均不在本企业及本企业控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，不在本企业及本企业控制的其他企业领薪；上市公司的财务人员不在本企业及本企业控制的其他企业中兼职及/或领薪。本企业将确保上市公司的劳动、人事及工资管理与本企业及本企业控制的其他企业之间完全独立。 3、保证上市公司的财务独立 本企业保证上市公司的财务部门独立和财务核算体系独立；上市公司独立核算，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；上市公司具有独立的银行基本账户和其他结算账户，不存在与本企业及本企业控制的其他企业共用银行账户的情形；本企业及本企业控制的其他企业不会干预上市公司的资金使用。 4、保证上市公司的机构独立 本企业保证上市公司具有健全、独立和完整的内部经营管理机构，并独立行使经营管理职权。本企业及本企业控制的其他企业与上市公司的机构完全分开，不存在机构混同的情形。 5、保证上市公司的业务独立 本企业保证，上市公司的业务独立于本企业及本企业控制的其他企业，并拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有独立面向市场自主经营的能力；本企业除依法行使股东权利外，不会对上市公司的正常经营活动进行干预。若本企业及本企业控制的其他企业违反上述承诺给上市公司及其他股东造成损失，将由本企业及本企业控制的其他企业承担相应的赔偿责任。
	关于减少和规范关联交易的承诺	1、在本次交易完成后，本企业及本企业控制的其他企业将尽可能减少和规范与上市公司的关联交易，对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本企业及本企业控制的其他企业将与上市公司依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规、其他规范性文件以及《公司章程》等的规定，依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务，保证关联交易定价公允、合理，交易条件公平，保证不以任何形式非法占用上市公司的资金、资产，不要求上市公司违规向本企业违规提供担保，不利用关联交易转移、输送利润，损害上市公司及其他股东的合法权益。 2、本承诺函一经盖章签发，立即生效，且在本企业作为上市公司的控股股东期间持续有效。本企业违反上述承诺给上市公司造成损失的，本企业将赔偿上市公司由此遭受的损失。
交易对方	关于信息披露真实、准确、完整的承诺	1、本公司保证本公司及本公司的董事/监事/高级管理人员将及时向上市公司提供本次交易相关资料及信息，并保证在本次交易过程中所提供的资料及信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因提供的资料及/或信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。 2、本公司保证本公司及本公司的董事/监事/高级管理人员向参与本次交易的各中介机构所提供的资料及信息均为真实、准确、完整的，所提供的资料均为原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；前述提供的所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该等文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。 3、根据本次交易的进程，本公司及本公司的董事/监事/高级管理人员将依照法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易

		所的有关规定，及时提供相关信息和资料，并保证继续提供的信息和资料仍然符合真实、准确、完整、有效的要求。
	关于守法及诚信情况的说明与承诺	1、截至本承诺签署之日，本公司及其主要管理人员最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况，最近十二个月内本公司不存在严重损害投资者的合法权益和社会公共利益及受到深圳证券交易所公开谴责或其他重大失信行为等情况。 2、本公司及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚；除已向珠海中富披露的诉讼和仲裁事项外，公司及其管理人员均未涉及任何涉及经济纠纷的重大民事诉讼或仲裁。 3、最近三十六个月内，本公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；也不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会行政处罚的情形；不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。 4、若因上述承诺内容不真实或本公司违反以上任何事项，并导致上市公司或投资者遭受损失，本公司将对此给上市公司或投资者造成的全部损失作出全面及时和足额的赔偿，并保证积极消除由此造成的任何不利影响。
	关于不存在《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条情形的承诺	本公司不存在根据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形，不存在因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，最近 36 个月不存在因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机构依法追究刑事责任的情形。
	关于不存在泄露内幕信息或进行内幕交易的承诺	本公司对所知悉的本次重大资产重组信息在依法披露前负有保密义务，不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易、操纵证券市场的情形。
	关于收购资金来源的承诺	1、本公司收购标的股权的资金来源为本公司自有资金或自筹资金，资金来源合法合规，不存在以公开或变相公开方式向不特定对象募集资金的情形，不存在接受上市公司或其关联方提供财务资助或补偿的情形，亦不存在直接或者间接来源于上市公司及其控股股东、董事、高级管理人员的情形。 2、本公司具备按期足额支付本次交易对价的能力，将严格按照《股权转让协议》的约定支付交易价款。 3、若因本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司将依法承担相应赔偿责任。
	关于不存在关联关系及一致行动关系的说明与承诺	1、本公司及本公司的控股股东苏州工业园区四方车辆配件有限公司、实际控制人徐雪华与上市公司、上市公司的控股股东、上市公司的董事、高级管理人员之间不存在关联关系，亦不存在《上市公司收购管理办法》规定的一致行动关系或其他利益安排。 2、本公司及本公司的主要管理人员未在上市公司及其下属子公司任职或持有权益。 3、本公司保证上述说明真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
	关于保持标的公司厂房租赁稳定的承诺	本公司收购标的公司股权后，将维持标的公司现有厂房租赁合同不变，继续向杭州中富瓶胚有限公司、可口可乐装瓶商生产（杭州）有限公司出租现有厂房，保证上市公司子公司杭州中富瓶胚有限公司的生产经营不因本次交易受到影响。
标的公司	关于信息披露	1、本公司承诺向上市公司及为本次重组提供审计、评估、法律及财

	真实、准确、完整的承诺	务顾问专业服务的中介机构提供的相关资料信息（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）的副本或复印件与正本或原件一致，且该等资料信息的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；本公司承诺及时向上市公司及为本次重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供本次重组相关信息，承诺向其提供的全部资料、所作出的全部说明、陈述均是真实、完整，准确的，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性分别承担相应的法律责任。 2、如本公司在本次重组中所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司、投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
	关于标的资产权属及合法合规性的承诺	1、本公司确认，标的资产权属清晰，不存在股权代持、司法冻结、查封、质押、权属争议及其他限制转让的情形，标的资产办理权属转移不存在法律障碍。 2、截至本承诺函签署日，本公司不存在刑事处罚及因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年内不存在未在本次重大资产重组相关文件中公开披露的重大行政处罚。
	关于不存在泄露内幕信息或进行内幕交易的承诺	本公司对所知悉的本次重大资产重组信息在依法披露前负有保密义务，不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易、操纵证券市场的情形。
标的公司董事、监事及高级管理人员	关于信息披露真实、准确、完整的承诺	1、本人承诺向上市公司及为本次重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供的相关资料信息（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）的副本或复印件与正本或原件一致，且该等资料信息的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；本人承诺及时向上市公司及为本次重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供本次重组相关信息，承诺向其提供的全部资料、所作出的全部说明、陈述均是真实、完整，准确的，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的情形，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性分别承担相应的法律责任。 2、如本人在本次重组中所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司、投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。如本人在本次重组中所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，将暂停转让本人在上市公司拥有权益的股份（如有）。
	关于不存在泄露内幕信息或进行内幕交易的承诺	本人对所知悉的本次重大资产重组信息在依法披露前负有保密义务，不存在泄露本次交易内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易、操纵证券市场的情形。

第二节 上市公司基本情况

一、上市公司概况

公司名称	珠海中富实业股份有限公司
股票代码（A 股）	000659.SZ
公司类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	许仁硕
注册地址	珠海市香洲区联峰路 780 号 3 栋
统一社会信用代码	9144040019255957X0
注册资本	128,570.2520 万人民币
实缴资本	128,570.2520 万人民币
成立日期	1985 年 12 月 18 日
营业期限	1985 年 12 月 18 日至长期
主营范围	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、上市公司历史沿革、最近三年控制权变动及重大资产重组情况

（一）主要历史沿革

1、珠海中富设立时的股本设置和股本结构情况

珠海中富原名为“珠海经济特区中富实业股份有限公司”，系根据珠海市经济体制改革委员会于 1990 年 1 月 16 日出具的《关于同意中富瓶厂改制的批复》（珠体改委[1990]04 号）和中国人民银行珠海分行于 1990 年 1 月 20 日出具的《关于同意珠海经济特区中富实业股份有限公司发行股票的批复》（（90）珠人银金管字第 012 号），由股份合作制企业湾仔中富瓶厂改制而来。

根据改制批复，湾仔中富瓶厂原股份 20.75 万股，每股面值 100 元，股本金总额 2,075 万元，其中湾仔工业公司 12 万股，个人股 8.75 万股。原企业股份转为股票，并将部分发展基金转增股本，按股份比例分配给原股东。发展基金转增后，总股份 24.9 万股，法人股 14.4 万股，个人股 10.5 万股。同意扩股 25.1 万股，其中新增法人股 18.1 万股，由湾仔工业公司属下中南容器厂的净资产折价入股，向社会个人新招募 7 万股。改制、扩股完成后，珠海经济特区中富实业股份有限公司的股本总额为 5,000 万元，股份总数为 50 万股（每股 100 元），其中，湾仔工业公司法人股 32.5 万股，占 65%，社会个人股 17.5 万股，占 35%。

根据珠海会计师事务所于 1991 年 1 月 23 日出具的《验资报告》（（91）珠会字 041 号－验 033 号），截至 1990 年 12 月 31 日，公司实有股数 50 万股，每股 100 元，股本金总值 5,000 万元。

1990 年 3 月 28 日，珠海中富改制完成后领取了珠海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：19255957-X）。

2、上市公司设立至今所发生的股权变动情况

1）1992 年股份拆细和配股

经珠海市经济体制改革委员会《关于同意中富公司九二年度扩股的批复》（珠体改委[1992]54 号）及中国人民银行珠海分行《关于同意中富公司增资扩股的批复》（（92）珠人银金管字第 052 号）同意，珠海经济特区中富实业股份有限公司原股份拆细为每股面值 1 元，并按照每 10 股配售 6.5 股的比例向原股东进行配股，同时向内部职工配售 250 万股。该次配股已经珠海会计师事务所验证，并于 1992 年 8 月 15 日出具《验资报告》（（92）珠会字 971 号-验 731 号-股 7 号）。该次股份拆细及配股完成后，珠海经济特区中富实业股份有限公司的总股本变更为 8,500 万股。

1992 年 10 月 6 日，广东省企业股份制试点联审小组、广东省经济体制改革委员会出具粤股审[1992]068 号文确认公司为向社会募股的股份有限公司，1993 年 12 月 29 日国家体改委出具体改生字[1993]235 号文同意公司为规范化股份制试点。

2）1996 年上市

1996 年，广东省证券委员会和中国证监会分别以粤证委发字（1996）006 号文及证监发字（1996）359 号文，批准上市公司此前发行的 8,500 万股股份中的 2,887.5 万股（不包括内部职工股 250 万股）在深圳证券交易所上市交易。1996 年 12 月 3 日，经深圳证券交易所深证发（1996）433 号文同意，上市公司的有关股票正式在深圳证券交易所挂牌交易。

3）1996 年送股和资本公积金转增股本（至 17,000 万股）

1996 年 12 月 28 日，上市公司股东大会审议通过了《1995 年度利润分配方案和公积金转增股本方案》。上市公司以 1995 年 12 月 31 日股本总额 8,500 万股为基数，向全体股东每 10 股派送 5 股红股，同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。该次送股和资本公积金转增股本完成后，上市公司的总股本变更为 17,000 万股。

4）1998 年送股、资本公积金转增股本及配股（至 33,926 万股）

1998 年 3 月 30 日，上市公司股东大会审议通过了《1997 年度利润分配方案和公积金转增股本方案》，上市公司以 1997 年末股本总额为基数，向全体股东每 10 股派送 3 股红股，并以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。

该次股东大会同时审议通过了《修改后的 1997 年度配股方案》，经中国证监会证监上字（1998）44 号文批准，上市公司以 1997 年 12 月 31 日股本总额 17,000 万股为基数，按每 10 股配 3 股的比例向全体股东进行配售，实际配售 3,326 万股。

本次送股、资本公积金转增股本及配股完成后，上市公司的总股本变更为 33,926 万股。

5）1999 年内部职工股上市流通

根据中国证监会证监发字【1996】359 号文《关于珠海经济特区中富实业股份有限公司申请股票上市的批复》，公司内部职工股从社会公众股上市之日起，期满 3 年后可以上市流通。按上述文件规定，截至 1999 年 12 月 3 日，上市公司社会公众股上市已满 3 年，经上市公司申请并经深圳证券交易所安排，上市公司 10,500,000 股内部职工股于 1999 年 12 月 3 日在深圳证券交易所上市流通，其中公司董事、监事及高管人员所持有的 252,000 股暂时锁定，可立即上市流通的内部职工股为 10,248,000 股。

6）2000 年配股（至 37,879.25 万股）

2000 年 2 月 28 日，上市公司股东大会审议通过了《1999 年度配股方案》。经中国证监会证监发字[2000]29 号文批复，上市公司以 1999 年底股本总额 33,926 万股为基数，按每 10 股配 3 股的比例向全体股东进行配售，实际配售 3,953.25 万股。本次增资配股完成后，上市公司的总股本变更为 37,879.25 万股。

7）2003 年配股（至 43,018.475 万股）

2002 年 4 月 24 日，上市公司股东大会审议通过了《2002 年配股方案》。2003 年 4 月 2 日，股东大会审议通过《2002 年配股有效期延长一年的议案》。经中国证监会证监发行字[2003]54 号文批复，上市公司以 2001 年底股本总额为基数，按每 10 股配 3 股的比例向全体股东进行配售，实际配售 5,139.225 万股。该次配股已经广东恒信德律会计师事务所验证，并出具了《验资报告》（（2003）恒德珠验 48 号）。该次增资配股完成后，上市公司的总股本变更为 43,018.475 万股。

8）2004 年资本公积金转增股本（至 68,829.56 万股）

2004 年 5 月 28 日，上市公司股东大会审议通过了《2003 年度利润分配和资本公积金转增股本方案》。上市公司以 2003 年末股本总额为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 6 股。该次资本公积金转增股本已经广东恒信德律会计师事务所验证，并出具了《验资报告》（（2004）恒德珠验 60 号）。该次资本公积金转增股本完成后，上市公司的总股本变更为 68,829.56 万股。

9）2005 年股权分置改革

2005 年 10 月 17 日，经上市公司相关股东大会决议通过，上市公司实施股权分置改革，方案主要内容为：以方案实施股份变更登记日登记在册的流通股股东为基数，非流通股股东向流通股股东支付对价，流通股股东每 10 股可获 2.5 股股份对价以及 0.772 元的现金对价，非流通股股东所持股份由此获得流通权。股权分置改革实施完毕后，上市公司的总股本仍为 68,829.56 万股。

10）2007 年引入境外战略投资者及第一大股东变更

2007 年 3 月 22 日，上市公司原第一大股东中富工业集团与 Asia Bottles（HK）签订了股份购买协议，将其持有的上市公司 199,605,724 股股份（占公司股份的 29%）以 1,650,000,000 元转让给 Asia Bottles（HK）。2007 年 9 月 26

日，商务部下发《商务部关于原则同意珠海中富实业股份有限公司引入境外战略投资者的批复》（商资批[2007]1643 号）文，原则同意上市公司股东中富集团向 Asia Bottles（HK）协议转让上市公司 29%的股份，总计 199,605,724 股。根据上市公司于 2007 年 10 月 18 日公告的《珠海中富实业股份有限公司关于股东完成股权转让过户的公告》，Asia Bottles（HK）与中富集团已于 2007 年 10 月 18 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了股份过户手续。2007 年 12 月 19 日，经商务部以《商务部关于同意珠海中富实业股份有限公司引入境外战略投资者的批复》（商资批[2007]2098 号）批准，上市公司引入境外战略投资者 Asia Bottles(HK）。上市公司于 2007 年 12 月 27 日获得商务部核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资资审 A 字[2007]0304 号），并于 2008 年 4 月 15 日获得珠海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：440400400015843）。

本次股权转让完成后，上市公司的总股本仍为 68,829.56 万股，Asia Bottles（HK）持有上市公司股份 199,605,724 股，占上市公司股份总额的 29%，变更为上市公司控股股东，CVC 资本变更为公司的实际控制人。CVC 资本于 2004 年 4 月 7 日在英属泽西岛注册成立，其所管理的基金专注于对亚太地区的成熟企业进行长期战略投资，并通过帮助其旗下的公司的成长和潜力的发挥而获得投资回报，其所管理投资的除公司以外的其他项目主要涉及家电、媒体、医疗与老年人看护服务等行业。

11）2010 年非公开发行人民币普通股（至 75,629.56 万股）

2010 年 4 月 9 日，上市公司股东大会审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》。经中国证监会证监许可[2010]1494 号《关于核准珠海中富实业股份有限公司非公开发行股票的批复》批准，上市公司于 2010 年 11 月向特定对象非公开发行每股面值 1 元的人民币普通股 6,800 万股。该次向特定对象非公开发行人民币普通股的款项已经普华永道中天会计师事务所有限公司验证，并出具了《珠海中富实业股份有限公司 2010 年非公开发行人民币普通股（A）股验资报告》（普华永道中天验字（2010）第 382 号）。经广东省对外贸易经济合作厅“粤外经贸资字[2011]194 号”《关于外商投资股份制企业珠海中富实业股份有限公司增资的批复》，核准上市公司增加注册资本并变更章程。本

次发行完成后，上市公司注册资本变更为人民币 75,629.56 万元，总股本为 75,629.56 万股。2011 年 8 月 25 日，上市公司在珠海市工商行政管理局办理了相应的工商变更登记手续。

12）2011 年资本公积转增股本（至 128,570.252 万股）

2011 年 6 月 10 日，上市公司股东大会审议通过了《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本议案》。上市公司以 2010 年度末公司总股本 756,295,600 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.9 元人民币现金；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 7 股。该次资本公积金转增股本已经大华会计师事务所有限公司珠海分所验证，并出具了《验资报告》（大华（珠）验字[2011]15 号）。经广东省对外贸易经济合作厅“粤外经贸资字[2011]395 号”《关于外商投资股份制企业珠海中富实业股份有限公司增资的批复》，核准上市公司增加注册资本并变更章程。该次资本公积金转增股本完成后，公司的总股本变更为 128,570.252 万股。

13）2015 年上市公司第一大股东变更

2014 年 3 月 20 日，上市公司原第一大股东 Asia Bottles（HK）分别与捷安德实业、自然人张旭签署《股份转让协议》，Asia Bottles（HK）将其持有的上市公司 146,473,200 股股份（占公司总股本的 11.39%）、65,570,830 股（占公司股份的 5.10%）通过协议转让的方式转让给捷安德实业、自然人张旭。根据上市公司于 2015 年 1 月 21 日公告的《珠海中富实业股份有限公司关于控股股东协议转让部分股份已完成过户的公告》，Asia Bottles（HK）与捷安德实业已于 2015 年 1 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了股份交割和登记手续。

Asia Bottles（HK）与自然人张旭之间的股份转让事宜，由于双方在《股份转让协议》中约定的交割条件未能在《股份转让协议》约定的最后期限届满前得到全部满足，因此，Asia Bottles（HK）于 2015 年 2 月 26 日向张旭签发《解除通知》，Asia Bottles（HK）决定单方面解除《股份转让协议》并且终止实施本次股份转让。

根据上市公司于 2015 年 1 月 28 日公告的《关于公司第一大股东减持股份暨公司第一大股东变更的公告》及《珠海中富实业股份有限公司简式权益变动

报告书》，截至 2015 年 1 月 27 日，上市公司原第一大股东 Asia Bottles（HK）通过深圳证券交易所大宗交易系统累计减持公司无限售流通股 65,000,000 股，占公司总股本的 5.06%。本次减持完成后，Asia Bottles（HK）持有上市公司 127,856,531 股股份，占上市公司总股本 9.94%；捷安德实业持有上市公司 146,473,200 股股份，占上市公司总股本的 11.39%，捷安德实业变更为上市公司第一大股东，为上市公司控股股东。本次上市公司控股股东变更后，上市公司的股本总额为 128,570.252 万股。

2015 年 2 月 12 日至 2015 年 3 月 11 日期间，Asia Bottles（HK）累计减持上市公司无限售条件流通股 127,856,531 股，占上市公司总股份 9.94%，本次减持后，Asia Bottles（HK）不再持有上市公司股份。

14）2018 年上市公司股份司法拍卖

2018 年 8 月 1 日，捷安德实业被深圳市中级人民法院裁定宣告破产。2018 年 10 月 12 日，捷安德实业持有公司股份被司法拍卖，深圳市国青科技有限公司以最高价胜出。2019 年 10 月完成过户手续后，深圳市国青科技有限公司持有本公司股份共 146,473,200 股，占公司总股本的 11.39%，成为公司第二大股东。

15）2018 年上市公司第一大股东变更

2018 年 10 月，陕西新丝路通过深圳证券交易所集中竞价交易系统开始增持上市公司股票，截至本报告签署日，其持有上市公司股份 201,961,208 股，占上市公司总股本的 15.71%，为公司第一大股东。

（二）公司前十大股东情况

截至 2026 年 6 月 30 日，公司前十名股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
1	陕西新丝路进取一号投资合伙企业(有限合伙)	201,961,208	15.71
2	王纪新	16,349,400	1.27
3	王建新	12,055,000	0.94
4	张胜红	10,201,300	0.79
5	朱辉	10,000,000	0.78

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）
6	刘飞	7,690,600	0.60
7	叶家亮	6,716,000	0.52
8	常淑荣	6,670,000	0.52
9	史哲夫	5,300,000	0.41
10	香港中央结算有限公司	5,140,344	0.40
合计		**282,083,852**	**21.94**

（三）最近三十六个月控制权变动情况

最近三十六个月上市公司的控股股东、实际控制人均未发生变化，上市公司的控制权未发生变动。

（四）最近三年重大资产重组情况

最近三年，上市公司未发生重大资产重组的情形。

（五）其他情况

2026 年 4 月，上市公司第十一届董事会 2026 年第七次会议审议通过了《关于公司 2026 年度向特定对象发行股票方案的议案》《关于公司与特定对象签订附条件生效的股票认购协议的议案》。上市公司拟向珠海横琴兴赢投资合伙企业（有限合伙）发行境内上市人民币普通股（A 股）282,854,554 股（含本数）。本次发行完成后，公司的控股股东和实际控制人将发生变更。截至本报告书签署日，上市公司尚未召开股东会审议上述向特定对象发行股票事项。

三、上市公司控股股东和实际控制人概况

（一）股权及控制关系

截至本报告书签署日，上市公司控股股东为陕西新丝路，持有上市公司 201,961,208 股股票，占上市公司总股本的 15.71%。上市公司无实际控制人。

（二）控股股东基本情况

截至本报告书签署日，公司控股股东陕西新丝路的基本情况如下：

公司名称	陕西新丝路进取一号投资合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
统一社会信用代码	91611104MA6TK8K53X
注册地址	陕西省西咸新区泾河新城永乐镇泾晨路与泾干二街十字东北角
执行事务合伙人	陕西仁创科能经营管理有限公司
注册资本	60,100 万人民币
成立日期	2018 年 8 月 10 日
营业期限	2018 年 8 月 10 日至长期
经营范围	一般项目：企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；企业总部管理；企业管理；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；商业综合体管理服务(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)。

四、上市公司主营业务概况

报告期内，公司主要从事碳酸饮料、热灌装饮料、饮用水和啤酒包装用 PET 瓶、PET 瓶胚、标签、外包装薄膜、胶罐的生产与销售，并同时为企业提供碳酸饮料、饮用水、茶饮料、无菌灌装、热灌装饮料代加工服务。公司作为目前国内生产规模位居前列的饮料包装企业之一、生产能力位居前列的饮料代加工（OEM）企业之一，具有完整的饮料塑料包装、代工产业链，近年来公司业务不断向下游延伸，伴随着饮料代加工（OEM）业务的逐步壮大，公司的产品线进一步得到了丰富。

五、上市公司主要财务数据

根据经审计的 2024 年、2025 年财务报表以及未经审计的 2026 年 1-6 月财务报表，上市公司主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总额	191,204.33	192,036.20	177,574.10
负债总额	194,026.99	190,670.92	163,571.33
所有者权益	-2,822.65	1,365.28	14,002.77

归属于母公司所有者权益	6,822.68	11,020.09	22,295.85

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度
营业收入	46,573.51	98,726.58	100,701.78
营业利润	-1,369.51	-10,180.52	-10,336.37
利润总额	-1,599.22	-10,035.28	-10,977.11
净利润	-2,746.12	-11,541.21	-12,287.33
归属于母公司股东的净利润	-2,755.61	-11,521.00	-12,280.78

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	2,215.94	11,837.76	10,488.37
投资活动产生的现金流量净额	-3,136.24	-11,661.39	-6,378.79
筹资活动产生的现金流量净额	-3,361.87	6,998.79	-1,572.05
现金及现金等价物净增加额	-4,493.22	7,286.85	2,581.74

（四）主要财务指标

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	101.48	99.29	92.11
项目	**2026 年 1-6 月**	**2025 年度**	**2024 年度**
毛利率（%）	18.20	15.66	15.57
基本每股收益（元/股）	-0.0214	-0.0896	-0.0955
稀释每股收益（元/股）	-0.0214	-0.0896	-0.0955

六、上市公司及董事、高级管理人员近三年受到监管部门处罚或公开谴责的情况

截至本报告书签署日，公司不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。最近三年，公司不存在受到重大行政处罚或刑事处罚的情形。

截至本报告书签署日，公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内不存在受到中国证监会的行政处罚或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责的情况，亦不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。

第三节 交易对方基本情况

一、基本情况

公司名称	苏州可得制冷科技有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91320594788381258N
注册地址	苏州工业园区东富路 48 号 1 幢 3 楼
法定代表人	徐雪华
注册资本	1,000 万元
成立日期	2006 年 5 月 25 日
营业期限	2006 年 5 月 25 日至 2056 年 5 月 23 日
经营范围	一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售；安全、消防用金属制品制造；金属制品销售；汽车零配件批发；电器辅件销售（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、历史沿革及注册资本变化

（一）2006 年 5 月，苏州可得设立

2006 年 4 月 20 日，中国台湾地区自然人张善胜与苏州工业园区麦迪科新材料有限公司签署《合作意向书》，拟分别出资 900 万美元、100 万美元，合计出资 1,000 万美元设立苏州可得制冷科技有限公司。

2006 年 4 月 30 日，苏州可得取得江苏省人民政府颁发的批准号为商外资苏府资字【2006】66425 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2006 年 5 月 25 日，苏州可得取得了由苏州工业园区工商行政管理局颁发的营业执照。

设立时，苏州可得的企业类型为合资经营（台资），其股东和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万美元）	出资比例（%）
1	张善胜	900.00	90.00
2	苏州工业园区麦迪科新材料有限公司	100.00	10.00

合计	**1,000.00**	**100.00**

（二）2007 年 8 月，第一次股权转让

2007 年 6 月 8 日，张善胜与苏州工业园区麦迪科新材料有限公司签订股权转让协议，将其持有苏州可得 90%股权全部转让给苏州工业园区麦迪科新材料有限公司。

2007 年 8 月 10 日，苏州可得完成本次股权变更登记，企业类型由“有限责任公司（台港澳与境内合资）”变更为“有限公司（法人独资）私营”，原注册资本由 1,000 万美元变更为 7,700 万元人民币。

本次变更后，苏州可得的股东和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区麦迪科新材料有限公司	7,700.00	100.00
合计		**7,700.00**	**100.00**

（三）2007 年 12 月，第二次股权转让

2007 年 10 月 30 日，苏州工业园区麦迪科新材料有限公司与苏州四方签订股权转让合同，将其持有苏州可得 30%股权转让给苏州四方。

2007 年 12 月 29 日，苏州可得完成本次股权变更登记。

本次变更后，苏州可得的股东和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区麦迪科新材料有限公司	5,390.00	70.00
2	苏州工业园区四方车辆配件有限公司	2,310.00	30.00
合计		**7,700.00**	**100.00**

（四）2009 年 5 月，注册资本减资至 2,000 万元及第三次股权转让

2008 年 3 月 10 日，苏州可得做出股东会决议，同意将苏州可得注册资本由 7,700 万元减至 2,000 万元，其中，苏州工业园区麦迪科新材料有限公司出资额由 5,390 万元减少至 1,685 万元，出资占比为 84.25%；苏州四方出资额由 2,310 万元减少至 315 万元，出资占比为 15.75%。

2008 年 9 月 12 日，苏州可得做出股东会决议，同意前述减资，同意苏州工业园区麦迪科新材料有限公司将其持有苏州可得全部股权分别转让给陶文、谢惠玲，本次转让后，陶文、谢惠玲所持出资额均为 842.50 万元，出资占比均为 42.125%。

2009 年 5 月 15 日，苏州可得完成上述股权变更登记。

本次变更后，苏州可得的股东和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	陶文	842.50	42.125
2	谢惠玲	842.50	42.125
3	苏州工业园区四方车辆配件有限公司	315.00	15.75
合计		**2,000.00**	**100.00**

（五）2009 年 5 月，第四次股权转让

2009 年 5 月 15 日，陶文、谢惠玲分别与苏州四方签订股权转让协议，将各自持有苏州可得的 42.125%股权转让给苏州四方。

2009 年 5 月 20 日，苏州可得完成上述股权变更登记。

本次变更后，苏州可得的股东和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	苏州工业园区四方车辆配件有限公司	2,000.00	100.00
合计		**2,000.00**	**100.00**

（六）2026 年 6 月，注册资本减资至 1,000 万元

2026 年 4 月 13 日，苏州四方作为苏州可得股东作出决定，同意苏州可得的注册资本由 2,000 万元减少至 1,000 万元。

2026 年 6 月 12 日，苏州可得完成本次股权变更登记。

本次变更后，苏州可得的股东和出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）

1	苏州工业园区四方车辆配件有限公司	1,000.00	100.00
合计		**1,000.00**	**100.00**

三、主要业务发展情况及主要财务指标

（一）业务发展情况

苏州可得主营电器辅件销售以及汽车零配件批发等业务。

（二）主要财务数据

苏州可得最近两年主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	6,223.20	3,123.51
总负债	4,171.70	1,009.13
所有者权益合计	2,051.50	2,114.38
利润表	**2025 年度**	**2024 年度**
营业收入	888.15	923.61
营业利润	263.90	231.95
利润总额	-59.71	231.95
净利润	-62.88	226.61

四、最近一年简要财务报表

企衡（济南）会计师事务所（普通合伙）对苏州可得 2025 年度的财务报表进行了审计，并出具了鲁企衡会审字【2026】第 095786 号《审计报告》。苏州可得最近一年的简要财务报表如下：

（一）简要资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 12 月 31 日
流动资产合计	687.02
非流动资产合计	5,536.18
资产合计	**6,223.20**
流动负债合计	4,171.70

非流动负债合计	-
总负债	**4,171.70**
所有者权益合计	**2,051.50**

（二）简要利润表

单位：万元

项目	2025 年
营业收入	888.15
利润总额	-59.71
净利润	-62.88

（三）简要现金流量表

单位：万元

项目	2025 年
经营活动产生的现金流量净额	5,444.23
投资活动产生的现金流量净额	-5,500.00
筹资活动产生的现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	-55.77

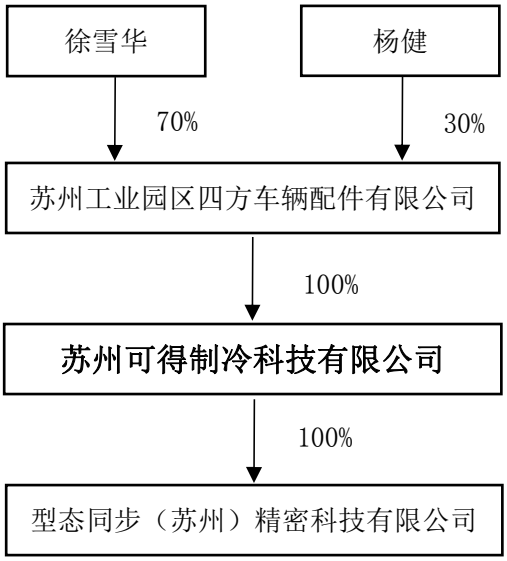
五、下属公司情况

截至本报告书签署日，苏州可得的下属公司的基本情况如下表所示：

序号	企业名称	注册资本（万元）	主营业务	持股比例（%）
1	型态同步（苏州）精密科技有限公司	2,520.12156	模具制造、工业设计服务、塑料制品制造与销售、非居住房地产租赁、进出口代理等	100

六、股权结构及控制关系

截至本报告书签署日，苏州可得的股权结构及控制关系如下：



徐雪华系苏州可得的实际控制人。

七、交易对方与上市公司的关联关系说明

交易对方苏州可得及其股东、实际控制人与上市公司及其控股股东不存在关联关系。

八、交易对方向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，交易对方苏州可得不存在向上市公司推荐董事或高级管理人员的情况。

九、交易对方及其主要管理人员最近五年内受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本报告书签署日，苏州可得现任主要管理人员为徐雪华。

最近五年内苏州可得及主要管理人员不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚情况。

最近五年内苏州可得及主要管理人员涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况如下：

（一）苏州可得

最近五年内，苏州可得涉及的诉讼、仲裁及司法执行情况如下：

序号	案号	案由	当事人（苏州可得）地位	受理机构	进展与结果	日期
1	（2021）苏0591民初6818号	苏州工业园区新泽制冰厂与苏州可得房屋租赁合同纠纷	被告	江苏省苏州工业园区人民法院	民事一审已审结，苏州可得被执行标的1,132.96万元；双方达成庭外和解、申请执行人撤回申请，法院裁定终结执行	2021年
2	（2022）苏0591执2234号		被执行人			2022年6月28日
3	（2022）苏0591民初2502号	万某与苏州可得建设工程施工合同纠纷	原告	江苏省苏州工业园区人民法院	诉讼标的金额约600万元，双方均已撤诉	2022年
4	（2022）苏0591民初5305号		被告			2022年

（二）主要管理人员徐雪华

上述第4项（2022）苏0591民初5305号案件，徐雪华同时作为被告，该案件双方均已撤诉。除此案件外，最近五年内，徐雪华不存在其他涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事项，不存在被列为失信被执行人、被采取限制消费措施或涉及司法强制执行的情形。

十、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，苏州可得及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。

第四节 交易标的基本情况

一、标的公司基本情况

公司名称	杭州中富容器有限公司
统一社会信用代码	91330101609139539R
公司类型	有限责任公司
注册资本	14,640 万元
法定代表人	张颖娴
住所	浙江省杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号
成立日期	1995 年 12 月 29 日
营业期限	1995 年 12 月 29 日至 2045 年 12 月 28 日
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。
股权结构	珠海中富 100%持股

二、标的公司历史沿革

（一）1995 年 12 月 29 日，标的公司成立

1995 年 12 月 22 日，杭州市工商局出具（95）杭工商企外名字第 399 号《外商投资企业名称登记核准通知书》，同意标的公司企业名称核准为萧山中富容器有限公司（标的公司的曾用名）。

1995 年 12 月 22 日，萧山市对外经济贸易委员会出具萧外经贸[1995]195 号《关于合资经营萧山中富容器有限公司合同、章程的批复》，同意珠海经济特区中富实业股份有限公司（珠海中富的曾用名，下称珠海中富）与香港众成化纤原料有限公司合资经营萧山中富容器有限公司合同、章程及董事会组成人员名单，批准成立萧山中富容器有限公司。

1995 年 12 月 25 日，浙江省人民政府核发外经贸资浙府字[1995]04470 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，核准标的公司的投资总额为 5,000 万元，注册资本为 3,640 万元，其中珠海经济特区中富实业股份有限公司出资额为 1,820 万元，众成化纤原料有限公司出资额为 1,820 万元。

1995 年 12 月 29 日，杭州市工商局出具（95）杭工商外企字第 2520 号《核准登记通知书》，标的公司成立时的股权结构如下：

序号	股东	注册资本（万元）	占比（%）
1	珠海中富	1,820	50
2	众成化纤原料有限公司	1,820	50
合 计		**3,640**	**100**

（二）1997 年 9 月，标的公司更名为杭州中富容器有限公司

1997 年 8 月 9 日，标的公司召开并形成董事会决议，同意公司名称变更为杭州中富容器有限公司。

1997 年 8 月 22 日，杭州市经济技术开发区经济贸易局出具杭经开贸[1997]073 号《关于同意萧山中富容器有限公司进区设立企业和增加总投资的批复》，同意标的公司名称变更为杭州中富容器有限公司。同期，浙江省人民政府向标的公司换发外经贸资浙府字[1995]04470 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

1997 年 8 月 27 日，标的公司取得（97）杭工商企外名字第 121 号《外商投资企业名称登记核准通知书》，同意标的公司企业名称拟更名为杭州中富容器有限公司。同日，杭州市工商局受理上述名称变更登记，经审核后出具《外商投资企业名称登记变更表》，同意上述名称变更事项。

（三）2006 年 2 月，第一次股权转让

2005 年 11 月 22 日，香港众成化纤原料有限公司与富达投资控股有限公司（英属维京群岛）签署《股权转让协议》，约定香港众成化纤原料有限公司将其所持有的标的公司 50%股权转让给富达投资控股有限公司（英属维京群岛）。

2006 年 2 月 10 日，杭州市经济技术开发区招商局出具杭经开商[2006]022 号《关于同意杭州中富容器有限公司股权转让的批复》，同意香港众成化纤原料有限公司将其所持有的标的公司 50%股权转让给富达投资控股有限公司（英属维京群岛）。同期，浙江省人民政府向标的公司换发商外资浙府资杭字[1995]02733 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2006 年 3 月 22 日，标的公司召开并形成董事会决议，同意外方股东香港众成化纤原料有限公司持有的标的公司 50%的股权全部转让给富达投资控股有限公司（英属维京群岛）。

2006 年 6 月 21 日杭州市工商局受理上述变更登记，经审核后出具（杭）准予变更[2006]第 014097 号《外商投资企业变更（备案）登记审核表》。

本次股权转让完成后，标的公司股权结构如下：

序号	股东	注册资本（万元）	占比（%）
1	珠海中富	1,820	50
2	富达投资控股有限公司（英属维京群岛）	1,820	50
合 计		**3,640**	**100**

（四）2007 年 12 月，第二次股权转让

2007 年 6 月 13 日，富达投资控股有限公司（英属维京群岛）与珠海中富签署《股权转让协议》，约定富达投资控股有限公司（英属维京群岛）将其所持有的标的公司 25%股权转让给珠海中富。

2007 年 6 月 13 日，标的公司召开并形成董事会决议，同意外方股东富达投资控股有限公司（英属维京群岛）持有的标的公司 25%的股权全部转让给珠海中富。

2007 年 11 月 26 日，杭州经济技术开发区招商局出具杭经开商[2007]297 号《关于同意杭州中富容器有限公司股权转让并变更合同章程的批复》，同意富达投资控股有限公司（英属维京群岛）将其所持有的标的公司 25%股权转让给珠海中富。同期，浙江省人民政府向标的公司换发商外资浙府资杭字[1995]02733 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2007 年 12 月 29 日杭州市工商局受理上述变更登记，经审核后出具（杭）准予变更[2007]第 032441 号《外商投资企业变更（备案）登记审核表》。

本次股权转让完成后，标的公司股权结构如下：

序号	股东	注册资本（万元）	占比（%）
1	珠海中富	**2,730**	**75**
2	富达投资控股有限公司（英属维京群岛）	**910**	**25**

合 计	**3,640**	**100**

（五）2008 年 1 月，第三次股权转让

2007 年 10 月 18 日，富达投资控股有限公司（英属维京群岛）与 Beverage Packaging Investment Limited 签署《股权转让协议》，约定富达投资控股有限公司（英属维京群岛）将其所持有的标的公司 25%股权转让给 Beverage Packaging Investment Limited。

2007 年 11 月 29 日，标的公司召开并形成董事会决议，同意股东富达投资控股有限公司（英属维京群岛）持有的标的公司 25%的股权全部转让给 Beverage Packaging Investment Limited。

2008 年 1 月 30 日，杭州经济技术开发区招商局出具杭经开商[2008]21 号《关于同意杭州中富容器有限公司股权转让的批复》，同意富达投资控股有限公司（英属维京群岛）将其所持有的标的公司 25%股权转让给 Beverage Packaging Investment Limited。同期，浙江省人民政府向标的公司换发商外资浙府资杭字[1995]02733 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2008 年 3 月 7 日杭州市工商局受理上述变更登记，经审核后出具（杭）准予变更[2008]第 034032 号《外商投资企业变更（备案）登记审核表》。

本次股权转让完成后，标的公司股权结构如下：

序号	股东	注册资本（万元）	占比（%）
1	珠海中富	2,730	75
2	Beverage Packaging Investment Limited	910	25
合 计		**3,640**	**100**

（六）2010 年 5 月，第一次增资

2010 年 3 月 11 日，标的公司召开并形成董事会决议，同意增加注册资本 11,000 万元，所增注册资本由珠海中富认缴，以现金出资，增资后标的公司注册资本为 14,640 万元。

2010 年 4 月 27 日，杭州经济技术开发区招商局出具杭经开商[2010]103 号《关于同意杭州中富容器有限公司增资及合同、章程修改的批复》，同意标的公司注册资本从 3,640 万元增至 14,640 万元，增资 11,000 万元。增资后，

Beverage Packaging Investment Limited 出资 910 万元不变，占比 6.22%；珠海中富出资由原来的 2,730 万元增加到 13,730 万元，占比 93.78%。同期，浙江省人民政府向标的公司换发商外资浙府资杭字[1995]02733 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2010 年 5 月 19 日杭州市工商局受理上述变更登记，经审核后出具（杭）准予变更[2010]第 058152 号《外商投资企业变更（备案）登记审核表》。

本次增资完成后，标的公司股权结构如下：

序号	股东	注册资本（万元）	占比（%）
1	珠海中富	13,730	93.78
2	Beverage Packaging Investment Limited	910	6.22
合 计		**14,640**	**100**

（七）2013 年 9 月，第四次股权转让

2013 年 8 月 25 日，Beverage Packaging Investment Limited 与珠海中富签署《股权转让协议》，约定 Beverage Packaging Investment Limited 将其所持有的标的公司 6.22%股权转让给珠海中富。

2013 年 8 月 25 日，标的公司召开并形成董事会决议，同意 Beverage Packaging Investment Limited 将其所持有的标的公司 6.22%股权转让给珠海中富。

2013 年 8 月 29 日，杭州经济技术开发区招商局管理委员会出具杭经开商许[2013]114 号《准予变更杭州中富容器有限公司行政许可决定书》，同意 Beverage Packaging Investment Limited 将其所持有的标的公司 6.22%股权转让给珠海中富。至此，标的公司企业类型变更为内资企业。

2013 年 9 月 23 日杭州市工商局受理上述变更登记，经审核后出具（经）准予变更[2013]第 017599 号《有限责任公司变更登记审核表》。

本次股权转让完成后，标的公司股权结构如下：

序号	股东	注册资本（万元）	占比（%）
1	珠海中富	14,640	100
合 计		**14,640**	**100**

前述股权转让完成后至本报告书出具之日，标的公司股本未发生变更。

三、标的公司最近三年增减资、股权转让、资产评估情况及最近三年申请首次公开发行股票并上市或作为上市公司重大资产重组交易标的的情况

（一）标的公司最近三年增减资、股权转让情况

最近三年，除本次交易外，标的公司未发生增减资、股权转让事宜。

（二）标的公司最近三年评估情况

2026 年 1 月，上市公司拟启动出售标的公司 100%股权事项，聘请深圳市世联资产房地产土地评估有限公司进行评估出具了评估报告（世联资产评报字 ZC0GQZH[2026]0035ZJSC 号）。后上市公司考虑到资本运作的统筹规划，未再推进上述事项。相关的评估情况如下：

序号	评估报告	评估基准日	评估对象	评估结论
1	《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》（世联资产评报字 ZC0GQZH[2026]0035ZJSC 号）	2025 年 12 月 31 日	标的公司	采用资产基础法作为评估结论。截至评估基准日杭州中富的股东全部权益账面价值为 18,210.64 万元，评估值为 21,431.84 万元，增值额为 3,221.21 万元，增值率为 17.69%。

本次评估的基准日为 2026 年 6 月 30 日，标的公司评估基准日净资产（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%。经比较，两次评估值的差异较小。

（三）最近三年申请首次公开发行股票并上市或作为上市公司重大资产重组交易标的的情况

最近三年，标的公司不存在申请首次公开发行股票并上市或作为其他上市公司重大资产重组交易标的的情况。

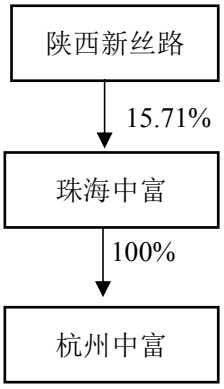
四、标的公司股权结构及控制关系

（一）标的公司的控股股东、实际控制人

截至本报告书签署日，标的公司为上市公司持股 100%的控股子公司，上市公司为标的公司的控股股东，无实际控制人。

（二）标的公司的股权结构

截至本报告书签署日，标的公司的股权结构及控制关系如下图所示：



（三）公司章程中可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协议、高级管理人员的安排、是否存在影响该资产独立性的协议或其他安排

截至本报告书签署日，标的公司章程中不存在可能对本次交易产生影响的内容，亦不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议；本次交易未对标的公司高级管理人员安排作出约定；标的公司不存在影响其独立性的协议或其他安排。

（四）子公司情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在子公司。

五、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况

（一）主要资产及权属状况

截至 2026 年 6 月 30 日，标的公司资产构成情况如下表所示：

项目	金额（万元）	比例

货币资金	3.45	0.02%
预付款项	6.61	0.03%
其他应收款	10,653.31	54.32%
其他流动资产	0.78	0.00%
流动资产合计	**10,664.15**	**54.37%**
投资性房地产	8,630.28	44.01%
固定资产	115.23	0.59%
无形资产	151.70	0.77%
长期待摊费用	28.37	0.14%
递延所得税资产	22.96	0.12%
非流动资产合计	8,948.55	**45.63%**
资产总计	**19,612.69**	**100.00%**

标的公司的投资性房地产、固定资产和无形资产主要为出租或自用的房屋建筑物、土地。截至本报告书出具之日，标的公司名下持有的房屋所有权、土地使用权情况如下：

1、房屋所有权

序号	权利人	权利证号	房屋坐落	建筑面积（m^2）	类型/用途
1	杭州中富容器有限公司	杭房权证经字第0000221号	杭州经济技术开发区10号大街29号	4,551.23	非住宅
2	杭州中富容器有限公司	杭房权证经字第0000222号	杭州经济技术开发区10号大街29号	58.64	非住宅
3	杭州中富容器有限公司	杭房权证经字第0000223号	杭州经济技术开发区10号大街29号	20.89	非住宅
4	杭州中富容器有限公司	杭房权证经字第0000224号	杭州经济技术开发区10号大街29号	97.74	非住宅
5	杭州中富容器有限公司	杭房权证经字第0000225号	杭州经济技术开发区10号大街29号	100.29	非住宅
6	杭州中富容器有限公司	杭房权证经字第0005752号	杭州经济技术开发区10号大街29号	81.30	非住宅
7	杭州中富容器有限公司	杭房权证经字第0005751号	杭州经济技术开发区10号大街29号	12,826.75	非住宅
8	杭州中富容器有限公司	杭房权证经字第12422446号	杭州经济技术开发区10号大街29号	13,597.72	非住宅

备注：上表第2、3项产权证号为杭房权证经字第0000222、0000223号的房屋已拆除，标的公司尚未办理产权证书注销手续。

2、土地使用权

序号	使用权人	权利证号	坐落	使用权面积（m^2）	用途	取得方式	终止期

序号	使用权人	权利证号	坐落	使用权面积（m^2）	用途	取得方式	终止期
1	杭州中富容器有限公司	杭经出国用（2002）字第0005号	杭州经济技术开发区M8-7-1地块	40,869.00	工业	出让	2045.12.28

3、未取得权属证明文件的自建房/临时建筑

标的公司名下存在如下未取得权属证明文件的无证建筑物：

序号	自建房用途	房屋结构	面积（m^2）
1	传达室（10号大街门卫）	砖混结构	15.30
2	简易仓库（原料仓库）	钢结构	189.08
3	简易仓库（临时仓库）	钢结构	700.00
4	保安室（8号路保安室）	砖混结构	20.40
5	垃圾房、单车棚	钢结构	100.00
6	SCMC辅助用房	钢结构	518.70

根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条规定“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”。

根据《建筑工程施工许可管理办法》第十二条规定，“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款1%以上2%以下罚款；对施工单位处3万元以下罚款”。

根据前述规定，标的公司建设、使用无证建筑物存在被行政主管部门责令限期拆除、处以罚款等行政处罚的法律风险。

鉴于上述无证建筑物系标的公司现有厂区内的配套设施，主要用途为简易仓库、门卫室及其他辅助用房，无证建筑物面积占标的公司房屋建筑总面积比例较低，上述未办理权证建筑物不会对本次交易造成实质性障碍。

（二）对外担保情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在对外担保的情形。

（三）主要负债及或有负债情况

1、主要负债情况

截至 2026 年 6 月 30 日，标的公司负债的构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比
应付账款	164.82	10.06%
应付职工薪酬	2.96	0.18%
应交税费	28.75	1.76%
其他应付款	11.90	0.73%
流动负债合计	**208.44**	**12.73%**
递延所得税负债	1,429.04	87.27%
非流动负债合计	**1,429.04**	**87.27%**
负债合计	**1,637.48**	**100.00%**

2、或有负债

截至本报告书签署日，标的公司不存在或有负债的情形。

（四）抵押、质押等权利受限情况的说明

截至本报告书签署日，标的公司不存在抵押、质押等权利受限情况。

六、重大未决诉讼、仲裁、行政处罚及合法合规情况

（一）重大未决诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在尚未了结的重大诉讼、仲裁。

（二）行政处罚情况

截至本报告书签署日，标的公司报告期内不存在重大行政处罚事项。

（三）被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查的情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况。

七、主营业务发展情况

标的公司 2026 年以前主要从事 PET 瓶胚生产、加工销售，产品覆盖矿泉水、碳酸饮料、果汁、茶饮等瓶胚规格，另外还包含部分自有物业对外出租的业务。2025 年 12 月标的公司已将 PET 瓶胚生产、加工销售业务剥离，自此主要业务为自有物业对外出租。

八、报告期经审计的主要财务数据

根据尤尼泰振青出具的尤振审字[2026]第 1016 号《审计报告》，标的公司报告期内的主要财务指标情况如下：

（一）资产负债表

报告期各期末，标的公司资产负债表简表如下：

单位：万元

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
资产总计	19,612.69	20,075.83	26,333.70
负债合计	1,637.48	1,865.19	2,073.66
所有者权益合计	17,975.22	18,210.64	24,260.04
归属于母公司所有者权益合计	17,975.22	18,210.64	24,260.04

（二）利润表

报告期各期，标的公司利润表简表如下：

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度
营业收入	458.92	2,997.20	2,775.53
营业成本	148.56	1,674.01	1,571.23
利润总额	-225.06	589.84	645.50
净利润	-235.42	646.02	463.17
归属于母公司股东的净利润	-235.42	646.02	463.17

（三）现金流量表

报告期各期，标的公司现金流量表简表如下：

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年度	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	-2.45	4,040.71	0.67
投资活动产生的现金流量净额	-	-4,040.91	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-2.45	-0.20	0.67
期末现金及现金等价物余额	3.45	5.90	6.10

九、其他重要事项

（一）交易标的为股权时的说明

本次交易涉及的标的资产权属清晰，标的资产依法办理权属转移不存在法律障碍。

（二）其他股东的优先购买权

标的公司为上市公司全资子公司，不存在其他股东，不涉及优先购买权的情形。

（三）标的公司涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项

本次交易的资产为标的公司 100%的股权，不涉及新增立项、环保、安全、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批事项的情况。

（四）许可他人使用自己所有的资产或者作为被许可使用他人资产的情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在许可他人使用自己资产的情况或作为被许可使用他人资产的情况。

（五）标的资产涉及的债权、债务转移

根据《股权转让协议》及本次交易的相关方案，本次重组完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，标的公司的全部债权债务仍由标的公司自行享有

或承担。本次交易亦不涉及标的公司的人员安置问题。

第五节 交易标的评估情况

一、标的资产整体评估情况

根据瑞联评估出具的《评估报告》（瑞联资产评报字ZC0GQZH[2026]0356ZJSD号），瑞联评估采用资产基础法和收益法对杭州中富100%股权在2026年6月30日的市场价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结果

总资产评估价值22,957.27万元，总负债评估价值1,637.48万元，股东全部权益评估价值21,319.79万元，评估增值3,344.57万元，增值率18.61%。

（二）收益法评估结果

杭州中富股东全部权益评估价值为15,165.84万元，评估减值2,809.38万元，减值率15.63%。

（三）评估结果的差异分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是6,153.95万元，差异率为28.86%。收益法与资产基础法评估值存在差异的原因：

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。

（四）评估结论的确定

综上所述，资产基础法评估结果更能反映杭州中富全部权益价值，本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。即标的公司的股东全部权益价值为 21,319.79 万元。

二、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日

（一）评估目的

因上市公司拟转让杭州中富 100.00%股权，委托瑞联评估对该经济行为涉及杭州中富 100.00%股权价值进行评估；评估目的是为上市公司拟转让股权事宜涉及的杭州中富 100.00%股权提供价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是杭州中富的股东全部权益价值，评估范围是杭州中富的全部资产和负债。

（三）价值类型

根据本次评估目的、市场条件、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。

（四）评估基准日

评估基准日为 2026 年 6 月 30 日。

三、评估假设

在评估过程中，评估师所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。评估师遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对

评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

（一）一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

公开市场假设，是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、持续经营假设

持续经营假设是指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；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，本次交易所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设评估基准日后无人力不可抗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、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。评估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。

四、评估方法

（一）评估方法选择的依据

《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。本次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，本次评估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。

（二）评估基本方法

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。

1、资产基础法

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。

2、收益法

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。

3、市场法

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。

（三）评估方法的选择

本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（四）评估方法的选择及适用性分析

本次资产评估报告三种评估方法适用性分析如下：

1、资产基础法适用性分析

标的公司的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用

条件及评定估算的资料要求，因此本次资产评估报告可以选用资产基础法进行评估。

2、收益法适用性分析

标的公司现有业务为房屋租赁，经评估人员现场调查，被评估单位目前正常对外出租，未来安排了比较详细的经营计划，未来收益可以合理预测，根据行业收益和风险情况，结合标的公司的优劣势分析，可以比较合理地估算折现率，可以采用收益法进行评估。

3、市场法适用性分析

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。

综上所述，根据评估目的，本次标的资产的评估选用资产基础法和收益法进行评估。

五、资产基础法评估具体情况

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:固定资产-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：

（一）流动资产

1、评估范围

纳入评估范围的流动资产在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值
货币资金	3.45
预付账款	6.61

科目名称	账面价值
其他应收款	10,653.31
其他流动资产	0.78
流动资产合计	**10,664.15**

2、评估方法

评估师根据被评估单位提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金主要为银行存款。

纳入评估范围的银行存款共有 5 个账户，全部为人民币账户。评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并复核了审计机构出具的银行询证函及回函，检查是否存在重大的长期未达账项，是否影响净资产。

（2）预付账款

对预付账款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，对于长期挂账的款项进行重点核实。若预付的款项已享受权益但由于未收到发票长期挂账等情况，本次评估为零；其余尚未收到相应资产或权益的，均处于正常状态，未发现不能按时取得相对应的实物资产权利和权益情况，故按核实后的账面值确定评估值。

（3）其他应收款

对应收账款、其他应收款，在核实无误的基础上，评估人员根据查阅的相关资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏

账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备确认相应金额的预计风险损失。

（4）其他流动资产

其他流动资产均为待抵扣的进项税。

清查过程中，评估人员了解了企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等，获取了企业的增值税纳税申报表，确认账面记录的正确性和真实性。

3、评估结论

经评估，流动资产评估结果见下表所示：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
货币资金	3.45	3.45	-	-
预付账款净额	6.61	6.61	-	-
其他应收款净额	10,653.31	10,653.31	-	-
其他流动资产	0.78	0.78	-	-
流动资产合计	**10,664.15**	**10,664.15**	-	-

（二）投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（已办证）及无形资产-土地使用权

1、评估范围

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，均坐落于同一宗工业用地内。委估标的约定 1#～8#厂房需整体转让，基于该转让限制条件，本次对上述 8 幢房地产采用房地合估方式合并测算，评估结果的价值内涵为该 8 幢房地产在整体转让前提下的市场均价，评估范围包含投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（已办证）及其对应的无形资产-土地使用权。具体如下。

（1）投资性房地产的评估范围

纳入评估范围的投资性房地产为出租的房屋建筑物，账面价值为 8,630.28

万元，被评估单位采用公允价值计量。具体情况如下：

纳入评估范围的房屋建筑物为厂房和车间，具体如下：

单位：m^2

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	纳入评估范围建筑面积	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	-
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	与证载面积差异的面积4,255.75㎡纳入固定资产
合计	-	-	-	-	-	-	-	**26,424.47**	**22,168.72**	-

（2）固定资产-房屋建筑物（已办证）评估范围

纳入评估范围的已办证固定资产-房屋建筑物为厂房及车间，账面原值为985.78万元，账面价值为102.44万元，具体情况如下：

单位：m^2

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	纳入评估范围建筑面积	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	5幢	消防水池用房	购买	混合	2001/01	1	100.29	100.29	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	纳入评估范围建筑面积	房屋现状
	号									
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	（与证载面积差异的面积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
合计		-	-	-	-	-	-	**17,736.84**	**9,086.31**	-

备注：根据现场查勘及委托人提供的资料，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。

（3）土地使用权评估范围

纳入评估范围的土地使用权共1宗，主要为“杭州经济技术开发区10号大街29号”土地使用权，土地取得方式为出让，土地用途为工业。截至评估基准日，地上的厂房及辅助用房均已完工。土地使用权取得成本为965.38万元，账面原值577.07万元，计提减值92.25万元，累计摊销333.11万元，评估基准日账面值151.70万元。具体情况如下：

单位：m^2

土地权证编号	土地位置	取得日期	取得方式	土地用途	终止年限	土地使用权面积
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	2045年12月28日	40,869.00

2、评估方法

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。因此，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、市场法进行评估。

考虑到收益法下租金、空置率等参数判断主观性较强。而评估对象所处区域工业厂房交易市场成熟，可获取充足同类不动产可比交易案例，能够充分开展各项因素修正，市场法更能够客观反映委估房地产市场价值。综合分析两种评估方法的适用性、参数可靠性，本次最终选取市场法的测算结果作为评估结论。

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。

（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，且租期较长，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；

Ai：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。

3、测算过程

测算方法一：收益法

（1）确定收益期

评估对象为标的公司持有的房地产，建成年份为 2001 年-2011 年，至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，最早建成房屋已使用约 25.51 年，剩余使用年限为 24.49 年。评估对象土地使用权终止日期为 2045 年 12 月 28 日，土地剩余使用年限为 19.51 年，由于委估房地产土地剩余年限短于建筑物剩余年限，根据孰短原则，本次评估选用土地剩余使用年限作为收益年限，即 19.51 年。

（2）确定未来收益

1）确定出租面积

根据被评估单位提供的产权证书，已办证建筑面积合计为 31,334.56 平方米。根据现场查勘及委托人提供的资料显示，其中栋号为 2 幢及 3 幢对应的房屋（产权证号为杭房权证经字第 0000222、0000223 号）现状已拆除，拆除建筑面积为 79.53 平方米，该部分无实物、不具备出租条件，不计入有效出租面积。

综上所述，扣除已拆除的建筑面积，其余评估对象均可正常出租，确定评估对象有效出租建筑面积为 31,255.03 平方米。

2）确定月租金

本次评估月租金包括合同期内租金及合同期外租金。合同期内租金根据标的公司与承租人签订的房屋租赁合同确定；合同期外的租金根据周边同类物业的租金水平及比较因素系数进行调整确定。

3）租金增长率

根据市场调查，杭州市产业园区及厂房租金总体上呈下降趋势，结合评估对象的周边租赁情况，本次收益法测算假设租约外的预测期租金维持基准日租金水平不变，不考虑租金增长率。

4）确定空置率及收租损失

根据市场调查，杭州产业园区空置率自 2023 年起快速攀升，目前维持高位约 25%，结合企业自身空置率为 24%，本次评估预测期首年空置率取 24%。

5）确定运营费用

标的公司房地产出租相关运营费用如下：

项目	取费标准
增值税	年租金收益÷（1+9%）×9%
城市维护建设税	增值税×7%
教育费附加	增值税×3%
地方教育费附加	增值税×2%
印花税	不含税年租金收益×0.1%
维修费	房屋重置成本的 1%
保险费	房屋重置成本的 0.1%
管理费	年租金收益×2%
房产税	不含税年租金收益×12%
土地使用税	土地总面积×税额标准（5 元/㎡）

6）确定其他收入

评估对象经营方式以出租为主，类似物业出租时需承租方支付一定的押金，此部分押金可获得一定的利息收入。押金为 1 个月租金，利息按一年期存款利率 0.95%计算。

7）确定年净收益

年净收益计算公式如下：

年净收益=月租金×12×（1-空置率）+押金收益－运营费用

（3）确定报酬率

本次评估采用累加法确定报酬率，计算公式为：

风险报酬率=无风险报酬率＋风险调整值

A.无风险报酬率，评估基准日无风险报酬率采用一年期存款利率进行确定，一年期存款利率为 0.95%，确定无风险报酬率为 0.95%。

B.风险调整值，一般包括投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、易于获得融资的优惠率、投资带来的优惠率等因素。同时依据社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素，在无风险报酬率的基础上，综合确定该

类物业风险报酬率为 5.05%。

综上，确定风险报酬率为 6%。

（4）收益法结论

经采用收益法测算，委估房地产 1 幢至 7 幢、SCMC 厂房共 8 幢厂房，已办证建筑面积有效面积合计为 31,255.03 ㎡，收益法测算评估单价为 2,229.00 元/㎡。

测算方法二：市场法

（1）市场法具体评估情况

根据评估对象的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对投资性房地产及固定资产-房屋建筑物（已办证）采用市场法进行评估。

根据替代原则，评估师通过调查当地的二手房中介的成交信息，选取了与评估对象在地理位置、结构类型、使用功能、交易日期等因素相同或具有较强相关性的交易案例，同时根据各比较因素系数进行调整，确定评估价值。

（2）市场法结论

经采用市场法测算，委估房地产 1 幢至 7 幢、SCMC 厂房共 8 幢厂房，已办证建筑面积有效面积合计为 31,255.03 ㎡，整体评估均价为 3,893 元/平方米。

4、评估结论及分析

（1）评估结论选取

经采用收益法测算，委估房地产 1 幢至 7 幢、SCMC 厂房共 8 幢厂房，已办证建筑面积有效面积合计为 31,255.03 ㎡，收益法测算评估单价为 2,229.00 元/㎡；经采用市场法测算，委估房地产 1 幢至 7 幢、SCMC 厂房共 8 幢厂房，已办证建筑面积有效面积合计为 31,255.03 ㎡，整体评估均价为 3,893 元/平方米。

由于收益法未来租金及空置率等存在一些不确定因素，且未来收益风险量化也存在较大的不确定性。因此，本次对待估房地产（包括投资性房地产、固定资产-房屋建筑（已办证）、土地使用权）结论采用市场法的评估结论。

（2）评估结果汇总

本次投资性房地产、固定资产-房屋建筑物（已办证）及土地使用权评估结果及增减值情况如下表：

单位:万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减额	增值率%
投资性房地产	8,630.28	8,630.28	-	-
固定资产-房屋建筑物（已办证）	102.44	3,537.30	3,434.86	3,353.09
土地使用权	151.70	-	-151.70	-100.00
合计	**8,884.42**	**12,167.58**	**3,283.16**	**36.95**

投资性房地产的评估价值为 8,630.28 万元，无增减值。

固定资产-房屋建筑物（已办证）的评估价值为 3,537.30 万元，评估增值 3,434.86 万元，增值率 3,353.09%。增值主要原因系账面固定资产-房屋建筑物（已办证）仅记录房屋原始购建成本，账面价值未包含对应的土地使用权价值；本次评估采用房地合一口径，评估值包含土地使用权价值。

土地使用权价值评估值为 0.00，减值额为 151.70 万元，减值率为 100%。减值的主要原因系土地使用权价值已包含在固定资产-房屋建筑物（已办证）中。

整体增值原因系委估房地产房地合一市场价值高于房屋与土地两项资产账面合计值，增值来源于区域工业厂房及工业用地市场行情较资产购置时点有所上涨所致。

（三）固定资产

1、固定资产—房屋建筑物（未办证）

（1）评估范围

纳入评估范围的未办证固定资产-房屋建筑物为门卫、仓库及辅助用房等，账面价值为合计 12.69 万元，建筑面积合计 1,543.48 平方米，具体情况如下：

单位：m^2

序号	权证编号	房屋名称	来源	楼层	结构	建成日期	建筑面积

1	未办证（加建门卫）	传达室 （10 号大街门卫）	自建	1	砖混	2005/02	15.30
2	未办证（临时仓库）	简易仓库 （原料仓库）	自建	1	钢	2007/12	189.08
3	未办证（临时仓库）	简易仓库 （临时仓库）	自建	1	钢	2007/12	700.00
4	未办证（加建）	保安室 （8 号路保安室）	自建	1	砖混	2011/11	20.40
5	未办证（加建）	垃圾房、单车棚	自建	1	钢	2011/11	100.00
6	未办证（加建）	SCMC 辅助用房	自建	1	钢	2011/04	518.70
合计		-	-	-	-	-	**1,543.48**

上述房屋建筑物位于杭州经济技术开发区 10 号大街 29 号，主要用于生产经营配套用房，日常维护情况一般。

（2）评估方法

根据房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质，本次评估对未办证房屋建筑物采用成本法进行评估。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。

（3）评估结论及分析

经测算，未办证固定资产-房屋建筑物评估值为 101.39 万元，评估结果及增减值情况如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减额	增值率%
固定资产-房屋建筑物（未办证）	12.69	101.39	88.70	698.96

固定资产-房屋建筑物评估增值的主要原因为：

固定资产-房屋建筑物（未办证）的评估价值 101.39 万元，增值额为 88.70 万元，增值率为 698.96%。增值主要原因为基准日较房屋建成时的人材机价格有一定涨幅以及房屋建筑物的经济使用年限高于会计折旧年限。

2、固定资产—设备类

（1）评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值	减值准备	账面价值
固定资产-机器设备	1.98	0.10	-	0.10
合计	**1.98**	**0.10**	**-**	**0.10**

（2）评估方法

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，计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=设备不含税购置价+运杂费+安调费

1）设备不含税购置价的确定

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。

4）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，计算公式如下：

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、负荷率，设备的原始制造质量、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。

（3）评估结论及分析

经评估，固定资产—设备类评估结果详见下表：

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率（%）
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	净值
机器设备	1.98	0.10	1.33	1.18	-0.65	1.08	1,092.39

评估增减值原因如下：

固定资产-机器设备评估价值 1.18 万元，净值增值 1.08 万元，净值增值率 1,092.39%，净值增值主要原因为企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限。

（四）长期待摊费用

1、评估范围

长期待摊费用包括厂房消防报警系统改造及变压器增容工程等，账面价值 28.37 万元。

2、评估方法

对于厂房消防报警系统改造、变压器增容工程、配电工程除变压器、电房及辅助设备及压盖配电工程等项目，其价值已体现在投资性房地产及固定资产-房屋建筑物评估值中，故此处评估为 0.00 元。

3、评估结论及分析

经评估，长期待摊费用的评估值为 0.00 元，评估减值 28.37 万元，减值率为 100%。

评估减值原因：对于厂房消防报警系统改造、变压器增容工程、配电工程除变压器、电房及辅助设备及压盖配电工程等项目，其价值已体现在投资性房地产及固定资产-房屋建筑物评估值中，此处评估为 0.00 元。

（五）递延所得税资产

1、评估范围

递延所得税资产账面值为 22.96 万元，主要为可抵扣亏损而确认的递延所得税资产。

2、评估方法

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。

经核实，递延所得税资产以核实后账面值确定为评估值。

3、评估结论及分析

递延所得税资产评估值为 22.96 万元，无增减值。

（六）流动负债

1、评估范围

经评估，纳入评估范围的负债在评估基准日评估价值如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值
应付账款	164.82
其他应付款	11.90
应付职工薪酬	2.96
应交税费	28.75
流动负债合计	**208.44**

应付账款主要为应支付杭州瓶胚的货款。账面价值为 164.82 万元。

其他应付款，主要为预提电费及应付股利，账面价值 11.90 万元。

应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、社保费用等，账面价值 2.96 万元。

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括应交房产税、应交城市维护建设税、应交增值税、应交教育费附加、应交印花税、应交土地使用税，账面价值 28.75 万元。

2、评估方法

根据被评估单位提供的资产负债表、申报的负债各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

（1）应付账款、其他应付款

应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值；对有确切证据表明负债已不必支付的，评估值确定为零。

（2）应付职工薪酬

按核实无误的账面值确定评估值。

（3）应交税费

按核实无误的账面值确定评估值。

3、评估结论及分析

经评估，纳入评估范围的负债在评估基准日评估价值如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	164.82	164.82	-	-
其他应付款	11.90	11.90	-	-
应付职工薪酬	2.96	2.96	-	-
应交税费	28.75	28.75	-	-
流动负债合计	**208.44**	**208.44**	**-**	**-**

本次评估流动负债科目无增减值情形。

（七）递延所得税负债

1、评估范围

经评估，纳入评估范围的递延所得税负债在评估基准日评估价值如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值
递延所得税负债	1,429.04

递延所得税负债主要为投资性房地产公允价值变动产生的暂时性差异形成的纳税调整事项而确认的递延所得税负债，账面值为 1,429.04 万元。

2、评估方法

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。

3、评估结论及分析

经评估，纳入评估范围的递延所得税负债在评估基准日评估价值如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
递延所得税负债	1,429.04	1,429.04	-	-

本次评估递延所得税负债科目无增减值情形。

六、收益法评估具体情况

（一）收益模型的选取

结合本项目的目的和特点，选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型如下：

企业股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指净资产价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

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

（1）经营性资产价值

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：

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

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。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

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

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

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

式中：Re —— 权益资本成本；

Rd —— 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 ——所得税率

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

Re＝Rf＋β×MRP＋Rs

式中：Re ——股权收益率

Rf ——无风险收益率

β —— 企业风险系数

MRP —— 市场风险溢价

Rs —— 公司特有风险调整系数

（2）溢余资产价值

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。

（3）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。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

（二）收益期和预测期的确定

标的公司主营业务为房屋出租，厂房对应的土地到期日为 2045 年 12 月 28 日，土地的剩余年限为 19.51 年，本次评估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。

（三）收益预测说明

对未来年度收益的预测是由被评估单位管理当局根据中长期规划提供的。评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理当局讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理当局的预测。本次收益法测算以剥离后的业务数据为依据进行测算。

1、营业收入

标的公司营业收入由厂房的租金组成，其中主营业务收入=可出租面积×单价。具体测算如下：

（1）厂房租赁收入

1）确定出租面积

根据被评估单位提供的产权证书，已办证建筑面积合计为 31,334.56 平方米。根据现场查勘及委托人提供的资料显示，其中栋号为 2 幢及 3 幢房屋（产权证号为杭房权证经字第 0000222、0000223 号）现状已拆除，拆除建筑面积为 79.53 平方米，本次不计入出租面积。

综上所述，扣除已拆除的建筑面积，其余评估对象均可正常出租，确定评估对象有效出租建筑面积为 31,255.03 平方米。

2）确定月租金

本次评估月租金包括合同期内租金及合同期外租金。合同期内租金根据标的公司与承租人签订的房屋租赁合同确定；合同期外的租金根据周边同类物业的租金水平及比较因素系数进行调整确定。

3）租金增长率

根据市场调查，杭州市产业园区及厂房租金总体上呈下降趋势，结合评估对象的周边租赁情况，本次收益法测算假设租约外的预测期租金维持基准日租金水平不变，不考虑租金增长率。

4）确定空置率及收租损失

根据市场调查，杭州产业园区空置率自 2023 年起快速攀升，目前维持高位约 25%，结合企业自身空置率为 24%，本次评估预测期首年空置率取 24%。

（2）押金收入

评估对象经营方式以出租为主，类似物业出租时需承租方支付一定的押金，此部分押金可获得一定的利息收入。押金为 1 个月租金，利息按一年期存款利率 0.95%计算。

2、营业成本

（1）付现成本

标的公司付现主营业务成本包括财产保险费和维修管理费。未来预测情况如下：

财产保险费按照重置成本的 0.1%进行测算，维修管理费按照重置成本的 1%进行测算。

（2）非付现成本

非付现成本系被评估单位的折旧摊销，主营业务成本中的折旧摊销参照历史计入主营业务成本范围的比例、折旧摊销政策、总折旧摊销额确定。总折旧及摊销额一般包括存量资产的折旧及摊销及新增资产的折旧及摊销。

被评估单位进行折旧摊销的存量资产包括房屋建筑物及机器设备资产、土地使用权等。首先根据被评估单位各固定资产的账面原值及会计政策计算未来年度的折旧摊销总额，再结合历史计入主营业务成本科目折旧占总折旧摊销金额的比例确定未来折旧摊销金额。

3、税金及附加预测

标的公司的税金及附加包括：城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税、印花税。其中城市维护建设税按应缴增值税额的 7%计缴；教育费附加按应缴增值税额的 3%计缴；地方教育费附加按应缴增值税的 2%计缴；房产税根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，企业出租房屋，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为 12%计算；土地使用税根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》确定，城镇土地使用税为 5 元/㎡计算；印花税为不含税销售收入的 0.1%。

4、管理费用预测

管理费用主要包括办公费和其他，本次预测按照不含税厂房年租金收入 2%进行测算。

5、财务费用预测

财务费用主要是银行存款所带来的利息收入和手续费。利息收入发生额较小，本次对利息收入不作预测；手续费按照历史年度占收入的比重进行预测。

6、企业所得税的预测

标的公司所得税税率按 25%进行预测。

（四）企业自由现金流的预测

企业自由现金流=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

1、净利润的预测

根据以上各收益指标的预测值，可以直接求得未来每年的净利润。

净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用+营业外收入-营业外支出-所得税

2、折旧及摊销的预测

被评估单位进行折旧摊销的存量资产包括房屋建筑物及机器设备资产、土地使用权等；折旧摊销的预测主要是未来年度房屋建筑物及机器设备的折旧以

及无形资产、长期待摊费用的摊销。本次折旧摊销按企业的折旧摊销会计政策进行计算。

3、资本性支出预测

标的公司固定资产主要为房屋建筑物及机器设备。其他资产包括无形资产及长期待摊费用。预测期资本性支出包括两方面：一为增加生产产能需要新投入的新增资产资本性支出；二为维持企业经营生产能力，长期资产达到经济使用年限时的更新资本性支出。

资本性支出=更新资本性支出+新增资产资本性支出

（1）更新资本性支出

更新资本性支出，按企业基准日固定资产的年折旧额进行预测。

（2）新增资产资本性支出

新增资产资本性支出，本次预测不考虑增量资产的资本性支出。

4、营运资金增加额预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、投资性房地产购置、应收账款等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的预测，一般根据企业最近几年每年营运资金占用占营业收入的比例进行分析和判断。本次评估，通过对行业可比公司营运资金与营业收入比例的分析和判断，结合企业未来发展规划、营运资金周转次数、上市公司营运资金占用占营业收入的比例等，确定未来年度营运资金与营业收入的比例，从而预测未来年度的营运资金，并以此确定营运资金的增加额。

（五）折现率的确定

本次评估折现率采用加权资金成本 WACC，即期望的总投资收益率，为期望的股权收益率和所得税调整后的债权收益率的加权平均值。

1、股权收益率的确定

股权收益率利用资本定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）确定，计算公式为：

Re＝Rf＋β×MRP＋Rs

其中：Re 为股权收益率；Rf 为无风险收益率；β为企业风险系数；MRP 为市场风险溢价；Rs 为公司特有风险调整系数。

（1）无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次无风险报酬率取自中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率，可通过中国资产评估协会网站查询，对应评估基准日及收益年限取值。本次评估选取采用评估基准日 10 年期国债收益率 1.73%。

（2）β的确定

本次评估选取 Wind 金融资讯公布的β计算器计算对比公司的β值，可比公司的β值为含有自身资本结构的β值，将其折算为不含自身资本结构的β值，如下：

1）计算对比公司的βU

βU=βL/[1+(1-T)×D/E]

式中：D－债权价值；E－股权价值；T－适用所得税率。

将可比公司的βU 计算出来后，取其平均值作为被评估单位的βU。

单位：万元

股票代码	可比公司名称	付息负债(D)	债权比例	股权公平市场价值(E)	股权价值比例	含资本结构因素的Beta	剔除资本结构因素的Beta	所得税税率(T)
000036.SZ	华联控股	75,224.44	10.92%	613,468.78	89.08%	0.8998	0.8821	25.00%
600639.SH	浦东金桥	2,099,583.62	69.65%	914,818.99	30.35%	0.6926	0.5005	25.00%
603682.SH	锦和商管	315,403.61	47.43%	349,650.00	52.57%	0.8465	0.6683	25.00%
平均		**-**	**42.67%**	**-**	**57.33%**	**0.8130**	**0.6836**	**-**

2）计算被评估单位βL

根据以下公式，计算被评估单位βL：

βL=βU×[1+(1-T)×D/E]

将被评估单位βL作为计算被评估单位WACC的β为1.0652。

（3）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是市场期望报酬率与无风险报酬率之差。其中，市场期望报酬率Rm以中国A股市场指数的长期平均收益率为基础进行测算。本次选用沪深300指数作为标的指数，自交易日开始以年为数据频率计算几何平均数得到市场期望报酬率Rm，再减去相应年份的平均无风险报酬率Rf，从而确定市场风险溢价Rm-Rf。经测算，目前中国市场风险溢价为6.81%。

（4）标的公司特有风险调整系数Rs的确定

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资收益率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资收益率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额收益率。

标的公司特别风险溢价主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，本次评估考虑了以下因素的风险溢价：

个别风险报酬率：个别风险指的是项目公司相对于同行业企业的特定风险，主要有：①项目公司所处经营阶段；②历史经营状况；③主要产品所处发展阶段；④项目公司经营业务、产品和地区的分布；⑤公司内部管理及控制机制；⑥管理人员的经验和资历；⑦对主要客户及供应商的依赖；⑧财务风险。出于上述考虑，结合本次资产组对应项目公司运营已步入稳定状态，评估机构将本次评估中的个别风险报酬率确定为2%，公司规模风险报酬率确定为0.50%。

综合确定本次评估中的公司特有风险调整系数为2.50%。

2、债权收益率的确定

债权收益率实际上是被评估企业的债权人期望的投资收益率。不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权人所期望的投资收益率也不尽相同，因此企业的债权收益率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

鉴于债权收益率需要采用复利形式的到期收益率；同时，在采用全投资现金流模型并且选择行业最优资本结构估算 WACC 时，债权收益率 Rd 应该选择该行业所能获得的最优的 Rd，因此，一般应选用投资与标的企业相同行业、相同风险等级的企业债券的到期收益率作为债权收益率指标。

本次评估选用五年期贷款市场利率（LPR）3.50%作为债权收益率。

3、被评估单位折现率的确定

加权平均收益率利用以下公式计算：

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

其中： WACC 为加权平均收益率；E 为股权价值；Re 为股权收益率；D 为付息债权价值；Rd 为债权收益率；T 为企业所得税率。

根据上述计算得到被评估单位折现率为 7.67%。

（六）经营性资产评估值测算结果

经测算，经营性资产价值评估值为 4,635.55 万元。

（七）非经营性资产、负债及付息负债的评估

1、非经营性资产和负债（含溢余资产）

标的公司于评估基准日的非经营性资产和负债评估值为 10,530.29 万元。

2、付息负债

标的公司于评估基准日的无付息负债。

（八）收益法测算结果

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产净值-付息负债价值

=4,635.55+10,530.29-0.00

=15,165.84（万元）

经综上分析及计算，截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，杭州中富的股东全部权益在持续经营条件下收益法的评估值为 15,165.84 万元。

七、评估结论及分析

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对杭州中富股东全部权益价值进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

杭州中富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%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

单位：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	-	-

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
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

（二）收益法评估结果

杭州中富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，杭州中富于评估基准日的股东全部权益评估价值为 15,165.84 万元，评估减值 2,809.38 万元，减值率 15.63%。

（三）评估结论

杭州中富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，评估师认为资产基础法评估结果更能反映杭州中富股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即杭州中富的股东全部权益价值为 21,319.79 万元。

八、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资产评估专业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：

单位：m^2

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	楼层	建成年月	建筑面积
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
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，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 0.00。

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。本次评估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。本次资产评估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

本次资产评估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

本次资产评估不存在法律、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，本次资产评估存在租约限制，本次评估在收益法测算中已考虑租约影响。

标的公司的厂房、办公楼存在关联方租赁，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，本次评估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。本次资产评估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

本次资产评估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

本次资产评估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、本次资产评估账面值已由尤尼泰振青进行审计，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、本次资产评估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、本次资产评估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评估报告所列明的评估目的下的价值。

4、本次资产评估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、标的公司存在对珠海中富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，占标的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.,Ltd 2012 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。截至本次资产评估报告出具日，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。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、本次资产评估报告中，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。

九、董事会对标的资产评估合理性以及定价公允性的分析

（一）董事会对资产评估机构或估值机构的独立性、假设前提的合理性、评估或估值方法与目的的相关性的意见

公司董事会对本次交易标的资产评估相关事项进行了分析，认为本次交易所选聘的评估机构具备独立性，本次评估假设前提合理，评估方法与评估目的及评估资产状况相关性一致，评估定价公允。具体如下：

“1、评估机构的独立性

深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司为本次交易的评估机构，属于符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在除本次业务关系以外的其他利益关系或冲突，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次交易资产评估报告所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法律法规执行、遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是为本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估

程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合资产实际情况的评估方法，评估参数选取合理、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

综上所述，本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。”

（二）董事会对本次交易定价的依据、定价的公允性及公平合理性的意见

本次交易的交易价格以符合相关法律法规规定的评估机构出具的评估报告的评估结果为参考，由交易双方协商确定。本次交易的定价方式合理，交易价格公允，不存在损害公司及广大中小股东利益的情形。

（三）标的资产后续经营过程中政策、宏观环境、技术、行业、重大合作协议、经营许可、技术许可、税收优惠等方面的变化趋势、董事会拟采取的应对措施及其对评估的影响

自评估基准日至本报告书签署之日，标的公司未发生重要变化，不存在对评估结果有影响的事项。

（四）评估基准日至重组报告书披露日交易标的发生的重要变化事项及其对交易作价的影响分析

自评估基准日至本报告书签署日，交易标的未发生对交易作价有重大影响的重要变化事项。

（五）交易定价高于评估值的说明

本次交易标的资产的交易对价为 22,404.21 万元，评估值为 21,319.79 万元。本次交易为资产出售，出售价格高于评估值，上述定价是基于维护中小投资者和上市公司的利益出发，参考评估值，和交易对方协商确定，具有合理性。

十、独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性和评估定价的公允性发表的独立意见

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司独立董事管理办法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《珠海中富实业股份有限公司章程》等有关规定，我们作为上市公司的独立董事，在认真审阅了本次交易的相关文件后，经审慎分析，现就本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表意见如下：

“1、评估机构的独立性

深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司为本次交易的评估机构，属于符合《中华人民共和国证券法》规定的资产评估机构。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在除本次业务关系以外的其他利益关系或冲突，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

本次交易资产评估报告所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法律法规执行、遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是为本次交易提供合理的作价依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合资产实际情况的评估方法，评估参数选取合理、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

4、评估定价的公允性

本次交易以符合相关法律法规规定的评估机构出具的评估报告的评估结果

为参考，由交易双方协商确定。本次交易的定价方式合理，交易价格公允，不存在损害公司及广大中小股东利益的情形。

综上所述，本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。”

第六节 本次交易合同的主要内容

一、合同主体、签订时间

（一）合同主体

甲方（转让方）：珠海中富实业股份有限公司

乙方（受让方）：苏州可得制冷科技有限公司

丙方（标的公司）：杭州中富容器有限公司

（二）签订时间

《股权转让协议》的签订时间为 2026 年 11 月 17 日。

二、本次重大资产出售的主要安排

（一）本次交易的交易对方

本次交易的交易对方为苏州可得。

（二）本次交易的标的资产

本次交易的标的资产为上市公司持有的杭州中富 100%股权。

（三）本次交易的交易对价及定价依据

甲方和乙方确认，根据评估机构出具的评估报告，截至 2026 年 6 月 30 日，标的公司 100%股权的评估价值 21,319.79 万元，经甲乙双方协商同意，标的公司 100%股权的转让价格为 22,404.21 万元。

（四）交易对价支付安排

1、第一期股权转让款：甲方、乙方同意，乙方已支付的股权转让诚意金 700 万元直接转为股权转让款；乙方在本协议生效后的 3 个工作日内，将 11,300.00 万元股权转让款支付至甲方指定银行账户。

2、第二期股权转让款：在交割日后的 2 个工作日内，乙方向甲方支付剩余

股权转让款 10,404.21 万元。

（五）债务处理安排

1、甲方、丙方确认，根据审计机构出具的《审计报告》，截至 2026 年 6 月 30 日，甲方应付丙方的应付债务为 10,404.21 万元，甲方确认该应付债务不存在争议、抵销、减免、转让、质押或其他权利负担。

2、甲方、乙方、丙方同意，甲方在交割日后的 2 个工作日内，应偿还丙方应付债务 10,404.21 万元至丙方指定银行账户。

（六）资产交付或交割的安排

1、甲方收到第一期股权转让款后的 5 个工作日内，甲乙丙三方互相配合，向标的公司所在地市场监督管理局办理股东变更手续，由乙方制定新公司章程并任命董事、监事和高级管理人员，变更后标的公司的营业执照由乙方代表领取。

2、各方因股权转让及履行本协议发生的税款或费用，根据相关法律法规或政府收费规定由各方各自承担。

3、在交割日的次日内，甲方及标的公司将标的公司的下列证件、印章等档案和材料移交给乙方代表，甲乙双方签署移交清单：

（1）公章、营业执照和章程等标的公司设立变更的相关文件、档案资料；

（2）土地使用权证、房屋所有权证及相关的图纸、档案等相关文件资料；

（3）所有附属物、构筑物和供水、排水、供暖、供电、供气系统等配套设施以及通讯、有线电视的相关手续、图纸和资料；

（4）财务凭证、审计报告等相关的财务资料；

（5）标的公司其他的资料、档案等。

4、交割日前，标的股权的权利和义务由甲方享有和承担，交割日后，标的股权的权利和义务由乙方享有和承担。

（七）人员安排

1、甲乙双方确认，本次交易不涉及职工安置事项，标的公司聘任的现有员工在交割日后与标的公司的劳动关系保持不变。

2、在办理股东变更手续的同时，甲方应负责标的公司原有董事、监事和高级管理人员全部辞去原职务，由乙方任命新的董事、监事和高级管理人员。

（八）过渡期安排

1、过渡期内标的公司的损益和债权债务由甲方享有和承担，包括但不限于租金、人员薪酬、应收应付款、税费等，过渡期结束后，由审计机构对过渡期内损益进行审计，甲乙双方根据审计结果协商处理该部分损益。

2、过渡期内，甲方和标的公司承诺，维持标的公司的资产现状（正常损耗除外），不从事超出正常经营活动的行为，不改变现有厂房租赁合同。

（九）甲乙丙三方的声明与承诺

1、甲方承诺对本次转让的股权享有合法的完全权利，本次转让股权的注册资本已全额实缴到位，该股权不存在任何股权代持、权利瑕疵（包括但不限于司法冻结、查封、质押、权属争议）、限制转让的情形。

2、甲方承诺已如实向乙方披露标的公司的资产状况及债务情况，确认丙方不存在为甲方及关联方提供任何担保，承诺标的公司在移交之前存在的未披露的债权债务或责任（包括但不限于税收、行政处罚、诉讼、仲裁、担保、或有债务以及第三方索赔）均由甲方负责和承担,若标的公司先行支付或承担的，则由甲乙双方另行结算并在 30 日内付清。

3、乙方承诺已经获得签署本协议和完成本次股份转让的所有内部或外部的（如需）审批、批准或授权，收购股权的资金来源合法合规。

4、各方知悉本次交易构成上市公司重大资产出售，各方及其主要人员应遵守《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定，积极配合财务顾问、律师、会计师的相关核查工作，及时、如实回复中国证监会、深交所的监管、问询。

（十）保密

1、各方对本协议内容、交易谈判、尽调资料承担保密义务，保密信息仅用

于本次交易，不得用于其他用途。非因法律法规、监管机关、深交所强制信息披露要求，不得向第三方泄露。甲方、标的公司按照证券监管规则履行信息披露义务不受本保密条款限制。

2、本协议因任何原因终止，各方承担的保密义务继续有效。

（十一）不可抗力

1、因地震、台风、洪水、火灾、战争、政府征收/拆迁、行政禁令等各方不能预见、不能避免且不能克服的不可抗力事件，导致本协议无法继续履行的，各方不承担违约责任。

2、遭遇不可抗力一方应在不可抗力事件结束后的 30 日内向其他各方提供不可抗力事件的相关证明。

（十二）违约条款

1、因监管政策、监管机构审查原因或不可抗力等不可归责于甲、乙任一方客观事由，导致本次股权转让不能继续推进的，甲方应在确认股权转让终止后 7 个工作日内向乙方全额退还诚意金 700 万元（不计利息）。

2、甲乙双方已签署本协议且经甲方股东会审议通过，乙方单方决定不再推进本次交易、不执行本协议的，诚意金 700 万元不予退还，归甲方所有。

3、甲乙双方已签署本协议且经甲方股东会审议通过，甲方单方决定不再推进本次交易、不执行本协议的，甲方应返还双倍诚意金给乙方。

4、乙方未按《股权转让协议》第三条约定支付股权转让款，或者甲方未按《股权转让协议》第四条约定偿还应付债务的，应付未付款项按每日万分之三支付违约金。

5、本协议任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、承诺、保证，不履行其在本协议项下的任何责任与义务，即构成违约，守约方有权要求违约方继续履行协议义务、采取补救措施或赔偿守约方相关损失（包括但不限于为本次交易发生的尽职调查费用、财务顾问费用、审计费、评估费、律师费等）。

（十三）协议的生效和终止

1、本协议经各方盖章、法定代表人签名后成立，并满足以下全部条件后生效：

（1）甲方董事会、股东会表决通过本次交易议案；（2）乙方就本次交易取得其股东决定；（3）本次交易未因深交所或中国证监会的审查、问询等原因而终止。

2、发生如下情形，本协议终止：

（1）各方协商一致书面解除；（2）如果有管辖权的政府部门、证券交易监管机构发布限制、禁止和废止完成本次交易的禁令、法规、规则、规章和命令，任一方均有权以书面通知其他各方的方式终止本协议。

（十四）争议解决

1、因本协议引起或与本协议有关的争议，各方协商解决；协商不成，提交原告所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

2、违反本协议的一方，应承担守约方为实现权利救济而发生的合理的律师费、诉讼费、仲裁费、保全费、公证费、差旅费等。

第七节 独立财务顾问核查意见

一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的独立财务顾问意见是基于如下的主要假设：

1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，并按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；

2、本独立财务顾问报告所依据的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；

3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计和评估等文件真实可靠；

4、本次交易所涉及的权益所在地的社会经济环境无重大变化；

5、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；

6、所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；

7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易合规性分析

（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

（1）本次交易符合国家产业政策

本次交易的标的资产为上市公司持有的杭州中富100%股权。杭州中富的主营业务为PET瓶胚代加工业务，其PET瓶胚业务已于2025年12月起转移至上市公司子公司杭州瓶胚承接，目前杭州中富主要从事厂房租赁业务。标的公司从事的相关业务不属于《产业结构调整指导目录（2024年本）》中的限制类、淘汰类产业。

因此，本次交易符合国家产业政策的规定。

（2）本次交易符合有关环境保护相关法规的规定

标的公司目前主要从事厂房租赁业务，其生产经营活动不涉及高污染、高环境风险产品的生产，不属于生态环境部办公厅发布的《环境保护综合名录（2021 年版）》中的高污染、高环境风险产品。标的公司在报告期内不存在因违反国家环境保护相关法规而受到重大行政处罚的情形。

综上所述，本次交易符合环境保护的相关规定。

（3）本次交易符合土地管理相关法规的规定

本次交易系转让标的公司股权，不涉及土地使用权的转移，标的公司占用、使用土地的状况不因本次交易发生变化。报告期内，标的公司不存在因违反国家土地管理方面相关法律、法规及规范性文件而受到相关重大行政处罚的情形。

综上所述，本次交易符合土地管理的相关规定。

（4）本次交易符合反垄断相关法规的规定

根据《国务院关于经营者集中申报标准的规定》等相关规定，本次交易未达到经营者集中审查的条件，不需要进行经营者集中的反垄断申报，不存在违反国家有关反垄断的法律和行政法规的情形。

综上，本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

2、本次交易的实施不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易为重大资产出售，不涉及发行股份，不会导致上市公司的股本总额、股权分布、股东人数等发生变化，因此不会导致上市公司不符合股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易已聘请符合《证券法》规定的评估机构对标的资产进行评估，评估机构及其经办评估师与本次交易各方不存在除本次业务关系以外的其他利益

关系或冲突，具有充分的独立性。标的资产的交易价格以具有证券业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，由交易双方协商确定。

截至评估基准日 2026 年 6 月 30 日，标的公司 100%股权的评估值为 21,319.79 万元，交易双方经协商确定标的资产的交易价格为 22,404.21 万元，交易价格不低于评估值，标的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

上市公司的独立董事已就本次交易的价格公允性发表了独立意见，认为本次交易的定价公平、合理，不存在损害上市公司及其股东、特别是中小股东利益的情形。

综上，本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

4、本次重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

标的公司为依法设立且有效存续的有限责任公司，标的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

根据《股权转让协议》及本次交易的相关方案，本次重组完成后，标的公司仍为独立存续的法人主体，标的公司的全部债权债务仍由标的公司自行享有或承担。本次交易亦不涉及标的公司的人员安置事项，标的公司聘任的现有员工在交割日后与标的公司的劳动关系保持不变。

根据审计机构出具的《审计报告》及《股权转让协议》的约定，截至 2026 年 6 月 30 日，上市公司应付标的公司的款项为 10,404.21 万元，上市公司应在交割日后的 2 个工作日内偿还至标的公司指定银行账户。上述债权债务处理安排系交易各方真实意思表示，相关债权债务处理合法。

综上，本次交易所涉及的标的资产权属清晰，标的资产依法办理权属转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

5、有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务

报告期内，上市公司主要从事碳酸饮料、热灌装饮料、饮用水和啤酒包装用 PET 瓶、PET 瓶胚、标签、外包装薄膜、胶罐的生产与销售，并同时为客户提供饮料代加工服务。杭州中富的 PET 瓶胚代加工业务已于 2025 年 12 月起转移至上市公司子公司杭州瓶胚承接，本次交易完成后，杭州瓶胚将继续租赁杭州中富现有厂房用于生产经营，上市公司的主营业务及生产经营不会因本次交易发生重大变化。同时，本次交易以现金方式收取对价，上市公司将获得可观的现金流入，有利于补充营运资金、改善财务状况和抗风险能力。上市公司报告期内持续亏损、资产负债率较高、营运资金紧张，本次交易盘活了公司持有的土地、厂房等沉淀资产，有利于增强上市公司的持续经营能力。

综上，本次交易将有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

6、有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立了规范的法人治理结构和独立运营的管理体制，在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联人保持独立。本次交易不会导致上市公司控股股东及实际控制人发生变更，不会对现有的上市公司治理结构产生重大不利影响。

本次交易后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。同时，上市公司的控股股东已出具了相关承诺，将保证上市公司在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。

综上，本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

7、有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已建立了较为完善的法人治理结构。本次交易完成后，上市公司将继续依据《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》的要求规范运作，不断完善法人治理结构，确保中小股东的合法权益。基于上述，本次交易不会对上市公司的法人治理结构产生不利影响，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的规定。

（二）本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定之重组上市情形

本次交易为重大资产出售，不涉及发行股份，不会导致上市公司的股权结构发生变化，不会导致上市公司的控股股东、实际控制人发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的交易情形，本次交易不构成重组上市。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定之重组上市情形。

（三）本次交易的整体方案符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》

1、公司本次交易标的资产为杭州中富 100%的股权，本次交易不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项；本次交易所涉及的有关审批事项，已在重组报告书中详细披露，并对可能无法获得批准的风险做出了特别提示，符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条第（一）项规定。

2、本次交易为出售资产，不涉及《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条第（二）项、第（三）项关于上市公司购买资产的相关规定。

3、本次交易有利于公司改善财务状况、增强持续经营能力，有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，不会影响公司的独立性，符合公司全体股东的利益。本次交易的交易对方与上市公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易；本次交易完成后，公司将继续严格按照相关法律法规的要求，保持独立性并严格规范关联交易，符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条第（四）项规定。

综上，本次交易符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》的相关规定。

（四）本次交易符合《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条的相关规定

本次交易的相关主体不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，亦不存在最近 36 个月内因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证券监督管理委员会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。

综上，本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易相关主体不存在依据《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

三、对本次交易涉及的资产定价的合理性分析

本次交易的交易价格以符合《证券法》规定的资产评估机构出具的评估报告的评估结果为基础，由上市公司与交易对方协商确定。本次交易标的资产的评估及交易作价情况如下：

单位：万元

标的公司	出售比例	账面净资产	评估值	增值额	增值率	标的资产对应评估值	交易价格
	T	A	B	C=B-A	D=C/A	E=B*T	
杭州中富	100%	17,975.22	21,319.79	3,344.57	18.61%	21,319.79	22,404.21

如上表所示，杭州中富 100%股权评估值为 21,319.79 万元。为充分保护上市公司和中小股东利益，交易双方以评估值为基础，经友好协商确定杭州中富 100%股权的交易金额为 22,404.21 万元。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易定价具有合理性，本次交易定价不会损害上市公司的利益。

四、本次交易根据资产评估结果定价，对所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性分析

本次交易涉及的资产评估情况详见本报告“第五节 交易标的评估情况”。经核查，本独立财务顾问认为，本次交易的评估选取的评估方法具有适当性、评估假设前提具有合理性、重要评估参数取值具有合理性。本次交易的交易价格以符合相关法律法规规定的评估机构出具的评估报告的评估结果为参考，由交易双方协商确定。本次交易的定价方式合理，交易价格公允，不存在损害公司及广大中小股东利益的情形。

五、结合上市公司管理层讨论与分析，分析说明本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况、本次交易是否有利于上市公司的持续发展、是否存在损害股东合法权益的问题

根据上市公司经审计的 2025 年度财务报表、未经审计的 2026 年 1-6 月财务报表，以及经审阅的备考财务报表，本次交易完成前后对主要财务指标的影响如下：

单位：万元

财务指标	2026 年 6 月 30 日/2026 年 1-6 月			2025 年 12 月 31 日/2025 年度		
	交易完成前	交易完成后（备考数）	变动幅度	交易完成前	交易完成后（备考数）	变动幅度
资产总额	191,204.33	193,750.07	1.33%	192,036.20	193,953.98	1.00%

负债总额	194,026.99	192,554.33	-0.76%	190,670.92	188,805.73	-0.98%
所有者权益	-2,822.65	1,195.74	142.36%	1,365.28	5,148.25	277.08%
归属于母公司的所有者权益	6,822.68	10,841.07	58.90%	11,020.09	14,803.07	34.33%
资产负债率	101.48%	99.38%	-2.07%	99.29%	97.35%	-1.95%
营业收入	46,573.51	46,313.90	-0.56%	98,726.58	96,841.92	-1.91%
净利润	-2,746.12	-2,510.70	8.57%	-11,541.21	-5,624.55	51.27%
归属于母公司所有者的净利润	-2,755.61	-2,520.19	8.54%	-11,521.00	-5,604.34	51.36%
基本每股收益（元/股）	-0.0214	-0.0196	8.41%	-0.0896	-0.0436	51.34%

本次交易完成后，上市公司的资产负债率有所下降；本次交易以现金方式收取对价，将增加上市公司货币资金，有利于补充公司营运资金。由于本次交易对价高于标的公司账面净资产，本次交易完成后上市公司将确认相应的投资收益，归属于母公司所有者的净利润及基本每股收益有所改善，同时上市公司的净资产将增加。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易完成后上市公司的盈利能力和财务状况将得到改善，本次交易有利于上市公司的持续发展，不存在损害股东合法权益的情况。

六、对交易完成后上市公司的市场地位、经营业绩、持续发展能力、公司治理机制进行全面分析

（一）本次交易对上市公司主营业务的影响

报告期内，上市公司主要从事碳酸饮料、热灌装饮料、饮用水和啤酒包装用PET瓶、PET瓶胚、标签、外包装薄膜、胶罐的生产与销售，并同时为客户提供饮料代加工服务。杭州中富的PET瓶胚代加工业务已于2025年12月起转移至上市公司子公司杭州瓶胚承接，本次交易完成后，杭州瓶胚将继续租赁杭州中富现有厂房用于生产经营，上市公司的主营业务及生产经营不会因本次交易发生重大变化。同时，本次交易以现金方式收取对价，上市公司将获得可观的现金流入，有利于补充营运资金、改善财务状况和抗风险能力。

综上，本次交易将有利于上市公司增强持续经营能力，有利于上市公司未来发展。

（二）本次交易完成后上市公司的治理结构

本次交易前，上市公司已严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，建立了由公司股东会、董事会和高级管理人员等组成的公司治理架构，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确的公司治理机制。公司不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进了公司规范运作，提高了公司治理水平。

本次交易完成后，上市公司仍将继续严格按照《公司法》《证券法》和《上市公司治理准则》等法律、法规、规范性文件及公司章程的要求规范运作，进一步完善公司法人治理结构，切实保护全体股东的利益。本次交易不会对上市公司治理机制产生不利影响。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易完成后，上市公司经营业绩和持续发展能力将得到提升、公司治理机制健全发展，符合《上市公司治理准则》的要求。

七、对交易合同约定的资产支付安排是否可能导致上市公司支付现金或其他资产后不能及时获得对价的风险、相关的违约责任是否切实有效

本次交易的交易对价支付安排、资产交付或交割的时间安排、违约责任等相关事项详见本报告之“第六节 本次交易合同的主要内容”。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易约定的资产交付安排不会导致上市公司交付资产后不能及时获得对价的风险，相关违约责任切实有效。

八、本次交易是否构成关联交易的核查

本次交易的交易对方为苏州可得。本次交易的交易标的为杭州中富 100%的

股权。交易对方苏州可得及其股东、实际控制人与上市公司及其控股股东不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易不构成关联交易。

九、关于相关主体是否存在有偿聘请第三方行为的核查

本次交易中，独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

在本次交易中，上市公司分别聘请了华创证券有限责任公司、上海精诚磐明律师事务所、尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）、深圳市瑞联资产房地产土地评估有限公司作为本次交易的独立财务顾问、法律顾问、审计/审阅机构和评估机构。上述中介机构均为本次交易依法需聘请的证券服务机构，聘请行为合法合规。除上述聘请行为外，上市公司在本次交易中不存在直接或间接聘请其他第三方机构或个人的行为。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易中独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为；上市公司除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

第八节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见

一、独立财务顾问内核程序

（一）华创证券内核管理体系

根据《华创证券有限责任公司投资银行类业务内核管理办法》之规定，内核工作部负责华创证券投行类业务内核程序的书面审核及日常内核工作的会议组织、事务管理、内核文件撰写等工作。内核委员会为非常设内核机构，负责对华创证券投行类业务的重大内核事项执行内核会议审核程序，履行会议审核形式的内核决策职能。内核委员会日常办事机构设在内核工作部。内核委员会和内核工作部共同履行对华创证券投行类业务的内核决策职责。

（二）华创证券内核工作流程及议事规则

华创证券内核流程主要内容包括：

1、内核工作部受理经投行质控组验收符合要求的内核申请事项；

2、内核工作部主审人员对项目内核申请事项相关材料和文件进行审核；

3、对内核申请事项进行现场核查；

4、华创证券合规与法律事务部或风险管理部对内核申请相关事项发表的审查意见；

5、内核工作部负责人发表复核意见；

6、召开项目内核会议；

7、内核负责人审批。

内核程序书面审核的流程至少包括上述 1、2、5、7 的内容。

内核会议应当形成明确的表决意见。同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上的参会内核委员表决通过。

内核会议表决应当满足以下条件：

A.参加内核会议的委员人数不得少于 7 人；

B.来自华创证券内部控制部门的委员人数不得低于参会内核委员总人数的 1/3；

C.至少有 1 名合规人员参与投票表决。

内核会议通知至少在内核会议召开前 2 日发出。

如果内核委员认为还存在尚未明确的重大事项但不构成实质性障碍的，经出席内核委员半数以上同意可以暂缓表决。如果两次内核会议结果均为暂缓表决，则该项目视为内核不予通过。对内核会议不予审核通过的项目，内核工作部应向承做业务部门说明理由。承做业务部门针对内核委员意见进行整改的，如果相关问题得到有效解决，经华创证券内核负责人同意，可以重新提出第二次内核申请；如果第二次内核申请内核会议仍不予审核通过的，该项目在 6 个月内不得再次提出内核申请。

为保障投票结果独立公正，内核委员存在以下情形之一的，不得参与该项目的内核：

1、担任该项目组成员的；

2、本人及其配偶直接或间接持有申请内核项目、华创证券股份；

3、在申请内核项目、华创证券或其控股股东、实际控制人处任职的；

4、其他可能影响公正履行职责的情形。

二、独立财务顾问内核意见

华创证券于 2026 年 11 月 4 日组织召开了 2026 年第 46 次内核会议，以记名投票方式对珠海中富重大资产重组项目进行了审议，本次会议的表决结果为“通过”。

第九节 独立财务顾问结论意见

华创证券作为珠海中富本次交易的独立财务顾问，按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和相关规定，经核查后认为：

1、本次交易符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《股票上市规则》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》等法律、法规和规范性文件的规定。

2、本次交易符合国家相关产业政策，符合环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的相关规定，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规规定的情形。

3、本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市的条件。

4、本次交易聘请的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理；本次交易的交易价格以符合相关法律法规规定的评估机构出具的评估报告的评估结果为参考，由交易双方协商确定，本次交易的定价方式合理，交易价格公允，不存在损害上市公司及广大中小股东利益的情形。

5、本次交易的完成将有利于提高上市公司的资产质量，增强上市公司的盈利能力，不存在损害股东合法权益，尤其是中小股东的合法权益的情形，符合上市公司及全体股东的利益。

6、本次交易不构成关联交易，构成重大资产重组，不构成重组上市；本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东及关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。本次交易后，上市公司的公司治理机制仍旧符合相关法律法规的规定；本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

7、标的资产权属清晰。标的资产依法办理权属转移不存在法律障碍。

8、本次交易不会导致上市公司新增重大不利影响的同业竞争及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

9、本次重组相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号--上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

10、为维护上市公司和全体股东的合法权益，上市公司制定了填补可能被摊薄即期回报的措施，上市公司控股股东、全体董事、高级管理人员已出具相应承诺，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等相关法律法规的要求。

11、本次交易中独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人行为；上市公司除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

（本页无正文，为《华创证券有限责任公司关于珠海中富实业股份有限公司重大资产出售之独立财务顾问报告》之签章页）

财务顾问主办人：_____ _____

黄俊毅 王立柱

财务顾问协办人：_____ _____ _____ _____

李家浩 兰 博 付 愚 李泽鑫

投资银行部门负责人：_____

杨锦雄

内核负责人：_____

杨 帆

法定代表人：_____

陶永泽

华创证券有限责任公司

年 月 日