

山东省药用玻璃股份有限公司拟收购
包头市丰汇包装制品有限公司股权评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2016]第 6002 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一六年一月十五日



目 录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
正 文	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	17
九、收益法的具体评估方法应用	28
十、评估程序实施过程和情况	30
十一、评估假设	32
十二、评估结论	34
十三、特别事项说明	36
十四、评估报告使用限制	38
十五、评估报告日	39
资产评估报告附件	41

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，正确理解和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但本报告不能作为权属证明文件。

五、本报告评估结论系本评估机构和评估专业人员遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日市场价值进行分析、估算并发表的专业估值意见；但本报告的评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东省药用玻璃股份有限公司

拟收购包头市丰汇包装制品有限公司股权评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2016]第6002号

摘 要

山东省药用玻璃股份有限公司拟收购包头市丰汇包装制品有限公司股权。中水致远资产评估有限公司受山东省药用玻璃股份有限公司（以下简称“山东药玻”）的委托，对上述经济行为所涉及包头市丰汇包装制品有限公司（以下简称“丰汇包装”）基准日股东全部权益的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要说明如下：

一、评估目的：评估包头市丰汇包装制品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象是丰汇包装的股东全部权益。评估范围为丰汇包装于评估基准日的全部资产及负债，经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的丰汇包装资产总额账面值 9,959.57 万元，负债总额账面值 7,706.79 万元，净资产账面值 2,252.77 万元。

三、价值类型及其定义：本报告评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

四、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用基础法的评估结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2015 年 12 月 31 日，委估的丰汇包装股东全部权益的评估值为 3,809.74 万元人民币，金额大写：人民币叁仟捌佰零玖万柒仟肆佰元整。

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告有效使用期为一年，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日期间有效。

八、在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

山东省药用玻璃股份有限公司

拟收购包头市丰汇包装制品有限公司股权评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2016]第 6002 号

正文

山东省药用玻璃股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位委托，根据有关法律法规、资产评估准则和资产评估原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对山东省药用玻璃股份有限公司拟收购丰汇包装股权之经济行为，所涉及的丰汇包装在评估基准日 2015 年 12 月 31 日股东全部权益的市场价值进行了评估。

现将评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方简介

本次评估的委托方为山东省药用玻璃股份有限公司，简要情况如下：

单位名称：山东省药用玻璃股份有限公司（简称：山东药玻）

股票代码：600529

成立时间：1993 年 11 月 8 日

注册地址：山东省淄博市沂源县城

注册资本：人民币贰亿伍仟柒佰叁拾捌万零壹佰壹拾壹元

(人民币 257,380,111.00 元)

公司类型：股份有限公司

工商注册号：370000018078729 号

法定代表人：柴文

经营范围：许可证范围内医疗器械生产、销售；汽车货运；包装装潢印刷品印刷；药品包装材料和容器注册证范围内的药品包装材料和容器的生产、销售(凭注册证书经营)；成品油零售(限分支机构经营)。(以上项目有效期限以许可证为准)；日用玻璃制品的生产、销售；纸箱加工、销售；玻璃生产专用设备的制造、销售；玻璃包装容器的生产、加工、销售；备案范围内的进出口业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(二) 被评估单位简介

1、企业基本情况

企业名称：包头市丰汇包装制品有限公司（简称：丰汇包装）

工商注册号：150208000022284

注册地址：包头稀土高新区校园南路 33 号

法定代表人：陈永康

注册资本：人民币壹仟柒佰叁拾捌万肆仟贰佰肆拾贰元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2003 年 3 月 25 日

营业期限：2003 年 3 月 25 日至 2033 年 3 月 25 日

经营范围：包装装潢印刷（许可证有效期至 2018 年 4 月 12 日）。纸箱、纸盒等各类纸质包装品、PE 膜的加工、销售；广告设计与制作。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、企业历史沿革

公司于 2003 年 3 月 25 日在工商局登记注册。发起人沂源新业投

资有限公司，注册资本 600 万元。

2010 年 11 月 17 日，根据股东会决议和章程修正案，新增注册资本 1000 万元，增资后注册资本为 1600 万元。

2011 年 5 月 25 日，根据股东会决议和章程修正案，新增注册资本 113 万元，增资后注册资本为 1713 万元。

2012 年 10 月 11 日，根据股东会决议和章程修正案，新增注册资本 190,727.00 元，由包头市凯铭会计师事务所审验，并出具包凯铭验字[2012]第 13 号验资报告，增资后注册资本为 17,320,727.00 元。

2013 年 5 月 15 新增注册资本 63,515.24 元，由包头市凯铭会计师事务所审验，并出具包凯铭所验字[2013]第 11 号验资报告，增资后注册资本为 17,384,242.24 元。

3、股东情况

截至2015年12月31日，股东名称及股权比例如下：

序号	股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
1	淄博金牛投资股份有限公司	16,000,000.00	92.04%
2	李维明	64,748.89	0.37%
3	王令海	117,647.06	0.68%
4	焦守华	394,288.09	2.27%
5	邱本成	46,964.80	0.27%
6	刘艳香	11,764.70	0.07%
7	宋成吉	69,838.64	0.40%
8	张玉峰	55,898.02	0.32%
9	王军福	22,663.52	0.13%
10	咸德安	58,025.26	0.33%
11	宋作全	70,084.74	0.40%
12	白道国	191,276.74	1.10%
13	陈文成	63,231.16	0.36%
14	李雪春	14,404.74	0.08%
15	华树刚	123,623.19	0.71%
16	李树杰	42,186.87	0.24%
17	王显辉	8,517.67	0.05%
18	崔成同	3,620.88	0.02%
19	贾丽娟	8,529.43	0.05%

20	郭瑞贤	3,620.88	0.02%
21	刘维军	7,093.96	0.04%
22	郝伟君	6,213.00	0.04%
合 计		17,384,242.24	100.00%

4、主要经营状况

根据该公司审计后财务报表,截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日,丰汇包装资产总额 9,959.57 万元,净资产额为 2,252.77 万元。2015 年 1-12 月份实现营业收入 12,208.22 万元,净利润 243.22 万元。丰汇包装各年度会计报表均经过审计,并出具了标准无保留意见审计报告。公司近三年主要资产和经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	6,705.58	6,641.00	6,513.36
长期投资	-	-	-
固定资产净额	2,992.90	3,218.35	3,439.96
总资产	9,959.57	10,113.39	10,201.71
负债	7,706.79	5,322.35	5,518.53
净资产	2,252.77	4,791.03	4,683.18
项目	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	12,208.22	11,352.11	10,830.38
营业利润	484.97	192.94	408.63
利润总额	430.27	212.26	560.34
净利润	243.22	107.85	430.74

2013 年度、2014 年度、2015 年度的会计报表均经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了标准无保留意见的审计报告。

(三) 委托方与被评估单位的关系

山东省药用玻璃股份有限公司拟收购包头市丰汇包装制品有限公司股权,双方为交易关系。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者仅为委托方(或业务约定书约定的其他报告使用者)。除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

山东省药用玻璃股份有限公司拟收购包头市丰汇包装制品有限公司股权。山东省药用玻璃股份有限公司特委托中水致远资产评估有限公司对拟收购丰汇包装股权所涉及的丰汇包装有限公司股东全部权益在评估基准日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

本项目评估对象为丰汇包装的股东全部权益。

（二）评估范围

本项目评估范围为丰汇包装全部资产及负债。于评估基准日的资产总额账面值9,959.57万元，负债总额账面值7,706.79万元，净资产账面值2,252.77万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货；非流动资产包括固定资产、无形资产和递延所得税资产。评估范围内的负债为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其他应付款。

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，并经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具了标准无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产情况

本次委估的资产范围为：货币资金、应收票据、应收账款、预付账

款、其他应收款、存货、固定资产（房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备）、无形资产和递延所得税资产。其中主要资产为：

1、应收账款账面净额3,480.03万元，占账面总资产34.94%。核算的内容为应收纸箱款。

2、存货账面净额1,647.87万元，占账面总资产16.55%。存货主要为企业生产所需的原材料、在库周转材料和产成品。原材料主要为生产所使用的高强瓦楞纸、白板面纸等；在库周转材料为工作服等低值易耗品；产成品为已经生产完成的各种纸箱。存货的特点是数量多、品种多，分布比较集中。

3、固定资产，账面净额2,992.90万元，占账面总资产30.05%。评估范围内的固定资产主要为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备，均分布于包头市稀土高新区校园南路以北稀土大街3号厂区内。其中：

房屋建筑物主要为纸箱车间、办公楼等；

构筑物主要包括围墙、路面、车棚等；

房屋建筑物类资产主要购建于2004至2007年之间，公司配有专门部门及人员负责房产的管理工作，房产的维护保养、修理制度基本落实，房产维护较好，资产可以满足正常经营的需要。

设备类资产分为机器设备、运输车辆和电子设备。机器设备主要是为与生产制造相关的机床等机器设备；运输车辆主要是企业使用的运输车辆等；电子设备主要为计算机、打印机和空调等办公用设备。设备类资产的特点是数量多，分布较集中，主要分布在企业生产厂区内。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1、无形资产——土地使用权

企业申报的无形资产——土地使用权共 2 项，已取得土地使用权证，申报的土地使用权明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	面积(m ²)	账面价值
1	包高新国用(2006)第046号	稀土高新区校园南路以北	2006-08-25	工业用地	50年	5376.12	1,487,833.03
2	包开国用(2003)字第037号	稀土高新区校园南路以北	2003-06-13	工业用地	50年	17,574.97	510,705.84

2、无形资产——其他无形资产

本次评估涉及的其他无形资产——其他为企业申报的无账面价值的实用新型专利，申报的实用新型专利明细如下：

序号	内容或名称	专利类型	证书编号	申请日	授权公告日	发明人
1	裱纸机主机传动离合装置	实用新型专利	201320178755.1	2013-04-10	2013-09-25	张玉峰 赵西华
2	瓦楞纸箱模切机皮带轮	实用新型专利	201320178844.6	2013-04-10	2013-09-25	张玉峰 赵西华
3	半自动覆膜机锁紧器	实用新型专利	201320178874.7	2013-04-10	2013-09-25	张玉峰 崔成前 王令全
4	贴窗机片基调节器	实用新型专利	201320178752.8	2013-04-10	2013-09-25	张玉峰 王令全
5	全自动覆膜机输送机	实用新型专利	201320178871.3	2013-04-10	2013-09-25	张玉峰 崔成前
6	精切机输纸装置	实用新型专利	201320178754.7	2013-04-10	2013-09-25	张玉峰 崔成前 刘绍才
7	纸箱上油机压力调节器	实用新型专利	201320178753.2	2013-04-10	2013-09-25	张玉峰 崔成前
8	贴窗机托纸板	实用新型专利	201320178842.7	2013-04-10	2013-09-25	张玉峰 王令全

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

除上述其他无形资产外，评估范围内表外无其他资产。

(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)

无。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平

交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2015年12月31日。该评估基准日是由委托方与相关中介机构讨论确定的。

选择该评估基准日的理由是：（一）符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；（二）该评估基准日为会计月末报表日，也是专项审计报告的审计基准日，便于评估机构充分利用被评估单位现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估工作中，所遵循的评估依据有：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

- 5、《企业会计准则》(2006)和其他相关会计制度;
- 6、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);
- 8、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);
- 9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 10、《城镇土地估价规程》;
- 11、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
- 12、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 13、《企业会计准则》(2006)和其他相关会计制度;
- 14、其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企【2004】20号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企【2004】20号);
- 3、《资产评估准则—评估报告》(中评协【2007】189号);
- 4、《资产评估准则—评估程序》(中评协【2007】189号);
- 5、《资产评估准则—机器设备》(中评协【2007】189号);
- 6、《资产评估准则—不动产》(中评协【2007】189号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2007】189号);
- 8、《资产评估准则—企业价值》(中评协【2011】227号);
- 9、《资产评估准则—无形资产》(中评协【2008】217号);
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2008】218号);

- 11、《评估机构业务质量控制指南》(中评协【2010】214号);
- 12、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协【2012】248号);
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协【2003】18号);
- 14、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 15、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协【2011】230号)。

(三) 权属依据

- 1、丰汇包装的企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证、公司章程、验资报告;
- 2、国有土地使用权证和国有土地出让合同;
- 3、房屋所有权证;
- 4、车辆行驶证;
- 5、设备采购合同、发票;
- 6、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

(四) 评估取价依据

- 1、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 2、评估基准日及前3年的财务报表及财务明细账;
- 3、丰汇包装提供的财务管理、产品生产、原材料采购、市场销售等经营的资料;
- 4、丰汇包装收入、成本、费用分析及预测资料;
- 5、丰汇包装的财务会计核算制度;
- 6、丰汇包装提供的部分合同、协议等;

- 7、现行的国家和地方税收政策和规定;
- 8、基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
- 9、同花顺 Find 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
- 10、2015 年版《机电产品报价手册》;
- 11、评估基准日近期的《UDC 联合商情》;
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号发布, 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过, 自 2009 年 1 月 1 日起施行);
- 13、住建部、财政部《建筑安装工程费用的组成》建标(2013)44 号;
- 14、《内蒙古自治区建设费用定额》(2009);
- 15、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283 号;
- 16、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知发改价格[2007]670 号;
- 17、2002 年 1 月 7 日国家计委、建设部计价字[2002]10 号(关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知);
- 18、《包头市工程造价信息》(2015 年第 12 期);
- 19、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);
- 20、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号);
- 21、招标代理服务收费管理暂行办法(计价格[2002]1980 号);
- 22、中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率;

23、评估人员调查了解到的其他资料。

（五）其他参考依据

- 1、丰汇包装提供的资产清单和评估申报表；
- 2、上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的丰汇包装评估基准日审计报告；
- 3、企业提供的相关工程资料；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、评估人员进行的市场调查资料；
- 6、评估人员现场勘察及询证的相关资料；
- 7、企业相关部门及人员提供的相关材料；
- 8、有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料；
- 9、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益，将预期

收益资本化或者折现，确定评估对象价值的一种评估方法。他服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业有完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营也进行了尽可能地分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的一种评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，通过对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和存货。

1、货币资金：包括现金和银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面价值为评估值。

2、应收票据

评估人员核实了票据业务发生的真实性并抽查了部分票据，抽查

结果与账面记录相符。对于银行承兑汇票因其信用程度很高，本次评估按账面值确认评估值。

3、应收账款、其他应收款

对于应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。未发现存在债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。评估人员首先对金额较大的应收款项采取个别认定法计提评估风险损失，对关联方款项不预估评估风险损失。对非关联方参照会计计提坏账准备的标准的方法确定评估风险损失，进而确定评估值。

4、预付账款

评估人员查阅并收集了部分购货合同，同时对大额款项进行了函证，对于客户信誉较好均能收回相应的资产或获得相应权利的项目，评估值按核实后的账面值确认。

5、存货：存货包括原材料、在库周转材料、产成品。

(1) 对于原材料，该企业大部分原材料为近期购入，由于原材料周转较快，随用随买，其账面价格与市场价基本相符，按核实后的账面值确定评估值；

(2) 对于在库周转材料，评估人员首先核对总账、明细账与申报表是否相符，并根据仓库台账对实物进行监盘；根据盘点表，审核财务记账凭证和原始凭证，核对库管台账与财务存货账的一致，从而确定评估基准日存货数量。核实的基础上，经分析调研，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

(3) 对于产成品评估采用产成品出厂销售价格减去销售费用、全部税金和部分利润确定评估值。产成品评估值计算公式：

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-营业

税金及附加率 - 所得税费用率 - 净利润率 × r)

其中：r为一定的率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。评估范围内的产成品均为正常销售，r取50%。

营业税金及附加率=营业税金及附加/营业收入

销售费用率=销售费用/营业收入

所得税费用率=所得税/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

(二) 关于房屋建筑物类固定资产的评估

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，本案采用房地分估的方式，以成本法对房屋建筑物进行评估。

房屋建筑物的评估，是根据现有建筑工程资料和类似工程竣工结算资料对建筑物工程量进行修正调整，并以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率重新估算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，从而计算出房屋建筑物评估值。

评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定其建筑安装工程费用并计算重置全价，从而计算评估值。

(1) 重置全价的确定

重置全价由建安工程费用、工程建设其他费用、资金成本三部分组成。

① 建安工程费用的确定：

首先，根据企业执行的地方或行业定额标准和有关取费文件，结合取得的工程图纸、概预算（或结算）资料等，测算各分部分项工程

定额费用，计算出单位工程定额费用。根据评估基准日价格水平，调整人、材、机差价，最终确定建安工程费用。

②工程建设其他费用的确定

该费用是从工程筹建到工程竣工验收交付使用为止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备及工器具购置费以外的、为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用的总和。

③资金成本的确定

固定资产建设过程中所耗用资金利息或机会成本。以基准日央行公布的同期银行贷款利率为准，按照建设期资金均匀投入计算。本案合理建设期按 1 年考虑，贷款利率按 3.45% 计算。

(2)成新率的确定

参照《工业建筑可靠性鉴定标准》(GB50144-2008)、《民用建筑可靠性鉴定标准》(GB50292-1999)、《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号)和《危险房屋鉴定标准》(JGJ123-1999)，对房屋建筑物成新率进行评定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

①年限成新率的确定

对于重要的建(构)筑物进行现场勘察，即对建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况作出判断，预计建(构)筑物的尚可使用年限，计算确定成新率。其基本计算公式如下：

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

或采用下式计算年限成新率。

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times 100\%$$

其中经济耐用年限除考虑其建(构)筑物耐用年限外,需结合考虑其相应设备的经济寿命年限,房屋大修情况等。

②勘察成新率的确定

将影响房屋建(构)筑物成新率程度的主要因素分为三部分:

- A.结构部分(基础、承重构件、非承重构件);
- B.装修部分(内装修、外装修及其他);
- C.设备部分(水、电、其他设备)。

通过上述房屋建(构)筑物造价中影响因素各占的比重,确定不同结构形式建筑各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(三)关于设备类固定资产的评估

本次评估主要采用成本法。

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价×成新率

1.重置全价的确定

(1) 机器设备的重置全价

机器设备的重置全价由设备购置价(不含税)、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。

本次评估设备重置全价为不含税价。

①设备购置价

主要通过向生产厂家询价、或参照《2015年机电产品报价目录》、查询企业近期购置设备的合同和发票、查阅同类设备近期报价资料；对电子设备则直接查询《家电市场报价》，将查到电子设备报价直接作为重置价，对于现在已经不生产的电子设备则直接以二手价作为评估值。

②运杂费

机器设备运杂费主要依据设备的价值、重量、体积以及运输距离等情况参考《机器设备国内运杂费率参考指标》进行确定，对于单台小型设备及电子设备等不考虑运杂费。

③安装调试费

机器设备安装调试费通过查阅委估设备购置合同、安装调试合同等，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》按照设备类别确定安装调试费率。

④基础费

本次评估范围内的机器设备基础费用在土建中考虑，不再计算基础费。

⑤工程前期及其他费用

工程前期及其他费用取费标准主要执行：计价[2002]10号《工程勘察设计收费》、计价格[2002]1980号《招投标费》、发改办价格[2007]670《工程建设监理费》、财建[2002]394号《建设单位管理费》、计价格[2002]125号《环评费》等。

⑥资金成本：资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期依据该工程工程量的大小、建设项目相关规定以及

行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日中国人民银行公布的贷款利率确定，资金按均匀投入考虑，即：

资金成本 = (设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 工程建设其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

(2) 车辆重置全价

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据财税[2013]106号附件《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等

部分年限较长无法查询到购置价的车辆，采用二手价进行评估。对于报废的车辆，按可变现净值进行评估。

(3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价 = 购置价

部分电子设备采用市场法进行评估。

2. 成新率的确定

(1) 机器设备的成新率

价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按 40%，60% 比例加权求和确定其成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

①理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

或

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

②现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

③综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按 40%，60% 比例加权求和确定委估设备的成新率，即

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

(2)运输车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定行驶里程成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) * 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) * 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无

使用年限限制。理论成新率直接按行驶里程成新率确定。其他有年限限制的车辆，理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

(3)电子设备和一般设备的成新率

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

成新率=(1 - 已使用年限/经济使用年限)*100%

或成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) *100%

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(四)关于无形资产的评估

本次评估涉及的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

1、土地使用权的评估

根据《资产评估准则——不动产》，参考《城镇土地评估规程》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

待估宗地位于包头市稀土高新区校园南路以北，市国土资源局于评估基准日近期成交通过招拍挂方式有多宗土地成交案例，适宜选用市场比较法进行评估，评估人员结合评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，最终确定采用市场比较法测算委估宗地地价。

市场比较法是在求取一宗估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象于在较近时期内已经发生交易的类似宗地实例进行比较，并根据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价基准日地价的方法。即：

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E, \text{ 式中,}$$

V: 估价对象价格；

VB:比较实例价格

A:估价对象指数情况/比较实例宗地情况指数

= 正常指数情况/比较实例宗地情况指数

B:估价对象估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D:估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E:估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

2、关于其他无形资产的评估

本次评估涉及的无形资产—其他无形资产主要为企业申报的无账面值的实用新型专利。

对于已获得的实用新型专利选取成本法作为该项技术的评估方法。本次评估申报的专利技术均为实用新型专利技术，已应用于被评估单位的生产经营当中，专利技术产品销售状况一般，同时产品收益额企业难以统计，缺乏可比参照物，超额利润也难以确定。同时在市场上也很难收集到相同或类似专利的交易案例，故委估专利技术的评估不适宜采用收益法和市场法。但该专利技术是企业生产经营不可或缺的资产，有一定的创造性和新颖性，定性分析根据其对企业贡献有一定价值。因此，根据丰汇包装提供的该技术历史投入成本情况及有关说明，选取成本法作为该项技术的评估方法。

其基本计算公式为：

无形资产评估值=无形资产重置成本×（1-贬值率）

①无形资产重置成本的计算公式如下：

$$Pv = [(C + \beta_1 V) \div (1 - \beta_2)] \times (1 + i)^{n/2} \times (1 + L)$$

式中：Pv——技术的评估价值；

V——技术开发过程中的活劳动消耗；

C——技术开发过程中的物化劳动消耗；

β_1 ——活劳动消耗的倍加系数；

β_2 ——技术开发的风险系数；

i —— 年资金成本率；

n —— 技术开发周期年；

L——技术成本利润率。

②贬值率的计算公式如下：

贬值率=已使用年限/（已使用年限+剩余使用年限）×100%

（五）递延所得税资产的评估

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。

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。本项目中递延所得税资产由计提坏账准备、存货跌价准备形成。对不同原因形成的递延所得税资产，结合相关科目的评估取值，采取如下相应的评估取值方法。

对因存货跌价准备形成的递延所得税资产评估为零，因计提坏账准备形成的递延所得税资产，以评估值与其计税基础的差异乘以所得

税率作为评估值。

（六）关于流动负债的评估

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利和其他应付款。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

收益法是指通过估测被评估企业未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。他服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。现将本次评估采用收益法的具体基本技术思路说明如下。

采用收益法，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 净营运资金变动。

（二）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某

种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC 的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为公司股本权益价值；

D：为公司债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为借入资本成本；

T：为公司适用的企业所得税税率。

（三）关于收益期

本次评估根据企业的长期经营目标采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，共 5 期，在此阶段根据企业的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为 2021 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段按企业保持稳定的收益水平考虑。

（四）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

A_i——企业近期处于收益变动期的第 i 年的企业自由现金流量；

A——企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量；

R——折现率；

n——企业收益变动期预测年限；

B——企业评估基准日付息债务和股东负债的现值；

OE——企业评估基准日溢余资产的现值。

十、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织注册资产评估师编制了评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1、要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、要求委托方和被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3、注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，

关注评估对象法律权属；

4、对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1、直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位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；

2、查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3、注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成的资料。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与我公司同时间进入企业作业现场，因此，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1、资产基础法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2、收益法评估的主要工作：对同类行业及上市公司的相关数据进行收集、筛选、分析、测算，并与被评估企业的相关数据进行对比、分析，在深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3、对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用资产基础法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托方就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由中水致远资产评估有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。

在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

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

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

7、假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）评估限制条件

1、本评估结果是依据本次评估目的、以持续经营和公开市场为假设前提而估算的企业股东全部权益市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观

经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3、评估报告仅供在报告前文明确的评估目的、并仅供委托方使用，评估报告的使用权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则及必要的评估程序，对丰汇包装的股东全部权益进行了评估。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

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日持续经营前提下，丰汇包装经审计后账面资产总额为 9,959.57 万元，负债总额为 7,706.79 万元，净资产为 2,252.77 万元，评估后资产总额为 11,516.53 万元，负债总额为 7,706.79 万元，净资产价值为 3,809.74 万元，评估增值 1,556.97 万元，增值率为 69.11 %。各项资产评估情况如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

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%

流动资产合计	1	6,705.58	6,713.12	7.54	0.11
非流动资产合计	2	3,253.99	4,803.42	1,549.43	47.62
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	2,992.90	3,811.96	819.06	27.37
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	199.85	927.93	728.08	364.30
其中：无形资产—土地使用权	8	199.85	881.82	681.97	341.23
其他非流动资产	9	61.24	63.53	2.29	3.74
资产总计	10	9,959.57	11,516.53	1,556.97	15.63
流动负债	11	7,706.79	7,706.79	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	7,706.79	7,706.79	-	-
净资产	14	2,252.77	3,809.74	1,556.97	69.11

（二）收益法评估结果

经评估，于评估基准日 2015 年 12 月 31 日，用收益法评估的南京丰汇包装有限公司企业股东全部权益价值为 3,608.94 万元人民币，金额大写：人民币叁仟陆佰零捌万玖仟肆佰元整。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，资产基础法和收益法评估结果与企业净资产账面值相比都存在一定幅度的增值。资产基础法和收益法评估结果相比较，资产基础法比收益法评估结果高出 200.8 万元。两种方法评估结果的差异不大。

以下就两种方法评估结果的可靠性和合理性进行具体的分析。

在采用收益法进行评估时，在评估方法的具体技术应用中，是根据丰汇包装历史经营业绩和现有业务状况对企业所提供的预测进行分析、判断，并假定丰汇包装经营环境不发生重大变化，企业未来在现

有业务资源基础上持续发展下去。在企业历史经营数据不稳定，以及行业发展趋势等存在较大不确定的条件下，企业虽然尽可能地对未来收益进行了预测，但也难以作出较合理可靠的估计。

资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论。由服务于核实资产价值的评估目的看，企业存量资产的市场价值是客观存在的，一定程度上，将各资源要素进行梳理和分别估值，是反映这一特点的适当选择。基于，企业历史经营数据并不稳定，现有状态下对未来的经营预测也具有不确定性，对基准日的资产和负债状态的不同属性进行的估值，能更好体现评估目的要求，相对于收益法而言，资产基础法的评估结果可靠性更好一些。

综上所述，我们认为资产基础法的评估结果更为合理和可靠，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2015 年 12 月 31 日，委估的丰汇包装企业股东全部权益价值为 3,809.74 万元人民币，金额大写：人民币叁仟捌佰零玖万柒仟肆佰元整。

十三、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑特殊交易、国家宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗

力对评估结论的影响。

（二）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）由丰汇包装提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托方和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（四）评估人员对委估范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（五）关于房屋产权情况的说明

公司现已投入使用的房屋建筑物，部分尚未办理《房屋所有权证》，未办理房屋产权证的有4项，建筑面积4,981.06平方米。公司声明权属归丰汇包装所有，不存在产权纠纷，并出具了房屋产权情况说明。

（六）关于房屋租赁情况的说明

公司2015年1月1日与包头市康瑞药用玻璃包装材料有限公司签订租赁合同，租赁包头市康瑞药用玻璃包装材料有限公司三处房屋：一是原煤库房，建筑面积4565.2平方米，整租；二是位于两公司间的轻钢仓库，租用面积4269平方米；三是最东边4号仓库，建筑面积1445.25平方米，整租。租赁期间为2015年1月1日至2015年12月31日，年租金为343359.96元，每半年支付一次。

（七）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况无。

(八) 对隐蔽工程的清查核实, 受客观条件所限, 评估人员无法进行实物勘察, 仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

(九) 关于评估限制条件的说明

对隐蔽工程的核实, 受客观条件所限, 评估人员无法进行实物勘察, 仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

(十) 评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。但评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

在评估基准日至评估报告提出日期之间, 未发现需要特别说明的重大期后事项。

十四、评估报告使用限制

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 不得用于本评估目的之外的其他经济行为;

(二) 本报告报告需经本评估机构及两名注册资产评估师签字、盖章, 并依据国有资产管理的有关规定需要核准或备案的, 在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后, 方可产生法律规定的效力、正式使用; 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(三) 本报告评估结果自评估基准日起算有效使用期限为一年, 即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 评估结果可以作为本评估目的

的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

（四）本报告的使用权归委托方和本报告明确的其他报告人，未经委托方许可，我公司不得随意向他人公开。

（五）除国家与相关经济行为有关的法律、法规规定以及相关当事方另有约定的外，本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本评估机构和签字评估师的书面同意。

十五、评估报告日

本报告形成时间为：2016年1月15日。

(此页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人：

刘军红

注册资产评估师：

刘军红



注册资产评估师：

谈大勇



中水致远资产评估有限公司



二〇一六年一月十五日

资产评估报告附件

- 1、被评估单位基准日审计报告；
- 2、委托方企业法人营业执照复印件；
- 3、被评估单位企业法人营业执照复印件；
- 4、被评估单位房屋产权证复印件；
- 5、被评估单位国有土地使用证复印件；
- 6、被评估单位车辆行驶证复印件；
- 7、被评估单位实用新型专利证书复印件；
- 8、委托方承诺函；
- 9、被评估单位承诺函；
- 10、注册资产评估师承诺函；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 12、资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
- 13、签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
- 14、资产评估明细表（另装成册）；



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110108100024499T

名称	中水致远资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市海淀区大钟寺十三号华杰大厦十三层B8
法定代表人	肖力
注册资本	200万元
成立日期	2000年10月31日
营业期限	2000年10月31日至2030年10月30日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



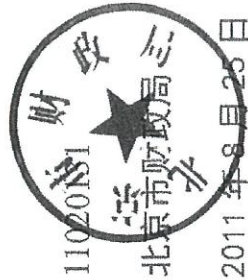
2015年11月09日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)



证书编号：
批准机关：
发证日期：

11020181

北京市财政局

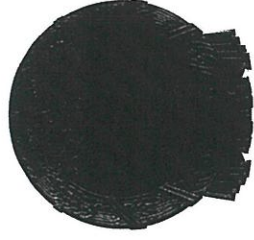
2011年8月23日

机构名称	中水致远资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区大钟寺十三号华杰大厦
首席合伙人 (法定代表人)	肖力
批准文号	京财企许可[2011]0071号
资产评估范围： 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

序列号：00006488

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中水致远资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100041017

变更文号：财办企[2011]92号

序列号：000117

发证时间：二〇一一年二月

注册资产评估师承诺函

包头市丰汇包装制品有限公司：

受贵公司的委托，我们对山东省药用玻璃股份有限公司拟收购包头市丰汇包装制品有限公司股权评估项目之经济行为，所涉及的纳入评估范围内的包头市丰汇包装制品有限公司股东全部权益价值以2015年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告书披露的在假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签字：

刘军红



注册资产评估师签字：

谈大勇



2016年1月15日