

北方国际合作股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产涉及
深圳华特容器股份有限公司股东全部权益

评估报告

天兴评报字（2016）第 0015-5 号



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年三月九日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况阿	6
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	34
九、评估假设	36
十、评估结论	38
十一、特别事项说明	40
十二、评估报告的使用限制说明	42
十三、评估报告日	43
评估报告附件	45

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

北方国际合作股份有限公司 拟发行股份及支付现金购买资产涉及 深圳华特容器股份有限公司股东全部权益

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0015-5 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北方国际合作股份有限公司和北方工业科技有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北方国际合作股份有限公司拟发行股份及支付现金购买北方工业科技有限公司持有的深圳华特容器股份有限公司股权而涉及深圳华特容器股份有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据北方国际合作股份有限公司 2015 年 10 月 21 日《关于筹划重大资产重组事项的公告》（公告编号：2015-044），北方国际合作股份有限公司拟发行股份及支付现金购买北方工业科技有限公司持有的深圳华特容器股份有限公司等 5 家公司股权，为此需要对深圳华特容器股份有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

上述事项业经北方工业科技有限公司 2015 年第 28 期总经理办公会议、中国北方工业公司 2015 年 12 月 7 日总裁办公会、中国兵器工业集团公司总经理办公会纪要（兵阅【2016】2 号）予以批准。

2016 年 3 月 1 日北方国际合作股份有限公司发布公告，本次交易预案已经上市公司第六届第十五次董事会会议审议通过。

二、评估对象：深圳华特容器股份有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：深圳华特容器股份有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015年9月30日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，深圳华特容器股份有限公司总资产账面价值为 54,655.31 万元，评估价值为 66,473.68 万元，增值额为 11,818.37 万元，增值率为 21.62%；总负债账面价值为 25,426.24 万元，评估价值为 25,426.24 万元，无增减值；净资产账面价值为 29,229.07 万元，评估价值为 41,047.44 万元，评估增值 11,818.37 万元，增值率 40.43%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	37,145.28	38,132.24	986.96	2.66
非流动资产	17,510.03	28,341.44	10,831.41	61.86
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	14,328.25	19,792.39	5,464.14	38.14
在建工程	105.97	105.97	0.00	0.00
无形资产	1,769.56	7,298.62	5,529.06	312.45
土地使用权	1,752.77	5,569.47	3,816.70	217.75
其他	1,306.25	1,144.46	-161.79	-12.39
资产总计	54,655.31	66,473.68	11,818.37	21.62
流动负债	25,326.61	25,326.61	0.00	0.00
非流动负债	99.63	99.63	0.00	0.00
负债总计	25,426.24	25,426.24	0.00	0.00
净资产	29,229.07	41,047.44	11,818.37	40.43

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特

别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）纳入评估范围的车牌号为粤 B05758 的东风货车待报废，故无法提供年检有效的车辆行驶证，本次以残值确认评估值。车牌号为京 GK6474 的小货车，车牌号为津 A97281 的解放货车，因未进行年检一直在厂区内使用，该车的证载权利人为北京深特容器有限公司，是天津分公司的前身，未办理产权变更登记，企业已经出具说明，权属属于天津分公司，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（二）深圳华特容器股份有限公司于 2014 年 10 月 31 日与兵工财务有限责任公司签订合同编号为 2014 信字第 010464 号借款合同，借款金额 10,000,000.00 元，并签订动产质押合同，质押物为存货，监管人为北方万邦物流有限公司。深圳华特容器股份有限公司于 2015 年 7 月 13 日与兵工财务有限责任公司签订合同编号为 2015 信字第 010290 号借款合同，借款金额 20,000,000.00 元，于 2015 年 5 月 8 日与兵工财务有限责任公司签订合同编号为 2015 信字第 010184 号借款合同，借款金额 22,000,000.00 元，并签订编号为 2014 专信字第 010003 号最高额抵押合同，抵押金额 42,000,000.00 元，抵押物为深圳华特容器股份有限公司总部厂房，于 2014 年 11 月 28 日与兵工财务有限责任公司签订合同编号为 2014 信字第 010521 号借款合同，借款金额 80,000,000.00 元，并签订合同编号为 2013 专信字第 010016 号最高额抵押合同，抵押金额 80,000,000.00 元，抵押物为上海分公司房地产。抵质押物信息如下：

建筑物名称	权证编号	详细座落地址	抵押权人	评估基准日原值（万元）
华特厂房 1 栋 一层	深房地字第 5000349168 号	深圳宝安区福永重庆 路 130 号	兵工财务有限责任 公司	3,639.04
华特厂房 1 栋 二层	深房地字第 5000349166 号			
华特厂房 1 栋 三层	深房地字第 5000349164 号			
华特厂房 1 栋 夹层	深房地字第 5000349170 号			
宿舍楼	沪房地南字（2009） 第 027172 号	上海浦东新区新场新 瀚路 33 号		241.47
研发楼	沪房地南字（2009）			347.35

建筑物名称	权证编号	详细座落地址	抵押权人	评估基准日原值（万元）
	第 027172 号			
门卫室	沪房地南字（2009） 第 027172 号			4.12
生产车间	沪房地南字（2009） 第 027172 号			3,574.99

项目	动态货值（万元）	存放地点	质押权人	监管人
存货-原材料	1498.3	深圳宝安区福永重 庆路 130 号	兵工财务有限责任 公司	北方万邦物流有限 公司

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

本评估结论的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起，至 2016 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**北方国际合作股份有限公司
拟发行股份及支付现金购买资产涉及
深圳华特容器股份有限公司股东全部权益
评估报告**

天兴评报字（2016）第 0015-5 号

北方国际合作股份有限公司、

北方工业科技有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受北方国际合作股份有限公司、北方工业科技有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对北方国际合作股份有限公司拟发行股份及支付现金购买北方工业科技有限公司持有的深圳华特容器股份有限公司股权而涉及深圳华特容器股份有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况和业务约定书约定的其他评估报告

使用者

（一）委托方概况

委托方一：北方国际合作股份有限公司（以下简称“北方国际”）

注册地址：北京市丰台区南四环西路 188 号 12 区 47 号楼 3 层(301、302)

法定代表人：王粤涛

注册资本：人民币 27437.1762 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1986 年 04 月 05 日

经营范围：各类型工业、能源、交通、民用工程建设项目的施工总承包；承包境外工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派

遣实施上述境外工程所需的劳务人员；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；铝型材、铝门窗、铝制品、建筑幕墙和室内外装饰工程设计、制作、施工、机械安装及修理。（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。

北方国际成立于 1986 年，最早是由中国北方工业深圳公司和西安惠安化工厂共同发起，以募集方式设立的股份有限公司，原名“深圳西林实业股份有限公司”，2001 年公司名称变更为北方国际合作股份有限公司。

北方国际于 1998 年上市，股票简称“北方国际”，股票代码 000065.sz。北方国际的最大股东中国万宝工程公司持有其 52.94%的股权，北方国际的实际控制人中国北方工业公司。

北方国际的主营业务为国际工程承包、国内建筑工程和房地产业务，其中核心业务为国际工程承包。经过在国际工程市场上多年的稳步经营，北方国际已经发展成为具有项目融资、设计、采购、施工、运营等全方位系统集成能力的综合性国际工程总承包商，先后在亚洲、非洲、中东等地区获得了包括轨道交通、电力、矿产设施建设、工业、农业和市政等在内的众多大中型工程建设项目，完成了伊朗德黑兰城郊电气化铁路、伊朗德黑兰地铁、埃塞 TEKEZE 水电站和老挝赛德II水电站等一批具有影响力的大型海外建设项目，有力推动了北方国际工程承包品牌的培育与建设。

委托方二：北方工业科技有限公司（以下简称“北方科技”）

注册地址：北京市石景山区政达路 6 号院 3 号楼 13 层 1301、1302、1303、1304

法定代表人：曾世贵

注册资本：40000 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1998 年 08 月 06 日

经营范围：自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实物核定公司经营的 14 种进口商品以外的其他商品及技术进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；化工材料（危险化学品除外）、化工生产机械设备的国内销售；投资管理；资产管理；企业管理；投资咨询；技

术服务、技术咨询；承办展览展示。

北方科技成立于 1998 年，是中国北方工业公司旗下的一家专业从事民品专业化经营的投资控股公司。北方科技以资本为纽带，与俄罗斯铝业集团、新加坡万邦集团、江苏悦达集团等国内外大型企业集团强强联合，通过合资合作等方式控股经营中国北方车辆有限公司、深圳华特容器股份有限公司、北方联合铝业（深圳）有限公司、北方万邦物流有限公司等业内领先企业。所属的控股公司业务涉及国内国际贸易、汽车及零部件、重型工程机械及石油装备、有色金属、金属包装、新能源、光电产品、物流、礼品制造、展览等多个行业，所属控股公司利用自身产品竞争力，充分发挥军贸溢出效应，已逐渐打造出一批具有国际竞争力的品牌。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：深圳华特容器股份有限公司（以下简称“深圳华特”）

注册地址：深圳市宝安区福永街道同富裕工业区重庆路 130 号

法定代表人：严琪

企业类型：非上市股份有限公司

成立时间：1985 年 6 月 19 日

经营范围：加工、生产经营各种马口铁包装容器、印花马口铁、马口铁及各种包装材料包装产品；从事上述产品的批发、进出口及相关配套业务（涉及许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；包装装潢及其他印刷品印刷。

2. 历史沿革

深圳华特系根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》的规定，经深圳市人民政府深府口（1985）047 号文批准，于 1985 年 6 月 19 日设立的中外合资经营企业，注册资本为港币 600 万元，由中国北方工业公司深圳分公司、美特容器（香港）有限公司与香港中华制漆（1946）有限公司共同出资组建，股东三方的股权比例分别为 45%、30%、25%，领取工商企粤深字 190684 号企业法人营业执照。经营期限为十五年。

1990年9月18日经深圳市人民政府深府外复（1990）665号文批准，注册资本增加至港币1240万元，增资后股东持股比例不变。

2000年3月21日，经深圳市外商投资管理局以深外资复[2000]B0339号文批准，美特容器（香港）有限公司将其持有的本公司30%股权分别转让给中国北方工业深圳公司和香港中华制漆（1946）有限公司，其中转让给中国北方工业深圳公司20%，转让给香港中华制漆（1946）有限公司10%，转让后中国北方工业深圳公司拥有本公司65%的股权，香港中华制漆（1946）有限公司拥有本公司35%的股权。

2000年10月11日，经深圳市外商投资管理局以深外资复[2000]B1478号文批准，公司注册资本由港币1240万元增加至港币3251万元，增资部分由中国北方工业深圳公司、香港中华制漆（1946）有限公司按原出资比例缴纳。

2003年6月9日，经深圳市对外贸易经济合作局以深外经贸资复[2003]2080号文批准，中国北方工业深圳公司转让其持有的本公司12%的股份，其中：5%转让给香港凯纬有限公司、5%转让给深圳市鸿荣源实业有限公司、2%转让给深圳市鑫特实业有限公司；香港中华制漆（1946）有限公司将其持有的本公司14%的股份转让给香港凯纬有限公司；同时批准本公司注册资本由3251万港元增加至4351万港元，增资部分由各股东按此次股权转让后的出资比例缴纳。

2004年4月12日，公司股东中国北方工业深圳公司与道方达投资有限责任公司签订股权转让协议，将其持有的本公司53%的股份转让给道方达投资有限责任公司，该项股权转让业经深圳市对外贸易经济合作局批准。

2006年3月31日，经深圳市贸易工业局以深贸工资复[2006]0525号文批准，中华制漆（1946）有限公司将其持有的本公司21%的股份转让给香港安利实业有限公司；香港凯纬有限公司将其持有的本公司19%股份转让给道方达投资有限责任公司和安利实业有限公司，其中：5%转让给道方达投资有限责任公司，14%转让给香港安利实业有限公司；深圳市鸿荣源实业有限公司、深圳市鑫特实业有限公司分别将其持有的本公司5%、2%股权转让给香港安利实业有限公司；转让后道方达投资有限责任公司拥有本公司58%的股权，香港安利实业有限公司拥有本公司42%的股权。

2007年8月16日，经深圳市贸易工业局以深贸工资复[2007]2243号文批准，

增加股东天津中辰番茄制品有限公司、无锡国联创业投资有限公司、北京金汇宣投资有限公司，新增注册资本人民币 1550.58 万元，由新增投资者以现金方式投入。增资后注册资本为人民币 5901.58 万元，各方股东持有本公司的股权比例分别为：道方达投资有限责任公司 41.66%、香港安利实业有限公司 30.17%、天津中辰番茄制品有限公司 10.95%、无锡国联创业投资有限公司 10.43%、北京金汇宣投资有限公司 6.79%。

2008 年 4 月 13 日，经中华人民共和国商务部商资批[2007]2225 号文批复、中国兵器工业集团公司兵器资字[2007]976 号文批复、深圳市贸易工业局深贸工资复[2008]0216 号文批复、国资委国资改革[2008]363 号文批复及 2008 年 4 月 13 日股份公司创立大会决议和修改后的章程规定，公司由深圳华特容器有限公司整体变更为深圳华特（筹），并增加注册资本人民币 40,984,151.09 元，由全体股东以其享有的深圳华特容器有限公司经审计的截至 2007 年 9 月 30 日止的盈余公积和未分配利润投入。增资后注册资本为人民币 10,000.00 万元，各方股东持有本公司的股权比例分别为：道方达投资有限责任公司 41.66%、香港安利实业有限公司 30.17%、天津中辰番茄制品有限公司 10.95%、无锡国联创业投资有限公司 10.43%、北京金汇宣投资有限公司 6.79%。

根据 2012 年度第一次临时股东大会及各方签订的股权转让、无偿划转协议，同意北方工业深圳投资有限公司（原道方达）所持有的公司 41.66% 股权无偿划转至北方工业科技有限公司；无锡国联创业投资有限公司将持有的公司 10.43% 股权转让给北方工业科技有限公司，北京金汇宣投资有限公司将持有的公司 6.79% 股权转让给北方工业科技有限公司。深圳华特 2012 年 11 月 16 日向深圳市市场监督管理局备案变更股东事项。

截至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，深圳华特注册资本 10,000 万元，其股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北方工业科技有限公司	5,888.03	58.88%
2	安利实业有限公司	3,016.77	30.17%

3	天津中辰番茄制品有限公司	1,095.20	10.95%
	合计	10,000.00	100.00%

2015年12月25日，安利实业有限公司与北方科技签署了股权转让协议，安利实业有限公司向北方科技转让了所持的深圳华特的全部股权，2016年1月25日经深圳市宝安区经济促进局文件批准，相关的工商变更于2016年2月5日完成，至此，北方科技一共持有深圳华特89.05%的股权。

3. 公司主营业务概况

深圳华特是国内最早最大的综合马口铁包装容器生产和服务企业之一，主要产品为喷雾罐、奶粉罐、化工罐、杂品罐等，各类罐型品种规格齐全。公司于1997年11月顺利通过ISO9002国际(英、美)认证，又于2002年通过了ISO9001:2000质量管理体系认证。

深圳华特销售分为内销和外销，其中外销销售收入占比30%左右。

深圳华特产品销售采用直销和代理商模式，内销均为直销，外销有部分采用代理商销售模式，市场覆盖全国并远销20多个国家和地区。实际根据客户的需要进行订单式的生产和销售。

4. 公司组织结构及人力资源

深圳华特按照《公司法》规定和公司章程有关要求建立了法人治理结构实行董事会领导下的总经理负责制，股东大会是本公司的最高权力机构。公司的组织架构：由市场部、储运部、生产部、印刷部、品管部、工程部、财务部、计划部、行政部和供应部组成，员工数量1300多名。

深圳华特总部设在深圳，另在上海、天津和东莞设有分公司。

5. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2013. 12. 31	2014. 12. 31	2015. 9. 30
流动资产	39,535.38	35,003.67	37,145.28
非流动资产	18,052.91	17,282.07	17,510.02

项目名称	2013. 12. 31	2014. 12. 31	2015. 9. 30
资产总计	57,588.28	52,285.74	54,655.30
流动负债	33,502.85	25,267.54	25,326.61
非流动负债	135.78	133.49	99.63
负债总计	33,638.62	25,401.03	25,426.24
净资产	23,949.66	26,884.71	29,229.07

经营成果表

金额单位：万元

项目名称	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
营业收入	72,767.01	70,130.01	51,251.33
营业成本	58,027.16	54,765.87	40,485.21
营业利润	2,896.61	3,187.07	2,765.06
利润总额	3,065.44	3,441.01	2,825.65
减：所得税费用	343.49	505.97	481.29
净利润	2,721.94	2,935.05	2,344.36

上表中列示的财务数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字（2016）第 510ZA2623 号无保留意见审计报告。

6. 公司主要实物资产概况

深圳华特从事制造业，主要资产包括存货、房屋建筑物、设备和土地使用权。

（1）存货

存货主要包括材料采购（在途物资）、原材料、在库周转材料、委托加工物资、在产品、产成品和发出商品。其中材料采购为在途的马口铁等原料，原材料为企业生产购入的卷铁、素盒铁、弹簧等自用原料及备件；产成品为生产加工的尚未销售的喷雾罐、奶粉罐、化工罐、杂品罐；在产品主要是上盖、盖底等车间在制罐用配件；发出商品主要为已发往各经销单位及客户的成品罐。

（2）设备类资产

机器设备为各类型罐的生产线，从英国、德国、意大利、瑞士、日本、韩国、台湾等国家和地区引进的世界上先进的设备，10 条印刷和涂料线，年印铁能

力5万吨以上；6条高速喷雾罐生产线，年生产能力3亿只以上；2条奶粉罐生产线，年生产能力8千万只以上；10条方便桶、方圆罐等化工罐生产线，年生产能力1.2亿只以上；16条礼品糖果罐等杂品罐生产线，年生产能力3千万只以上。

运输设备：运输设备主要为办公用行政车辆和运货货车。

电子办公设备：电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等办公用设备，分布在各部门办公区内。

企业设备由管理部门进行统一管理，定期进行维修，使用状态正常。

(3) 房屋建筑物和土地使用权

深圳华特在深圳总部和上海分公司拥有生产、办公和配套用房、构筑物，以及相应的土地使用权。

其中，公司总部的建筑物位于深圳宝安区福永镇重庆路西的深圳华特厂区内，主要建筑物为厂房一幢，建筑面积19,795.2平方米，其他建筑物是为厂房服务的辅助设施，包括道路、围墙、库房以及配套的路灯工程、供电变压工程和绿化工程。上海分公司房屋位于上海市南汇区新场镇新瀚路33号，建设用地面积25821.3平方米，地上建筑物有车间、宿舍、研发楼，以及门卫房等附属设施，总建筑面积28306.33平方米。

深圳华特拥有土地使用权2宗，均以出让方式取得，已获得土地使用权证，土地使用证号、土地使用年限、他项权利等权利状况等相关信息详见下表：

项 目	宗地一	宗地二
土地权证编号	深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号	沪房地南字（2009）第 027172 号
土地使用权人	深圳华特容器股份有限公司	深圳华特容器股份有限公司
土地位置	深圳市宝安区福永镇重庆路西	上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号
取得日期	2001/4/30	2006/12/31
终止日期	2051/4/29	2056/12/30
使用权类型	出让	出让
土地用途	工业用地	工业用地
面积(m ²)	16,553.90	25,821.30
他项权利	抵押	抵押

截至评估基准日，深圳华特以深圳厂房所在的 A203-0065 号宗地以及地上的建筑物及其附着物作抵押提供担保，于 2014 年 3 月 14 日抵押给兵工财务有限责任公司；上海分公司以位于上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号的宗地及全部房产亦

抵押给兵工财务有限责任公司，最高债权限额 8000 万元。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

（四）委托方和被评估单位的关系

本项目相关的各方中，委托方一北方国际是中国北方工业公司最终控制的上市公司，委托方二北方科技是中国北方工业公司的全资子公司。本次交易是北方国际拟发行股份及支付现金购买北方科技持有的深圳华特等 5 家公司的股权，本次交易构成关联交易。

二、评估目的

根据北方国际合作股份有限公司 2015 年 10 月 21 日《关于筹划重大资产重组事项的公告》（公告编号：2015-044），北方国际合作股份有限公司拟发行股份和现金购买北方工业科技有限公司持有的深圳华特容器股份有限公司等 5 家公司股权，为此需要对深圳华特容器股份有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

上述事项业经北方工业科技有限公司 2015 年第 28 期总经理办公会议、中国北方工业公司 2015 年 12 月 7 日总裁办公会、中国兵器工业集团公司总经理办公会议纪要（兵阅【2016】2 号）予以批准。

2016 年 3 月 1 日北方国际合作股份有限公司发布公告，本次交易预案已经上市公司第六届第十五次董事会会议审议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为深圳华特的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为深圳华特于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 54,655.31 万元，负债账面价值 25,426.24 万元，净资产账面价值 29,229.07 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	37,145.28
非流动资产	17,510.03
其中：长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	14,328.25
在建工程	105.97
无形资产	1,769.56
土地使用权	1,752.77
其他	1,306.25
资产总计	54,655.31
流动负债	25,326.61
非流动负债	99.63
负债总计	25,426.24
净资产	29,229.07

1、委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具致同审字（2016）第 510ZA2623 号无保留意见审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产的情况

（1）固定资产—设备类资产

公司主要设备为各类型罐的生产设备，从英国、德国、意大利、瑞士、日本、韩国、台湾等国家和地区引进的世界上先进的设备，主要设备购置日期在 2003 年-2012 年之间。

（2）固定资产—房屋建（构）筑物

列入本次评估范围的房屋建（构）筑物包括深圳华特总部的房屋和上海分公

公司的房屋。其中，位于深圳宝安区福永镇重庆路西厂房，建成于 2001 年，建筑面积 19,795.2 平方米。该厂房为三层和一层夹层。一、二层和三层是生产车间，夹层为仓库和办公用房。其他构筑物是为厂房服务的辅助设施，包括道路、围墙、库房以及配套的路灯工程、供电变压工程和绿化工程。

上海分公司房屋位于上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号，建设于 2009 年，建筑物有 1 幢 2 层车间、1 幢 3 层宿舍、1 幢 4 层研发楼以及门卫等附属设施，总建筑面积 28306.33 平方米。企业资产日常使用及管理状况良好。

3、企业申报的无形资产情况

(1) 无形资产—土地

深圳华特委估的土地使用权详见下表：

项 目	宗地一	宗地二
土地权证编号	深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号	沪房地南字（2009）第 027172 号
土地使用权人	深圳华特容器股份有限公司	深圳华特容器股份有限公司
土地位置	深圳市宝安区福永镇重庆路西	上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号
取得日期	2001/4/30	2006/12/31
终止日期	2051/4/29	2056/12/30
使用权类型	出让	出让
土地用途	工业用地	工业用地
面积(m ²)	16,553.90	25,821.30
他项权利	抵押	抵押

截至评估基准日土地使用权抵押给兵工财务有限责任公司，无诉讼事宜。

(2) 无形资产—其他

企业申报的账面记录的其他无形资产为专利和用友软件、人力资源软件、windows 条码制作软件等。

企业账面记录的专利共 14 项（其中 1 项失效），账面价值 40,915.53 元，有效专利的具体情况如下：

序号	内容或名称	类型	申请日期	授权公告日	使用年限	专利证号
1	一种冲床自动收料装置	实用新型	2011-4-30	2011-12-7	10	ZL201120134918.7
2	一种气雾剂罐上盖和气雾	实用新型	2011-4-30	2011-11-23	10	ZL201120135384.x

序号	内容或名称	类型	申请日期	授权公告日	使用年限	专利证号
	剂罐					
3	一种气雾剂罐上盖倒锥的成型方法和模具	发明	2011-4-28	2013-5-1	20	ZL201110108449.6
4	一种桶底卷封部位的补漆装置	实用新型	2011-5-4	2011-12-14	10	ZL201120137678.6
5	一种桶身卷边、凸筋工序的送桶装置和送桶方法	发明	2011-6-27	2013-6-19	20	ZL201110174776.1
6	一种制罐生产线自动吹尘装置和包装罐输送系统	实用新型	2011-6-24	2012-5-9	10	ZL201120218630.8
7	一种奶粉罐码垛打包机	实用新型	2011-6-24	2012-2-1	10	ZL201120218637.x
8	一种罐体封口机落盖装置	实用新型	2013-12-30	2014-07-02	10	ZL201320882377.5
9	一种印铁机油墨匀墨装置	实用新型	2013-12-30	2014-07-02	10	ZL 20130883840.8
10	一种印铁机湿润刮墨皮装置	实用新型	2012-4-17	2012-11-21	10	ZL201220162089.8
11	一种印铁烘房炉架	实用新型	2012-4-17	2013-1-23	10	ZL201220162066.7
12	一种压力机自动上料装置	实用新型	2014-7-30	2014-12-17	10	ZL201420425846.5
13	金属食品罐底盖冲模	实用新型	2014-7-21	2014-12-17	10	ZL201420403703.4

另有 3 项专利企业未入账，具体明细如下：

序号	内容或名称	类型	申请日期	授权公告日	使用年限	专利证号
1	冲床板状产品收集装置	实用新型	2008-12-23	2009-10-7	10	ZL2008 20235505.6
2	圆形冲件条形薄板剪料	实用新型	2008-12-31	2009-12-16	10	ZL2008 20235795.4
3	一种桶盖和包装桶	实用新型	2014-12-29	2015-8-19	10	ZL201420859156.0

评估基准日至评估报告日，深圳华特正在申请或获得授权的专利情况如下：

序号	专利类别	专利名称	专利申请号	专利申请日	法律状态
1	发明专利	一种铁皮方罐罐身成型模具	CN201410033658.2	2014-1-23	基准日后授权
2	实用新型专利	一种方罐	CN201520692069.5	2015-09-07	基准日后授权
3	实用新型	一种油漆罐	CN201520817414.3	2015-10-20	审查阶段
4	实用新型	一种金属包装罐	CN201520739326.6	2015-9-22	基准日后授权

上述专利均为被评估单位自行研制开发获得。

(3) 商标

深圳华特注册有商标，商标注册证第 256559 号，1986 年申请，经过多次续展，目前续展注册有效期自 2006 年 7 月 20 日至 2016 年 7 月 19 日。使用商品为第 21 类，油漆罐、杂品罐、喷雾罐、其他包装容器。2014 年获广东省著名商标证书。属于账外无形资产。由于深圳华特的产品主要为喷雾罐、奶粉罐、化工罐、杂品

罐等，为终端产品的包装物，其商标不会出现在终端产品上面，不直接面对消费者，且未见商标给深圳华特带来超额的收益，公司的商标仅仅是使公司产品区别于其他公司产品的标志，因此未对商标进行估值。

4、引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

委托方确定本次评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 北方国际合作股份有限公司 2015 年 10 月 21 日《关于筹划重大资产重组事项的公告》（公告编号：2015-044）；
2. 北方国际合作股份有限公司 2016 年 3 月 1 日第六届十五次董事会会议公告；
3. 北方工业科技有限公司 2015 年第 28 期总经理办公会议纪要；
4. 中国北方工业公司 2015 年 12 月 7 日总裁办公会决议；
5. 中国兵器工业集团公司总经理办公会纪要（兵阅【2016】2 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；

3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
16. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）；
17. 其它相关的法律法规文件。

（三）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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
13. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
15. 《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）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
17. 《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）。

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 房屋所有权证；
5. 机动车行驶证及登记证；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 专利证书；

8. 商标注册证；
9. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 被评估单位的《十三五规划》；
3. 被评估单位 2015 年度报表；
4. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10 号文）；
5. 《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）；
6. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；
7. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）；
8. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；
9. 《国家计委、国家环境保护总局<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）；
10. 《深圳市建筑安装工程费用定额(2003)年》；
11. 《深圳市建筑工程消耗量定额及统一基价表(2003)年》；
12. 《深圳市安装工程消耗量定额及单位估价表 2003 年》；
13. 《深圳市建设工程价格信息》及有关汇编文件；；
14. 深圳市建设工程价格信息(2015 年第 10 期)；
15. 《上海市建设工程建材与造价资讯》；
16. 《上海建设工程造价与交易信息》；

17. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
18. 《上海市 2013 年基准地价更新成果》；
19. 《深圳市宗地地价测算规则（试行）》；
20. 生产厂家、代理公司报价及太平洋网上报价；
21. 《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）；
22. 《机电产品报价手册》；
23. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
24. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
25. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
26. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
27. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市

公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力、历史年度经营情况良好，且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。评估人员无法取得与深圳华特业务规模、业务种类相似企业股权交易案例，同时深圳华特的产品材质及产品类型与行业内上市公司有很大差异，因此无法采用市场法确定其整体资产价值。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他

应收款、存货；负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、预计负债。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

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

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。

(5) 存货

外购存货：主要包括材料采购、原材料、在库周转材料、委托加工物资等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：按照产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于积压的产品，根据其可变现净值确定评估值。对发出商品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估。

在产品：对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

(6) 其他流动资产：其他流动资产为企业购买的银行理财产品。评估人员通过核实原始记账凭证、理财产品购买协议和银行出具的理财产品交易明细，确认资产的真实性和完整性，已核实后的账面值确认为评估值。

(7) 负债：具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、预计负债，各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 房屋建（构）筑物

对房屋建、构筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

本次评估，对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工

程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

一般建(构)筑物：评估人员经综合分析后采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②成新率的确定

(A) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

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

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备和进口设备。

①重置全价的确定

➤通用设备

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

对于进口设备购置价，主要通过有关设备引进合同及进口报关单进行核对，核实设备的 CIF 价，以市场现行或最近期进口同类设备的 CIF 价作为该设备现行购置价。在设备现行购置价的基础上，考虑该类设备关税、进口环节增值税、银行财务费、港杂费等。

(B) 运杂费

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。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

(E) 其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、可行性研究费、环境评价费等。

计算方法为设备费乘以相应费率，相应费率根据财政部财建[2002]394号文件

《基本建设财务管理规定》、国家发改委、建设部计发改价格[2007]670号文件《建设工程监理与相关服务收费管理规定》、国家计委、建设部计价格[2002]10号文件《工程勘察设计收费管理规定》等有关规定测算。本次评估经测算的前期费用及其他费用费率如下表所示：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	0.90%	设备费	财建[2002]394号
2	工程建设监理费	1.98%	设备费	发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	2.10%	设备费	计价格[2002]10号
4	招标代理服务费等	0.10%	设备费	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	0.12%	设备费	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	0.26%	设备费	计价格[1999]1283号
7	劳动安全卫生评价费	0.99%	设备费	
8	联合试运转费	0.60%	设备费	
	合计		7.05%	

(F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

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

②成新率的确定

成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

(A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

(B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×成新率

2) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×成新率

3) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价进行评估。

(3) 在建工程

在建工程为新购的设备及其运输，因处于安装或调试阶段，所以按照账面值确认评估值。

(4) 土地使用权

本评估中运用的估价方法根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法进行评估。

(5) 无形资产——其它无形资产评估

1) 对计算机软件，评估人员对企业购置的计算机软件系统的原始购置价值、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益月数进行了核对。本次评估，以同类软件评估基准日的市场价值作为评估值。

2) 对于账内账外的专利技术，评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益法。一般认为无形资产的价值特别是高科技成果的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。基于以上因素，本次评估我们没有用重置成本法。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似无形资产的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

由于以上评估方法的局限性，本次评估采用了收益法。

收益法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的基于收益的无形资产评估方法之一为提成方法。所谓提成方法认为在产品的生产、销售过程中无形资产对其创造的利润是有贡献的，采用适当方法估算确定该类无形资产对产品所创造的利润的贡献率，并进而确定该类无形资产对产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将产品中每年无形资产对现金流的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值。运用该方法具体分为如下步骤：

A、确定无形资产的经济寿命期，预测在经济寿命期内产品的销售收入；

B、分析确定无形资产对现金流的提成率（贡献率），确定其对产品的现金流贡献；

C、采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

D、将经济寿命期内现金流现值相加，确定无形资产的评估价值。

根据利益主体变动原则，本次评估我们的收益测算是假定委估无形资产在评估目的实现后的企业产生的收益为基础测算的，我们的无形资产提成率、折现率等参数也是基于上述假设前提下测算的。

（6）长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用系公司各厂区房屋装修及车间改造工程费用。评估人员首先核对了被评估单位提供的相应的支付凭证，评估人员查看了公司生产办公区域租赁合同，同时对摊销年限及其受益年限进行了测算，依据办公区域的租赁期限进行摊销。其中深圳厂区奶粉罐车间、监控系统工程、奶粉罐卡板清洗工程等所有涉及自有房屋建筑物装修改造的长期待摊费用均并入深圳福永厂房评估，上海厂区杂罐车间装修费用并入上海厂房评估，其他装修改造费用以按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

（7）递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，经核实企业该科目核算的内容由于计提坏账准备产生的时间性差异。以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

(8) 其他非流动资产

其他非流动资产为预付的设备款、工程款等，根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业母、分公司汇总报表口径自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业整体的自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 0.25, 1.25, 2.25, …, n ;

r ：折现率;

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流;

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$;

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。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 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 11 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程施工合同、设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对深圳华特容器股份有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、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. 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：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取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基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化，其中在收益法中利率按 2015 年 10 月 24 日公布的最新利率水平考虑。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设公司目前的合同能够继续执行，且能持续进行合作。

10. 假设企业预测年度现金流在会计年度末流入。

11. 深圳华特于 2013 年 8 月 14 日通过高新技术企业复审，获得编号为 GF201344200028 的高新技术企业证书，认定有效期为三年，到期日为 2016 年 8

月 13 日。根据相关规定，2013 年度-2015 年度公司享受 15% 的企业所得税优惠税率。2014 年 3 月 18 日，深圳华特依据深圳市宝安区地方税务局深地税宝福永备[2014]19 号税务事项通知书，2013 年度-2015 年按 15% 的的优惠税率计缴企业所得税。考虑到深圳华特属于马口铁包装行业内的领先企业，公司判断未来继续取得高新技术企业资格的可能性较大，因此未来年度预测时假设仍按高新技术企业 15% 的优惠税率进行预测。

12. 深圳华特天津分公司使用的房屋建筑物目前均为租赁物业，租赁期限较短，深圳华特于 2016 年 1 月与天津博慕达汽车零部件有限公司签订了《资产转让协议》，协议金额 5,800 万元。天津分公司购买土地和房屋后可以满足未来年度的生产经营需要，天津分公司预计 2016 年 9 月份完成房屋的改造装修及生产设备的搬迁和调试。因此假设天津分公司 2016 年 9 月完成搬迁及设备调试，2016 年 10 月份开始生产。

13. 东莞分公司的房屋为租赁物业，租赁期限为 10 年，假设该租赁物业合同到期后仍能续租。

14. 假设深圳二次冷轧线 2017 年年初筹建并投入正式生产。

15. 西南布局已有合作的意向客户，假设西南布局能够 2016 年第四季度完成筹建并投入正式生产。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，深圳华特容器股份有限公司总资产账面价值为 54,655.31 万元，评估价值为 66,473.68 万元，增值额为 11,818.37 万元，增值率为 21.62%；总负债账面价值为 25,426.24 万元，评估价值为 25,426.24 万元，无增减值；净资产账面价值为 29,229.07 万元，评估价值为 41,047.44 万元，评估增值 11,818.37 万元，增值率 40.43%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	37,145.28	38,132.24	986.96	2.66
非流动资产	17,510.03	28,341.44	10,831.41	61.86
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	14,328.25	19,792.39	5,464.14	38.14
在建工程	105.97	105.97	0.00	0.00
无形资产	1,769.56	7,298.62	5,529.06	312.45
土地使用权	1,752.77	5,569.47	3,816.70	217.75
其他	1,306.25	1,144.46	-161.79	-12.39
资产总计	54,655.31	66,473.68	11,818.37	21.62
流动负债	25,326.61	25,326.61	0.00	0.00
非流动负债	99.63	99.63	0.00	0.00
负债总计	25,426.24	25,426.24	0.00	0.00
净资产	29,229.07	41,047.44	11,818.37	40.43

评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，深圳华特股东全部权益价值为 37,201.38 万元，评估增值 7,972.31 万元，增值率为 27.28%。

（三）评估结果的最终确定

收益法从决定资产现行公平市场价值的基本依据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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力、历史年度经营情况良好，且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合

理量化，因此本次评估适用收益法。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了资产负债相关资料，评估师也从外部收集到满足资产基础法评估所需的市场信息资料，利于我们对被评估单位有形和无形资产及负债进行全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

最终两种方法的评估结果差异不大。考虑到深圳华特是从事金属包装制造业务的生产型企业，其营业成本中原材料马口铁的占比较大，产品价格会随原材料价格的变动进行调整但并不同步，而近年马口铁价格大幅下降，处于历史低点，基于目前材料和产品价格水平预测的未来收益可能会有一定的不确定性，从而影响收益法结果。从另一方面，作为重资产型企业，深圳华特拥有的实物资产占整体资产的比重较大，资产基础法是从企业实际拥有的有形资产和无形资产角度对各项资产进行了估值，从稳健和全面的角度体现出企业价值，因此从资产和业务特点角度分析，我们认为资产基础法评估结果更为可靠，因此最终采用资产基础法的评估结果作为对深圳华特的最终评估结论。

故，深圳华特股东全部权益评估值为 41,047.44 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2016 年 9 月 29 日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入评估范围的车牌号为粤 B05758 的东风货车待报废，故无法提供年检有效的车辆行驶证，本次以残值确认评估值。车牌号为京 GK6474 的小货车，车牌号为津 A97281 的解放货车，因未进行年检一直在厂区内使用，该车的证载权利人为北京深特容器有限公司，是天津分公司的前身，未办理产权变更登记，企业已经出具说明，权属属于天津分公司，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（五）评估程序受到限制的情形：

1、本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，注册资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（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：

深圳华特于 2014 年 10 月 31 日与兵工财务有限责任公司签订合同编号为 2014 信字第 010464 号借款合同，借款金额 10,000,000.00 元，并签订动产质押合同，质押物为存货，监管人为北方万邦物流有限公司。深圳华特于 2015 年 7 月 13 日与兵工财务有限责任公司签订合同编号为 2015 信字第 010290 号借款合同，借款金额 20,000,000.00 元，于 2015 年 5 月 8 日与兵工财务有限责任公司签订合同编号为 2015 信字第 010184 号借款合同，借款金额 22,000,000.00 元，并签订编号为 2014 专信字第 010003 号最高额抵押合同，抵押金额 42,000,000.00 元，抵押物为深圳华特总部厂房，于 2014 年 11 月 28 日与兵工财务有限责任公司签订合同编号为 2014 信字第 010521 号借款合同，借款金额 80,000,000.00 元，并签订合同编号为 2013 专信字第 010016 号最高额抵押合同，抵押金额 80,000,000.00 元，抵押物为上海分公司房地产。抵质押物信息如下：

建筑物名称	权证编号	详细座落地址	抵押权人	评估基准日 原值(万元)
华特厂房1栋一层	深房地字第5000349168号	深圳宝安区福永 重庆路130号	兵工财务有 限责任公司	3,639.04
华特厂房1栋二层	深房地字第5000349166号			
华特厂房1栋三层	深房地字第5000349164号			
华特厂房1栋夹层	深房地字第5000349170号			
宿舍楼	沪房地南字(2009)第027172号	上海浦东新区新 场新瀚路33号	兵工财务有 限责任公司	241.47
研发楼	沪房地南字(2009)第027172号			347.35
门卫室	沪房地南字(2009)第027172号			4.12
生产车间	沪房地南字(2009)第027172号			3,574.99

项目	动态货值(万 元)	存放地点	质押权人	监管人
存货-原材料	1498.3	深圳宝安区福永重 庆路130号	兵工财务有限责 任公司	北方万邦物流有限 公司

(七) 深圳华特于2013年8月14日通过高新技术企业复审,获得编号为GF201344200028的高新技术企业证书,认定有效期为三年。根据相关规定,2013年度-2015年度公司享受15%的企业所得税优惠税率。2014年3月18日,深圳华特容器股份有限公司依据深圳市宝安区地方税务局深地税宝福永备[2014]19号税务事项通知书,2013年度-2015年按15%的优惠税率计缴企业所得税。考虑到深圳华特容器股份有限公司属于马口铁包装行业内的领先企业,公司判断未来继续取得高新技术企业资格的可能性较大,因此未来年度预测时仍按高新技术企业15%的优惠税率进行预测,如果2016年8月13日,深圳华特高新技术企业证书无法取得,所得税率2016年开始变为25%时,收益法估值减少3,800万元。

(八) 评估基准日后到现场清查结束时,中国人民银行在2015年10月24日下调金融机构人民币存贷款基准利率0.25%。本次评估在收益法中已考虑利率下调对评估结论的影响。

提请报告使用者关注上述事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 3 月 9 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建良

注册资产评估师：

杨立红



注册资产评估师：

魏胜利



二〇一六年三月九日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位评估基准日审计报告
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托方和被评估单位承诺函
- 六、 签字注册资产评估师承诺函
- 七、 评估机构资格证书
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书