

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

昇兴集团股份有限公司拟股权收购涉及的
太平洋制罐（北京）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

嘉学评估评报字〔2022〕8200053号

第一册（共一册）



厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

Xiamen Academic Practice Valuer Co., Ltd.

二〇二二年七月二十九日

昇兴集团股份有限公司拟股权收购 涉及的太平洋制罐（北京）有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

目录

| | |
|------------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 摘要 | 2 |
| 正文 | 4 |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 | 4 |
| 二、评估目的 | 10 |
| 三、评估对象和评估范围 | 10 |
| 四、价值类型及其定义 | 14 |
| 五、评估基准日 | 15 |
| 六、评估依据 | 15 |
| 七、评估方法 | 18 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 24 |
| 九、评估假设 | 25 |
| 十、评估结论 | 26 |
| 十一、特别事项说明 | 28 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 33 |
| 十三、资产评估报告日 | 34 |

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构与资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限定条件的影响或限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

昇兴集团股份有限公司拟股权收购 涉及的太平洋制罐（北京）有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

摘要

嘉学评估评报字〔2022〕8200053号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受昇兴集团股份有限公司（以下简称“委托人”）的委托，对太平洋制罐（北京）有限公司（以下简称“被评估单位”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：昇兴集团股份有限公司拟收购太平洋制罐（北京）有限公司股权，因此需要聘请资产评估机构对太平洋制罐（北京）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次股权收购提供价值参考依据。

评估对象：昇兴集团股份有限公司拟股权收购涉及的太平洋制罐（北京）有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：太平洋制罐（北京）有限公司于评估基准日时的全部资产及负债。

评估基准日：2022年3月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，截止于评估基准日2022年3月31日，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，本次评估对象太平洋制罐（北京）有限公司股东全部权益的账面值为人民币21,320.70万元，评估值为人民币叁亿零陆拾贰万壹仟伍佰元整（小写：人民币30,062.15万元）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日**2022年3月31日**起计算，至**2023年3月30日**止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动或影响评估对象价值的因素出现重大变化，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为**2022年7月29日**。

昇兴集团股份有限公司拟股权收购 涉及的太平洋制罐（北京）有限公司 股东全部权益价值资产评估报告

正文

嘉学评估评报字〔2022〕8200053号

昇兴集团股份有限公司：

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对昇兴集团股份有限公司拟实施的股权收购行为涉及的太平洋制罐（北京）有限公司股东全部权益在2022年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：昇兴集团股份有限公司

统一社会信用代码：913500006110059518

住所：福建省福州市经济技术开发区经一路

法定代表人：林永贤

注册资本：97691.8468 万元人民币

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

经营范围：生产易拉罐、马口铁空罐、易拉盖及其他金属制品；包装装潢和其他印刷品印刷；统一协调管理集团内各成员公司的经营活动和代购代销成员公司的原辅材料和产品；酒、饮料及茶叶，保健食品，化妆品及卫生用品，预包装食品（不含冷藏冷冻食品）、散装食品（不含冷藏冷冻食品）的销售。

（二）被评估单位概况

1、企业简介

企业名称：太平洋制罐（北京）有限公司（以下简称“太平洋制罐”）

统一社会信用代码：9111000010260928X4

住所：北京市怀柔区雁栖镇

法定代表人：吴武良

注册资本：31633.8381 万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：生产及销售新型大缩颈易开罐及其它包装制品；提供上述产品的技术支持。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

（1）公司成立

太平洋制罐（北京）有限公司原名北京健力宝太平洋包装制品有限公司，经北京市对外贸易委员会以外经贸京字【1993】1760号文批准成立，系由北京市怀柔县乡镇企业总公司、广东健力宝企业集团有限公司和香港太平洋制罐有限公司共同出资组建。于1993年8月16日取得了北京市怀柔区市场监督管理局核发的企业法人营业执照，原注册资本为1,800万美元，其中北京市怀柔县乡镇企业总公司占20%、广东健力宝企业集团有限公司占40%、香港太平洋制罐有限公司占40%。经北京会计师事务所出具的（95）京会师字第152号《验资报告》审验，截至1995年2月7日，实收资本为1,800万美元。

（2）历次出资情况及变更情况

1) 第一次股权转让

1999年11月8日，经北京市对外贸易委员会文件《关于对“北京健力宝太平洋包装制品有限公司”股权转让的批复》（京经贸资字【1999】914号）及《董事会决议》的规定，原股东北京市怀柔县乡镇企业总公司、广东健力宝企业集团有限公司分别将各自所持有19%、40%的股权全部转让给股东香港太平洋制罐有限公司。

本次股权转让后，太平洋制罐的股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 实际出资额 | 持股比例 |
|----|---------------|-----------|-----------|------|
| 1 | 香港太平洋制罐有限公司 | 1,782 万美元 | 1,782 万美元 | 99% |
| 2 | 北京市怀柔县乡镇企业总公司 | 18 万美元 | 18 万美元 | 1% |

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 实际出资额 | 持股比例 |
|----|----|-----------|-----------|------|
| | 合计 | 1,800 万美元 | 1,800 万美元 | 100% |

2) 第二次股权转让

2000年9月5日，经北京市怀柔区对外贸易委员会文件《北京市怀柔区对外贸易委员会关于对太平洋制罐(北京)有限公司股权转让的批复》(京经贸字【2000】820号)及《董事会决议》的规定，原股东香港太平洋制罐有限公司将其所持公司99%的股权全部转让给新股东毛里求斯太平洋制罐有限公司。

本次股权转让完成后，太平洋制罐股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 实际出资额 | 持股比例 |
|----|---------------|-----------|-----------|------|
| 1 | 毛里求斯太平洋制罐有限公司 | 1,782 万美元 | 1,782 万美元 | 99% |
| 2 | 北京市怀柔县乡镇企业总公司 | 18 万美元 | 18 万美元 | 1% |
| | 合计 | 1,800 万美元 | 1,800 万美元 | 100% |

3) 第三次股权转让

2003年11月19日，经北京市怀柔区对外贸易委员会文件《北京市怀柔区对外贸易委员会关于对太平洋制罐（北京）有限公司股权转让的批复》（京经贸资字【2003】90号）及《董事会决议》的规定，原股东北京市怀柔县乡镇企业总公司将其所持公司1%的股权全部转让给毛里求斯太平洋制罐有限公司，企业类型由中外合资变更为外商独资企业。

本次股权转让完成后，太平洋制罐股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 实际出资额 | 持股比例 |
|----|---------------|-----------|-----------|------|
| 1 | 毛里求斯太平洋制罐有限公司 | 1,800 万美元 | 1,800 万美元 | 100% |
| | 合计 | 1,800 万美元 | 1,800 万美元 | 100% |

4) 第一次增资

2007年6月13日，经股东会决议决定增加注册资本400万元，注册资本由1,800万美元增至2,200万美元，增加的400万美元注册资本，从2006年末未分配利润中支付。

2007年6月26日，北京中益信华会计师事务所出具的中益信华外验字（2007）013号《验资报告》审验，截至2007年6月20日，太平洋制罐（北京）有限公司累计实缴注册资本为2,200万美元，实收资本占已登记注册资本总额的100%。

本次出资后，太平洋制罐的股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 实际出资额 | 持股比例 |
|----|---------------|-----------|-----------|------|
| 1 | 毛里求斯太平洋制罐有限公司 | 2,200 万美元 | 2,200 万美元 | 100% |
| | 合计 | 2,200 万美元 | 2,200 万美元 | 100% |

5) 第四次股权转让

2010年1月12日，经北京市怀柔区商务委员会文件《北京市怀柔区商务委员会关于对太平洋制罐（北京）有限公司修改章程的批复》（怀商务复【2010】11号）及《董事会决议》的规定，原股东毛里求斯太平洋制罐有限公司将其所持公司100%的股权全部转让给太平洋制罐（香港）发展有限公司。

本次股权转让完成后，太平洋制罐股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 实际出资额 | 持股比例 |
|----|-----------------|-----------|-----------|------|
| 1 | 太平洋制罐（香港）发展有限公司 | 2,200 万美元 | 2,200 万美元 | 100% |
| | 合计 | 2,200 万美元 | 2,200 万美元 | 100% |

6) 第二次增资

2017年8月24日，经股东会决议公司决定增加注册资本475.80万美元，注册资本由2,200万美元增至2,675.80万美元，出资方式为股东太平洋制罐（香港）发展有限公司以应收到的等额人民币股利转增注册资本。

2017年9月13日，经北京中益信华会计师事务所出具的中益信华外验字【2017】001号《验资报告》审验，截至2017年9月12日，太平洋制罐（北京）有限公司累计实缴注册资本为2,675.80万美元，实收资本占已登记注册资本总额的100%。

本次出资后，太平洋制罐的股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 实际出资额 | 持股比例 |
|----|-----------------|--------------|--------------|------|
| 1 | 太平洋制罐（香港）发展有限公司 | 2,675.80 万美元 | 2,675.80 万美元 | 100% |
| | 合计 | 2,675.80 万美元 | 2,675.80 万美元 | 100% |

7) 第五次股权转让

2017年10月10日，经股东会决议，原注册资本2,675.8万美元折合16,633.8381万元人民币，原股东太平洋制罐（香港）发展有限公司将其所持公司99.5%的股权（对应认缴出资额2,662.4210万美元）转让给福州兴瑞丰投资合伙企业（有限合伙），福州兴瑞丰投资合伙企业（有限合伙）出资16,550.6689万元，将其所持公司0.5%股权（对应认缴出资额13.3790万美元）转让给福州源丰投资管理有限公司，福州源丰投资管理有限公司出资83.1692万元。

本次股权转让完成后，太平洋制罐股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 实际出资额 | 持股比例 |
|----|-------------------|----------------|----------------|-------|
| 1 | 福州兴瑞丰投资合伙企业（有限合伙） | 16,550.6689 万元 | 16,550.6689 万元 | 99.5% |
| 2 | 福州源丰投资管理有限公司 | 83.1692 万元 | 83.1692 万元 | 0.5% |
| | 合计 | 16,633.8381 万元 | 16,633.8381 万元 | 100% |

8) 第六次股权转让

2019年5月31日，经股东会决议，原股东福州兴瑞丰投资合伙企业（有限合伙）、福州源丰投资管理有限公司分别将其各自持有的95.5%、0.5%的股权全部转让给新股东太平洋制罐（福州）集团有限公司，变更后太平洋制罐（福州）集团有限公司持有太平洋制罐（北京）有限公司100%股权。

本次股权转让完成后，太平洋制罐的股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------------|------|
| 1 | 太平洋制罐（福州）集团有限公司 | 16,633.8381 万元 | 100% |
| | 合计 | 16,633.8381 万元 | 100% |

9) 第三次增资

2020年5月13日，经股东会决议公司决定增加注册资本1,5000万元，注册资本由16,633.8381万元增至31,633.8381万元，增加部分由太平洋制罐（福州）集团有限公司以货币形式出资。

本次出资后，太平洋制罐的股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------------|------|
| 1 | 太平洋制罐（福州）集团有限公司 | 31,633.8381 万元 | 100% |
| | 合计 | 31,633.8381 万元 | 100% |

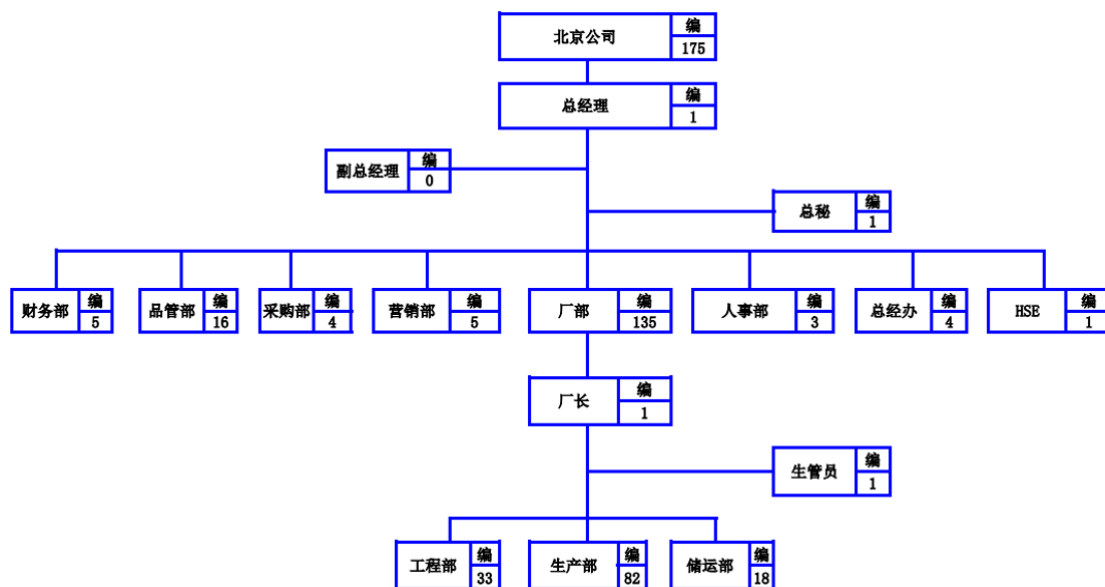
(3) 股权结构

经过历次股权变更后，截至评估基准日，太平洋制罐注册资本为31,633.8381万元，太平洋制罐股权结构如下：

| 序号 | 股东 | 认缴出资额 | 持股比例 |
|----|-----------------|----------------|------|
| 1 | 太平洋制罐（福州）集团有限公司 | 31,633.8381 万元 | 100% |
| | 合计 | 31,633.8381 万元 | 100% |

3、公司产权和经营管理结构

太平洋制罐（北京）有限公司已建立现代化的企业组织架构，截至评估基准日，公司下设财务部、品管部、采购部、营销部、人事部、总经办、HSE 及厂部共计八个部门。基准日时太平洋制罐（北京）有限公司的组织结构图如下：



4、近年资产、财务及经营状况

企业近年及评估基准日的资产、财务及经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年3月31日 |
|--------|----------------|------------------|------------------|
| 资产 | 59,989.12 | 51,725.07 | 50,523.89 |
| 负债 | 31,580.08 | 30,409.84 | 29,203.19 |
| 所有者权益 | 28,409.04 | 21,315.23 | 21,320.70 |
| 审计机构 | 厦门泓正会计师事务所有限公司 | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙） | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 审计意见类型 | 标准无保留意见 | 标准无保留意见 | 标准无保留意见 |
| 项目 | 2020年 | 2021年 | 2022年1-3月 |
| 营业收入 | 42,094.50 | 52,421.98 | 11,466.78 |
| 利润总额 | 0.80 | -675.29 | 17.97 |
| 净利润 | 0.80 | -499.93 | 5.47 |
| 审计机构 | 厦门泓正会计师事务所有限公司 | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙） | 容诚会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 审计意见类型 | 标准无保留意见 | 标准无保留意见 | 标准无保留意见 |

5、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人昇兴集团股份有限公司为本次股权收购的主体，被评估单

位太平洋制罐（北京）有限公司为本次拟收购的标的企业。委托人及被评估单位为同一控制下企业。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

昇兴集团股份有限公司拟收购太平洋制罐（北京）有限公司股权，因此需要聘请资产评估机构对太平洋制罐（北京）有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次股权收购提供价值参考依据。

本评估结论仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用本报告评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）根据昇兴集团股份有限公司的委托，本次评估对象为昇兴集团股份有限公司拟股权收购涉及的太平洋制罐（北京）有限公司的股东全部权益价值。

（二）本次评估范围为太平洋制罐（北京）有限公司于评估基准日时的全部资产及负债。评估范围具体包括：

1、太平洋制罐（北京）有限公司于2022年3月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|-----|----------|-----------|
| 一 | 流动资产合计 | 32,777.51 |
| 二 | 非流动资产合计 | 17,746.37 |
| 2-1 | 债权投资 | |
| 2-2 | 其他债权投资 | |
| 2-3 | 长期应收款 | |
| 2-4 | 长期股权投资 | |
| 2-5 | 其他权益工具投资 | |

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|--------------|-----------|------------------|
| 2-6 | 其他非流动金融资产 | |
| 2-7 | 投资性房地产 | 1.20 |
| 2-8 | 固定资产 | 14351.50 |
| 2-9 | 在建工程 | 561.63 |
| 2-10 | 生产性生物资产 | |
| 2-11 | 油气资产 | |
| 2-12 | 使用权资产 | 1,410.65 |
| 2-13 | 无形资产 | 127.80 |
| 2-14 | 开发支出 | |
| 2-15 | 商誉 | |
| 2-16 | 长期待摊费用 | |
| 2-17 | 递延所得税资产 | 1,176.86 |
| 2-18 | 其他非流动资产 | 116.74 |
| 资产合计 | | 50,523.89 |
| 三 | 流动负债合计 | 27,892.59 |
| 四 | 非流动负债合计 | 1,310.60 |
| 负债合计 | | 29,203.19 |
| 所有者权益 | | 21,320.70 |

2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据太平洋制罐（北京）有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的收购行为涉及的评估对象和范围一致。

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

本次评估利用了委托人提供的太平洋制罐（北京）有限公司评估基准日的审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“容诚审字[2022]361Z0281号”，出具日期为2022年7月29日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的太平洋制罐（北京）有限公司评估基准日资产总额为50,523.89万元，负债总额为29,203.19万元，所有者权益为21,320.70万元。2022年1-3月营业收入为11,466.78万元，利润总额为17.97万元，净利润为5.47万元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

(五) 实物资产概况

太平洋制罐（北京）有限公司申报的实物资产主要为存货、在建工程、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备。各项实物资产特点如下：

1、 存货

列入本次评估范围的存货包括原材料、产成品及发出商品，账面价值 8,183.33 万元。

原材料主要为罐体铝材、天然气、清洗剂、循环系统润滑油等，账面价值 3,903.88 万元，取得方式为外购，其账面价值由不含税购买价构成。原材料主要存放于仓库，存放环境良好，处于有序管理状态。

产成品主要为沈阳康师傅美年达百香果菠萝 slick330ml、北冰洋桔汁汽水 slick330ml、郑州百事可乐蓝罐 slick 330ml 等，账面价值为 4,252.43 万元，主要存放于成品仓库，产成品品质良好。

发出商品主要为兰州百事可乐蓝罐、强爽卡曼橘 500ml 罐 2110-QG-V1、强爽葡萄 500ml 罐 2110-QG-V1 等，账面价值为 27.03 万元，均为正常订单销售发出商品。

2、 在建工程

列入本次评估范围的在建工程为设备安装工程，共计 22 项。主要为包括 PEA-03-2020 风机增加变频器、PEA-02-2021 二线增加内喷机、PEA-15-2021 白底涂机更换提速项目、PEA-10-2019 2019 安环投入项目等，账面余额为 3,791.80 万元，已计提减值准备 3,230.17 万元，账面价值为 561.63 万元。

3、 投资性房地产

列入本次评估范围的投资性房地产为三套住宅，位于北京市怀柔区于家园三区 17 号楼 5-201 单元、5-401 单元、5-501 单元。账面原值为 40.00 万元，账面净值为 1.2 万元。房屋明细具体如下：

| 序号 | 证载权利人名称 | 房产权证编号 | 建筑物名称 | 建筑面积 (m ²) | 建成日期 |
|----|---------------|--------------------|----------------------------|------------------------|------------|
| 1 | 太平洋制罐（北京）有限公司 | 京房权证怀涉外移字第 20042 号 | 北京市怀柔区于家园三区 17 号楼 5-401 单元 | 89.62 | 1998-08-01 |
| 2 | 太平洋制罐（北京）有限公司 | 京房权证怀涉外移字第 20043 号 | 北京市怀柔区于家园三区 17 号楼 5-201 | 89.62 | 1998-08-01 |

| 序号 | 证载权利人名称 | 房产证编号 | 建筑物名称 | 建筑面积 (m ²) | 建成日期 |
|----|---------------|--------------------|----------------------------|------------------------|------------|
| | | | 单元 | | |
| 3 | 太平洋制罐（北京）有限公司 | 京房权证怀涉外移字第 20044 号 | 北京市怀柔区于家园三区 17 号楼 5-501 单元 | 89.62 | 1998-08-01 |
| 合计 | | | | 268.86 | |

4、房屋（构）建筑物

列入本次评估范围的房屋（构）建筑物类固定资产共计 53 项，主要包括房屋建筑物、构筑物及厂区配套等。其中房屋建筑物主要包括主厂房、产成品库房、招待所、新建成品库房等；构筑物主要包括自行车棚、废品区雨棚、污泥棚等；厂区配套主要包括露天停车场、道路、管道等设施。账面原值 4,864.09 万元，账面净值 496.11 万元。部分房屋建筑物未办理产权证，已办理产权证的房屋明细具体如下：

| 序号 | 房产证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 建成日期 |
|----|--------------------|-----------|------|------------------------|------------|
| 1 | X 京房权证怀字第 009174 号 | 主厂房 | 钢结构 | 8,467.70 | 1995-10-01 |
| 2 | | 锅炉房 | 混合结构 | 537.60 | 1995-10-01 |
| 3 | | 污水处理车间 | 混合结构 | 656.20 | 1995-10-01 |
| 4 | | 污水处理站库房 | 混合结构 | 28.10 | 1998-05-01 |
| 5 | | 危险品库 | 混合结构 | 568.70 | 1995-10-01 |
| 6 | | 深井泵房 | 混合结构 | 84.20 | 1995-10-01 |
| 7 | | 消防泵房 | 混合结构 | 95.10 | 1995-10-01 |
| 8 | | 消防水池 | 混合结构 | 32.20 | 1998-05-01 |
| 9 | | 地泵房 | 混合结构 | 36.00 | 1998-05-01 |
| 10 | | 保税库即产成品库房 | 混合结构 | 1,053.90 | 1997-12-01 |
| 11 | | 宿舍楼 | 混合结构 | 1,315.40 | 1995-10-01 |
| 12 | | 新建成品库房 | 钢结构 | 6,503.92 | 2006-05-31 |
| 合计 | | | | 19,379.02 | |

尚未办理产权的房屋建筑物明细具体如下：

| 序号 | 房产证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 建成日期 |
|----|--------|-------|-------|------------------------|------------|
| 1 | 尚未办理权证 | 办公楼 | 混合结构 | 1,927.68 | 1995-10-01 |
| 2 | | 新空压机房 | 钢结构 | 53.00 | 2007-09-30 |
| 3 | | 托盘库 1 | 钢结构 | 103.00 | 1998-05-01 |
| 4 | | 招待所 | 混合结构 | 1,080.00 | 1995-10-01 |
| 5 | | 传达室 | 混合结构 | 20.00 | 1998-06-01 |
| 6 | | 托盘库 2 | 简易钢结构 | 210.00 | 2004-11-30 |

| 序号 | 房产权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 建成日期 |
|----|--------|---------|-----|------------------------|------------|
| 7 | | 备件库保温库房 | 彩钢房 | 150.00 | 2007-06-30 |
| 8 | | 辅助用房屋 | 彩钢房 | 189.00 | 2008-04-30 |
| 合计 | | | | 3,732.68 | |

截至评估基准日，上述房屋建（构）筑物均处于正常使用状态，已办理产权的房屋建筑物设有抵押担保权，抵押权人为盘谷银行（中国）有限公司北京分行。

5、 机器设备

机器设备共计 244 项，294 台（套），购置于 1995 年至 2021 年，主要包括拉伸机、传送线、内烘炉、彩印机、内喷机及冲杯机等。设备位于太平洋制罐（北京）有限公司厂区内。账面原值为 39,497.88 万元，账面净值 14,229.45 万元，已计提减值准备 822.74 万元，账面价值为 13,406.71 万元。截至评估基准日，设备维护、保养、使用正常，小部分设备闲置于厂区内。截至评估基准日，部分机器设备设有抵押担保权，抵押权人为盘谷银行（中国）有限公司北京分行。

6、 车辆

纳入本次评估范围的车辆共计 20 项（其中包含 6 辆机动车，14 辆叉车），购置于 1994 年至 2019 年，截至评估基准日委估车辆全部停放于太平洋制罐（北京）有限公司内，权利人为太平洋制罐（北京）有限公司。账面原值为 426.53 万元，账面净值为 46.67 万元。至评估基准日所有车辆已通过最新年检。经现场勘查，车辆维护、保养情况较好，使用正常。

7、 电子设备

电子设备共计 339 项，366 台（套），购置于 1994 年至 2022 年，主要为空调、电脑、打印机以及家具等办公设备，位于太平洋制罐（北京）有限公司本部。账面原值为 1,468.91 万元，账面净值为 402.00 万元。经现场勘查，大部分设备维护、保养、使用正常，其中部分设备处于待报废的状态。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：（一）

评估目的：股权收购，是一个正常的市场经济行为，市场价值能为经济行为各方所接受；（二）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（三）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（四）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2022年3月31日。

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议，2016年12月1日起施行）。

2、《中华人民共和国公司法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修改，2018年10月26日起施行）。

3、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议，2021年1月1日起施行）。

4、《中华人民共和国企业所得税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修改，2008年1月1日起施行）。

5、《中华人民共和国证券法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，2020年3月1日起施行）。

6、《资产评估行业财政监督管理办法》。

7、财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年第39号)。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)。
 - 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)。
 - 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)。
 - 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)。
 - 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)。
 - 6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)。
 - 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)。
 - 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)。
 - 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35号)。
 - 10、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)。
 - 11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)。
 - 12、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。
 - 13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。
 - 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)。
 - 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。
- 以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(三) 资产权属依据

- 1、机动车行驶证。
- 2、设备购置合同与购置发票。
- 3、不动产权证书。

(四) 取价依据

- 1、太平洋制罐（北京）有限公司近年及评估基准日会计报表、审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料。
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件。
- 3、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司收集的有关询价资料和参数资料。

- 4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）。
 - 5、wind 资讯金融终端。
 - 6、《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号，2009年1月1日起执行）。
 - 7、《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65号修改，2011年11月1日起施行）。
 - 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号修改，2017年11月19日起施行）。
 - 9、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年5月1日起执行）。
 - 10、《中华人民共和国车辆购置税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会议第七次会议，2019年7月1日起施行）。
 - 11、《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，2013年5月1日起施行）。
 - 12、《2007-2022 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）。
 - 13、贷款市场报价利率（由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心2022年3月21日公布的LPR数据）。
- (五)其他参考资料
- 1、《资产评估实务（一）》（中国资产评估协会编，中国财政经济出版社2021年3月出版）。
 - 2、《资产评估实务（二）》（中国资产评估协会编，中国财政经济出版社2021年3月出版）。
 - 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
 - 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。
 - 5、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。
 - 6、资产评估专业人员现场勘查、记录等。
 - 7、厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

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。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：一是被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；二是预期收益所对应的风险能够度量；三是收益期限能够确定或者合理预期。

被评估单位为易拉罐加工制造企业，其业绩受铝材等原材料价格波动影响较大，鉴于被评估单位近年来的历史业绩波动很大，企业未来发展趋势尚存重大不确定性，被评估单位的未来收益难以作出合理预期，客观上不具备资产评估专业人员编制收益预测表的预测条件。因此，本项目运用收益法进行评估存在上述操作条件的限制，且上述操作条件限制是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除。因此，本项目不适于采用收益法进行评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。选择和使用市场法必须具备两个前提：一是评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；二是有关交易的必要信息可以获得。

鉴于市场近期无足够的与评估对象在行业和资产规模相同或相似的可比交易案例及可比上市公司，不具备采用市场法评估的条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法评估企业价值必须具备两个前提：一是被评估单位能够对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别；二是资产评估专

业人员能够对被评估单位的各项资产、负债分别进行评估。

被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行了识别，资产评估专业人员也能够选用适当的具体评估方法对被评估单位各项资产、负债分别作出评定估算，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别或评估的资产或者负债。因此，本项目适于采用资产基础法进行评估。

综上，本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

股东全部权益价值 = 全部资产评估值 - 全部负债评估值

1、流动资产

（1）货币资金

1) 现金

对现金进行核实，由被评估单位出纳员全额盘点，企业财务负责人与评估人员同时在现场监盘，同时，获取被评估单位出纳员签署的《出纳员声明书》。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到核实盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额一致，按核实推算与基准日相符的现金额作为评估价值。

2) 银行存款

评估人员查阅了银行对账单，并对所有银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符，故以核实后的账面金额作为评估值。

3) 其他货币资金

评估人员查阅收集了对账单，并对该账户进行了函证，函证结果与账面价值相符，其他货币资金以核实后账面值作为评估值。

（2）应收票据

评估人员查阅了相关账簿、凭证，并且已获取相关凭证及电子票据复印件。经核实，账面记录准确，未发现异常情况。银行承兑汇票是经银行审查同意承兑的，原则上保证在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或持票人，但一般信

用等级的商业银行仍然存在银行承兑汇票到期未获清偿可能，故评估人员对该类票据风险损失采用账龄分析的方法估计评估风险损失。于评估基准日均为1年以内账龄的应收票据，其信用减值损失为0.5%。以应收票据合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（3）应收款项

评估人员查阅了会计账簿，获取了合同、发票等资料。核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

第一类，采用个别认定法评估

对关联方往来及期后已回款的等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0。

第二类，采用账龄分析方法评估

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。其中账龄一年以内的评估风险损失的可能性在0.5%，账龄1年至2年以内的评估风险损失的可能性在30%，账龄2年至3年以内的评估风险损失的可能性在50%，账龄3年以上的评估风险损失的可能性在100%。

以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（4）预付款项

评估人员查阅了会计账簿，获取了发票等资料。核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（5）存货

1) 对原材料的品质，通过获取原材料库龄，并向仓库管理人员进行询问等方式进行核实。经核实，原材料存在报废和库龄长的情况，详见“存货-原材料评估明细表”。对于库龄2年以内且品质正常，可满足正常生产需求的原材料，

其评估根据评估基准日客观市场价格进行确定；对于库龄 2 年以上的库龄时间长、周转性差的原材料，按市场回收价格进行确定；对于已报废无法满足正常生产需求的原材料，其评估为 0。

2) 对于产成品和发出商品，根据不同性质的产成品和发出商品，分别采用如下评估方法：

A、对于正常销售的产成品和发出商品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值；对于发出商品以其相应客户的销售合同中不含税售价减去销售费用和相关税费后确定评估值。

产成品评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

发出商品评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率)

B、对其中账龄较长的产成品，通过和企业存货管理人员了解，该部分产成品因为是小品种，无市场需求，一直存放于仓库，评估值按废铝罐的市场价格确定，废铝根据评估基准日不含税市场价格确定评估值。

(6) 其他流动资产

评估人员查阅了会计账簿，获取了凭证等资料。核实增值税申报表、与企业报表记录金额，核实结果账、表、单金额相符。故以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

(1) 投资性房地产

根据《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号）、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）和参照《房地产估价规范》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

1) 市场法：市场法适用于同类房地产交易案例较多的评估。

2) 收益法：收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估。

3) 成本法：成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法和假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

纳入本次评估范围的投资性房地产主要为太平洋制罐（北京）有限公司所持有的位于北京市怀柔区于家园三区17号楼5-201单元、5-401单元、5-501单元住宅。位于同一供求圈内同类房地产数量较多，在评估基准日近期有较多类似房地产的交易，并且具有一定可比性，采用市场法能更直观反映投资性房地产的公允价值，故本次评估采用市场法对该投资性房地产进行评估。

（2）房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产的评估方法通常有比较法、收益法、成本法等评估方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行评估的情况下的房地产评估；

因此，本次评估根据评估目的和委估的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：评估价值＝重置成本×成新率

（3）设备类固定资产

1) 设备评估方法

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，主要采用成本法进行评估，部分购置年限较久的设备参照二手市场的价格确认评估值。

评估值＝重置成本×成新率

2) 车辆评估方法

本次车辆评估根据车辆的特点与用途，分别采用市场法和成本法进行评估。若车辆具有活跃的市场，存在足够数量类似资产的交易案例，则采用市场法中的类比法进行评估；其余车辆选择成本法进行评估。

（4）在建工程-设备

评估人员通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，查阅了相关会计凭证，获取了相关合同等资料。认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，支出比例与工程的完工形象进度基本一致。

对于正在安装的设备，评估人员核对了设备款、安装工程及其他费用款项的支付情况，对于截至评估基准日已开工6个月以上的设备安装工程按合理工期计算资金成本，以两者之和确认评估值。

对于截止评估基准日项目已暂停的项目，评估人员通过向工程管理人员及财务人员了解，已暂停的项目未来不存在继续启动的可能性，其中包含的设备已无使用价值和回收价值，故已暂停的项目本次评估值确认为零。

（5）土地使用权

根据《城镇土地估价规程》66评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。评估人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本次评估目的，采用基准地价修正法进行评估。

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价值的方法。

运用基准地价修正法求取评估对象土地价值，基本公式如下：

单位地价=区片基准地价×用途修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×因素修正系数+开发程度修正程度÷容积率

土地使用权取得成本=单位地价×土地面积

土地使用权评估值=土地使用权取得成本+契税

（6）使用权资产

评估人员查阅了相关的租赁合同、企业确认使用权资产的记账凭证及原始凭证，取得了企业根据新租赁准则要求核算的使用权资产计算表，核对了使用权资

产账面价值。

（7）递延所得税资产

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定预计收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定。在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按照将产生的可抵扣金额确认评估值。

（8）其他非流动资产

评估人员了解了其他非流动资产形成的原因，并核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料。现场查实证明处置事项真实，款项入账金额计算准确，我们以核实后账面值作为其他非流动资产评估值。

3、负债

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的流动负债和其他流动负债；非流动负债包括租赁负债和递延收益。评估人员对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2022年6月15日开始进行前期工作，2022年6月28日进驻现场，最终于2022年7月29日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告；

（五）整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，资产评估专业人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设。持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

（二）特殊假设

1、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

2、现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

3、被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断。

4、被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

5、委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；

纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位各项资产的减值准备计提充分。

6、被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

7、被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法评估，得出如下结论：

（一）评估结果

截止于评估基准日2022年3月31日，纳入本次评估范围的太平洋制罐（北京）有限公司的评估价值为：资产为59,265.34万元、负债为29,203.19万元、所有者权益为30,062.15万元。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|-----|---------|-----------|-----------|----------|-------|
| 一 | 流动资产合计 | 32,777.51 | 32,969.64 | 192.13 | 0.59 |
| 二 | 非流动资产合计 | 17,746.37 | 26,295.69 | 8,549.32 | 48.18 |
| 2-1 | 债权投资 | | | | |
| 2-2 | 其他债权投资 | | | | |
| 2-3 | 长期应收款 | | | | |
| 2-4 | 长期股权投资 | | | | |

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|--------------|-----------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| 2-5 | 其他权益工具投资 | | | | |
| 2-6 | 其他非流动金融资产 | | | | |
| 2-7 | 投资性房地产 | 1.20 | 755.97 | 754.77 | 62,897.50 |
| 2-8 | 固定资产 | 14,351.50 | 17,826.54 | 3,475.04 | 24.21 |
| 2-9 | 在建工程 | 561.63 | 574.31 | 12.68 | 2.26 |
| 2-10 | 生产性生物资产 | | | | |
| 2-11 | 油气资产 | | | | |
| 2-12 | 使用权资产 | 1,410.65 | 1,410.65 | 0.00 | 0.00 |
| 2-13 | 无形资产 | 127.80 | 4,539.33 | 4,411.54 | 3,452.00 |
| 2-14 | 开发支出 | | | | |
| 2-15 | 商誉 | | | | |
| 2-16 | 长期待摊费用 | | | | |
| 2-17 | 递延所得税资产 | 1,176.86 | 1,072.15 | -104.71 | -8.90 |
| 2-18 | 其他非流动资产 | 116.74 | 116.74 | 0.00 | 0.00 |
| 资产合计 | | 50,523.89 | 59,265.34 | 8,741.45 | 17.30 |
| 三 | 流动负债合计 | 27,892.59 | 27,892.59 | 0.00 | 0.00 |
| 四 | 非流动负债合计 | 1,310.60 | 1,310.60 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | | 29,203.19 | 29,203.19 | 0.00 | 0.00 |
| 所有者权益 | | 21,320.70 | 30,062.15 | 8,741.45 | 41.00 |

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

(二) 资产基础法评估价值与账面价值比较变动情况及说明

太平洋制罐（北京）有限公司股东全部权益的账面价值为 21,320.70 万元，评估值 30,062.15 万元，评估增值 8,741.45 万元，增值率 41.00%。主要的增值情况说明如下：

1、应收账款评估增值 63.49 万元，增值原因是评估风险损失确认与坏账准备计提产生差异导致的评估增值。

2、其他应收款评估增值 51.06 万元，增值原因是评估风险损失确认与坏账准备计提产生差异导致的评估增值。

3、存货评估增值 77.58 万元，其中原材料评估增值的主要原因是按客观市场价格进行确定评估值所导致的评估增值；产成品和发出商品评估增值主要原因为评估值包含了产成品预计可以实现的利润导致的评估增值。

4、投资性房地产增值 754.77 万元，增值的原因是企业投资性房地产账面以成本模式计量，投资性房地产取得时间较早，取得成本较低，而近年来房地产市场整体呈现上升趋势，导致评估增值。

5、固定资产评估增值 3,475.04 万元，其中房屋建筑物评估净值增值原因为建筑物经济耐用年限大于会计折旧年限；机器设备评估增值原因是部分机器设备的经济耐用年限高于折旧年限；车辆评估增值原因为二手车辆的市场交易价格高于折旧后账面净值导致的评估增值；电子设备评估增值原因为企业的设备折旧年限小于设备经济使用年限导致的评估增值。

6、在建工程评估增值 12.68 万元，增值的原因为本次评估考虑了在建工程-设备占用的资金成本导致评估增值。

7、土地使用权评估增值 4,411.54 万元，评估增值的原因为企业的土地使用权取得时间较早，取得土地的成本较低，近年地价上涨较快。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

对纳入本次评估范围的部分房屋建筑物截至评估基准日时，尚未办理相关权属证书，被评估单位承诺该部分资产归其所有，其面积均系由被评估单位提供，其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责，在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量 and 计算。本评估目的实现时，本被评估单位应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行调整，否则，由此可能产生的一切责任均与本资产评估机构无关。具体详见下表：

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (m ²) |
|----|---------|-------|------------|------------------------|
| 1 | 办公楼 | 混合结构 | 1995-10-01 | 1,927.68 |
| 2 | 新空压机房 | 钢结构 | 2007-09-30 | 53.00 |
| 3 | 托盘库 1 | 钢结构 | 1998-05-01 | 103.00 |
| 4 | 招待所 | 混合结构 | 1995-10-01 | 1,080.00 |
| 5 | 传达室 | 混合结构 | 1998-06-01 | 20.00 |
| 6 | 托盘库 2 | 简易钢结构 | 2004-11-30 | 210.00 |
| 7 | 备件库保温库房 | 彩钢房 | 2007-06-30 | 150.00 |

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) |
|----|-------|-----|------------|-----------------------|
| 8 | 辅助用房屋 | 彩钢房 | 2008-04-30 | 189.00 |

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、抵押事项

截至评估基准日，被评估单位存在将部分资产进行抵押，用于借款的情况，具体明细如下：

| 序号 | 抵押物 | 抵押银行 | 抵押期间 | 借款人 | 基准日借款余额(万元) |
|----|-------|------------------|-----------------------|---------------|-------------|
| 1 | 土地使用权 | 盘谷银行(中国)有限公司北京分行 | 2021/11/29-2022/05/27 | 太平洋制罐(北京)有限公司 | 3,000.00 |
| 2 | 房地产 | 盘谷银行(中国)有限公司北京分行 | 2021/11/29-2022/05/27 | 太平洋制罐(北京)有限公司 | 3,000.00 |
| 3 | 机器设备 | 盘谷银行(中国)有限公司北京分行 | 2021/06/01-2022/05/31 | 太平洋制罐(北京)有限公司 | 3,000.00 |

2、质押事项

经核实，至评估基准日被评估单位不存在质押情况。

3、担保事项

截至评估基准日被评估单位作为担保方：

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---------------|-------------|------------|------------|------------|
| 太平洋制罐(肇庆)有限公司 | 5,000.00 万元 | 2021/12/17 | 2024/12/16 | 否 |

截至评估基准日被评估单位作为被担保方：

| 担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------|--------------|------------|------------|------------|
| 太平洋制罐(福州)集团有限公司 | 14,000.00 万元 | 2019/12/15 | 2029/12/15 | 否 |

4、租赁事项

经核实，至评估基准日被评估单位所持有的三套住宅目前存在租赁情况，具体租赁情况如下：

| 序号 | 出租人 | 承租人 | 合同起始日 | 合同截止日 | 面积(m ²) | 含税月租金(元/月) | 用途 | 租赁房屋地址 |
|----|-------|-----|----------|-----------|---------------------|------------|----|----------------|
| 1 | 太平洋制罐 | 高超 | 2022/4/1 | 2023/3/31 | 89.62 | 2,000.00 | 住宅 | 北京市怀柔区于家园三区 17 |

| 序号 | 出租人 | 承租人 | 合同 起始日 | 合同 截止日 | 面积 (m ²) | 含税月租金 (元/月) | 用途 | 租赁房屋 地址 |
|----|------------------|-----|-----------|-----------|-------------------------|----------------|----|----------------------------------|
| | (北 京)有 限公司 | | | | | | | 号楼 5-201 号 |
| 2 | | 范文娟 | 2022/3/11 | 2023/3/10 | 89.62 | 2,000.00 | 住宅 | 北京市怀柔区 于家园三区 17 号楼 5-401 号 |
| 3 | | 高强 | 2022/1/15 | 2022/7/14 | 89.62 | 2,000.00 | 住宅 | 北京市怀柔区 于家园三区 17 号楼 5-501 号 |

5、使用权资产

截至评估基准日，被评估单位的使用权资产如下：

| 序号 | 承租人 | 出租人 | 合同 起始日 | 合同 截止日 | 面积 (m ²) | 含税月租 金(元/ 月) | 用途 | 租赁房屋 地址 |
|----|-----------------------|-------------------------|-----------|------------|-------------------------|--------------------|----|----------------------------------|
| 1 | 太平洋制 罐(北京) 有限公司 | 北京鑫 速达物 流有限 公司 | 2021/1/1 | 2027/12/31 | 11,600.00 | 174,000.00 | 库房 | 北京市怀柔 区雁栖东二 路(1号库和 2号库) |
| 2 | 太平洋制 罐(北京) 有限公司 | 北京汇 力安物 流有限 公司 | 2021/1/1 | 2027/12/31 | 5,450.00 | 73,575.00 | 库房 | 北京市怀柔 区庙城镇庙 城村 295 号 |

6、或有负债（或有资产）事项

经核实，至评估基准日被评估单位不存在重大或有负债（或有资产）等情况。

7、涉及法律纠纷事项

经核实，至评估基准日被评估单位不存在涉及法律纠纷事项。

(四)重要的利用专家工作及报告情况

我们利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“容诚审字[2022]361Z0281号”《审计报告》（审计意见类型：标准无保留意见），以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

(五)重大期后事项

1、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

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，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、且对资产评估结论产生明显影响时，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。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2、本资产评估报告评估结论是对2022年3月31日这一基准日所评估股东全部权益价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该股东全部权益价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

4、截至评估基准日太平洋（北京）有限公司底下拥有一家全资子公司太平洋（雅安）有限公司，认缴金额1000万元，实缴金额0元，该公司于评估基准日还未建账且尚未实际经营，故本次没有纳入评估，该公司具体工商信息如下：

企业名称：太平洋制罐（雅安）有限公司

统一社会信用代码：91511800MA68039A25

成立时间：2019年06月05日

法定代表人：沈吴佶

注册资本：1000万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：金属包装制品的制造、销售；货物或技术进出口业务。（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）。

5、本次纳入评估范围的在建工程中“PEA-14-2007 新建盖线、PEA-01-2016 增加 UV”项目于评估基准日 2022 年 3 月 31 日已暂停。具体暂停的原因如下：

PEA-14-2007 新建盖线项目：该项目于 2007 年获批，由于当时国内易拉罐需求迅速提升，同时带动配套罐盖需求提升，太平洋制罐（北京）有限公司故投资新建该罐盖生产线。在项目建设期间由于现有国内罐盖生产厂家快速扩大产能，市场很快出现饱和状态，故太平洋制罐（北京）有限公司于 2012 年 3 月决定暂停该罐盖生产线，该项目涉及的设备目前主要存放于太平洋制罐（武汉）有限公司。

PEA-01-2016 增加 UV 项目：该项目由于太平洋制罐（北京）有限公司优化易拉罐制造生产工艺，该项目未达到企业制造标准，故太平洋制罐（北京）有限公司于 2016 年 12 月暂停该项目。

以上项目具体明细如下：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 开工日期 | 账面价值 | 项目状态 |
|-----------------------|------------|--------------|-------|
| PEA-14-2007 罐盖耐压检测仪 | 2007 年 1 月 | 160,275.78 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 冲盖机 | 2007 年 1 月 | 9,906,559.11 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 圆边机 | 2007 年 1 月 | 457,735.45 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 注胶机 | 2007 年 1 月 | 2,411,376.24 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 铆合机 | 2007 年 1 月 | 9,532,246.18 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 盖料开卷系统 | 2007 年 1 月 | 1,150,175.22 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 拉环料开卷机 | 2007 年 1 月 | 452,796.17 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 传送线 | 2007 年 1 月 | 2,655,997.66 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 真空泵 | 2007 年 1 月 | 121,879.61 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 空压机 | 2007 年 1 月 | 1,177,815.11 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 干燥机 | 2007 年 1 月 | 45,491.53 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 水冷却塔 | 2007 年 1 月 | 243,345.12 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 电缆电柜 | 2007 年 1 月 | 1,042,947.81 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 电子天平 | 2007 年 1 月 | 27,036.38 | 项目已暂停 |
| PEA-14-2007 管路管线 | 2007 年 1 月 | 337,746.24 | 项目已暂停 |
| PEA-04-2009 盖线铆合机电器改造 | 2009 年 1 月 | 3,535.68 | 项目已暂停 |
| PEA-01-2016 增加 UV | 2016 年 1 月 | 2,574,783.73 | 项目已暂停 |

| 项目名称 | 开工日期 | 账面价值 | 项目状态 |
|------|------|---------------|------|
| 合计 | | 32,301,743.02 | |

对于以上暂停项目，被评估单位全额计提减值准备，评估人员也通过向工程管理人员和财务人员了解核实，以上暂停的项目未来不存在继续启动的可能性，项目包含的设备已无使用价值及回收价值，故本次对以上暂停项目评估为0。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2022 年 3 月 31 日起计算，至 2023 年 3 月 30 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动或影响评估对象价值的因素出现重大变化，不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（2）未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人和其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法

律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应该正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准

（六）本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（七）本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2022 年 7 月 29 日。

谨此报告！

（以下无正文，为签字盖章页）

（本页无正文，为“嘉学评估评报字（2022）8200053号”《资产评估报告》
签字盖章页）

本资产评估报告文号为“嘉学评估评报字（2022）8200053号”。经评估，截
止于评估基准日 2022 年 3 月 31 日，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资
产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产
评估报告程序和方法，纳入本次评估范围的太平洋制罐（北京）有限公司《资产
负债表》上列示的股东全部权益账面值为人民币 21,320.70 万元，评估值为人民
币叁亿零陆拾贰万壹仟伍佰元整（小写：人民币 30,062.15 万元）。



厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：

