

中广信评报字[2018]第 046 号

珠海中富实业股份有限公司以财务报告为目的的公允价值计量
所涉及的位于北京经济技术开发区永昌北路 18 号投资性房地产
评估项目

资 产 评 估 报 告

(共 1 册, 第 1 册)

广东中广信资产评估有限公司

二〇一八年一月十五日



目录

资产评估师声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、绪言.....	6
二、委托方、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
三、评估目的.....	8
四、评估范围及对象.....	8
五、价值类型及其定义.....	11
六、评估基准日.....	11
七、评估依据.....	11
八、评估方法.....	15
九、评估程序实施过程 and 情况.....	18
十、评估假设.....	19
十一、评估结论.....	22
十二、特别事项说明.....	22
十三、评估报告使用限制说明.....	25
十四、评估报告日.....	26
资产评估书备查文件目录.....	28

资产评估师声明

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，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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

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

七、本资产评估机构及其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。

八、资产评估专业人员已经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；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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。

委托方：珠海中富实业股份有限公司

产权持有人：北京中富容器有限公司

评估目的：珠海中富实业股份有限公司基于账务报告目的需要，拟确定以公允价值后续计量的投资性房地产在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场公允价值，本次资产评估是为该经济行为所涉及的位于北京经济技术开发区永昌北路 18 号投资性房地产在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估对象与评估范围：本次评估的对象为珠海中富实业股份有限公司以公允价值后续计量的投资性房地产，评估范围为北京中富容器有限公司在评估基准日拥有的位于北京经济技术开发区永昌北路 18 号投资性房地产以及相对应的土地使用权，包含建筑物及其占有的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

主要评估方法：收益法

评估结论：

经评定估算，截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，在本报告载明的评估目的及价值定义、评估假设条件下：

截止至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，珠海中富实业股份有限公司纳入评估范围的投资性房地产评估值为 58,732,600 元（大写人民币伍仟捌佰柒拾叁万贰仟陆佰元整）。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告中的特别事项。

按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日。本摘要与资产评估报告正文具有同等法律效力。

中广信评报字[2018]第 046 号

资产评估报告正文

一、绪言

珠海中富实业股份有限公司：

广东中广信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，使用收益法，按照必要的评估程序，对珠海中富实业股份有限公司以财务报告为目的的公允价值计量所涉及的位于北京经济技术开发区永昌北路 18 号投资性房地产进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托方：珠海中富实业股份有限公司

产权持有人：北京中富容器有限公司

委托方和公司之间的关系：委托方与产权持有人为母子公司关系。

（一）委托方概况

名称：珠海中富实业股份有限公司

统一社会信用代码：9144040019255957X0

住所：珠海市保税区 1 号地 3 号厂房 201 号

法定代表人姓名：刘锦钟

注册资本：人民币 128570.2520 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1985 年 12 月 18 日

经营期限：长期

经营范围：生产和销售自产的饮料容器、瓶胚、PET高级饮料瓶、纸杯、防冒瓶盖、纸箱、非织造布标签；上述产品同类商品及塑料制品、化工原料（不含危险化学品）、预包装食品（非酒精饮料，许可证有效期至2013年8月4日）、塑料容器的制造设备及配套设备的批发、零售及进出口业务（不设店铺，不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。

登记机关：珠海市工商行政管理局

核准日期：2016 年 07 月 07 日

（二）产权持有人概况

名称：北京中富容器有限公司

统一社会信用代码：91110302600048016B

住所：北京市北京经济技术开发区荣京东街 9 号 2 幢一层东南角及三层东南角

法定代表人姓名：张海滨

注册资本：8214.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

成立日期：1995 年 12 月 21 日

经营期限：长期

经营范围：生产 PET 聚酯瓶胚、饮料包装容器（含 PET 聚酯瓶）；普通货运；销售自产产品；出租办公用房。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关：北京市工商行政管理局北京经济技术开发区分局

核准日期：2016 年 11 月 08 日

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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成为本评估报告使用人。

本次评估的委托方为珠海中富实业股份有限公司，产权持有人为北京中富容器有限公司，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

三、评估目的

本次评估目的是珠海中富实业股份有限公司基于账务报告目的需要，拟确定以公允价值后续计量的投资性房地产在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场公允价值。本次资产评估是为该经济行为所涉及的位于北京经济技术开发区永昌北路 18 号投资性房地产在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估的对象为珠海中富实业股份有限公司以公允价值后续计量的

投资性房地产，即北京中富容器有限公司在评估基准日拥有的位于北京经济技术开发区永昌北路18号投资性房地产以及相对应的土地使用权。

（二）评估范围

本次评估范围为北京中富容器有限公司在评估基准日拥有的位于北京经济技术开发区永昌北路18号投资性房地产以及相对应的土地使用权，包含建筑物及其占有的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产。评估基准日，委估投资性房地产具体情况：

产权证号	建筑物名称	证载建筑面积 (m ²)	用途	评估建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	账面价值
京房权证开港澳台字第00019号	北京经济技术开发区永昌北路18号	11,187.17	厂房	11,187.17	9,262.50	9,089,501

（三）评估对象概况

1、评估对象区位或位置状况：

（1）位置状况

坐落	北京经济技术开发区永昌北路18号
方位	东面为瑞赛科技园、南面为中瑞蓝科电动汽车中央研究院、西面为永昌北路，北面为北京中彩印制有限公司。
临街（路）状况	临永昌北路，近荣华中路、科创五街，近京沪高速出入口

（2）交通状况

道路状况	厂区一面临路，近荣华中路、科创五街，近京沪高速出入口，道路通达度较高。
出入可利用交通工具	附近有“中和街”、“汇龙森”公交站，有1、16等公交车行经，距地铁亦庄线“万源街”站约800米，交通便捷度较高。
交通管制情况	周边未存在交通管制情况。
停车方便程度	周边车位需求较大，停车位较紧张。

（3）环境状况

自然环境及景观	评估对象周边有鸿禧高尔夫俱乐部、博大公园、林肯公园等，自然环境及景观较好。
人文环境	周边以高科技工业产业为主，近亦庄中心居住集中区，人文环境较好。

(4) 外部配套设施状况

基础设施	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善
公共服务设施	周边为工业区，以工业厂区为主，近居住区，公共设施完善度较高。
工业聚集度	周边有安川首钢机器人公司、国家人类基因组北方研究中心、乐天包装公司、中国航天工业园、拜耳医药保健公司、北京可口可乐公司、百泰生物药业公司等等，工业聚集度高。

2、 评估对象权利状况：

评估对象：位于北京经济技术开发区永昌北路 18 号工业厂房，产权人为北京中富容器有限公司。权益情况见下表：

序号	产权证号	地址	用途	建筑面积 (m ²)	性质	土地面积 (m ²)	他项权	备注
1	京房权证开港 澳合字第 00019 号	北京市北京经济技术 开发区永昌北路 18 号	厂房	11,187.17	国有出让	9,262.50	已设定他 项权利	委托评估面积 11,187.17

补充说明：

北京中富容器有限公司位于北京市北京经济技术开发区永昌北路 18 号工业厂房中用于出租的投资性房地产（建筑面积为 11023.5 平方米）：承租人为北京亦庄新城科技有限公司，租赁期为从 2017 年 7 月 18 日起至 2027 年 7 月 17 日止。评估基准日，评估对象综合平均租金为 37.80 元/平方米/月，租赁面积 11023.5 平方米。土地使用权的使用用途为工业，使用权类型为出让，《国有土地使用证》编号为京技（中外）国用（96）字第 017 号，使用年限 50 年，自 1996 年 6 月 12 日至 2046 年 6 月 11 日；评估基准日时，土地开发程度为“五通一平”，已开发利用，地上建成工业厂房 3 栋。

评估对象已设定他项权利，他项权利人为鞍山银行股份有限公司，设定日期 2017 年 3 月 29 日起 2 年。至本次评估基准日，他项权利尚未注销。

3、 评估对象实物状况:

评估对象由 3 栋楼房组成, 自编 1 栋和自编 3 栋均为混合一层结构, 均为门卫室。自编 2 栋主体厂房为钢筋混凝土结构, 共 3 层, 建成于 2000 年, 首层层高约 5.5 米, 二三层层高约 3.5 米, 配备电梯, 现处于装修改造阶段, 室内毛坯状态。外墙涂料, 卷闸门等, 铝合金窗, 水电消防设施齐全。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

五、价值类型及其定义

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况, 本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下, 对在评估基准日进行正常公平交易中, 某项资产应当进行交易的价值估计数额, 其中交易税费各自负担。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日系由委托方确定, 确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近。本评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法

规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

委托方与我公司共同签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（2）《中华人民共和国公司法》（根据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）；

（3）《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；

（4）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（5）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

（6）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

（7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

（8）《中华人民共和国城市规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过）；

（9）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）；

（10）财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；

(11) 国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

(三) 准则依据

1、资产评估基本准则

(1) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2、资产评估执业准则

(1) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

(2) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2017)31号);

(3) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2017)32号);

(4) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33号);

(5) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2017)34号);

(6) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协(2017)38号);

3、资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);

4、资产评估指南

(1) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号);

(2) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

(3) 《中评协关于印发<投资性房地产评估指导意见>的通知》(中评协[2017]53号);

(4) 《中评协关于印发<以财务报告为目的的评估指南>的通知》(中评协[2017]45号);

5、其他行业依据

- (1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- (2)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (3)《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- (4)《会计准则》及其应用指南。

(四) 产权依据

评估对象的产权证等权属证明资料;

(五) 其他资料

1、委托方提供的资料

- (1) 评估对象权属资料;
- (2)《土地评估申报表》、《房地产评估申报表》;
- (3) 评估对象相关附图。

2、受托方掌握的资料

(1) 评估对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料;

- (2) 周边同类型房地产市场统计数据及交易信息;
- (3) 当地区位、实体及市场资料;
- (4) 金融机构公布的存、贷款利率;
- (5) 评估人员认为评估所必须的其他资料。

3、评估人员实际勘察、调查所获得的资料

(1) 评估人员现场踏勘和调查的有关评估对象权属、区域因素、个别因素等方面的资料;

- (2) 绘制评估对象位置图;

(3) 评估人员现场拍摄的有关评估对象土地利用、建筑物状况等方面的照片。

(4) 评估人员现场勘察、调查、收集的其他相关资料。

八、评估方法

1、评估方法介绍

《资产评估基本准则》和有关资产评估准则规定的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。比较法适用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的交易实例的地区。

收益法，是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资产化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法适用于有收益性的房地产价格评估，而房地产的收益性体现在现实收益和潜在收益两方面。

成本法是求取评估对象在价值时点的重置价格或重建间隔，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估。

假设开发法是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估。

2、评估方法的选用

按照《中评协关于印发<投资性房地产评估指导意见>的通知》和《资产评估准则—不动产》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。根据评估对象的特点和评估目的、评估人员经深入细致地分析评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为本次评估方法选取如下：

投资性房地产的评估方法主要为市场法和收益法。

委估资产附近有活跃的同类资产租赁市场，但同类资产的交易并不活跃。评估对象为整体工业房地产的其中一部分，不能单独出售，附近园区出售的案例很少，可比性较差。目前很难获取到与委估投资性房地产类型、结构、功能相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法进行评估。

考虑到本次评估对象的投资性房地产是以获取租金收益为目的而持有的，未来也无出售意图和计划。该投资性房地产处于对外租赁状态，有稳定的租金收入，可以收集到相关的出租数据，且其未来收益是可以预期的。故采用收益法的评估方法能够较好体现资产的价值。

综合分析后，结合本次评估目的、资产现实状况、价值类型和评估师所收集的资料，本次主要采用收益法对投资性房地产进行评估。

3、评估方法说明

收益法又称收益现值法，是通过合理预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将未来收益合理折现来求取估价对象价值的评估方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。收益法是基于预期原理，把未来若干年期内的纯收益按照一定的资本化率

折(贴)现到估价时点, 以此得出估价对象的市场价格。

此次评估模型如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R}{r(1+r)^n} [1 - (1+r)^{-(m-n)}]$$

式中: P: 评估值;

R_i: 未来第 i 年净收益;

R: 未来第 i 年以后每年等额净收益;

r: 采用的折现率;

(1+r)ⁱ: 第 i 年的折现系数;

m: 评估基准日后资产尚可使用年限;

n: 净收益有变化的期限。

采用收益法得出的房地产评估价值包含了房产依托的土地使用权价值。

收益法的计算步骤如下:

(1) 确定经济年限。根据被评估单位房产经济年限、土地到期日期核实相关房产、土地的尚可使用年限, 根据资产最大效用原则, 以委估房地产中土地的尚可使用年限为基础确定委估房地产的尚可使用经济年限。

(2) 确定资产租赁期内租金收入和租赁期满后后的租金收入。根据委估资产现实经营状况, 收集、整理有效的对外租赁合同(或协议), 与对应的房产、土地建立匹配关系, 对委估资产在合法有效租期内的租金收益按照现行合同合理确定, 对于租赁合同期满后后的租金收益采用区域合理租金进行估测。

(3) 估算投资性房地产年总运营成本。根据委估资产所处区域相关税费标准及资产经营情况，合理估算房地产经营发生的营业税金及附加、管理费、维修费、房产税、土地使用税、保险费和班车租赁费。

(4) 根据房地产的收益经济年限、租金纯收益、折现率等参数合理确定房地产的估算价值。

九、评估程序实施过程 and 情况

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

(一) 评估准备阶段（2017 年 12 月中）

1、与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，与委托方签订了“资产评估委托合同”，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

(二) 现场评估阶段（2018 年 1 月 1 日至 2018 年 1 月 10 日）

项目组现场评估阶段主要工作如下：

在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

- 1、听取委托方及产权持有人有关人员介绍委估资产的历史及现状；
- 2、对企业提供的产权资料进行审核、鉴别；
- 3、查阅收集委估资产的产权证明文件以进行查询；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

5、收集价格信息资料；

6、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总（2018年1月11日至2018年1月14日）

对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，撰写评估说明和报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

（四）提交报告（2018年1月15日）

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）重要假设

本次评估主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1. 评估对象建筑面积、委托评估用途等有关数据，以委托方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《土地评估申报表》、《房地产评估申报表》记载为准，本次估价以上述数据资料于评估时点合法有效为假设前提。

2. 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与评估对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3. 本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基础进行。

4. 本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

5. 本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

6. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（二）评估基本假设

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此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在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（三）关于评估对象的假设

1、本次评估物业已办理产权证明文件，其权属依据、建筑面积、用途等均以委托方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《土地评估申报表》、《房地产评估申报表》为依据，本次评估不对产权进行认定。委托方应对提供资料真实性、合法性和完整性负责。

2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律、法规规定。

3、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

4、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

5、本次评估是假设资产持续经营，资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有人负责。评估报告中所依据的由产权持有人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，我们已根据评估程序进行一般性查核，与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜，及其真实性和准确性由产权持有人负责。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

经评定估算，截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，在本报告载明的评估目的及价值定义、评估假设条件下：

截止至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，珠海中富实业股份有限公司纳入评估范围的投资性房地产评估值为 58,732,600 元（大写人民币伍仟捌佰柒拾叁万贰仟陆佰元整）。

按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日。

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估未考虑以下情况对评估结论的影响，提请报告使用者予以关注：

（一）本次评估物业已办理产权证明文件，其权属依据、建筑面积、用途等均以委托方提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《土地评估申报表》、《房地产评估申报表》为依据，根据《资产评估对象法律权属

指导意见》，评估人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（二）评估对象已设定他项权利，他项权利人为鞍山银行股份有限公司，设定日期 2017 年 3 月 29 日起 2 年。至本次评估基准日，他项权利尚未注销。

（三）评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅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状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

（五）提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件及有关资料由委托方提供，委托方对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

（六）我们未考虑本次评估资产诸如存在抵押、担保、债权债务纠纷等任何限制因素对评估结论的影响，未考虑被评估单位在提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作

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。

(八) 本评估报告评估结论是对 2017 年 12 月 31 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我对评估基准日以后该等资产价值发生的重大变化不负任何责任。

(九) 评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(十) 评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

(十一) 评估结论仅为本次评估目的服务。

(十二) 参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

(十三) 据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

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，委托方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，委托方在资产实际

作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本资产评估报告及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，请报告使用人正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(二)、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日。

(三)、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用评估目的范围内使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四)、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。

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

十四、评估报告日

资产评估报告日为：2018年1月15日

(本页为评估师签字页)

资产评估师：

资产评估师
王东升
44100019

资产评估师：

资产评估师
曾镜池
44000369

广东中广信资产评估有限公司



资产评估书备查文件目录

- 一、 评估明细表
- 二、 评估对象权属资料
- 三、 委托方及产权所有者营业执照复印件
- 四、 委托方及产权所有者承诺函复印件
- 五、 资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构营业执照副本复印件
- 七、 广东省财政厅评估机构备案公告复印件
- 八、 签字资产评估师资格证书复印件

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表4-1-1

评估基准日：2017年12月31日

被评估单位：北京中富容器有限公司

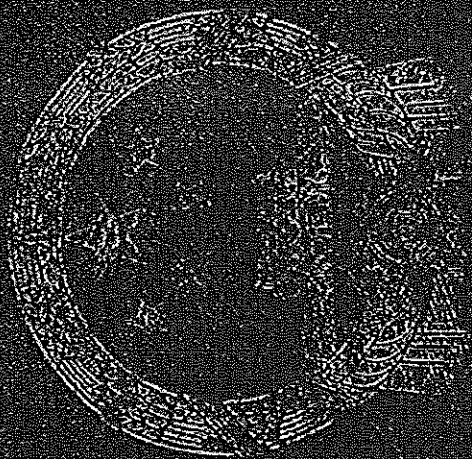
金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人: 陶保敏

填表日期:

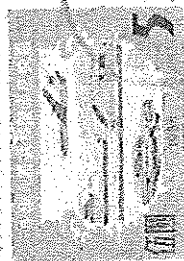
评估人员：曾镜池、杜创彬



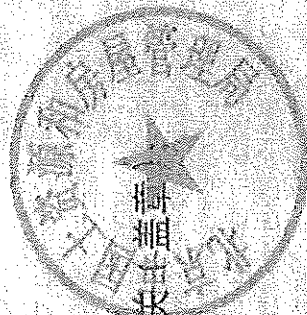
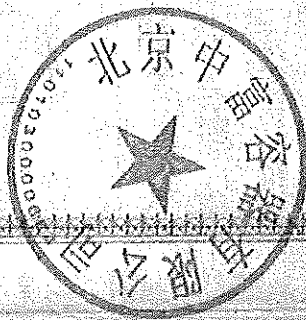
中華人民共和國
房屋所有權証



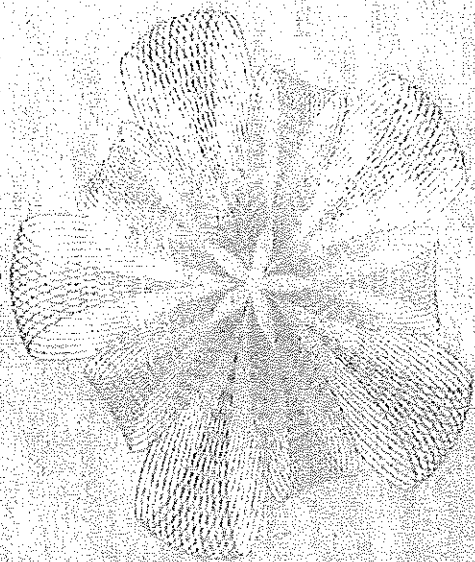
京 房权证开港澳台 字第 00019 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 71001



权利人 北京中富容器有限公司

坐落 北京经济技术开发区永昌北路18号

地号	II-3-2-87(1)-M50		产别	港澳台产
	房号	结构	房屋总层数	所在层数
设计用途				
详细房屋登记记录表				
计				11187.17

等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

宗地号	京地(中)字第012号	使用面积(平方米)	9262.50
性质	国有	使用年限	自 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
北京中富容器有限公司	抵押	全部	12,000,000	2004年10月15日	7年(自2004年10月15日至2011年10月15日)	2004年4月19日
北京中富容器有限公司	抵押	全部	2,881,000	2004年10月15日	7年(自2004年10月15日至2011年10月15日)	2004年4月19日

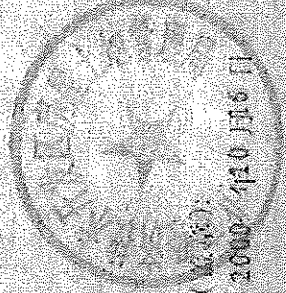
附 记

1. 该宗地使用权已由北京中富容器有限公司取得，权证号为：京地(中)字第012号，面积为9262.50平方米，使用年限为70年，自2004年10月15日起至2074年10月15日止。

2004年10月15日

北京中富容器有限公司

2007年3月28日



填发单位 (盖章):

填发日期: 2007年10月16日

北京市房屋登记表 (楼房)

测绘日期 2000 年 9 月 28 日

共 1 页 第 1 页

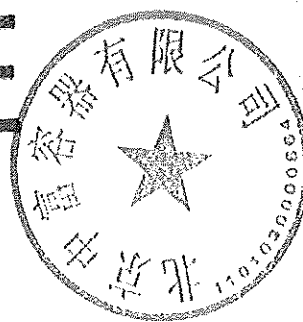
座落		北京经济技术开发区 永昌北路 13 号		产别	港澳台	地号	工 — 3 — 2 — 87 — 160 (1)			
所有人		北京中富容器有限公司		房屋用途	工业企业	楼、平房占地面积 (m ²)		5168.86	宅地面积 (m ²)	
平房建筑面积 (m ²)		66.49		楼房建筑面积 (m ²)		11120.68		楼、平房建筑面积 (m ²) 11187.17		
楼号或幢号	层数	部位及房号	结构	建成年份(代)	间数	建筑面积 (m ²)		地基占地面积 (m ²)	使用面积 (m ²)	备注
						有证房屋	临建房屋	违章房屋		
1	1		混合	2000		25.50				门卫
2	3		砖混	2000		10928.91				车间办公
						152.02				漂楼
						33.75				楼上房
3	1		混合	2000		40.99			40.99	门卫
本页小计						11187.17			5168.86	
总计						11187.17			5168.86	

附记: 另有 1 号房 1 间建筑面积 1 m² 与邻户共有共用, 不在以上间数以内。

填表人 孙玉玲 审核人 周晓子

京核(中)外 国用(96)字第 017 号

中华人民共和国
国有土地使用证



城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

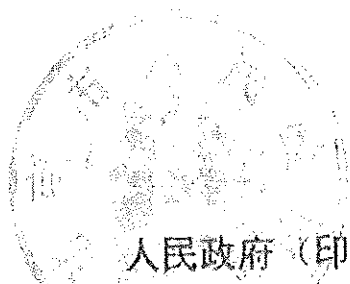
—摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

—摘自《中华人民共和国土地管理法》

第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定,为维护社会主义土地公有制,保护土地使用者的合法权益,由土地使用者申请,经调查审定,准予登记,发给此证。



人民政府 (印)

一九九七年 一 月

土地使用者		北京中富容器有限公司				
土地座落		北京经济技术开发区22区				
土地用途		工业				
地号	M50		图号	/		
土地 使用 权 面 积	总面积		玖仟贰佰陆拾贰点伍平方米(9262.5m ²)			
	独自使用权	面积	同上			
		其中建筑占地	/			
	共有使用权	面积	/			
		其中分摊	面积	/		
			建筑占地	/		
土地等级	待 定		使用期限	伍拾年 自1996年6月12日 至2046年6月11日止		

面积单位:

四

北邻

M47 地快

东邻

M51 地快

南邻

M53 地快

西邻

永昌北路

至

填
发
机
关



一九九七年元月三十日

备 注

本证土地使用权通过转让方式
取得，土地使用权转让合同号：

(96)地协字第005号

变 更 记 事

1. 该证所载权利已设定抵押, 金额: 1300万人民币,

期限: 2001年4月12日至2002年4月15日.

权利人: 工行北京分行开发支行.

2001年4月8

注销

2007年5月10

2. 该证所载权利设定抵押, 金额: 1300万人民币.

期限: 2002年4月10日至2003年1月10日.

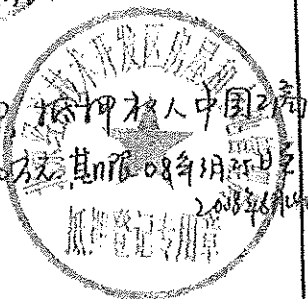
权利人: 工行北京分行开发支行.

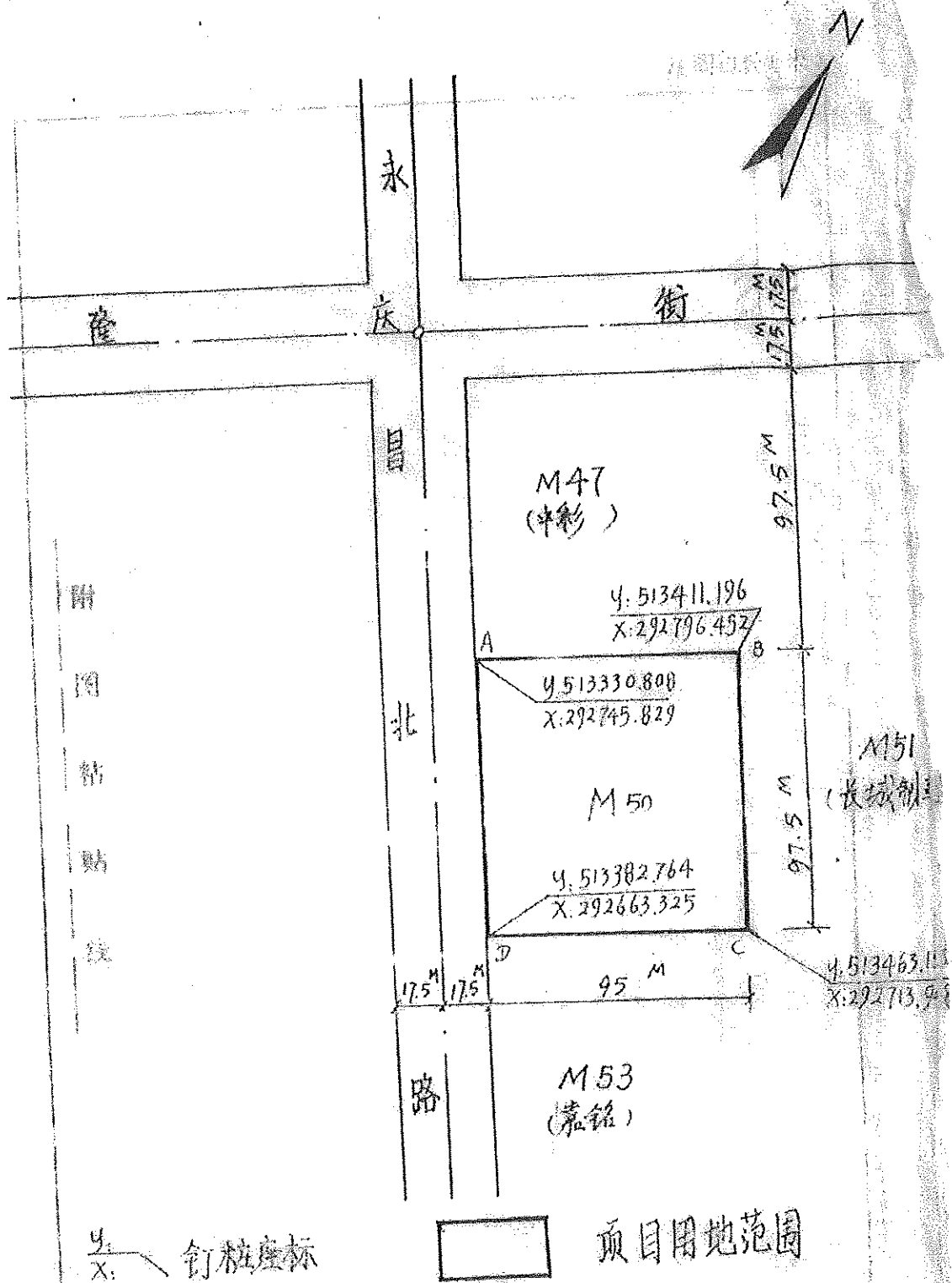
2002年1月10

3 第二笔抵押注销. 2008年4月19日

4 该证所载权利连同地上建筑物抵押, 抵押权人中国工商银行股份有限公司珠海分行, 抵押价值2881.90万元, 期限08年1月1日至

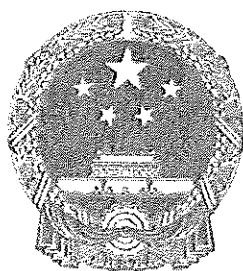
13年3月25日 2013/1/16





北京中富容器有限公司项目用地范围图

1:2000



营业执照

(副 本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 9144040019255957X0

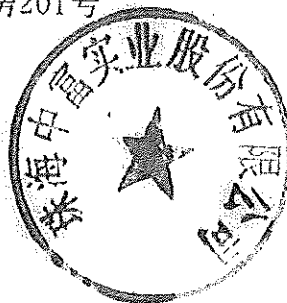
名 称 珠海中富实业股份有限公司

商事主体类型 股份有限公司(上市)

住 所 珠海市保税区1号地3号厂房201号

法定代表人 刘锦钟

成 立 日 期 1985年12月18日



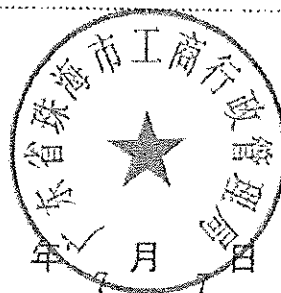
重
要
提
示

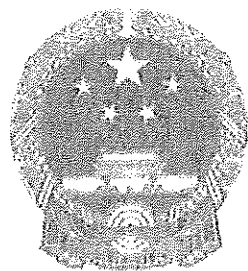
1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。



登 记 机 关

2016





营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码 911103026000180168

核印件只用于资产评估

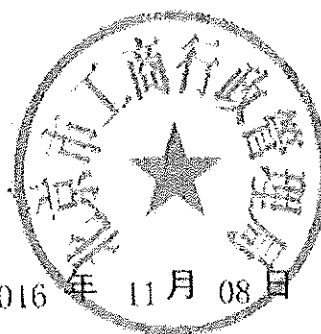


名称 北京中富容器有限公司
 类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)
 住所 北京市北京经济技术开发区荣京东街9号2幢一层东南角及三层东南角
 法定代表人 张海滨
 注册资本 8214万元
 成立日期 1995年12月21日
 营业期限 1995年12月21日至 长期
 经营范围 生产PET聚酯瓶胚、饮料包装容器(含PET聚酯瓶);普通货运;销售自产产品;出租办公用房。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 11 月 08 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。

委托方及产权持有单位承诺函

广东中广信资产评估有限公司：

我公司因以财务报告为目的的公允价值计量事宜，委托你公司对此经济行为所涉及资产负债表日投资性房地产的公允价值于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的公允价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
- 5、截止至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、评估报告仅供委托方、资产占有方和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

珠海中富实业股份有限公司

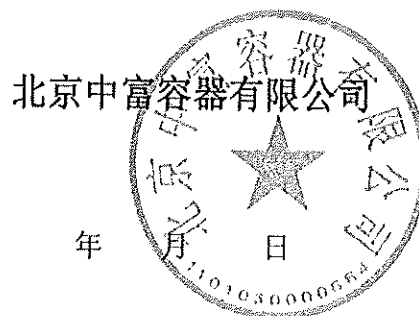
年 月 日

产权持有者承诺函

广东中广信资产评估有限公司：

珠海中富实业股份有限公司因以财务报告为目的的公允价值计量事宜，委托你公司对此经济行为所涉及资产负债表日投资性房地产的公允价值于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的公允价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
- 5、截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
- 8、评估报告仅供委托方、资产占有方和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；
- 9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。



资产评估师承诺函

珠海中富实业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对珠海中富实业股份有限公司以财务报告为目的涉及的北京中富容器有限公司投资性房地产于评估基准日2017年12月31日的市场公允价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：



资产评估师：



2018 年 1 月 15 日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000455925042T

名称 广东中广信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 广东省广州市越秀区东风中路300号之一11楼A室
法定代表人 汤锦东
注册资本 人民币伍佰万元
成立日期 1999年06月04日
营业期限 长期
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估,从事证券、期货相关评估业务。(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。)



登记机关



广东省财政厅

粤财评备〔2017〕32号

关于广东中广信资产评估有限公司的备案公告

广东中广信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东中广信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000455925042T。

二、广东中广信资产评估有限公司法定代表人为汤锦东。

三、广东中广信资产评估有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020057，序列号：00003108，原取得资产证书批准文号：粤国资评〔1999〕88号）已按规定回收。

四、广东中广信资产评估有限公司变更后的股东为：汤锦东（资产评估师职业资格证书登记编号：44000391）、肖浩（资产评估师职业资格证书登记编号：44000033）、林少坚（资产评估

师职业资格证书登记编号：44000162)、王东升(资产评估师职业资格证书登记编号：44100019)、周丽(资产评估师职业资格证书登记编号：44000388)、李亮(资产评估师职业资格证书登记编号：43000153)。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：曾镜池

性别：男

登记编号：44000369

单位名称：广东中广信资产评估有限公司



初次登记时间：1998-05-18



年检信息：通过（2017-04-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

曾镜池

本人印鉴：



打印时间：2017年6月12日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：王东升

性别：男

登记编号：44100019

单位名称：广东中广信资产评估有限公司



初次登记时间：2010-07-23

年检信息：通过（2017-04-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年6月12日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>