

本报告依据中国资产评估准则编制

广东新宏泽包装股份有限公司拟进行股权转让涉及的
深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2022]第 01-497 号

(共一册 第一册)



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二二年五月三十一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202200837
合同编号:	LZH[2022]第002号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2022]第01-497号
报告名称:	广东新宏泽包装股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	174,603,351.07元
评估机构名称:	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	何为 (资产评估师) 会员编号: 45000036 叶建洲 (资产评估师) 会员编号: 45000037
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年06月01日

总 目 录

第一册 广东新宏泽包装股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳新宏泽包装有
限公司股东全部权益价值•资产评估报告

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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概况.....	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	36
资产评估报告附件	37

声 明

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。

（一）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估专业人员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。

（二）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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（三）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。

（四）本资产评估机构及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。

（五）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。

(六) 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。

广东新宏泽包装股份有限公司拟进行股权转让涉及的 深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2022]第 01-497 号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)接受广东新宏泽包装股份有限公司的委托,按照法律、行政法规的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对广东新宏泽包装股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益在 2022 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

一、评估目的:广东新宏泽包装股份有限公司拟转让持有深圳新宏泽包装有限公司股权,需要对深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值进行评估,为委托人该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围:评估对象为深圳新宏泽包装有限公司的股东全部权益价值。评估范围为深圳新宏泽包装有限公司全部资产及相关负债。具体包括:流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2022 年 4 月 30 日。

五、评估方法:资产基础法、收益法。

六、评估结论:

本次评估采用资产基础法评估结果作为评估结论。

评估基准日总资产账面价值为 8,737.74 万元,评估价值为 18,862.32 万元,增值额为 10,124.58 万元,增值率为 115.87%;总负债账面价值为 1,408.53 万元,评估价值为 1,401.98 万元,减值额为 6.55 万元,减值率为 0.47%;净资产账面价

值为 7,329.21 万元，净资产评估价值为 17,460.34 万元，增值额为 10,131.13 万元，增值率为 138.23%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为 2022 年 5 月 31 日。

以上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，应当认真阅读资产评估报告正文。并提请资产评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对资产评估结论的影响。

广东新宏泽包装股份有限公司拟进行股权转让涉及的 深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2022]第 01-497 号

广东新宏泽包装股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受广东新宏泽包装股份有限公司的委托，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，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，对广东新宏泽包装股份有限公司拟进行股权转让涉及的深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益在 2022 年 4 月 30 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概况

委托人为广东新宏泽包装股份有限公司，被评估单位为深圳新宏泽包装有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括相关交易方及委托人的上级管理单位。

（一）委托人概况

名称：广东新宏泽包装股份有限公司（以下简称“广东新宏泽”）

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：广东省潮州市潮州大道北片工业区北站二路宏泽工业园

法定代表人：肖海兰

注册资本：16000 万人民币

营业期限：2006 年 03 月 22 日至无固定期限

经营范围：包装装潢印刷品印刷，自有房屋租赁，物业管理，园区管理服务，

研发、生产、销售医疗器械，研发、生产、销售卫生用品类。（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）（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）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：深圳新宏泽包装有限公司（以下简称“深圳新宏泽”）

类型：有限责任公司（台港澳合资）

住所：深圳市龙华区观澜街道库坑社区大富工业区 10 号深圳新宏泽包装有限公司 101

法定代表人：肖海兰

注册资本：472 万美元

营业期限：2004 年 01 月 12 日至 2046 年 01 月 12 日

经营范围：一般经营项目是：纸制品（不含出版物）、包装材料的研发、技术咨询、转让自行研发的技术成果，从事上述产品的售后服务；自有物业租赁（凭公司名下合法房产证方可经营）；物业管理；研发、销售二类医疗器械、卫生用品。以上经营范围不含国家规定实施准入特别管理措施的项目，涉及备案许可资质的需取得相关证件后方可实际经营。许可经营项目是：包装装潢印刷品印刷；生产二类医疗器械、卫生用品。以上经营范围不含国家规定实施准入特别管理措施的项目，涉及备案许可资质的需取得相关证件后方可实际经营。

2、历史沿革

深圳新宏泽的主要历史沿革及股权变动情况：

（1）公司设立

深圳新宏泽包装有限公司经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复（2003）4239 号文件批准设立，由深圳市人民政府于 2003 年 12 月 23 日颁发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，由潮州宏泽印务有限公司、（香港）富宏有限公司共同出资组建，于 2004 年 1 月 12 日取得深圳市工商行政管理局颁发的注册号企合粤深总字第 110527 号《企业法人营业执照》。

深圳新宏泽申请设立登记的注册资本为美元 328 万元，经深圳嘉信达会计师

事务所出具审验报告深嘉验资字[2004]第 086 号，截至 2004 年 7 月 26 日止，收到第一期缴纳的注册资本具体情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万美元)	实缴出资比例 (%)
潮州宏泽印务有限公司	167.28	51.00	31.093141	9.50
(香港)富宏有限公司	160.72	49.00	17.00	5.20
合计	328.00	100.00	48.093141	14.70

(2) 第二次缴纳注册资本

第二期出资金额为 2,799,068.59 美元，其中：潮州宏泽印务有限公司应出资 1,361,868.59 美元，占注册资本的 41.5%；(香港)富宏有限公司应出资 1,437,200.00 美元，占注册资本的 43.8%。

经深圳嘉信达会计师事务所出具审验报告深嘉验资字[2004]第 118 号，截至 2004 年 11 月 2 日收到第二期缴纳的注册资本，潮州宏泽印务有限公司缴存 1,361,868.59 美元，(香港)富宏有限公司缴存 930,000.00 美元，具体情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万美元)	实缴出资比例 (%)
潮州宏泽印务有限公司	167.28	51.00	167.28	51.00
(香港)富宏有限公司	160.72	49.00	110.00	33.50
合计	328.00	100.00	277.28	84.50

(3) 第三次缴纳注册资本

经深圳嘉信达会计师事务所出具审验报告深嘉验资字[2006]第 059 号，截至 2006 年 6 月 30 日，收到(香港)富宏有限公司第三期缴纳的注册资本 507,200.00 美元。具体情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万美元)	实缴出资比例 (%)
潮州宏泽印务有限公司	167.28	51.00	167.28	51.00
(香港)富宏有限公司	160.72	49.00	160.72	49.00
合计	328.00	100.00	328.00	100.00

(4) 第一次股权转让

根据《股权转让协议书》以及《股权转让见证书》(见证书编号 JZ20120409017)显示：2012 年 3 月 30 日，潮州宏泽印务有限公司将其持有的深圳新宏泽 51%股权，

以其截至 2011 年 8 月 31 日经审计的净资产金额人民币 47,441,192.59 元作价，以人民币 24,195,008 元转让给广东新宏泽包装股份有限公司。

根据《股权转让协议书》以及《股权转让见证书》（见证书编号 JZ20120409014）显示：2012 年 3 月 30 日，（香港）富宏有限公司将其持有的深圳新宏泽 44% 股权，以其截至 2011 年 8 月 31 日经审计的净资产金额人民币 47,441,192.59 元作价，以人民币 20,874,125 元转让给广东新宏泽包装股份有限公司。

根据《股权转让协议书》以及《股权转让见证书》（见证书编号 JZ20120409013）显示：2012 年 3 月 30 日，（香港）富宏有限公司将其持有的深圳新宏泽 5% 股权，以其截至 2011 年 8 月 31 日经审计的净资产金额人民币 47,441,192.59 元作价，以人民币 2,372,060 元转让给新宏泽包装（香港）有限公司。

转让后股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比 例 (%)	实缴出资额 (万美元)	实缴出资比例 (%)
广东新宏泽包装股份有限公司	311.60	95.00	311.60	95.00
新宏泽包装（香港）有限公司	16.40	5.00	16.40	5.00
合计	328.00	100.00	328.00	100.00

（5）第一次增资

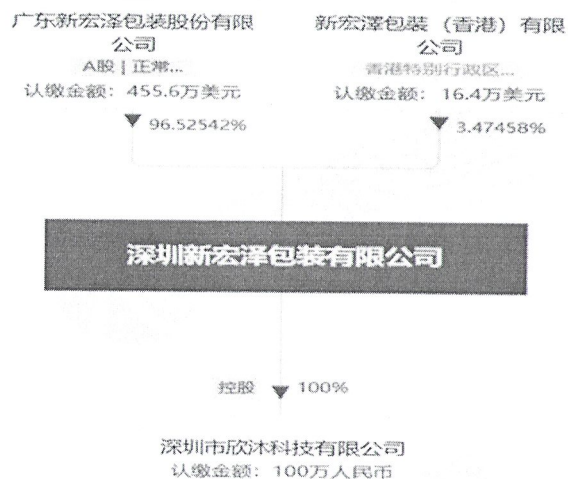
根据深圳新宏泽董事会决议：广东新宏泽包装股份有限公司增加注册资本 1,440,000.00 美元，经天健会计师事务所（特殊普通合伙）所出具验资报告天健验[2017]50 号，变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比 例 (%)	实缴出资额 (万美元)	实缴出资比例 (%)
广东新宏泽包装股份有限公司	455.60	96.53	455.60	96.53
新宏泽包装（香港）有限公司	16.40	3.47	16.40	3.47
合计	472.00	100.00	472.00	100.00

本次变更完成后，深圳新宏泽股权结构至评估基准日未发生变化。

3. 公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，公司产权结构图如下：



4. 经营业务及主要资产配置情况

深圳新宏泽主要从事彩盒、烟标包装印刷业务和受托研发、自有物业出租业务。2022年4月，深圳新宏泽已将彩盒、烟标生产印刷业务以及受托研发收入业务转让给深圳市新宏泽科技有限公司。

深圳新宏泽于评估基准日主要业务为自有物业出租业务，该自有物业为深圳新宏泽持有的位于龙华区观澜街道新宏泽工业园内的厂房、办公楼及宿舍，建筑面积共计 36,299.30 平方米。

其主要客户情况：深圳市和谐家园物业管理有限公司、深圳市博瑞纳科技有限公司以及广电计量检测（深圳）有限公司。

5. 股权投资情况

截至评估基准日，企业长期股权投资共 1 家，明细如下：

被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资成本 (元)	持股比例%	表决权比例%	账面价值 (元)
深圳市欣沐科技有限公司	2021-12-29	无固定期限	100,000.00	100.00	100.00	100,000.00

长投信息如下：

公司名称：深圳市欣沐科技有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5H65TA49

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：深圳市龙华区观澜街道库坑社区新宏泽印刷厂厂房 1301

法定代表人：夏明珠

注册资本：100 万人民币

成立日期：2021 年 12 月 29 日

营业期限：2021 年 12 月 29 日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电子产品销售；电子元器件批发；电子元器件零售；电子办公设备销售；移动终端设备销售；移动通信设备销售；会议及展览服务；日用品销售；日用品批发；国内贸易代理；通信设备制造；销售代理；第一类医疗器械销售；光伏设备及元器件销售；通讯设备销售；光通信设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：电子烟零售；第一类医疗器械生产；烟草专卖品进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

深圳新宏泽近年资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 1-4 月
货币资金	252.51	549.29	938.53	3,051.01
应收账款	608.11	712.85	250.15	
预付款项	31.34	12.00		2.11
其他应收款	49.06	626.55	1,619.95	170.75
存货	55.42	13.68	8.51	
其他流动资产	118.61	0.35	16.56	16.91
流动资产合计	1,115.05	1,914.73	2,833.71	3,240.78
长期股权投资				10.00
投资性房地产	5,377.66	7,161.69	7,311.71	3,943.64
固定资产	7,148.81	4,389.65	3,502.46	1,510.66
在建工程			68.24	
无形资产	187.02	73.70	17.32	17.14
递延所得税资产			48.63	15.52
其他非流动资产	33.60	7.82		
非流动资产合计	12,747.09	11,632.87	10,948.35	5,496.96
资产总计	13,862.14	13,547.60	13,782.06	8,737.74
应付账款	689.68	93.44	101.04	54.04
预收款项	38.63	20.32	40.04	225.12
应付职工薪酬	86.73	58.29	116.98	43.57
应交税费	32.22	97.56	52.39	464.48
其他应付款	299.75	670.99	405.73	614.77
流动负债合计	1,147.02	940.60	716.19	1,401.98

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83547801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

广东新宏泽包装股份有限公司拟进行股权转让涉及的
深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 1-4 月
非流动负债合计	249.94	213.64	177.33	6.55
负债合计	1,396.97	1,154.23	893.52	1,408.53
所有者权益合计	12,465.18	12,393.34	12,888.54	7,329.21

深圳新宏泽近年利润表

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 1-4 月
一、营业总收入	3,532.15	1,663.72	2,040.83	416.74
二、营业总成本	4,080.63	1,904.71	1,618.70	500.90
其中：营业成本	2,453.32	296.51	424.72	124.03
税金及附加	97.01	89.71	119.52	74.89
销售费用	62.65	4.97	49.85	12.43
管理费用	834.48	813.26	670.39	219.17
研发费用	635.11	625.33	357.03	82.06
财务费用	-1.94	-2.95	-24.56	-11.68
资产减值损失	-	77.89	21.75	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	5.56
其他收益	139.81	82.50	104.90	39.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	51.37	12.45	563.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	24.11	1.14	-0.34	2.15
三、营业利润	-384.56	-105.98	539.14	526.37
加：营业外收入	90.93	53.48	0.00	7.41
减：营业外支出	-	19.29	92.57	-
四、利润总额	-293.63	-71.79	446.57	533.78
减：所得税费用	73.27	0.04	-48.63	33.11
五、净利润	-366.90	-71.84	495.19	500.67

2019 年及 2020 年会计报表已经天健会计师事务所审计，分别出具天健审（2020）6475 号审计报告和天健审（2021）8925 号审计报告审计报告，2021 年会计报表经容诚会计师事务所审计，出具了容诚审字[2022]518F0606 号及 2022 年 1-4 月会计报表经过容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了编号为“容诚审字[2022]518Z0392 号”审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括法律法规规定的其他评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位关系

委托人广东新宏泽包装股份有限公司持有评估单位深圳新宏泽包装有限公司 96.53%股权、持有新宏泽包装（香港）有限公司 100%股权，新宏泽包装（香港）有限公司持有被评估单位深圳新宏泽包装有限公司 3.47%股权，即委托人合并范围内持有被评估单位 100%股权。

二、评估目的

广东新宏泽包装股份有限公司拟转让持有深圳新宏泽包装有限公司股权，需要对深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值进行评估，为委托人该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值。

评估基准日总资产账面价值为 8,737.74 万元，负债总额账面价值 1,408.53 万元，净资产账面价值 7,329.21 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

（一）本项目评估基准日为 2022 年 4 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本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

（一）经济行为依据

广东新宏泽包装股份有限公司 2022 年 4 月 29 日《广东新宏泽包装股份有限公司总经理办公会议纪要》文件。

（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，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，财政部部务会议审议通过）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日，中华人民共和国主席令第 63 号，第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号）

7、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日，中华人民共和国主席令第十四号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

9、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第六45号第三次修订）；

11、关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定（2011年10月28日，中华人民共和国财政部令第六5号，财政部、国家税务总局审议通过）；

12、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

13、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

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

15、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

16、《企业财务通则》（财政部令第四1号）。

（三）评估准则依据

17、《《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

18、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

19、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

20、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

21、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

22、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

23、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

24、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

25、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

- 26、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 27、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 28、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 29、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 30、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 31、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 32、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 33、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 34、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 35、《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；
- 36、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 37、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协〔2021〕30号。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用权出让合同；
- 2、房地产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、重要资产购置合同或记账凭证、发票等；
- 5、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 6、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 7、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2022 年 04 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、评估基准日银行存款基准利率及外汇汇率；
- 3、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；

- 4、访谈记录；
- 5、最新版《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
- 6、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第 294 号）；
- 8、《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令 38 号，2015 年 12 月 28 日公布）；
- 9、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；
- 10、万德 Wind 数据端；
- 11、国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
- 12、相关上市公司公开信息资料；
- 13、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 14、房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
- 15、资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

（六）其他参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 3、《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（财会[2006]18 号）；
- 4、委托人提供的 2019 年—2021 年、2022 年 1-4 月的财务报表、审计报告；
- 5、《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 6、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估专业人员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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于无法收集到与被评估企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，不具备采用市场法评估的条件；被评估企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景以及被评估企业自身的经营现状的初步分析，被评估企业可持续经营且运用资产基础法和收益法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。评估方法介绍如下：

（二）资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、预付款项、其他应收款和其他流动资产。

(1) 货币资金，包括库存现金和银行存款。对于现金，资产评估专业人员通过对被评估单位评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实；对于银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，人民币货币资金以核实后的账面值确定评估值。

(2) 各种其他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。对于评估基准日后收回的款项，以收回的金额作为评估值；对于其他难

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，按照账龄分析法，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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

(4)其他流动资产，评估人员收集了会计凭证等资料。按核实后的账面值作为评估值。

2. 长期股权投资

资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

由于本次长期股权投资在评估基准日时未正式开展经营，根据被评估单位提供的资料及评估人员的调查结果，目前公司无异常状况，按报表净资产乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

在确定长期股权投资评估值时，由于所获资料缺乏充分性，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

3. 投资性房地产

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，目前厂房、办公楼和宿舍已出租，存在出租收益，所以采用收益法进行评估。

未采用其他方法的理由：

评估对象为自建的工业建筑，区域内该类型房产市场波动较大，无法获取合适案例，不适宜采用市场法进行评估。

评估对象已完成建设并投入使用，无法采用假设开发法进行评估；

企业未能提供评估对象相关建设工程资料，无法采用成本法进行评估。

收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

收益法基本计算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a —第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r —房地产还原利率；

t —纯收益有变化的年限；

n —未来可获收益年期

4. 投资性地产

纳入评估范围的投资性地产为新宏泽工业园厂房、办公楼和宿舍所使用的土地。投资性地产为投资性房产所使用的土地，投资性房产评估价值已包含土地价值，故投资性地产不再单独进行评估，即评估为零。

5. 房屋建（构）筑物

评估范围内的房屋建筑物类资产占用的土地使用权共 1 宗，证载土地使用权人为深圳新宏泽包装有限公司。房屋建筑物类资产占用的土地使用权已纳入本次评估范围。

主体建筑在投资性房地产，投资性房地产本次采用收益法评估，其附属设施并入主体评估，所以此处房屋建（构）筑物不再单独评估。对于构筑物中的部分设备，采用重置成本法进行评估，即：委估资产评估值=重置成本×综合成新率。

6. 设备类资产

主要采用成本法，即：委估资产评估值=重置成本×综合成新率。

对于部分二手购置的车辆、电子设备采用市场法评估确认其评估值；对于部分购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的车辆及电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

（1）机器设备重置成本的确定

对价值较大设备的重置成本，主要由含税设备购置价（非标设备现行价格）、运
北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83547801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

杂费、设备基础费、安装工程费、建设工程前期及其他费用及资金成本等构成。

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税额

对于价值量较小、不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

①设备购置价

对于机器设备：主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2022 机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

设备运杂费指出厂地点或调拨地点运至安装现场所发生的一切费用，包括运输费、包装费、装卸费、采购保管费和供销部门手续费。对于有实际运费依据的，按照实际确认。如供货条件约定由供货商负责运输时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

③基础费

设备基础费统一在厂房及构筑物中评估，设备评估时不再计取

④安装调试费

设备安装调试费率，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定；对小型、无须安装的设备（或合同价已包含），不考虑安装调试费。

⑤前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税

率。

⑥资金成本

资金成本为评估对象在建设工期内占用资金(包括前期其他费用、工程造价)的筹资成本,即利息。根据建设工期(依据现场勘查结合固定资产的特点,设定开发周期为1.5年),资金在建设期内均匀投入。利率水平根据评估基准日同期贷款市场报价利率确定,且均匀投入,分别测算出各固定资产合理的资金成本

⑦可抵扣的增值税

根据财政部、地方行业计价依据调整文件规定,对于符合增值税抵扣条件的,重置成本扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+设备购置价×(运杂费率+基础费率+安装调试费率)/1.09×9%+设备工程费×(前期计及其他费率-建设单位管理费率)/1.06×6%

(2) 车辆重置成本的确定

即选择符合条件的参照物,进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正,从而确定评估值。

市场法计算公式如下:

①选取案例

评估人员经过对比分析,选取数个与待估车辆相近的作参照物。

②编制比较因素条件指数表

通过待车辆与参照物各因素条件的分析比较,主要包括区域因素和时间因素、对影响车辆成交价格的各项因素进行比较,确定参照物相对于待估车辆影响因素的综合分值。

③价格修正

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、区域因素修正等,确定修正后的交易价格,然后比照各因素指数,进行因素修正确定比准价格。

④评估单价

依照最终测算的参照物的比准价格,则采用算术平均值确定委估车辆的评估单价。

(3) 电子设备重置成本的确定

主要采用成本法进行评估，部分采用市场法进行评估。

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置成本：

重置成本=购置价-可抵扣的增值税

(4) 成新率的确定

①对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100

②对于车辆，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)中规定。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(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，最后，将年限法成新率和里程法成新率两者根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，计算公式如下：

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
×100%

年限法成新率(有强制报废年限)=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限
×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

③电子设备成新率的确定

采用年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=(经济寿命年限-实际已使用年限)/经济寿命年限×100%

(5) 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率。

7. 无形资产-土地

无形资产-土地使用权为投资性房产所使用的土地，投资性房产评估价值已包含土地价值，故无形资产-土地使用权不再单独进行评估，即评估为零。

8. 递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的结果作为评估值。

9. 负债

流动负债包括：应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付股利。

其他非流动负债为：递延收益。

对以上负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。本次评估，流动负债以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值；由于递延收益为政府补助，且不需缴纳所得税，故评估值为零。

（三）收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法应用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期获利年限可以预测。

被评估企业提供了历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身的经营现状的初步分析，被评估企业具备持续经营的条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测。因此本项目具备采用收益法对深圳新宏泽包装有限公司股东全部权益价值进行评估的条件。

1. 评估基本思路

(1)根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的单体报表口径分析计算评估对象价值，基本思路是：

(1)对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债，非经营

性的对外投资，呆滞或闲置设备等非流动资产或负债；

(2)对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

(3)对不纳入经营性资产报表范围的溢余资产、非经营性资产和负债，在预期收益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独采用市场法或成本法评估其价值；

(4)通过对上述经营性资产、溢余资产、非经营性资产价值加和并扣除溢余、非经营性负债后，得出被评估单位的企业整体价值，经扣减付息债务后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

2. 收益法评估模型选择及计算公式

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。对合并报表范围的公司选用合并口径进行测算，企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

归属母公司的所有者权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+长期股权投资价值

3. 企业整体价值

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

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+长期股权投资价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i : 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量;

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

n : 预测期;

i : 预测期第 i 年。

其中, 企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=净利润+折旧与摊销+利息支出-资本性支出-营运资金增加额

其中, 折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中: k_e : 权益资本成本;

k_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中: r_f : 无风险收益率;

MRP : 市场风险溢价;

β_L : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位无付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受广东新宏泽包装股份有限公司的委托，评估人员于 2022 年 5 月 26 日至 2022 年 5 月 30 日对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法对深圳新宏泽包装有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人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；委托人配合和协助资产评估等其他重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我事务所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

我事务所承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（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：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、

盖章或者其他方式进行确认；

资产评估专业人员通过询问、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；

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：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料等形式；

资产评估专业人员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。

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化；
- 2、了解企业历史年度经营销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- 3、了解企业历史年度期间费用的构成及其变化；
- 4、了解企业主要的业务构成，分析业务对企业销售收入的贡献情况；
- 5、了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- 6、收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- 7、了解企业未来年度的经营计划等；
- 8、了解企业的税收政策；
- 9、收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- 10、了解企业的溢余资产和非经营性资产负债的内容及其资产状况。

（六）评定估算

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，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）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。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。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，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2、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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层
电话：010-83557569 传真：010-83547801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异。

7、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

8、假设企业管理层稳定、勤勉尽责。

9、假设深圳新宏泽包装有限公司按照目前的经营模式持续经营。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对深圳新宏泽包装有限公司的股东全部权益价值采用收益法和资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，评估结论如下：

（一）收益法评估结果

评估基准日总资产账面价值为 8,737.74 万元，负债总额账面价值 1,408.53 万元，净资产账面价值 7,329.21 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 10,139.99 万元，增值额为 2,810.78 万元，增值率为 38.35%。

（二）资产基础法评估结果

评估基准日总资产账面价值为 8,737.74 万元，评估价值为 18,862.32 万元，增值额为 10,124.58 万元，增值率为 115.87%；总负债账面价值为 1,408.53 万元，评估价值为 1,401.98 万元，减值额为 6.55 万元，减值率为 0.47%；净资产账面价值为 7,329.21 万元，净资产评估价值为 17,460.34 万元，增值额为 10,131.13 万

元，增值率为 138.23%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 4 月 30 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	1	3,240.78	3,240.78	-	-
非流动资产	2	5,496.96	15,621.54	10,124.58	184.19
其中：债权投资	3	-	-	-	
其他债权投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	10.00	10.00	-	-
其他权益工具投资	7	-	-	-	
其他非流动金融资产	8	-	-	-	
投资性房地产	9	3,943.64	15,136.81	11,193.17	283.83
固定资产	10	1,510.66	459.22	-1,051.44	-69.60
在建工程	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
使用权资产	14	-	-	-	
无形资产	15	17.14	-	-17.14	-100.00
开发支出	16	-	-	-	
商誉	17	-	-	-	
长期待摊费用	18	-	-	-	
递延所得税资产	19	15.52	15.52	-	-
其他非流动资产	20	-	-	-	
资产总计	21	8,737.74	18,862.32	10,124.58	115.87
流动负债	22	1,401.98	1,401.98	-	-
非流动负债	23	6.55	-	-6.55	-100.00
负债总计	24	1,408.53	1,401.98	-6.55	-0.47
净资产（所有者权益）	25	7,329.21	17,460.34	10,131.13	138.23

（三）评估结论

深圳新宏泽股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 17,460.34 万元，收益法的评估结果为 10,139.99 万元，差异额为-7,320.35 万元，差异率为-41.93%（以资产基础法结果为基数）。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角

度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

深圳新宏泽未来的主营业务为经营物业，通过出租获利，主要资产即为投资性房地产，本次对于投资性房地产也是采用收益法评估，而整体收益法中也是以投资性房地产的预期租金收益为基础，但由于两种方法技术思路不同，导致两种方法评估结果存在差异，主要差异如下：

资产基础法中对投资性房地产的评估是从物业自身的风险出发，仅考虑物业所需的维修费等费用，其对应折现率为物业自身的回报率。而在收益法中是从企业整体经营考虑，需考虑企业所得税费用，还需考虑公司经营层面的管理费用，对应折现率也为公司经营层面的折现率，相比单项房地产的折现率会略高，故使得收益法结果低于资产基础法结果。

综上所述，结合本次评估目的，我们认为资产基础法更稳健，能够从资产构建角度反映被评估单位所有者权益价值。同时经分析被评估单位主营业务为经营物业，资产基础法评估结果基本能反映股东全部权益价值，所以，我们选用资产基础法评估结果作为评估结论，即深圳新宏泽包装有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 17,460.34 万元（大写金额为：人民币壹亿柒仟肆佰陆拾万叁仟肆佰元整）。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况

本资产评估报告的资产类型与账面金额以容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“容诚审字[2022]518Z0392号”无保留意见审计报告为依据。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的部分设备类资产、房屋建构物中，因购置年限较远，未能获得相关的造价资料，深圳市新宏泽承诺机器设备和房屋建构物产权归其所有，无产权争议。本次评估未考虑上述权属瑕疵对评估结论的影响。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专

业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项构筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

1. 深圳新宏泽包装有限公司与深圳市奥瑞克科技有限公司租赁合同纠纷

诉讼(仲裁)基本情况

原告：深圳新宏泽包装有限公司

被告：深圳市奥瑞克科技有限公司（以下简称“奥瑞克”）

涉案金额：363.24 万元

诉讼(仲裁)进展：深圳新宏泽因与奥瑞克租赁合同纠纷向法院提起诉讼，广东省深圳市龙华区人民法院已于 2018 年 12 月 12 日做出一审判决，原告诉讼申请基本得到法院支持。奥瑞克提起上诉，2019 年 10 月 18 日深圳市中级人民法院判决维持原判。2020 年 1 月 7 日，深圳新宏泽申请强制执行，因奥瑞克无财产可供执行，2020 年 6 月 17 日，法院作出（2020）粤 0309 执 254 号执行裁定书裁定终结本次执行程序，如申请执行人发现被申请人有财产可供执行，可向法院申请恢复执行。2020 年 8 月 5 日，深圳新宏泽向龙华区人民法院申请追加奥瑞克股东为被执行人，2020 年 12 月 22 日龙华区法院做出（2020）粤 0309 执异 244 号裁定：追加奥瑞克股东汪伟、杨晓为被执行人，为奥瑞克债务承担连带责任。2021 年 4 月 27 日深圳新宏泽收到原告杨晓诉被告 1 深圳新宏泽及被告 2 汪伟的起诉状，原告杨晓的诉讼请求为：1、判令原告并非（2020）粤 0309 执 254 号案件的被执行人，无需对（2019）粤 03 民终 14049 号判决项下的 2076206.65 元债务承担清偿

责任；2、判令本案诉讼费由两被告承担。本案案号为：（2021）粤 0309 民初 797 号，2021 年 8 月 2 日，收到代理律师通知龙华法院就（2021）粤 0309 民初 797 号作出一审判决，驳回原告的诉讼请求，原被告双方均未在上诉期提起上诉，一审判决已生效。

诉讼(仲裁)判决执行情况：（2020）粤 0309 执异 244 号《民事裁定书》裁定恢复执行；（2021）粤 0309 民初 797 号执行异议案一审判决已生效。目前待法院就恢复执行进行立案。

2. 深圳新宏泽包装有限公司与罗敏严劳动争议

2022 年 1 月 5 日深圳新宏泽包装有限公司通过广东法院诉讼服务网向深圳市龙华区人民法院申请立案，原告深圳新宏泽包装有限公司主张无需向被告罗敏严赔偿经济损失 44083.33 元、律师费 2655.99 元，合计 46739.32 元。网上立案编号：M11690222600136。现案件处于一审判决，尚处于上诉期。

上述法律未决事项中与奥瑞克的租赁诉讼目前尚处于财产查控阶段执行结果未知，与罗敏严劳动争议处于一审上诉阶段，因此本次评估未考虑上诉未决事项可能对评估结论的影响。

（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

本次评估已考虑投资性房地产现有租赁事项。

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（八）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折

价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

2. 租约期内办公楼及宿舍的现有租约面积大于建筑面积，为分摊的公摊面积，基于谨慎性考虑租约期外租赁面积按建筑面积进行计算。

3. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

4. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 自 2020 年初大规模爆发新冠肺炎疫情以来，我国经过采取一系列的管控措施，目前整体情况平稳，房地产目前租金水平已适当反映受疫情的影响。本次评估未考虑新冠肺炎疫情后续可能严重恶化或疫情受控经济恢复正常对评估对象所涉及资产后期出租经营带来的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本事务所不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以

外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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，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；

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的除外；

(四) 资产评估报告使用人应当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评估对象可实现价格的保证；

(五) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2022 年 4 月 30 日至 2023 年 4 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员最终专业意见形成日，本项目资产评估报告日为 2022 年 5 月 31 日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师：
签名并盖章



资产评估师：
签名并盖章



中国·北京市

二零二二年五月三十一日

