

上海锦江国际实业投资股份有限公司 关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

2006年10月25日上海锦江国际实业投资股份有限公司(以下称:本公司)第五届第四次董事会通过决议,同意由本公司控股子公司上海锦江国际低温物流发展有限公司受让锦江国际(集团)有限公司下属全资企业上海市食品(集团)有限公司持有的上海尚海食品有限公司、上海吴泾冷藏公司、上海吴淞肉类联合加工厂等三家企业股权(决议公告同时刊载于上海证券报、上海证券交易所网站:<http://www.sse.com.cn>)。

由于上海市食品(集团)有限公司是本公司的控股股东锦江国际(集团)有限公司的下属全资企业,上海锦江国际低温物流发展有限公司是本公司控股子公司,本次交易构成关联交易。

本公司董事会在审议上述事项时,关联方董事均按规定回避表决。本公司独立董事在审议中,均投了赞成票。

此项交易尚须获得股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

关联方介绍:

名称: 锦江国际(集团)有限公司

住所: 上海市延安东路100号23楼

法定代表人: 俞敏亮

企业类型: 有限责任公司(国有独资)

注册资本: 人民币贰拾亿元

经营范围: 国有资产经营与管理、企业投资及管理、饭店管理、游乐业配套服务、国内贸易、物业管理、自有办公楼、公寓租赁、产权经纪及相关项目的咨询等(以上项目涉及许可的凭许可证经营)。

锦江国际（集团）有限公司是本公司的控股股东，持有本公司 38.54%股权。

名称：上海市食品（集团）有限公司

住所：浦东新区浦电路 489 号

法定代表人：顾晓鸣

注册资本：人民币叁亿肆仟壹佰捌拾柒万壹仟元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

主营业务：肉禽蛋及制品，种畜禽蛋，饲料，饲料添加剂，疫苗，冷冻食品，冷藏，商业行业及食品工程设计，肉禽蛋机械加工及技术服务，码头装卸，市内货物运输，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家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，开展对销贸易和转口贸易。

锦江国际（集团）有限公司持有上海市食品（集团）有限公司 100%股权。

一、上海锦江国际低温物流发展有限公司受让上海尚海食品有限公司 95%股权

1、交易标的

上海市食品（集团）有限公司持有的上海尚海食品有限公司 95%股权。

上海尚海食品有限公司由上海市食品（集团）有限公司与上海蔬菜（集团）有限公司共同投资，分别持有该公司95%、5%股权。

2、上海尚海食品有限公司基本情况

名称：上海尚海食品有限公司

住所：上海市外马路1218号

法定代表人：江国良

注册资本：人民币叁仟万元

企业类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：水产品，粮油制品，南北货，冷冻小包装食品，一般劳务服务，油脂油料，码头装卸，肉禽蛋制品（涉及许可经营的凭许可证经营）。

3、经审计、评估的上海尚海食品有限公司财务数据

上海立信长江会计师事务所有限公司以2006年5月31日为基准日，对上海尚海食品有限公司进行审计，并于2006年6月7日出具《审计报告》（信长会师报字[2006]第22803号）。根据该《审计报告》，截至2006年5月31日，该公司会计报

表的主要数据如下：

单位：万元

项 目	年初数	期末数	项 目	上年实际数	本期实际数
资产总额	3,775	3,701	主营业务收入	631	367
负债总额	821	2,019	主营业务利润	596	347
净资产	2,954	1,682	净利润	117	-1,288

该公司因本期计提减值准备等费用 1,288 万元，致使当期出现亏损。

上海东洲资产评估有限公司按单项资产加和法，对上海尚海食品有限公司进行评估，并于 2006 年 9 月 25 日出具《资产评估报告书》（沪东洲资评报字第 DZ060263033 号）。根据该《资产评估报告书》，截至 2006 年 5 月 31 日，该公司资产总额为 5,246 万元、负债总额为 2,007 万元、净资产为 3,239 万元。评估增值 1,557 万元，主要是建筑物评估增值 760 万元（其中房屋 28,373 m²），9,722 m² 土地使用权评估增值 327 万元值。该土地使用权为上海尚海食品有限公司所有，权属性质为国有。

4、关联交易定价政策

本次交易按照公平、公正的原则，以上海尚海食品有限公司资产评估价值为基础进行定价。交易价格为 3,077 万元。

二、上海锦江国际低温物流发展有限公司受让上海吴泾冷藏公司 100% 股权

1、交易标的

上海市食品（集团）有限公司持有的上海吴泾冷藏公司 100% 股权。

上海吴泾冷藏公司由上海市食品（集团）有限公司投资设立，持有 100% 股权。

2、上海吴泾冷藏公司基本情况

企业名称：上海吴泾冷藏公司

住所：闵行吴泾通海路 333 号

法定代表人：何为光

注册资金：人民币贰仟陆佰柒拾壹万柒仟元

经济性质：国有企业（非公司法人）

经营方式：仓储，零售，代购代销，联购联销，制造加工

经营范围：储运：食品（不含熟食），货物储运，代客理货中转（涉及行政许可经营的，凭许可证经营）。

3、经审计、评估的上海吴泾冷藏公司财务数据

上海立信长江会计师事务所有限公司以2006年5月31日为基准日，对上海吴泾冷藏公司进行审计，并于2006年6月6日出具《审计报告》（信长会师报字[2006]第22811号）。根据该《审计报告》，截至2006年5月31日，该公司会计报表的主要数据如下：

单位：万元

项 目	年初数	期末数	项 目	上年实际数	本期实际数
资产总额	10,785	9,679	主营业务收入	3,236	1,418
负债总额	2,536	2,902	主营业务利润	1,203	438
净资产	8,249	6,777	净利润	228	-1,022

该公司因本期计提减值准备等费用 1,074 万元，致使当期出现亏损。

上海东洲资产评估有限公司按单项资产加和法，对上海吴泾冷藏公司进行评估，并于 2006 年 9 月 29 日出具《资产评估报告书》（沪东洲资评报字第 DZ060244024 号）。根据该《资产评估报告书》，截至 2006 年 5 月 31 日，该公司资产总额为 12,542 万元、负债总额为 2,902 万元、净资产为 9,640 万元。评估增值 2,863 万元，主要是建筑物评估增值 794 万元（其中房屋 90,995 m²），69,691 m² 土地使用权评估增值 1,385 万元。该土地使用权为上海吴泾冷藏公司所有，权属性质为国有。

4、关联交易定价政策

本次交易按照公平、公正的原则，以上海吴泾冷藏公司资产评估价值为基础进行定价。交易价格为 9,640 万元。

三、上海锦江国际低温物流发展有限公司受让上海吴淞肉类联合加工厂 100% 股权

1、交易标的

上海市食品（集团）有限公司持有的上海吴淞肉类联合加工厂 100% 股权。

上海吴淞肉类联合加工厂由上海市食品（集团）有限公司投资设立，持有 100% 股权。

2、上海吴淞肉类联合加工厂基本情况

企业名称：上海吴淞肉类联合加工厂

住所：宝山区安达路 241 号

法定代表人：岑建荣

注册资金：人民币壹仟陆佰陆拾伍万元

经济性质：国有企业（法人）

经营范围：生猪屠宰、冷藏；速冷食品、熟食制品、副食品、农副产品、肠衣制品、五金加工；货物储存；社会货物运输；为本单位经营服务；为本单位空余场地出租（以上涉及行政许可的凭许可证经营）。

3、经审计、评估的上海吴淞肉类联合加工厂财务数据

上海立信长江会计师事务所有限公司以2006年5月31日为基准日，对上海吴淞肉类联合加工厂进行审计，并于2006年6月5日出具《审计报告》（信长会师报字[2006]第22799号）。根据该《审计报告》，截至2006年5月31日，该公司会计报表的主要数据如下：

单位：万元

项目	年初数	期末数	项目	上年实际数	本期实际数
资产总额	6,574	5,310	主营业务收入	969	473
负债总额	5,152	5,289	主营业务利润	927	450
净资产	1,422	21	净利润	4	-1,402

该公司因本期计提减值准备等费用 1,420 万元，致使当期出现亏损。

上海东洲资产评估有限公司按单项资产加和法，对上海吴淞肉类联合加工厂进行评估，并于 2006 年 9 月 29 日出具《资产评估报告书》（沪东洲资评报字第 DZ060249026 号）。根据该《资产评估报告书》，截至 2006 年 5 月 31 日，该厂资产总额为 6,113 万元、负债总额为 5,288 万元、净资产为 825 万元。评估增值 804 万元，主要是 104,723 m² 土地使用权评估增值 1,513 万元，该土地使用权为上海吴淞肉类联合加工厂所有，权属性质为国有。企业拥有房屋 39,174 m²。

4、关联交易定价政策

本次交易按照公平、公正的原则，以上海吴淞肉类联合加工厂资产评估价值为基础进行定价。交易价格为 825 万元。

四、上述关联交易的目的及对本公司的影响

本次收购的上海尚海食品有限公司、上海吴泾冷藏公司、上海吴淞肉类联合加工厂三企业共拥有冷库 7.3 万吨，占上海冷库总量的 20%。收购完成后，公司将通过国际合资合作等形式，引进现代低温仓储、物流服务供应商，打造以信息技术为支撑，以分拨、仓储、运输等服务为核心的低温物流产业。同时上述交易也将使公司的物流主业在现有锦海捷亚、世联锦江的基础上得到进一步的延伸和拓展；通过产业协同互补、资源信息共享，使公司物流主业的核心竞争能力得以

提升。此外本次收购也规避了与关联方的同业竞争。

五、独立董事的意见

本公司独立董事认为，上海锦江国际低温物流发展有限公司受让上海尚海食品有限公司、上海吴泾冷藏公司、上海吴淞肉类联合加工厂等三企业，符合《公司法》、《证券法》等相关法律、法规的规定。董事会表决时关联方董事均已回避，表决程序合法。交易有利于上海锦江国际低温物流发展有限公司相关业务发展，同时规避与关联方的同业竞争。交易符合公平、公正的原则，未发现有害公司和其他股东利益的情况。

六、备查文件

- 1、本公司第五届董事会第四次会议决议和会议记录；
- 2、独立董事意见；
- 3、上海立信长江会计师事务所有限公司《审计报告》；
- 4、上海东洲资产评估有限公司《资产评估报告书》。

上海锦江国际实业投资股份有限公司

董 事 会

2006年10月27日

资产评估报告

(报告书)

项目名称： 上海尚海食品有限公司资产评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字第 DZ060263033 号



上海东洲资产评估有限公司

2006年9月25日

资产评估报告书

(目录)

项目名称 上海尚海食品有限公司资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第DZ060263033号

目录.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	4
一、 绪言.....	4
二、 委托方和资产占有方概况.....	4
(一) 委托方.....	4
(二) 资产占有单位.....	4
(三) 被评估单位.....	5
三、 评估目的.....	5
四、 评估范围和对象.....	5
五、 评估基准日.....	6
六、 评估原则.....	6
七、 评估依据.....	6
(一) 主要法规依据.....	6
(二) 经济行为依据.....	6
(三) 重大合同协议、产权证明文件.....	6
(四) 采用的取价标准.....	6
(五) 参考资料及其他.....	7
八、 评估方法.....	7
九、 评估过程.....	8
十、 评估结论.....	8
十一、 特别事项说明.....	9
十二、 评估报告评估基准日期后重大事项.....	9
十三、 价值类型或定义.....	10
十四、 评估报告成立的前提条件和假设条件.....	10
十五、 评估报告法律效力.....	10
(一) 评估报告使用范围.....	10
(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力.....	11
(三) 评估报告有效期.....	11
(四) 涉及国有资产项目的特殊约定.....	11
(五) 评估报告解释权.....	11
十六、 评估报告提出日期.....	11
备查文件.....	13

资产评估报告书

(摘要)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以下内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

项目名称 上海尚海食品有限公司资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060263033 号

评估机构
上海东洲资产评估有限公司。

委托方
上海市食品（集团）有限公司。

资产占有单位
上海尚海食品有限公司。

被评估单位
上海尚海食品有限公司。

评估目的
根据上海尚海食品有限公司办公会议纪要、锦江国际（集团）有限公司董事会沪锦集董[2006]24号《锦江国际（集团）有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》，上海市食品（集团）有限公司拟将持有的上海尚海食品有限公司 95%的股权全部转让给上海锦江国际低温物流发展有限公司。本次评估为上述经济行为涉及的上海尚海食品有限公司整体资产提供价值参考依据。

评估基准日
2006年5月31日

评估范围及评估对象
整体资产，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面总资产为 37,007,573.49 元，负债为 20,187,915.13 元，净资产为 16,819,658.36 元。

评估方法
采用单项资产加和法。

评估结论

清查调整后, 资产为 37,021,177.85 元、负债为 20,201,519.49 元、净资产为 16,819,658.36 元。

经评估, 资产总额评估值为 52,459,875.24 元、负债评估值为 20,073,519.49 元、净资产评估值为 32,386,355.75 元。

净资产大写叁仟贰佰叁拾捌万陆仟叁佰伍拾伍元柒角伍分。

无待处理。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,107.92	1,109.28	1,103.36	-5.92	-0.53
长期投资	129.20	129.20	211.11	81.91	63.40
固定资产	2,449.93	1,026.89	2,075.39	1,048.50	102.10
其中: 在建工程					
建筑物	2,410.50	986.64	1,746.85	760.21	77.05
设备	257.52	249.03	327.45	78.42	31.49
无形资产	13.71	1,436.75	1,856.12	419.37	29.19
其中: 土地使用权	0.00	1,423.04	1,749.96	326.92	22.97
其他资产					
资产总计	3,700.76	3,702.12	5,245.98	1,543.86	41.70
流动负债	2,018.79	2,020.15	2,007.35	-12.80	-0.63
长期负债					
负债总计	2,018.79	2,020.15	2,007.35	-12.80	-0.63
净资产	1,681.97	1,681.97	3,238.64	1,556.67	92.55

(金额单位: 万元)

评估基准日:

2006 年 5 月 31 日

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

王焰

张永卫

报告出具日期

2006 年 9 月 25 日

资产评估报告书 (正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

项目名称 上海尚海食品有限公司资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060263033 号

一、绪言

上海东洲资产评估有限公司接受委托方的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对本报告约定的评估目的涉及的评估范围与对象进行了评估工作。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估范围对象实施了实地勘查、市场调查与询证,对委托评估范围对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

二、委托方和资产占有方概况

(一) 委托方

委托方：上海市食品（集团）有限公司；
住 所：浦东新区浦电路 489 号；
法定代表人：顾晓鸣；
公司类型：有限责任公司（国有独资）；
注册资本：人民币叁亿肆仟壹佰捌拾柒万壹仟元；
经营范围：肉禽蛋及制品，种畜禽蛋，饲料，饲料添加剂，疫苗，冷冻食品，冷藏，商业行业及食品工程设计，肉禽蛋机械加工及技术咨询，码头装卸，市内货物运输，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家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，开展对销贸易和转口贸易。

(二) 资产占有单位

资产占有方：上海尚海食品有限公司；
住 所：上海市外马路 1218 号；
法定代表人：江国良；
注册资本：人民币叁仟万元；
企业类型：有限责任公司（国内合资）；
经营范围：水产品，粮油制品，南北货，冷冻小包装食品，一般劳务服务，油脂油料，码头装卸，肉禽蛋制品，（涉及许可经营得凭许可证经营）。

上海尚海食品有限公司成立于 1999 年 8 月，公司注册资本为人民币 3000 万元，其中上海市食品（集团）公司出资 2850 万元，占总投资的 95%；上海蔬菜（集团）有限公司投资 150 万元，占总投资的 5%。企业主要依托冷库、交易市场的冷藏仓储租赁业务和交易市场铺位租赁业务。

项目	单位：元		
	2003 年	2004 年	2005 年
总资产	50,520,895.07	52,761,485.28	37,754,704.83
总负债	16,319,349.97	-97,588,660.00	8,214,356.62
净资产	36,917,634.19	150,350,145.28	29,540,347.21
主营业务收入	7,120,805.04	7,168,609.21	6,305,151.23
利润总额	3,884,643.94	228,197.91	1,639,807.33

（三）被评估单位

同上。

三、评估目的

根据上海尚海食品有限公司办公会议纪要、锦江国际（集团）有限公司董事会沪锦集董[2006]24 号《锦江国际（集团）有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》，上海市食品（集团）有限公司拟将持有的上海尚海食品有限公司 95%的股权全部转让给上海锦江国际低温物流发展有限公司。本次评估为上述经济行为涉及的上尚海食品有限公司整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

1. 整体资产，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及负债等。

2. 资产评估申报表列示的帐面总资产为 37,007,573.49 元, 负债为 20,187,915.13 元, 净资产为 16,819,658.36 元。
3. 另外, 该公司尚存在帐面未单独反映的办公家具等在用低值易耗品。除此之外, 不存在其他账面未反映的资产和负债, 与该公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。
4. 上述资产均处于使用或受控状态。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2006年5月31日。
2. 资产评估基准日与委托方协商后确定。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况, 无特别影响因素。
3. 本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。

根据国家资产评估的有关法规及资产评估惯例, 我们遵循独立性、科学性、公正性、客观性的工作原则; 遵循产权利益主体变动原则; 以及遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作原则。

七、评估依据

(一) 主要法规依据

1. 国有资产评估管理办法及其实施细则;
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》;
3. 财政部财评字(1999)第91号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》;
4. 参照国有企业固定资产管理暂行条例;
5. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度;
6. 其他法律法规。

(二) 经济行为依据

1. 上海尚海食品有限公司办公会议纪要
2. 锦江国际(集团)有限公司董事会沪锦集董[2006]24号《锦江国际(集团)有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》。

(三) 重大合同协议、产权证明文件

1. 投资合同、协议;
2. 房地产权证;
3. 车辆行驶证;
4. 其他相关证明材料或文件。

(四) 采用的取价标准

1. 机电工业部机电产品价格信息；2. 上海市建筑工程造价信息；3. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；4. 上海立信长江会计师事务所有限公司审计报告；5. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》；6. 其他。

(五) 参考资料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

概述

本次评估采用单项资产加和法，对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法。

货币资金

对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

应收款项

对应收款项按核实及调整后的账面值评估，对坏账损失按照个别认定及账龄分析综合判定，应收款项的评估为核实及调整后的帐面值扣减估计坏账损失后确定评估值。

存货

对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的存货，按帐面单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；在产品根据其约当产量比照产成品评估；对损坏、变质、不合格、型号过时的存货按照残余价值或以重置全价为基础折扣后确定评估值；对在用低值易耗品，考虑成新率因素后确定评估值。

长期投资

通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。

固定资产

对机器设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值；房屋建筑物根据本次估价目的和待估房产现状及特点，采用重置成本法和收益法评估。

土地使用权

由于委评对象位于黄浦江两岸的开发范围，故本次评估拟采用“黄浦江两岸开发范围内核心区中心段和协调区区域地段范围级土地使用权补偿基本价格”标准对土地使用权进行评估。

其他无形资产

采用市场比较法进行评估。

负债

评估价值按核实及确认的负债评估。

特别说明

关于评估方法没有其他特别说明事项。

九、评估过程

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，拟定评估方案；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场价格资料；
5. 根据各评估人员对各类资产勘查的初步结果，进行评定估算；各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
6. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

账面值	资产评估申报表列示的帐面总资产为 37,007,573.49 元，负债为 20,187,915.13 元，净资产为 16,819,658.36 元。
调整后账面值	清查调整后，资产为 37,021,177.85 元、负债为 20,201,519.49 元、净资产为 16,819,658.36 元。
评估值	经评估，资产总额评估值为 52,459,875.24 元、负债评估值为 20,073,519.49 元、净资产评估值为 32,386,355.75 元。
净资产大写	净资产大写叁仟贰佰叁拾捌万陆仟叁佰伍拾伍元柒角伍分。
待处理情况	无待处理。
其他	评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,107.92	1,109.28	1,103.36	-5.92	-0.53
长期投资	129.20	129.20	211.11	81.91	63.40
固定资产	2,449.93	1,026.89	2,075.39	1,048.50	102.10
其中：在建工程					

评估结果汇总表

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2006 年 5 月 31 日

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
建筑物	2,410.50	986.64	1,746.85	760.21	77.05
设备	257.52	249.03	327.45	78.42	31.49
无形资产	13.71	1,436.75	1,856.12	419.37	29.19
其中: 土地使用权	0.00	1,423.04	1,749.96	326.92	22.97
其他资产					
资产总计	3,700.76	3,702.12	5,245.98	1,543.86	41.70
流动负债	2,018.79	2,020.15	2,007.35	-12.80	-0.63
长期负债					
负债总计	2,018.79	2,020.15	2,007.35	-12.80	-0.63
净资产	1,681.97	1,681.97	3,238.64	1,556.67	92.55

十一、特别事项说明

1. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方在使用本报告时, 应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果, 评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理, 是否进行及如何进行有关的帐务处理, 应当依据国家有关规定。
4. 企业位于云台路 115 号的房屋系上海尚海食品有限公司与上海运城房产实业公司参建房, 根据企业提供的说明, 因公司无法从上海运城房产实业公司取得该处房屋的相关资料, 故无法办理房地产权证。企业位于外马路 1218 号的厂房中有 2 幢辅助用房未办理权证。
5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论, 且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。
6. 对该单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托时和评估现场中未作特殊说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。
7. 上述事项如对评估结果产生影响, 评估结论将不成立且报告无效。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

1. 需要说明的是, 评估基准日期后事项可能影响评估结论。
2. 截止评估报告提出日期, 没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
3. 如果存在评估基准日期后重大事项, 不能直接使用本评估结论。

4. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
5. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
6. 对于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，并进行相应调整。

十三、价值类型或定义

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

十四、评估报告成立的前提条件和假设条件

1. 本报告除特别说明外，对即使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影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十五、评估报告法律效力

(一) 评估报告使用范围

1. 本报告专为委托方所使用，并为本报告所列明的目的而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不会随意向他人提供或公开。
4. 评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧，委托方及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面

同意，不得随意向他人提供或公开。

5. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力

根据《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）：

1. 委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
2. 注册资产评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。
3. 本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

(三) 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2006年5月31日起计算至2007年5月30日有效。
2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

(四) 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

(五) 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十六、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2006年9月25日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

王焰

张永卫

其他评估人员

丁守祥、蔡丽红、董昊、朱淋云、吴攀毅等

报告出具日期

2006年9月25日

公司地址 中国·上海市定西路1279号名光大厦2楼
邮政编码 200050
联系电话 021-62251997(总机) 021-62252086(传真)
网址 www.dongzhou.com.cn ; www.oca-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

资产评估报告书

(备查文件)

项目名称 上海尚海食品有限公司资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060263033 号

序号	备查文件名称	页码
1.	上海尚海食品有限公司营业执照	
2.	基准日审计报告	
3.	房地产权证	
4.	车辆行驶证	
5.	资产评估业务约定书	
6.	上海东洲资产评估有限公司营业执照	
7.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证	
8.	上海东洲资产评估有限公司资产评估/房地产评估资格证书	
9.	资产评估委托方承诺函	
10.	资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
11.	参加本评估项目的人员名单及其资格证书	

资产评估报告

(报告书)

项目名称： 上海吴泾冷藏公司股东拟转让股权评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字第 DZ060244024 号



上海东洲资产评估有限公司

2006年9月29日

资产评估报告书

(目录)

项目名称 上海吴泾冷藏公司股东拟转让股权评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第DZ060244024号

目录.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	4
一、 绪言.....	4
二、 委托方和资产占有方概况.....	4
(一) 委托方.....	4
(二) 资产占有单位.....	4
(三) 被评估单位.....	5
三、 评估目的.....	5
四、 评估范围和对象.....	5
五、 评估基准日.....	6
六、 评估原则.....	6
七、 评估依据.....	6
(一) 主要法规依据.....	6
(二) 经济行为依据.....	6
(三) 重大合同协议、产权证明文件.....	6
(四) 采用的取价标准.....	6
(五) 参考资料及其他.....	7
八、 评估方法.....	7
九、 评估过程.....	8
十、 评估结论.....	8
十一、 特别事项说明.....	9
十二、 评估报告评估基准日期后重大事项.....	10
十三、 价值类型或定义.....	10
十四、 评估报告成立的前提条件和假设条件.....	10
十五、 评估报告法律效力.....	10
(一) 评估报告使用范围.....	10
(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力.....	11
(三) 评估报告有效期.....	11
(四) 涉及国有资产项目的特殊约定.....	11
(五) 评估报告解释权.....	11
十六、 评估报告提出日期.....	11
备查文件.....	13

资产评估报告书

(摘要)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以下内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

项目名称	上海吴泾冷藏公司股东拟转让股权评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ060244024 号
评估机构	上海东洲资产评估有限公司。
委托方	上海市食品（集团）有限公司
资产占有单位	上海吴泾冷藏公司。
被评估单位	上海吴泾冷藏公司。
评估目的	上海吴泾冷藏公司股东拟转让股权。本次评估为上述转让所涉及的上海吴泾冷藏公司整体资产提供价值参考依据。
评估基准日	2006 年 5 月 31 日
评估范围及评估对象	整体资产，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等。资产评估申报表经上海立信长江会计师事务所审计后列示的账面总资产为 96,786,579.75 元，负债为 29,018,762.37 元，净资产为 67,767,817.38 元。
评估方法	采用单项资产加和法。
评估结论	清查调整后，资产为 96,786,579.75 元、负债为 29,018,762.37 元、净资产为 67,767,817.38 元。

经评估，资产总额评估值为 125,419,067.49 元、负债评估值为 29,018,762.37 元、净资产评估值为 96,400,305.12 元。
净资产大写人民币玖仟陆佰肆拾万零叁佰零伍元壹角贰分。
无待处理流动资产。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,424.51	3,424.51	3,448.53	24.02	0.70
长期投资	1,560.86	1,560.86	1,820.27	259.41	16.62
固定资产	4,672.29	3,290.29	4,485.46	1,195.17	36.32
其中：在建工程	20.17	20.17	20.50	0.33	1.64
建筑物	4,101.97	2,719.97	3,514.08	794.11	29.20
设备	550.15	523.99	930.52	406.53	77.58
无形资产	21.00	1,403.00	2,787.64	1,384.64	98.69
其中：土地使用权	21.00	1,403.00	2,787.64	1,384.64	98.69
其他资产					
资产总计	9,678.66	9,678.66	12,541.90	2,863.24	29.58
流动负债	2,901.88	2,901.88	2,901.88		
长期负债					
负债总计	2,901.88	2,901.88	2,901.88		
净资产	6,776.78	6,776.78	9,640.02	2,863.24	42.25

(金额单位：万元)

评估基准日：

2006年5月31日

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

张永卫

俞泓

报告出具日期

2006年9月29日

资产评估报告书 (正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

项目名称 上海吴泾冷藏公司股东拟转让股权评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060244024 号

一、绪言

上海东洲资产评估有限公司接受委托方的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对本报告约定的评估目的涉及的评估范围与对象进行了评估工作。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估范围对象实施了实地勘查、市场调查与询证,对委托评估范围对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

二、委托方和资产占有方概况

(一) 委托方

上海市食品(集团)有限公司;注册地址:浦东新区浦电路 489 号;企业类别:有限责任公司(国有独资);注册资本:人民币叁亿肆仟壹佰捌拾柒万壹仟元;法人代表:顾晓鸣;经营范围:肉禽蛋及制品,种畜禽蛋,饲料,饲料添加剂,疫苗,冷冻食品,冷藏,商业行业及食品工程设计,肉禽蛋机械加工及技术咨询服务,码头装卸,室内货物运输,自营和代理各类商品及技术的进出口业务(不另附进出口商品目录),但国家限定公司经营和国家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,开展对销贸易和转口贸易。

(二) 资产占有单位

上海吴泾冷藏公司(以下简称“吴泾冷藏”),注册地址:上海闵行吴泾通海路 333 号;注册资金:人民币贰仟陆佰柒拾壹万柒仟元;企业性质:国有企业(非公司法人);法定代表人:何为光;经营方式:

仓储、零售，代购代销，制造加工；经营范围：储运：食品（不含熟食），货物储运，代客理货中转，（涉及行政许可的，凭许可证经营）。吴泾冷藏系由上海市食品（集团）公司投资组建的国有企业，设立于 1989 年 11 月 26 日，取得 3101121100834 号企业法人营业执照。目前吴泾冷藏主要有 4 个冷库，拥有 5 万 2 千吨低温库，5 千吨高温库，具备冷藏、集货、货代、分拣、包装、加工、配送等功能。吴泾冷藏近期资产及经营状况如下：

科目	单位：万元		
	2003 年	2004 年	2005 年
总资产	11,889.06	11,937.89	10,785.44
负债	2,180.23	2,156.31	2,536.45
净资产	9,708.83	9,781.58	8,249.00
主营业务收入	2,627.29	3,193.97	3,235.92
利润总额	287.76	108.20	294.80
净利润	308.06	103.61	227.57

（三）被评估单位

同资产占有单位。

三、评估目的

根据上海吴泾冷藏公司办公会议纪要、锦江国际（集团）有限公司董事会沪锦集董[2006]24 号《锦江国际（集团）有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》，上海市食品（集团）有限公司拟将持有的上海吴泾冷藏公司 100% 的股权转让给上海锦江国际低温物流发展有限公司。本次评估为上述转让所涉及的吴泾冷藏整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

1. 整体资产，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等。
2. 资产评估申报表经上海立信长江会计师事务所审计后列示的账面总资产为 96,786,579.75 元，负债为 29,018,762.37 元，净资产为 67,767,817.38 元。
3. 另外，该公司尚存在账面未单独反映的办公家具等在用低值易耗品等资产。除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与该公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

4. 上述资产均处于使用或受控状态。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2006年5月31日。
2. 资产评估基准日与委托方协商后确定。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。
3. 本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。
根据国家资产评估的有关法规及资产评估惯例，我们遵循独立性、科学性、公正性、客观性的工作原则；遵循产权利益主体变动原则；以及遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作原则。

七、评估依据

(一) 主要法规依据

1. 国有资产评估管理办法及其实施细则；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 财政部财评字（1999）第 91 号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
4. 参照国有企业固定资产管理暂行条例；
5. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
6. 其他法律法规。

(二) 经济行为依据

1. 上海吴泾冷藏公司办公会议纪要；
2. 锦江国际（集团）有限公司董事会沪锦集董[2006]24号文件《锦江国际（集团）有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》。

(三) 重大合同协议、产权证明文件

1. 车辆行驶证；
2. 房地产权证；
3. 其他相关证明材料或文件。

(四) 采用的取价标准

1. 机电工业部机电产品价格信息;
2. 上海立信长江会计师事务所审计报告;
3. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》;
4. 其他。

(五) 参考资料及其他

1. 资产占有单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 资产占有单位提供的资产评估明细表;
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

概述

本次评估采用单项资产加和法,对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法。

货币资金

对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

应收款项

对应收款项按核实及调整后账面值确定评估值。

存货

对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价,作为存货的重置单价,再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的在库低值易耗品,按账面单价作为重置单价;对在用低值易耗品,考虑成新率因素后确定评估值。

待摊费用

根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。

长期投资

对于非上市公司法人股,吴泾冷藏是非控股股东,无法取得该公司资产负债表和了解近期经营情况,吴泾冷藏投资后未取得红利,无法按历年收益情况预测未来投资收益,故非上市公司法人股按账面值确认评估值;对于上市公司法人股,由于所涉及的上市公司评估基准日均已完成股改,按流通股和限售流通股的加权平均价格确定每股价值,每股价值乘以持股数量确定所持法人股的评估值。

对于控股的长期股权投资单位进行整体资产评估,按评估后的净资产评估值乘以持股比例确定评估值。

固定资产

对固定资产房屋建筑物、设备评估,采用重置成本法评估,根据重置全价及成新率确定评估值。其中房屋建筑冷库及相关设备评估中考虑了冷库的经济性贬值因素。

在建工程

在建工程评估采用成本法进行评估。

固定资产清理

固定资产清理按设备可回收净值确定评估值。

无形资产

对企业所使用的土地采用成本法进行评估。

负债 根据评估目的实现后产权占有者实际应承担的债务确定评估值。
特别说明 关于评估方法没有其他特别说明事项。

九、评估过程

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，拟定评估方案；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场价格资料；
5. 根据各评估人员对各类资产勘查的初步结果，进行评定估算；各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
6. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

账面值 资产评估申报表经上海立信长江会计师事务所审计后列示的账面总资产为 96,786,579.75 元，负债为 29,018,762.37 元，净资产为 67,767,817.38 元。

调整后账面值 清查调整后，资产为 96,786,579.75 元、负债为 29,018,762.37 元、净资产为 67,767,817.38 元。

评估值 经评估，资产总额评估值为 125,419,067.49 元、负债评估值为 29,018,762.37 元、净资产评估值为 96,400,305.12 元。

净资产大写 净资产大写人民币玖仟陆佰肆拾万零叁佰零伍元壹角贰分。

待处理情况 无待处理流动资产。

其他 评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	3,424.51	3,424.51	3,448.53	24.02	0.70
长期投资	1,560.86	1,560.86	1,820.27	259.41	16.62
固定资产	4,672.29	3,290.29	4,485.46	1,195.17	36.32
其中:在建工程	20.17	20.17	20.50	0.33	1.64
建筑物	4,101.97	2,719.97	3,514.08	794.11	29.20
设备	550.15	523.99	930.52	406.53	77.58
无形资产	21.00	1,403.00	2,787.64	1,384.64	98.69
其中:土地使用权	21.00	1,403.00	2,787.64	1,384.64	98.69
其他资产					
资产总计	9,678.66	9,678.66	12,541.90	2,863.24	29.58
流动负债	2,901.88	2,901.88	2,901.88		
长期负债					
负债总计	2,901.88	2,901.88	2,901.88		
净资产	6,776.78	6,776.78	9,640.02	2,863.24	42.25

(金额单位:万元)

评估基准日:

2006年5月31日

十一、特别事项说明

1. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题,委托方在使用本报告时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果,评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的账务处理,是否进行及如何进行有关的账务处理,应当依据国家有关规定。
4. 吴泾冷藏综合楼、小冷库土建、锅炉房、机修车间大楼和机修车间充电间等房屋建筑物,尚未办理房地产权证,本次评估按吴泾冷藏提供的建筑面积确定评估值。
5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。
6. 对该单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。
7. 上述事项如对评估结果产生影响,评估结论将不成立且报告无效。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

1. 需要说明的是，评估基准日期后事项可能影响评估结论。
2. 截止评估报告提出日期，没有发现资产占有方存在其他任何重大事项。
3. 如果存在评估基准日期后重大事项，不能直接使用本评估结论。
4. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
5. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
6. 对于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，并进行相应调整。

十三、价值类型或定义

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

十四、评估报告成立的前提条件和假设条件

1. 本报告除特别说明外，对即使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影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十五、评估报告法律效力

(一) 评估报告使用范围

1. 本报告专为委托方所使用，并为本报告所列明的目的而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被

出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不会随意向他人提供或公开。

4. 评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧，委托方及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面同意，不得随意向他人提供或公开。

5. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力

根据《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）：

1. 委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

2. 注册资产评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

3. 本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

(三) 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2006年5月31日起计算至2007年5月30日有效。

2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

(四) 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

(五) 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十六、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2006年9月29日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

张永卫

俞 泓

其他评估人员

张芳、龙子吟等

报告出具日期

2006年9月29日

公司地址 中国·上海市延安西路 889 号太平洋中心 19 楼
邮政编码 200050
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn ; www.oca-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

资产评估报告书

(备查文件)

项目名称 上海吴泾冷藏公司股东拟转让股权评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060244024 号

序号	备查文件名称	页码
1.	上海吴泾冷藏公司办公会议纪要	
2.	锦江国际(集团)有限公司董事会沪锦集董[2006]24号文件《锦江国际(集团)有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》	
3.	上海吴泾冷藏公司营业执照	
4.	上海吴泾冷藏公司公司章程	
5.	上海吴泾冷藏公司评估基准日审计报告	
6.	车辆行驶证	
7.	房地产权证	
8.	上海东洲资产评估有限公司营业执照	
9.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证	
10.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书	
11.	资产评估委托方、资产占有方承诺函	
12.	资产评估机构及注册资产评估师承诺函	
13.	参加本评估项目的人员名单及其资格证书	

资产评估报告

(评估报告及备查文件)

项目名称： 上海吴淞肉类联合加工厂整体资产评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字第 DZ060249026 号



上海东洲资产评估有限公司

2006年09月29日

资产评估报告书

(目录)

项目名称 上海吴淞肉类联合加工厂整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060249026 号

目录.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	4
一、 绪言.....	4
二、 委托方、资产占有方及受让方概况.....	4
(一) 委托方.....	4
(二) 资产占有单位.....	4
(三) 被评估单位.....	5
三、 评估目的.....	5
四、 评估范围和对象.....	6
五、 评估基准日.....	6
六、 评估原则.....	6
七、 评估依据.....	6
(一) 主要法规依据.....	6
(二) 经济行为依据.....	6
(三) 重大合同协议、产权证明文件.....	6
(四) 采用的取价标准.....	7
(五) 参考资料及其他.....	7
八、 评估方法.....	7
九、 评估过程.....	7
十、 评估结论.....	8
十一、 特别事项说明.....	8
十二、 评估报告评估基准日期后重大事项.....	9
十三、 价值类型或定义.....	10
十四、 评估报告成立的前提条件和假设条件.....	10
十五、 评估报告法律效力.....	10
(一) 评估报告使用范围.....	10
(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力.....	11
(三) 评估报告有效期.....	11
(四) 涉及国有资产项目的特殊约定.....	11
(五) 评估报告解释权.....	11
十六、 评估报告提出日期.....	11
备查文件.....	13

资产评估报告书

(摘要)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以下内容摘自资产评估报告书全文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

项目名称	上海吴淞肉类联合加工厂整体资产评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第 DZ060249026 号
评估机构	上海东洲资产评估有限公司。
委托方	上海市食品（集团）有限公司。
资产占有单位	上海吴淞肉类联合加工厂。
被评估单位	上海吴淞肉类联合加工厂。
评估目的	上海市食品（集团）有限公司拟将持有的上海吴淞肉类联合加工厂 100% 的股权转让给上海锦江国际低温物流发展有限公司。本次评估为上述经济行为涉及的上海吴淞肉类联合加工厂整体资产提供价值参考依据。
评估基准日	2006 年 05 月 31 日
评估范围及评估对象	整体资产，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等。资产评估申报表列示的账面总资产为 53,094,979.54 元，负债为 52,888,667.39 元，净资产为 206,312.15 元。
评估方法	采用单项资产加和法。
评估结论	清查调整后，资产为 53,123,345.64 元、负债为 52,917,033.49 元、净资产为 206,312.15 元。

经评估，资产总额评估值为 61,132,426.48 元、负债评估值为 52,882,220.69 元、净资产评估值为 8,250,205.79 元。

净资产大写捌佰贰拾伍万零贰佰零伍元柒角玖分。

无待处理流动资产。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	753.03	755.86	759.93	4.07	0.54
长期投资	49.48	49.48	93.38	43.90	88.72
固定资产	4,506.99	1,365.34	605.00	-760.34	-55.69
其中：在建工程					
建筑物	5,407.45	516.85	397.00	-119.85	-23.19
设备	369.97	360.18	205.25	-154.93	-43.01
固定资产减值准备	-1,270.43	-1,270.43	0.00	1,270.43	100.00
无形资产	0.00	3,141.65	4,654.94	1,513.29	48.17
其中：土地使用权	0.00	3,141.65	4,654.94	1,513.29	48.17
其他资产					
资产总计	5,309.50	5,312.33	6,113.25	800.92	15.08
流动负债	5,288.87	5,291.70	5,288.22	-3.48	-0.07
长期负债					
负债总计	5,288.87	5,291.70	5,288.22	-3.48	-0.07
净资产	20.63	20.63	825.03	804.40	3,899.18

(金额单位：万元)
评估基准日：
2006年05月31日

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

俞泓

张永卫

报告出具日期

2006年09月29日

资产评估报告书 (正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。
欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

项目名称 上海吴淞肉类联合加工厂整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060249026 号

一、绪言

上海东洲资产评估有限公司接受委托方的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、客观、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对本报告约定的评估目的涉及的评估范围与对象进行了评估工作。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估范围对象实施了实地勘查、市场调查与询证,对委托评估范围对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

二、委托方、资产占有方及受让方概况

(一) 委托方

资产占有方：上海市食品（集团）有限公司

注册地址：浦东新区浦电路 489 号

企业类别：有限责任公司（国有独资）

注册资本：人民币叁亿肆仟壹佰捌拾柒万壹仟元

法人代表：顾晓鸣

经营范围：肉禽蛋及制品，种畜禽蛋，饲料，饲料添加剂，疫苗，冷冻食品，冷藏，商业行业及食品工程设计，肉禽蛋机械加工及技术咨询服务，码头装卸，室内货物运输，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营和国家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，开展对销贸易和转口贸易。

(二) 资产占有单位

资产占有方：上海吴淞肉类联合加工厂

注册地址：上海市宝山区安达路 241 号

企业类别：国有企业（法人）

注册资本：人民币 1665 万元

法人代表：岑建荣

经营范围：生猪屠宰、冷藏；速冻食品、熟食制品、副食品、农副产品、肠衣制品、五金加工；货物储存；社会货物运输；为本单位经营范围服务；本单位空余场地出租（以上涉及行政许可的凭许可证经营）。

上海吴淞肉类联合加工厂（以下简称：本厂）于 1952 年 4 月由中国土产公司上海市猪业运销部与十三家私人猪栈合营而成，先后定名为中国土产公司上海市猪业运销部吴淞仓库、中国土产出口公司上海供应站吴淞毛猪饲养场、吴淞生猪饲养场、上海市食品公司吴淞肉类加工厂。1984 年 3 月改名为上海吴淞肉类联合加工厂，同年 7 月从吴淞蕴逸路 1 号搬迁至吴淞安达路 241 号（现址）。

2002 年 9 月 16 日，根据市政府相关文件精神，本厂作为第一批停宰企业，正式停宰，分流屠宰工人 137 人。由此，本厂的业务重心发生重大转变，从生猪宰杀加工业调整为以低温冷藏和常温储运为主的服务业。截止至评估基准日，本厂法人营业执照注册号为 3101131004284，营业期限为不约定期限，注册资本为人民币 1665 万元，由上海市食品（集团）有限公司完全控股。

公司近年经营情况如下：

单位：人民币元

项目	2003 年	2004 年	2005 年
总资产	77,029,033.89	79,780,387.90	65,740,612.37
总负债	37,028,812.29	52,054,630.86	48,688,394.07
净资产	40,000,221.60	27,725,757.04	17,052,218.30
主营业务收入	8,300,167.35	8,314,752.21	9,686,437.64
净利润	-2,668,246.20	-12,274,464.56	36,745.01

（三）被评估单位

同上。

三、评估目的

根据上海吴淞肉类联合加工厂办公会议纪要、锦江国际（集团）有限公司董事会沪锦集董[2006]24 号《锦江国际（集团）有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》，上海市食品（集团）有限公司拟将持有的上海吴淞肉类联合加工厂 100% 的股权转让给上海锦江国际低温物流发展有限公司。本次评估为上述经济行为涉及的上海吴淞肉类联合加工厂整体资产提供价值参考依据。

四、评估范围和对象

1. 整体资产，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等。
2. 资产评估申报表列示的账面总资产为 53,094,979.54 元，负债为 52,888,667.39 元，净资产为 206,312.15 元。
3. 该公司不存在任何账面未反映的资产和负债，与该公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。
4. 上述资产均处于使用或受控状态。
5. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2006年05月31日。
2. 资产评估基准日与委托方协商后确定。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。
3. 本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

本次资产评估遵循国家及行业规定的公认原则。
根据国家资产评估的有关法规及资产评估惯例，我们遵循独立性、科学性、公正性、客观性的工作原则；遵循产权利益主体变动原则；以及遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作原则。

七、评估依据

(一) 主要法规依据

1. 国有资产评估管理办法及其实施细则；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 财政部财评字（1999）第 91 号《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
4. 参照国有企业固定资产管理暂行条例；
5. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
6. 其他法律法规。

(二) 经济行为依据

- 1、上海吴淞肉类联合加工厂办公会议纪要；
- 2、沪锦集董[2006]24 号《锦江国际（集团）有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》。

(三) 重大合同协议、产权证明文件

1. 投资合同、协议；
2. 房地产权证；
3. 车辆行驶证；
4. 其他相关证明材料或文件。

(四) 采用的取价标准

1. 《全国资产评估价格信息》；2. 《中国机电设备评估价格信息》；3. 机电产品报价手册（2004）；4. 《中国汽车网》；5. 被评估单位 2003、2004、2005 年度财务报告资料；6. 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》。

(五) 参考资料及其他

1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 委托单位提供的资产评估明细表；3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；4. 其他有关价格资料。

八、评估方法

概述	本次评估采用单项资产加和法，对各项评估对象具体资产评估时主要采用重置成本法。
货币资金	对人民币货币资金按核实及调整后的账面值评估。
应收款项	对应收款项按核实及调整后的账面值扣减估计的坏账损失后确定评估值评估，账面坏账准备以 0 值列示。
存货	对于现行市价与账面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价确定评估值。
长期股票投资	根据所持有股票的股本结构、调整后每股净资产及股改完成日至评估基准日平均成交价等因素综合考虑确定评估值。
固定资产	对固定资产的评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率、结合固定资产的经济性贬值率确定评估值。
土地使用权	土地使用权本次评估采用收益法进行评估。
负债	对各项负债按核实及调整后的账面值评估。
特别说明	无特别事项说明。

九、评估过程

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，拟定评估方案；
3. 指导企业填报资产评估申报表；
4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估

方法：根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场价格资料；

5. 根据各评估人员对各类资产勘查的初步结果，进行评定估算；各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
6. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

账面值

资产评估申报表列示的账面总资产为 53,094,979.54 元，负债为 52,888,667.39 元，净资产为 206,312.15 元。

调整后账面值

清查调整后，资产为 53,123,345.64 元、负债为 52,917,033.49 元、净资产为 206,312.15 元。

评估值

经评估，资产总额评估值为 61,132,426.48 元、负债评估值为 52,882,220.69 元、净资产评估值为 8,250,205.79 元

净资产大写

净资产大写捌佰贰拾伍万零贰佰零伍元柒角玖分。

待处理情况

无待处理流动资产。

其他

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	753.03	755.86	759.93	4.07	0.54
长期投资	49.48	49.48	93.38	43.90	88.72
固定资产	4,506.99	1,365.34	605.00	-760.34	-55.69
其中：在建工程					
建筑物	5,407.45	516.85	397.00	-119.85	-23.19
设备	369.97	360.18	205.25	-154.93	-43.01
固定资产减值准备	-1,270.43	-1,270.43	0.00	1,270.43	100.00
无形资产	0.00	3,141.65	4,654.94	1,513.29	48.17
其中：土地使用权	0.00	3,141.65	4,654.94	1,513.29	48.17
其他资产					
资产总计	5,309.50	5,312.33	6,113.25	800.92	15.08
流动负债	5,288.87	5,291.70	5,288.22	-3.48	-0.07
长期负债					
负债总计	5,288.87	5,291.70	5,288.22	-3.48	-0.07
净资产	20.63	20.63	825.03	804.40	3,899.18

(金额单位：万元)

评估基准日：

2006年05月31日

十一、特别事项说明

1. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
2. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。
4. 上海吴淞肉类联合加工厂由于尚未完全解决 2003 年 8.13 火灾理赔事宜，该厂有权证的房产目前仍被上海市第二中级人民法院查封。
5. 此次委托评估的房屋建筑物位于上海市宝山区安达路 241 号厂区内，多数建筑物均为 1986 年建成投入使用。该企业中的多数建筑物都是在计划经济体制下作为屠宰场用途而建造的，随着旧体制被打破，屠宰已不能成为企业的主业，则厂区内为屠宰而设计的建筑物的功能也随之消失。根据锦江国际（集团）有限公司提供的情况说明，本次有 74 项房屋建（构）筑物及管道沟槽因与主营业务不符，将推倒重建，账面原值合计 27,371,582.90 元，账面净值合计 17,489,318.39 元。本次转入固定资产清理，由于该部分的残值与清理费用基本持平，故本次评估为零。
6. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
7. 房屋建筑物中冷库主库、结冻间等房屋建筑物及其相关的机器设备等都为计划经济体制下的产物，目前的实际利用率很低，因此在取得其重置成本后应计算物理性贬值和经济性贬值。根据历年冷库的实际利用率的统计计算得出经济性贬值率为 64%。
8. 对该单位存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
9. 上述事项如对评估结果产生影响，评估结论将不成立且报告无效。

十二、评估报告评估基准日期后重大事项

1. 需要说明的是，评估基准日期后事项可能影响评估结论。
2. 截止评估报告提出日期，没有发现资产占有方存在其他任何重大

事项。

3. 如果存在评估基准日期后重大事项，不能直接使用本评估结论。
4. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
5. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
6. 对于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，并进行相应调整。

十三、价值类型或定义

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

十四、评估报告成立的前提条件和假设条件

1. 本报告除特别说明外，对即使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影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。
3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。
4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十五、评估报告法律效力

(一) 评估报告使用范围

1. 本报告专为委托方所使用，并为本报告所列明的目的而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不会随意向他人提供或公开。

4. 评估报告书及其相关材料系反映评估机构执业水平与执业技能、技巧,委托方及获得、使用、审核报告的相关单位未经评估机构书面同意,不得随意向他人提供或公开。

5. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料,与本报告具有同等法律效力,及同样的约束力。

(二) 报告中有关评估对象法律权属说明的效力

根据《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):

1. 委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

2. 注册资产评估师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,对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

3. 本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

(三) 评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年,从评估基准日2006年05月31日起计算至2007年05月30日有效。

2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

(四) 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产,而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件,则本报告不得作为经济行为依据。

(五) 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位和部门均无权解释。

十六、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2006年09月29日。(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

葛其泉

中国注册资产评估师

俞泓

张永卫

其他评估人员

王欣、柳群、王伟、苏华荣

报告出具日期

2006年09月29日

公司地址 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
邮政编码 200050
联系电话 021-52402839 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn ; www.oca-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

资产评估报告书

(备查文件)

项目名称 上海吴淞肉类联合加工厂整体资产评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第 DZ060249026 号

序号 备查文件名称

1. 上海吴淞肉类联合加工厂办公会议纪要；
2. 沪锦集董[2006]24 号《锦江国际（集团）有限公司第一届董事会关于低温物流资源整合事宜的决议》；
3. 沪锦实财字（2006）第 084 号《关于出让上海吴泾冷藏公司等四企业股权并进行审计、评估工作的请示》；
4. 沪锦客运（2006）41 号《关于受让上海吴泾冷藏公司等四企业股权并进行审计、评估工作的请示》；
5. 沪锦集[2006]251 号《关于同意为受让上海吴泾冷藏公司等四企业股权进行资产评估的批复》；
6. 沪锦实财字（2006）第 079 号《关于上海吴淞肉类联合加工厂部分厂房拆建的请示》；
7. 沪锦集（2006）第 256 号《关于同意上海吴淞肉类联合加工厂启动屠宰厂房拆除程序的批复》；
8. 委托方、资产占用方营业执照、国有资产产权登记证；
9. 上海吴淞肉类联合加工厂评估基准日审计报告及前三年审计报告；
10. 上海吴淞肉类联合加工厂房地产权证；
11. 评估业务约定书；
12. 上海东洲资产评估有限公司营业执照；
13. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证；
14. 上海东洲资产评估有限公司资产评估/房地产评估资格证书；
15. 资产评估委托方承诺函；
16. 资产评估占有方承诺函；
17. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函；
18. 参加本评估项目的人员名单及其资格证书。