

## 上海金枫酒业股份有限公司

### 关于意向受让上海隆樽酿酒有限公司 70%股权暨关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 重要内容提示

##### 交易内容：

本公司将通过在上海联合产权交易所举牌的方式意向受让控股股东上海市糖业烟酒（集团）有限公司所拥有的 70% 的上海隆樽酿酒有限公司（以下简称隆樽公司）的股权，意向受让金额为挂牌价格人民币 2376.20 万元。

根据《股票上市规则》有关规定，一旦举牌成功，本公司与上海市糖业烟酒（集团）有限公司的此项交易将构成关联交易。

##### 关联人回避事宜：

在关联方上海市糖业烟酒（集团）有限公司任职的三名董事回避并未参与本关联交易议案的表决。

##### 交易对本公司的影响：

战略上，收购隆樽公司有利于公司进一步扩大产业发展平台，拓展酒业发展空间，积极探索酒业发展新模式，为突破单一酒种的产业格局奠定基础；财务上将减少公司现金，增加母公司长期投资。

##### 需提请投资者注意的其他事项：

本次关联交易仅针对公司为唯一意向受让人并通过协议方式成交的情形，若采取竞价交易方式，则公司将重新履行关联交易审议程序。

根据《股票上市规则》有关关联交易的规定，本次关联交易所涉及的交易金额未超过 3,000 万元，因此，本次关联交易无须获得股东大会的批准。

## 一、关联交易概述

2011年2月28日，本公司控股股东上海市糖业烟酒（集团）有限公司（以下简称烟糖集团）委托中介机构在上海联合产权交易所办理了关于公开转让上海隆樽酿酒有限公司70%股权的信息挂牌手续，挂牌号为G311SH1005292，挂牌价格为2376.20万元。为进一步拓展酒业发展新空间，寻求产业增长的新突破，经公司第七届董事会第五次会议审议通过，本公司决定向上海联合产权交易所递交意向受让标的股权的举牌资料，成为意向受让人。

根据《上海市产权交易市场管理办法实施细则》有关规定，若本公司为唯一意向受让方，则双方采取协议方式成交；若征集到两家及以上符合条件的意向受让方，则采取竞价方式确定受让方。由于烟糖集团为本公司控股股东，根据《股票上市规则》及《公司章程》有关规定，本次收购行为构成关联交易。如果通过协议转让方式成交，交易金额为挂牌价格人民币2376.20万元，因未达到3000万元且占净资产5%以上，交易无须获得股东大会的批准。如果采取竞价交易方式，则公司将根据竞价情况及《公司章程》相关规定，重新履行关联交易审议程序。

本公司第七届董事会第五次会议以现场表决的方式对本关联交易议案进行了审议。根据《公司章程》对关联交易的有关规定，有关联关系的董事在董事会就关联交易进行表决时应当回避并不参与表决，其所代表的一票表决权不计入有效表决总数，因此，在关联方烟糖集团任职的三名董事葛俊杰先生、李远志先生、陈国芳女士回避并未参与本关联交易议案的表决。经审议，同意票占有效表决票总数的100%。独立董事在会前出具了同意将《关于意向受让上海隆樽酿酒有限公司70%股权的议案》提交董事会审议的书面意见，会上亦均投了同意票并出具了书面独立意见。

根据《上海产权交易市场保证金管理暂行规定》及出让方的要求，挂牌期满经受让资格确认后，受让人需交纳保证金，保证金金额为标的转让价格的20%，因此本公司一旦受让资格确认后向上海联合产权交易所递交保证金475万元。若被最终确定为受让方的，交纳的保证金转为交易价款的一部分；未被确认为受让方的，所交纳的保证金在受让方被确定之日起3个工作日内无息返还。

## 二、关联方介绍

烟糖集团是一家具有50年多历史的大型国有商业企业集团，注册资本32,114万元，法定代表人葛俊杰。目前，烟糖集团已形成品牌代理、食品加工、零售连锁、物流配送为主力业态的产业格局。2010年实现主营业务收入214.78亿元，归属于母

公司的净利润 3.33 亿元，2010 年末净资产为 89.77 亿元。

### 三、交易标的基本情况

#### (一) 公司简介

上海隆樽酿酒有限公司成立于 2003 年，目前股权结构为上海市糖业烟酒(集团)有限公司持 70% 股份，国际快速消费品投资有限公司持 30% 股份。该公司法定代表人：夏庆忠，公司类型：有限责任公司（中外合资），注册资本：2,577 万元人民币，注册地址：上海市闵行区南雅路 2 号，主要经营范围：生产、配制烈性酒、果露酒、大小香槟酒，进口散装白兰地、威士忌、葡萄酒进行加工和装瓶，经营出口与上述产品有关的包装物料和经中国政府有关部门批准的宣传片、礼品。

2010 年，隆樽公司实现净利润 2,571,490.05 元，截止 2010 年 12 月 31 日，隆樽公司净资产为 26,395,290.95 元，无或有负债（以上数据未经审计）。

#### (二) 审计概况

根据上海公信中南会计师事务所有限公司出具的“公信中南业(2010)2168 号”审计报告以及隆樽公司 2010 年月度会计报表，隆樽公司 2009 年度、评估基准日当期（2010 年 1—2 月）以及 2010 年经营状况如下：（金额单位：元）

项目	2009 年度	2010 年 1-2 月	2010 年度（未经审计）
营业收入	13,791,294.85	5,805,391.29	19,346,893.56
利润总额	1,317,708.63	1,655,299.39	2,981,118.72
净利润	1,117,399.29	1,461,560.20	2,571,490.05

隆樽公司 2009 年 12 月 31 日、评估基准日（2010 年 2 月 28 日）以及 2010 年 12 月 31 日资产负债情况如下：（金额单位：元）

项目/年度	2009 年 12 月 31 日	2010 年 2 月 28 日	2010 年 12 月 31 日（未经审计）
总资产	24,656,712.22	27,340,800.81	27,656,444.96
负债	653,165.43	1,875,693.82	1,261,154.01
净资产	24,003,546.79	25,465,106.99	26,395,290.95

#### (三) 评估结论

具有证券从业资格的上海立信资产评估有限公司对隆樽公司出具了信资评报字(2010)第 137 号整体资产评估报告书（已交光明食品（集团）有限公司（国资委授权）备案）。评估基准日为 2010 年 2 月 28 日，评估方法为成本法。评估结果与调整后账面值的比较变动情况如下：

#### 评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
----	------	---------	-----	-----	------

	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	2,492.29	2,492.29	2,523.51	28.69	1.15
固定资产	239.26	239.26	1,058.54	819.28	342.42
其中：建筑物	136.61	136.61	854.15	717.54	525.25
设备	102.65	102.65	204.39	101.74	99.11
无形资产净额	0.00	0.00			
递延所得税资产	2.53	2.53	0		
<b>资产总计</b>	<b>2,734.08</b>	<b>2,734.08</b>	<b>3,582.05</b>	<b>847.97</b>	<b>31.01</b>
流动负债	187.57	187.57	187.57		
<b>负债总计</b>	<b>187.57</b>	<b>187.57</b>	<b>187.57</b>		
<b>净资产</b>	<b>2,546.51</b>	<b>2,546.51</b>	<b>3,394.48</b>	<b>847.97</b>	<b>33.30</b>

经评估，隆樽公司净资产的市场价值为 3,394.48 万元，增值 847.97 万元，评估增减值原因分析如下：

#### 1、流动资产

流动资产调整后账面值为 2,494.82 万元，评估值为 2,523.51 万元，评估增值 28.69 万元，增值率 1.15%。

评估增值的主要原因是：(1)将计提的应收账款坏账准备评估为 0；(2)存货评估时考虑了部分利润。

#### 2、房屋建筑物

房屋建筑物调整后账面值为 136.61 万元，评估值为 854.15 万元，评估增值 717.54 万元，增值率 525.25%。

评估增值的主要原因是：(1)建筑物建设期较早，人工费及建材价格上涨。评估基准日造价水平已有很大上升，引起评估原值增值；(2)委估资产企业折旧年限低于实际耐用年限，因成新率高于账面成新导致净值增值。

#### 3、设备

固定资产调整后账面值为：102.65 万元，评估值为 204.39 万元，评估增值 101.74 万元，增值率 99.11%。

评估增值的主要原因是企业在财务上对固定资产计提折旧的年限和资产评估中采用的折旧年限不一致。

#### 4、递延所得税资产

递延所得税资产调整后账面值为 0.00 万元

#### 5、负债

负债调整后账面值为 187.57 万元，评估值为 187.57 万元。

## 6、净资产

净资产调整后账面值为 2,546.51 万元，评估值为 3,394.48 万元，评估增值 847.97 万元，增值率为 33.30%。

### （四）其它情况

隆樽公司于 2011 年 1 月 25 日召开第一届董事会第十次会议，会上另一股东——国际快速消费品投资有限公司放弃对隆樽公司 70% 股权的优先受让权。

## 五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响

### （一）目的

隆樽公司主要生产销售配置型果酒系列和蒸馏酒系列产品，其中果酒系列产品 90% 销往俄罗斯及周边国家，洋酒 95% 以上市场集中在国内南方城市。从资产规模和生产能力看，隆樽公司在全国果露酒行业中属中型偏小企业。自 2003 年成立以来，隆樽公司聚焦技术研发和市场拓展，通过不断调整发展，销售规模和盈利能力逐步提升。特别是 2008 年—2010 年，隆樽公司经过一系列的转型整合及创新经营，优化了资源配置，夯实了管理基础，并成功抵御全球金融危机的冲击和影响，企业三年累计创利约 780 万元，职工人均创利超过 18 万元，企业逐步进入良性发展的轨道。但是隆樽公司仍处于培育发展的起步阶段，企业核心竞争力和快速发展能力尚未形成。

作为隆樽公司主打产品之一——梅酒，开发至今已有 30 多年，历史上曾被行业、上海市、商业部、国际评酒会等单位 and 机构多次评为金（银）奖或优质产品。该产品发展已成系列，以青梅、杏子为原料现有十几个品种（规格），产品质量在果酒行业内仍具有一定的优势。虽然果（梅）酒发展至今在全国酒类行业中仍然属于一个小酒种，市场消费知晓度、认知度低，国内市场和消费者对饮用果（梅）酒健康、时尚的消费理念尚未形成，在目前国内市场上还不能成为主流产品，但由于其与黄酒同属酿造酒，酒精度低和健康符合人们保健的需求，因此具有良好的发展前景。

金枫酒业自 2008 年资产重组后，不断优化资源配置和创新发展的推进商业模式转型，基本完成了以生产、科研、营销、管理等要素为核心的企业竞争力体系再造，夯实了酒业新一轮发展的基础。但是酒种的局限性与行业的无序竞争使得金枫酒业进入了盘整阶段，虽然企业的盈利能力仍然领先行业，但是业绩的增长趋于平稳，企业发展需要创新与突破。本次收购隆樽公司股权，是金枫酒业立足黄酒主业，积极向其它酒种延伸，寻求产业新增长和新突破的一次尝试，有利于金枫酒业进一步

扩大产业发展平台，拓展酒业发展空间，积极探索酒业发展新模式，为突破单一酒种的产业格局奠定基础。

## （二）对公司的影响

### 1、对公司财务状况的影响

本次交易将减少公司现金，增加母公司长期投资。

### 2、对公司经营的影响

隆樽公司具有出口业务和国内南方市场网络资源，本次收购隆樽公司，将对金枫酒业的销售网络渠道进行补充，体现整合优势，有利于加快市外市场的拓展及海外业务的发展。

本次收购隆樽公司后，公司将加大对隆樽公司的培育力度，并将其纳入金枫酒业整体战略规划体系，重新谋划果露酒产品定位与品牌体系，通过优势资源的合理配置，寻求新的市场突破。

## 六、独立董事的意见

独立董事黄林芳女士、胡建绩先生、储一昀先生就本关联交易表决程序及本关联交易对上市公司及全体股东是否公平出具了书面意见[金枫酒业独立董事意见（2011）第4号]，主要内容为：

金枫酒业通过在上海联合产权交易所举牌的方式意向受让控股股东上海市糖业烟酒（集团）有限公司所拥有的70%的上海隆樽酿酒有限公司的股权，对此公司独立董事发表如下意见：

1、本次意向受让符合公司打造以黄酒产业为核心、相关酒业和产业链延伸产品为支撑具有领先优势的酒业上市公司的中长期战略；

2、本次意向受让以上海联合产权交易所挂牌价格（即资产评估价格）为交易价格，符合公平的市场原则，未存在损害公司及中小股东利益的行为；

3、本次受让一旦通过协议方式成交将涉及关联交易，在关联方上海市糖业烟酒（集团）有限公司任职的三名董事回避并未参与该议案的表决。因此该交易的审议和表决程序符合《公司章程》、《股票上市规则》的有关规定。

特此公告

上海金枫酒业股份有限公司

二〇一一年三月二十二日

# 审 计 报 告

公信中南业[2010]2168号

## 上海隆樽酿酒有限公司董事会:

我们审计了后附的上海隆樽酿酒有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2008年12月31日、2009年12月31日、2010年2月28日的资产负债表,2008年度、2009年度、2010年1-2月的利润表,所有者权变动表,现金流量表以及会计报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表 是否存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2008年12月31日、2009年12月31日、2010年2月28日的财务状况以及2008年度、2009年度、2010年1-2月的经营成果及现金流量。

上海公信中南会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

2010年5月11日



## 一、公司基本情况

上海隆樽酿酒有限公司（以下简称“公司”）原名为上海施格兰酿酒有限公司，由施格兰（中国）有限公司和中国酿酒厂共同组建，于1988年7月26日批准成立，领取了企合沪总字第040168号（闵行）企业法人营业执照，原上海施格兰酿酒有限公司注册资本为650万美元，折人民币25,766,286.60元。其中：施格兰（中国）有限公司和中国酿酒厂投资比例各占50%。

其后，中国酿酒厂将其在上海施格兰酿酒有限公司所持10%股权转让于施格兰（中国）有限公司。转让后，公司注册资本仍为650万美元，其中：施格兰（中国）有限公司投资占60%，中国酿酒厂投资占40%。

2003年1月经上海市外国投资工作委员会批复，同意施格兰（中国）有限公司将其在上海施格兰酿酒有限公司所持60%股权转让于上海市糖业烟酒（集团）有限公司，并经上海市工商行政管理局批准，将上海施格兰酿酒有限公司更名为上海隆樽酿酒有限公司。2003年12月，上海市糖业烟酒（集团）有限公司支付1美元的股权转让款。转让后，公司注册资本为人民币25,766,286.60元，其中：上海市糖业烟酒（集团）有限公司投资占60%，中国酿酒厂投资占40%。

2005年9月13日，中国酿酒厂与国际快速消费品投资有限公司签定股权转让合同，将其所持公司30%股权转让给国际快速消费品投资有限公司。转让后，公司注册资本未变，仍为人民币25,766,286.60元，投资总额人民币40,000,000.00元，其中：上海市糖业烟酒（集团）有限公司投资占60%，国际快速消费品投资有限公司占30%，中国酿酒厂投资占10%。2006年末，中国酿酒厂已接工商注销通知，并已将其持有的公司10%的股权转让给上海市糖业烟酒（集团）有限公司，转让后，上海市糖业烟酒（集团）有限公司占70%的股权，国际快速消费品投资有限公司占30%的股权。

公司经营年限至2013年7月31日。经营范围为：生产、配置烈性酒、大小香槟酒、进口散装白兰地葡萄酒进行加工和装瓶，经营出口与上述产品有关的包

装物料和经中国政府有关部门批准的宣传品，礼品。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

## **二、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明**

### **（一）遵循企业会计准则的声明**

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### **（二）编制基础**

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## **三、主要会计政策、会计估计的说明**

### **（一）会计期间**

公历1月1日至12月31日止。

### **（二）记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

### **（三）记账基础和计价原则**

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本。本年报表项目的计量属性未发生变化。

### **（四）现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起，三个月到期）、

流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### **(五) 应收款项及坏账准备的确认标准**

1、因销售商品、产品、提供劳务等，应向购货单位或接受劳务单位收取的款项。通常按实际发生额计价入账。

#### **2、坏账的确认标准**

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

#### **(六) 外币业务核算方法**

外币业务按发生当月1日中国人民银行公布的人民币市场（中间）汇价作为折算汇率，折合成人民币记账。期末外币货币性项目余额按期末即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户期末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

#### **(七) 存货核算方法**

#### **1、存货分类：**

存货分类为：原材料、库存商品、在制品、周转材料。

#### **2、取得和发出的计价方法：**

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的公允价值为基础确定其入帐价值。

在非货币性交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性交易换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

### **3、周转材料的摊销方法：**

低值易耗品采用一次摊销法；包装物采用一次摊销法。

### **4、存货的盘存制度：**

采用永续盘存制。

## **(八) 固定资产的计价和折旧方法**

### **1、固定资产标准：**

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用年限超过一年的有形资产。

### **2、固定资产的分类：**

房屋及建筑物、电子及其他设备、运输设备和机器设备等。

### **3、固定资产的取得计价：**

一般采用实际成本计价。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性交换具备商业实质和换入资产或换

出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性交易换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

#### 4、固定资产折旧方法：

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	5 %	4.75 %
运输设备	5 - 10 年	5 %	9.5 % - 19 %
电子及其他设备	5 年	5 %	19 %
机器设备	5 - 10 年	5 %	9.5 % - 19 %

## **(九) 在建工程核算方法**

以立项项目分类核算工程发生的实际成本。

当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算；尚未办理竣工决算的，按估计价值转帐，待办理竣工决算手续后再作调整。

## **(十) 主要资产的减值**

### **1、存货：**

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### **2、应收款项：**

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该

应收款项时计算确定的实际利率。若应收款项属于浮动利率金融资产的，在计算可收回金额时可采用合同规定的当期实际利率作为折现率。

1) 对于年末单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2) 对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。该比例反映各项目实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。

公司根据企业实际情况，按单项金额重大、按信用风险特征组合后该组合风险较大的、其他不重大应收款项三类为基础，结合现时情况确定以下坏账准备的计提：

单项金额重大、按信用风险特征组合后该组合风险较大的采用个别认定法计提坏账准备；

对于其他不重大应收款项，除小额无坏账风险或收回期限较短（一般指小于三个月）的应收款项（如押金等）；集团公司与各控股公司之间，控股公司与下属控股子公司之间发生的应收款项在无收回风险的情况下不计提坏账准备外，其余应收款项按账龄分析法计提：

帐 龄	计提比例
1 年以内	5 %
1 至 2 年	10 %
2 至 3 年	30 %
3 年以上	100 %

## （十一）收入确认原则

### 1、销售商品：

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

## **2、提供劳务：**

在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

- (1) 已完工作的测量。
- (2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- (3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

## **3、让渡资产使用权：**

与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

## **(十二) 所得税核算方法**

所得税是当期的应付所得税及递延税项的总额。

当期所得税是根据当年应纳税利润计算得出。应纳税利润不同于利润表上列报的净利润，因为应纳税利润并不包括属于以后各年度核算的应税收入或可抵税支出等项目，并且不包括非应税或不可抵税项目。公司的当期所得税负债是以资产负债表日规定的或实质上规定的税率计算。

递延税项是由于财务报表中资产及负债的账面金额与其用于计算应纳税利润的相应税基之间的差额所产生的预期应付或可收回税款。递延税项采用资产负债表负债法核算。一般情况下，所有应税暂时性差异产生的递延所得税负债均予确认，而递延所得税资产则只能在未来应纳税利润足以用作抵销暂时性差异的限度内，才予以确认。如果暂时性差异是由商誉，或在某一既不影响纳税利润、也不影响会计利润的交易（除了实际合并）中的其它资产和负债的初始确认下产生的，则该递延所得税资产及负债则不予确认。

对合营公司及联营公司投资，以及在合营公司的权益产生的应税暂时性差异会确认为递延所得税负债，但公司能够控制这些暂时性差异的转回，而且暂时性差异在可预见的将来很可能不会转回的情况则属例外。



在每一资产负债表日会对递延所得税资产的账面价值进行核查，并且在未来不再很可能有足够纳税所得以转回部份或全部递延所得税资产时，按不能转回的部份扣减递延所得税资产。

递延所得税是以预期于相关资产实现或相关负债清偿当期所使用的所得税率计算。递延所得税通常会计入损益，除非其与直接计入权益的项目有关，在这种情况下，递延所得税也会作为权益项目处理。

递延所得税资产及负债只有在与他们相关的所得税是由同一个税务机关征收，并且公司打算以净额结算其当期所得税资产及负债时才互相抵销。

#### 四、重大会计差错更正及其影响

本公司 2008 年末应付职工薪酬中应付福利费、工会经费及职工教育经费等余额合计 335,871.44 元，此项应付款不符合企业会计准则关于负债的确认原则，因此应当调增 2008 年末未分配利润并相应调减应付职工薪酬 335,871.44 元。

#### 五、税项

公司主要税费种和税费率为：

税 种	税 率	备 注
增值税	17%	产品销售收入
消费税	10%	产品销售收入
企业所得税	11%	应纳税所得额（注）
河道管理费	1%	应缴流转税额

注：享受所得税减免税期限：2006 年 1 月至 2007 年 12 月免征企业所得税和地方所得税，2009 年 1 月至 2010 年 12 月减半征收企业所得税和地方所得税。减免税文号：闽税所免[2007]外其 042 号。公司注册地闵行本年度暂按 22%计征企业所得税，故本公司本年度减半按 11%计提企业所得税。

#### 六、财务报表主要项目注释

### (一) 货币资金

项 目	2010-2-28	2009-12-31
现 金	34,644.11	30,116.81
银行存款	8,132,284.95	6,474,083.47
合 计	8,166,929.06	6,504,200.28

### (二) 应收账款

类 别	2010-2-28		2009-12-31	
	金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
1. 采用个别认定法计提坏账准备的应收账款	21,912.00		21,912.00	
2. 采用组合测试(账龄分析)法计提坏账准备的应收账款	4,513,604.80	225,680.24	2,863,071.02	143,153.55
合 计	4,535,516.80	225,680.24	2,884,983.02	143,153.55

#### 1、应收账款账龄

类 别	2010-2-28		2009-12-31	
	金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
1 年以下(含 1 年)	4,535,516.80	225,680.24	2,884,983.02	143,153.55

#### 2、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

类 别	2010-2-28		2009-12-31	
	金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
1 年以下(含 1 年)	4,513,604.80	225,680.24	2,863,071.02	143,153.55

#### 3、采用单项认定法计提坏账准备的单项金额重大的应收账款

债务单位	账面余额	计提金额	账 龄	计提依据或原因
上海第一食品连锁发展有限公司	7,272.00	---	1 年以下	关联方
上海捷强烟草糖酒(集团)连锁有限公司	14,640.00	---	1 年以下	关联方

#### 4、期末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	金额	账龄	占总额的比例 (%)
第一名、长城贸易行	2,708,082.40	1年以内	59.71
第二名、上海贸鑫实业有限公司	1,751,450.40	1年以内	38.62
第三名、闵行销售公司	53,244.00	1年以内	1.17
第四名、上海捷强烟草糖酒(集团)连锁有限公司	14,640.00	1年以内	0.32
第五名、上海第一食品连锁发展有限公司	7,272.00	1年以内	0.16

5、期末应收账款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

### (三) 预付款项

#### 1、账龄分析

账 龄	2010-2-28		2009-12-31	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1年以内	1,850,388.15	96.12	2,005,904.10	95.95
1-2年			84,759.80	4.05
2-3年	74,759.80	3.88		
3年以上				
合 计	1,925,147.95	100.00	2,090,663.90	100.00

#### 2、账龄超过1年的重要预付款项

项 目	金 额	未及时结算的原因
莱州市光远玻璃有限公司	74,759.80	尚未收货

#### 3、期末金额较大的预付款项

项 目	金 额	性质或内容
深圳市富兴顺实业发展有限公司	1,553,634.00	预付货款
安徽安特生物化学有限公司	133,500.00	预付货款
奥哥诗丹迪(上海)酒业有限公司	78,676.24	预付货款

4、期末预付款项中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款

类 别	2010-2-28		2009-12-31	
	金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
1. 采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款	226,831.65		4,126.91	
2. 采用组合测试(账龄分析)法计提坏账准备的其他应收款	4,126.91	4,126.91	146,820.00	7,341.00
合 计	230,958.56	4,126.91	150,946.91	7,341.00

1、其他应收款账龄

类 别	2010-2-28		2009-12-31	
	金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
1 年以下(含 1 年)	226,831.65		146,820.00	7,341.00
3 年以上	4,126.91	4,126.91	4,126.91	
合 计	230,958.56	4,126.91	150,946.91	7,341.00

2、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

类 别	2010-2-28		2009-12-31	
	金 额	坏账准备	金 额	坏账准备
1 年以下(含 1 年)	4,513,604.80	225,680.24	2,863,071.02	143,153.55

3、期末其他应收款中无持本公司 5% 以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

(五) 存货及存货跌价准备

项 目	2010-2-28		2009-12-31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	6,065,082.58		6,190,629.43	
在产品	423,049.06		540,396.78	

产成品	2,136,666.06		1,453,863.60	
周转材料	1,981,449.71		2,109,299.96	
<b>合计</b>	<b>10,606,247.41</b>		<b>10,294,189.77</b>	

## (六) 固定资产原价及累计折旧

### 1、固定资产原价

类别	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-2-28
房屋及建筑物	9,925,979.29			9,925,979.29
机器设备	7,769,183.13			7,769,183.13
电子及其他设备	3,668,499.28			3,668,499.28
运输设备	378,927.19			378,927.19
<b>合计</b>	<b>21,742,588.89</b>			<b>21,742,588.89</b>

### 2、累计折旧

类别	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-2-28
房屋及建筑物	8,716,321.16	86,738.42		8,803,059.58
机器设备	7,009,839.46	20,820.14		7,030,659.60
电子及其他设备	3,194,564.31	44,215.84		3,238,780.15
运输设备	274,841.93	2,660.60		277,502.53
<b>合计</b>	<b>19,195,566.86</b>	<b>154,435.00</b>		<b>19,350,001.86</b>

### 3、固定资产账面价值

类别	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-2-28
房屋及建筑物	1,209,658.13		86,738.42	1,122,919.71
机器设备	759,343.67		20,820.14	738,523.53
电子及其他设备	473,934.97		44,215.84	429,719.13
运输设备	104,085.26		2,660.60	101,424.66
<b>合计</b>	<b>2,547,022.03</b>		<b>154,435.00</b>	<b>2,392,587.03</b>

### 4、未办妥产权证书的固定资产

类别	账面原价	累计折旧	账面净值	未办妥产权证的原因
房屋及建筑物	9,925,979.29	8,803,059.58	1,122,919.71	土地系租入的

## (七) 递延所得税资产

项 目	2010-2-28	2009-12-31
坏账准备	25,278.79	23,043.22
<b>合计</b>	<b>25,278.79</b>	<b>23,043.22</b>

#### (八) 应付账款

账龄	2010-2-28	2009-12-31
一年以内	245,367.81	129,565.95
<b>合计</b>	<b>245,367.81</b>	<b>129,565.95</b>

期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

#### (九) 应付职工薪酬

项目	2009-12-31	本期增加	本期支付	2010-2-28
一、工资、奖金、津贴和补贴		392,005.93	392,005.93	
二、职工福利费		7,752.60	7,752.60	
三、社会保险费		184,884.10	103,993.50	80,890.60
四、住房公积金		23,098.00	23,098.00	
五、工会经费和职工教育经费		5,342.43	5,342.43	
<b>合计</b>		<b>613,083.06</b>	<b>532,192.46</b>	<b>80,890.60</b>

#### (十) 应交税费

税种	2010-2-28	2009-12-31
增值税	496,158.51	280,020.64
消费税	332,574.34	106,517.64
企业所得税	224,322.44	55,543.45
房产税	15,849.56	
河道管理费	8,381.68	3,865.38
<b>合计</b>	<b>1,077,286.53</b>	<b>445,947.11</b>

#### (十一) 其他应付款

账龄	2010-2-28	2009-12-31
一年以内	471,648.88	77,152.37
三年以上	500.00	500.00
<b>合计</b>	<b>472,148.88</b>	<b>77,652.37</b>

期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

## （十二）实收资本

投资者名称	2009-12-31		本期 增加	本期 减少	2010-2-28	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
<b>合计</b>	<b>25,766,286.60</b>	<b>100%</b>			<b>25,766,286.60</b>	<b>100%</b>
上海市糖业烟酒（集团）有限公司	18,036,400.62	70%			18,036,400.62	70%
国际快速消费品投资有限公司	7,729,885.98	30%			7,729,885.98	30%

## （十三）未分配利润

项目	2010-2-28	2009-12-31	2008-12-31
年初未分配利润	-1,762,739.81	-2,880,139.10	-5,922,096.57
本期增加	1,461,560.20	1,117,399.29	3,041,957.47
其中：净利润转入	1,461,560.20	1,117,399.29	3,041,957.47
本期减少：			
<b>期末余额</b>	<b>-301,179.61</b>	<b>-1,762,739.81</b>	<b>-2,880,139.10</b>

## （十四）营业收入及营业成本

项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
<b>收入合计</b>	<b>5,805,391.29</b>	<b>13,791,294.85</b>	<b>19,262,919.85</b>
其中：出口果露酒	402,068.21	3,081,469.22	7,355,678.32
内销果露酒	15,907.71	103,025.64	11,641.36
洋酒	5,387,415.37	10,606,799.99	11,895,600.17
<b>成本合计</b>	<b>2,175,146.17</b>	<b>5,584,933.58</b>	<b>7,323,101.87</b>
其中：出口果露酒	305,273.72	1,732,603.22	3,286,593.48
内销果露酒	9,278.61	47,375.92	3,978.51

洋酒	1,860,593.84	3,804,954.44	4,032,529.88
----	--------------	--------------	--------------

(十五) 营业税金及附加

项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
消费税	586,813.16	1,391,276.89	1,999,139.77
合计	586,813.16	1,391,276.89	1,999,139.77

(十六) 销售费用、管理费用、财务费用

项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
销售费用	87,237.76	513,365.60	803,422.74
其中：运杂费	62,745.77	496,328.48	684,709.36
促销费	22,240.18	5,654.85	116,447.36
管理费用	1,190,251.18	5,035,394.06	6,075,530.46
其中：工资	106,619.77	563,676.41	528,766.68
住房公积金	23,098.00	131,030.00	120,444.00
社保费	184,884.10	704,752.70	649,110.50
折旧费	132,805.94	575,176.79	557,100.88
租赁费	405,428.00	1,382,568.00	2,432,568.00
外聘劳务费	93,294.07	287,371.98	250,885.85
业务活动费	42,441.90	174,677.86	152,617.25
财务费用	1,671.03	-57,693.02	-48,158.11

(十七) 资产减值损失

项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
坏账损失	109,312.60	89,449.17	-73,460.01
合计	109,312.60	89,449.17	-73,460.01

(十八) 营业外收入



项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
非流动资产处置利得		130.00	140.98
废料处置收入	340.00	83,768.97	175,026.54
<b>合计</b>	<b>340.00</b>	<b>83,898.97</b>	<b>175,167.52</b>

#### (十九) 营业外支出

项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
非流动资产处置损失		758.91	
滞纳金			597.40
<b>合计</b>		<b>758.91</b>	<b>597.40</b>

#### (二十) 所得税费用

项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
本年所得税费用	195,974.76	214,188.61	313,015.24
递延所得税费用	-2,235.57	-13,879.27	2,940.54
<b>合计</b>	<b>193,739.19</b>	<b>200,309.34</b>	<b>315,955.78</b>

#### (二十一) 现金流量表附注

项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
净利润	1,461,560.20	1,117,399.29	3,041,957.47
加：资产减值准备	109,312.60	89,449.17	-73,460.01
固定资产折旧	154,435.00	706,193.57	871,890.23
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产损失		-130.00	-140.98
固定资产报废损失		758.91	
公允价值变动损失			
财务费用			

项目	2010年1-2月	2009年度	2008年度
投资损失			
递延所得税资产减少	-2,235.57	-13,878.27	2,940.54
递延所得税负债增加			
存货的减少	312,157.64	1,402,224.45	-1,870,571.56
经营性应收项目的减少	-1,595,029.48	-1,521,945.37	778,276.28
经营性应付项目的增加	1,222,528.39	-1,987,727.56	1,774,624.64
其他			
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,662,728.78</b>	<b>-207,655.81</b>	<b>4,525,516.61</b>

## 七、关联方关系及其交易

### (一) 存在控制关系的关联方情况

#### 本公司母公司

企业名称	注册地址	主营业务	经济类型	法定代表人
上海市糖业烟酒(集团)有限公司	大木桥路620号	食品、粮油及制品	有限公司	葛俊杰

### (二) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化:

企业名称	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-2-28
上海市糖业烟酒(集团)有限公司	321,140,000.00			321,140,000.00

### (三) 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

企业名称	2009-12-31		本年增加		本年减少		2010-2-28	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海市糖业烟酒(集团)有限公司	18,036,400.62	70					18,036,400.62	70

### (四) 其他关联方关系

单位名称	与本公司的关系
上海石库门贸易有限公司	受同一母公司控制
上海金枫酿酒有限公司	受同一母公司控制
上海金枫酒业股份有限公司	受同一母公司控制

### (五) 关联方交易

## 1、销售货物

项目	交易金额			占同期交易比例 (%)		
	2010年1-2月	2009年度	2008年度	2010年1-2月	2009年度	2008年度
上海石库门贸易有限公司		4,042,379.49	11,907,241.37		29.31	61.81
上海金枫酒业股份有限公司		2,680,430.77			19.44	
合计		6,722,810.26	11,907,241.37		48.75	61.81

## 2、其他关联方交易

本公司因生产经营的需要向上海金枫酿酒有限公司租用场地及相关设施，2008年支付租金105万元，2009年未支付租金，2010年1-2月本公司计提175,000.00元租金。

## 3、关联方债权债务余额

项目	其他应付款余额			占其他应付款比例 (%)		
	2010-2-28	2009-12-31	2008-12-31	2010-2-28	2009-12-31	2008-12-31
上海金枫酿酒有限公司	175,000.00			37.06		
合计	175,000.00			37.06		

## 八、或有事项

本公司没有需要披露的或有事项。

## 九、承诺事项

本公司没有需要披露的承诺事项。

## 十、资产负债表日后事项

本公司没有需要披露的资产负债表日后事项。

## 十一、会计报表之批准

本会计报表已经本公司批准。

上海隆樽酿酒有限公司

法定代表人：夏庆中

2010年5月11日

# 目 录

签字注册资产评估师声明 .....	1
上海隆樽酿酒有限公司股权转让整体资产评估报告书摘要 .....	3
上海隆樽酿酒有限公司股权转让整体资产评估报告书 .....	5
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象、范围及其基本情况 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	26
九、评估中的假设和限制条件 .....	27
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	30
十二、评估报告使用限制说明 .....	33
十三、评估报告提出日期 .....	33
<b>备查文件(除特别注明的以外, 均为复印件)</b>	
一、经济行为依据 .....	33
二、上海市糖业烟酒(集团)有限公司企业法人营业执照 .....	34
三、上海隆樽酿酒有限公司企业法人营业执照 .....	35
四、上海隆樽酿酒有限公司前三年及基准日审计报告 .....	36
五、上海隆樽酿酒有限公司验资报告 .....	137
六、上海隆樽酿酒有限公司场地租赁合同 .....	143
七、上海隆樽酿酒有限公司车辆行驶证 .....	146
八、资产评估委托方承诺函(原件) .....	147
九、资产评估占有方承诺函(原件) .....	148
十、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件) .....	149
十一、上海立信资产评估有限公司营业执照 .....	150
十二、上海立信资产评估有限公司资格证书 .....	151
十三、参加本评估项目的人员资格证书 .....	153
十四、资产评估业务约定书 .....	154

# 上海立信资产评估有限公司

## 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2010]第 137 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海市糖业烟酒（集团）有限公司委估的资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们提请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和

使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

# 上海隆樽酿酒有限公司股权转让 整体资产评估报告书

## 摘 要

信资评报字[2010]第 137 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海市糖业烟酒（集团）有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海隆樽酿酒有限公司因股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2010 年 2 月 28 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：

评估范围：本项评估的范围为上海隆樽酿酒有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产为人民币 2,546.51 万元。

评估基准日：2010 年 2 月 28 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估上海隆樽酿酒有限公司净资产的市场价值为 3,394.48 万元。

评估结果汇总如下：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 2 月 28 日

金额单位：万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	2,492.29	2,492.29	2,523.51	28.69	1.15
固定资产	239.26	239.26	1,058.54	819.28	342.42
其中：建筑物	136.61	136.61	854.15	717.54	525.25



项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
设备	102.65	102.65	204.39	101.74	99.11
无形资产净额	0.00	0.00			
递延所得税资产	2.53	2.53	0		
<b>资产总计</b>	<b>2,734.08</b>	<b>2,734.08</b>	<b>3,582.05</b>	<b>847.97</b>	<b>31.01</b>
流动负债	187.57	187.57	187.57		
<b>负债总计</b>	<b>187.57</b>	<b>187.57</b>	<b>187.57</b>		
<b>净资产</b>	<b>2,546.51</b>	<b>2,546.51</b>	<b>3,394.48</b>	<b>847.97</b>	<b>33.30</b>

本报告提出日期为 2010 年 5 月 19 日，评估结果的有效使用日期至 2011 年 2 月 27 日止。

本报告需经国有资产监督管理部门备案后方可使用。

对评估结论有重大影响的特别事项说明：

1、委估建筑物均未办理房屋所有权证，建筑面积等各项参数由企业根据原始建造资料提供。评估中未考虑未办产证对房屋价值的影响，相关参数以企业提供的申报资料及现场勘察情况确定；

2、委估建（构）筑物占用土地为企业向上海闵行联合发展有限公司租赁，租赁期至 2015 年 12 月 31 日，双方约定期满后可续订或另订。根据被评企业目前的经营状况及企业未来发展前景及规划，企业 2015 年后土地续期可能性较大，因此，地上建（构）筑物评估中以土地续期使用方式，确定建（构）筑物的成新率。若期后企业生产经营对土地使用有重大变动，则本项评估中的建（构）筑物价值需作重新估值；

3、隆樽酿酒公司使用原枫泾酒厂一分厂部分场地加工梅酒母液，2008 年全年场地租赁 105 万元，2009 年免付租赁费，2010 年对于该租赁费尚未有明确说法，因此出于谨慎原则，企业按 2008 年租赁费提取 2010 年租赁费，1-2 月租赁费为 175,000.00 元。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

二〇一〇年五月十九日

# 上海隆樽酿酒有限公司股权转让 整体资产评估报告书

信资评报字（2010）第 137 号

## 上海市糖业烟酒（集团）有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——成本法，对上海隆樽酿酒有限公司（以下简称：隆樽酿酒公司）因股权转让而涉及的全部资产和负债进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产和负债截至 2010 年 2 月 28 日所表现的净资产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：

## 一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：上海市糖业烟酒（集团）有限公司

住 所：上海市黄浦区南京东路 720 号 702 室

法定代表人：葛俊杰

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

注册资本：32,114 万元

实收资产：32,114 万元

经营范围：食品销售管理（非实物方式），食品机械，化工化学品（除危险品），马口铁，文化日用品，自营和代理上述商品及纺织丝绸、服装、

工艺品、轻工、机电产品进出口，进料加工“三来一补”，对销和转口贸易，实业投资（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）

**营业期限：**1992年8月24日至不约定期限

**（二）被评估单位：上海隆樽酿酒有限公司**

**住 所：**上海市闵行区南雅路2号

**法定代表人：**夏庆忠

**注册资本：**人民币 2,576.6287 万元

**公司类型：**有限责任公司（中外合资）

**经营范围：**生产、配制烈性酒、果露酒、大小香槟酒，进口散装白兰地、威士忌、葡萄酒进行进行加工和装瓶，经营出口与上述产品有关的包装物料和经中国政府有关部门批准的宣传品，礼品。（涉及行政许可的，凭许可证经营）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

**营业期限：**1988年8月1日至2013年7月31日。

### 1、公司概况

上海隆樽酿酒有限公司成立于1988年7月26日，领取了企合沪总字第040168号（闵行）企业法人营业执照，原名为“上海施格兰酿酒有限公司”。成立初期公司注册资本为650万美元，由施格兰（中国）有限公司和中国酿酒厂共同出资，投资比例各占50%。其后，中国酿酒厂将其所持有的10%股权转让给施格兰（中国）有限公司。转让后公司注册资本仍为650万美元，其中：施格兰（中国）有限公司占注册资本的60%，中国酿酒厂占注册资本的40%。

2003年1月经上海市外国投资工作委员会批复同意，施格兰（中国）有限公司将其所持有的60%股权转让给上海市糖业烟酒（集团）有限公司，并经上海市工商行政管理局批准，将公司更名为“上海隆樽酿酒有限公司”。转让后公司注册资本为人民币25,766,286.60元，其中：上海市糖业烟酒（集团）有限公司占注册资本的60%，中国酿酒厂占注册资本的40%。

2005年9月13日，中国酿酒厂与国际快速消费品投资有限公司签定

股权转让合同,将其所持有的 30%股权转让给国际快速消费品投资有限公司。转让后公司注册资本不变,其中:上海市糖业烟酒(集团)有限公司占注册资本的 60%,国际快速消费品投资有限公司占注册资本的 30%,中国酿酒厂占注册资本的 10%。

2006 年末,中国酿酒厂接工商注销通知,同时将其持有的 10%股权转让给上海市糖业烟酒(集团)有限公司,转让后公司注册资本仍为 25,766,286.60 元,其中:上海市糖业烟酒(集团)有限公司占注册资本的 70%,国际快速消费品投资有限公司占注册资本的 30%。

隆樽酿酒公司主要从事烈性酒、果酒、干红葡萄酒和各种配置酒的酿造及生产,其中“中国梅酒”是公司的代表性产品。隆樽酿酒公司的办公场所在闵行区南雅路 2 号。其中房屋建筑物为公司自建,但均未办理房屋所有权证。该建筑物占用土地系向上海闵行联合发展有限公司租赁,租赁期至 2015 年 12 月 31 日,双方约定期满后可持续订或另订。另外隆樽酿酒公司梅酒母液的加工使用了原枫泾酒厂一分厂的场地。

隆樽酿酒公司目前尚没有建立良好的销售团队,对产品的销售市场尚未充分拓展,导致目前企业实际产能仅达到设计产能的三分之一。隆樽酿酒公司生产的果露酒产品包括青梅酒、杏露酒、桂花酒等多种品种,目前产品主要是外销,国内果露酒的销量较少。2008 年度由于受美国金融危机的影响,对该公司果露酒的出口市场造成了极大的打击,出口量在 2009 年出现大幅下调,随着 2010 年世界经济的逐渐复苏,预计 2010 年开始果露酒的出口将逐渐恢复。隆樽酿酒公司生产的洋酒主要是中低档洋酒,其销售集中在广州地区,虽然近年来在金融危机的影响和市场竞争日趋激烈的双重压力下,但随着生活水平的提升,洋酒消费群体、场所等的逐渐扩大,洋酒的销售业绩近年来一直稳定上升。

## 2、会计政策及税收情况

隆樽酿酒公司执行《企业会计准则》,税务机关隶属于闵行区税务局第十二税务所,公司为一般纳税人,具体适用税率如下:

税种	计税依据	税率
增值税	销项-进项	17%
消费税	产品销售收入	10%
城建税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
河道管理费	应纳流转税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	11%

### 3、隆樽酿酒公司前三年及基准日资产结构及经营状况如下：

单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年	2010年1-2月
总资产	2,169.08	2,365.67	2,465.66	2,734.08
总负债	219.46	77.05	65.32	187.57
净资产	1,949.62	2,288.62	2,400.36	2,546.51
营业收入	1,673.74	1,926.28	1,379.13	580.54
净利润	217.73	304.20	111.75	146.16

单位：万元

项目	2007年	2008年	2009年	2010年1-2月
营业收入	1,673.74	1,926.28	1,379.13	580.54
减：营业成本	634.54	732.31	558.50	217.52
营业税金及附加	169.02	199.91	139.13	58.68
其他业务利润				
销售费用	114.45	80.34	51.34	8.72
管理费用	541.24	607.55	503.53	119.02
财务费用	-2.03	-4.82	-5.77	0.17
资产减值损失		-7.35	8.94	10.93
加：公允价值变动收益				
投资收益				
营业利润	216.52	318.34	123.46	165.50
加：营业外收入		17.52	8.39	0.03
减：营业外支出		0.06	0.07	
利润总额	216.52	335.80	131.78	165.53
减：所得税	-1.21	31.60	20.03	19.37
净利润	217.73	304.20	111.75	146.16

以上数据摘自隆樽酿酒公司的审计报告，其中 2007 年由立信会计师事务所有限公司审计，2008 年、2009 年及评估基准日为公信中南会计师

事务所有限公司审计。

### （三）委托方与被评估公司的关系

委托方为被评估公司的股东。

### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

- 1、委托方；
- 2、为变更注册登记的工商行政管理部门；
- 3、为股权转让而需提交本报告的相关部门；
- 4、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据光明食品（集团）有限公司出具的光明食品资产（2010）117号文批复，同意上海市糖业烟酒（集团）有限公司将其持有的上海隆樽酿酒有限公司的70%股权进行公开转让。

本次评估即是上述经济行为提供委估资产的价值参考意见。

## 三、评估对象、范围及其基本情况

### 1、评估对象和范围：

本次资产评估范围系上海隆樽酿酒有限公司整体资产和负债。

评估对象系隆樽酿酒公司的全部股东权益（净资产）。

包括：流动资产—货币资金、应收账款净额、其他应收款净额、预收

账款和存货；

非流动资产—房屋建筑物、设备、无形资产和递延所得税资产；

流动负债—应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

评估前总资产账面值 27,340,800.81 元，其中：流动资产账面值 24,922,934.99 元；非流动资产账面值 2,417,865.82 元；总负债账面值 1,875,693.82 元（均为流动负债）。净资产账面值 25,465,106.99 元。

具体对象如下：

截止日期：2010 年 2 月 28 日

单位：人民币元

科目	金额
一、流动资产合计	24,922,934.99
货币资金	8,166,929.06
应收账款净额	4,309,836.56
其他应收款净额	226,831.65
预付账款	1,925,147.95
存货净额	10,294,189.77
二、非流动资产合计	2,417,865.82
固定资产净额	2,392,587.03
无形资产净额	0.00
递延所得税资产	25,278.79
三、资产合计	27,340,800.81
四、流动负债合计	1,875,693.82
应付账款	245,367.81
应付职工薪酬	80,890.60
应交税费	1,077,286.53
其他应付款	472,148.88
五、负债合计	1,875,693.82
六、净资产	25,465,106.99

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

## 2、委估资产基本情况：

委估企业的流动资产账面值 24,922,934.99 元，占总资产的 91.16%。

流动资产包括货币资金、应收账款净额、其他应收款净额、预付账款和存

货。其中：

货币资金账面值 8,166,929.06 元，占流动资产的 32.77%，除少量现金外，其余均为银行存款，委估企业共有 6 个银行账户，均为人民币户。

应收账款账面值为 4,535,516.80 元，坏账准备 225,680.24 元，应收账款账面净值 4,309,836.56 元，占流动资产的 17.29%，系应收的货款，账龄均在 1 年以内。

其他应收款账面值为 230,958.56 元，坏账准备 4,126.91 元，其他应收款账面净值 226,831.65 元，占流动资产的 0.91%，系应收原董事长长城卡款、货款、备用金借款和银行代发的 3 月份企业职工工资。除了应收原董事长长城卡款在 7 年以上，其他款项均在 1 年以内。

预付账款账面值为 1,925,147.95 元，占流动资产的 7.72%，系预付的电费和货款，账龄均在 1 年以内。

存货账面值 10,294,189.77 元，占流动资产总额的 41.30%，为原材料、包装物、产成品和在产品 4 项。其中：（1）原材料账面值 6,190,629.43 元，占存货总额的 60.14%，包括汁类、香精类、辅料、燃料、可回收利用原酒和其他 6 类。隆樽酿酒公司为酿酒企业，生产过程比较复杂，除了汁类，其他类原材料品种繁多，但基准日结存的数量均不多；（2）包装物账面值 2,109,299.96 元，占存货总额的 20.49%，包括瓶子、瓶盖、商标、热缩套、纸箱、纸盒和其它包装物 7 类。隆樽酿酒公司酒的规格型号较多，包装材料品种繁多，但基准日结存的数量均不多；（3）产成品账面值为 1,453,863.60 元，占存货总额的 14.12%，系各种规格的梅酒、杏酒、洋酒和果露酒；（4）在产品账面值 540,396.78 元，占存货总额的 5.25%，系杏露酒在产品、中国梅酒在产品、桂花陈酒在产品、什果冰露酒在产品、达可白兰地在产品、珍宝威士忌在产品和散装朗姆酒在产品 7 批。

委估企业的非流动资产账面值 2,417,865.82 元，占总资产的 8.84%，包括固定资产—房屋建筑物、固定资产—设备、无形资产—租赁权价值和



递延所得税资产。其中：

委估的房屋建筑物共 1 处，包括 10 项，位于上海市闵行区南雅路 2 号，账面原值 10,959,581.11 元，账面净值 1,366,089.27 元。其中：（1）主厂房建成于 1990 年 6 月，建筑面积 8,193 平方米，钢混单层，层高 7 米，局部 2 层，层高 4.5 米，钢砼独立基础，大范围大体积暗浜砂垫层加固，现浇钢筋混凝土平屋面，部分多孔板，铝合金、钢门窗，卷帘门，室内木门，内墙涂料，外墙面砖，部分涂料，地砖、环氧及水泥地坪，矿棉板及彩钢板天棚吊顶。水电安装，消防喷淋，给排水设施齐全；（2）门卫建成于 1990 年 6 月，建筑面积 47 平方米，砖混单层，层高 3 米，钢砼带型基础，现浇钢筋混凝土平屋面，铝合金门窗，内外墙涂料，水泥地坪，简单水电设施；（3）汽车库建成于 1990 年 6 月，建筑面积 166 平方米，混合单层，层高 4.3 米，钢砼带型基础，现浇钢筋混凝土平屋面，无门窗，内外墙涂料，水泥地坪，简单照明；（4）消防水池及泵房建成于 1990 年 6 月，水池为半地下钢砼水池，平面尺寸 35 米×12.5 米，地下深 2.35 米，地上高 1.12 米，池壁厚 250mm，池底板厚 300mm，池盖钢砼；（5）污水处理站及泵房建成于 1990 年 6 月，污水处理站为半地下室建筑，平面尺寸 15 米×10 米，地下水池深 3 米，二层控制平台高度 3.5 米，内外墙涂料，钢砼现浇平屋面，钢门窗，水泥地坪；（6）道路及下水道总体建成于 1990 年 6 月，道路面积 6,048 平方米，碎石垫层，砂垫层，20cm 混凝土面层，上下水管道；（7）围墙建成于 1990 年 6 月，总长 650 米，沿南雅路、兰村路、东川路围墙为金属栏杆围墙，长 465 米，其余 1.4 米高双面涂料一砖围墙；（8）自行车库建成于 1990 年 6 月，长 20.4 米，宽 2.6 米，单柱钢棚，建筑面积=20.24×2.6/2=26 平方米，砖墙围护；（9）绿化建成于 1990 年 6 月，面积 8,300 平方米，集中绿化以草坪为主，沿兰村路绿化带苗木成活年较长，树冠高大；（10）简易仓库建成于 2005 年 8 月，建筑面积 660 平方米，单层钢棚，檐高 5.5 米，顶高 8.5 米，水泥地坪，彩

钢板墙板及屋面。

委估的固定资产-设备账面原值 10,783,007.78 元, 账面净值 1,026,497.76 元, 共计 176 项, 其中: 机器设备账面原值为 10,104,406.97 元, 账面净值为 888,770.46 元, 计 126 项; 车辆账面原值为 134,430.00 元, 账面净值为 89,199.80 元, 计 1 辆; 电子设备账面原值为 544,170.81 元, 账面净值为 48,527.50 元, 计 49 项。隆樽酿酒公司所属设备, 主要为从事食品酿酒生产的各类加工设备, 如灌装旋盖机、灌装打塞机、冲瓶机、贴标机、封箱机, 各型储罐、配料缸等生产设备以及相关的冷却塔等辅助设备, 另有部分空调、电脑等办公电子设备和车辆运输设备。委估设备基本为外购, 其购置时间跨度较长, 为 1990 年至 2009 年间, 主要的酒类灌装设备为九十年代初期购置的进口设备; 期间由于企业的多次合并重组, 许多设备资料已散失, 部分委估设备已损坏而未处置, 且由于设备保养原因及国内食品包装机械的飞速发展, 其进口设备的优势已不复存在。纳入评估范围的固定资产机器设备, 均被安置在其公司的生产厂区内, 企业的设备保养状况一般。

委估无形资产-其他无账面值, 为企业位于上海市闵行区南雅路 2 号土地使用权租赁权益价值, 面积 26,185 平方米, 折合 39.28 亩。土地使用权租赁具体情况: (1) 租赁位置: 闵行区南雅路 2 号; (2) 四至范围: 北靠东川路、南临南雅路、西为兰村路、东近临沧路; (3) 权属状况: 向上海闵行联合发展有限公司租赁, 地上建筑物未办产证; (4) 租赁面积: 根据场地使用合同记载, 租赁土地面积 26,185 平方米; (5) 租赁年限: 自 2005 年 10 月至 2015 年 12 月 31 日; (6) 土地等级: 上海市七级(参照上海市基准地价更新成果); (7) 实际容积率: 小于 1.0; (8) 规划用途: 工业; (9) 土地开发程度: “五通一平”(红线外通道路、供水、供电、通讯、排水, 红线内土地平整); (10) 场地使用费用相关条款: 合同规定的场地使用相关费用共三项, 一为土地使用费 261,850 元/年, 二为场地开发

费 2007 年—2013 年为 1,057,874 元/年，2014 年—2015 年为 1,165,232.50 元/年，三为场地管理费 62,844 元/年。通过核对出租方催款通知单及企业支付凭证，核实与合同约定条款一致。

递延所得税资产账面值为 25,278.79 元，系企业提取应收账款和其他应收款坏账准备所引起的递延所得税款。

负债账面值为 1,875,693.82 元，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。其中：

应付账款账面值为 245,367.81 元，占负债总额的 13.08%，系应付的贷款和暂估入库。

应付职工薪酬账面值为 80,890.60 元，为企业职工的各项社保款。

应交税费账面值 1,077,286.53 元，占流动负债总额的 57.43%，系应付闵行区税务局第十二税务所的增值税、消费税、企业所得税、房产税和河道管理费。

其他应付款账面值 472,148.88 元，占流动负债总额的 25.17%，系应付门卫押金、运费、场地使用费和审计费。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目资产评估基准日为 2010 年 2 月 28 日。

确定评估基准日的理由为：

1、本项目评估基准日的选择是资产占有方根据评估目的、评估要求

及评估目的所对应的经济行为与本公司协商确定;

2、评估基准日尽可能接近评估目的所对应的经济行为发生日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间,国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

## 六、评估依据

### (一) 法规依据

1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》;

2、原国家国资局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》;

3、国家国资委下发的《企业国有资产评估管理操作指南》;

4、原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》;

5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

6、国资委 2003 年第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》

7、《关于加强本市国有资产评估管理工作有关问题的通知》(沪国资委评[2007]379 号)。

8、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》;

10、其他有关法规和规定。

### (二) 评估准则依据

1、资产评估准则—基本准则;

- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—业务约定书；
- 6、资产评估准则—机器设备；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、企业国有资产评估报告指南；
- 9、企业价值评估指导意见（试行）；
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、中评协发布的其他准则依据。

### （三）行为依据

- 1、经济行为依据；
- 2、资产评估业务约定书。

### （四）产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、车辆行驶证。

### （五）取价依据

- 1、机电产品报价手册；
- 2、全国资产评估价格信息；
- 3、中国机电产品价格商情；
- 4、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 5、机械部关于机械工业建设项目概算指标文件机械计（1995）1041号；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291 - 1999 《房地产估价规范》；

- 7、上海市工程造价资料；
- 8、评估人员收集的评估对象所在地房地产市场资料；
- 9、评估人员现场勘察记录；
- 10、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 11、中国人民银行公布的外币汇率；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 13、委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
- 14、委托单位提供的资产评估明细表；
- 15、上海立信资产评估有限公司技术统计资料；
- 16、向行业管理部门了解的资料；
- 17、Internet 上的电子产品报价；
- 18、有关市场价格资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选取

企业整体资产的评估通常根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估企业比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的

公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

2、收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

3、成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，因此本项评估排除了市场法而使用收益法和成本法同时评估。

## （二）评估方法介绍

### 1、 收益法

#### （1）收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

A、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

B、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

## (2) 收益法计算公式及各项参数

企业股东全部权益价值=未来收益期内各期收益的现值之和+溢余资产及非经营资产价值

A、收益法的计算公式：

公式：P = 未来收益期内各期收益的现值之和

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

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F<sub>i</sub>—未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时，n 为无穷大；当收益期有限时，F<sub>n</sub> 中包括期末资产剩余净额。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限 n； 逐年预期收益额 F<sub>i</sub>； 折现率 r

B、预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。上海隆樽酿酒公司的营业执照上所反映的营业期限为 1988 年 8 月 1 日至 2013 年 7 月 31 日。考虑到该公司经营范围并无特殊限制，预计到期后续期并无限制，故本次收益期按照无限期计算，营业期



限假定为无限期延续。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。根据公司的经营情况及本次评估目的，对 2010 年 3 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日采用详细预测，因此我们假定 2016 年以后上海隆樽酿酒公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2015 年的水平。

### C、净现金流量的确定

本次收益法评估采用的收益类型为权益自由现金流量。权益自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

$$\text{权益自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金增加} \\ \pm \text{付息债务的增加（减少）}$$

### D、折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）来确定净现金流量的折现率。折现率的计算公式为： $R = R_f + \beta * (R_m - R_f) + R_s$

$R_f$  为无风险报酬率，一般是指政府发行的债券利率，它可分为长期和短期两种。其利率均可折算成年利率。人们常常用政府发行的国债利率作为无风险利率的计算基础，这一利率在数值上低于商业银行的存款利率，但因是政府发行的，被认为风险值最低。

$\beta$  为衡量公司系统风险的指标，通常采用商业数据服务机构所公布  $\beta$  值。

$R_m - R_f$  为市场风险溢价（market risk premium）。市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低（或无风险）的债券市场所得到的风险补偿。它的取值为市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。

$R_s$  是企业个体风险，主要包括经营风险、财务风险、法律风险等。

## E、溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

## 2、成本法

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

### (1) 流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收帐款、其他应收款、预付帐款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货。

### A、货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，

按核实调整后的账面值作为评估值。

### B、应收款项（应收账款、其他应收款和预付账款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

### C、存货（原材料、包装物、产成品和在产品）的评估

①原材料和包装物均采用重置成本法。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。

②企业产成品品种较少，且企业目前销售情况并不非常理想，生产上开工不足，因此本次产成品的评估方法如下：

**评估值=数量×【核实后的账面单价×（1+成本净利率×产成品利润折减率）】**

由于企业从2007年—2009年销量和售价等都呈现下降趋势，因此评估人员认为企业2009年的财务数据更接近现状，以2009年审计后财务数据得到企业成本净利率为和产成品利润折减率。

③企业在产品按以下公式：

**评估值=数量×【核实后的账面值×（1+成本净利率×在产品利润折减率）】**

## （2）非流动资产的评估

非流动资产可分为可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、长期应收款、投资性房地产、固定资产、工程物资、在建工程、固定资产清理、生产性生物资产、油气资产、开发支出、商誉、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产、递延所得税资产等17类。评估中根据不同非流动资产的特性，选用不同的方法评估。本次委估的非流动资产包括固定资产—房屋建筑物、固定资产—设备、无形资产—租赁权价值和递延所得税资产。

## A、房屋建筑物（房屋建筑物和构筑物）的评估

房屋建筑物采用成本法进行评估。成本法是通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。计算公式：

**评估价值 = 重置价值 × 成新率。**

### ①重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

**重置价值 = 工程造价 + 前期费用 + 期间费用 + 资金成本**

1) 工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

本项目委估建（构）筑物为一般建筑（构）筑物，参照上海市近年公布的建筑安装工程造价指标估算其工程造价，通过对比分析待估建（构）筑物与造价指标在结构形式、构件、层数、层高、装修、设备等方面的异同，据以调整基准单位造价，从而得出待估建（构）筑物的现时造价；

2) 前期费用及期间费用，根据本市现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用；

3) 利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

### ②建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以资产占有方提供的规划许可证、建筑说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

### ③成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法和完好分值率法综合确定。

1) 年限法计算公式:

年限成新率 = 1 - 已使用年限/建筑物耐用年限, 或

年限成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)

已使用年限 = 评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限: 按《资产评估常用数据与参数手册》中规定的各类建筑物耐用年限标准, 并对建筑物进行现场质量鉴定后, 确定规定耐用年限。

2) 完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据, 评分标准, 根据现场勘查技术鉴定, 采用打分法确定成新率。计算公式:

完好分值率 = (结构打分 × 评分系数 + 装修打分 × 评分系数 + 设备打分 × 评分修正系数) × 100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

综合成新率 = 年限成新率 × 0.4 + 完好分值率 × 0.6

B、设备（机器设备、车辆和电子设备）的评估

本次设备评估主要采用重置成本法, 其计算公式为:

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成, 机器设备的重置全价除自制设备外, 均为更新重置价, 即:

重置全价 = 重置现价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

= 重置现价 × (1 + 运杂安装费费率) + 其它合理费用

重置现价的确定一般采用直接法取得:

国产关键设备通过向生产制造厂询价;

国产一般设备, 通过查阅《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》等取得;

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

同时，由于上海隆樽酿酒有限公司为一般纳税人企业，按 2009 年相关资产评估规定，其设备的重置现价为不含增值税的设备价格。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

对本次评估中的部分进口设备，由于其技术性能的先进程度相对不高，国内设备已能对其进行替代，故采用国内相类似设备的现行市价予以确定。

## ②成新率的确定

对于成新率的确定,本次评估中由评估人员一般按年限法（工作量法）或按年限法（工作量法）和技术鉴定法综合判定。

技术鉴定时，一般设备采用现场勘察法，凭经验作鉴定。

在现场勘察及技术鉴定的基础上，向设备操作维修人员了解设备的利用率、工作负荷、维护保养、故障率等情况，作为确定设备成新率的参考依据。

成新率采用使用年限法时，计算公式为：

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

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。对于国家有法定使用年限的设备（如：车辆）：

$$\text{尚可使用年限} = \text{法定使用年限} - \text{已使用年限}。$$

### C、无形资产—租赁权价值的评估

被企业土地使用权来源为租赁，因为较难取得单独租用土地的市场案例来比较测算委估企业实际租金的租赁权益价值，因此通过市场出让土地折算，然后再测算年金的方法得出该地区正常租赁价格，最后将实际租约租金与正常租金的差值折现到基准日所体现的价值，作为被评公司租赁土地的权益。

市场出让土地价格的测算通过市场法确定，市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为：

**评估对象比准地价 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正**

### D、递延所得税资产的评估

递延所得税资产系提取应收账款和其他应收款坏账准备引起的递延所得税款。评估时将递延所得税资产转往相应科目，由于对应的资产和负债进行了评估，故上述递延所得税资产评估值为零。

### (3) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按 0 值计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的

规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### 1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2010年4月中旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于2010年4月20日正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2010）第137号。

#### 2、收集资料，由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由委托方提出了拟评估资产的全部清单和有关的会计凭证。

#### 3、对委估资产和负债进行清查核实

2010年4月27日本公司评估人员随同委托方相关人员至委估资产所在地闵行区南雅路2号对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间3天。

#### 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

### 九、评估中的假设和限制条件

#### 1、一般性假设

（1）企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

（2）企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增规模资本带来



的收益；

(3) 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

(4) 国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 2、针对性假设

(1) 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

(2) 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

(3) 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

(4) 委估企业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与会计核算方法在重要方面基本一致；

(5) 所有的收入和支出均发生于年末。

## 十、评估结论

### (一) 成本法评估结论

经评估，上海隆樽酿酒有限公司于评估基准日的净资产评估价值为人民币 3,394.48 万元。

评估前总资产账面值 2,734.08 万元，调整后账面值 2,734.08 万元，评估值 3,582.05 万元，增值 847.97 万元，增值率 31.01%。

总负债账面值 187.57 万元，调整后账面值 187.57 万元，评估值 187.57 万元。

净资产账面值 2,546.51 万元，调整后账面值 2,546.51 万元，评估值 3,394.48 万元，增值 847.97 万元，增值率 33.30%。

本次评估增值主要原因为房屋建筑物评估增值。

## （二）收益法评估结论

经评估，上海隆樽酿酒有限公司于评估基准日的净资产评估价值为人民币 3,370 万元。

## （三）评估结论的选取

本次评估成本法和收益法评估结果的差异较小，二者基本都能准确反映上海隆樽酿酒有限公司评估基准日的净资产价值。根据本次评估目的，考虑到委估企业所生产产品的市场状况受国际经济环境和国内经济环境的影响较大，故评估人员认为，对于上海隆樽酿酒有限公司采用成本法的评估结果更可靠、合适。即：上海隆樽酿酒有限公司于评估基准日的净资产评估价值为人民币 3,394.48 万元。

（四）成本法评估结果与调整后账面值的比较变动情况如下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 2 月 28 日

金额单位：万元

项 目	账面净值	调整后账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	2,492.29	2,492.29	2,523.51	28.69	1.15
固定资产	239.26	239.26	1,058.54	819.28	342.42
其中：建筑物	136.61	136.61	854.15	717.54	525.25
设备	102.65	102.65	204.39	101.74	99.11
无形资产净额	0.00	0.00			
递延所得税资产	2.53	2.53	0		
<b>资产总计</b>	<b>2,734.08</b>	<b>2,734.08</b>	<b>3,582.05</b>	<b>847.97</b>	<b>31.01</b>
流动负债	187.57	187.57	187.57		
<b>负债总计</b>	<b>187.57</b>	<b>187.57</b>	<b>187.57</b>		
<b>净资产</b>	<b>2,546.51</b>	<b>2,546.51</b>	<b>3,394.48</b>	<b>847.97</b>	<b>33.30</b>

本次评估增值 847.97 万元，评估增减值原因分析如下：

### 1、流动资产

流动资产调整后账面值为 2,494.82 万元，评估值为 2,523.51 万元，评估增值 28.69 万元，增值率 1.15%。

评估增值的主要原因是：（1）将计提的应收账款坏账准备评估为 0；（2）存货评估时考虑了部分利润。

## 2、房屋建筑物

房屋建筑物调整后账面值为 136.61 万元，评估值为 854.15 万元，评估增值 717.54 万元，增值率 525.25%。

评估增值的主要原因是：（1）建筑物建设期较早，人工费及建材价格上涨。评估基准日造价水平已有很大上升，引起评估原值增值（2）委估资产企业折旧年限低于实际耐用年限，因成新率高于账面成新导致净值增值。

## 3、设备

固定资产调整后账面值为 102.65 万元，评估值为 204.39 万元，评估增值 101.74 万元，增值率 99.11%。

评估增值的主要原因是企业在财务上对固定资产计提折旧的年限和资产评估中采用的折旧年限不一致。

## 4、递延所得税资产

递延所得税资产调整后账面值为 0.00 万元。

## 5、负债

负债调整后账面值为 187.57 万元，评估值为 187.57 万元。

## 6、净资产

净资产调整后账面值为 2,546.51 万元，评估值为 3,394.48 万元，评估增值 847.97 万元，增值率为 33.30%。

# 十一、特别事项说明

1、本报告需由国有资产管理部门备案后方可使用。

2、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，财务报告日与评估基准日相差不大时，评估结果不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至2011年2月27日止）。当基准日后委估资产状况、经营成果或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

3、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4、上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

5、本报告仅为上海隆樽酿酒有限公司股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

8、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、除非另有说明，在评估房屋建筑物、机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保（如果有的话）以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

10、在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

11、委估建筑物均未办理房屋所有权证，建筑面积等各项参数由企业根据原始建造资料提供。评估中未考虑未办产证对房屋价值的影响，相关参数以企业提供的申报资料及现场勘察情况确定。

12、委估建（构）筑物占用土地为企业向上海闵行联合发展有限公司租赁，租赁期至 2015 年 12 月 31 日，双方约定期满后可续订或另订。根据被评企业目前的经营状况及企业未来发展前景及规划，企业 2015 年后土地续期可能性较大，因此，地上建（构）筑物评估中以土地续期使用方式，确定建（构）筑物的成新率。若期后企业生产经营对土地使用有重大变动，则本项评估中的建（构）筑物价值需作重新估值。

13、企业使用原枫泾酒厂一分厂部分场地加工梅酒母液，2008 年全年场地租赁 105 万元，2009 年免付租赁费，2010 年对于该租赁费尚未有明确说法，因此出于谨慎原则，企业按 2008 年租赁费提取 2010 年租赁费，1-2 月租赁费为 175,000.00 元。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2011 年 2 月 27 日止）。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2010 年 5 月 19 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

总评估师：姚平

注册资产评估师：杨伟曦

注册资产评估师：顾向晖

二〇一〇年五月十九日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）3 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn