

关于对原上海华光酿酒药业有限公司的经营场地 及地面建筑物处置的公告

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：

本公司将提前终止全资子公司上海石库门酿酒有限公司位于江杨南路 880 号地块（原上海华光酿酒药业有限公司的经营场地）的土地租赁关系，并将该地块上建筑物以评估价 25,837,793.00 元转让给土地出租人上海高境资产管理有限公司。根据重组时控股股东上海市糖业烟酒（集团）有限公司就上海华光酿酒药业有限公司生产场地风险出具的承诺事项，上海市糖业烟酒（集团）有限公司将向本公司现金补偿差额 14,165,369.47 元。

本次处置事项不构成关联交易

交易对本公司的影响：

本次处置事项将解决公司部分生产场地系集体土地而存在的法律和经营风险，有利于公司长远发展；

转让地面建筑物将解决该地块因集体土地性质而无法取得地面建筑物权属证书的问题；

转让收益将增加公司当年利润，根据《企业会计准则》，上海市糖业烟酒（集团）有限公司根据重组时的承诺向本公司补偿的现金差额将增加公司资本公积。

一、交易概述

原上海冠生园华光酿酒药业江湾药酒厂（以下简称江湾药酒厂）和原上海冠生园华光酿酒药业有限公司（以下简称华光酿酒）分别于 2001 年、2003 年、2005 年与上海江杨实业公司和上海高境资产经营管理有限公司就位于江杨南路 880 号内土地的使用事宜，签署了土地使用相关协议，租赁协议期限至 2022 年 3 月。

2008 年本公司实施资产重组，重组后上海石库门酿酒有限公司（以下简称石库门公司）和华光酿酒同属于本公司全资子公司。之后，华光酿酒变更名称为上海华光酿酒药业有限公司（以下简称华光公司）。

江湾药酒厂于 2006 年改制为上海冠生园和酒有限公司，2009 年变更名称为上海华光和酒有限公司，同年年末被华光公司吸收合并。华光公司于 2010 年被石库门公司吸收合并，并整体搬迁至石库门公司（详见刊登于 2010 年 6 月 25 日《上海金枫酒业股份有限公司关于全资子公司吸收合并事项的公告》）。

根据吸收合并协议，石库门公司承继及承接华光公司的所有职工、资产、负债、权利、义务、业务、资质及许可，据此该地块承租方变更为石库门公司，由石库门公司承继其相应权利和义务。

由于该地块性质为集体土地，按照国家相关法律规定，集体土地的使用权不得出让、转让或者出租于非农业建设。为了解决因集体土地而存在的法律和经营风险，降低生产管理成本，公司 2012 年 2 月 10 日召开的七届九次董事会审议通过了《关于提请董事会授权经营班子开展对部分经营场地及地面建筑物处置工作的议案》，董事会授权经营班子与场地出租方就中止协议等相关事项进行协商，根据协商结果，结合重组时上海市糖业烟酒（集团）有限公司（以下简称糖酒集团）就华光公司生产场地风险出具的承诺事项，制定合理的处置方案。

经和出租方友好协商，公司决定对江杨南路 880 号地块及地面建筑物作如下处置：提前终止全资子公司石库门公司位于江杨南路 880 号地块的土地租赁关系，并将该地块上建筑物以评估价 25,837,793.00 元转让给土地出租人上海高境资产经营管理有限公司。

本公司第七届董事会第十二次会议以现场表决的方式对本议案进行了审议，经审议，同意票占有效表决票总数的 100 %。根据本次董事会对议案形成的决议，本公司已于 2012 年 8 月 18 日与上海高境资产经营管理有限公司和上海江杨实业公司在上海签署了《协议书》。

本次处置资产事项无须股东大会审议通过。

二、交易对方情况介绍

上海高境资产经营管理有限公司位于宝山区殷高西路 111 号，注册资本人民币 6,000 万元，法定代表人沈龙海，该公司于 1989 年成立。公司经营范围：组织筹措本公司所属企业的新项目及资产经营管理、投资经营；钢材、不锈钢及制品、化工产品及其原料（除专项规定）、建材、装潢材料、五金交电、百货销售；本单位空余土地、厂房租赁。该公司 2011 年度营业收入 24,991.25 万元，利润总额 1.7 亿元。

三、交易标的基本情况

1、标的地块：位于宝山区江杨南路 880 号，面积共计 54,757 平方米，性质为集体土地，系协议租赁使用，出租方分别为土地的原使用人上海市宝山区高境镇政府下属企业——上海高境资产经营管理有限公司和上海江杨实业公司，目前租赁方为石库门公司，租赁协议期限至 2022 年 3 月。目前该地块闲置，且不存在设定担保、抵押、质押及其他任何限制转让的情况和涉及该项房地产的诉讼、仲裁或司法强制执行及其他重大争议事项。

2、标的地块上建筑物：房屋建筑物 24 幢，建筑面积 25,087.50 平方米，构筑物 15 项。均不存在任何抵押、质押或担保事项。具有证券从业资格的上海立信资产评估有限公司对该项资产出具了信资评报字〔2012〕第 079 号资产评估报告。评估基准日为 2011 年 12 月 31 日，评估方法为重置成本法，标的资产账面值为 20,523,881.02 元，评估价值为 25,837,793.00 元，评估增值 5,313,911.98 元，增值率 25.89%。该资产评估值已经国资评估备案（沪光明国资评备〔2012〕第 017 号）。

四、交易合同的主要内容

（一）合同签署方：石库门公司与上海高境资产经营管理有限公司和上海江杨实业公司

（二）合同签署日期：2012 年 8 月 18 日

（三）合同主要内容：

1、原江湾药酒厂和原华光酿酒与上海高境资产经营管理有限公司和上海江杨实业公司签订的土地使用相关协议，自 2012 年 1 月 1 日起全部解除。

2、本协议各方确认，土地使用相关协议项下的使用费、租赁费等款项均已结清，本协议各方就土地使用相关协议在其被解除之前的履行情况无纠纷或争议。

3、江杨南路 880 号内现存的地面建筑物予以保留（以下简称标的建筑物），交

付给上海高境资产经营管理有限公司接收。

本协议各方确认，对标的建筑物的物理状况、法律瑕疵（包括建筑物未取得房屋所有权证）等均已完全知情，对交付和接收标的建筑物可能存在的相关风险均已完全知晓。

4、标的建筑物由石库门公司委托具有法定资质的评估机构进行评估，评估值为人民币 25,837,793.00 元整。

该评估值已经本协议各方相关资产管理机关审核同意，本协议各方予以确认。

5、上海高境资产经营管理有限公司应在本协议生效后三十日内，按本协议第 4 条所述评估值、以货币形式向石库门公司支付价款。

石库门公司应在本协议生效后三十日内，完全搬离江杨南路 880 号，并将标的建筑物交付给上海高境资产经营管理有限公司。

五、关于资产处置的其他事项

2008 年公司资产重组时，控股股东糖酒集团对华光酿酒生产场地系集体土地而存在法律和经营风险出具承诺如下：

在本次资产置换实施完成、华光酿酒置入金枫酒业后：

①在华光酿酒及上海冠生园和酒有限公司（以下简称和酒公司）使用前述经营场地时，若华光酿酒及和酒公司因生产经营使用集体土地而遭受损失的，糖酒集团将承担因使用集体土地而导致华光酿酒及和酒公司发生的所有损失；

②若华光酿酒及和酒公司不再使用前述经营场地，糖酒集团承诺将基于华光酿酒及和酒公司本次置入金枫酒业时其在前述经营场地上的建筑物（以下简称“原有建筑物”）评估值人民币 40,003,162.47 元，向华光酿酒及和酒公司补偿等额于前述原有建筑物评估值人民币 40,003,162.47 元的现金；若华光酿酒及和酒公司在使用前述经营场地期间对前述经营场地上原有建筑物进行修理而增加其价值的，或者在前述经营场地上新建建筑物的，糖酒集团承诺亦补偿前述修理或新建所发生的成本、费用。

③若华光酿酒及和酒公司需要搬迁，糖酒集团承诺将承担华光酿酒及和酒公司因搬迁产生的搬迁费用和经营损失。

根据以上承诺，本公司就本次资产处置事项经和糖酒集团商议后，糖酒集团于 2012 年 8 月 14 日，向本公司出具了《关于履行原华光酿酒经营场地调整补偿承诺的函》。承诺：本次资产处置事项经金枫酒业董事会审议通过，并与场地出租方上海高

境资产经营管理有限公司、上海江杨实业公司签订相关协议后，根据上述《承诺函》第 2 条，糖酒集团将基于华光公司及和酒公司在置入金枫酒业时其在前述评估值经营场地上的建筑物评估值人民币 40,003,162.47 元，扣除本次交易 25,837,793.00 元的差额 14,165,369.47 元以现金方式作出补偿，并于金枫酒业董事会就上述承诺补偿事宜审议通过之日后 30 日内支付给金枫酒业。

六、本次资产处置的目的和对公司的影响

1、资产处置目的

2010 年公司全面推进以生产为核心的资源整合，顺利实施了华光公司的整体搬迁，完成了生产酿造基地的整合目标，实现了生产集约化管理，有效缓解了成本上升的压力。搬迁后，公司不再使用租用土地上的建筑物及辅助设施，为此考虑提前终止江杨南路 880 号地块的土地租赁关系并处置相关资产。因租用的地块性质为集体土地，根据国家相关法律规定，集体土地的使用权不得出让、转让或出租用于非农业建设，在该地块上新建改建的厂房仓库等建筑物无法取得权属证书，故无法对该资产进行市场交易。经友好协商，该土地出租方愿意以现金方式对该地块上的资产按评估值进行回购。

2、对公司的影响

（1）本次处置事项将解决公司部分生产场地系集体土地而存在的法律和经营风险，有利于公司长远发展；

（2）转让地面建筑物将解决该地块因集体土地性质而无法取得地面建筑物权属证书的问题；

（3）转让地面建筑物收益将增加公司当年利润，根据《企业会计准则》，糖酒集团根据履行重组时的承诺向本公司补偿的现金差额将增加公司资本公积。

特此公告

上海金枫酒业股份有限公司

二〇一二年八月二十一日

上海石库门酿酒有限公司
部分建筑物处置项目资产评估报告书

信资评报字（2012）第 079 号

上海立信资产评估有限公司
二〇一二年四月

目 录

签字注册资产评估师声明	1
上海石库门酿酒有限公司部分建筑物处置项目资产评估报告书摘要	3
上海石库门酿酒有限公司部分建筑物处置项目资产评估报告书	5
一、委托方、资产占有方、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估对象及其基本情况	6
三、评估目的	9
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估中的假设和限制条件	14
九、评估程序实施情况和过程	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告提出日期	18
备查文件	
一、委托方及占有方企业法人营业执照	19
二、企业经济行为文件	21
三、资产评估委托方、资产占有方承诺函（原件）	45
四、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	47
五、上海立信资产评估有限公司营业执照	48
六、资产评估资格证书	49
七、从事证券业务资产评估许可证	50
八、参加本评估项目的人员资格证书	51

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（2012）第 079 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，对上海石库门酿酒有限公司的委估资产进行了评估。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我们在恪守独立、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。

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，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，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、我们对房屋建筑物的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、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、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。

上海石库门酿酒有限公司

部分建筑物处置项目资产评估报告书

摘 要

信资评报字（2012）第 079 号

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，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金枫酒业股份有限公司的委托，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，对因委托方下属企业上海石库门酿酒有限公司的部分闲置资产进行处置事宜而涉及的位于宝山区江杨南路 880 号内工业厂房及构筑物的价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地勘查及市场调查，对其截至 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估范围：本次资产评估范围和对象系位于宝山区江杨南路 880 号内工业厂房及构筑物。（详见资产评估明细表）

评估基准日：2011 年 12 月 31 日

评估目的：资产处置

评估方法：重置成本法

评估价值：市场价值

评估报告使用者：委托方及其上级主管部门。

评估结果：经评估，委估资产的账面值为 20,523,881.02 元，评估价值为 25,837,793.00 元，评估增值 5,313,911.98 元，增值率 25.89%。具体明细见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	调整账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
建筑物	2,052.39	2,052.39	2,583.78	531.39	25.89

项 目	账面值	调整账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
资产总计	2,052.39	2,052.39	2,583.78	531.39	25.89

本报告提出日期为 2012 年 4 月 18 日，评估结果的有效使用日期至 2012 年 12 月 30 日止。

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”。

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。

本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

上海立信资产评估有限公司

2012 年 4 月 18 日

上海石库门酿酒有限公司

部分建筑物处置项目资产评估报告书

信资评报字（2012）第 079 号

上海金枫酒业股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵方的委托，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，对资产处置事宜而涉及的部分资产进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了实地勘查及市场调查，对其截至 2011 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、资产占有方、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方企业基本情况：

企业名称：上海金枫酒业股份有限公司

住 所：浦东新区张杨路 579 号（三鑫大厦内）

法定代表人：葛俊杰

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：人民币 13,867.1492 万元

经营范围：食品销售管理（非实物方式），酒，仓储货运，租赁（房屋、场地），市外经贸委批准的出口业务，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，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（涉

及行政许可的凭许可证经营)。

营业期限：自 1992 年 6 月 19 日至不约定期限

注册 号：310000000009865

(二) 资产占有方企业基本情况：

企业名称：上海石库门酿酒有限公司

住 所：上海市金山区枫泾镇白牛路 70 号

注册资本：人民币 17,700 万元

法定代表人：董鲁平

经济性质：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：生产：黄酒，旅游纪念品销售，展示服务，附设分支机构。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）

营业期限：自 1997 年 2 月 4 日至不约定期限

注册 号：310228000001522

(三) 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资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. 资产评估主管部门；
2. 委托方及占有方；
3. 其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估对象及其基本情况

本次资产评估范围和对象系上海石库门酿酒有限公司所拥有的位于宝山区江杨南路 880 号内的工业厂房及构筑物。其中，房屋建筑物共 24 幢，建筑面积为 25,087.50 平方米，账面原值为 35,512,189.70 元，账面净值为 17,350,039.23 元；构筑物共 15 项，账面原值为

12,575,522.19 元，账面净值为 3,173,841.79 元。具体详见下表：

1) 房屋建筑物

序号	证书编号	资产名称	结构	竣工日期	建筑面积 (平方米)	层数	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	无证	江湾办公大楼	钢混	1991/2	540.00	3	473,398.65	161,307.75
2	无证	主车间灌装车间	钢混	1991/2	4,412.00	2(3)	4,282,337.02	1,459,182.60
3	无证	酒精车间	钢混	1991/2	211.50	1(-1)	470,393.64	160,283.85
4	无证	锅炉房	钢混	1991/2	174.00	1	142,729.87	48,634.28
5	无证	机修用房	钢混	1991/2	204.00	1	149,818.68	51,050.16
6	无证	配电房	钢混	1991/2	60.00	2	83,714.09	28,525.20
7	无证	水泵房	钢混	1991/2	13.50	1	127,087.67	43,304.41
8	无证	危险品专用房	钢混	1991/2	25.00	1	23,463.09	7,994.76
9	无证	厕所间	钢混	1991/2	26.50	1	11,445.95	3,900.41
10	无证	厂房	钢混	1996/1	1,140.00	1(2)	1,650,254.91	562,315.19
11	无证	发电机房	钢混	1997/5	15.00	1	35,000.00	18,853.21
12	无证	值班室	钢混	1991/2	90.00	1	22,000.00	7,496.11
13	无证	生产用仓库	钢混	1991/2	1,064.00	1	444,393.79	151,424.51
14	无证	生产厂房和仓库	钢结构	2004/1 2	10,842.0 0	1(2)	14,139,673.26	5,632,303.18
15	无证	简易成品仓库	钢结构	2007/1	1,931.00	1	2,706,332.50	1,442,791.00
16	无证	综合楼	钢混	2003/1	1,190.00	2	3,069,568.80	2,204,274.42
17	无证	大罐车间	钢混	2004/1 2	1,474.00	1(3)	3,496,194.79	2,722,836.45
18	无证	冷冻车间	钢混	2004/1 2	435.00	1	946,277.17	734,689.51
19	无证	变电所	钢混	2004/1 2	70.00	1	1,203,492.16	937,279.76
20	无证	配电间	钢混	1997/1 2	95.00	1	314,119.92	175,006.55
21	无证	食堂	砖混	1995/1 2	306.00	1	196,762.54	97,161.64
22	无证	新食堂	砖混	2003/1	412.00	1	540,791.15	388,345.01
23	无证	浴室	砖混	2003/1	312.00	2	284,208.91	204,091.88
24	无证	中、南门卫	砖混	2003/1	45.00	1	698,731.14	106,987.39
小计					25,087.5 0		35,512,189.70	17,350,039.2 3

2) 构筑物

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	建筑面积(m ² /m ³)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	污水处理池	钢混	2004/12				2,078,507.00	318,253.96
2	电表间改造		2005/12				300,000.00	242,348.21
3	场地(东面)围墙	铁栅栏	1991/2	250		625.00	215,743.48	10,787.17
4	围墙	砖	2001/8	600	0.36	1,800.00	17,000.00	850.00
5	厂区道路	砼	2003/8			8,000.00	1,474,416.45	307,464.59
6	道路	砼	2004/12				968,678.48	324,701.19
7	厂区道路改造	砼	2003/1				352,795.54	54,019.10
8	厂区网络管道	砼	2003/1				29,794.84	1,737.37
9	绿化		2003/12			5,000.00	380,695.90	91,443.28
10	大罐基础设施	钢砼	2004/12				4,902,496.68	1,244,787.52
11	室外给排水工程	铸铁管	2004/12	600.00			543,350.58	182,130.94
12	下水道工程	加筋波纹管	2001/8	1,500.00			282,765.00	32,046.50
13	厂区下水道改造	砼	2003/1				213,402.16	12,445.11
14	防雷装置		2004.12				31,657.77	13,612.96
15	给排水系统		2004.12				784,218.31	337,213.89
小计							12,575,522.19	3,173,841.79

江杨南路 880 号地块系协议租赁使用，出租方分别为上海高境资产经营管理有限公司和上海江杨实业公司，承租方为上海华光酿酒药业有限公司（后被上海石库门酿酒有限公司吸收合并），该地块上现有的建筑物面积共计 25,087.50 平方米，均属原华光公司所有。为了提高整合效益，原华光公司目前已经整体搬迁至上海石库门酿酒有限公司，不再使用租用土地上的建筑物及辅助设施，为此拟提前终止江杨南路 880 号地块的土地租赁关系并处置相关资产。因租用的地块性质为集体土地，按照国家相关法律规定，集体土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设，在该地块上新建改建的厂房仓库等建筑物无法取得权属证书，故无法对该资产进行市场交易。经协商，当地政府及土地出租方愿

意以现金方式对该地块上的资产按评估值进行回购。

纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

三、评估目的

因上海金枫酒业股份有限公司拟对下属企业上海石库门酿酒有限公司的部分闲置资产进行处置，委托上海立信资产评估有限公司对所涉及的位于宝山区江杨南路 880 号内工业厂房及构筑物的价值进行评估。

上海金枫酒业股份有限公司第七届董事会第九次会议于 2012 年 2 月 10 日召开，审议通过了《关于提请董事会授权经营班子开展对部分经营场地及地面建筑物处置工作的议案》。上海市糖业烟酒（集团）有限公司于 2012 年 3 月 9 日向光明食品（集团）有限公司已做请示《关于上海石库门酿酒有限公司对原华光公司闲置资产进行处置的请示》（沪糖集团资发[2012]31 号），光明食品（集团）有限公司于 2012 年 4 月 10 日已对该经济行为做了批复《关于同意对上海市江杨南路 880 号地上建筑物和附着辅助设施（设备）进行评估的批复》（光明食品资产[2012]136 号）。本项评估的目的是为该经济行为提供拟处置资产价值的参考依据。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

所谓资产的市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自合理性行事且未受到任何强迫的情况下，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 2011 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

1、由委托方根据评估目的、评估要求及评估目的所对应的经济行为所定的交易时点与评估公司协商确定；

2、月末会计报表完整准确，便于资产清查；

3、尽可能接近评估目的的实现日期。

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。

六、评估依据

（一）法规依据

1、原国家国有资产局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；

2、财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

3、国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；

5、原国家国有资产局转发的《资产评估操作规范意见》；

6、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

8、《中华人民共和国城市土地管理法》；

9、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——工作底稿；
- 7、资产评估准则——不动产；
- 8、企业国有资产评估报告指南；
- 9、资产评估价值类型指导意见；
- 10、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（三）行为依据

- 1、有关经济行为文件；
- 2、资产评估业务委托协议书。

（四）产权依据

- 1、建设工程规划许可证；
- 2、租赁协议书；
- 3、委托方提供的其他相关权属资料。

（五）取价依据

- 1、评估人员收集的评估对象的市场价格资料；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、有关市场价格资料；
- 4、委托方提供的会计报表和资产清单及其他资料；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

委估资产系位于宝山区江杨南路 880 号内的工业厂房及构筑物，因上海石库门酿酒有限公司所拥有的工业厂房系租赁地块上的建筑物，因此在该地块上新建（或改建）的厂房仓库等建筑物无法取得权属证书。

评估人员根据委估对象的特点采用以下评估方法进行评估：

1、评估思路

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，本次评估首先根据委估各幢厂房的特点，由于土地是租赁的，市场上没有类似的厂房成交案例，故采用重置成本法对委估建筑物进行评估。

2、评估方法介绍

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(专业)费用＋管理费＋资金成本

A、工程造价

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。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依

据，计算被估项目单方造价的方法，但构筑物的建造日期、长度、宽度、高度、深度、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

具体修正计算详见评估举例。

B、前期费用及管理费用，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。

C、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

由于委估建筑物未办理相关权属证书，建筑物的长度、宽度、面积及竣工日期以企业提供的建设工程规划许可证、施工图纸、技术说明、资产清单等相关资料上记载的数字为准，并且评估人员在进行现场勘查时，对建（构）筑物的相关数据资料进行核实。

(3) 成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A、年限法计算公式：

$$\text{年限成新率} = 1 - \text{已使用年限} / \text{建筑物耐用年限}$$
$$\text{已使用年限} = \text{评估基准日} - \text{建筑物竣工日期}$$

规定耐用年限：对于本次评估所涉及的房屋经济耐用年限的确定主要是参照《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。手册中规定钢混结构：厂房 50 年，受腐蚀厂房 35 年。由于厂房主要用于酿酒生产，空气中带有酸性成分，受到长期轻度腐蚀。同时，依据租赁协议租赁期均在 30 年以内，且协议中并未明确租赁期满后地上建筑物的归属

方。因此我们综合考虑以上因素，认为本次评估对于建筑物的经济耐用年限取值为 40 年较为合适。

B、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。

计算公式：综合成新率 = 年限成新率×0.4+完好分值率×0.6

另外，由于委估工业厂房大部分为专用工业厂房，其厂房在功能设计上主要为满足企业的酿酒生产需要。对于未来的租赁方来说，需要对委估建筑物进行改造建设，甚至拆除重新设计建造才能正常使用。我们实地勘察后，认为各种类型用途的建筑物所改造追加费用是不同的，综合分成四大类：(1) 功能性贬值程度较高的建筑物（例如大罐基础设施等），该类建筑物的改造费用预计为重置价格的 60%；(2) 功能性贬值程度一般的建筑物（例如生产车间等），该类建筑物的改造费用预计为重置价格的 40%；(3) 功能性贬值程度较低的建筑物（例如成品仓库），该类建筑物的改造费用预计为重置价格的 30%；(4) 无功能性贬值的建筑物（例如办公大楼等）。因此本次评估对于不同类型的建筑物相应考虑了租赁方对房屋改变用途所导致建筑物价值造成的不同程度的功能性贬值。

八、评估中的假设和限制条件

1、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从

而保证评估结果有一个合理的使用期。

- 2、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。
- 3、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

九、评估程序实施情况和过程

根据《资产评估准则—评估程序》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

2012 年 2 月上旬，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正式签订了评估业务委托协议书。

2、收集资料，由委托方提供委估资产相关财务数据

评估工作开展以后，由委托方提出了拟处置资产的全部清单和有关的会计资料。

3、对委估资产进行清查核实

2012 年 2 月 8 日本公司评估人员随同委托方相关人员至委估对象所在地宝山区江杨南路 880 号对委估资产进行了实地勘察和清查核实。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作。按规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。

十、评估结论

经评估，位于宝山区江杨南路 880 号内工业厂房(包括附属构筑物)的账面值为 20,523,881.02 元，评估价值为 25,837,793.00 元，评估增

值 5,313,911.98 元，增值率 25.89%。具体明细见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	调整账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
建筑物	2,052.39	2,052.39	2,583.78	531.39	25.89
资产总计	2,052.39	2,052.39	2,583.78	531.39	25.89

十一、特别事项说明

1、委托评估的宝山区江杨南路 880 号工业厂房不存在任何抵押、质押或担保事项。

2、本次评估未考虑期后资产处置时可能发生的相关税赋，提请本报告使用者注意。

3、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。本项评估中，评估的对象主要是工业厂房，而最近上海市房地产市场有一定的波动，因而评估基准日的选取会对评估结果产生一定的影响。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 2012 年 12 月 30 日止）。

4、本报告仅为上海石库门酿酒有限公司拟处置委估资产的经济行为服务。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。

5、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。

6、本评估公司未对委托方、资产占有方提供的有关营业执照、房地产权证、合同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。

7、本报告对委估资产所作的评估系为客观反映委估资产的价值而

作，资产占有单位不能按本报告的评估结果进行相关账务处理。

8、在评估时，我们未考虑该资产所欠负的抵押、担保等可能影响其价值的任何限制，我们也未对资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、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，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

10、虽然本项目评估过程中评估人员未发现委估资产存在担保和抵押事宜，资产占有方也声明委托评估的资产不存在任何担保及抵押，但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

11、对于本次评估所涉及的房屋经济耐用年限的确定主要是参照《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。手册中规定钢混结构：厂房 50 年，受腐蚀厂房 35 年。由于厂房主要用于酿酒生产，空气中带有酸性成分，受到长期轻度腐蚀。同时，依据租赁协议租赁期均在 30 年以内，且协议中并未明确租赁期满后地上建筑物的归属方。因此我们综合考虑以上因素，认为本次评估对于建筑物的经济耐用年限取值为 40 年较为合适。

12、由于委估工业厂房大部分为专用工业厂房，其厂房在功能设计上主要为满足企业的酿酒生产需要。对于未来的租赁方来说，需要对委估建筑物进行改造建设，甚至拆除重新设计建造才能正常使用。我们实地勘察后，认为各种类型用途的建筑物所改造追加费用是不同的，综合分成四大类：(1) 功能性贬值程度较高的建筑物（例如大罐基础设施等），该类建筑物的改造费用预计为重置价格的 60%；(2) 功能性贬值程度一般的建筑物（例如生产车间等），该类建筑物的改造费用预计为重置价格的 40%；(3) 功能性贬值程度较低的建筑物（例如成品仓库），该类建筑物的改造费用预计为重置价格的 30%；(4) 无功能性贬值的建筑物（例如办

公大楼施等)。因此本次评估对于不同类型的建筑物相应考虑了租赁方对房屋改变用途所导致建筑物价值造成的不同程度的功能性贬值。

十二、评估报告使用限制说明

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的服务和送交委托方上级主管部门备案使用，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，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。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2012 年 4 月 18 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：汪昱新

注册资产评估师：杨伟墩

2012 年 4 月 18 日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）7 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

资产评估结果--汇总表

表1

共 1 页第 1 页

资产占有单位(公章)

金额单位：人民币万元

编号	项 目	帐面价值 A	调整后帐面值 B	评估价值 C	增值额 D = C-B	增值率% $E = D/ B \times 100$	备注
1	流动资产						
2	可供出售金融资产净额						
3	持有至到期投资净额						
4	长期股权投资净额						
5	长期应收款						
6	投资性房地产						
7	固定资产	2,052.39	2,052.39	2,583.78	531.39	25.89	
8	其中：建 筑 物	2,052.39	2,052.39	2,583.78	531.39	25.89	
9	设 备						
10	工程物资						
11	在建工程						
12	固定资产清理						
13	生产性生物资产净额						
14	油气资产净额						
15	开发支出						
16	商誉						
17	无形资产净额						
18	长期待摊费用						
19	其他非流动资产						
20	递延所得税资产						
21	资产总计	2,052.39	2,052.39	2,583.78	531.39	25.89	
22	流动负债						
23	非流动负债						
24	其中：递延所得税负债						
25	负债总计						
26	净 资 产						

资产评估结果--分类汇总表

表2
共 1页第 1页
金额单位：人民币元

资产占有单位(公章)

序号	科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	一、流动资产合计							
2	货币资金							
3	交易性金融资产净额							
4	应收票据							
5	应收股利(应收利润)							
6	应收利息							
7	应收帐款净额							
8	其他应收款净额							
9	预付帐款							
10	应收补贴款							
11	存货净额							
12	待摊费用							
13	一年内到期的非流动资产							
14	其他流动资产							
15	二、非流动资产合计	20,523,881.02		20,523,881.02	25,837,793.00	5,313,911.98	25.89	
16	可供出售金融资产净额							
17	持有至到期投资净额							
18	长期股权投资净额							
19	长期应收款							
20	投资性房地产							
21	固定资产	20,523,881.02		20,523,881.02	25,837,793.00	5,313,911.98	25.89	
22	固定资产原价(设备及建筑物类)	48,087,711.89		48,087,711.89	57,876,400.00	9,788,688.11	20.36	
23	其中：设备类							
24	建筑物类	48,087,711.89		48,087,711.89	57,876,400.00	9,788,688.11	20.36	
25	减：累计折旧	27,563,830.87		27,563,830.87	32,038,607.00	4,474,776.13	16.23	
26	固定资产净值(设备及建筑物类)	20,523,881.02		20,523,881.02	25,837,793.00	5,313,911.98	25.89	
27	其中：设备类							
28	建筑物类	20,523,881.02		20,523,881.02	25,837,793.00	5,313,911.98	25.89	
29	减：固定资产减值准备合计							
30	固定资产净额	20,523,881.02		20,523,881.02	25,837,793.00	5,313,911.98	25.89	
31	工程物资							
32	在建工程							
33	固定资产清理							
34	生产性生物资产净额							
35	油气资产原值							
36	减：累计折耗							
37	油气资产净值							
38	开发支出							
39	商誉							
40	无形资产净额							
41	长期待摊费用							
42	其他非流动资产							
43	递延所得税资产							
44	三、资产合计	20,523,881.02		20,523,881.02	25,837,793.00	5,313,911.98	25.89	

固定资产--清查评估汇总表

表6
共 1页第 1页
金额单位：人民币元

资产占有单位(公章)

编号	科目名称	帐面原值	帐面净值	调整后帐面原值	调整后帐面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%	备注
1	房屋建筑物类合计	48,087,711.89	20,523,881.02	48,087,711.89	20,523,881.02	57,876,400.00	25,837,793.00	9,788,688.11	5,313,911.98	20.36	25.89	
2	固定资产—房屋建筑物	35,512,189.70	17,350,039.23	35,512,189.70	17,350,039.23	43,073,900.00	20,960,022.00	7,561,710.30	3,609,982.77	21.29	20.81	
3	固定资产—构筑物及其他辅助设施	12,575,522.19	3,173,841.79	12,575,522.19	3,173,841.79	14,802,500.00	4,877,771.00	2,226,977.81	1,703,929.21	17.71	53.69	
4	固定资产—管道和沟槽											
5	减：房屋、建筑物减值准备											
6	设备类合计											
7	固定资产—机器设备											
8	固定资产—车辆											
9	固定资产—电子设备											
10	减：机器设备减值准备											
6	固定资产合计	48,087,711.89	20,523,881.02	48,087,711.89	20,523,881.02	57,876,400.00	25,837,793.00	9,788,688.11	5,313,911.98	20.36	25.89	

固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

表6-1-1
 共 2页第 1页
 金额单位：人民币元

资产占有单位:上海石库门酿酒有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)	成本单价(元/m²)	帐面原值	帐面净值	调整后帐面原值	调整后帐面净值	评估原值	年限法成新率	完好分值率法成新率	功能性贬值率	综合成新率%	评估净值	增值率%	评估单价(元/m²)	备注
1	无证	江湾办公大楼	钢混	1991/2	540.00	876.66	473,398.65	161,307.75	473,398.65	161,307.75	596,700.00	48%	43%	0%	45	268,515.00	66.46	1,105.00	
2	无证	主车间灌装车间	钢混	1991/2	4,412.00	970.61	4,282,337.02	1,459,182.60	4,282,337.02	1,459,182.60	5,025,300.00	48%	43%	40%	27	1,356,831.00	-7.01	1,139.01	
3	无证	酒精车间	钢混	1991/2	211.50	2,224.08	470,393.64	160,283.85	470,393.64	160,283.85	537,600.00	48%	43%	40%	27	145,152.00	-9.44	2,541.84	带地下发酵间
4	无证	锅炉房	钢混	1991/2	174.00	820.29	142,729.87	48,634.28	142,729.87	48,634.28	184,600.00	48%	43%	40%	27	49,842.00	2.48	1,060.92	
5	无证	机修用房	钢混	1991/2	204.00	734.41	149,818.68	51,050.16	149,818.68	51,050.16	203,200.00	48%	43%	40%	27	54,864.00	7.47	996.08	
6	无证	配电房	钢混	1991/2	60.00	1,395.23	83,714.09	28,525.20	83,714.09	28,525.20	91,000.00	48%	43%	40%	27	24,570.00	-13.87	1,516.67	
7	无证	水泵房	钢混	1991/2	13.50	9,413.90	127,087.67	43,304.41	127,087.67	43,304.41	127,900.00	48%	43%	40%	27	34,533.00	-20.26	9,474.07	
8	无证	危险品专用房	钢混	1991/2	25.00	938.52	23,463.09	7,994.76	23,463.09	7,994.76	31,700.00	48%	43%	40%	27	8,559.00	7.06	1,268.00	
9	无证	厕所间	钢混	1991/2	26.50	431.92	11,445.95	3,900.41	11,445.95	3,900.41	21,000.00	48%	43%	0%	45	9,450.00	142.28	792.45	
10	无证	厂房	钢混	1996/1	1,140.00	1,447.59	1,650,254.91	562,315.19	1,650,254.91	562,315.19	1,756,700.00	60%	60%	40%	36	632,412.00	12.47	1,540.96	
11	无证	发电机房	钢混	1997/5	15.00	2,333.33	35,000.00	18,853.21	35,000.00	18,853.21	35,900.00	63%	58%	40%	36	12,924.00	-31.45	2,393.33	
12	无证	值班室	钢混	1991/2	90.00	244.44	22,000.00	7,496.11	22,000.00	7,496.11	84,400.00	48%	43%	0%	45	37,980.00	406.66	937.78	
13	无证	生产用仓库	钢混	1991/2	1,064.00	417.66	444,393.79	151,424.51	444,393.79	151,424.51	699,000.00	48%	27%	40%	21	146,790.00	-3.06	656.95	仅剩外墙
14	无证	生产厂房和仓库	钢结构	2004/12	10,842.00	1,304.16	14,139,673.26	5,632,303.18	14,139,673.26	5,632,303.18	17,605,000.00	82%	87%	40%	51	8,978,550.00	59.41	1,623.78	
15	无证	简易成品仓库	钢结构	2007/1	1,931.00	1,401.52	2,706,332.50	1,442,791.00	2,706,332.50	1,442,791.00	3,293,000.00	88%	91%	30%	63	2,074,590.00	43.79	1,705.33	
16	无证	综合楼	钢混	2003/1	1,190.00	2,579.47	3,069,568.80	2,204,274.42	3,069,568.80	2,204,274.42	3,505,700.00	78%	73%	0%	75	2,629,275.00	19.28	2,945.97	
17	无证	大罐车间	钢混	2004/12	1,474.00	2,371.91	3,496,194.79	2,722,836.45	3,496,194.79	2,722,836.45	4,300,000.00	82%	45%	40%	36	1,548,000.00	-43.15	2,917.23	仅剩外墙
18	无证	冷冻车间	钢混	2004/12	435.00	2,175.35	946,277.17	734,689.51	946,277.17	734,689.51	1,214,000.00	82%	78%	40%	48	582,720.00	-20.68	2,790.80	带隔音设施
19	无证	变电所	钢混	2004/12	70.00	17,192.75	1,203,492.16	937,279.76	1,203,492.16	937,279.76	1,254,300.00	82%	78%	40%	48	602,064.00	-35.76	17,918.57	
20	无证	配电间	钢混	1997/12	95.00	3,306.53	314,119.92	175,006.55	314,119.92	175,006.55	334,000.00	65%	65%	40%	39	130,260.00	-25.57	3,515.79	
小计					24,012.50		33,791,695.96	16,553,453.31	33,791,695.96	16,553,453.31	40,901,000.00					19,327,881.00			
累计					24,012.50		33,791,695.96	16,553,453.31	33,791,695.96	16,553,453.31	40,901,000.00					19,327,881.00			

资产占有单位填表人:邓春山

填表日期：2012年2月5日

固定资产--房屋建筑物清查评估明细表

固定资产--构筑物及其他辅助设施清查评估明细表

表6-1-2

共 1 页第 1 页

资产占有单位:上海石库门酿酒有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	建筑面 积 (m²)	帐面原值	帐面净值	调整后帐 面原值	调整后帐 面净值	评估原值	年限 法成 新率	完好 分值 率法	功能 性贬 值率	成新 率%	评估净值	增值 率%	评估单价 (元/m²)	备注
1	污水处理池	钢混	2004/12				2,078,507.00	318,253.96	2,078,507.00	318,253.96	3,351,500.00	65%	65%	60%	26	871,390.00	173.80		
2	电表间改造		2005/12				300,000.00	242,348.21	300,000.00	242,348.21	425,700.00	70%	70%	40%	42	178,794.00	-26.22		
3	场地（东面）围墙	铁栅栏	1991/2	250.00	2.50	625.00	215,743.48	10,787.17	215,743.48	10,787.17	82,200.00	30%	30%	0%	30	24,660.00	128.60	131. 52	
4	围墙	砖	2001/8	600.00	3.00	1,800.00	17,000.00	850.00	17,000.00	850.00	217,100.00	48%	53%	0%	51	110,721.00	12,926.00	120. 61	
5	厂区道路	砼	2003/8			8,000.00	1,474,416.45	307,464.59	1,474,416.45	307,464.59	957,200.00	58%	70%	0%	65	622,180.00	102.36	119. 65	
6	道路	砼	2004/12				968,678.48	324,701.19	968,678.48	324,701.19							-100.00		并入上一项评估
7	厂区道路改造	砼	2003/1				352,795.54	54,019.10	352,795.54	54,019.10							-100.00		并入上一项评估
8	厂区网络管道	砼	2003/1				29,794.84	1,737.37	29,794.84	1,737.37	31,500.00	55%	55%	40%	33	10,395.00	498.32		
9	绿化		2003/12				380,695.90	91,443.28	380,695.90	91,443.28	447,400.00				100	447,400.00	389.27		
10	大罐基础设施	钢砼	2004/12				4,902,496.68	1,244,787.52	4,902,496.68	1,244,787.52	7,206,700.00	65%	65%	60%	26	1,873,742.00	50.53		
11	室外给排水工程	铸铁管	2004/12	600.00			543,350.58	182,130.94	543,350.58	182,130.94	567,400.00	65%	65%	40%	39	221,286.00	21.50		
12	下水道工程	加筋波纹管	2001/8	1,500.00			282,765.00	32,046.50	282,765.00	32,046.50	316,500.00	48%	43%	40%	27	85,455.00	166.66		
13	厂区下水道改造	砼	2003/1				213,402.16	12,445.11	213,402.16	12,445.11							-100.00		并入上一项评估
14	防雷装置		2004.12				31,657.77	13,612.96	31,657.77	13,612.96	46,500.00	65%	57%	40%	36	16,740.00	22.97		
15	给排水系统		2004.12				784,218.31	337,213.89	784,218.31	337,213.89	1,152,800.00	65%	57%	40%	36	415,008.00	23.07		
	小计					10,425.00	12,575,522.19	3,173,841.79	12,575,522.19	3,173,841.79	14,802,500.00					4,877,771.00			
	合计					10,425.00	12,575,522.19	3,173,841.79	12,575,522.19	3,173,841.79	14,802,500.00					4,877,771.00			

资产占有单位填表人:邓春山

填表日期：2012年2月5日