

绍兴中兴房地产资产评估有限公司

Shaoxing Zhongxing Real Estate Asset Evaluation Co., Ltd.

资产评估报告书

EVALUATION REPORT

绍中兴评[2019]141 号

项目名称：柯桥区华舍街道办事处拟进行拆迁
所涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司资产项目
资产评估报告

委托方：柯桥区华舍街道办事处

地址：中国 绍兴

ADD: SHAOXING, CHINA

电话：0575-88365373

TEL: 0575-88365373

邮编：312000 传真：0575-88318804

P.C. 312000 FAX: 0575-88318804

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托方及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、资产评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	13
资产评估报告·附件.....	14

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。





绍兴中兴房地产资产评估有限公司

地址：浙江绍兴凤林西路 172 号 传真：88318804 电话：88365373

柯桥区华舍街道办事处拟进行拆迁 所涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司资产项目 资产评估报告

绍中兴评[2019]141 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。

绍兴中兴房地产资产评估有限公司应柯桥区华舍街道办事处委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托方拟进行鉴湖路两侧地块拆迁所涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为柯桥区华舍街道办事处，本次资产评估的被评估单位为会稽山绍兴酒股份有限公司。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的：为委托方拟进行鉴湖路两侧地块拆迁涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司的资产拆迁补偿提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：

本次资产评估对象为会稽山绍兴酒股份有限公司涉及拆迁补偿的资产；

评估范围：会稽山绍兴酒股份有限公司所拥有的涉及拆迁补偿的资产，包括：1、构筑物：砵吊白酒设备基础 1 个，池 63 口；2、三吨以上设备搬迁及安装调试费：机器设备 674 台套，吸顶式空调 31 套；3、报废设备：NaOH 储罐 2 个（ $D=1.6$ $H=3.5$ $V=7m^3$ ，立式筒形贮罐），直径 0.45 米、

高 8.2 米立管 2 个，BIOPAQ IC 厌氧反应器 2 台（帕克， $\phi 4m$ ，高 24m），货梯 18 台；4、地上地下管网电缆：电缆共计 37,974.00 米，管道共计 75,198.50 米；5、变配电设施：共计 4 套，其中 800KV 3 套、1250KV1 套。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 4 月 4 日

六、评估方法：

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估报废资产按成本法进行评估，其余按绍兴市柯桥区拆迁政策汇编测算。

七、评估结论：

在评估基准日 2019 年 4 月 4 日，柯桥区华舍街道办事处委托评估的拟进行拆迁涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司拆迁补偿资产在满足本报告的假设限制条件下的评估价值为 16,028,923.31 元（大写：壹仟陆佰零贰万捌仟玖佰贰拾叁元叁角壹分），评估结论详细情况见评估明细表。

八、评估结论使用有效期

本评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自 2019 年 4 月 4 日至 2020 年 4 月 3 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

本报告仅供报告使用者作拆迁补偿使用，不得用于其它目的。



柯桥区华舍街道办事处拟进行拆迁 所涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司资产项目 资产评估报告

绍中兴评[2019]141 号

柯桥区华舍街道办事处：

绍兴中兴房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对委托方拟进行鉴湖路两侧地块拆迁所涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司的资产，在 2019 年 4 月 4 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者及其他报告使用者

（一）委托方概况

1、名称：柯桥区华舍街道办事处；

（二）产权持有者概况：

1、名称：会稽山绍兴酒股份有限公司

2、住所：浙江省绍兴市柯桥区湖塘街道杨绍线 2579 号

3、统一社会信用代码：91330000609661933L

4、类型：其他股份有限公司（上市）

5、法定代表人：金建顺

6、注册资本：49736 万人民币

7、发证机关：浙江省工商行政管理局

8、经营范围：黄酒、白酒、调味品（液体）、其他酒（配制酒）（凭《全国工业产品生产许可证》、《食品生产许可证》经营）的生产，预包装食品兼散装食品、酒类（凭许可证经营）的批发兼零售，普通货物运输（凭《道路运输经营许可证》经营）。经营进出口业务，仓储服务（不含危险品）。

9、经营期限：1993 年 10 月 18 日至长期

（三）其他报告使用者：根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

为委托方拟进行鉴湖路两侧地块拆迁涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司的资产拆迁补偿提供价
绍兴中兴房地产资产评估有限公司

值参考。

三、评估对象和评估范围

会稽山绍兴酒股份有限公司所拥有的涉及拆迁补偿的资产，包括：1、构筑物：砼吊白酒设备基础 1 个，池 63 口；2、三吨以上设备搬迁及安装调试费：机器设备 674 台套，吸顶式空调 31 套；3、报废设备：NaOH 储罐 2 个（ $D=1.6$ $H=3.5$ $V=7m^3$ ，立式筒形贮罐），直径 0.45 米、高 8.2 米立管 2 个，BIOPAQ IC 厌氧反应器 2 台（帕克， $\phi 4m$ ，高 24m），货梯 18 台；4、地上地下管网电缆：电缆共计 37,974.00 米，管道共计 75,198.50 米；5、变配电设施：共计 4 套，其中 800KV 3 套、1250KV1 套。

以上评估对象和范围与委托评估时确定的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。其定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，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

本次选定的评估基准日为 2019 年 4 月 4 日。评估中所采用的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）主要法律法规规章依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
3. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 国务院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》；
6. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《企业国有资产法》；
8. 国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）经济行为依据

- 1、本公司与柯桥区华舍街道办事处签订的资产评估业务约定书；
- 绍兴中兴房地产资产评估有限公司

- 2、绍柯拆任[2019]5号《华舍街道会稽山绍兴酒股份有限公司鉴湖路两侧地块拆迁任务书》；
- 3、拆政审纪[2019]9号《关于对华舍街道会稽山绍兴酒股份有限公司鉴湖路两侧地块拆迁审核的会议纪要》。

（三）权属依据

- 1、委托方提供的清单、发票、合同；
- 2、电力容量证明；
- 3、现场记录。

（四）准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（五）取价依据及其他相关参考资料

- 1、被评估单位提供的评估申报表；
 - 2、资产所在地的工程定额标准：2018年《浙江省建筑工程消耗量定额》、《浙江省建设工程工程量计算规则》、《浙江省建筑工程费用房地产项目构成及计算规则》、《浙江省安装工程消耗量定额》、《绍兴市建筑工程价目表》；
 - 3、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料及评估人员现场勘察记录；
 - 4、有关询价资料和市场参考资料；
- 绍兴中兴房地产资产评估有限公司

- 5、中国人民银行公布的存贷款利率及汇率；
- 6、中国机械工业出版社《机电产品报价手册》；
- 7、主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
- 8、《浙江造价信息》2019年第3期；
- 9、《绍兴市造价管理信息》建设工程2019年第2期；
- 10、《资产评估常用数据与参数手册》、《机动车强制报废标准规定》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
- 11、《绍兴市柯桥区房屋拆迁政策汇编》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据资产评估准则规定，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法适用性分析

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价值来确定被评估对象的价值，适用于市场发育比较完善的地区。

2、收益法适用性分析

收益法是通过预测设备的获利能力，即对机器设备未来带来的净利润或现金流按一定的折现率折为现值而作为被评估资产的价值。由于本次评估对象为不具备独立获利能力的单项资产，且部分设备未投入使用，无法获取收益资料，故本次评估不适用收益法。

3、成本法适用性分析

成本法是从成本的角度来衡量资产的价值。它首先估算与评估对象完全相同或功能相同的全新资产的成本，利用评估基准日时市场同类型参照物或通过案例求得的现行造价作为参照标准，再根据委估资产和参照物之间所存在的条件差异进行调整计算。

通过以上分析，确定本次评估对报废设备设施采用成本法进行评估，其余按绍兴市柯桥区拆迁政策汇编测算。

（二）评估方法的具体运用

1、成本法

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价构成：



设备重置全价一般包括：设备购置费（设备购置价、运杂费、安装调试费）、前期费用及其他费用、资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置费（设备购置价、运杂费）、前期费用及其他费用、资金成本。对于增值税一般纳税人，购置价为扣除可抵扣增值税的不含税价。对于安装周期较短的设备，可以不考虑前期费用和资金成本，因此：

①对于外购国产机器设备，其重置全价构成的基本计算公式为：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费及基础费

A. 设备购置价

专用设备主要通过直接向生产厂家或代理商询价，或查询《中国机电产品价格信息查询系统》获得现行市价，如无法直接查询现行市价，再用该类别设备的价格指数法对其进行调整；

B. 运杂费：根据实际情况和市场价格比较确定；

C. 安装调试费：根据向生产厂家咨询，一般情况该费用由生产厂家承担，所以本次评估根据实际情况计取此项费用。

2、典型设备重置全价及成新率的分析确定

例 1：一）本次评估报废设施采用成本法

设备设施及管网评估的成本法是通过估算全新设备及管网的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，来确定设备及管网评估价值的方法。

重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如：设备购置成本、运杂费、安装费、基础费、其它间接费用、税金、资金成本等。

评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

在评估时，我们常用综合成新率来综合反映各种贬值因素。

评估值 = 重置成本 * 综合成新率

以 2,534.00 米 YJV22 铜电缆 3×240+1×120 为例，说明评估过程。

- 1) 全新设施的购置成本，YJV22 铜电缆 3×240+1×120 在 2019 年第 03 期的购置价为 420.70 元/米人民币，经向该设施的经销商及国内其他用户询价 YJV22 铜电缆 3×240+1×120 购置价为 420.70 元/米人民币。
- 2) 人工费，每米 50.48 元。
- 3) 安装及附属材料费，每米 33.66 元。

YJV22 铜电缆 3×240+1×120 的重置成本

= 420.70 元/米 + 50.48 元/米 + 33.66 元/米

= 504.84 元/米

2、确定综合成新率

YJV22 铜电缆 $3 \times 240 + 1 \times 120$ 于 2008 年购入, 采用年限法及现场勘测法相结合估算设备的综合成新率。

(1) 按完损等级打分法测算

评估人员实地勘察了评估对象, 并结合设施、维护保养状况, 测算其成新率为 55%:

(2) 使用年限法

该 YJV22 铜电缆 $3 \times 240 + 1 \times 120$ 于 2008 年购置, 维护保养尚可, 根据现场勘测估测其经济使用年限为 30 年, 尚可使用经济年限 19 年。

年限成新率 = 尚可使用经济年限/经济使用年限 $\times 100\%$

= $19/30 \times 100\% = 63\%$, 因维护保养较好, 结合现场踏勘, 得:

(3) 综合成新率 = $63\% \times 60\% + 55\% \times 40\% = 60\%$ (取整)。

3、确定评估值

评估值 = 重置成本 $\times$ 综合成新率 = $2,534.00 \text{ 米} \times 504.84 \text{ 元/米} \times 60\% = 767,553.26 \text{ 元}$

4、确定报废残值

根据现场勘测、市场了解, 报废残值率为 15%, 报废残值 = 重置成本 $\times$ 报废残值率
= $2,534.00 \text{ 米} \times 504.84 \text{ 元/米} \times 15\% = 191,888.32 \text{ 元}$

5、确定拆迁补偿评估值

拆迁补偿评估值 = 评估值 - 报废残值 = $767,553.26 \text{ 元} - 191,888.32 \text{ 元} = 575,664.95 \text{ 元}$
同理得出其他报废设施的评估值。

二) 变配电设施、池及三吨以上设备搬迁调试费按绍兴市柯桥区房屋拆迁政策汇编规定计算, 具体如下:

A: 变配电设施按 400 元/KVA 补偿, 本次评估变配电设施共计 3650KVA, 补偿价 = $3650\text{KVA} \times 400 \text{ 元/KVA} = 1,460,000.00 \text{ 元}$ 。

B: 三吨及以上设备搬迁及调试费用补偿价计算: 1) 三吨以上设备搬迁费: 绍兴市柯桥区房屋拆迁政策汇编规定: 三吨每件补偿 1500 元, 此后每增加一吨, 增加补偿 300 元, 增加部分不足一吨的, 按一吨计算; 列入本次评估补偿范围的 674 台三吨及以上设备搬迁费为 1,638,300.00 元; 31 台吸顶式空调安装 400 元/台, 搬迁费为 12,400.00 元, 三吨以上设备搬迁费共计: 1,650,700.00 元; 2) 绍兴市柯桥区房屋拆迁政策汇编规定: 三吨及以上设备调试补偿费计算: 按设备帐面原值作为计算基础, 依据相关行业设备安装调试补偿费率标准进行补偿, 补偿费率为一般设备 1.5%, 锅炉 6%; 本次评估中的三吨及以上设备企业部分能提供设备帐面发票, 故安装调试费补偿费为 $22,262,607.51 \text{ 元} \times 1.5\% = 333,939.11 \text{ 元}$ 。

C: 构筑物: 现浇水池: 绍兴市柯桥区房屋拆迁政策汇编规定: 高度 1.2 米为基准, 高度大于 1.2 米每加减 0.10 米基价调整 5%, 符合施工工艺按 350 元/平方计算, 不符合施工工艺按 150 元/平方计算, 列入本次评估中池按上述标准进行计算, 然后再考虑成新率, 得出池的补偿值为 991,893.91

元；吊白酒设备基础：基础按照现浇造价为 750 元/m³，再考虑成新率得出该基础的补偿值。构筑物的补偿价合计为 1,061,013.91 元。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估起止时间情况：

2017 年 9 月我公司接受柯桥区华舍街道办事处委托对会稽山绍兴酒股份有限公司涉及拆迁的资产进行初步现场踏勘；于 2019 年 4 月初至 2019 年 4 月 18 日再次进行了现场踏勘及核实，并对其资产数量进行汇总；于 2019 年 4 月 26 日出具评估报告。

评估主要步骤为：

（一）接受委托阶段

1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2、接受委托方的资产评估项目委托，并签订业务约定书；

3、根据约定事项拟定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定项目负责人和项目组成员，确定评估方法等；

4、组成项目小组，进驻委托方，听取其介绍委托评估资产。

（二）资产清查核实阶段

1、评估人员到会稽山绍兴酒股份有限公司指导其如何进行评估前相关资产清查、填报评估明细表及有关资产评估的准备和配合工作，核实资产与验证资料。

2、依据资产评估明细表在委托方或产权持有者有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录。

3、收集资产的有关产权证明文件，调查核实资产产权状况。

4、收集资产评估需要的各种资料。

5、及时与委托方进行沟通，协调现场评估中出现的有关问题。

（三）评定估算阶段

1、根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数。

2、开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料。

3、采用适当的评估方法对资产进行评估，确定评估结果。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各种参数，估算本次采用的评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和自查。

2、对评估方法初步结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析评估方法结果的合理性，确定最终评估结论。

（五）出具评估报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告初稿，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级复核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析和结论仅在设定的以下评估假设条件下成立：

1、本评估假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次委托评估资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，委估资产在市场上有足够的展示时间，当事人双方应各自精明，谨慎行事，交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：首先设定被评估资产处于正常使用状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

4、交易假设：假设所有待估资产已经处于交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

十、评估结论

在评估基准日 2019 年 4 月 4 日，柯桥区华舍街道办事处委托评估的拟进行拆迁涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司拆迁补偿资产在满足本报告的假设限制条件下的评估价值为 16,028,923.31 元（大写：壹仟陆佰零贰万捌仟玖佰贰拾叁元叁角壹分）。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对以下特别事项予以特别关注，并注意其对评估结论的影响。

（一）本评估报告所涉及的有关法律证明文件、权属证明文件、资产清查评估明细表等相关资料和数据由委托方提供，评估结论合理性受上述资料的影响。资料提供者应对资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（二）我们对委托评估资产的法律权属进行了必要的关注。提供有关评估对象真实、合法、完整绍兴中兴房地产资产评估有限公司

整的法律权属资料是委托方和产权持有者的责任，我们的责任是对产权所有者提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证依据。若产权所有者不拥有前述评估对象的所有权或使用权，或对前述评估对象的所有权或使用权存在部分限制，则前述评估对象的评估结果会受到影响。

（三）本次评估评估人员只对委托评估资产的外观进行了勘查，对委托评估资产隐蔽部分的技术状况及可能存在的缺陷及资产存在的可能影响评估价值的瑕疵事项，委托方在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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

（四）根据本报告评估目的，提请评估报告使用者充分考虑以下因素：①市场价格波动风险；②短期强制处分的不确定性及变现费用；③评估对象转让时应交纳的各项税费；④评估对象所有者的金融信用。

（五）评估事项的说明

1) 本评估结论，未考虑抵押担保事项对委托评估资产拆迁价值的影响。

（六）重大期后事项

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

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，我们不承担任何责任。
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限为一年，自评估基准日 2019 年 4 月 4 日至 2020 年 4 月 3 日。

5、若发生评估目的、价值类型改变等重大事项时，不能直接使用本评估结论。评估基准日后，若资产遇有重大自然力和其他不可抗力因素并对评估结论产生较大影响时，本报告结论不再适用。

十三、评估报告日

本评估报告评估结论形成日期为 2019 年 4 月 26 日。



绍兴中兴房地产资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

附件一：《评估明细表》；

附件二：企业工商登记信息；

附件三：国网浙江省电力公司绍兴供电公司电力容量证明；

附件四：绍柯拆任[2019]5号《华舍街道会稽山绍兴酒股份有限公司鉴湖路两侧地块拆迁任务书》；

附件五：拆政审纪[2019]9号《关于对华舍街道会稽山绍兴酒股份有限公司鉴湖路两侧地块拆迁审核的会议纪要》；

附件六：资产评估师承诺函；

附件七：资产评估机构资格证书及营业执照复印件；

附件八：评估人员资格证书复印件。

会稽山绍兴酒股份有限公司

构筑物、设备及管网评估汇总表

序号	类别	规格型号	单位	数量	评估值	备注
1	构筑物		口(个)	64.00	1,061,013.91	拆废
2	机器设备	三吨以上	台套	705.00	1,984,639.00	搬迁费
3	机器设备	报废	台套	24.00	4,712,117.94	拆废
4	地上地下电缆		米	37,974.00	2,342,644.47	拆废
5	变配电设施	800KV3套1250KV1套	套	4.00	1,460,000.00	
6	地上地下管道		米	75,198.50	4,468,508.00	拆废
	评估值合计				16,028,923.31	



构筑物清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

序号	名称	结构	数量	单位	直径 (m)	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	重置价值	评估价值		残值 率%	残值	合计	备注
										成新率%	净值				
1	吊白酒设备基础	现浇	1	个		40.00	8.00	0.48	115,200.00	60.00	69,120.00	0.00	0.00	69,120.00	白酒车间
2	蓄水池	现浇	1	口		8.10	4.10	1.80	15,110.55	60.00	9,066.00	0.00	0.00	9,066.00	五楼上
3	回用水池	钢板	1	口		13.30	3.90	2.80	14,004.90	60.00	8,403.00	8.00	1,120.39	7,282.61	放大缸处
4	地下污水池	现浇	1	口		6.50	1.80	2.00	5,733.00	60.00	3,440.00	0.00	0.00	3,440.00	酿造车间
5	地下污水池	现浇	1	口		6.00	1.60	2.00	4,704.00	60.00	2,822.00	0.00	0.00	2,822.00	酿造车间
6	地下污水池	现浇	1	口		2.30	2.20	2.00	2,479.40	60.00	1,488.00	0.00	0.00	1,488.00	酿造车间
7	地下污水池	现浇	1	口		4.50	4.00	3.00	11,970.00	60.00	7,182.00	0.00	0.00	7,182.00	酿造车间
8	地下池	现浇	1	口		9.30	2.20	3.00	13,605.90	60.00	8,164.00	0.00	0.00	8,164.00	过滤车间后
9	地下池	现浇	1	口		27.80	3.70	2.80	64,801.80	60.00	38,881.00	0.00	0.00	38,881.00	酿造瓶酒过道
10	二沉池	现浇	1	口	10.00			3.70	61,818.75	60.00	37,091.00	0.00	0.00	37,091.00	污水站
11	曝气池	钢板	1	口	11.50			7.10	61,511.13	60.00	36,907.00	8.00	4,920.89	31,986.11	污水站
12	脱氮池	现浇	1	口		13.50	8.50	7.20	160,650.00	60.00	96,390.00	0.00	0.00	96,390.00	污水站
13	污泥池	钢板	1	口	3.00			3.00	2,013.53	60.00	1,208.00	8.00	161.08	1,046.92	污水站
14	二沉池	钢板	1	口	9.00			4.00	22,890.60	60.00	13,734.00	8.00	1,831.25	11,902.75	污水站
15	中水回用池	现浇	1	口		18.50	5.40	2.50	57,692.25	60.00	34,615.00	0.00	0.00	34,615.00	污水站
16	生物接触氧化池、二沉池、中间水池	现浇	1	口		11.20	3.60	2.00	19,756.80	60.00	11,854.00	0.00	0.00	11,854.00	污水站
17	调节池	现浇	1	口		13.20	6.10	3.00	53,545.80	60.00	32,127.00	0.00	0.00	32,127.00	污水站

构筑物清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

序号	名称	结构	数量	单位	直径 (m)	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	重置价值	评估价值		残值 率%	残值	合计	备注
										成新率%	净值				
18	污水池	现浇	1	口		11.60	3.60	3.00	27,770.40	60.00	16,662.00	0.00	0.00	16,662.00	污水站
19	事故池	钢板	1	口	6.70			6.00	17,971.71	60.00	10,783.00	8.00	1,437.74	9,345.26	污水站
20	预酸化池	钢板	1	口	7.80			5.80	23,640.90	60.00	14,185.00	8.00	1,891.27	12,293.73	污水站
21	沼气池	现浇	1	口	2.10			1.50	1,393.39	60.00	836.00	0.00	0.00	836.00	污水站
22	调节池	现浇	1	口		12.00	13.50	8.00	249,480.00	60.00	149,688.00	0.00	0.00	149,688.00	污水站
23	滤液池	现浇	1	口		8.00	3.60	5.80	33,264.00	60.00	19,958.00	0.00	0.00	19,958.00	污水站
24	水池	现浇	1	口	2.50			5.00	4,979.84	60.00	2,988.00	0.00	0.00	2,988.00	污水站
25	水沼池	现浇	1	口		36.50	15.00	1.70	239,531.25	60.00	143,719.00	0.00	0.00	143,719.00	白酒车间
26	不锈钢水箱	不锈钢	1	口		4.50	2.60	2.60	6,961.50	60.00	4,177.00	15.00	1,044.23	3,132.78	锅炉房
27	倒酒池	不锈钢	1	口		4.20	1.20	2.00	2,469.60	60.00	1,482.00	15.00	370.44	1,111.56	七车间
28	污水池	现浇	1	口		4.00	2.50	3.00	6,650.00	60.00	3,990.00	0.00	0.00	3,990.00	七车间
29	吊酒池	现浇	1	口	5.00			10.00	37,091.25	60.00	22,255.00	0.00	0.00	22,255.00	白酒车间
30	水池	现浇	1	口		5.60	5.00	2.00	13,720.00	60.00	8,232.00	0.00	0.00	8,232.00	白酒车间
31	不锈钢池	不锈钢	1	口		2.00	1.20	1.50	966.00	60.00	580.00	15.00	144.90	435.10	白酒车间
32	冷却塔水池	现浇	1	口		7.60	3.50	2.00	13,034.00	60.00	7,820.00	0.00	0.00	7,820.00	白酒车间
33	石灰池	砖砌	1	口		9.20	3.40	1.00	4,222.80	60.00	2,534.00	0.00	0.00	2,534.00	200吨大罐处
34	石灰池	砖砌	1	口		3.30	1.30	1.00	579.15	60.00	347.00	0.00	0.00	347.00	200吨大罐处

构筑物清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

序号	名称	结构	数量	单位	直径 (m)	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	重置价值	评估价值		残值 率%	残值	合计	备注
										成新率%	净值				
35	水池	现浇	1	口		2.80	1.60	2.50	2,587.20	60.00	1,552.00	0.00	0.00	1,552.00	200吨大罐处
36	污水池	现浇	1	口		11.20	5.20	2.50	33,633.60	60.00	20,180.00	0.00	0.00	20,180.00	六车间旁
37	钢板水箱	钢板	1	口		7.40	2.00	4.00	5,328.00	60.00	3,197.00	8.00	426.24	2,770.76	南过滤车间
38	钢板水箱	钢板	1	口		8.00	3.80	3.60	10,032.00	60.00	6,019.00	8.00	802.56	5,216.44	南过滤车间
39	不锈钢水池	不锈钢	1	口		2.20	2.00	1.00	1,386.00	60.00	832.00	15.00	207.90	624.10	南过滤车间
40	池	现浇	1	口		2.50	2.20	1.00	1,732.50	60.00	1,040.00	0.00	0.00	1,040.00	南过滤车间
41	池	不锈钢	3	口		1.10	0.85	2.50	1,619.89	60.00	972.00	15.00	242.98	729.02	200吨大罐处
42	污水池	现浇	1	口		4.70	3.50	2.50	9,499.88	60.00	5,700.00	0.00	0.00	5,700.00	八车间门卫处
43	水池	现浇	1	口		3.60	1.80	3.50	4,876.20	60.00	2,926.00	0.00	0.00	2,926.00	木工间
44	污水池	现浇	1	口		4.50	2.00	4.00	7,560.00	60.00	4,536.00	0.00	0.00	4,536.00	一车间旁
45	不锈钢水箱	不锈钢	3	口		6.20	3.90	2.00	35,544.60	60.00	21,327.00	15.00	5,331.69	15,995.31	北过滤车间
46	硅藻土污水池	现浇	1	口		5.50	2.00	1.50	4,427.50	60.00	2,657.00	0.00	0.00	2,657.00	北过滤车间
47	污水池	现浇	1	口		2.60	2.50	4.00	5,460.00	60.00	3,276.00	0.00	0.00	3,276.00	北过滤车间
48	污水池	现浇	1	口		6.40	1.50	1.50	3,864.00	60.00	2,318.00	0.00	0.00	2,318.00	北过滤车间
49	隔油池	现浇	2	口		1.60	1.20	1.50	1,545.60	60.00	927.00	0.00	0.00	927.00	食堂
50	水池	现浇	1	口		18.00	1.80	3.50	24,381.00	60.00	14,629.00	0.00	0.00	14,629.00	木工间
51	储酒池	不锈钢	1	口		11.00	5.80	5.00	64,757.00	60.00	38,854.00	15.00	9,713.55	29,140.45	南过滤车间

构筑物清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

[illegible]

三吨以上机器设备清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	产地	单位	数量	账面原值	报废设备评估值（1）	报废设备残值（2）	报废设备补偿价（3）	设备搬迁补偿费	安装调试补偿费	设备基础	拆迁补偿评估值合计	备注
1	压泥机			套	1					1,500.00	0.00		1,500.00	污水站
2	带式污泥浓缩脱水机	S802		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	污水站
3	卸垛机	MH-XP-1600GD		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂一车间
4	洗瓶机	B. XP-30/6B		台	1	1,320,000.00				12,600.00	19,800.00		32,400.00	灌装一厂一车间
5	螺口机	12/p		台	2					3,000.00	0.00		3,000.00	灌装一厂一车间
6	装瓶压盖机	B. 2P. F-YG40/8A		台	1	400,000.00				2,100.00	6,000.00		8,100.00	灌装一厂一车间
7	装瓶压盖机	B. 2P. F-YG40/8A		台	1	400,000.00				2,100.00	6,000.00		8,100.00	灌装一厂一车间
8	CIP清洗装置	B. YQX2/2.5		套	1	70,000.00				1,500.00	1,050.00		2,550.00	灌装一厂一车间
9	杀菌机	B. S.J. II. B-90		台	1	1,550,000.00				9,600.00	23,250.00		32,850.00	灌装一厂一车间
10	回转式贴标机			台	1	179,487.18				1,500.00	2,692.31		4,192.31	灌装一厂一车间
11	开箱机			台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂一车间
12	装箱机	B. ZX72/1100		台	1	250,000.00				1,800.00	3,750.00		5,550.00	灌装一厂一车间
13	码箱垛机	MH-DM-1600D		台	1	448,717.95				2,700.00	6,730.77		9,430.77	灌装一厂一车间
14	杀菌池	1300X1180		组	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂二车间
15	冲瓶灌装旋盖一体机	CGX50-24-8		套	1	683,760.68				2,100.00	10,256.41		12,356.41	灌装一厂二车间
16	螺口机	8/p		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂二车间
17	全自动回转式贴水贴标机	QCP-48H, 6000-8000B/H		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂二车间
18	灌装机	4000瓶/时		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂二车间
19	自动液体灌装机	GCP-60H, 15000P/H		台	1					2,100.00	0.00		2,100.00	灌装一厂二车间
20	洗瓶机	JC16A, 9600bph 5kw		台	1					2,100.00	0.00		2,100.00	灌装一厂二车间
21	卸垛机	MH-XP-1600D, 1.2万瓶/时 10.4kw		台	1					1,800.00	0.00		1,800.00	灌装一厂四车间

三吨以上机器设备清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	产地	单位	数量	账面原值	报废设备评估值 (1)	报废设备残值 (2)	报废设备补偿价 (3)	设备搬迁补偿费	安装调试补偿费	设备基础	拆迁补偿评估值合计	备注
22	洗瓶机	JC16A, 9600bph 25kw		台	1	777,777.78				8,100.00	11,666.67		19,766.67	灌装一厂四车间
23	48头冲瓶机	齐鲁		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂四车间
24	链网式杀菌机	JBSL40, 8000P/H 38.75kw		台	1	863,247.86				7,500.00	12,948.72		20,448.72	灌装一厂四车间
25	码垛机	MH-DM-1500, 16箱/分 11.5kw		台	1					1,800.00	0.00		1,800.00	灌装一厂四车间
26	全自动负压灌装机	GCP-60H, 10000瓶/时		套	1	427,350.43				1,800.00	6,410.26		8,210.26	灌装一厂四车间
27	自动封口机	ZFW-16H, 15000P/H旋盖机头16套		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂四车间
28	空调净化系统设备	十万级		台	1	127,274.02				1,500.00	1,909.11		3,409.11	灌装一厂五车间
29	装箱机	平移式, 大于10000瓶/时		台	1	290,598.29				1,800.00	4,358.97		6,158.97	灌装一厂五车间
30	码垛机	MH-DM-1500, 25-30箱/分 10kw		台	1	324,786.32				1,800.00	4,871.79		6,671.79	灌装一厂五车间
31	自动液体灌装机	GCP-60H, 15000P/H		台	1	421,367.52				1,800.00	6,320.51		8,120.51	灌装一厂五车间
32	异形瓶洗瓶机	1万瓶/时		套	1	598,290.60				5,100.00	8,974.36		14,074.36	灌装一厂五车间
33	螺口机	ZFW-12H, 15000P/H, 法式旋盖机头8套		台	2					3,000.00	0.00		3,000.00	灌装一厂五车间
34	开箱机	CF-40T-F, 50箱/分		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂五车间
35	全自动回转式胶水贴标机			台	5					7,500.00	0.00		7,500.00	灌装一厂五车间
36	冲瓶机	QCP-48H, 6000-8000B/H		台	1	164,102.56				3,600.00	2,461.54		6,061.54	灌装一厂五车间
37	灌装机	GFP20, 2100-4800BPH		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂五车间
38	洗坛上灰灌装机组	TG-500Q		套	1	837,606.84				4,500.00	12,564.10		17,064.10	灌装一厂七车间
39	煎酒器	自制		套	1	106,837.60				1,800.00	1,602.56		3,402.56	灌装一厂七车间
40	空压机			套	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂七车间
41	立式酒灌	20m3不锈钢		台	2					3,600.00	0.00		3,600.00	灌装一厂七车间
42	卸瓶垛机	MH-XP-1600, 25000瓶/小时		台	1	470,085.47				1,800.00	7,051.28		8,851.28	灌装一厂八车间

三吨以上机器设备清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	产地	单位	数量	账面原值	报废设备评估值 (1)	报废设备残值 (2)	报废设备补偿价 (3)	设备搬迁补偿费	安装调试补偿费	设备基础	拆迁补偿评估值合计	备注
43	洗瓶机	JC32, 26000瓶/时		台	1	940,170.94				9,600.00	14,102.56		23,702.56	灌装一厂八车间
44	自动液体灌装机	GCP-60H, 15000P/H		台	1					1,800.00	0.00		1,800.00	灌装一厂八车间
45	自动液体灌装机	GCP-60H, 15000P/H		台	1					1,800.00	0.00		1,800.00	灌装一厂八车间
46	自动封口机	ZFW-12H, 15000P/H, 法式瓶盖机头12套		台	1	316,239.32				1,500.00	4,743.59		6,243.59	灌装一厂八车间
47	自动封口机	ZFW-12H, 15000P/H, 12套		台	1	316,239.32				1,500.00	4,743.59		6,243.59	灌装一厂八车间
48	纸箱成型机	CF-40T-F, 50箱/分		台	1	189,743.59				1,500.00	2,846.15		4,346.15	灌装一厂八车间
49	装箱机	MH-CX-10DT, 2.4万瓶/时		台	1	346,153.85				1,800.00	5,192.31		6,992.31	灌装一厂八车间
50	码垛机	MH-DM-1600S, 2.5万瓶/时		台	1	410,256.41				1,800.00	6,153.85		7,953.85	灌装一厂八车间
51	全自动回转式贴水标机	S24CA (C), 1.3万瓶/时		台	1	512,820.48				1,500.00	7,692.31		9,192.31	灌装一厂八车间
52	灌装机	8000瓶/时		台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	灌装一厂六车间
53	白酒提取器			套	3					18,000.00	0.00		18,000.00	白酒车间
54	压糟机			台	1					2,100.00	0.00		2,100.00	白酒车间
55	投料罐	25m³		台	1					1,800.00	0.00		1,800.00	白酒车间
56	发酵罐	33m³		个	18					37,800.00	0.00		37,800.00	白酒车间
57	白酒成品罐	50m³		个	24					64,800.00	0.00		64,800.00	白酒车间
58	酒糟罐	70m³		个	14					46,200.00	0.00		46,200.00	白酒车间
59	酒糟罐	50m³		个	8					21,600.00	0.00		21,600.00	白酒车间
60	糖化锅	35m³		个	3					6,300.00	0.00		6,300.00	白酒车间
61	蒸煮锅	30m³		个	2	102,000.00				4,200.00	1,530.00		5,730.00	白酒车间
62	白酒勾兑罐	10m³, 钢板加厚		个	9					13,500.00	0.00		13,500.00	白酒车间
63	不锈钢酒精塔			套	1					1,500.00	0.00		1,500.00	白酒车间

三吨以上机器设备清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	产地	单位	数量	账面原值	报废设备评估值(1)	报废设备残值(2)	报废设备补偿价(3)	设备搬迁补偿费	安装调试补偿费	设备基础	拆迁补偿评估值合计	备注
64	不锈钢立式酒灌	15m3不锈钢		台	5					7,500.00	0.00		7,500.00	酒体中心北过滤间
65	不锈钢立式酒灌	20m3不锈钢		个	11					19,800.00	0.00		19,800.00	酒体中心北过滤间
66	不锈钢立式清酒灌	50m3不锈钢		个	38					102,600.00	0.00		102,600.00	酒体中心北过滤间
67	卧式贮酒罐	45m3不锈钢		个	4					9,600.00	0.00		9,600.00	酒体中心北过滤间
68	不锈钢黄酒贮罐	85m3		个	8					26,400.00	0.00		26,400.00	酒体中心北过滤间
69	不锈钢储酒罐	Φ=2.8		个	6					14,400.00	0.00		14,400.00	酒体中心北过滤间
70	硅藻土过滤器	BS-J130卧式, 0.2-0.4MPa 20T/H		台	3	295,000.00				5,400.00	4,425.00		9,825.00	酒体中心北过滤间
71	榨酒机			台	3					4,500.00	0.00		4,500.00	酒体中心北过滤间
72	冷冻机			台	5					7,500.00	0.00		7,500.00	酒体中心北过滤间
73	冷冻机			台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	酒体中心北过滤间
74	冷冻机			台	3					4,500.00	0.00		4,500.00	酒体中心南分处
75	不锈钢储酒罐	10m³, 钢板加厚		台	3					4,500.00	0.00		4,500.00	酒体中心南分处
76	榨酒机			台	2					3,000.00	0.00		3,000.00	酒体中心南分处
77	空压机	18立方		套	2					3,600.00	0.00		3,600.00	酒体中心南分处
78	不锈钢高分子酒机			套	1					1,500.00	0.00		1,500.00	酒体中心南分处
79	过滤器			套	3					4,500.00	0.00		4,500.00	酒体中心南分处
80	机电一体式隔膜压滤机	XMGS5/*820-U, 55平方		台	1	41,077.00				1,500.00	616.16		2,116.16	酒体中心南分处
81	水处理设备			套	1	128,205.13				1,500.00	1,923.08		3,423.08	酒体中心南分处
82	煎酒器			台	1					1,500.00	0.00		1,500.00	酒体中心南分处
83	不锈钢黄酒酒罐	50立方立式		个	21					56,700.00	0.00		56,700.00	酒体中心南分处
84	不锈钢黄酒酒罐	45立方卧式		个	5					12,000.00	0.00		12,000.00	酒体中心南分处

三吨以上机器设备清查评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	产地	单位	数量	账面原值	报废设备评估值(1)	报废设备残值(2)	报废设备补偿价(3)	设备搬迁补偿费	安装调试补偿费	设备基础	拆迁补偿评估值合计	备注
85	不锈钢酒罐	30立方立式		个	10					21,000.00	0.00		21,000.00	酒体中心南分处
86	卧式不锈钢贮酒罐	25m3		个	2					3,600.00	0.00		3,600.00	酒体中心南分处
87	不锈钢酒罐	50m3		个	6					16,200.00	0.00		16,200.00	酒体中心南分处
88	不锈钢贮酒罐	50m3		个	20	1,282,051.32				54,000.00	19,230.77		73,230.77	酿造酒体中心南分处
89	不锈钢贮酒罐	30m3		个	6					12,600.00	0.00		12,600.00	酿造酒体中心南分处
90	不锈钢贮酒罐	50m3		个	30					81,000.00	0.00		81,000.00	酿造酒体中心南分处
91	不锈钢贮酒罐	28m3		个	54	461,538.54				113,400.00	6,923.08		120,323.08	酿造酒体中心南分处
92	冷冻机			套	2					3,000.00	0.00		3,000.00	酿造酒体中心南分处
93	不锈钢贮酒罐	200m3 直径5米		个	30	6,209,820.51				162,000.00	93,147.31		255,147.31	酒体中心南分处200吨大罐处
94	不锈钢酒罐			个	4					8,400.00	0.00		8,400.00	酒体中心南分处200吨大罐处
95	不锈钢酒罐	80m3		个	21					69,300.00	0.00		69,300.00	酿造五、六车间
96	冷冻机			套	1					1,500.00	0.00		1,500.00	酿造五、六车间
97	不锈钢勾兑罐	20m3		个	1					1,800.00	0.00		1,800.00	酿造五、六车间
98	投料罐	30m3		个	8					16,800.00	0.00		16,800.00	酿造五、六车间
99	不锈钢糟桶	30m3		只	1					2,100.00	0.00		2,100.00	酿造五、六车间
100	酒母罐	10m³, 钢板加厚		套	17					25,500.00	0.00		25,500.00	酿造五、六车间
101	污水罐	80m3		套	2					6,600.00	0.00		6,600.00	酿造五、六车间
102	提升机			套	1					1,500.00	0.00		1,500.00	酿造五、六车间
103	大米周转罐	30m3		套	4					8,400.00	0.00		8,400.00	酿造五、六车间
104	浸米罐	30m3		只	24					50,400.00	0.00		50,400.00	酿造五、六车间
105	四楼不锈钢投料罐	25m3		个	2					3,600.00	0.00		3,600.00	酿造五、六车间

地下管网评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

金额单位：人民币元

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

序号	管网名称	单位	数量	单价	账面原值	账面净值	重置价	成新率(%)	评估值	残值	拆迁补偿价	备注	残值率
1	YJV22铜电缆3×240+1×120	米	2,534.00	504.84			1,279,255.44	60	767,553.26	191,888.32	575,664.95		0.15
2	YJV22铜电缆3×150+1×70	米	746.00	311.66			232,495.97	60	139,497.58	34,874.40	104,623.19		0.15
3	YJV22铜电缆3×120+1×70	米	4,009.00	261.80			1,049,538.56	60	629,723.14	157,430.78	472,292.35		0.15
4	YJV22铜电缆3×95+1×50	米	952.00	204.42			194,603.27	60	116,761.96	29,190.49	87,571.47		0.15
5	YJV22铜电缆3×70+1×35	米	613.00	151.72			93,004.11	60	55,802.47	13,950.62	41,851.85		0.15
6	YJV22铜电缆3×185+1×95	米	64.00	388.83			24,884.89	60	14,930.93	3,732.73	11,198.20		0.15
7	YJV22铜电缆3×35+1×16	米	365.00	76.61			27,963.23	60	16,777.94	4,194.49	12,583.46		0.15
8	YJV22铜电缆3×50+1×25	米	309.00	108.49			33,523.66	60	20,114.19	5,028.55	15,085.65		0.15
9	YJV22铜电缆5×10	米	13,317.00	35.83			477,174.74	60	286,304.85	71,576.21	214,728.63		0.15
10	YJV22铜电缆5×16	米	3,709.00	53.30			197,677.83	60	118,606.70	29,651.67	88,955.02		0.15
11	YJV22铜电缆5×25	米	4,247.00	81.41			345,729.58	60	207,437.75	51,859.44	155,578.31		0.15
12	YJV22铜电缆5×35	米	3,120.00	111.61			348,225.70	60	208,935.42	52,233.85	156,701.56		0.15
13	YJV22铜电缆5×50	米	2,092.00	152.55			319,137.11	60	191,482.27	47,870.57	143,611.70		0.15
14	YJV22铜电缆5×70	米	1,058.00	212.28			224,589.70	60	134,753.82	33,688.46	101,065.37		0.15
15	YJV22铜电缆5×95	米	400.00	289.50			115,799.52	60	69,479.71	17,369.93	52,109.78		0.15
16	YJV22铜电缆5×120	米	130.00	364.34			47,364.56	60	28,418.74	7,104.68	21,314.05		0.15
17	YJV22铜电缆5×150	米	95.00	444.63			42,240.08	60	25,344.05	6,336.01	19,008.04		0.15
18	YJV22铜电缆5×240	米	214.00	713.40			152,668.63	60	91,601.18	22,900.29	68,700.88		0.15
19	变配电设施（共计3650KV）	套	4.00								1,460,000.00	800KV3套 1250KV1套	
	合 计	**	37,978.00	**	0.00	0.00	5,205,876.59	**	3,123,525.95	780,881.49	3,802,644.47	**	

地下管网评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	管网名称	单位	数量	单价	账面原值	账面净值	重置价	成新率(%)	评估值	残值	补偿价	备注
1	Φ22蒸汽管	米	155.00	174.05			26,977.14	60	16,186.28	2,158.17	14,028.00	
2	Φ25蒸汽管	米	50.00	181.08			9,054.23	60	5,432.54	724.34	4,708.00	
3	Φ32蒸汽管	米	231.00	193.29			44,650.95	60	26,790.57	3,572.08	23,218.00	
4	Φ45蒸汽管	米	186.00	214.94			39,978.57	60	23,987.14	3,198.29	20,789.00	
5	Φ57蒸汽管	米	455.00	221.16			100,627.46	60	60,376.47	8,050.20	52,326.00	
6	Φ76蒸汽管	米	347.00	251.87			87,398.31	60	52,438.99	6,991.86	45,447.00	
7	Φ89蒸汽管	米	302.00	274.94			83,032.53	60	49,819.52	6,642.60	43,177.00	
8	Φ108蒸汽管	米	1,477.00	360.86			532,987.99	60	319,792.80	42,639.04	277,154.00	
9	Φ159蒸汽管	米	1,178.00	478.98			564,243.84	60	338,546.30	45,139.51	293,407.00	
10	Φ273蒸汽管	米	155.00	840.00			130,200.36	60	78,120.21	10,416.03	67,704.00	
11	Φ15无缝管	米	25.00	7.41			185.20	60	111.12	14.82	96.00	
12	Φ20无缝管	米	196.00	7.41			1,451.96	60	871.17	116.16	755.00	
13	Φ25无缝管	米	50.00	9.53			476.71	60	286.03	38.14	248.00	
14	Φ32无缝管	米	1,225.00	14.52			17,790.45	60	10,674.27	1,423.24	9,251.00	
15	Φ45无缝管	米	990.00	23.07			22,843.08	60	13,705.85	1,827.45	11,878.00	

地下管网评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	管网名称	单位	数量	单价	账面原值	账面净值	重置价	成新率(%)	评估值	残值	补偿价	备注
16	Φ57无缝管	米	1,838.00	29.29			53,843.28	60	32,305.97	4,307.46	27,999.00	
17	Φ76无缝管	米	495.00	44.65			22,103.39	60	13,262.04	1,768.27	11,494.00	
18	Φ89无缝管	米	553.00	51.41			28,427.67	60	17,056.60	2,274.21	14,782.00	
19	Φ108无缝管	米	215.00	69.30			14,899.17	60	8,939.50	1,191.93	7,748.00	
20	Φ133无缝管	米	18.00	83.04			1,494.80	60	896.88	119.58	777.00	
21	Φ159无缝管	米	159.00	110.59			17,583.84	60	10,550.30	1,406.71	9,144.00	
22	Φ219无缝管	米	109.00	213.14			23,232.67	60	13,939.60	1,858.61	12,081.00	
23	Φ325无缝管	米	35.00	383.65			13,427.59	60	8,056.55	1,074.21	6,982.00	
24	DN15不锈钢管	米	263.00	18.37			4,830.17	60	2,898.10	724.53	2,174.00	
25	DN20不锈钢管	米	627.00	23.71			14,869.08	60	8,921.45	2,230.36	6,691.00	
26	DN25不锈钢管	米	2,811.00	30.20			84,882.76	60	50,929.66	12,732.41	38,197.00	
27	DN40不锈钢管	米	9,198.00	45.54			418,886.46	60	251,331.87	62,832.97	188,499.00	
28	DN50不锈钢管	米	16,289.50	97.07			1,581,261.12	60	948,756.67	237,189.17	711,568.00	
29	DN65不锈钢管	米	9,379.00	172.59			1,618,714.32	60	971,228.59	242,807.15	728,421.00	
30	DN80不锈钢管	米	1,068.00	203.74			217,598.39	60	130,559.04	32,639.76	97,919.00	

地下管网评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	管网名称	单位	数量	单价	账面原值	账面净值	重置价	成新率 (%)	评估值	残值	补偿价	备注
31	DN100不锈钢管	米	3,489.00	290.64			1,014,042.49	60	608,425.49	152,106.37	456,319.00	
32	DN125不锈钢管	米	31.00	383.53			11,889.31	60	7,133.59	1,783.40	5,350.00	
33	DN150不锈钢管	米	193.00	416.65			80,414.14	60	48,248.48	12,062.12	36,186.00	
34	DN200不锈钢管	米	237.00	765.87			181,512.07	60	108,907.24	27,226.81	81,680.00	
35	DN300不锈钢管	米	35.00	1,887.80			66,073.00	60	39,643.80	9,910.95	29,733.00	
36	DN15镀锌管	米	159.00	7.93			1,261.18	60	756.71	100.89	656.00	
37	DN20镀锌管	米	227.00	10.29			2,335.27	60	1,401.16	186.82	1,214.00	
38	DN25镀锌管	米	842.00	14.80			12,458.95	60	7,475.37	996.72	6,479.00	
39	DN40镀锌管	米	953.00	23.75			22,637.33	60	13,582.40	1,810.99	11,771.00	
40	DN50镀锌管	米	1,559.00	31.90			49,731.08	60	29,838.65	3,978.49	25,860.00	
41	DN65镀锌管	米	225.00	42.87			9,646.61	60	5,787.96	771.73	5,016.00	
42	DN80镀锌管	米	144.00	49.60			7,142.93	60	4,285.76	571.43	3,714.00	
43	DN100镀锌管	米	106.00	64.41			6,827.10	60	4,096.26	546.17	3,550.00	
44	DN100污水管	米	2,772.00	136.80			379,209.60	60	227,525.76	30,336.77	197,189.00	
45	DN200污水管	米	273.00	238.80			65,192.40	60	39,115.44	5,215.39	33,900.00	

地下管网评估明细表

评估基准日：2019年4月4日

产权持有方：会稽山绍兴酒股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	管网名称	单位	数量	单价	账面原值	账面净值	重置价	成新率(%)	评估值	残值	补偿价	备注
46	DN25钢塑给水管	米	480.00	27.61			13,253.76	60	7,952.26	1,060.30	6,892.00	
47	DN40钢塑给水管	米	1,271.00	42.66			54,220.86	60	32,532.52	4,337.67	28,195.00	
48	DN70钢塑给水管	米	1,154.00	77.93			89,928.91	60	53,957.35	7,194.31	46,763.00	
49	DN80钢塑给水管	米	3,714.00	92.42			343,262.74	60	205,957.64	27,461.02	178,497.00	
50	DN100钢塑给水管	米	4,876.00	120.00			585,120.00	60	351,072.00	46,809.60	304,262.00	
51	DN200低压碳钢管	米	311.00	400.80			124,648.80	60	74,789.28	9,971.90	64,817.00	
52	DN100铸铁管	米	376.00	136.80			51,436.80	60	30,862.08	4,114.94	26,747.00	
53	DN150铸铁管	米	772.00	176.40			136,180.80	60	81,708.48	10,894.46	70,814.00	
54	DN200铸铁管	米	920.00	238.80			219,696.00	60	131,817.60	17,575.68	114,242.00	
	小计	**	75,198.50	**	0.00	0.00	9,306,075.61	**	5,583,645.37	1,115,134.18	4,468,508.00	**
	合计	**	75,198.50	**	0.00	0.00	9,306,075.61	**	5,583,645.37	1,115,134.18	4,468,508.00	**

照面信息

统一社会信用代码: 91330000609661933L

类型: 其他股份有限公司(上市)

注册资本: 49736.000000万人民币

营业期限自: 1993年10月18日

登记机关: 浙江省工商行政管理局

登记状态: 存续

住所: 浙江省绍兴市柯桥区湖塘街道杨绍路2579号

企业名称: 会稽山绍兴酒股份有限公司

法定代表人: 金建顺

成立日期: 1993年10月18日

营业期限至:

核准日期: 2016年10月17日

经营范围: 黄酒、白酒、调味品(液体)、其他酒(配制酒)(凭《全国工业产品生产许可证》、《食品生产许可证》经营)的生产,预包装食品兼散装食品、酒类(凭许可证经营)的批发兼零售,普通货物运输(凭《道路运输经营许可证》经营)。经营进出口业务,仓储服务(不含危险品)。

(以上信息仅供参考,具体内容请以国家企业信用信息公示系统查询页面为准)

工作任务书

绍柯拆任〔2019〕5号

华舍街道会稽山绍兴酒股份有限公司鉴湖路两侧地块拆迁任务书

华舍街道办事处：

为加快推进城镇建设，根据区委区政府有关文件精神，经绍兴市柯桥区“城中村”改造和拆迁工作领导小组研究决定，现下达华舍街道会稽山绍兴酒股份有限公司鉴湖路两侧地块拆迁任务书。

根据拆迁规划红线，该项目东至投醪路，南至肖绍运河，西至河，北至绍兴雪天龙服饰有限公司宿舍（具体以拆迁红线为准）。项目总建筑面积250000平方米，占地面积220000平方米，涉及国有出让土地厂房1家，该项目业主为绍兴市柯桥区小城镇建设投资开发有限公司，具体拆迁工作由华舍街道组织实施，按区政府会议纪要要求及时完成。

绍兴市柯桥区“城中村”改造和拆迁工作领导小组



绍兴市柯桥区房屋拆迁政策审核小组

会议纪要

拆政审纪〔2019〕9号

2019年4月25日

关于对华舍街道会稽山绍兴酒股份有限公司鉴湖路两侧地块拆迁审核的会议纪要

2019年4月23日下午，绍兴市柯桥区房屋拆迁政策审核小组（以下简称审核小组）根据华舍街道办事处提请，在建设局914会议室就华舍街道会稽山绍兴酒股份有限公司鉴湖路两侧地块房屋拆迁相关事宜进行了审核。会议听取了华舍街道办事处有关房屋拆迁的情况介绍，审核小组对此进行了充分讨论和认真审核，形成了一致意见。现纪要如下：

一、会议审核同意，根据土地证、房产证、建设工程规划许可证、实测绘等相关资料，会稽山绍兴酒股份有限公司土地面积217282.60平方米，性质为国有出让工业用地，建筑面积143036.55（142522.73+513.82）平方米予以确权；建筑面积2476.78平方米按净值价补偿；建筑面积120473.63平方米按临建结构价予以补偿；对容积率不足部分土地面积74246.05平方米，按现行华舍街道同类地段工业用地基准地

二、会议审核同意，该单位拆迁涉及的吊白酒设备基础、NaOH 储罐、立管、BIOPAQ IC 厌氧反应器、货梯、电缆、管道等设备，按现行政策予以拆废。由华舍街道办事处和评估机构严格核实具体数量、规格、型号后予以评估。

四、会议要求华舍街道办事处进一步查明上述单位法院查封、银行抵押等情况后予以补偿，同时办理相关权证的收回、注销、变更等手续。

五、会议要求华舍街道办事处进一步核实所提供的资料与原件及房屋现状的一致性，并确保资料的真实性、有效性和充分性，进一步复核校正有关数量、计算结果等技术性问题，并对上述事项负责。

参加会议人员名单：马 明 李卫龙 周新立 金泳涛
陈乐如 宋幼平 寿晓燕 金锦鼠
邱宏珍 姚伟强 王利强 吴赐美

分送：区委办，区政府办，区发改局，区财政局，区自然资源规划和规划分局，

资产评估师承诺函

柯桥区华舍街道办事处：

受贵方的委托，我们对贵方拟进行拆迁所涉及的会稽山绍兴酒股份有限公司资产在评估基准日的市场价值，以 2019 年 4 月 4 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师（签章）



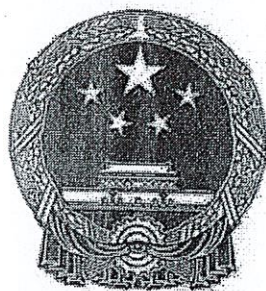
高钦敏

资产评估师（签章）



陈刚

2019 年 4 月 26 日



营业执照

(副本)

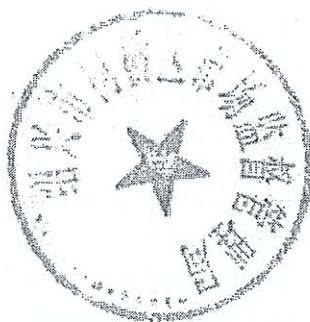
统一社会信用代码

91330621720096071F (1/1)

名称 绍兴中兴房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 浙江省绍兴市柯桥区柯岩街道谢秋公路以东新未庄
法定代表人 金文高
注册资本 贰佰伍拾捌万元整
成立日期 2000年03月06日
营业期限 2000年03月06日至2020年12月31日
经营范围 对企业资产整体及单项评估包括(房地产、机械设备、流动资产、无形资产评估)资产评估咨询业务和培训;房地产评估(凭有效资质证书经营);房地产咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2019年01月17日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

浙江中兴会计师事务所收文章	
收文号	- 130
收文日期	2018年12月4日

绍兴市财政局文件

绍财资备案〔2018〕21号

绍兴中兴房地产资产评估有限公司变更备案公告

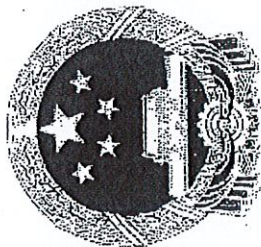
绍兴中兴房地产资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

变更备案的相关信息如下：单位名称由绍兴中兴资产评估有限公司变更为绍兴中兴房地产资产评估有限公司。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

33020057

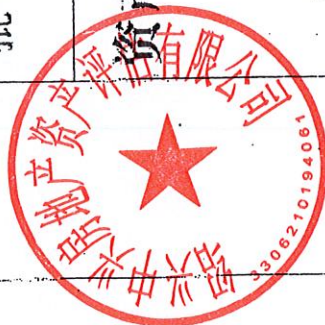
批准机关:

浙江省国有资产管理局

发证日期:

二〇〇〇年三月六日

机构名称	绍兴中兴资产评估有限公司
办公地址	绍兴越城区道前秋公路以东新嘉座
首席合伙人 (法定代表人)	金文高
批准文号	浙国资评(2000)48号
资产评估范围: 从事整体资产评估、各类单项资产评估(包括:房地产、机器设备、流动资产、无形资产等)、市场所需的其他资产评估、项目评估等。	





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 陈刚

性别: 男

登记编号: 33000548

单位名称: 绍兴中兴房地产资产评估有限公司



(扫描二维码, 查询评估师信息)

初次登记时间: 2001-09-30

年检信息: 通过 (2018-04-02)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名: [陈刚]

本人印鉴:



打印时间: 2019-04-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 高钦敏

性别: 女

登记编号: 33030137

单位名称: 绍兴中兴房地产资产评估有限公司



(扫描二维码, 查询评估师信息)

初次登记时间: 2003-11-10

年检信息: 通过 (2018-04-02)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名: [高钦敏]

本人印鉴:



打印时间: 2019-04-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>