

维维乳业有限公司拟股权转让
所涉及的维维乳业有限公司
股东全部权益价值评估报告
银信评报字（2016）沪第 0775 号

银信资产评估有限公司

2016 年 8 月 19 日

目录

评估师声明	3
摘要	4
正文	7
一、委托方、被评估单位概况	7
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告日	31
附件	33



评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



维维乳业有限公司拟股权转让
所涉及的维维乳业有限公司
股东全部权益价值评估报告
银信评报字（2016）沪第 0775 号

摘要

一、项目名称：维维乳业有限公司拟股权转让所涉及的维维乳业有限公司股东全部权益价值评估报告项目

二、委托方：维维食品饮料股份有限公司

三、其他评估报告使用者：（1）被评估单位的股东会、董事会、中国证监会；（2）相关验资机构、工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者。

四、被评估单位：维维乳业有限公司

五、评估目的：维维乳业有限公司拟股权转让，为此需对维维乳业有限公司的股东全部权益进行评估并提供价值参考

六、经济行为：股权转让

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2015 年 12 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，维维乳业有限公司采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 36,366.12 万元（人民币大写：叁亿陆仟叁佰陆拾陆万壹仟贰佰整），净资产增值 13,845.96 万元，评估增值率 61.48%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对维维乳业有限公司拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、根据 2016 年 1 月 18 日股东会决议，维维乳业有限公司将持有的宜昌维维食品饮料有限公司 100%股权以人民币 1,000 万元转让给宜昌华维物流有限责任公司，本次评估对宜昌维维食品饮料有限公司按转让价确认其评估值。

2、被评估单位车辆设备中 1) 苏 C11415、苏 C2C060、苏 C28239、苏 C91689、苏 C29999、苏 C86877、苏 C87987、苏 C93756 的车辆登记证所有权人为维维食品饮料股份有限公司；2) 苏 C52265、苏 C19386 的车辆登记证所有权人为维维电子商务有限公司；3) 苏 EZ017 的车辆登记证所有权人为陈杰；4) 苏 CNE860 的车辆登记证所有权人为岳涛；5) 苏 CNS812 的车辆登记证所有权人为徐豹；6) 苏 CEQ969 的车辆登记证所有权人为李全瑞；7) 苏 CZ607R、苏 CZ657R、苏 CZ667R、苏 CZ507S 的车辆登记证所有权人为金长春；8) 苏 CH638J 的车辆登记证所有权人为武兵；9) 苏 CH665J 的车辆登记证所有权人为魏磊；10) 沪 D07217、沪 AEJ951、沪 AFD689、沪 AEJ076、沪 D71392、沪 AWG520 的车辆登记证所有权人为上海安翌汽车贸易有限公司；11) 苏 CL1616 的车辆登记证所有权人为王成；以上车辆均在维维乳业名下使用，实际所有权为维维乳业有限公司，纳入本次评估范围中。

3、本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估单位提供的资料数据，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

4、本次评估中构筑物的面积等数据来源于被评估单位提供的资料。

5、被评估单位子公司济南维维乳业有限公司纳入本次评估范围内的机器设备中有 2 套利乐无菌灌装机目前已经闲置拆除，但尚未处置，按残值确认评估值；车辆设备中鲁 AQ2924、鲁 AQ4669、鲁 AQ4614、鲁 AQ4331、鲁 AQ4661、鲁 AQ4659、鲁 AQ5475、鲁 AQ5925、鲁 AQ5861 的实际使用单位非被评估单位目前皆已报废，被评估单位将在下半年度进行账务处理，本次评估为 0；苏 CM10588 实际使用单位为维维乳业有限公司，目前车牌号改为苏 C89187 但所有人仍为被评估单位；鲁 AQ3097 截止评估基准日已经报废，本次评估为 0；房屋建筑物资产中冷水沟东挤奶厅、冷水沟西挤奶厅已经拆除，但未做帐务处理，本次评估为 0；账面房屋建筑物、在建工程土建项目皆为无证建筑，是其在拥有的土地上自行建造，截止评估基准日未向评估机构提供此处房屋建筑物报批手续及文件，本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

来源于被评估单位提供的资料数据，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

6、被评估单位子公司济南维维乳业有限公司旗下子公司济南维维农牧发展有限公司的房屋建筑物皆为无证建筑，是其在租赁的土地上自行建造，截止评估基准日未向评估机构提供此处房屋建筑物报批手续及文件，本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估单位提供的资料数据，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

7、被评估单位子公司济南维维乳业有限公司旗下子公司潍坊维维乳业有限公司账面个别房屋建筑物为无证建筑，是其在拥有的土地上自行建造，截止评估基准日未向评估机构提供此处房屋建筑物报批手续及文件，本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估单位提供的资料数据，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

8、本次固定资产设备类的评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对可抵扣增值税进项税进行分离，即评估值为不含税的。

以上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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



维维乳业有限公司拟股权转让
所涉及的维维乳业有限公司
股东全部权益价值评估报告
银信评报字（2016）沪第 0775 号

正文

维维食品饮料股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司的子公司维维乳业有限公司拟股权转让事宜所涉及的维维乳业有限公司的股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方：维维食品饮料股份有限公司

统一社会信用代码：91320000608077903T

注册地址：徐州市维维大道 300 号

法定代表人：杨启典

注册资本：167200 万元人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

成立日期：1994 年 05 月 12 日

营业期限：1994 年 05 月 12 日至 2044 年 05 月 11 日

经营范围：饮料（其他饮料类、固体饮料）、糕点（烘烤类糕点）、食品用塑料包装容器工具等制品[热罐装用聚对二甲酸乙二醇酯（PET）瓶]生产，预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方奶粉）的批发及进出口业务。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

道路普通货物运输、货物专用运输（冷藏保鲜）、货物专用运输（罐式）服务，仓储服务（不涉及前置许可项目）、粮食收购、储藏、运输、销售等。食品、饮料的研究、开发，谷物、豆及薯类、包装材料的批发及进出口业务。（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）

2、被评估单位：维维乳业有限公司

注册号：320300400001402

组织机构代码：72061612-9

注册地址：徐州市维维大道 300 号

法定代表人：崔桂民

注册资本：2999 万美元

公司类型：有限责任公司（中外合资）

成立日期：2000 年 04 月 27 日

营业期限：2000 年 04 月 27 日至 2020 年 04 月 26 日

经营范围：生产、加工乳制品[液体乳（巴氏杀菌乳、调制乳、灭菌乳、发酵乳）]、饮料（果汁及蔬菜汁类、蛋白饮料类）、冷冻饮品（雪糕、冰棍），食品用塑料包装容器工具等制品的生产；预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发与零售（商品类别限《食品流通许可证》核定范围）。销售自产产品。（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）

3、被评估单位旗下共有 2 家分公司及 13 家子公司，具体如下

3.1、被评估单位分公司介绍：

3.1.1：维维乳业有限公司上海分公司

统一社会信用代码：91300007390217158

注册地址：上海市闵行区虹梅南路 4999 弄 17 号

法定代表人：崔桂民

公司类型：有限责任公司分公司（中外合资）

成立日期：2002 年 5 月 21 日

营业期限：2002 年 5 月 21 日至 2020 年 4 月 26 日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

经营范围：销售本公司生产的食品、饮料。鲜奶（以上限预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉））。（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）

3.1.2：维维乳业有限公司淮海分公司

统一社会信用代码：91320300752702988A

注册地址：徐州市铜山区张集镇工业区

法定代表人：崔桂民

公司类型：外商投资公司分公司

成立日期：2003年7月21日

营业期限：2003年7月21日至不定期

经营范围：从事隶属公司经营范围内的预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）、饮料、冷饮饮品销售；生产食品用饮料容器，销售自产产品。（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）

3.2、被评估单位长期投资：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	经营状况
1	武汉维维乳业有限公司	100%	-25,697,296.22	持续经营
2	宜昌维维食品饮料有限公司	100%	29,869,976.56	正常经营，期后已转让
3	徐州维维牛奶有限公司	70%	19,439,276.86	持续经营
4	新疆维维天山雪农牧科技有限公司	70%	20,881,628.50	持续经营
5	新疆维维天山雪乳业有限公司	100%	-82,751,032.09	持续经营
6	济南维维乳业有限公司	100%	49,212,907.38	持续经营
7	维维物流总配售有限公司	12%	-2,427,708.66	持续经营
8	维维农牧科技有限公司	10%	12,448,835.74	持续经营
9	西安维维食品饮料有限公司	8.76%	36,023,238.67	持续经营
10	维维创新投资有限公司	10%	44,440,148.82	持续经营
11	维维国际贸易有限公司	10%	16,702,928.27	持续经营
12	维维华东食品饮料有限公司	10%	6,668,687.64	持续经营
13	宁夏东方乳业有限公司	50%	15,656,191.75	持续经营
	合计		140,467,783.22	

详细介绍如下：

3.2.1、武汉维维乳业有限公司

注册号：420100000073826

组织机构代码：61540842-4



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：02 1-63391088（总机）
传真：02 1-63391116 邮编：200002

注册地址：武汉经济技术开发区车城南路 68 号

法定代表人：崔桂民

注册资本：2,100 万元人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

成立日期：1996 年 8 月 20 日

营业期限：1996 年 8 月 20 日至 2033 年 8 月 20 日

经营范围：乳制品[液体乳（调制乳、灭菌乳、发酵乳）]（许可生产食品品种以副页为准）、饮料[蛋白饮料（含乳饮料、植物蛋白饮料、复合蛋白饮料）]生产、销售（许可证有效期至 2015 年 12 月 29 日）。（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）

3.2.2、宜昌维维食品饮料有限公司

注册号：420527000002512

注册地址：秭归县茅坪镇建东大道

法定代表人：李军

注册资本：3,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2006 年 2 月 23 日

营业期限：2006 年 2 月 23 日至 2036 年 2 月 23 日

经营范围：饮料（固体饮料类）生产、销售。（有效期至 2017 年 8 月 11 日）

3.2.3、徐州维维牛奶有限公司

统一社会信用代码：91320312727411724A

注册地址：徐州市铜山区张集工业区

法定代表人：杨启典

注册资本：3,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 04 月 09 日

营业期限：2001 年 04 月 09 日至不定期

经营范围：冷冻饮品（雪糕、冰棍）、乳制品（液体乳）【巴氏杀菌乳、调制乳、



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

灭菌乳、发酵乳】生产、销售，预包装食品兼散装食品批发与零售（按《全国工业产品生产许可证》、《食品流通许可证》核定范围和方式经营），自产鲜奶销售、奶牛养殖技术推广咨询服务，种牛销售，牧草种植加工，农副产品收购（国家专营除外），牧草进口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3.2.4、新疆维维天山雪农牧科技有限公司

统一社会信用代码：652801030000574

注册地址：库尔勒市新城辖区库尉公路7幢

法定代表人：刘军林

注册资本：5000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2001 年 3 月 20 日

营业期限：2001 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 19 日

经营范围：许可经营项目：（具体经营项目以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证书为准）：生产（加工）、批发零售：饮料（蛋白饮料类、固体饮料类）、乳制品[乳粉（全脂乳粉）、液体乳（灭菌乳、酸牛乳）]（批发零售仅限本厂生产的产品）；奶牛养殖（仅限分支机构经营）。一般经营项目：（国家法律、行政法规有专项审批的项目除外）：农业种植，批发零售：其他农畜产品、其他机械设备、建材、五金交电、家用电器、饲料添加剂。（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）

3.2.5、新疆维维天山雪乳业有限公司

统一社会信用代码：91652323734452225X

注册地址：新疆昌吉州呼图壁县天山雪大道99号

法定代表人：崔桂周

注册资本：5000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

成立日期：2002年1月31日

营业期限：2002年1月31日至2022年1月30日

经营范围：乳制品、饮料制造、销售；生鲜牛乳收购；种植、养殖#。（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）

3.2.6、济南维维乳业有限公司

统一社会信用代码：91370100740226371W

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：济南市历城区机场路1999号

法定代表人：崔桂民

注册资本：陆仟万元整

成立日期：2002年06月24日

营业期限：2002年06月24日至 年 月 日

经营范围：乳制品：液体乳（灭菌乳、调制乳）的生产、自销；饮料（蛋白饮料类）生产、自销；许可证范围内的食品用塑料包装容器工具生产、自销（以上项目有效期以许可证为准）（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）

3.2.7、维维物流总配售有限公司

统一社会信用代码：911101057467139475

注册地址：北京市朝阳区常营乡中国特色经济之窗一期4-A2层02D-1号

法定代表人：李军

注册资本：5000万元

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

成立日期：2003年01月30日

营业期限：2003年01月30日至2033年01月29日

经营范围：销售食品；批发日用品、文具用品、化妆品、针纺织品、服装、鞋帽、五金交电、家用电器、电子产品、机械设备、建筑材料、化工产品（不含危险化学品）；企业管理咨询；仓储服务；货运代理；货物进出口；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

代理进出口；技术进出口；出租办公用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.2.8、维维农牧科技有限公司

统一社会信用代码：91320312754639126G

注册地址：铜山县张集工业区

法定代表人：崔桂华

注册资本：10000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003 年 09 月 25 日

营业期限：2003 年 09 月 25 日至 2033 年 09 月 25 日

经营范围：奶牛养殖；牧草种植销售；奶牛技术服务；奶牛销售；生鲜乳销售；苗木种植销售，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）

3.2.9、西安维维食品饮料有限公司

统一社会信用代码：9161013272996316XW

注册地址：西安经济技术开发区草滩生态产业园尚稷路 2699 号

法定代表人：崔桂周

注册资本：23980 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2001 年 11 月 1 日

营业期限：2001 年 11 月 1 日至长期

经营范围：许可经营项目：饮料（固体饮料类）；预包装食品批发兼零售。（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）一般经营项目：农副产品的销售；货物及技术的进出口业务（国家禁止或限制



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

进出口的货物、技术除外)。(上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营)

3.2.10、维维创新投资有限公司

统一社会信用代码：91320312729314901R

注册地址：铜山新区12号路

法定代表人：杨启典

注册资本：21000万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2001年06月08日

营业期限：2001年06月08日至2021年06月07日

经营范围：对制造业、农业、采矿业、交通运输业、批发零售业、房地产业、旅游业、餐饮服务业、物流业项目的投资、经营管理服务。(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)

3.2.11、维维国际贸易有限公司

统一社会信用代码：91310115749577805T

注册地址：浦东新区绿科路90号1幢508室

法定代表人：张明扬

注册资本：10000.000000万人民币

公司类型：有限责任公司（外商投资企业合资）

成立日期：2003年4月28日

营业期限：2003年4月28日至2053年4月27日

经营范围：国内贸易，经营各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），食品农产品、饲料的销售，食品流通，销售本公司投资方的自产产品。【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】

3.2.12、维维华东食品饮料有限公司



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

统一社会信用代码：91320205753224172K

注册地址：无锡锡山经济开发区友谊北路

法定代表人：崔桂民

注册资本：8000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003 年 08 月 29 日

营业期限：2003 年 08 月 29 日至 2053 年 08 月 29 日

经营范围：饮料（蛋白饮料类）的生产、自销；预包装食品兼散装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）的零售。自用农副产品的收购（不含棉花和蚕茧）；许可证范围内食品用塑料包装容器工具等制品的生产、自销。
下列经营范围限分支机构经营：奶牛养殖。（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）

3.2.13、宁夏东方乳业有限公司

统一社会信用代码：916400007106656217

注册地址：银川市兴庆区解放东街 518 号

法定代表人：张军

注册资本：4400 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2000 年 2 月 29 日

营业期限：2000 年 2 月 29 日至 2020 年 2 月 28 日

经营范围：农副产品、纺织品、服装批发、零售；房屋租赁。***

4、委托方以外的其他评估报告使用者：

（1）被评估单位的股东会、董事会、中国证监会；（2）相关验资机构、工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者。

5、被评估单位股权结构及历史沿革

维维乳业有限公司（原名：徐州维维乳业有限公司）系于 2000 年 4 月，由维维



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

食品饮料股份有限公司（原名：徐州维维食品饮料股份有限公司）和香港晓荣企业有限公司共同发起设立的有限公司。后经过增资，公司注册资本变更为美元 2,999 万，维维食品饮料股份有限公司投资人民币 18,602 万元折美元 2,249 万元，占 75%；香港晓荣企业有限公司投资美元 750 万元，占 25%。截止评估基准日被评估单位股东及股权情况如下：

金额单位：万美元

股东名称	注册资本	占注册资本比例
维维食品饮料股份有限公司	2,249.00	75.00%
香港晓荣企业有限公司	750.00	25.00%
合计	2,999.00	100.00%

上述注册资本已经徐州方正会计师事务所有限公司验证并出具“徐方验（2001）97 号”《验资报告》及工商资料验证。

6、被评估单位财务资料

被评估单位 2014 年及评估基准日资产负债情况见下表（母公司口径）：

金额单位：元

项目/报表日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	564,456,034.51	644,257,220.42
负债	305,081,983.04	419,055,607.84
净资产	259,374,051.47	225,201,612.58

被评估单位 2014 年及评估基准日当期经营状况见下表（母公司口径）：

金额单位：元

项 目	2014 年	2015 年
一、营业收入	498,717,602.67	367,690,642.78
二、营业成本	429,484,799.76	323,156,794.98
营业税金及附加	534,842.33	280,901.97
营业费用	82,312,121.36	46,524,243.24
管理费用	6,787,633.39	7,870,555.17
财务费用	-59,851.38	903,369.54
资产减值损失	389,312.73	-264,750.62
加：投资收益（损失以“-”号填列）	7,216,170.07	-24,177,424.61
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
三、营业利润	-13,515,085.45	-34,957,896.11
加：营业外收入	155,552.43	795,637.02
减：营业外支出	166,884.81	10,179.80



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

四、利润总额	-13,526,417.83	-34,172,438.89
减：所得税	-3,881,618.52	
五、净利润	-9,644,799.31	-34,172,438.89

上述财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号：“信会师报字[2016]第 115635 号”。

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%、13%、17%
营业税	按应税营业收入计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%~7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

税收优惠政策

（1）济南维维农牧发展有限公司、新疆维维农牧科技有限公司、新疆维维西部农牧科技有限公司属于牲畜饲养行业。根据 2007 年 3 月 16 日国家颁布的新的《中华人民共和国企业所得税法》的第二十七条规定，企业从事牲畜、家禽的饲养的所得可免征企业所得税；根据 2008 年 11 月 10 日国务院颁布的《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条下列项目免征增值税：农业生产者销售的自产农产品。

（2）新疆维维天山雪乳业有限公司于 2011 年经呼图壁县地方税务局颁布的呼地税发（2011）137 号文件批复，根据新政发（2010）105 号文规定：对所有农产品加工企业免征 5 年房产税和对符合自治区农产品精深加工范围的企业，免征 5 年自用土地城镇土地使用税，免征公司 2011 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日的房产税与城镇土地使用税。

（3）宁夏东方乳业有限公司于 2014 年经银川市兴庆区北区地方税务局颁布的银兴北税免备通字（2014）第 46 号通知，自公司登记备案之日起享受土地使用税税收减免，并按《宁夏回族自治区地方税收减免管理暂行办法》第二十五条的规定进行申报。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

二、评估目的

本次评估的目的是维维乳业有限公司拟股权转让，为此需对维维乳业有限公司的股东全部权益进行评估并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

单位：人民币元

流动资产账面金额：490,976,308.59 元

非流动资产账面金额：153,280,911.83 元

其中：

长期股权投资净值：140,467,783.22 元

固定资产账面净值：12,813,128.61 元

资产合计账面金额：644,257,220.42 元

流动负债账面金额：418,480,607.84 元

非流动负债账面金额：575,000.00 元

负债合计账面金额：419,055,607.84 元

净资产账面金额：225,201,612.58 元

上述财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号：“信会师报字[2016]第 115635 号”。

1、长期股权投资

长期股权投资账面金额 140,467,783.22 元，详细如下： 单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	经营状况
1	武汉维维乳业有限公司	100%	-25,697,296.22	持续经营
2	宜昌维维食品饮料有限公司	100%	29,869,976.56	正常经营，期后已转让
3	徐州维维牛奶有限公司	70%	19,439,276.86	持续经营
4	新疆维维天山雪农牧科技有限公司	70%	20,881,628.50	持续经营
5	新疆维维天山雪乳业有限公司	100%	-82,751,032.09	持续经营
6	济南维维乳业有限公司	100%	49,212,907.38	持续经营



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

7	维维物流总配售有限公司	12%	-2,427,708.66	持续经营
8	维维农牧科技有限公司	10%	12,448,835.74	持续经营
9	西安维维食品饮料有限公司	8.76%	36,023,238.67	持续经营
10	维维创新投资有限公司	10%	44,440,148.82	持续经营
11	维维国际贸易有限公司	10%	16,702,928.27	持续经营
12	维维华东食品饮料有限公司	10%	6,668,687.64	持续经营
13	宁夏东方乳业有限公司	50%	15,656,191.75	持续经营
	合计		140,467,783.22	

注：根据2016年1月18日股东会决议，公司将持有的宜昌维维食品饮料有限公司100%股权以人民币1,000万元转让给宜昌华维物流有限责任公司。

2、房屋建筑物：

房屋建筑物类原值合计4,770,851.48元，净值为849,781.02元，其中：房屋建筑物类账面原值为4,123,489.28元，净值为802,849.63元，构筑物类账面原值为647,362.20元，净值为46,931.39元具体为：

单位：人民币元

权证号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m²)	账面原值	账面净值
房屋建筑物类							
铜房权证伊庄字第1号	烘干塔主车间	钢混	1994年6月	平方米	3,279.28	1,212,907.35	64,174.46
铜房权证伊庄字第1号	宿舍楼	混合	1994年6月	平方米	443.36	183,399.36	117,457.30
铜房权证伊庄字第1号	成品库	混合	1994年6月	平方米	320	45,485.00	26,735.61
铜房权证伊庄字第1号	锅炉房	混合	1994年6月	平方米	550.8	147,402.27	86,639.98
无证	传达室	混合	1994年6月	平方米	58.9	4,857.65	2,855.46
铜房权证伊庄字第1号	宿舍(平房)	混合	1994年6月	平方米	270.58	55,118.50	32,397.38
铜房权证伊庄字第1号	原料库	混合	1994年6月	平方米	326	45,240.50	26,591.43
铜房权证伊庄字第1号	办公楼	混合	1994年6月	平方米	509.22	122,931.25	72,256.78
铜房权证伊庄字第1号	食堂	混合	1994年6月	平方米	267.32	71,038.90	41,755.42
铜房权证伊庄字第1号	配电室	混合	1994年6月	平方米	60	12,576.12	7,391.88
铜房权证伊庄字第1号	宿舍楼	混合	1994年6月	平方米	443.36	132,855.34	78,089.64
铜房权证伊庄字第1号	机修房\洗衣房\浴室	混合	1994年6月	平方米	199.8	35,709.35	20,989.25
铜房权证伊庄字第1号	烘干塔主车间	钢混	1994年6月	平方米	2,475.20	1,688,046.45	80,873.23
铜房权证伊庄字第1号	锅炉房	混合	1994年6月	平方米	388.8	85,105.63	50,023.59
铜房权证伊庄字第1号	机修房	混合	1994年6月	平方米	52.25	35,969.15	21,141.73
铜房权证伊庄字第1号	传达室	混合	1994年6月	平方米	36.3	14,145.50	8,314.10
铜房权证伊庄字第1号	成品库	混合	1994年6月	平方米	475.8	94,000.00	55,251.41
无证	厕所	砖混	1994年6月	平方米	184	21,071.91	1,527.95
铜房权证伊庄字第1号	污水处理场	混合	1994年6月	平方米	194.22	102,775.00	7,451.02



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：02 1-63391088（总机）

传真：02 1-63391116 邮编：200002

号							
无证	厕所(2个)	砖混	1994年6月	平方米	144.00	12,854.05	932.01
	小计				10,679.19	4,123,489.28	802,849.63
构筑物类							
	下水道		1994年6月	套	1	43,552.86	3,157.12
	花园		1994年6月	平方米	7	2,597.88	188.79
	道路		1994年6月	平方米	8,077.00	114,313.21	8,287.57
	围墙	砖砌	1994年6月	平方米	300	65,828.21	4,772.47
	混凝土桥	混凝土	1994年6月	座	1	2,542.52	184.38
	画廊		1994年6月	个	1	5,099.10	369.63
	南大门		1994年6月	个	1	2,112.50	153.44
	自行车棚	钢结构	1994年6月	平方米	162.00	2,728.00	197.55
	深水井	砖砌	1994年6月	个	2	42,811.00	3,103.25
	操场		1994年6月	平方米	2,475.00	42,140.17	3,054.73
	围墙	砖砌	1994年6月	平方米	20	4,398.40	319.12
	路及地坪		1994年6月	平方米	12,098.50	187,245.51	13,574.41
	水井	砖砌	1994年6月	口	1	49,557.04	3,592.92
	下水道		1994年6月	套	1	65,831.50	4,772.63
	花园		1994年6月	平方米	6	1,604.30	116.02
	电动推拉大门		1994年6月	套	1	15,000.00	1,087.36
	小计					647,362.20	46,931.39
	总计					4,770,851.48	849,781.02

3、无形资产-土地使用权：

权证号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	土地面积(m ²)
铜国用 2006 第 0679 号	伊庄镇烈庄村	伊庄镇烈庄村	2006/7/19	划拨	工业	55,200

4、其他主要实物资产如下：

项目	账面金额(元)	数量	分布地点	现状、特点
现金	21,755.71		财务室	账实相符，盘点正确
存货-库存商品	6,956,866.73		仓库	账实相符，盘点正确
机器设备	8,259,747.47	9项	公司内	账实相符，正常使用
运输设备	3,478,219.74	40辆	公司内	账实相符，正常使用
电子设备	225,380.38	248项	公司内	账实相符，正常使用

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

被评估单位的办公场所为母公司维维食品饮料股份有限公司无偿提供使用，不列



入评估范围。

被评估单位不存在其他抵押、质押事项，也不存在其他账外有形、无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

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。

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

评估基准日 2015 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、资产评估委托协议书。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，于 2014 年 3 月 1 日起实施）；

2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；

3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；



5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 8、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）
- 11、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 12、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 15、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

（四）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照、组织机构代码证及税务登记证复印件；
- 2、被评估单位验资报告、工商资料等；
- 3、评估基准日会计报表及审计报告复印件（信会师报字[2016]第115635号）；
- 4、资产清查评估明细申报表；评估基准日实物资产盘点表；
- 5、房地产权证（铜房权证伊庄字第1号），土地使用权证（铜国用2006第0679号）。
- 6、车辆行驶证（38辆）；
- 7、长期股权投资单位的营业执照、验资报告、公司章程及审定报表；
- 8、房屋无偿使用承诺。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；



-
- 2、国家外汇管理局公布的评估基准日外币兑人民币的中间价；
 - 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
 - 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
 - 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
 - 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
 - 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表及未来年度的收益预测；
 - 8、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
 - 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
 - 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（一）评估方法的选择

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估单位前两年一直经营亏损，未来的收益无法进行预测，此外股权转让后给被评估单位未来经营



带来不确定性，故本次评估不宜采用收益法。

综上所述，本次评估采用资产基础法

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

（1）货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

（2）应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（3）应收股利的评估

根据有关的宜昌维维食品饮料有限公司股权转让协议，并核实有关应收股利确认的依据，以核实无误后的账面值确认评估值。

（4）存货的评估

存货系库存商品，库存商品系近期采购入库，以核实无误的审计审定账面价值确认评估值。

（5）其他流动资产的评估

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额，评估人员核查了相关发票及增值税进项税额计算的过程及抵扣情况，核实无误。本次评估按核实无误后的账面值确认评估值。

（6）固定资产-的评估

委估房屋建筑物（含构筑物）评估价值类型选用市场价值，由于同类房地产具有完善的建筑市场和材料供应市场，可取得合理的建筑成本和有关税费资料，因此，房屋建筑物厂房的评估，按房地分估采用成本法的估价技术路线。

设备包括机器设备、电子设备、车辆，按重置成本法进行评估。

（7）无形资产的评估



无形资产系土地使用权，本次评估按市场法进行评估。

（8）负债的评估

流动负债和非流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其原有的经营模式和规模持续经营。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，维维乳业有限公司账面总资产价值 64,425.72 万元，总负债 41,905.56 万元，净资产 22,520.16 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 78,271.68 万元，总负债 41,905.56 万元，净资产为 36,366.12 万元（人民币大写：叁亿陆仟叁佰陆拾陆万壹仟贰佰元整），净资产增值 13,845.96 万元，评估增值率 61.48%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	49,097.63	49,097.63		
非流动资产	15,328.09	29,174.05	13,845.96	90.33
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	14,046.78	26,520.20	12,473.42	88.80
投资性房地产净额				
固定资产净额	1,281.31	1,918.85	637.54	49.76
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额		735.00	735.00	
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	64,425.72	78,271.68	13,845.96	21.49
流动负债	41,848.06	41,848.06		
非流动负债	57.50	57.50		
负债总计	41,905.56	41,905.56		
所有者权益合计	22,520.16	36,366.12	13,845.96	61.48

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

- 1、根据 2016 年 1 月 18 日股东会决议，维维乳业有限公司将持有的宜昌维维食品饮料有限公司 100%股权以人民币 1,000 万元转让给宜昌华维物流有限责任公司，本次评估对宜昌维维食品饮料有限公司按转让价确认其评估值。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：02 1-63391088（总机）

传真：02 1-63391116 邮编：200002

2、被评估单位车辆设备中 1) 苏 C11415、苏 C2C060、苏 C28239、苏 C91689、苏 C29999、苏 C86877、苏 C87987、苏 C93756 的车辆登记证所有权人为维维食品饮料股份有限公司；2) 苏 C52265、苏 C19386 的车辆登记证所有权人为维维电子商务有限公司；3) 苏 EZ017 的车辆登记证所有权人为陈杰；4) 苏 CNE860 的车辆登记证所有权人为岳涛；5) 苏 CNS812 的车辆登记证所有权人为徐豹；6) 苏 CEQ969 的车辆登记证所有权人为李全瑞；7) 苏 CZ607R、苏 CZ657R、苏 CZ667R、苏 CZ507S 的车辆登记证所有权人为金长春；8) 苏 CH638J 的车辆登记证所有权人为武兵；9) 苏 CH665J 的车辆登记证所有权人为魏磊；10) 沪 D07217、沪 AEJ951、沪 AFD689、沪 AEJ076、沪 D71392、沪 AWG520 的车辆登记证所有权人为上海安翌汽车贸易有限公司；11) 苏 CL1616 的车辆登记证所有权人为王成；以上车辆均在维维乳业名下使用，实际所有权为维维乳业有限公司，纳入本次评估范围中。

3、本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估单位提供的资料数据，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

4、本次评估中构筑物的面积等数据来源于被评估单位提供的资料。

5、被评估单位子公司济南维维乳业有限公司纳入本次评估范围内的机器设备中有 2 套利乐无菌灌装机目前已经闲置拆除，但尚未处置，按残值确认评估值；车辆设备中鲁 AQ2924、鲁 AQ4669、鲁 AQ4614、鲁 AQ4331、鲁 AQ4661、鲁 AQ4659、鲁 AQ5475、鲁 AQ5925、鲁 AQ5861 的实际使用单位非被评估单位目前皆已报废，被评估单位将在下半年度进行账务处理，本次评估为 0；苏 CM10588 实际使用单位为维维乳业有限公司，目前车牌号改为苏 C89187 但所有人仍为被评估单位；鲁 AQ3097 截止评估基准日已经报废，本次评估为 0；房屋建筑物资产中冷水沟东挤奶厅、冷水沟西挤奶厅已经拆除，但未做帐务处理，本次评估为 0；账面房屋建筑物、在建工程土建项目皆为无证建筑，是其在拥有的土地上自行建造，截止评估基准日未向评估机构提供此处房屋建筑物报批手续及文件，本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估单位提供的资料数据，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

6、被评估单位子公司济南维维乳业有限公司旗下子公司济南维维农牧发展有限公司的房屋建筑物皆为无证建筑，是其在租赁的土地上自行建造，截止评估基准日未向评估机构提供此处房屋建筑物报批手续及文件，本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估单位提供的资料数据，今后应以权证上记载的数据为准进行



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

调整。

7、被评估单位子公司济南维维乳业有限公司旗下子公司潍坊维维乳业有限公司账面个别房屋建筑物为无证建筑，是其在拥有的土地上自行建造，截止评估基准日未向评估机构提供此处房屋建筑物报批手续及文件，本次评估中未办理权证的房屋的建筑面积数据来源于被评估单位提供的资料数据，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

8、本次固定资产设备类的评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对可抵扣增值税进项税进行分离，即评估值为不含税的。

9、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

10、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。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。

11、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位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。

12、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响，也未考虑控股权和少数股权对评估值的影响。

13、本次评估对除存货以外的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2015年12月31日至2016年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年8月19日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

（此页无正文）

银信资产评估有限公司

法定代表人：

杨光

首席评估师：

杨光

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



2016年8月19日



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

附件

- 1、委托方、被评估单位的企业法人营业执照；
- 2、验资报告及股权转让协议；
- 3、评估基准日审计报告（信会师报字[2016]第 115635 号）；
- 4、房屋使用权证（铜房权证伊庄字第 1 号）及土地使用权证（铜国用 2006 第 0679 号）
- 5、车辆行驶证（38 辆）；
- 6、长期投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日财务报表；
- 7、委托方的承诺函；
- 8、被评估单位的承诺函；
- 9、签字注册资产评估师的承诺函；
- 10、资产评估机构资格证书复印件；
- 11、评估人员资质证书复印件；
- 12、业务约定书复印件。