

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

维维食品饮料股份有限公司拟了解
济南维维农牧发展有限公司持有的
房产及附属设施市场价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第B05-0015号

（共一册，第一册）

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二〇年八月一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202000602

资产评估报告名称： 维维食品饮料股份有限公司拟了解济南维维农牧
发展有限公司持有的房产及附属设施市场价值项
目

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2020】第B05-0015号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李娜(资产评估师)、陈宁(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

维维食品饮料股份有限公司拟了解
济南维维农牧发展有限公司持有的
房产及附属设施市场价值项目

资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第B05-0015号

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	15
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告附件	21

资产评估报告声明

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、产权持有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关注并充分考虑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。

维维食品饮料股份有限公司拟了解 济南维维农牧发展有限公司持有的 房产及附属设施市场价值项目

资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2020】第 B05-0015 号

维维食品饮料股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受维维食品饮料股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用成本法对济南维维农牧发展有限公司持有的房产及附属设施在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为济南维维农牧发展有限公司持有的房产及附属设施在评估基准日的价值。

评估范围是济南维维农牧发展有限公司申报的在评估基准日持有的房产及附属设施，账面原值为 27,571,179.93 元，账面净值 11,073,775.97 元。

评估基准日为 2020 年 4 月 30 日，价值类型为市场价值。

评估结论如下：

济南维维农牧发展有限公司持有的房产及附属设施在评估基准日账面价值为 1,107.38 万元，采用成本法评估价值为 3,872.53 万元，评估增值额为 2,765.15 万元，增值率 249.70%。

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，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）本次评估报告中的房屋建（构）筑物均无房产证和土地证，房屋建（构）筑物面积、长度等参数是产权持有方自行测量申报的；房屋建（构）筑物占用的土地是政府无偿提供的农业生产用地，依据委托方和当地政府在 2003 年 10 月签订的协议，政府无偿提供的土地使用期限为 30 年，本次房屋建（构）筑物评估值中没有考虑土地使用期限的影响；

（二）本次委托评估的全部资产（除办公楼外）已经拆除或处理，评估人员未能

对委估资产进行现场勘察和盘点，本次评估报告中资产的数量、房产面积等参数等均为产权持有人自行申报，评估人员无法进行核实，委托人和产权持有人承诺提供的评估资料真实完整。由于无法进行现场勘察，本次评估报告中使用的成新率为年限成新率。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

维维食品饮料股份有限公司拟了解 济南维维农牧发展有限公司持有的 房产及附属设施市场价值项目

资产评估报告正文

华亚正信评报字【2020】第 B05-0015 号

维维食品饮料股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对济南维维农牧发展有限公司持有的房产及附属设施在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为维维食品饮料股份有限公司，产权持有单位为济南维维农牧发展有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：维维食品饮料股份有限公司

法定住所：江苏省徐州市维维大道 300 号

法定代表人：杨启典

注册资本：167,200.00 万元人民币

成立日期：1994 年 05 月 12 日

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

股票简称及代码：维维股份（600300）

统一社会信用代码：91320000608077903T

主要经营范围：饮料、糕点、保健食品、方便食品、薯类和膨化食品、糖果制品、炒货食品、坚果制品、豆制品（产品类别限《食品生产许可证》核定范围）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。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） 许可项目：食品生产（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）产权持有单位概况

企业名称：济南维维农牧发展有限公司（以下简称：济南农牧公司）

法定住所：济南市历城区遥墙镇李牌村东小杜家村北

法定代表人：崔桂民

注册资本：500.00 万元人民币

成立日期：2007 年 11 月 20 日

营业期限：自 2007 年 11 月 20 日至永续

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

主要经营范围：畜禽养殖（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）

截至评估基准日，济南维维农牧发展有限公司实收资本为 500.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	济南维维乳业有限公司	500.00	100%
	合计	500.00	100%

2.执行的主要会计政策：

（1）会计制度：执行企业会计制度及相关准则的规定。

（2）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度；

（3）记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则；

（4）记账本位币：以人民币为记账本位币；

（5）固定资产

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命期内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的使用寿命、残值率和折旧率分别为：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00、0	2.38-5.00
机器设备	年限平均法	5-10	5.00、0	9.50-20.00
运输设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
其他设备	年限平均法	5	5.00、0	19.00、20.00

(二) 委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估产权持有单位是委托人维维食品饮料股份有限公司的三级子公司。

(三) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次委托合同中未约定其他评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人维维食品饮料股份有限公司、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、行政法规规定的其他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。

二、评估目的

维维食品饮料股份有限公司拟了解济南维维农牧发展有限公司持有的房产及附属设施市场价值，现需对相关的房产及附属设施市场价值进行评估。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是济南维维农牧发展有限公司持有的房产及附属设施在评估基准日的价值。

(二) 评估范围

1. 评估范围为济南维维农牧发展有限公司持有的房产及附属设施，包括房屋建筑（构）筑物、树木、机器设备。账面原值为 27,571,179.93 元，账面净值 11,073,775.97 元。评估基准日的资产账面价值未经审计。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产除树木外均为表内资产。

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2020 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2.评估基准日选定会计期末，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1、维维食品饮料股份有限公司经理办公会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

6. 《森林资源资产评估管理暂行规定》（财企【2006】529号）；
7. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
8. 《关于执行人民币贷款市场报价利率（LPR）的通告》（2019年09月30日）
9. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（四）权属依据

1. 车辆产权证；
2. 委托人提供的说明函；
3. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
2. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
3. 其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；

3.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；

4.北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

资产评估方法主要有成本法、收益法和市场法。

成本法亦称重置成本法，是指按照被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗值来确定被评估资产价值的一种方法。

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，借以确定被评估的资产价格的一种常用的评估方法。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用成本法。

（1）房屋建（构）筑物

根据房屋建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

1) 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本的确定：

重置成本=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+预备费+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价的确定：

A.对于大型、价值较高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价。即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，根据当地执行的

定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

B.对于一般性、价值量小、结构简单的建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、项目可研费等。参考国家(行业)及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③预备费的确定

预备费，包括基本预备费和价差预备费。基本预备费是指在项目建设过程中初步设计及概算内难以预料的工程费用。价差预备费，是指工程建设期间由于工程的人工、材料、设备、施工机械的价格及费率、利率、汇率等浮动因素可能引起工程概算费用的上涨而预留的费用。

基本预备费以建安工程造价和其他费用之和为基数，乘以基本预备费率计算。

价差预备费以工程费用为基数，按建设期分年度用款计划和各类价格年上涨系数逐年递增计算。

本次评估房屋建筑项目工期均为一年期，不考虑各费用与费率的上涨，不计算价差预备费。

④资金成本的确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{评估基准日贷款市场报价利率 (LPR)} \times \text{合理建设工期} / 2$$

⑤可抵扣增值税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件及其《营业税改征增值税试点有关事项的规定》等4项附件之规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。另根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）文件，对原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%和9%。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率(不含建设单位管理费)/1.06×6%。

⑥综合成新率的确定

由于无法进行现场勘察，本次评估中使用的成新率均为年限法成新率。

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

⑦评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

（5）机器设备

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费（含基础费）+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①机器设备重置成本的确定

A.设备购置价

对于国产设备：主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2019 机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

对于设备生产厂家承担运杂费或卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于卖方报价中不包含运杂费的设备，结合设备运输方式及运输距离等确定。

运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率确定。

C.安装工程费

依据设备特点、安装的难易程度，参照企业所在地地方定额、相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D.前期及其它费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理服务费、环境影响评价费等，各项费用的计算按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

E.资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。并按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{基础费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{评估基准日贷款市场报价利率 (LPR)} \times 1/2$$

一般情况下，合理工期在 6 个月以下的不考虑资金成本。

F.设备购置价中可抵扣的增值税

根据国务院发布《中华人民共和国增值税暂行条例》（第 538 号令）、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。另根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装工程费/1.09×9%+前期及其他费用(不含建设单位管理费)/1.06×6%

②运输设备重置成本的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令 第 538 号）规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）等文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+牌照手续费

其中：

A.现行购置价根据当地汽车市场销售信息或当地近期同类车型最新交易的市场价格确定；

B.车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

C.牌照手续费根据当地交通管理部门规定计取。

D.对于购置时间较早不能询到市场价格的运输设备，按同类运输设备的二手市场上价格进行调整后确定其评估值。

③电子设备重置成本的确定

根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价，扣除可抵扣的增值税额确定重置成本。

即：重置成本=不含税购置价

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

2) 综合成新率的确定

① 机器设备成新率的确定

参照设备的经济寿命年限和截至评估基准日已使用年限，然后按以下公式确定成新率。

成新率=（1-已使用年限 / 经济寿命年限）×100%

对超过经济寿命年限仍在继续使用的设备，按 10%的成新率计算。

② 运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定使用年限或经济寿命年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）。

③ 电子设备成新率的确定

采用年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

八、评估程序实施过程 and 情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2020 年 7 月 22 日至 2020 年 8 月 1 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特

点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2.根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；指导产权持有单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3.为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于2020年7月23日至25日对评估对象中未拆除的资产进行了勘察核实。

1.资产核实

（1）指导产权持有单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

（2）初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员对未拆除的办公楼进行了现场勘查，对已拆除或处理的资产，采取了访谈、查阅照片等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了解。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表，评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表相符。

（5）资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象购入的发票、合同及相关会计账簿，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 产权持有单位资产配置和使用情况；
- (2) 产权持有单位以往的评估及交易情况；
- (3) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和产权持有单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权持有单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼

此都有获得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,而非强制或不受限制的条件下进行的

3. 持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态,其次假定委估资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

1.假设委托人、产权持有单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在资产持续使用前提下,截止评估基准日,济南维维农牧发展有限公司持有的房产及附属设施在评估基准日账面价值为 1,107.38 万元,采用成本法评估价值为 3,872.53 万元,评估增值额为 2,765.15 万元,增值率 249.70%。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项:

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》,产权持有单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料,并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对评估对象的权属提供任何保证,对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 本次评估报告中的房屋建(构)筑物均无房产证和土地证,房屋建(构)筑物面积、长度等参数是产权持有方自行测量申报的;房屋建(构)筑物占用的土地是政府无偿提供的农业生产用地,依据委托方和当地政府在2003年10月签订的协议,政府无偿提供的土地使用期限为30年,本次房屋建(构)筑物评估值中没有考虑土地使用期限的影响。

(三) 本评估结果不包含增值税。

（四）本次委托评估的全部资产（除办公楼外）已经拆除或处理，评估人员未能对委估资产进行现场勘察和盘点，本次评估报告中资产的数量、房产面积等参数等均为产权持有人自行申报，评估人员无法进行核实，委托人和产权持有人承诺提供的评估资料真实完整。由于无法进行现场勘察，本次评估报告中使用的成新率为年限成新率。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人、产权持有单位；无委托人以外的其他使用人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、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报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 8 月 1 日。

资产评估师：陈 宁



资产评估师：李 娜



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二〇年八月一日

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2020年4月30日

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

第1页，共13页
金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	-	-	-	-
2	非流动资产	1,107.38	3,872.53	2,765.15	249.70
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1,107.38	3,872.53	2,765.15	249.70
9	资产总计	1,107.38	3,872.53	2,765.15	249.70

评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2020年4月30日

第2页，共13页

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	二、非流动资产合计	11,073,775.97	38,725,267.00	27,651,491.03	249.70
3	固定资产	11,073,775.97	38,725,267.00	27,651,491.03	249.70
4	在建工程	-	-	-	-
5	工程物资	-	-	-	-
6	固定资产清理	-	-	-	-
7	生产性生物资产	-	-	-	-
8	油气资产	-	-	-	-
9	无形资产	-	-	-	-
10	开发支出	-	-	-	-
11	商誉	-	-	-	-
12	长期待摊费用	-	-	-	-
13	递延所得税资产	-	-	-	-
14	其他非流动资产	-	-	-	-
15	三、资产总计	11,073,775.97	38,725,267.00	27,651,491.03	249.70

评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

表4-6

评估基准日：2020年4月30日

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	21,839,818.89	9,950,155.06	59,006,145.18	37,652,177.00	37,166,326.29	27,702,021.94	170.18	278.41
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	4,307,359.40	1,871,299.97	12,121,700.00	9,162,479.00	7,814,340.60	7,291,179.03	181.42	389.63
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	17,532,459.49	8,078,855.09	46,884,445.18	28,489,698.00	29,351,985.69	20,410,842.91	167.42	252.65
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	5,731,361.04	1,123,620.91	5,330,750.00	1,073,090.00	-400,611.04	-50,530.91	-6.99	-4.50
4-6-4	固定资产-机器设备	5,064,894.79	1,029,746.12	4,859,800.00	976,973.00	-205,094.79	-52,773.12	-4.05	-5.12
4-6-5	固定资产-车辆	114,517.00	45,613.12	102,700.00	44,161.00	-11,817.00	-1,452.12	-10.32	-3.18
4-6-6	固定资产-电子设备	551,949.25	48,261.67	368,250.00	51,956.00	-183,699.25	3,694.33	-33.28	7.65
固定资产合计		27,571,179.93	11,073,775.97	64,336,895.18	38,725,267.00	36,765,715.25	27,651,491.03	133.35	249.70
减：固定资产减值准备			-		-	-	-	-	-
固定资产合计		27,571,179.93	11,073,775.97	64,336,895.18	38,725,267.00	36,765,715.25	27,651,491.03	133.35	249.70

评估人员：张海宽、李娜 陈宁

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2020年4月30日

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

第4页，共13页
金额单位：人民币元

序号	土地情况	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 m ²	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增值 率%	评估单价 (元/m ²)	备注
	土地终止日期							原值	净值	原值	成新 率%	净值			
1	无偿使用	配电室平房	砖混	2007-12-01	平米	234.30	859.73	201,436.72	83,434.78	319,800.00	75	239,850.00	187.47	1,364.92	
2	无偿使用	澡堂及锅炉房	砖混	2007-12-01	平米	43.39	859.73	37,302.68	15,451.18	64,200.00	75	48,150.00	211.63	1,479.60	
3	无偿使用	三期配电室\牛舍值班室	砖木	2008-10-01	平米	57.60	296.00	17,050.00	7,737.40	65,500.00	77	50,435.00	551.83	1,137.15	
4	无偿使用	核心职工宿舍(估)	砖木	2008-05-31	平米	1,710.84	296.00	250,080.00	108,532.34	1,946,000.00	76	1,478,960.00	1,262.69	1,137.45	
5	无偿使用	农户住房(牛场)	砖木	2007-12-01	平米	1,667.91	296.00	493,702.64	204,491.22	1,897,100.00	75	1,422,825.00	595.79	1,137.41	
6	无偿使用	宿舍(牛场)	砖木	2007-12-01	平米	153.54	296.00	45,447.86	18,824.77	174,600.00	75	130,950.00	595.63	1,137.16	
7	无偿使用	食堂(牛场)	砖木	2007-12-01	平米	153.54	296.00	45,447.86	18,824.77	174,600.00	75	130,950.00	595.63	1,137.16	
8	无偿使用	产圈值班室	砖木	2007-12-01	平米	73.70	296.00	21,815.00	9,036.15	83,800.00	75	62,850.00	595.54	1,137.04	
9	无偿使用	牛舍围墙、产圈值班室	砖木	2010-01-01	平米	530.41	296.00	157,000.00	80,565.47	603,300.00	79	476,607.00	491.58	1,137.42	
10	无偿使用	房屋及建筑物（维修）		2010-08-01	平米			67,200.00	36,346.00	-	81	-	-100.00		并入3-8
11	无偿使用	传达室(核心牧场)	砖木	2007-12-01	平米	74.19	296.00	21,959.51	9,095.21	84,400.00	75	63,300.00	595.97	1,137.62	
12	无偿使用	传达室(养殖小区)	砖木	2007-12-01	平米	70.54	296.00	20,879.63	8,648.50	80,200.00	75	60,150.00	595.50	1,136.94	
13	无偿使用	传达室	砖木	2007-12-01	平米	52.20	296.00	15,452.32	6,400.38	59,400.00	75	44,550.00	596.05	1,137.93	
14	无偿使用	住宅区土建(下水道)	砖木	2007-12-01	平米			236,329.11	97,887.62	-	75	-	-100.00		并入3-8
15	无偿使用	用户住房内墙涂料	砖木	2007-12-01	平米			22,029.58	9,124.96	-	75	-	-100.00		并入3-8
16	无偿使用	成母牛舍	砖木	2007-12-01	平米	2,527.70		144,887.92	60,012.24	2,875,100.00	75	2,156,325.00	3,493.14	1,137.44	产房
17	无偿使用	综合牛舍	砖木	2007-12-01	平米			102,257.86	42,354.88				-100.00		产房
18	无偿使用	三期牛舍钢结构制作工程	砖木	2008-05-31	平米			191,000.00	82,892.24				-100.00		产房
19	无偿使用	产圈牛舍	砖木	2007-12-01	平米			41,836.05	17,328.21				-100.00		产房
20	无偿使用	后备牛舍	砖木	2007-12-01	平米			52,810.46	21,874.48				-100.00		产房
21	无偿使用	养殖小区牛舍值班室	砖木	2007-12-01	平米			148,205.45	61,386.44				-100.00		产房
22	无偿使用	犊牛舍	砖木	2007-12-01	平米	731.74		18,906.40	7,831.19	832,300.00	75	624,225.00	7,871.01	1,137.43	犊牛舍
23	无偿使用	40间犊牛岛(估)	砖木	2008-05-31	平米			37,755.80	16,385.45	-	76	-	-100.00		犊牛舍
24	无偿使用	47间犊牛岛	砖木	2008-05-31	平米			57,431.80	25,077.48	-	76	-	-100.00		犊牛舍
25	无偿使用	犊牛岛新建三期（靠南边）	砖木	2013-04-28	平米			91,000.00	60,744.88	-	86	-	-100.00		犊牛舍
26	无偿使用	犊牛岛改造	砖木	2010-02-01	平米			11,500.00	5,946.54	-	80	-	-100.00		犊牛舍
27	无偿使用	办公楼及食堂(牛场)楼房	砖混	2007-12-01	平米	242.57	1,051.44	255,048.56	105,641.37	400,200.00	75	300,150.00	184.12	1,649.83	案例

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2020年4月30日

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

第5页，共13页
金额单位：人民币元

序号	土地情况	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 m ²	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增值 率%	评估单价 (元/m ²)	备注
	土地终止日 期							原值	净值	原值	成新 率%	净值			
28	无偿使用	办公区土建(下水道)		2007-12-01	平米			59,991.25	24,847.92	-	75	-	-100.00		并入27
29	无偿使用	办公楼装修		2009-02-01	平米			29,800.00	1,490.00	-	78	-	-100.00		并入27
30	无偿使用	挤奶厅(核心牧场)	钢结构棚房	2007-12-01	平米	395.28	277.00	109,494.21	45,352.25	359,700.00	75	269,775.00	494.84	909.99	
31	无偿使用	挤奶厅()	钢结构棚房	2007-12-01	平米	491.20	614.60	301,893.32	125,044.64	447,000.00	75	335,250.00	168.10	910.02	
32	无偿使用	核心2#挤奶厅(估)	钢结构棚房	2008-05-31	平米	400.79	389.56	156,132.07	67,760.11	364,700.00	76	277,172.00	309.05	909.95	
33	无偿使用	三期3#挤奶厅(养殖小区四个)	钢结构棚房	2008-05-31	平米	1,320.00	558.82	737,638.67	320,361.49	1,201,100.00	76	912,836.00	184.94	909.92	
34	无偿使用	奶厅修建		2009-02-01	平米			37,570.00	17,643.71	-	78	-	-100.00		并入33
35	无偿使用	车库	砖混	2013-07-30	平米	65.00	1,062.56	69,066.67	46,923.70	88,700.00	87	77,169.00	64.46	1,364.62	
合 计						10,996.44		4,307,359.40	1,871,299.97	12,121,700.00		9,162,479.00	389.63		
减：房屋建筑物减值准备															
合 计								4,307,359.40	1,871,299.97	12,121,700.00	-	9,162,479.00	389.63		

被评估单位填表人：孔祥增

评估人员：张海宽、李娜 陈宁

填表日期：2020年7月23日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

评估基准日：2020年4月30日

第6页，共13页
金额单位：人民币元

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

序号	构筑物名称	土地情况	结构	建成 年月	计量 单位	面积体积 m ² 或长度	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
		土地终止 日期					原值	净值	原值	成新 率%	净值			
1	牛舍1-2	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	4499.32	3,017,885.19	1,250,008.49	4,412,300.00	59	2,603,257.00	108.26	980.66	案例
2	牛舍3	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1531.97	1,508,942.59	625,004.74	1,491,900.00	59	880,221.00	40.83	973.84	
3	养牛区土建(下水道)	无偿使用		2007-12-01			19,088.24	7,906.48	-		-			并入牛舍
4	核心区土建(下水道)	无偿使用		2007-12-01			272,687.50	112,946.92	-		-			并入牛舍
5	草棚料库	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1930.35	161,249.17	66,789.85	1,044,400.00	59	616,196.00	822.59	541.04	
6	养殖小区牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1,437.00	50,674.42	20,989.28	1,243,900.00	59	733,901.00	3,396.55	865.62	
7	养殖小区牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1,428.23	50,674.42	20,989.29	1,236,300.00	59	729,417.00	3,375.19	865.62	
8	养殖小区牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1,460.84	50,674.42	20,989.29	1,264,600.00	59	746,114.00	3,454.74	865.67	
9	养殖小区牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1,439.52	50,674.42	20,989.29	1,246,100.00	59	735,199.00	3,402.73	865.64	
10	养殖小区牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1,441.25	50,674.42	20,989.29	1,247,600.00	59	736,084.00	3,406.95	865.64	
11	养殖小区牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1,430.79	50,674.42	20,989.29	1,238,500.00	59	730,715.00	3,381.37	865.61	
12	养殖小区牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1,483.66	50,674.42	20,989.29	1,284,300.00	59	757,737.00	3,510.11	865.63	
13	养殖小区牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2007-12-01	平米	1,425.35	50,674.42	20,989.29	1,233,800.00	59	727,942.00	3,368.16	865.61	
14	毛石青储窖	无偿使用	石砌	2007-12-01	平米	3,335.65	474,645.07	272,337.63	721,900.00	59	425,921.00	56.39	216.42	
15	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	330.70	30,506.90	12,635.60	71,600.00	59	42,244.00	234.33	216.51	
16	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	317.46	30,506.92	12,635.61	68,700.00	59	40,533.00	220.78	216.41	
17	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	322.38	30,506.92	12,635.61	69,800.00	59	41,182.00	225.92	216.51	
18	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	322.91	30,506.92	12,635.61	69,900.00	59	41,241.00	226.39	216.47	
19	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	319.08	30,506.92	12,635.61	69,100.00	59	40,769.00	222.65	216.56	
20	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	321.28	30,506.92	12,635.61	69,500.00	59	41,005.00	224.52	216.32	
21	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	323.19	30,506.92	12,635.61	69,900.00	59	41,241.00	226.39	216.28	
22	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	328.05	30,506.92	12,635.61	71,000.00	59	41,890.00	231.52	216.43	
23	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	330.95	30,506.92	12,635.61	71,600.00	59	42,244.00	234.32	216.35	
24	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	317.98	30,506.92	12,635.61	68,800.00	59	40,592.00	221.25	216.37	
25	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	326.84	30,506.92	12,635.61	70,700.00	59	41,713.00	230.12	216.31	
26	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	322.33	30,506.92	12,635.61	69,800.00	59	41,182.00	225.92	216.55	
27	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	312.75	30,506.92	12,635.61	67,700.00	59	39,943.00	216.11	216.47	
28	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	317.80	30,506.92	12,635.61	68,800.00	59	40,592.00	221.25	216.49	
29	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	328.22	30,506.92	12,635.61	71,000.00	59	41,890.00	231.52	216.32	
30	砖砌青储窖	无偿使用	砖混	2007-12-01	平米	319.55	30,506.92	12,635.61	69,200.00	59	40,828.00	223.12	216.55	
31	汽车衡土建(14.1M)	无偿使用	砼	2007-12-01	平米	14.1M	27,635.76	11,446.97	37,900.00	59	22,361.00	95.34		
32	汽车衡土建(7.15M)	无偿使用	砼	2007-12-01	平米	7.15M	20,364.15	8,434.96	27,100.00	59	15,989.00	89.56		
33	4#牛舍(估)	无偿使用	钢结构棚房	2008-05-31	平米	2,595.33	357,646.84	155,215.42	2,527,400.00	60	1,516,440.00	876.99	973.83	
34	5#牛舍(估)	无偿使用	钢结构棚房	2008-05-31	平米	2,547.88	357,646.84	155,215.42	2,481,200.00	60	1,488,720.00	859.13	973.83	
35	3#青贮窖(估)	无偿使用	石砌	2008-05-31	平米	6,252.55	545,831.01	283,161.51	1,353,100.00	60	811,860.00	186.71	216.41	

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

评估基准日：2020年4月30日

第7页，共13页
金额单位：人民币元

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

序号	构筑物名称	土地情况	结构	建成 年月	计量 单位	面积体积 m ² 或长度	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
		土地终止 日期					原值	净值	原值	成新 率%	净值			
36	三期4#青贮窖	无偿使用	石砌	2008-05-31	平米	10,820.00	932,100.39	430,844.07	2,341,500.00	60	1,404,900.00	226.08	216.40	
37	新牛舍运动场铺砖工程	无偿使用	砖混	2008-05-31			117,548.60	78,561.48	-	60	-	-100.00		并入三期
38	三期6#牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2008-05-31	平米	5,295.02	933,835.77	378,012.62	5,156,500.00	60	3,093,900.00	718.46	973.84	
39	三期7#牛舍	无偿使用	钢结构棚房	2008-05-31	平米	5,190.88	933,835.78	378,012.63	5,055,100.00	60	3,033,060.00	702.37	973.84	
40	三期2#料棚	无偿使用	钢结构棚房	2008-05-31	平米	1,033.17	620,296.67	268,021.33	670,800.00	60	402,480.00	50.17	649.26	
41	西院大青贮窖扩建	无偿使用	石砌	2013-04-28	平米		528,000.00	352,455.12			-			并入36项
42	2#挤奶厅1#牛舍地面风炮处理工程	无偿使用		2008-10-28			8,400.00	3,811.50						并入1项
43	3#化粪池	无偿使用	砖混	2009-03-01			5,000.00	2,367.88	7,500.00	63	4,725.00	99.55		
44	5#化粪池	无偿使用	砖混	2009-03-01			5,000.00	2,367.88	7,500.00	63	4,725.00	99.55		
45	厂区阀门井	无偿使用	砖混	2007-12-01			19,053.66	7,892.47	28,580.49	59	16,862.00	113.65		
46	粪便沉淀池(总池)	无偿使用	砖混	2007-12-01			56,444.57	23,379.11	84,666.86	59	49,953.00	113.67		
47	水泵房	无偿使用	砖混	2007-12-01			10,575.65	4,380.28	15,863.48	59	9,359.00	113.66		
48	水井	无偿使用		2007-12-01			100,562.78	5,028.14	150,844.17	59	88,998.00	1,670.00		
49	污水处理基础设施	无偿使用	砖混	2013-04-28			240,164.43	161,585.20	360,246.65	77	277,390.00	71.67		
50	6号棚东头水井房	无偿使用	砖混	2015-02-15			7,491.45	5,653.15	11,237.18	83	9,327.00	64.99		
51	供水管道	无偿使用		2016-02-18			150,000.00	120,315.00	225,000.00	86	193,500.00	60.83		
52	厂区改造工程	无偿使用		2016-12-16			520,000.00	478,836.80						在各项中考虑
53	奶牛场围墙	无偿使用	砖混	2007-12-01	米	5,068.56	277,656.73	115,004.98	1,371,100.00	59	808,949.00	603.40	270.51	
54	围墙	无偿使用	砖混	2007-12-01	米		29,995.70	12,424.52						
55	牛舍围护墙	无偿使用	砖混	2007-12-01	米		134,421.19	66,014.98						
56	核心区围墙(高2.8米)	无偿使用	砖混	2007-12-01	米		136,343.75	56,473.46						
57	围墙	无偿使用	砖混	2007-12-01	米		190,059.24	78,723.01						
58	围墙（带消毒室）	无偿使用	砖混	2008-01-01	米		67,400.00	28,183.80						
59	三期围墙	无偿使用	砖混	2008-05-31	米		157,124.00	68,224.86						
60	核心围墙	无偿使用	砖混	2009-03-01	米		195,658.45	92,658.59						
61	3号棚挡风墙等	无偿使用	砖混	2011-05-01	米		97,690.00	56,317.18						
62	三期厕所	无偿使用	砖混	2008-10-01	米		14,135.00	6,413.86						
63	厕所(牛场)	无偿使用	砖混	2007-12-01	米		11,816.43	4,894.31						
64	厕所(含2#和3#化粪池)	无偿使用	砖混	2007-12-01	米		28,717.62	11,895.28						

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2

评估基准日：2020年4月30日

第8页，共13页
金额单位：人民币元

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

序号	构筑物名称	土地情况	结构	建成 年月	计量 单位	面积体积 m ² 或长度	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
		土地终止 日期					原值	净值	原值	成新 率%	净值			
65	道路(核心牧场及养殖小区)	无偿使用	砼	2007-12-01	平米	41,803.36	996,607.61	412,795.32	4,071,000.00	59	2,401,890.00	481.86	97.38	
66	主干道路及管沟	无偿使用	砼	2007-12-01	平米		397,214.82	164,526.07						
67	道路管沟	无偿使用	砼	2007-12-01	平米		207,815.20	86,077.35						
68	二期场区道路(估)	无偿使用	砼	2008-05-31	平米		71,000.00	30,813.22						
69	三期道路	无偿使用	砼	2008-05-31	平米		243,807.00	106,990.36						
70	养殖小区路面	无偿使用	砼	2009-03-01	平米		257,655.53	126,270.68						
71	卸牛台基新增道路	无偿使用	砼	2009-08-01	平米		20,040.00	9,886.90						
72	仓库南路面	无偿使用	砼	2012-07-25	平米		50,258.88	31,759.32						
73	毛石排水沟	无偿使用	砼	2007-12-01	平米		361,119.64	180,297.43						
74	二期排水沟(估)	无偿使用	砼	2008-05-31	平米		101,400.00	44,006.89						
75	动力线路扩建工程	无偿使用		2007-12-01			145,652.34	60,329.42	203,913.28	59	120,309.00	99.42		
76	牛场电力线路	无偿使用		2007-12-01			248,781.99	103,045.45	348,294.79	59	205,494.00	99.42		
77	配电线路扩建	无偿使用		2008-02-28			120,000.00	50,654.02	168,000.00	59	99,120.00	95.68		
78	三期扩建配电线路工程	无偿使用		2008-05-31			124,650.20	54,096.72	174,510.28	60	104,706.00	93.55		
79	乔木	无偿使用	胸径小于5cm		棵	931			26,068.00		26,068.00		28.00	
80	乔木	无偿使用	胸径5-10cm		棵	78			6,240.00		6,240.00		80.00	
81	乔木	无偿使用	胸径10-20cm		棵	4960			744,000.00		744,000.00		150.00	
82	乔木	无偿使用	胸径大于20cm		棵	166			66,400.00		66,400.00		400.00	
83	果树	无偿使用	幼龄期		棵	4006			360,540.00		360,540.00		90.00	
84	果树	无偿使用	初果期		棵	34			8,840.00		8,840.00		260.00	
85	果树	无偿使用	盛果期		棵	18			10,800.00		10,800.00		600.00	
合 计							17,532,459.49	8,078,855.09	46,884,445.18		28,489,698.00	252.65		
减：构筑物及其他辅助设施减值准备														
合 计							17,532,459.49	8,078,855.09	46,884,445.18	-	28,489,698.00	252.65		

被评估单位填表人：孔祥增

评估人员：张海宽、李娜 陈宁

填表日期：2020年7月23日

固定资产—机器设备评估明细表

表4-6-4

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	双力三轮车			台	1	2007/12/1	2007/12	3,307.50	165.38	2,600.00	10.00	259.00	56.61	
2	单杯组移动式手推车	铁制，0.7米x0.5米		台	1	2007/12/1	2007/12	8,669.84	433.49	7,800.00	10.00	784.00	80.86	
3	水井变频器			台	1	2007/12/1	2007/12	4,889.59	244.48	3,800.00	10.00	379.00	55.02	
4	助产器			台	1	2007/12/1	2007/12	2,361.45	118.07	1,800.00	10.00	181.00	53.30	
5	铡草机（8吨含电机和加长筒）	8吨含电机和加长筒	肥城武涛农机	台	1	2007/12/1	2007/12	40,543.95	2,027.20	36,500.00	10.00	3,647.00	79.90	
6	发电机组			台	1	2007/12/1	2007/12	44,296.37	2,214.82	34,100.00	10.00	3,405.00	53.74	
7	拖拉机（洛阳东方红-900）	洛阳东方红-900	洛阳东方红	台	1	2007/12/1	2007/12	82,989.84	4,149.49	63,900.00	10.00	6,388.00	53.95	
8	青贮取料机			台	1	2007/12/1	2007/12	129,070.50	6,453.53	119,600.00	10.00	11,962.00	85.36	
9	饲料制备机（12立方）	12立方		台	1	2007/12/1	2007/12	261,571.16	13,078.56	242,400.00	10.00	24,235.00	85.30	
10	精料库电机(电机基础)			台	1	2007/12/1	2007/12	4,015.00	200.75	3,700.00	10.00	374.00	86.30	
11	铡草机		肥城武涛农机	台	10	2007/12/1	2007/12	49,158.40	2,457.90	43,200.00	10.00	4,319.00	75.72	
12	饲料机		肥城武涛农机	台	1	2007/12/1	2007/12	20,241.64	1,012.08	21,900.00	10.00	2,191.00	116.48	
13	电子汽车衡	30T		台	1	2007/12/1	2007/12	181,528.35	9,076.42	168,200.00	10.00	16,821.00	85.33	
14	电子汽车衡	5T		台	1	2007/12/1	2007/12	33,920.21	1,696.01	31,500.00	10.00	3,146.00	85.49	
15	铡草机电机			台	7	2007/12/1	2007/12	9,643.20	482.16	8,900.00	10.00	893.00	85.21	
16	深水泵			台	1	2007/12/1	2007/12	6,678.14	333.91	6,200.00	10.00	623.00	86.58	
17	拖拉机 JDT800	JDT800		台	1	2007/12/1	2007/12	46,512.40	2,325.62	35,800.00	10.00	3,578.00	53.85	
18	旋耕机	2米	肥城武涛农机	台	1	2007/12/1	2007/12	2,745.00	137.25	2,100.00	10.00	207.00	50.82	
19	动物饲料制备机		肥城武涛农机	台	1	2007/12/1	2007/12	142,435.00	7,121.75	132,000.00	10.00	13,197.00	85.31	
20	老万锅炉一套(含淋浴器散热片管道等)	非标	定制	台	1	2007/12/1	2007/12	38,150.02	1,907.50	35,300.00	10.00	3,530.00	85.06	
21	鱼骨式挤奶台			台	1	2008/6/30	2008/06	466,483.29	23,324.16	418,100.00	10.00	41,814.00	79.27	
22	制冷罐(5T)	5T	天津玉泰	台	1	2008/6/30	2008/06	40,342.58	2,017.13	36,100.00	10.00	3,613.00	79.12	
23	制冷罐(天津玉泰)	5T	天津玉泰	台	1	2008/6/30	2008/06	40,895.91	2,044.80	36,700.00	10.00	3,665.00	79.24	
24	鱼骨式挤奶机(套)	2*16	利拉伐	台	1	2008/6/30	2008/06	385,208.14	19,260.41	345,400.00	10.00	34,535.00	79.31	
25	挤奶设备(奶厅)	自动脱落型	利拉伐	台	1	2008/6/30	2008/06	529,765.31	26,488.27	474,800.00	10.00	47,483.00	79.26	
26	铡草电动机			台	7	2008/8/31	2008/08	13,300.00	665.00	9,800.00	10.00	983.00	47.82	
27	青贮用铡草机	93zp-8000	徐州牧丰农机有限公司	台	6	2008/9/14	2008/09	51,600.00	2,580.00	38,400.00	10.00	3,836.00	48.68	
28	淋浴设备			台	1	2008/11/30	2008/11	4,554.00	227.70	3,600.00	10.00	362.00	58.98	
29	常压锅炉	非标	非标	台	1	2009/4/30	2009/04	2,700.00	135.00	2,800.00	10.00	280.00	107.41	
30	装载机	山东临工LG933L	济南石方工程机械有限公司	台	1	2011/6/30	2011/06	180,000.00	28,944.00	157,100.00	11.60	18,224.00	-37.04	
31	新东方红-100	东方红-100	东方红公司	台	1	2011/8/10	2011/08	59,800.00	10,562.33	52,200.00	12.70	6,629.00	-37.24	

固定资产—机器设备评估明细表

表4-6-4

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

金额单位：人民币元 第10页 共13页

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
32	饲料输送机			台	1	2011/8/1	2011/08	2,190.00	386.65	2,300.00	12.50	281.00	-27.32	
33	铡草机	93zp-8000	徐州牧丰农机有限公司	台	1	2011/12/1	2011/12	6,800.00	1,416.00	6,300.00	15.80	995.00	-29.73	
34	铡草机	93zp-8000	徐州牧丰农机有限公司	台	1	2011/12/1	2011/12	6,800.00	1,416.00	6,300.00	15.80	995.00	-29.73	
35	铡草机	93zp-8000	徐州牧丰农机有限公司	台	1	2011/12/1	2011/12	6,800.00	1,416.00	7,300.00	15.80	1,153.00	-18.57	
36	铡草机	93zp-8000	徐州牧丰农机有限公司	台	1	2011/12/1	2011/12	6,800.00	1,416.00	6,300.00	15.80	995.00	-29.73	
37	饲料搅拌机			台	1	2011/12/1	2011/12	206,602.00	50,417.90	225,700.00	15.80	35,664.00	-29.26	
38	鱼骨挤奶设备（套）1208	9JGD-YG-16	南京博泰公司	台	1	2012/7/29	2012/07	677,000.00	221,289.47	778,500.00	22.40	174,393.00	-21.19	
39	槽渣车（清理牛粪）	ZZ2XN-A	山东新能环境工程有限公司	台	1	2013/3/31	2013/03	29,990.00	9,808.45	28,800.00	29.10	8,381.00	-14.55	
40	铡草机	9Z-9A	徐州牧丰农机有限公司	台	10	2013/3/31	2013/03	117,000.00	38,264.50	112,400.00	29.10	32,708.00	-14.52	
41	污水处理设备	WA-6	威海鸿润环保设备有限公司	台	1	2013/3/31	2013/03	263,500.00	90,347.27	351,000.00	29.10	102,153.00	13.07	
42	电机（铡草机用）	4-5	博山水泵电机公司	台	10	2013/4/28	2013/04	18,000.00	6,030.00	20,500.00	29.90	6,132.00	1.69	
43	奶罐（北院）		天津瑞晟泰机械制造有限公司	台	1	2013/4/28	2013/04	82,700.00	35,596.64	79,400.00	29.90	23,741.00	-33.31	
44	奶罐（北院）		天津瑞晟泰机械制造有限公司	台	1	2013/4/28	2013/04	82,700.00	35,596.64	79,400.00	29.90	23,741.00	-33.31	
45	冷风机	1.1米x1米x1米，每个风机降温面积15		台	92	2014/10/16	2014/10	193,200.00	92,222.64	233,300.00	44.60	104,056.00	12.83	
46	三轮扫地机			台	1	2015/4/29	2015/04	8,700.00	4,567.20	8,600.00	49.90	4,291.00	-6.05	
47	牛棚牛夹杠改造			台	1	2015/8/28	2015/08	146,286.00	81,429.60	146,200.00	53.20	77,778.00	-4.48	
48	司达特牵引12立方饲料搅拌机	9SJW-1200	北京国科诚泰农牧设备有限公司	台	1	2015/9/6	2015/09	205,000.00	115,735.55	74,800.00	69.00	51,626.00	-55.39	
49	东奶厅奶罐	9GR-60000	济南德农农机有限公司	台	1	2015/12/8	2015/12	37,800.00	22,485.48	37,800.00	56.00	21,168.00	-5.86	
50	拖拉机	增压100型	东方红	台	1	2015/12/8	2015/12	66,000.00	38,828.96	65,900.00	56.00	36,904.00	-4.96	
51	配种用电动三轮车	AH200	任丘市金福车业	台	1	2016/2/18	2016/02	2,550.00	1,540.50	2,500.00	58.00	1,450.00	-5.87	
52	畜牧风机			台	1	2016/6/25	2016/06	4,550.00	2,891.70	4,400.00	61.50	2,706.00	-6.42	
53	巴氏杀菌机	30L	维殊机械科技(上海)有限公司	台	1	2017/4/27	2017/04	4,200.00	3,003.00	3,700.00	69.90	2,586.00	-13.89	
54	电动三轮车	AH200	任丘市金福车业	台	1	2017/8/18	2017/08	2,350.00	1,754.80	2,100.00	73.00	1,533.00	-12.64	
合 计								5,064,894.79	1,029,746.12	4,859,800.00		976,973.00	-5.12	
减：机器设备减值准备													-	
合 计								5,064,894.79	1,029,746.12	4,859,800.00		976,973.00	-5.12	

被评估单位填表人：孔祥增

评估人员：张海宽、李娜 陈宁

填表日期：2020年7月23日

固定资产—车辆评估明细表

表4-6-5

评估基准日：2020年4月30日

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

第11页，共13页

序号	车辆牌号	证载权利人名称	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里 程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	鲁AXN579	济南维维农牧发展有限公司	五十铃皮卡	QL4160UGDRB	辆	1	2013-12-12	2013-12-12	70000	114,517.00	45,613.12	102,700.00	43%	44,161.00	-3.18	
														-	-	
														-	-	
合 计										114,517.00	45,613.12	102,700.00		44,161.00	-3.18	
减：车辆减值准备															-	
合 计										114,517.00	45,613.12	102,700.00	-	44,161.00	-3.18	

被评估单位填表人：孔祥增

评估人员：张海宽、李娜 陈宁

填表日期：2020年7月23日

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2020年4月30日

第12页，共13页
金额单位：人民币元

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	明基电脑			台	1	2007-12-01	2007-12-01	2,169.05	108.45	100.00		100.00	-7.79	
2	DELL台式电脑		戴尔公司	台	1	2007-12-01	2007-12-01	2,340.68	117.04	100.00		100.00	-14.56	
3	DELL台式电脑		戴尔公司	台	1	2007-12-01	2007-12-01	2,340.67	117.03	100.00		100.00	-14.55	
4	DELL台式电脑		戴尔公司	台	1	2007-12-01	2007-12-01	2,340.67	117.03	100.00		100.00	-14.55	
5	澳柯玛冰箱		澳柯玛公司	台	1	2007-12-01	2007-12-01	624.22	31.21	50.00		50.00	60.21	
6	澳柯玛冰箱		澳柯玛公司	台	1	2007-12-01	2007-12-01	624.21	31.21	50.00		50.00	60.21	
7	澳柯玛冰柜		澳柯玛公司	台	1	2007-12-01	2007-12-01	749.00	37.45	50.00		50.00	33.51	
8	打印机			台	1	2007-12-01	2007-12-01	2,170.56	108.53	50.00		50.00	-53.93	
9	美的冰箱		美的公司	台	1	2009-08-01	2009-08-01	1,799.00	89.95	50.00		50.00	-44.41	
10	联想电脑		联想公司	台	1	2009-11-01	2009-11-01	3,700.00	185.00	100.00		100.00	-45.95	
11	惠普一体机		惠普公司	台	1	2010-01-01	2010-01-01	2,750.00	137.50	100.00		100.00	-27.27	
12	针式打印机	1600K	爱普生公司	台	1	2010-10-01	2010-10-01	1,680.00	84.00	100.00		100.00	19.05	
13	推拉铁门			台	1	2007-12-01	2007-12-01	8,493.38	424.67	6,700.00	10	670.00	57.77	
14	计量配电箱			台	1	2007-12-01	2007-12-01	3,106.78	155.34	2,400.00	10	240.00	54.50	
15	核心区电力柜			台	1	2007-12-01	2007-12-01	10,800.20	540.01	8,500.00	10	850.00	57.40	
16	牛棚动力计量箱			台	1	2007-12-01	2007-12-01	32,965.00	1,648.25	25,900.00	10	2,590.00	57.14	
17	核心动力柜			台	1	2007-12-01	2007-12-01	7,084.70	354.24	5,600.00	10	560.00	58.08	
18	路灯控制箱			台	1	2007-12-01	2007-12-01	766.35	38.32	600.00	10	60.00	56.58	
19	输电线路			台	1	2007-12-01	2007-12-01	230,943.22	11,547.16	181,600.00	10	18,160.00	57.27	
20	铡草机(电缆)			台	1	2007-12-01	2007-12-01	51,680.60	2,584.03	40,600.00	10	4,060.00	57.12	
21	不锈钢防雨柜			台	1	2007-12-01	2007-12-01	28,119.52	1,405.98	22,100.00	10	2,210.00	57.19	
22	动力柜			台	1	2007-12-01	2007-12-01	2,389.44	119.47	1,900.00	10	190.00	59.04	
23	铡草机用电缆(130米)			台	1	2008-09-13	2008-09-13	4,680.00	234.00	3,700.00	10	370.00	58.12	
24	摄像监控	DVP16路		台	1	2012-04-30	2012-04-30	39,899.00	1,994.95	1,500.00		1,500.00	-24.81	
25	空调	1P	美的公司	台	1	2012-05-26	2012-05-26	2,999.00	149.95	200.00		200.00		
26	空调	1P	美的公司	台	1	2012-05-26	2012-05-26	2,999.00	149.95	200.00		200.00		
27	空调	1P	美的公司	台	1	2012-05-26	2012-05-26	2,999.00	149.95	200.00		200.00		
28	电脑			台	1	2012-05-26	2012-05-26	3,700.00	185.00	200.00		200.00		
29	配电箱电缆线1208扩建青贮窖用			台	1	2012-07-28	2012-07-28	40,190.00	10,599.26	35,000.00	10	3,500.00		

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

评估基准日：2020年4月30日

第13页，共13页
金额单位：人民币元

被评估单位（产权持有人）：济南维维农牧发展有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
30	冰箱			台	1	2013-04-28	2013-04-28	2,699.00	134.95	200.00		200.00		
31	联想电脑		联想公司	台	1	2013-05-30	2013-05-30	5,500.00	275.00	200.00		200.00		
32	戴尔电台式电脑		戴尔公司	台	1	2013-08-27	2013-08-27	3,440.00	172.00	200.00		200.00		
33	美的空调	1P	美的公司	台	1	2013-09-30	2013-09-30	2,860.00	143.00	200.00		200.00		
34	美的空调	1.5P	美的公司	台	1	2013-09-30	2013-09-30	3,999.00	199.95	200.00		200.00		
35	美的空调	1P	美的公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,280.00	114.00	200.00		200.00		
36	监控设备			台	1	2016-12-22	2016-12-22	19,670.00	7,212.40	17,400.00	44	7,656.00		
37	联想笔记本电脑E570	E570	联想公司	台	1	2017-07-31	2017-07-31	4,399.00	1,979.44	3,400.00	54	1,836.00		
38	联想笔记本电脑E570	E570	联想公司	台	1	2017-07-31	2017-07-31	4,399.00	1,979.44	3,400.00	54	1,836.00		
39	联想台式电脑M4650	M4650	联想公司	台	1	2017-07-31	2017-07-31	3,600.00	1,620.00	3,200.00	54	1,728.00		
40	伊莱克斯空调	EAW35FD13CA1WF	伊莱克斯	台	1	2017-08-18	2017-08-18	2,000.00	986.56	1,800.00	55	990.00		
合 计								551,949.25	48,261.67	368,250.00		51,956.00	7.65	
减：电子设备减值准备													-	
合 计								551,949.25	48,261.67	368,250.00	-	51,956.00	7.65	

被评估单位填表人：孔祥增

评估人员：张海宽、李娜 陈宁

填表日期：2020年7月23日