

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核实了解  
拟被征收宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市  
兴庆区八里桥 481.24 亩农用地的使用权市场价值项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 000529 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019 年 5 月 31 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： 1143020020201900636

资产评估报告名称： 维维食品饮料股份有限公司核实了解拟被征收宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥481.24亩农用地的使用权市场价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2019]第000529号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

签字资产评估专业人员： 常虹(资产评估师)、刘平(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。

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	3
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
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.....	8
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、资产评估报告日.....	12
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、行政法规规定和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对其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清单由委托人、产权持有人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。

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。



## 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2019]第 000529 号

**维维食品饮料股份有限公司：**

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**评估目的：**为维维食品饮料股份有限公司核实了解拟被征收宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地使用权市场价值提供价值参考。

**评估对象：**宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥的 481.24 亩农用地使用权市场价值。

**评估范围：**宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥的 481.24 亩农用地，不包含土地上的地面附着物（已补偿）。

**评估基准日：**2019 年 3 月 5 日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**成本逼近法。

**评估结论：**维维食品饮料股份有限公司核实了解拟被征收宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地使用权在评估基准日资产账面价值为 57.91 万元，评估价值为 4,749.84 万元，增值额为 4,691.93 万元，增值率为 8102.11%。

本资产评估报告仅为资产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自评估基准日起一年。

**资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。**

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核实了解拟被征收  
宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市  
兴庆区八里桥 481.24 亩农用地的使用权市场价值项目  
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 000529 号

维维食品饮料股份有限公司：

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用成本逼近法，对宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地在 2019 年 3 月 5 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为维维食品饮料股份有限公司，产权持有人为宁夏东方乳业有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人与产权持有人概况

1. 委托人注册登记情况

名称：维维食品饮料股份有限公司

统一社会信用代码：91320000608077903T

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

住所：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

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、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[热灌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）

## 2、产权持有人注册登记情况

名称：宁夏东方乳业有限公司

统一社会信用代码：916400007106656217

类型：其他有限责任公司

住所：银川市兴庆区解放东街 518 号

法定代表人：张军

注册资本：4400 万元整

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。\*\*\*（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. 委托人和产权持有人之间的关系。

委托人为产权持有人的控股公司。

### （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受维维食品饮料股份有限公司的委托，为维维食品饮料股份有限公司核实了解拟被征收宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地使用权市场价值提供价值参考。

## 三、对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥的 481.24 亩



农用地使用权市场价值。

## （二）评估范围

本次的评估范围：宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥的 481.24 亩的一宗农用地，不包含土地上的地面附着物（已补偿）。

宗地位于银川市兴庆区八里桥，东临京藏高速、南临哈纳斯新能源集团东部热电公司、西临友爱街、北临银新干沟。证号为银国用（2003）第 17882 号，使用权人为宁夏东方乳业有限公司，座落于银川市兴庆区八里桥，地类（用途）为农用地，使用权类型为出让，终止日期为 2031 年 08 月 08 日，证载使用权面积为 557,427.87 m<sup>2</sup>，本次纳入评估范围的为其中的 481.24 亩。宗地外达到“七通”，即：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气，宗地内达到场地平整。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，未设他项权利。

## （三）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（或者评估值）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终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

本项目评估基准日是 2019 年 3 月 5 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，本次选择土地征收预公告日为评估基准日。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

维维食品饮料股份有限公司经理办公会议纪要（20190408）。



## （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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）；
2. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日，中华人民共和国主席令第 62 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第 72 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国主席令第 28 号，第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
5. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
6. 《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修正）。
7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

## （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—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—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

## （四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 其他权属证明文件等；

### （五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准 and 政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1.《宁夏回族自治区人民政府关于公布宁夏回族自治区征地补偿标准的的通知》（宁政发[2015]101号）；

2. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

3. 与此次资产评估有关的其他资料。

### （六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的资料；

2. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库；

3. 委托人与中瑞世联资产评估（北京）有限公司签订的《资产评估委托合同》。

## 七、评估方法

对于土地使用权主要评估方法有：基准地价系数修正法、成本逼近法、收益法、剩余法和市场法。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。评估范围内同类型土地使用权，租赁市场交易不活跃，无法获取相应的租赁交易价格，故不采用收益法。

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，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种评估方法。近期没有足够数量的同类型土地使用权交易案例，不适用市场法。

基准地价系数修正法是利用基准地价评估或更新成果，在将估价对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上，确定相应的修正系数，用此修正系数对基准地价进行修正，从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。当地农业用地没有基准地价，故不适用基准地价系数修正法。

剩余法又称假设开发法，是指在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。该宗土地为农用地，不适用剩余法。

成本逼近法,就是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。由于可以收集到当地征地的补偿标准,故可以采用成本逼近法评估。

根据委估资产的特点、使用性质、评估目的,本次采用成本逼近法进行评估。

计算公式:

土地价格=(土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×宗地使用年限修正系数×综合修正系数×宗地面积

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2019 年 5 月 3 日至 2019 年 5 月 31 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

我公司与委托人洽谈,就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致,签订资产评估委托合同,拟定评估计划。

### (二) 前期准备

针对本项目特点和资产分布情况,我公司制定了资产评估方案,组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料,我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训,并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料,对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

### (三) 现场调查

资产评估专业人员于 2019 年 5 月 8 日至 2019 年 5 月 9 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实,对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

(1) 指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础



上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

#### (3) 现场实地勘查

评估人员根据修正后评估明细表，与产权持有人基建管理人员共同勘查土地使用权，逐项进行勘查，核对明细表所填内容与实际是否一致，并对该宗土地的位置、面积、开发程度、周边状况进行现场勘察，填写勘察记录。经现场勘查，评估人员认为委估的土地及红线外配套设施均正常使用，勘查具体结果如下：

宗地外达到“七通”，即：通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气。

宗地内达到场地平整。

#### (4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

#### (5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查。

### (四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### (五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。



## （六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 产权持有人提供的资料真实、准确。
2. 不考虑显著通货膨胀及发生偶发事件及评估结论的影响。
3. 委估资产为合法取得，未涉及诉讼，无权利纠纷。
4. 无其他不可预测和不可抗力因素造成重大影响。

本资产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资产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

本次资产评估采用成本逼近法对宁夏东方乳业有限公司座落于银川市兴庆区八里桥的 481.24 亩农用市场价值进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

评估结论：宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地在评估基准日土地使用权账面价值为 57.91 万元，评估价值为 4,749.84 万元，增值额为 4,691.93 万元，增值率为 8102.11%。

即本次评估的维维食品饮料股份有限公司核实了解拟被征收宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地使用权市场价值为人民币 4,749.84 万元（大写人民币肆仟柒佰肆拾玖万捌仟肆佰元整）。

## 十一、特别事项说明

（一）以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

本评估报告中涉及产权资料及相关材料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资

产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 本评估报告仅用于征收核实资产。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：维维食品饮料股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用者应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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使用者未按照法律、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师不承担责任。

(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者和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用者。

(四) 资产评估报告使用者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。

(五) 资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评

估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 5 月 31 日。

(本页无正文)

法定代表人:



资产评估师: 常虹



资产评估师: 刘平



中瑞世联资产评估(北京)有限公司





## 资产评估报告附件

附件一、签名资产评估师的承诺函

附件二、与评估目的相对应的经济行为文件

附件三、委托人和产权持有人营业执照复印件

附件四、《国有土地使用证》复印件

附件五、委托人和产权持有人的承诺函

附件六、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件七、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件八、资产评估机构营业执照副本复印件

附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件十、资产评估委托合同复印件

附件十一、资产评估明细表

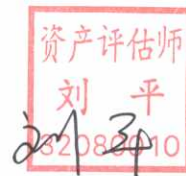
## 资产评估师承诺函

维维食品饮料股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位核实了解拟被征收宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地使用权市场价值，以 2019 年 3 月 5 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资产评估委托合同的约定一致。
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. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：刘平



资产评估师签名：常虹



2019 年 5 月 31 日

# 维维食品饮料股份有限公司经理办公会议纪要

## (20190408)

维维食品饮料股份有限公司于 2019 年 4 月 8 日召开股份公司办公会议，因银川市第一再生水厂建设项目需要，银川市兴庆区住房和城乡建设局拟征收宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地（此块土地在土地证号银国用 2003 第 17882 号上），我公司需要核实了解拟被征收该农用地的使用权市场价值，现需要进行评估，经本公司经理办公会议决议：

同意中瑞世联资产评估（北京）有限公司对此块土地使用权市场价值做相应评估。





编号 320000000201811230004

# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91320000608077903T

名 称	维维食品饮料股份有限公司
类 型	股份有限公司(中外合资、上市)
住 所	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
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、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）



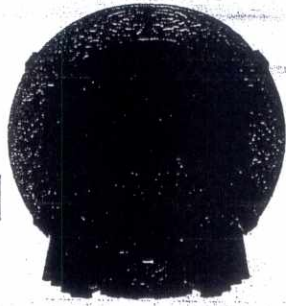
登 记 机 关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018 年 11 月 23 日





# 营业执照

统一社会信用代码 916400007106656217

名	称	宁夏东方乳业有限公司
类	型	其他有限责任公司
住	所	银川市兴庆区解放东街518号
法	定代表人	张军
注	册资本	4400万元整
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。***（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



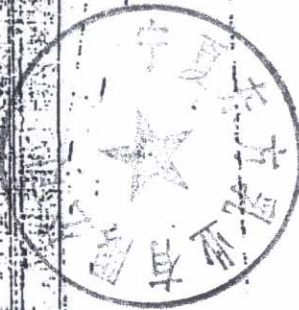
2016年7月27日



银 国用 ( 2003 ) 第 17882 号

土地使用权人	宁夏东方乳业有限公司		
座 落	兴庆区八里桥		
地 号		图 号	
地类 (用途)	农用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2031年. 08月. 08日
使用权面积	557427.87 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

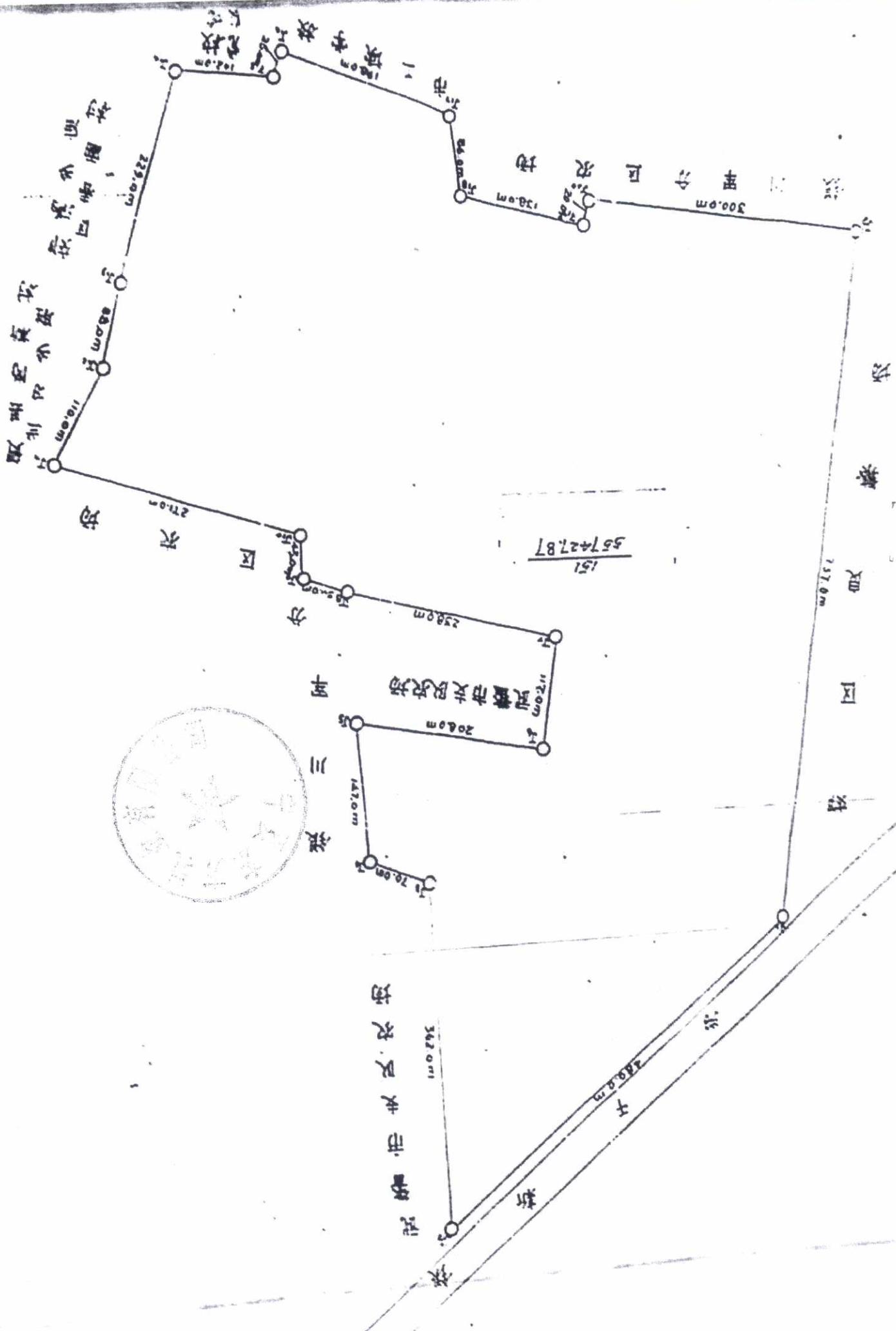


记 事  
 (2009) 农用地 2004 年 11 月 23 日抵押予中国农业银行  
 注销该次登记部

2005.11.05  
 注销该次登记 农业银行  
 2007.06.14  
 押于银川市财政  
 2005.09.



二〇〇三年十月二十一日





## 委托人承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因我公司为核实了解拟被征收农用地的使用权市场价值的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地的使用权市场价值进行评估，评估基准日为 2019 年 3 月 5 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：维维食品饮料股份有限公司

法定代表人(签字)：



杨启典

2019 年 3 月 1 日



## 产权持有人承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因本公司农用地的使用权拟被征收的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地的使用权市场价值进行评估，评估基准日为 2019 年 3 月 5 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

产权持有人：宁夏东方乳业有限公司

法定代表人(签字)：



年 月 日

# 北京市财政局

2018-0010 号

## 变更备案公告

中瑞国际资产评估（北京）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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中瑞国际资产评估（北京）有限公司（原资产评估资格证书编号：43020020）名称变更为中瑞世联资产评估（北京）有限公司。

二、中瑞国际资产评估（北京）有限公司法定代表人由何培刚变更为何源泉。

三、中瑞国际资产评估（北京）有限公司股东由杨文化（注册资产评估师证书编号：11000569）、段龙（注册资产评



估师证书编号：43030065)、张永远(注册资产评估师证书编号：11050009)、何源泉【非注册资产评估师(股东)培训证书编号：G06931】、陈学军(注册资产评估师证书编号：11060046)、郭颀(注册资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(注册资产评估师证书编号：11130112)、王瑜(注册资产评估师证书编号：11060054)，变更为段龙(注册资产评估师证书编号：43030065)、张永远(注册资产评估师证书编号：11050009)、李娜、陈学军(注册资产评估师证书编号：11060046)、郭颀(注册资产评估师证书编号：21000674)、高鑫(注册资产评估师证书编号：11130112)、梁宏磊(注册资产评估师证书编号：11130055)。

相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资【2017】26号)(十四)有关规定，中瑞国际资产评估(北京)有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。





# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中瑞世联资产评估（北京）有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2009〕2号 证书编号：0731019001  
变更文号：财办资〔2018〕11号

序列号：000151

发证时间：2009年4月







# 营业执照

(副本) (10-2)

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞世联资产评估（北京）有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼13层1606-1  
 法定代表人 何源泉  
 注册资本 2500万元  
 成立日期 2008年07月23日  
 营业期限 2008年07月23日至 2028年07月22日  
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产价格评估；工程造价评估；房地产咨询；企业管理咨询；商务咨询；工程造价咨询；探矿权和采矿权评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 12 月 19 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：常虹

性别：女

登记编号：11130125



单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有限公司

初次登记时间：2013-11-14



年检信息：通过(2018-04-02)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：常虹

本人印鉴：  
资产评估师  
常虹  
11130125



打印时间：2019-01-27

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：刘平

性别：男

登记编号：32080010

单位名称：中瑞世联资产评估(北京)有  
限公司江苏分公司

初次执业登记日期：2008-03-31

年检信息：通过 (2019-05-05)

所在行业组织：中国资产评估协会

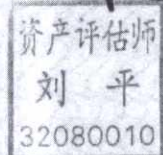


(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

刘平

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06

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>

合同编号：GRP2019-000917-1

# 资产评估委托合同



委托人（甲方）：维维食品饮料股份有限公司

受托人（乙方）：中瑞世联资产评估（北京）有限公司

签订地点：江苏徐州





委托人(甲方): 维维食品饮料股份有限公司

联系地址: 徐州市云龙区维维大道 300 号

电话: 0516-83398096

传真: 0516-83398096

电子邮箱: 228252697@qq.com

受托人(乙方): 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

联系地址: 北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 A 座 16 层

电话: 86 (10) 66553366

传真: 86 (10) 66553380

电子邮箱:

甲乙双方本着平等自愿、诚实守信的原则, 根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》以及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的相关规定, 就委托资产评估服务项目, 经双方协商一致, 达成以下约定:

### 一、评估目的

为维维食品饮料股份有限公司拟了解宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥 481.24 亩农用地使用权市场价值提供价值参考。

### 二、评估对象和评估范围

1. 评估对象为: 宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥的 481.24 亩农用地使用权市场价值。

2. 评估范围为: 宁夏东方乳业有限公司拥有的座落于银川市兴庆区八里桥的 481.24 亩农用地。

### 三、评估基准日

评估基准日为: 2019 年 3 月 5 日。

### 四、评估报告使用人及使用范围

1. 依据本合同出具的资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使

资产评估报告  
中瑞世联资产评估(北京)有限公司  
1A 第 1 页

人使用，无其他资产评估报告使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起壹年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，受托人及其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。

5. 未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 五、评估报告提交期限和方式

一般情况下，乙方收到甲方作为委托人应提供的全部资料后，于30个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交资产评估报告交换意见稿。经充分交换意见后，乙方向甲方出具正式的资产评估报告份，并以快递、专人送达、自取等方式交付甲方。

若因不可抗力因素或甲方提供的资料不完整、不及时等原因影响出具正式资产评估报告的，乙方出具资产评估报告的时间可以顺延，直至达到出具报告的条件。

## 六、评估服务费总额、支付时间及支付方式

1. 资产评估服务费总额为：(人民币)伍万元整(含税金，不含差旅费、食宿费，差旅费、食宿费由甲方另外据实支付给乙方)。

2. 支付时间及支付方式：本合同经双方签章后，乙方人员进驻甲方指定的现场前，由甲方支付给乙方资产评估服务费总额的/%，即人民币/万元；提交资产评估报告交换意见稿后三天内，甲方支付给乙方资产评估服务费总额的/%，即人民

币/万元；提交正式资产评估报告前，甲方再支付给乙方资产评估服务费总额剩余的100%，即人民币伍万元。

3. 如本合同约定事项因甲方原因中止，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

4. 乙方收款信息如下：

名称：中瑞世联资产评估（北京）有限公司

纳税人识别号：91110102678011336A

地址：北京市海淀区西直门北大街32号枫蓝国际A座1604

电话：010-66553366

开户行及账号：招商银行北京西直门支行110909056310401

5. 双方依据交易习惯，协商一致约定，所开具的发票不视为本协议书中已付款的凭证，向乙方指定的账户转账并收妥后的相关银行转账凭证系履行本协议唯一的付款凭证。

## 七、其他权利和义务

1. 委托人应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2. 委托人应依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3. 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受



托人有权单方解除资产评估委托合同；因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估委托合同，受托人可以单方解除资产评估委托合同。上述情况发生时，甲方应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

3. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是受托人及其资产评估专业人员的责任。

## 八、违约责任和争议解决

1. 双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担相应的违约责任；双方因不可抗力无法履行本合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

2. 本合同或与本合同有关的一切争议，双方应友好协商解决；协商不成的，提交北京仲裁委员会进行仲裁，对双方均有约束力。

3. 因履行本协议发生纠纷，所产生的合理的律师费、取证费以及其他为实现法定权利所产生的费用均由败诉方承担。

## 九、通知的送达

1. 本合同首部双方预留的联系方式为通知的有效送达地址。

2. 通知以传真形式发出的，以发件方发送后打印的发送确认单显示的时间视为已送达；以电子邮件发出的，以邮件成功到达约定邮箱视为已送达；以快递形式发出的，无论是拒收还是退回，均以快递发出后的第三日视为已送达。

3. 双方送达地址如有变更的，变更方需要在变更前 30 日内书面告知对方，否则应自行承担送达不能的法律后果。

## 十、其他事项

1. 本合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，双方应订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更。补充合同或者重新签订的合同未达成前，本合同仍然有效。



2. 本合同经双方签章后生效，约定事项全部完成后失效。
  3. 本合同一式 4 份，甲乙双方各持 2 份，每份具有同等法律效力。
  4. 本合同未尽事宜，由双方协商解决。
- (以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

委托人(甲方): 维维食品饮料股份有限公司

住 所: 徐州市云龙区维维大道 300 号

负责人: 杨启典

联系人: 张明扬

联系电话: 0516-83398096

签订时间: 2019 年 5 月 3 日



受托人(乙方): 中瑞世联资产评估(北京)有限公司

住 所: 北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 A 座 16 层

法定代表人:

联系人: 刘敏

联系电话: 010-66553366 签订时间: 2019 年 5 月 3 日





# 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2019年3月5日

表4-12-1

产权持有人：宁夏东方乳业有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	银国用(2003)第17882号	银国用(2003)第17882号	兴庆区八里桥	2003/12	出让	农用地	30年	七通一平	320,828.27	1,291,589.81	579,066.53	47,498,400.00	46,919,333.47	8,102.58	实际证载面积557427.87m <sup>2</sup> ，本次评估其中的481.24亩，入账日期2003年6月1日，28.5年摊销期
<b>账面余额合计</b>										<b>1,291,589.81</b>	<b>579,066.53</b>	<b>47,498,400.00</b>	<b>46,919,333.47</b>	<b>8,102.58</b>	
<b>减：减值准备</b>															
<b>账面净值合计</b>										<b>1,291,589.81</b>	<b>579,066.53</b>	<b>47,498,400.00</b>	<b>46,919,333.47</b>	<b>8,102.58</b>	