

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3738030003202300152
合同编号：	青振评约[2023]No. 0159
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	青振评报字[2023]第0122号
报告名称：	山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等资产市场价值评估项目
评估结论：	34,204,022.00元
评估机构名称：	青岛振青资产评估有限责任公司
签名人员：	王赛赛（资产评估师） 会员编号：37210409 张镇（资产评估师） 会员编号：37190045
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2023年04月17日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的
房屋构筑物、设备、土地使用权等资产
市场价值评估项目
资产评估报告

青振评报字[2023]第 0122 号

(共一册 第一册)

青岛振青资产评估有限责任公司

二〇二三年四月十四日



评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人及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	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
附件	20

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、本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，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的 房屋构筑物、设备、土地使用权等资产 市场价值评估项目 资产评估报告摘要

青振评报字[2023]第 0122 号

青岛振青资产评估有限责任公司接受山东春雪食品有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等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、评估目的:对山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等资产进行评估,为委托人对外转让提供参考。

二、评估对象和评估范围:评估对象为山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等资产的市场价值。评估范围是山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等,详见评估申报表。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2023 年 3 月 31 日。

五、评估方法:房屋构筑物、设备等资产采用成本法,土地使用权采用市场法及基准地价系数修正法。

六、评估结论:评估基准日,委托评估的山东春雪食品有限公司位于山东省烟台市莱阳市富山路 382 号生产厂区内的部分房屋构筑物、设备、土地使用权的市场价值为 34,204,022.00 元,大写人民币叁仟肆佰贰拾万肆仟零贰拾贰元整;其中房屋构筑物评估价值 31,338,830.00 元,评估结论包含增值税;设备评估价值 112,239.00 元,评估结论包含增值税;土地使用权评估价值为 2,752,953.00 元,评估结论中仅包含取得土地应发生的契税、印花税。

七、评估结论使用有效期:本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项:

(一) 纳入本次评估范围内已办理权证的房屋建筑物、土地使用权已抵押,抵押银行为中国农业银行股份有限公司莱阳市支行,抵押期限至 2023 年 4 月 20 日,抵押金额 2800 万元。本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁等事项对评估结论的影响。

(二) 本次评估结论未考虑资产交易环节所可能存在的相关税费(如土地增值税)对评估结论的影响。

(三) 委估的房屋建筑物与未纳入本次评估范围的其他房屋建筑物共用土地使用权面积为 20396.00 平方米,土地使用权编号为莱国用(2016)第 21 号。于评估基准日委估的房屋建筑物应分摊的土地使用权尚未办理产权分割。分摊的土地使用权面积为由委托人提供,委估对象所占用的土地使用权面积为 8169.00 平方米,评估人员进行了初步的核实。若经有相关资质的机构测量测绘,本次评估中涉及的土地使用权面积与经测绘的实际面积存在差异,应以经测绘的实际面积为准,评估结论据实调整。

(四) 委估的房屋建筑物中宿舍楼前平房、双职工宿舍、传达室尚未办理权利证书,房屋建筑物面积由委托人提供,评估人员进行了初步的核实。若经有相关资质的机构测量测绘,本次评估中涉及的房屋建筑物面积与经测绘的实际面积存在差异,应以经测绘的实际面积为准,评估结论据实调整。未考虑无证房产未来可能存在的办理权证费用、过户费用等对评估结论的影响。

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。



山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的 房屋构筑物、设备、土地使用权等资产 市场价值评估项目 资产评估报告正文

青振评报字[2023]第 0122 号

山东春雪食品有限公司：

青岛振青资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，房屋构筑物、设备等资产采用成本法，土地使用权采用市场法及基准地价系数修正法按照必要的评估程序，对山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等资产在 2023 年 3 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、委托人、产权持有人及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

委托人暨产权持有人为山东春雪食品有限公司。

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：山东春雪食品有限公司

统一社会信用代码：913706821697979675

住所：山东省莱阳市富山路 382 号

法定代表人：郑维新

注册资本：2186.7 万(元)

企业类型：有限责任公司

成立日期：1992-07-07

经营期限：2042-07-07

经营范围：

一般项目：水果的收购、储藏加工和销售；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、

技术推广；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：五龙鹅原种繁育推广销售；鹅蛋、鹅苗销售；调味品的生产销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）委托方与产权持有人之间的关系

委托方与产权持有人为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

对山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等资产进行评估，为委托人对外转让提供参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等资产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围是山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等，详见评估申报表。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、房屋建筑物

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 5 项，总建筑面积 13286.56 平方米，分别为宿舍楼 1、宿舍楼 2、宿舍楼前平房、双职工宿舍、传达室。

宿舍楼 1 已办理产权证书：莱阳市房权证莱字第 00060945 号，证载权利人山东春雪食品有限公司，证载建筑面积 5716.22 平方米，结构形式为框架结构，建成时间为 2011 年 12 月 31 日。共六层，1 层及 6 层层高 3.8 米，其他楼层层

高 3.5 米。外墙刷防水涂料，内墙刮腻子刷乳胶漆，地砖地面，塑钢窗、木门，大理石楼梯铁制扶手，包含公共洗衣间内的部分房间顶棚为 PVC 吊顶。室内通水电暖、安装监控及消防报警系统等，无电梯。

宿舍楼 2 同宿舍楼 1。

宿舍楼前平房未办理产权证书，建筑面积为 819.00 平方米，结构形式为框架结构，建成时间为 2011 年 12 月 31 日。共 1 层，层高 3.2 米。外墙刷防水涂料，内墙刮腻子刷乳胶漆，地砖地面，塑钢门窗。男女浴室中吊顶为 PVC 吊顶，贴墙砖。室内水电暖配套。

双职工宿舍未办理产权证书，建筑面积为 1008 平方米，结构形式为框架结构，为宿舍楼前平房上加建房屋，共加盖 1 层，层高 3.2 米。建成时间为 2020 年 12 月 31 日。外墙刷防水涂料，内墙刮腻子刷乳胶漆，地砖地面，塑钢窗、木门，宿舍内为铝塑板吊顶。室内铝合金隔断独立卫生间，卫生间内贴墙砖。公共洗漱间为 PVC 吊顶，墙砖墙面。室内水电暖等配套。

传达室未办理产权证书，建筑面积为 27.12 平方米，结构形式为混合结构，共 1 层，层高 3 米，平屋顶。建成时间未 2011 年 12 月 31 日，外墙刷防水涂料，内墙刮腻子刷乳胶漆，地砖地面，塑钢门窗。室内水电暖等配套，设置独立卫生间。

2、构筑物

纳入本次评估范围内的构筑物共计 4 项，分别为自行车棚、路面、围墙、垃圾池。结构形式分别为简易钢构、砼、混合、简易结构，建成时间分别为 2012 年 11 月 1 日、2014 年 11 月 30 日、2011 年 12 月 31 日、2014 年 11 月 30 日。

3、设备

纳入本次评估范围内的设备主要为办公桌椅、床、床垫、沙发、热水器、空调、电视等，共 27 项 184 台/套，购置时间自 2002 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日。

4、土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 宗，权证编号为莱国用（2016）第 21 号，为厂区共用土地使用权，共用土地使用权面积 20396.00 平方米，坐落于莱阳市龙旺庄街道办事处西祝家庙村北、富山路南，证载权利人为山东春雪食品有



限公司，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为工业，分割宗地面积为 8169.00 平方米，终止日期至 2060 年 10 月 11 日。

经现场勘查，委估宗地主要为公司厂区内宗地，宗地整体南邻莱阳春雪公司，东邻西邻公司用地，北邻富山路，宗地红线内场地平整，宗地红线外“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）。

委估的已办理权证的房屋建筑物、土地使用权于评估基准日已抵押。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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

本项目评估基准日为 2023 年 3 月 31 日。

本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《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）；
2. 《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修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

6. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

7. 有关其他法律、法规、通知文件等。

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

（三）产权依据

- 1、房屋所有权证：莱阳市房权证莱字第 00060945 号；
- 2、土地使用权证：莱国用（2016）第 21 号。

（四）取价依据

1. 评估基准日银行存贷款利率；
2. 评估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。

（五）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

七、评估方法

（一）房屋建筑物

- 1、评估方法的选择

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，企业自建房屋建筑物采用成本法评估。选取该评估方法的原因如下：

①本次委托评估的房屋建筑物为工业用途，周边区域公开市场上没有类似体量和用途的房屋建筑物交易案例或者租赁成交案例，无法获取足够数量的参考资产及可比信息，故不选用市场法和收益法进行评估。

②评估对象为已建成物业，无重新开发建设必要；另外类似物业内部装修简单，无重新装修必要，故不选用假设开发法。

③评估对象为企业自建房屋且用途为工业用途，其工程造价资料等成本资料较易取得，故宜采用重置成本法评估。

重置成本法：主要建筑物的评估，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、合理利润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净值。

成本法计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

2、评估方法简介

1) 重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用、资金成本和合理利润。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=含税工程造价+含税前期及其他费用+资金成本+合理利润

①建筑安装工程费用的确定

评估人员根据待估房屋建筑物的具体特点和所掌握的资料，对于有工程预算、结算文件的建筑安装工程采用预决算调整法测算工程价格。对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

②前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用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。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据，如下表：

序号	费用名称	费率(%) 含税	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.64%	建安造价	财建【2016】504号
2	建设工程监理费	2.54%	建安造价	发改价格【2015】299号及市场调节价格
3	勘察设计费	3.40%	建安造价	发改价格【2015】299号及市场调节价格
4	前期可行性研究费	0.19%	建安造价	发改价格【2015】299号及市场调节价格
5	招标代理服务费	0.44%	建安造价	发改价格【2015】299号及市场调节价格
6	环境影响评价费	0.18%	建安造价	发改价格【2015】299号及市场调节价格
7	造价咨询费	0.46%	建安造价	鲁价费发[2007]205号
合计		8.85%		

根据莱阳市行政审批服务局《建设工程施工许可证核发服务指南》（2020年7月1日）中关于城市基础设施配套费收费标准的规定：依据《烟台市物价局财政局文件〈关于莱阳市城市基础设施配套费收费标准的批复〉》（烟价[2010]110号），工业建筑等建设项目城市基础设施配套费按建筑面积136.00元/平方米收取。

③资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时全国银行间同业拆借中心公布的各期贷款市场报价利率LPR为准，按照建造期资金均匀投入计算。

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{建设工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

④合理利润

合理利润根据当地工业用途房地产行情，参照行业开发项目的正常利润率确定，其计算公式如下：

$$\text{利润} = (\text{建安工程费用} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{利润率}$$

2) 综合成新率

对建(构)筑物进行现场勘察，即对建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况作出判断，预计(构)筑物的尚可使用年限，计算确定综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对价值量小、结构简单的建(构)筑物直接经济寿命年限法确定成新率。

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。

3) 评估值计算

评估值=重置全价×综合成新率

(二) 设备

1. 重置价值的确定

(1) 机器设备

根据近期同类设备市场价格，向制造厂家询价等有关资料综合考虑确定含税价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本，以确定设备的重置价值。

重置价值=设备购置价(含税价)+运杂费(含税价)+安装工程费(含税价)+前期及其他费用+资金成本

a. 设备购置价的确定

根据近期同类设备市场价格，向制造厂家询价等有关资料综合考虑确定含税价格。

b. 运杂费的确定

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。运杂费计算公式如下：运杂费=设备购置价×运杂费率

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

c. 安装工程费

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，根据企业实际的安装工程费支出，并参考相同用途类似设备安装工程费率水平，经综合测算以后合理确定。

d. 前期及其他费用

综合考虑本次评估中的机器设备的具体情况，本次评估不考虑前期及其他费

用。

e. 资金成本

根据本项目的建设规模，确定其合理工期较短，不计资金成本。

2. 成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

3. 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

(三) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，本次评估的评估对象为工业用地，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用市场比较法及基准地价系数修正法进行评估作价。采用主要出于以下考虑：

一是评估对象位于莱阳市城区基准地价覆盖区域，可以准确地运用基准地价系数修正法对委估对象进行评估；

二是评估对象所在区域存在较多近期类似土地的市场成交案例，因此适宜采用市场比较法；

三是评估对象作为出让工业用地，周边征地案例较少，难以获取征地费用水平，不适合采用成本逼近法；

四是评估对象为工业用地，属于企业经营性用地，且周边类似土地租售案例较少，不适合采用收益还原法；

通过对以上评估方法的测算结果进行综合分析，得到出让条件下国有土地使

用权价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员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

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员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. 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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。

2. 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

评估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，然后仔细审查各类“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单位对“资产评估明细表”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，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

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“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物、设备、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验,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。

(四) 资料收集

评估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,从委托方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

评估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。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

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:

(一) 基本假设

1. 公开市场假设,即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

2. 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3. 持续使用假设，即假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

(二) 一般假设

1. 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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设和产权持有人相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

4. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

本次评估无特殊假设事项。

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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，委托评估的山东春雪食品有限公司位于山东省烟台市莱阳市富山路 382 号生产厂区内的部分房屋构筑物、设备、土地使用权的市场价值为 34,204,022.00 元，大写人民币叁仟肆佰贰拾万肆仟零贰拾贰元整；其中房屋构筑物评估价值 31,338,830.00 元，评估结论包含增值税；设备评估价值 112,239.00 元，评估结论包含增值税；土地使用权评估价值为 2,752,953.00 元，评估结论中仅包含取得土地应发生的契税、印花税。

详细评估结果见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

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专业能力所能评定估算的有关事项:

(一) 纳入本次评估范围内已办理权证的房屋建筑物、土地使用权已抵押,抵押银行为中国农业银行股份有限公司莱阳市支行,抵押期限至 2023 年 4 月 20 日,抵押金额 2800 万元。本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁等事项对评估结论的影响。

(二) 本次评估结论未考虑资产交易环节所可能存在的相关税费(如土地增值税)对评估结论的影响。

(三) 委估的房屋建筑物与未纳入本次评估范围的其他房屋建筑物共用土地使用权面积为 20396.00 平方米,土地使用权编号为莱国用(2016)第 21 号。于评估基准日委估的房屋建筑物应分摊的土地使用权尚未办理产权分割。分摊的土地使用权面积为由委托人提供,委估对象所占用的土地使用权面积为 8169.00 平方米,评估人员进行了初步的核实。若经有相关资质的机构测量测绘,本次评估中涉及的土地使用权面积与经测绘的实际面积存在差异,应以经测绘的实际面积为准,评估结论据实调整。

(四) 委估的房屋建筑物中宿舍楼前平房、双职工宿舍、传达室尚未办理权利证书,房屋建筑物面积由委托人提供,评估人员进行了初步的核实。若经有相关资质的机构测量测绘,本次评估中涉及的房屋建筑物面积与经测绘的实际面积存在差异,应以经测绘的实际面积为准,评估结论据实调整。未考虑无证房产未来可能存在的办理权证费用、过户费用等对评估结论的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估对象于 2023 年 4 月 14 日办理完成委估对象产权分割,分割后的权证编号分别为鲁(2023)莱阳市不动产权第 0003435 号、鲁(2023)莱阳市不动产权第 0003436 号,证载共用土地使用权面积为 8169 平方米,用途为工业,权利性质为出让,使用期限自 2010 年 5 月 13 日至 2060 年 10 月 11 日。产权分割对评估基准日的评估结论未产生重大影响。

(六) 其他需要说明的问题

1. 本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的,遵循了有关的法

律、法规和资产评估准则的规定。评估机构及其评估专业人员与委托人及有关事项之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2. 本评估报告中涉及的有关资产的一般资料、产权资料、政策文件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；同时根据中国资产评估协会发布《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的职业范围。因此评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论由本公司出具。受本公司评估专业人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(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) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本项目评估报告日为 2023 年 4 月 14 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：


资产评估师
37190045

资产评估师：


资产评估师
37210409

青岛振青资产评估有限责任公司

二〇二三年四月十四日



附件

以下附件资料除特别说明外均为复印件

附件一、委托人和产权持有人营业执照；

附件二、权属资料；

附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件四、签名资产评估师的承诺函；

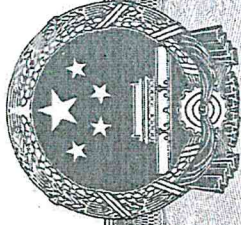
附件五、青岛振青资产评估有限责任公司备案文件复印件；

附件六、青岛振青资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件七、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件八、评估委托合同；

附件九、资产评估明细表。



营业执照

统一社会信用代码

913706821697979675



扫描二维码登录
国家企业信用
信息公示系统，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)



名称 山东春雪食品有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 郑维新

注册资本 贰仟壹佰捌拾陆万柒仟元整

成立日期 1992 年 07 月 07 日

住所 山东省莱阳市富山路382号

经营范围 一般项目：水果的收购、储藏加工和销售；企业管理；信息咨询（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：五龙鹅原种繁育推广销售；鹅蛋、鹅苗销售；调味品的生产销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。



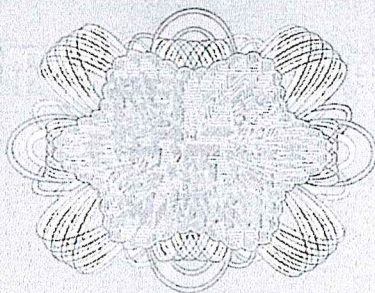
登记机关

2022 年 11 月 21 日

莱 国用 (2016) 第 21 号

土地使用权人	山东春雪食品有限公司		
座 落	莱阳市龙旺庄街道办事处 西祝家庙村北、富山路南		
地 号	—	图 号	—
地类 (用途)	工业	取得价格	—
使用权类型	出让	终止日期	2060.10.11
使用权面积	20396.00 M ²	其中 独用面积	20396.00 M ²
		分摊面积	— M ²

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。



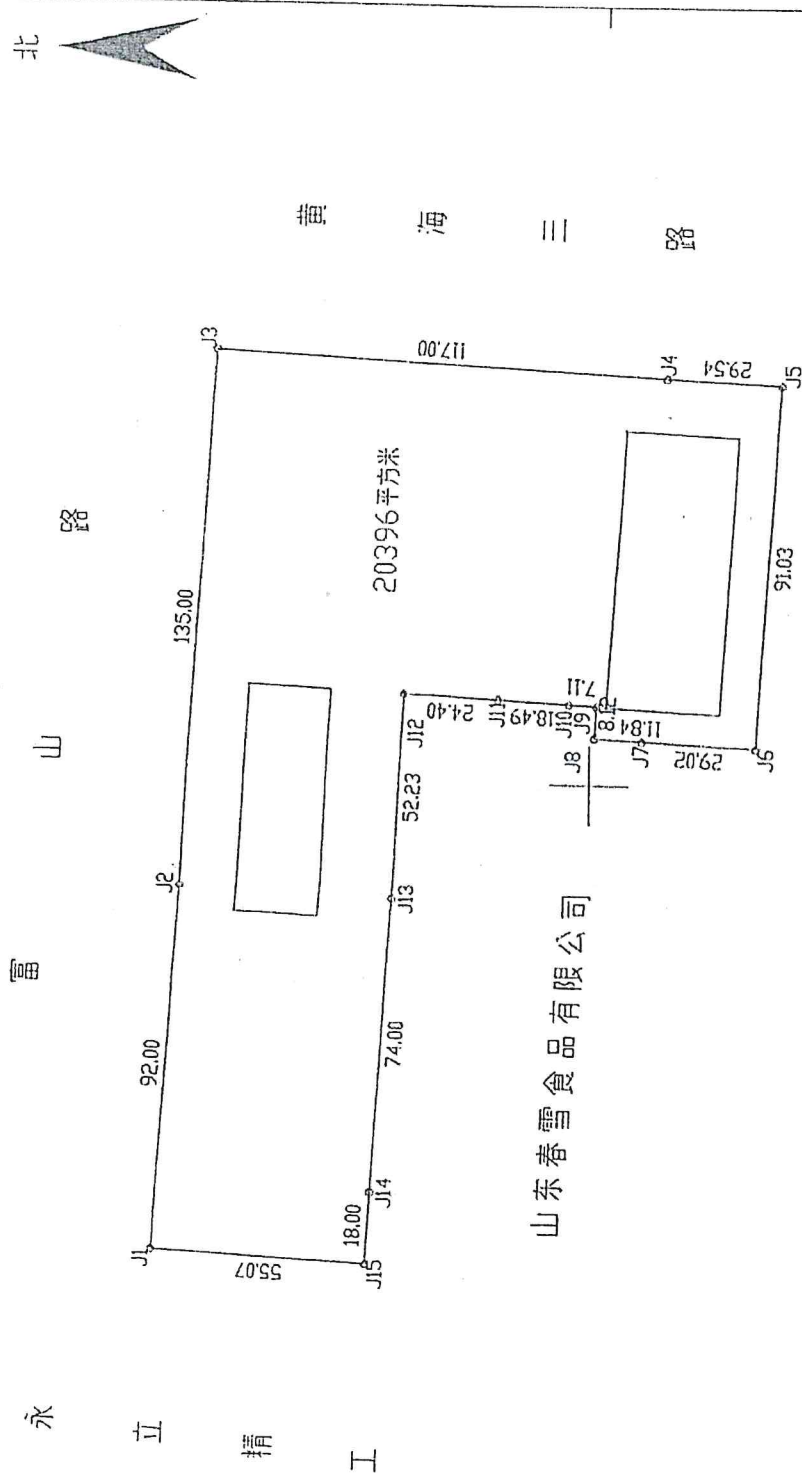
宗地图

单位: m.m²

宗地编号:

地籍图号: 4091.20-567.00

权利人: —



山东春雪食品有限公司

山东春雪食品有限公司

绘图日期:

1:1840

绘图员: 刘伟平

记 事

登记机关

证书监制机关



莱阳市 房权证 莱 字第 00060945 号

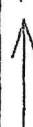
房屋所有权人		山东春雪食品有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		富山路382号0001#、0002#、0003#		
登记时间		2011-03-22		
房屋性质				
规划用途		综合楼、办公楼		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	6	5716.22		
	6	5716.22		
	5	4579.81		
土地 状 况	地 号	土地使用权取得方式		土地使用年限
		出让		至 止

房地产平面图

丘址号: 370682040228-0001.0002.0003

座落: 嵩山路382号

北



嵩山路

荣阳市永立结一置业有限公司

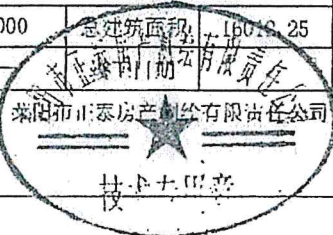
53062010
5716.22 (0001)

53062010
5716.22 (0002)

382 53052009
1579.81 (0003)

主体面积	16012.25	附属面积	0.000	总建筑面积	16012.25
结构	钢混	层数	—	容积率	—

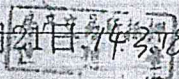
2010年11月11日



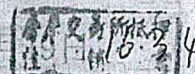
1:1400

附 记

抵押期限: 2011年3月22日至2014年3月21日



抵押期限: 2014年3月20日至2017年3月



填发单位 (盖章)



委托方承诺函

青岛振青资产评估有限责任公司：

因山东春雪食品有限公司拟资产转让事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的拟转让房屋构筑物、电子设备、土地使用权进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，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、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。

委托方（盖章）：



法定代表人：



年 月 日

资产评估师承诺函

山东春雪食品有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟资产转让涉及的房屋构筑物、设备、土地使用权等资产的市场价值以 2023 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



年 月 日

山东省财政厅

资产评估备案公告〔2018〕9号

关于青岛振青资产评估有限责任公司等2家资产评估机构变更备案的公告

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》（财政部令第86号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对青岛振青资产评估有限责任公司等2家资产评估机构予以变更备案。资产评估机构执行合伙事务的合伙人（法定代表人）、合伙人（股东）等变更信息详见附件。资产评估机构的相关变更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。

附件：青岛振青资产评估有限责任公司等2家资产评估机构
变更备案信息表

山东省财政厅

2018年9月27日

抄送：山东省资产评估协会。

附件

青岛振青资产评估有限责任公司等2家资产评估机构变更备案信息表

序号	评估机构（分支机构）名称	变更项目	变更前	变更后
1	青岛振青资产评估有限责任公司	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）	陈世然	顾旭芬
2	日照华峰资产评估事务所	合伙人（股东）及出资比例	孙贵文60%、何茂来20%、王海云20%	孙贵文60%、何茂来40%

(米)

91370203747238770J



录用，
登信，
二维企业系统，
描，国息解案信
扫，信了备管

名称 青岛振青资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 顾旭芬

國
稅
庫
經

册资本 叁佰万元整

成立日期 2003 年 04 月 28 日

住所 山东省青岛市市北区嘉定路2号82室

登记机关

2023年04月03日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张镇

性别：男

登记编号：37190045

单位名称：青岛振青资产评估有限
责任公司



初次执业登记日期：2019-05-14

年检信息：通过（2023-03-23）

（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：

张镇
资产评估师
张镇
37190045

本人印鉴：



打印日期：2023-03-30

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：王赛赛

性别：女

登记编号：37210409

单位名称：青岛振青资产评估有限
责任公司



初次执业登记日期：2021-12-02

年检信息：通过（2023-03-23）

（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：

王赛赛

本人印鉴：



打印日期：2023-03-24

索引号:G5

合同编号: 青振评约【2023】No.

资产评估委托合同

委托人: 山东春雪食品有限公司

受托人: 青岛振青资产评估有限责任公司

经双方友好协商,就山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、电子设备、土地使用权等资产市场价值资产评估项目的有关事宜约定如下:

一、委托资产评估业务内容和要求

1、评估目的:对山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋构筑物、电子设备、土地使用权等资产进行评估,为委托人了解转让价值提供参考。

2、评估对象:山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物、构筑物、设备、土地使用权等资产的市场价值。

3、评估范围:山东春雪食品有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物、构筑物、设备、土地使用权等,详见评估申报表。

4、评估基准日:2023年3月31日。

5、提交资产评估报告的方式及期限:资产评估报告中文标准文本。

报告出具日期:资料完备后7日内出具。

二、《资产评估报告》的使用范围和使用人

1、资产评估报告使用人:委托人—山东春雪食品有限公司。

2、资产评估报告使用用途:为各方了解相关资产的市场价值。

3、资产评估报告有效期:自评估基准日起一年内有效,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、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

5、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、双方应承担的责任和义务：

委托方应承担的责任和义务：

1、按照受托方要求及时提供、或协调相关当事方及时提供资产评估必备的资料，包括评估项目经济行为文件、产权证明文件、相关法律文件和评估范围内的资产评估清查明细表，并按职业惯例提供所掌握的相关信息资料，保证所提供的资料的完整性、合法性；

2、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，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同；

3、负责为受托人现场作业人员提供必要的工作条件和便利；

4、根据评估程序和企业实际情况，负责组织相关部门和业务人员对现场评估活动进行安排和必要的配合；

5、配合并协助回答受托人就评估对象现场判断所提出的问题；

6、恰当地使用评估报告是委托人或者其他相关当事人的责任。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；

7、按约定的服务费标准和支付方式，及时足额支付评估费用。

受托人应承担的责任和义务：

1、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，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任；

2、在本委托合同约定的出具评估报告的时间之内，按照资产评估准则的要求出具《资产评估报告》，并对所出具的《资产评估报告》承担法律责任；

3、对委托人内部资料、商业秘密、评估结果及约定的保密事项保守秘密；

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。

四、评估服务费及支付方式：

1、根据国家有关资产评估收费与支付的管理办法，并按双方约定的评估范围业务内容，经协商，委托人应付给受托人资产评估服务费为人民币 20000.00 元，大写人民币贰万元整。受托人指定收款账户如下：

单位名称：青岛振青资产评估有限责任公司

银行账号：645880052710001

开户行：招商银行东海路支行

2、出现下列情况，委托人应根据实际情况增加付给受托人的服务费，增加的数额由甲乙双方协商确定，必要时应签署补充协议：

(1) 评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

(2) 委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

(3) 评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

五、违约责任：

1、受托人违反本委托合同，不能在约定时间内提供评估报告，应按照约定支付违约金，如由此造成经济行为确指的资产业务无法进行或造成严重后果的，受托人应退还已收全部服务费，直至承担相应的法律责任。

2、委托人违反本委托合同，不能及时提供资产评估明细表，不能及时提供按资产评估法规要求撰写的有关资料，不能及时提供资产评估必须的相关法律文件、经济行为文件、产权证明文件及本评估项目相关的资料、信息，致使工作延误，除自动免除受托人按约定时间完成工作的责任外，对受托人由此而增加工时的费用，由双方协商酌情处理。

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。

4、若出现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，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。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。

5、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，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，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。

6、委托人不能在约定时间内按服务费额和支付方式，及时足额支付受托人服务费，应按照约定支付违约金。

7、因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律法规另有规定的除外。

六、其他事项:

1、委托人对现场评估工作提供方便和支持(包括办公地点、网络、通信、打印、复印、传真等设备支持)。

2、本《资产评估委托合同》一式肆份,委托人执2份,受托人执2份,具有同等法律效力。

七、约定书时效和管辖:

本约定书自签署日生效,至约定书规定的评估业务及其相应约定事项全部完成,评估服务费全部付清后自行终止。

本约定书受青岛市人民政府管辖。

(此页无正文)

委托人名称 (盖章):

委托人法定代表人或授权人 (签字):

住所:

联系人:

联系方式:

受托方 (盖章): 青岛振青资产评估有限责任公司

受托方法定代表人 (签字):

住所: 青岛市市北区嘉定路2号82室

联系人:

联系方式:

合同签约地点: 青岛市香港中路169号508

年 月 日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

表4-6-2
第3页，共6页

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：山东春雪食品有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m2)	备注
						原值	净值	成新率%	净值			
1	自行车棚	简易钢结构	2012/11/1	平方米	243.00				27,300.00	-		
2	路面	砼	2014/11/30	平方米	3957.00				1,091,200.00			
3	围墙	混合	2011/12/31	米	202.30				80,850.00			
4	垃圾池	简易	2014/11/30	平方米	12.00				4,480.00			
									-	-		
									-	-		
									-	-		
									-	-		
									-	-		
									-	-		
	请在此前加行								-	-		
	合 计					-	-		1,203,830.00	-		
	构筑物及其他辅助设施减值准											
	合 计					-	-		1,203,830.00	-		

被评估单位填表人：黄经理

评估人员：黄俊洪

填表日期：2023年3月31日

固定资产—电子设备评估明细表

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	更衣柜			个	8	2017-11-30	2017-11-30			6,120.00	47	2,876.00	-	
2	挂衣架			个	8	2017-11-30	2017-11-30			1,296.00	47	609.00	-	
3	床头柜			个	16	2017-11-30	2017-11-30			1,440.00	47	677.00		
4	办公椅			个	8	2017-11-30	2017-11-30			1,080.00	47	508.00		
5	写字台			个	8	2017-11-30	2017-11-30			2,880.00	47	1,354.00		
6	行李柜			个	8	2017-11-30	2017-11-30			2,880.00	47	1,354.00		
7	1.2米床			个	4	2017-11-30	2017-11-30			3,132.00	47	1,472.00		
8	1.5米床			个	6	2017-11-30	2017-11-30			5,508.00	47	2,589.00		
9	1.2米床垫			个	4	2017-11-30	2017-11-30			1,980.00	46	911.00		
10	1.5米床垫			个	6	2017-11-30	2017-11-30			3,780.00	46	1,739.00		
11	电视机	LED48M2600B	康佳	台	8	2017-11-30	2017-11-30			18,712.80	33	6,175.00		
12	热水器	F50-15GA1(H)	美的	台	8	2017-11-30	2017-11-30			6,264.00	33	2,067.00		
13	洗衣机	TP85-S955	小天鹅	台	1	2017-11-30	2017-11-30			675.00	33	223.00		
14	宿舍楼换热器			台	1	2020-05-31	2020-05-31			35,825.25	64	22,928.00		
15	海尔热水器	ES50H-HC3(E)	海尔	台	40	2020-09-30	2020-09-30			20,707.97	68	14,081.00		
16	海尔家用空调	KFR-35GW20MAC73	海尔	台	39	2020-09-30	2020-09-30			75,100.10	68	51,068.00		
17	真皮沙发			套	1	2002-01-01	2002-01-01			268.42	15	40.00		
18	真皮沙发			套	1	2002-01-01	2002-01-01			268.42	15	40.00		
19	茶几			个	1	2002-01-01	2002-01-01			217.84	15	33.00		
20	冰箱	BCD-196YH	海尔	台	1	2016-03-31	2016-03-31			1,080.00	13	140.00		
21	大厅办公椅			套	1	2010-06-02	2010-06-02			159.03	14	22.00		
22	大厅办公椅			套	1	2010-06-02	2010-06-02			159.03	14	22.00		
23	办公桌			套	1	2011-05-01	2011-05-01			585.00	20	117.00		
24	床			套	1	2013-05-31	2013-05-31			1,242.00	18	224.00		
25	茶几			套	1	2002-01-01	2002-01-01			145.21	15	22.00		

固定资产——电子设备评估明细表

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		
26	书柜			套	1	2012-06-01	2012-06-01			180.00	9	16.00		
27	电视机	3DLED	创维	台	1	2016-06-30	2016-06-30			6,210.00	15	932.00		
												-	-	
												-	-	
												-	-	
合 计					184					197,896.07		112,239.00		
减：电子设备减值准备													-	
合 计										197,896.07		112,239.00		

被评估单位填表人：黄俊洪

填表日期：2023年3月31日

评估人员：黄俊洪

