

维维食品饮料股份有限公司拟转让股权  
所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告  
银信评报字（2016）沪第 1202 号

银信资产评估有限公司

2016 年 11 月 20 日

## 目 录

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 评估师声明 .....             | 1  |
| 正文 .....                | 4  |
| 一、委托方、被评估企业概况 .....     | 4  |
| 二、评估目的 .....            | 4  |
| 三、评估对象和评估范围 .....       | 7  |
| 四、价值类型及其定义 .....        | 8  |
| 五、评估基准日 .....           | 8  |
| 六、评估依据 .....            | 8  |
| 七、评估方法 .....            | 9  |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 ..... | 11 |
| 九、评估假设 .....            | 11 |
| 十、评估结论 .....            | 13 |
| 十一、特别事项说明 .....         | 15 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....     | 15 |
| 十三、评估报告日 .....          | 16 |
| 附 件 .....               | 18 |



## 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。



## 维维食品饮料股份有限公司拟转让股权

### 所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司

### 股东全部权益价值

### 评估报告

银信评报字（2016）沪第 1202 号

### 摘要

一、项目名称：维维食品饮料股份有限公司拟转让股权所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司股东全部权益价值评估项目

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）工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者四、被评估企业：维维食品饮料股份有限公司

四、被评估单位：徐州南湖花园度假村有限公司

五、评估目的：本次评估目的为维维食品饮料股份有限公司拟转让股权，为此需对所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司的股东全部权益价值进行评估并提供价值参考

六、经济行为：维维食品饮料股份有限公司拟转让股权

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：2016 年 9 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益价值的市场价值评估值为 10,697.63 万元，较审计后账面股东全部权益增值 5,946.55 万元，增值率 125.16 %。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托方拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估





银佳资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路 69 号  
电 话：021-63391088（总部）  
传 真：021-63391116 邮编：200002

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 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 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。

十四、特别事项说明：

无

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。



维维食品饮料股份有限公司拟转让股权  
所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司  
股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1202 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，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 9 月 30 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、被评估企业概况

（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



锐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

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）

## 2、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）工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者。

## 3、被评估单位：徐州南湖花园度假村有限公司

统一社会信用代码：9132030030193101X8

注册地址：徐州市泉山区泉新路1号金山花园公建8号楼内338室

法定代表人：杨启典

注册资本：50000万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2014年04月18日

营业期限：2014年04月18日至2034年04月17日

经营范围：农业观光、采摘服务；酒店管理服务；会议服务；展览展示服务；停车场管理服务；物业管理服务。（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）

## 4、被评估单位股权结构及历史沿革

徐州南湖花园度假村有限公司系于2014年4月18日成立的有限责任公司。徐州南湖花园度假村有限公司成立时的出资人为徐州工润实业发展有限公司，认缴出资5000万元，占注册资本的100%。

2014年8月28日，经公开挂牌转让，徐州工润实业发展有限公司将85%转让给维维食品饮料股份有限公司。至评估基准日，徐州南湖花园度假村有限公司的股权结构如下：

| 投资者名称（产权持有者） | 投入资本（万元） | 投资比例%  |
|--------------|----------|--------|
| 维维食品饮料股份有限公司 | 4,250.00 | 85.00% |



银信资产评估有限公司  
地址：上海北京东路 69 号  
电话：021-63391088（总机）  
传真：021-63391116 邮编：200002

|              |          |         |
|--------------|----------|---------|
| 徐州工润实业发展有限公司 | 750.00   | 15.00%  |
| 合 计          | 5,000.00 | 100.00% |

上述注册资本已经徐州产权交易所（Noxzcq2014004）号产权交易凭证和江苏省徐州工商行政管理局企业登记资料查询表确认。

#### 5、被评估单位历史财务资料

被评估企业近年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

| 项目/报表日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 9 月 30 日 |
|--------|------------------|-----------------|
| 总资产    | 49,223,505.05    | 48,410,819.71   |
| 负债     | 750,000.00       | 900,000.00      |
| 净资产    | 48,473,505.05    | 47,510,819.71   |

被评估企业近年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

| 项目/报表年度 | 2015 年度       | 2016 年 1-9 月 |
|---------|---------------|--------------|
| 主营业务收入  |               |              |
| 其他业务收入  |               |              |
| 营业成本    |               |              |
| 营业税金及附加 |               |              |
| 销售费用    |               |              |
| 管理费用    | 1,377,132.96  | 962,689.62   |
| 财务费用    | 289.88        | -4.28        |
| 资产减值损失  |               |              |
| 营业利润    | -1,377,422.84 | -962,685.34  |
| 营业外收入   |               |              |
| 营业外支出   | 5,714.49      |              |
| 利润总额    | -1,383,137.33 | -962,685.34  |
| 所得税     |               |              |
| 净利润     | -1,383,137.33 | -962,685.34  |

上述财务数据摘自被评估单位未经审计的会计报表。

被评估企业执行《企业会计准则》，营业税率 5%、城市维护建设税率 7%、教育费附加费率 3%、地方教育费附加费率 2%、企业所得税率 25%。

#### 6、被评估单位经营管理状况概述



立信资产评估有限公司  
 地址：上海南京路 69 号  
 电话：021-63391088（总机）  
 传真：021-63391116 邮编：200002

徐州南湖花园度假村有限公司成立于 2014 年 04 月，坐落于徐州市泉山区泉新路 1 号金山花园，负责开发南湖花园度假村项目。该项目目前只发生了设计费等前期费用。

## 二、评估目的

本次评估目的为维维食品饮料股份有限公司拟转让股权，为此需对所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司的股东全部权益价值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企业截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

|             |                 |
|-------------|-----------------|
| 流动资产账面金额：   | 11,220,771.88 元 |
| 非流动资产账面金额   | 37,190,047.83 元 |
| 其中：在建工程账面金额 | 2,262,521.00 元  |
| 无形资产账面金额    | 34,927,526.83 元 |
| 资产合计账面金额：   | 48,410,819.71 元 |
| 负债合计账面金额：   | 900,000.00 元    |
| 净 资 产账面金额：  | 47,510,819.71 元 |

### 1、在建工程

在建工程账面净额 2,262,521.00 元，为未完工的女湖度假村项目前期费用。

### 2、无形资产

无形资产土地使用权账面净额 34,927,526.83 元，具体情况如下：

| 序号 | 权证编号                             | 土地位置      | 取得日期      | 用地性质      | 准用年限 | 开发程度 | 面积       | 帐面净值          |
|----|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|------|----------|---------------|
| 1  | 徐 土 国 用<br>( 2014 ) 第<br>18400 号 | 泉山区小南湖西南角 | 2014.5.14 | 住宿，<br>餐饮 | 40   | 熟地   | 50,017.4 | 34,927,526.83 |

被评估单位住所位于徐州市泉山区泉新路 1 号金山花园公建 8 号楼内 338 室，由



徐州市泉山区金山街道金山社区居民委员会无偿提供使用，不属于本次评估范围。

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。

除上述事项外，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 2016 年 9 月 30 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为目的服务。

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）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。





## （二）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—利用专家工作；
- 9、资产评估准则—企业价值；
- 10、资产评估准则—不动产；
- 11、资产评估价值类型指导意见；
- 12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

## （四）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照；
- 2、徐州产权交易所（Noxzcq2014004）号产权交易凭证复印件；
- 3、江苏省徐州工商行政管理局企业登记资料查询表复印件；
- 4、徐土国用（2014）第 18400 号土地使用权证复印件；

## （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》；
- 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、评估基准日会计报表；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、机械工业部机电产品价格信息中心 2012 年版《机电产品报价手册》；
- 7、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 8、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：

- 9、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 10、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 11、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 12、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。

由于委估企业于2014年4月刚成立，开发的南湖度假村项目尚未完成，目前没有营业收入，未来的收益无法预测，故本次评估不采用收益法。

鉴于标的资产的特点，本次评估选择资产基础法作为评估方法。

### （二）资产基础法介绍

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，全部为银行存款；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）其他应收款的评估

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）、在建工程的评估

近期投入尚未完工的在建工程按核实后的账面值确定评估值。

#### （4）、无形资产的评估

无形资产土地使用权因商业用地周边没有交易信息，根据实际情况采用基准地价法进行评估。

#### （5）流动负债的评估

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评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （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、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 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 2016 年 9 月 30 日，徐州南湖花园度假村有限公司总资产账面值 4,841.08 万元，总负债 90.00 万元，所有者权益 4,751.08 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 10,787.63 万元，总负债 90.00 万元，股东全部权益价值为 10,697.63 万元（人民币大写：壹亿零陆佰玖拾柒万陆仟叁佰元），股东全部权益评估增值 5,946.55 万元，增值率 125.16 %。

#### 资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

| 项目            | 账面价值     | 评估价值     | 增减值      | 增值率%   |
|---------------|----------|----------|----------|--------|
| 流动资产          | 1,122.08 | 1,122.08 |          |        |
| 非流动资产         | 3,719.00 | 9,665.55 | 5,946.55 | 159.90 |
| 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      |          |          |          |        |
| 投资性房地产净额      |          |          |          |        |
| 固定资产净额        |          |          |          |        |
| 在建工程净额        | 226.25   | 226.25   |          |        |
| 工程物质净额        |          |          |          |        |
| 固定资产清理        |          |          |          |        |





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%   |
|-----------|----------|-----------|----------|--------|
| 生产性生物资产净额 |          |           |          |        |
| 油气资产净额    |          |           |          |        |
| 无形资产净额    | 3,492.75 | 9,439.30  | 5,946.55 | 170.25 |
| 开发支出      |          |           |          |        |
| 商誉净额      |          |           |          |        |
| 长期待摊费用    |          |           |          |        |
| 递延所得税资产   |          |           |          |        |
| 长期付息拨付资金  |          |           |          |        |
| 资产总计      | 4,841.08 | 10,787.63 | 5,946.55 | 122.84 |
| 流动负债      | 90.00    | 90.00     |          |        |
| 非流动负债     |          |           |          |        |
| 负债总计      | 90.00    | 90.00     |          |        |
| 所有者权益合计   | 4,751.08 | 10,697.63 | 5,946.55 | 125.16 |

评估结论的详细情况见评估明细表。

## （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、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、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、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业股东全部权益价值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，以企业股东全部权益价值与基准日的差额对评估结果进行调整。

2、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。

3、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。

4、本次评估未考虑资产流动性对评估值的影响。

## 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。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

### （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 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海九江路69号  
电话：021-63391088（总机）  
传真：021-63391116 邮编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年11月20日。

银信资产评估有限公司



首席评估师：

*杨元仁*

资产评估师：

*冯*

法定代表人：

*杨元仁*

资产评估师：

*冯*

2016年11月20日



## 附 件

- 1、委托方、被评估企业企业法人营业执照复印件；
- 2、徐州产权交易所（Noxzccq2014004）号产权交易凭证复印件；
- 3、江苏省徐州工商行政管理局企业登记资料查询表复印件；
- 4、被评估企业评估基准日财务报表；
- 5、徐土国用（2014）第 18400 号土地使用权证复印件；
- 6、委托方、被评估单位的承诺函；
- 7、签字资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件。



# 营业执照

统一社会信用代码 913200006080779029

|       |                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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(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、其他制品(其他食品用塑料、中酸乙二酸(PET)瓶)生产、预包装食品、乳制品(不含婴幼儿配方奶粉)、的研发及进出口业务、道路运输货物运粉、货物专项运输(冷藏保鲜)、货物零担运输(罐式)服务、仓储服务(不涉及危险化学品项目)、粮食收购、储藏、运输、销售等、食品、农产品的销售、开发、仓储、包装、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。 |

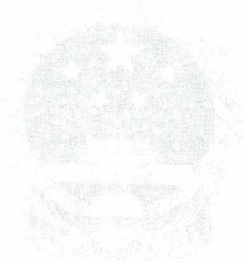


登记机关



2016年05月17日

编号 320300000501001122111



# 营业执照

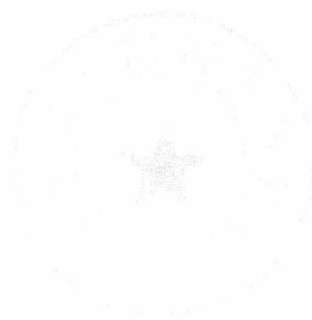
(副本)

统一社会信用代码 9132030030193101X8 (1/1)

|       |                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|
| 名称    | 徐州南湖花园度假村有限公司                                                            |
| 类型    | 有限责任公司                                                                   |
| 住所    | 徐州市泉山区泉新路1号金山花园公建8号楼内338室                                                |
| 法定代表人 | 杨启典                                                                      |
| 注册资本  | 5000万元整                                                                  |
| 成立日期  | 2014年04月18日                                                              |
| 营业期限  | 2014年04月18日至2034年04月17日                                                  |
| 经营范围  | 农业观光、采摘服务；酒店管理服务；会议服务；展览展示服务；停车场管理服务；物业管理服务。（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） |



登记机关



2016年 04月 12日



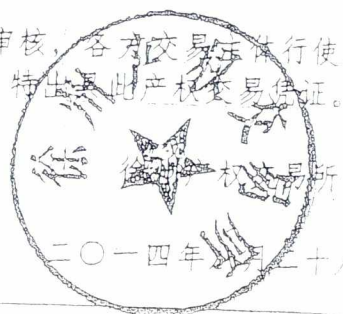
GF3  
Z41-530  
GA-502/

# 徐州产权交易所

## 产权交易凭证

编号: Nexzcq2014004

本凭证内容以产权交易各方提供的有关主体资格、交易条件的文件均系真实、合法、有效为前提,予以如实、客观记载。

|                                                  |                                                                                                                                                                  |                    |                                  |             |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------|
| 转让标的                                             | 徐州南湖花园度假村有限公司 85%股权                                                                                                                                              |                    | 项目编号                             | xzcq2014004 |
| 挂牌价格                                             | 人民币 7694.74 万元                                                                                                                                                   | 挂牌起止日              | 2014 年 6 月 23 日至 2014 年 7 月 21 日 |             |
| 交易方式                                             | 协议转让                                                                                                                                                             | 签约日期               | 2014 年 8 月 18 日                  |             |
| 转让方                                              | 徐州工润实业发展有限公司                                                                                                                                                     | 受让方                | 维维食品饮料股份有限公司                     |             |
| 标的评估基准日的相关指标: 资产总额: 7694.74 万元; 净资产: 7694.74 万元。 |                                                                                                                                                                  |                    |                                  |             |
| 转让价格                                             | 人民币柒仟陆佰玖拾肆万柒仟肆佰元整                                                                                                                                                | ¥: 76,947,400.00 元 |                                  |             |
| 价款支付方式                                           | 一次性付款                                                                                                                                                            |                    |                                  |             |
| 交易机构审核结论                                         | 依据有关法律法规及相关规定,经审核,各方交易主体行使本次产权交易的行为符合交易的程序性规定,特此出具产权交易凭证。<br><br>二〇一四年八月二十八日 |                    |                                  |             |
| 备注                                               | 其余未尽事项,详见转让方与受让方签订的《股权转让合同》。                                                                                                                                     |                    |                                  |             |

## 江苏省徐州工商行政管理局企业登记资料查询表

071

业务类型 变更核准

查询日期 2014-12-31 10:17:19

## 【基本情况】

|          |                                                                          |      |            |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| 注册号      | 320300000281252                                                          |      |            |
| 档案号      | 320300032708                                                             |      |            |
| 名称核准号    | 320300M186502                                                            |      |            |
| 企业名称     | 徐州南湖花园度假村有限公司                                                            |      |            |
| 企业状态     | 在业                                                                       |      |            |
| 住所       | 徐州市泉山区泉新路1号金山花园公建8号楼内338室                                                |      |            |
| 法定代表人姓名  | 杨启典                                                                      |      |            |
| 邮政编码     | 221000                                                                   | 电话号码 | 83963072   |
| 注册资本(万元) | 5.000                                                                    | 币种   | 人民币        |
| 企业类型     | 有限公司                                                                     |      |            |
| 许可经营项目   | 无。                                                                       |      |            |
| 一般经营项目   |                                                                          |      |            |
| 经营范围     | 农业观光、采摘服务；酒店管理服务；会议服务；展览展示服务；停车场管理服务；物业管理服务。（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） |      |            |
| 开业日期     | 2014-04-18                                                               | 核准日期 | 2014-09-28 |
| 终止日期     | 2034-04-17                                                               | 年检日期 |            |
| 年检年度     |                                                                          |      |            |
| 主管部门     |                                                                          |      |            |
| 行业名称     | 其他商务服务业                                                                  | 行业代码 | 17290      |
| 分支机构     |                                                                          |      |            |

## 【股东】

| 股东名称         | 股东类型         | 证件类型 |
|--------------|--------------|------|
| 徐州工润实业发展有限公司 | 有限公司(法人独资)内资 | 营业执照 |
| 维维食品饮料股份有限公司 | 有限公司         | 营业执照 |

## 【企业登记业务沿革】

| 企业注册号           | 企业名称          | 核准日期       | 业务类型 | 业务办理 |
|-----------------|---------------|------------|------|------|
| 320300000281252 | 徐州南湖花园度假村有限公司 | 2014-04-18 | 开业核准 | 查看   |
| 320300000281252 | 徐州南湖花园度假村有限公司 | 2014-09-28 | 变更核准 | 查看   |



徐州南湖花园度假村有限公司

67-2

|               |                                                                                |             |  |                          |  |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--------------------------|--|
| 企业状态 在业       |                                                                                | 营业执照状态 有效   |  | 查询日期: 2014-11-5 14:47:16 |  |
| 注册号           | 320300003281252                                                                |             |  |                          |  |
| 旧注册号          |                                                                                |             |  |                          |  |
| 企业信用等级        | A                                                                              |             |  |                          |  |
| 名称核准号         | 320300M166802                                                                  |             |  |                          |  |
| 企业名称          | 徐州南湖花园度假村有限公司                                                                  |             |  |                          |  |
| 住所            | 徐州市泉山区泉新路1号金山花园公建8号楼内338室                                                      |             |  |                          |  |
| 住所产权          | 无偿使用权                                                                          | 住所使用截止日期    |  |                          |  |
| 法定代表人<br>证件号码 | 320323195812022415                                                             | 法定代表人<br>姓名 |  | 杨启典                      |  |
| 所属行业          | 其他商务服务业                                                                        | 企业类型        |  | 有限公司                     |  |
| 注册资本(万元)      | 5.000                                                                          |             |  |                          |  |
| 登记机关          | 江苏省徐州工商行政管理局                                                                   | 所属管区        |  | 徐州工商行政管理局泉山分局湖滨工商所       |  |
| 被委托机关         |                                                                                | 城乡标志        |  | 城镇                       |  |
| 成立日期          | 2014-04-18                                                                     | 年检日期        |  |                          |  |
| 许可经营项目        | 无。                                                                             |             |  |                          |  |
| 一般经营项目        |                                                                                |             |  |                          |  |
| 经营范围          | 农业观光、采摘服务; 酒店管理服务; 会议服务; 展览展示服务; 停车场管理服务; 物业管理服务。(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) |             |  |                          |  |
| 重热点行业         |                                                                                |             |  |                          |  |
| 经营期限(起)       | 2014-04-18                                                                     | 经营期限(止)     |  | 2034-04-17               |  |
| 发照日期          | 2014-09-28                                                                     | 核准日期        |  | 2014-09-28               |  |
| 分期到位标志        | 否                                                                              | 副本份数        |  | 1                        |  |
| 从业人数          | 0                                                                              | 下岗人数        |  | 0                        |  |
| 投资者人数         |                                                                                | 投资者中下岗职工人数  |  | 0                        |  |
| 雇工人数          |                                                                                | 雇工中下岗职工人数   |  | 0                        |  |
| 安置下岗职工人数      | 0                                                                              | 邮政编码        |  | 221000                   |  |
| 联系电话          | 83963072                                                                       | 传真          |  |                          |  |
| 电子邮件          |                                                                                | 网址          |  |                          |  |
| 备注            |                                                                                | 转型登记标识      |  |                          |  |

[股东/合伙人/投资者]

| 股东/合伙人/投资者名称 | 股东/合伙人/投资者类型 | 证件类型 | 股东/合伙人/投资者认缴出资额(万元) |
|--------------|--------------|------|---------------------|
| 徐州工润实业发展有限公司 | 有限公司(法人独资)内资 | 营业执照 | 750                 |
| 维维食品饮料股份有限公司 | 有限公司         | 营业执照 | 4,250               |

资 产 负 债 表 (资 产)

编制号:

编制单位: 杭州南都花厦股份有限公司

2016年9月30日

单位: 元

| 资 产                 | 期 初           | 期 末           |
|---------------------|---------------|---------------|
| 流动资产                |               |               |
| 货币资金                | 123,258.90    | 43,318.88     |
| 交易性金融资产             |               |               |
| 加: 交易性金融资产(公允价值变动)  |               |               |
| 交易性金融资产净值           | -             | -             |
| 衍生金融资产              |               |               |
| 应收票据                |               |               |
| 应收账款                |               |               |
| 减: 坏账准备(应收账款)       |               |               |
| 应收账款净额              | -             | -             |
| 预付账款                |               |               |
| 应收利息                |               |               |
| 应收股利                |               |               |
| 其他应收款               | 11,177,453.00 | 11,177,453.00 |
| 减: 坏账准备(其他应收款)      |               |               |
| 其他应收款净额             | 11,177,453.00 | 11,177,453.00 |
| 存 货                 |               |               |
| 减: 存货跌价准备           |               |               |
| 存货净值                | -             | -             |
| 划分持有待售的资产           |               |               |
| 待摊费用                |               |               |
| 一年内到期的非流动资产         |               |               |
| 其他流动资产              |               |               |
| 其他流动资产(应交税金借方)      |               |               |
|                     |               |               |
| 流动资产合计              | 11,300,711.90 | 11,220,771.88 |
| 非流动资产               |               |               |
| 可供出售金融资产            |               |               |
| 加: 可供出售金融资产(公允价值变动) |               |               |
| 减: 可供出售金融资产(减值准备)   |               |               |
| 可供出售金融资产净值          | -             | -             |
| 持有至到期投资             |               |               |
| 减: 持有至到期投资减值准备      |               |               |
| 持有至到期投资净值           | -             | -             |
| 投资性房地产              |               |               |
| 加: 投资性房地产(公允价值变动)   |               |               |
| 减: 投资性房地产累计摊销       |               |               |
| 减: 投资性房地产减值准备       |               |               |
| 投资性房地产净值            | -             | -             |
| 长期股权投资              |               |               |
| 减: 长期股权投资减值准备       |               |               |
| 长期股权投资净额            | -             | -             |
| 长期应收款               |               |               |
| 固定资产原值              |               |               |
| 减: 累计折旧             |               |               |
| 减: 固定资产减值准备         |               |               |
| 固定资产净额              | -             | -             |
| 在建工程                | 2,262,521.00  | 2,262,521.00  |
| 减: 在建工程减值准备         |               |               |
| 在建工程净额              | 2,262,521.00  | 2,262,521.00  |
| 工程物资                |               |               |
| 固定资产清理              |               |               |
| 生产性生物资产原值           |               |               |
| 减: 生产性生物资产累计折旧      |               |               |
| 减: 生产性生物资产减值准备      |               |               |
| 生产性生物资产净值           | -             | -             |
| 油气资产                |               |               |
| 无形资产                | 35,660,272.15 | 34,927,526.83 |
| 减: 无形资产减值准备         |               |               |
| 无形资产净额              | 35,660,272.15 | 34,927,526.83 |
| 开发支出                |               |               |
| 商 誉                 |               |               |
| 减: 商誉减值准备           |               |               |
| 商誉净值                | -             | -             |
| 长期待摊费用              |               |               |
| 递延所得税资产             |               |               |
| 其他非流动资产             |               |               |
|                     |               |               |
|                     |               |               |
| 非流动资产合计             | 37,922,793.15 | 37,190,047.83 |
| 资产总计                | 49,223,505.05 | 48,410,819.71 |



# 资 产 负 债 表 (负 债)

编制单位：杭州南湖花园度假村有限公司

2016年9月30日

索引号：

单 位： 元

| 负债及股东权益     | 期 初           | 期 末           |
|-------------|---------------|---------------|
| 流动负债        |               |               |
| 短期借款        |               |               |
| 交易性金融负债     |               |               |
| 衍生金融负债      |               |               |
| 应付票据        |               |               |
| 应付账款        |               |               |
| 预收款项        |               |               |
| 应付职工薪酬      |               |               |
| 应交税费        |               |               |
| 应付利息        |               |               |
| 应付股利        |               |               |
| 其他应付款       | 750,000.00    | 900,000.00    |
| 划分为持有待售的负债  |               |               |
| 预提费用        |               |               |
| 预计负债        |               |               |
| 一年内到期的非流动负债 |               |               |
| 其他流动负债      |               |               |
| 内部往来（负债）    |               |               |
|             |               |               |
|             |               |               |
| 流动负债合计      | 750,000.00    | 900,000.00    |
| 非流动负债       |               |               |
| 长期借款        |               |               |
| 应付债券        |               |               |
| 其中：优先股      |               |               |
| 永续债         |               |               |
| 长期应付款       |               |               |
| 长期应付职工薪酬    |               |               |
| 专项应付款       |               |               |
| 递延收益        |               |               |
| 递延所得税负债     |               |               |
| 其他非流动负债     |               |               |
|             |               |               |
|             |               |               |
| 非流动负债合计     | -             | -             |
| 负债合计        | 750,000.00    | 900,000.00    |
| 所有者权益       |               |               |
| 实收资本（股本）    | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 其他权益工具      |               |               |
| 其中：优先股      |               |               |
| 永续债         |               |               |
| 资本公积        |               |               |
| 减：库存股       |               |               |
| 其他综合收益      |               |               |
| 专项储备        |               |               |
| 盈余公积        |               |               |
| 未分配利润       | -1,526,494.95 | -2,489,180.29 |
| 外币报表折算差额    |               |               |
| 少数股东权益      |               |               |
|             |               |               |
| 所有者权益合计     | 48,473,505.05 | 47,510,819.71 |
| 负债和所有者权益合计  | 49,223,505.05 | 48,410,819.71 |

# 利 润 表

编制单位：徐州南湖花园度假有限公司

2016年1-9月

索引号：

单 位： 元

| 项 目                                | 期 初           | 期 末           |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 一、营业收入                             |               |               |
| 减：营业成本                             |               |               |
| 营业税费                               |               |               |
| 销售费用                               |               |               |
| 管理费用                               | 1,377,132.96  | 962,689.62    |
| 财务费用                               | 289.88        | -4.28         |
| 资产减值损失                             |               |               |
| 加：公允价值变动净收益                        |               |               |
| 投资收益                               |               |               |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                 |               |               |
| 二、营业利润                             | -1,377,422.84 | -962,685.34   |
| 加：营业外收入                            |               |               |
| 其中：非流动资产处置利得                       |               |               |
| 减：营业外支出                            | 5,714.49      |               |
| 其中：非流动资产处置损失                       |               |               |
| 三、利润总额                             | -1,383,137.33 | -962,685.34   |
| 减：所得税                              |               |               |
| 四、净利润                              | -1,383,137.33 | -962,685.34   |
| （一）归属于母公司所有者的净利润                   | -1,383,137.33 | -962,685.34   |
| （二）少数股东损益                          |               |               |
| 五、其他综合收益的税后净额                      | -             | -             |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额               | -             | -             |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益               | -             | -             |
| 1、重新计量设定受益计划净负债净资产的变动              |               |               |
| 2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |               |               |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                | -             | -             |
| 1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |               |               |
| 2、可供出售金融资产公允价值变动损益                 |               |               |
| 3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |               |               |
| 4、现金流量套期损益的有效部分                    |               |               |
| 5、外币财务报表折算差额                       |               |               |
| 6、其他                               |               |               |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额                |               |               |
| 六、综合收益总额                           | -1,383,137.33 | -962,685.34   |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额                   | -1,383,137.33 | -962,685.34   |
| 归属于少数股东的综合收益总额                     | -             | -             |
| 七、每股收益                             |               |               |
| 基本每股收益                             |               |               |
| 稀释每股收益                             |               |               |
| 加：年初未分配利润                          | -143,357.62   | -1,526,494.95 |
| 其他转入数                              |               |               |
| 减：对所有者的分配                          |               |               |
| 提取盈余公积                             |               |               |
| 其他                                 |               |               |
| 转作股本的普通股股利                         |               |               |
| 八、未分配利润                            | -1,526,494.95 | -2,489,180.29 |

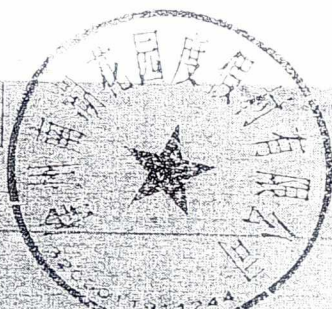


29-1-5  
zu-60  
2014-05-14

徐士国用(2014)第 18400 号

|        |                        |       |                        |      |                |
|--------|------------------------|-------|------------------------|------|----------------|
| 土地使用权人 | 徐州南湖花园度假村有限公司          |       |                        |      |                |
| 坐落     | 泉山区小南湖西南角              |       |                        |      |                |
| 地号     | 03-014-006-0084        | 图号    | 88.75-13.00            |      |                |
| 地类(用途) | 住宿餐饮用地                 | 取得价格  | 0.00                   |      |                |
| 使用权类型  | 出让                     | 终止日期  | 2052年06月21日            |      |                |
| 使用权面积  | 50017.4 M <sup>2</sup> | 使用权面积 | 50017.4 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。



徐州市人民政府(章)

2014年05月14日

宗地代码: 320511014006GB00084

记事

2014年5月14日,南湖云本宗地于2014年5月14日通过转让登记换发土地证,原有土地证[徐士国用(2013)第25764号]的土地使用者变更为[徐州南湖花园度假村有限公司],转让面积为[50017.40平方米]



## 资产评估项目委托方承诺函

银信资产评估有限公司：

维维食品饮料股份有限公司拟转让股权，为此需对徐州南湖花园度假村有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产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；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
10. 接受国资评估项目监管部门的监督检查；
11. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：维维食品饮料股份有限公司  
(评估委托方印章)

---

(委托方法定代表人签字)

2016 年 11 月

## 被评估企业承诺函

银信资产评估有限公司：

因维维食品饮料股份有限公司拟转让股权，为此需对徐州南湖花园度假村有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考事宜，维维食品饮料股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 9、接受国资评估项目监管部门的监督检查；
- 10、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：徐州南湖花园度假村有限公司

（被评估企业印章）

\_\_\_\_\_  
（被评估企业法定代表人签字）

2016 年 11 月

## 资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

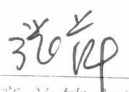
维维食品饮料股份有限公司：

受贵方委托，以 2016 年 9 月 30 日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师冯占松、张萍等人对维维食品饮料股份有限公司拟转让股权，为此需对徐州南湖花园度假村有限公司股东全部权益价值进行评估并提供价值参考事宜，对所涉及的徐州南湖花园度假村有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字（2016）沪第 1202 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：冯占松、张萍

  
(资产评估师印章并签字)

  
(资产评估师印章并签字)

310001

银信资产评估有限公司  
(资产评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

2016 年 11 月



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 310000061



姓名: 马书林

性别: 男

身份证号: 110101197503012091

机构名称: 烟台鲁信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

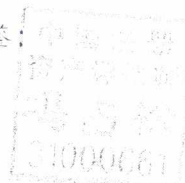
发证日期: 2016年12月10日

初次注册时间: 2008年12月12日

本人签名:

本人印鉴:

马书林



检验登记



(盖章)

2016年12月27日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 10100000000000000000



姓名: 张静

性别: 女

身份证号: 110101198010100000

机构名称: 张静资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

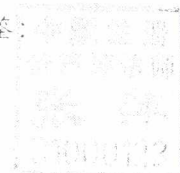
发证日期: 2010年10月10日

初次注册时间: 2010年12月11日

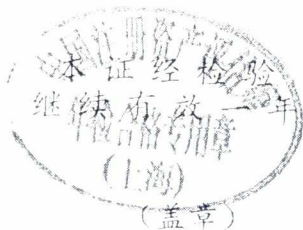
本人签名:

张静

本人印鉴:



检验登记



2011年1月1日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

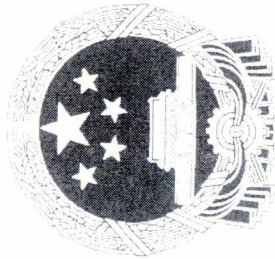
(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



# 资产评估资格证书

经审查，

资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特  
发此证。

批准文号：

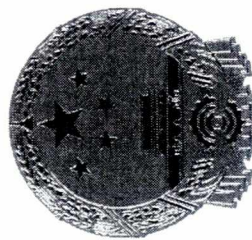
证书编号：

批准机关：

发证时间：

序列号：00005869

中华人民共和国财政部统一印制



# 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

银信资产评估有限公司

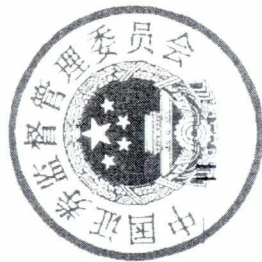
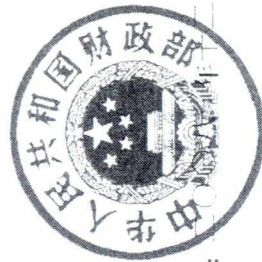
从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0210002001

变更文号：财办企[2012]8号

序列号：000119

发证时间： 年 月





(副本)

登记机关

年 月 日



资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

被评估单位： 徐州南湖花园度假村有限公司  
评估机构： 银信资产评估有限公司  
法人代表： 梅惠民  
项目负责人： 冯占松  
表1  
共 1 页 第 1 页  
金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目            | 账面价值     | 评估价值      | 增减值      | 增值率%   |
|----|---------------|----------|-----------|----------|--------|
| 1  | 流动资产          |          |           |          |        |
| 2  | 非流动资产         |          |           |          |        |
| 3  | 其中：可供出售金融资产净额 | 1,122.08 | 1,122.08  |          |        |
| 4  | 持有至到期投资净额     | 3,719.00 | 9,665.55  | 5,946.55 | 159.96 |
| 5  | 长期应收款净额       |          |           |          |        |
| 6  | 长期股权投资净额      |          |           |          |        |
| 7  | 投资性房地产净额      |          |           |          |        |
| 8  | 固定资产净额        |          |           |          |        |
| 9  | 在建工程净额        |          |           |          |        |
| 10 | 工程物资净额        | 226.25   | 226.25    |          |        |
| 11 | 固定资产清理        |          |           |          |        |
| 12 | 生产性生物资产净额     |          |           |          |        |
| 13 | 油气资产净额        |          |           |          |        |
| 14 | 无形资产净额        |          |           |          |        |
| 15 | 开发支出          | 3,492.75 | 9,439.30  | 5,946.55 | 170.25 |
| 16 | 商誉净额          |          |           |          |        |
| 17 | 长期待摊费用        |          |           |          |        |
| 18 | 递延所得税资产       |          |           |          |        |
| 19 | 其他非流动资产       |          |           |          |        |
| 20 | 资产总计          |          |           |          |        |
| 21 | 流动负债          | 4,841.08 | 10,787.63 | 5,946.55 | 122.84 |
| 22 | 非流动负债         | 90.00    | 90.00     |          |        |
| 23 | 负债总计          |          |           |          |        |
| 24 | 净资产(所有者权益)    | 90.00    | 90.00     |          |        |
|    |               | 4,751.08 | 10,697.63 | 5,946.55 | 125.16 |

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表2

被评估单位： 苏州南园花园度假村有限公司

共 2 页第 1 页

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    | 11,220,771.88 | 11,220,771.88  |               |        |
| 2  | 货币资金        |               |                |               |        |
| 3  | 交易性金融资产     | 43,318.88     | 43,318.88      |               |        |
| 4  | 应收票据净额      |               |                |               |        |
| 5  | 应收账款净额      |               |                |               |        |
| 6  | 预付款项净额      |               |                |               |        |
| 7  | 应收利息        |               |                |               |        |
| 8  | 应收股利        |               |                |               |        |
| 9  | 其他应收款净额     |               |                |               |        |
| 10 | 存货净额        | 11,177,453.00 | 11,177,453.00  |               |        |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 |               |                |               |        |
| 12 | 其他流动资产      |               |                |               |        |
| 13 | 二、非流动资产合计   | 37,190,047.83 | 96,655,521.00  | 59,465,473.17 | 159.96 |
| 14 | 可供出售金融资产净额  |               |                |               |        |
| 15 | 持有至到期投资净额   |               |                |               |        |
| 16 | 长期应收款净额     |               |                |               |        |
| 17 | 长期股权投资净额    |               |                |               |        |
| 18 | 投资性房地产净额    |               |                |               |        |
| 19 | 固定资产净额      |               |                |               |        |
| 20 | 在建工程净额      |               |                |               |        |
| 21 | 工程物资净额      | 2,262,521.00  | 2,262,521.00   |               |        |
| 22 | 固定资产清理      |               |                |               |        |
| 23 | 生产性生物资产净额   |               |                |               |        |
| 24 | 油气资产净额      |               |                |               |        |
| 25 | 无形资产净额      |               |                |               |        |
| 26 | 开发支出        | 31,927,526.83 | 94,393,000.00  | 59,465,473.17 | 170.25 |
| 27 | 商誉净额        |               |                |               |        |
| 28 | 长期待摊费用      |               |                |               |        |
| 29 | 递延所得税资产     |               |                |               |        |
| 30 | 其他非流动资产     |               |                |               |        |
| 31 | 三、资产总计      | 48,410,819.71 | 107,876,292.88 | 59,465,473.17 | 122.84 |

评估机构： 银信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

共 2 页第 2 页  
金额单位：人民币元

被评估单位：徐州南尚花园度假村有限公司

| 序号 | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值           | 增减值           | 增值率%   |
|----|-------------|---------------|----------------|---------------|--------|
| 32 | 四、流动负债合计    | 900,000.00    | 900,000.00     |               |        |
| 33 | 短期借款        |               |                |               |        |
| 34 | 交易性金融负债     |               |                |               |        |
| 35 | 应付票据        |               |                |               |        |
| 36 | 应付账款        |               |                |               |        |
| 37 | 预收账款        |               |                |               |        |
| 38 | 应付职工薪酬      |               |                |               |        |
| 39 | 应交税费        |               |                |               |        |
| 40 | 应付利息        |               |                |               |        |
| 41 | 应付股利（应付利润）  |               |                |               |        |
| 42 | 其他应付款       | 900,000.00    |                |               |        |
| 43 | 一年内到期的非流动负债 |               | 900,000.00     |               |        |
| 44 | 其他流动负债      |               |                |               |        |
| 45 | 五、非流动负债合计   |               |                |               |        |
| 46 | 长期借款        |               |                |               |        |
| 47 | 应付债券        |               |                |               |        |
| 48 | 长期应付款       |               |                |               |        |
| 49 | 专项应付款       |               |                |               |        |
| 50 | 预计负债        |               |                |               |        |
| 51 | 递延所得税负债     |               |                |               |        |
| 52 | 其他非流动负债     |               |                |               |        |
| 53 | 六、负债总计      | 900,000.00    | 900,000.00     |               |        |
| 54 | 七、净资产       | 47,510,819.71 | 106,976,292.88 | 59,465,473.17 | 125.16 |

评估机构：银信资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表3  
共 1 页第 1 页  
金额单位：人民币元

被评估单位： 徐州南湖庄园度假村有限公司

| 序号 | 编号   | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值          | 增减值 | 增值率% |
|----|------|-------------|---------------|---------------|-----|------|
| 1  | 3-1  | 货币资金        | 43,318.88     | 43,318.88     |     |      |
| 2  | 3-2  | 交易性金融资产     |               |               |     |      |
| 3  | 3-3  | 应收票据净额      |               |               |     |      |
| 4  | 3-4  | 应收账款净额      |               |               |     |      |
| 5  | 3-5  | 预付账款净额      |               |               |     |      |
| 6  | 3-6  | 应收利息        |               |               |     |      |
| 7  | 3-7  | 应收股利        |               |               |     |      |
| 8  | 3-8  | 其他应收款净额     | 11,177,453.00 | 11,177,453.00 |     |      |
| 9  | 3-9  | 存货净额        |               |               |     |      |
| 10 | 3-10 | 一年内到期的非流动资产 |               |               |     |      |
| 11 | 3-11 | 其他流动资产      |               |               |     |      |
| 12 | 3    | 流动资产合计      | 11,220,771.88 | 11,220,771.88 |     |      |

被评估单位填表人： 杨启典

评估人员： 张群、冯占松

填表日期： 2016年 11月 08日



货币资金评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

被评估单位： 徐州南湖花园度假村有限公司

| 序号 | 编号    | 科目名称   | 账面价值      | 评估价值      | 增减值 | 增值率% |
|----|-------|--------|-----------|-----------|-----|------|
| 1  | 3-1-1 | 现金     |           |           |     |      |
| 2  | 3-1-2 | 银行存款   | 43,318.88 | 43,318.88 |     |      |
| 3  | 3-1-3 | 其他货币资金 |           |           |     |      |
| 4  | 3-1   | 货币资金合计 | 43,318.88 | 43,318.88 |     |      |

被评估单位填表人： 杨启典

评估人员： 张萍、冯占松

填表日期： 2016年 11月 08日





非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表4

共 1 页第 1 页

被评估单位： 徐州南尚花园度假村有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号   | 科目名称       | 账面价值          | 评估价值          | 增减值           | 增值率%   |
|----|------|------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 1  | 4-1  | 可供出售金融资产净额 |               |               |               |        |
| 2  | 4-2  | 持有至到期投资净额  |               |               |               |        |
| 3  | 4-3  | 长期应收款净额    |               |               |               |        |
| 4  | 4-4  | 长期股权投资净额   |               |               |               |        |
| 5  | 4-5  | 投资性房地产净额   |               |               |               |        |
| 6  | 4-6  | 固定资产净额     |               |               |               |        |
| 7  | 4-7  | 在建工程净额     | 2,262,521.00  | 2,262,521.00  |               |        |
| 8  | 4-8  | 工程物资净额     |               |               |               |        |
| 9  | 4-9  | 固定资产清理     |               |               |               |        |
| 10 | 4-10 | 生产性生物资产净额  |               |               |               |        |
| 11 | 4-11 | 油气资产净额     |               |               |               |        |
| 12 | 4-12 | 无形资产净额     | 31,927,526.83 | 94,393,000.00 | 59,465,473.17 | 170.25 |
| 13 | 4-13 | 开发支出       |               |               |               |        |
| 14 | 4-14 | 商誉净额       |               |               |               |        |
| 15 | 4-15 | 长期待摊费用     |               |               |               |        |
| 16 | 4-16 | 递延所得税资产    |               |               |               |        |
| 17 | 4-17 | 其他非流动资产    |               |               |               |        |
| 18 | 4    | 非流动资产合计    | 37,190,047.83 | 96,655,521.00 | 59,465,473.17 | 159.90 |

评估人员： 张萍、冯志松

被评估单位填表人： 杨启典

填表日期： 2016年 11月 08日

在建工程评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表A-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元。

被评估单位： 徐州南湖花园度假村有限公司

| 序号 | 编号    | 科目名称         | 账面价值         | 评估价值         | 增减值 | 增值率% |
|----|-------|--------------|--------------|--------------|-----|------|
| 1  | 4-7-1 | 在建工程——在建工程   | 2,262,521.00 | 2,262,521.00 |     |      |
| 2  | 4-7-2 | 在建工程——设备安装工程 |              |              |     |      |
| 3  |       | 在建工程合计       | 2,262,521.00 | 2,262,521.00 |     |      |
| 4  |       | 减：在建工程减值准备   |              |              |     |      |
| 5  | 4-7   | 在建工程净额       | 2,262,521.00 | 2,262,521.00 |     |      |

被评估单位填表人： 杨启典

评估人员： 张萍、冯占松

填表日期： 2016年 11月 08日



## 在建工程—土建工程评估明细表

被評估單位負責人：楊啟興

评估人员: 张萍、冯占松

## 无形资产评估汇总表

评估基准日：2016年 09月 30日

评估人员：张萍、冯占松

## 无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2016年 09月 30日

被评估单位：徐州南湖花园度假村有限公司

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

4.5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：徐州南晟花园度假村有限公司

| 序号 | 编号   | 科目名称        | 账面价值       | 评估价值       | 增减值 | 增值率% |
|----|------|-------------|------------|------------|-----|------|
| 1  | 5-1  | 短期借款        |            |            |     |      |
| 2  | 5-2  | 交易性金融负债     |            |            |     |      |
| 3  | 5-3  | 应付票据        |            |            |     |      |
| 4  | 5-4  | 应付账款        |            |            |     |      |
| 5  | 5-5  | 预收账款        |            |            |     |      |
| 6  | 5-6  | 应付职工薪酬      |            |            |     |      |
| 7  | 5-7  | 应交税费        |            |            |     |      |
| 8  | 5-8  | 应付利息        |            |            |     |      |
| 9  | 5-9  | 应付股利（应付利润）  |            |            |     |      |
| 10 | 5-10 | 其他应付款       | 900,000.00 | 900,000.00 |     |      |
| 11 | 5-11 | 一年内到期的非流动负债 |            |            |     |      |
| 12 | 5-12 | 其他流动负债      |            |            |     |      |
| 13 | 5    | 流动负债合计      | 900,000.00 | 900,000.00 |     |      |

被评估单位负责人： 杨后典

评估人员： 张蕾、冯占松

填表日期： 2016年 11月 08日

### 其他应付款评估明细表

被评估单位：徐州南湖花园度假村有限公司

被評點單位負責人: 楊廣明

评估人员: 张萍, 冯占松



所有者权益表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表7

第 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 苏州南湖花园度假村有限公司

| 序号 | 资产名称                | 账面价值          | 评估价值           | 增值额           | 增值率%   |
|----|---------------------|---------------|----------------|---------------|--------|
| 1  | 实收资本（或股本）           | 50,000,000.00 | 50,000,000.00  |               |        |
| 2  | 减：已归还投资             |               |                |               |        |
| 3  | 资本公积（或股本溢价）         | 50,000,000.00 | 50,000,000.00  |               |        |
| 4  | 资本公积                |               | 59,465,473.17  | 59,465,473.17 |        |
| 5  | 其中：库存股              |               |                |               |        |
| 6  | 盈余公积                |               |                |               |        |
| 7  | 其中：法定公积金            |               |                |               |        |
| 8  | 未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示） | -2,489,180.29 | -2,489,180.29  |               |        |
| 9  | 所有者权益（净资产）合计        | 47,510,819.71 | 106,976,292.88 | 59,465,473.17 | 125.16 |

被评估单位填表人： 杨启典

评估人员： 张萍、冯占松

填表日期： 2016年 11月 08日