

维维食品饮料股份有限公司拟转让股权
所涉及的徐州市维维万恒置业有限公司
股东全部权益价值
评估报告
银信评报字（2016）沪第 1184 号

银信资产评估有限公司

2016 年 11 月 10 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正文	4
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	6
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	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	16
十三、评估报告日	17



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。



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

维维食品饮料股份有限公司拟转让股权
所涉及的徐州市维维万恒置业有限公司
股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1184 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市维维万恒置业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、被评估单位：徐州市维维万恒置业有限公司

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市维维万恒置业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 -5,375.01 万元，较审计后账面股东全部权益减值 7,918.50 万元，减值率为 311.32 %。



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

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：

维维万恒置业有限公司市府雅苑项目在 2011 年和 2012 年通过竞价方式取得土地使用权，土地取得成本较高，但近几年，当地房地产市场不景气，对该项目启动开发建设带来较大的成本压力。目前处于停工状态。

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
所涉及的徐州市维维万恒置业有限公司
股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2016）沪第 1184 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市维维万恒置业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、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方：维维食品饮料股份有限公司

统一社会信用代码：91320000608077903T

注册地址：徐州市维维大道 300 号

法定代表人：杨启典

注册资本：167200 万元人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

成立日期：1994 年 05 月 12 日

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

经营范围：饮料（其他饮料类、固体饮料）、糕点（烘烤类糕点）、食品用塑料包



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

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、委托方以外的其他评估报告使用者：

（1）被评估单位的股东会、董事会、中国证监会；（2）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：徐州市维维万恒置业有限公司

统一社会信用代码：91320381575353165F

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：新沂市新东村市府东路北侧

法定代表人：杨启典

注册资本：3000 万元整

成立日期：2011 年 05 月 11 日

营业期限：2011 年 05 月 11 日至*****

经营范围：房地产开发、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】

4、被评估单位股权结构及历史沿革

徐州市维维万恒置业有限公司成立于 2011 年 5 月，原由维维食品饮料股份有限公司、新沂市万恒置业有限公司共同出资组建，股东及股权比例如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
维维食品饮料股份有限公司	2,400.00	80.00%
新沂市万恒置业有限公司	600.00	20.00%
合计	3,000.00	100.00%

上述注册资本由徐州华兴会计师事务所有限公司出具的“华兴会验注（2011）166 号”验资报告审验。

2013 年 4 月，根据股东会决议及公司章程，新沂市万恒置业有限公司将其持有的 20%股权转让给维维食品饮料股份有限公司。股东及股权比例如下：



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

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
维维食品饮料股份有限公司	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%

截至评估基准日股东及股权比例未再发生变动。

5、被评估单位历史财务资料

被评估单位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	219,116,074.10	231,408,220.11
负债	193,309,067.72	205,973,340.52
所有者权益	25,807,006.38	25,434,879.59

被评估单位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	2016 年 1-9 月
营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
营业费用	126,420.04	22,632.55
管理费用	608,384.24	348,704.34
财务费用	1,839.54	789.90
资产减值损失		
加：投资收益		
营业利润	-736,643.82	-372,126.79
加：营业外收入		
减：营业外支出	9,029.81	
利润总额	-745,673.63	-372,126.79
减：所得税费用		
净利润	-745,673.63	-372,126.79

2015 年财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位徐州春秋联合会计师事务所，报告文号徐春审字（2016）第 1-013 号。评估基准日财务数据摘自被评估单位未经审计的会计报表。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用增值税率 17%，城建税率 5%，教育费附加税率 3%、地方教育费附加 2%。

6、被评估单位经营管理状况概述

徐州市维维万恒置业有限公司成立于 2011 年 05 月，坐落于新沂市新东村市府东



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

路北侧，负责开发市府雅苑小区项目。由于国家新一轮的房地产调控政策，对于二三线城市的房地产市场影响较大，去库存问题是二三线城市房地产市场发展的一大障碍。维维万恒置业有限公司市府雅苑项目在 2011 年和 2012 年通过竞价方式取得土地使用权，土地取得成本较高，但近几年，当地房地产市场不景气，所以，该项目启动开发建设有较大的成本压力，目前处于停工状态。

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市维维万恒置业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单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	231,358,633.37 元
非流动资产账面金额：	49,586.74 元
其中：固定资产净额：	49,586.74 元
资产合计账面金额：	231,408,220.11 元
流动负债账面金额：	205,973,340.52 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	205,973,340.52 元
净 资 产账面金额：	25,434,879.59 元

1、开发成本：

开发成本账面金额 230,452,500.48 元，为开发的市府雅苑小区。具体如下：

	账面金额
土地征用及拆迁补偿费	144,770,416.96
前期工程费	9,085,263.21
建筑安装工程费	73,488,716.26
间接费用	3,063,186.05
基础配套设施费用	44,918.00



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

合计	230,452,500.48
----	----------------

维维万恒置业有限公司市府雅苑项目在 2011 年和 2012 年通过竞价方式取得土地使用权，土地取得成本较高，但近几年，当地房地产市场不景气，对该项目启动开发建设带来较大的成本压力。目前处于停工状态。

2、其他主要实物资产如下：

项 目	账面金额（元）	数 量	分布地点	现状、特点
固定资产——车辆设备	45,013.49	1 辆	公司	账实相符，正常使用
固定资产——电子设备	4,573.25	10 项	公司	账实相符，正常使用

被评估单位的经营用房位于建设工地的临时建筑。

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服务于评估目的。

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

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



六、评估依据

（一）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—机器设备；
- 11、资产评估准则—不动产；
- 12、资产评估价值类型指导意见；
- 13、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；

（三）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照、验资报告、股权转让协议；
- 2、车辆行驶证（苏 CW9522）；
- 3、建设用地规划许可证：3203812012A0004 号、3203812013A0006 号；建设工程规划许可证：建字第 3203812012A0012 号、建字第 3203812014A0005 号；施工许可证：新锡建施字第(2013)013 号；新房售许字(2015)第 0 号



-
- 4、土地使用权证：新国用（2013）第 1171 号、新国用（2013）第 2083 号；
 - 5、其他有关产权证明。

（四）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。

被评估单位是从事房地产开发的项目公司，目前开发的市府雅苑项目，土地取得成本较高，但近几年当地房地产市场不景气，所以，该项目启动开发建设有较大的成本压力，目前处于停工状态。对未来收入和利润状况不能作出合理预测，故本项目不可采用收益法。

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）存货的评估

存货为市府雅苑项目的开发成本，由于当地房地产市场不景气，启动开发建设有较大的成本压力，目前处于停工状态，按成本法评估。

（4）固定资产的评估

机器设备按重置成本法进行评估。

（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



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

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，徐州市维维万恒置业有限公司总资产账面值 23,140.82 万元，总负债 20,597.33 万元，所有者权益 2,543.49 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 15,222.32 万元，总负债 20,597.33 万元，股东全部权益价值为-5,375.01 万元（人民币大写：负伍仟叁佰柒拾伍万零壹佰元整），股东全部权益评估减值 7,918.50 万元，评估减值率 311.32 %。

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	23,135.86	15,213.01	-7,922.85	-34.24
非流动资产	4.96	9.31	4.35	87.70
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	4.96	9.31	4.35	87.70
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
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	23,140.82	15,222.32	-7,918.50	-34.22
流动负债	20,597.33	20,597.33		
非流动负债				
负债总计	20,597.33	20,597.33		
所有者权益合计	2,543.49	-5,375.01	-7,918.50	-311.32

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论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、维维万恒置业有限公司市府雅苑项目在 2011 年和 2012 年通过竞价方式取得土地使用权，土地取得成本较高，但近几年，当地房地产市场不景气，对该项目启动开发建设带来较大的成本压力。目前处于停工状态。

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

3、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。

4、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。

5、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。

6、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、



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

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。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 11 月 10 日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：

首席评估师：

资产评估师：

资产评估师：

2016 年 11 月 10 日



银信资产评估有限公司

地址：上海南京东路 69 号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

附 件

- 1、委托方、被评估单位的企业法人营业执照；
- 2、验资报告（华兴会验注（2011）166 号验资报告）及股权转让协议；
- 3、评估基准日会计报表；
- 4、车辆行驶证（苏 CW9522）；
- 5、土地使用权证：新国用（2013）第 1171 号、新国用（2013）第 2083 号
- 6、委托方、被评估单位的承诺函；
- 7、签字注册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 913200006080779031

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及其制品[含包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、陆路普通货物运输、货物专用运输(冷藏保鲜)、货物专用运输(罐式)服务,仓储服务(不含危险品许可项目)、粮食收购、储藏、运输、销售等,食品、饮料的研究、开发,谷物、豆类、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)



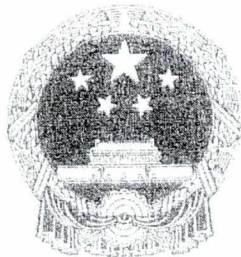
登记机关



2016年05月17日

04001.0310
GD2

编号 320381000201511200135

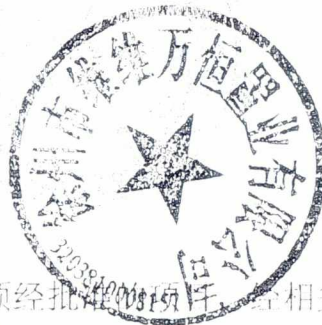


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320381575353165F (1/1)

名称	徐州市维维万恒置业有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	新沂市新东村市府东路北侧
法定代表人	杨启典
注册资本	3000万元整
成立日期	2011年05月11日
营业期限	2011年05月11日至*****
经营范围	房地产开发、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)



登记机关

2013年 06月 09日

徐州华兴会计师事务所有限公司

地址:徐州市河清路2号

电话:83701080

邮编:221005

华兴会验注[2011]166号

验资报告

徐州市维维万恒置业有限公司(筹):

我们接受委托,审验了贵公司(筹)截至2011年5月6日止申请设立登记的注册资本实收情况。按照国家法律法规以及协议、章程的要求出资,提供真实、合法、完整的验资资料,保护资产的安全、完整是全体股东及贵公司(筹)的责任。我们的责任是对贵公司(筹)注册资本的实收情况发表审验意见。我们的审验是依据《中国注册会计师审计准则第1602号—验资》进行的。在审验过程中,我们结合贵公司(筹)的实际情况,实施了检查等必要的审验程序。

根据协议、章程的规定,贵公司(筹)申请登记的注册资本为人民币3000万元,由全体股东于2011年5月6日之前一次缴足。经我们审验,截至2011年5月6日止,贵公司(筹)已收到全体股东缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币3000万元(大写:叁仟万元),各股东以货币资金出资3000万元。

本验资报告仅供贵公司(筹)申请设立登记及据以向全体股东签发证明时使用,不应将其视为是对贵公司(筹)验资报告日后资本保全、偿债能力和持续经营能力等的保证。因使用不当造成的后果,与执行本验资业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

附件:(一)注册资本实收情况明细表

(二)验资事项说明

徐州华兴会计师事务所有限公司

主任会计师:

董行福

中国 徐州

中国注册会计师:

张世超

二〇一一年五月六日

附件 1:

注册资本实收情况明细表

截至 2011 年 5 月 6 日止

被审验单位名称: 徐州市维维万恒置业有限公司 (筹)

货币单位: 万元

股东名称	认缴注册资本		实际出资情况							实收资本		
	金额	出 资 比 例	货币	实物	知识 产权	土地使 用权	其他	合 计	金 额	占 注 册 资 本 总 额 比 例	其中: 货币出资	
											金 额	占 注 册 资 本 总 额 比 例
维维食品饮料股份有限公司	2400	80%	2400					2400	2400	80%	2400	80%
新沂市万恒置业有限公司	600	20%	600					600	600	20%	600	20%
合 计	3000	100%	3000					3000	3000	100%	3000	100%

AF3

附件 2:

验资事项说明

一、基本情况

徐州市维维万恒置业有限公司（筹）（以下简称贵公司）系由维维食品饮料股份有限公司（以下简称甲方）和新沂市万恒置业有限公司（以下简称乙方）共同出资组建的有限公司，于 2011 年 4 月 28 日取得江苏省徐州工商行政管理局（xy03810030）名称预先登记[2011]第 04280057 号《名称预先核准通知书》，正在申请办理设立登记。

二、申请的注册资本及出资规定

根据协议、章程的规定，贵公司申请的注册资本为人民币 3000 万元，由全体股东于 2011 年 5 月 6 日之前一次缴足。其中：甲方认缴人民币 2400 万元，占注册资本的 80%，出资方式为货币；乙方认缴人民币 600 万元，占注册资本的 20%，出资方式为货币。

三、审验结果

截至 2011 年 5 月 6 日止，贵公司已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 3000 万元，实收资本占注册资本的 100%。

（一）甲方实际缴纳出资额人民币 2400 万元，其中：货币出资 2400 万元，于 2011 年 5 月 4 日缴存贵公司（筹）在中国建设银行新沂市广场分理处开立的人民币存款账户 32001716640052502919 账号内。

（二）乙方实际缴纳出资额人民币 600 万元，其中：货币出资 600 万元，于 2011 年 5 月 6 日缴存贵公司（筹）在中国建设银行新沂市广场分理处开立的人民币存款账户 32001716640052502919 账号内。

（三）全体股东的货币出资金额合计 3000 万元，占注册资本总额的 100%。

中国建设银行 进账单 (收账通知)

3

出票人	全称	账号	开户行
收款人	全称	账号	开户行
金额	人民币 (大写)	票据种类	票据号码
票面金额		票面日期	
票面背书		票面印章	
收款人签章		收款人名称	



中国建设银行 徐州市维维万恒置业有限公司

电子汇划收款 回单

币种	人民币	日期	2011年05月04日	流水号	32071664000600000033
付款人	维维食品饮料股份有限公司	收款人	徐州市维维万恒置业有限公司		
账号	2000197655000163	账号	32001716640052502919		
开户行	渤海银行股份有限公司	开户行	中国建设银行徐州市广分理处		
金额	(大写) 贰仟肆佰万元整	金额	¥24,000,000.00		
用途	投资				
备注	汇划日期: 2011年05月04日 汇出行行号: 313110000014 原凭证号码: 汇划流水号: 162063 原凭证种类: 电汇凭证 原凭证金额: 0.00 实际收款人账号: 32001716640052502919 实际收款人全称: 徐州市维维万恒置业有限公司				

银行询证函

编号: No. ^{XY} 20110536

建设

银行:

徐州维维食品饮料有限公司(筹) 正聘请徐州华兴会计师事务所有限公司对本
公司(筹)的注册资本的实收情况进行审验,按照《中国注册会计师审计准则》的要求
和国家工商行政管理总局的有关规定,应当由注册会计师(筹,出资额(股东)徐州维维食品饮料有限公司
徐州维维食品饮料有限公司 向贵行缴存的出资额,下列数据及事项须与贵行相符
符,请在本函下端“数据证明无误”处签署证明;如前不符,请在“数据不符”处列明不符
金额并签署证明。有关询证费用可直接从拟成立的公司(筹) 开
款帐户中收取。回函请直接交徐州华兴会计师事务所有限公司询证人或寄至徐州华兴会
计师事务所有限公司。

询证人(签字) _____ 日期: _____ 电话: 0516-83710185
地址: 徐州市河清路2号603室 邮政编码: 221005 传真: 0516-83701060

截至 2011年5月6日止, (筹)的出资
者(股东)在贵行(账号: 32001711640052502919 帐户)存入的出资情
况列示如下:

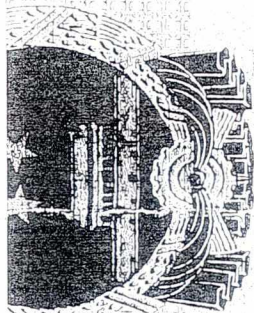
缴款人	金额	币种	缴入日期	款项用途	备注
维维食品饮料股份有限公司	34,000,000.00	人民币	2011年5月4日	投资	
徐州市万恒置业有限公司	600,000.00	人民币	2011年5月6日	投资	
合计		金额大写: 叁仟万玖千			

徐州维维食品饮料有限公司

(筹)投资者或委托代理人(签章):

日期: 2011.5.6

数据及事项证明无误(银行签章) 说明: 本行出具的证明于2011年5月6日 在划定的范围内不作其他用途如回函 品有和部心信证和划内同造成在划 不在此行我部不承担任何责任。 日期: 2011年5月6日	如果不符,请列明不符事项。(银行盖章) 日期: 年 月 日
--	----------------------------------



执 业 证 书

经审查，徐州华兴会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。

批准文号：苏财会环发（2004）1号
证书编号：22000004

发证机关



企业法人营业执照

(副 本) 编号: 320300000201011260016S
(1/1)

注册号 3203000000049114

名称 徐州华兴会计师事务所有限公司

住所 徐州市河清路2号602、603室

法定代表人姓名 黄广福

注册资本 102万元人民币

实收资本 102万元人民币

公司类型 有限公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目: 财务审计、资本验证、司法会计鉴定、经济案件鉴证。

一般经营项目: 会计顾问、会计服务。

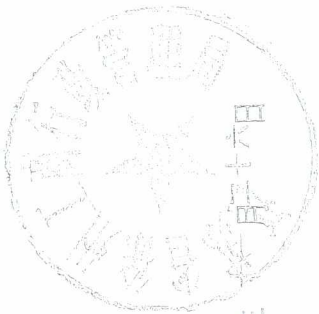
成立日期 1999年11月3日
营业期限 1999年11月03日至 2014年11月03日

须知

- 1 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
- 2 《企业法人营业执照》分为正本和副本 正本和副本具有同等法律效力。
- 3 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
- 4 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 5 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
- 6 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
- 7 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。
- 8 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
- 9 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

年度检验情况

已参加
2009年度
年检



二零一零年

股 权 转 让 协 议

出让方：新沂市万恒置业有限公司（以下简称甲方）

受让方：维维食品饮料股份有限公司（以下简称乙方）

甲方、乙方就甲方向乙方转让其在徐州市维维万恒置业有限公司（以下简称公司）全部股权事宜，经友好协商，本着平等互利的原则，现签订本股权转让协议，以资各方共同遵守：

第一条：转让标的及对价

1.1 甲方将其持有的占公司 20%的股权计 600 万股转让给乙方。

1.2 乙方同意接受上述股权的转让。

1.3 甲乙双方确定的转让价格为人民币陆佰万元整（6,000,000.00 元）。

1.4 甲方保证对其向乙方转让的股权享有完全的独立权益，没有设置任何质押和第三者权利，未涉及任何争议及诉讼。

第二条：转让款的支付

2.1 本协议生效后 7 个工作日内，乙方应按本协议的规定足额支付给甲方约定的转让款；

2.2 乙方所支付的转让款应存入甲方指定的帐户。

第三条：变更手续

3.1 本协议签订后 10 日内，公司将负责就本协议及其他合同（协议）向原登记机关办理工商变更登记手续。

3.2 公司将尽力确保上述变更登记手续尽早完成。上述手续一旦完成，公司应立即通知各股东并提供相关文件以作验证。

第四条：各方的权利和义务

4.1 本次转让过户手续完成后，乙方在公司中的股权比例为 100%。在本协议签订生效后 10 日内，公司将乙方登记于股东名册，并依法签发股东出资证明。

4.2 除非另有规定，本协议生效后，乙方作为股东按其在公司注册资本中所占的股权比例而依法享有相应的股东权利，承担相应的股东义务。

4.3 本次转让事宜在完成前，甲、乙双方均应对本次转让事宜及涉及的一切内容予以保密。

第五条：违约责任

5.1 本协议正式签订后，任何一方不履行或不完全履行本协议约定条款的，即构成违约。违约方应当负责赔偿其违约行为给守约方造成的一切直接经济损失。

5.2 任何一方违约时，守约方有权要求违约方继续履行本协议。

第六条：协议的变更和解除

6.1 本协议的变更，必须经各方共同协商，并订立书面变更协议。如协商不能达成一致，本协议继续有效。

6.2 任何一方违约时，守约一方有权要求违约方继续履行本协议。

6.3 各方一致同意终止本协议的履行时，须订立书面协议，经各方签字盖章后方可终止。

第七条：适用的法律及争议的解决

7.1 本协议适用中华人民共和国的法律。

7.2 因本协议所引起的或与本协议有关的任何争议将由协议各方通过友好协商解决。如果不能协商一致，由公司所在地人民法院管辖。

第八条 协议的生效及其他

8.1 本协议自签订之日起生效。

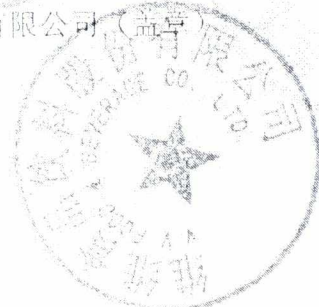
8.2 本协议用中文书写，由甲、乙双方于2013年4月8日签订。本协议正本一式三份，协议双方各持一份，报公司登记机关一份。

甲方签字：新沂市万恒置业有限公司（盖章）

授权代表（签字）：

乙方：维维食品饮料股份有限公司（盖章）

授权代表（签字）：



资产负债表

2016年8月30日

原相

CH1

公司名称：徐州市维世药业股份有限公司

单位：元

资产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益	期末余额	年初余额
流动资产			流动负债		
货币资金	204,750.11	236,384.92	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
加：交易性金融资产（公允价值变动）			应付票据		
交易性金融资产净值	-	-	应付账款	1,654,780.44	395,491.76
应收票据			预收账款		
应收账款			应付职工薪酬		
减：坏账准备（应收账款）			应交税费	871.91	863.69
应收账款净额	-	-	应付利息		
预付账款	192,617.00		应付股利		
应收股利			其他应付款	204,317,688.17	192,912,712.27
应收利息			预计负债		
其他应收款	508,765.78	505,033.28	一年内到期的非流动负债		
减：坏账准备（其他应收款）			其他流动负债		
其他应收款净额	508,765.78	505,033.28			
存货	230,452,500.48	218,298,472.16			
减：存货跌价准备					
存货净值	230,452,500.48	218,298,472.16			
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计	231,358,633.37	219,029,890.36	流动负债合计	205,973,340.52	193,309,067.72
非流动资产			非流动负债		
可供出售金融资产			长期借款		
加：可供出售金融资产（公允价值变动）			应付债券		
可供出售金融资产净值	-	-	长期应付款		
持有至到期投资			专项应付款		
减：持有至到期投资减值准备			递延所得税负债		
持有至到期投资净值	-	-	其他非流动负债		
投资性房地产					
减：投资性房地产累计摊销					
减：投资性房地产减值准备			非流动负债合计	-	-
投资性房地产净值	-	-	负债合计	205,973,340.52	193,309,067.72
长期股权投资					
减：长期股权投资减值准备					
长期股权投资净值	-	-			
长期应收款					
固定资产原值	147,973.00	147,973.00			
减：累计折旧	98,386.26	71,789.26			
减：固定资产减值准备					
固定资产净值	49,586.74	76,183.74			
在建工程					
减：在建工程减值准备					
在建工程净值	-	-			
工程物资					
固定资产清理			所有者权益		
生产性生物资产原值			实收资本（股本）	30,000,000.00	30,000,000.00
减：生产性生物资产累计折旧			资本公积		
减：生产性生物资产减值准备			盈余公积		
生产性生物资产净值	-	-	未分配利润	-4,565,120.41	-4,192,993.62
油气资产			减：库存股		
无形资产			外币报表折算差额		
减：无形资产减值准备			少数股东权益		
无形资产净值	-	-			
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	49,586.74	76,183.74	所有者权益合计	25,434,879.59	25,807,006.38
资产总计	231,408,220.11	219,116,074.10	负债和所有者权益合计	231,408,220.11	219,116,074.10

利 润 表

2016年9月

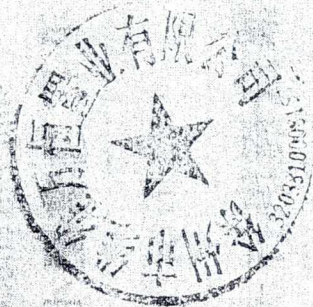
会企02表

公司名称：徐州市维维万恒置业有限公司

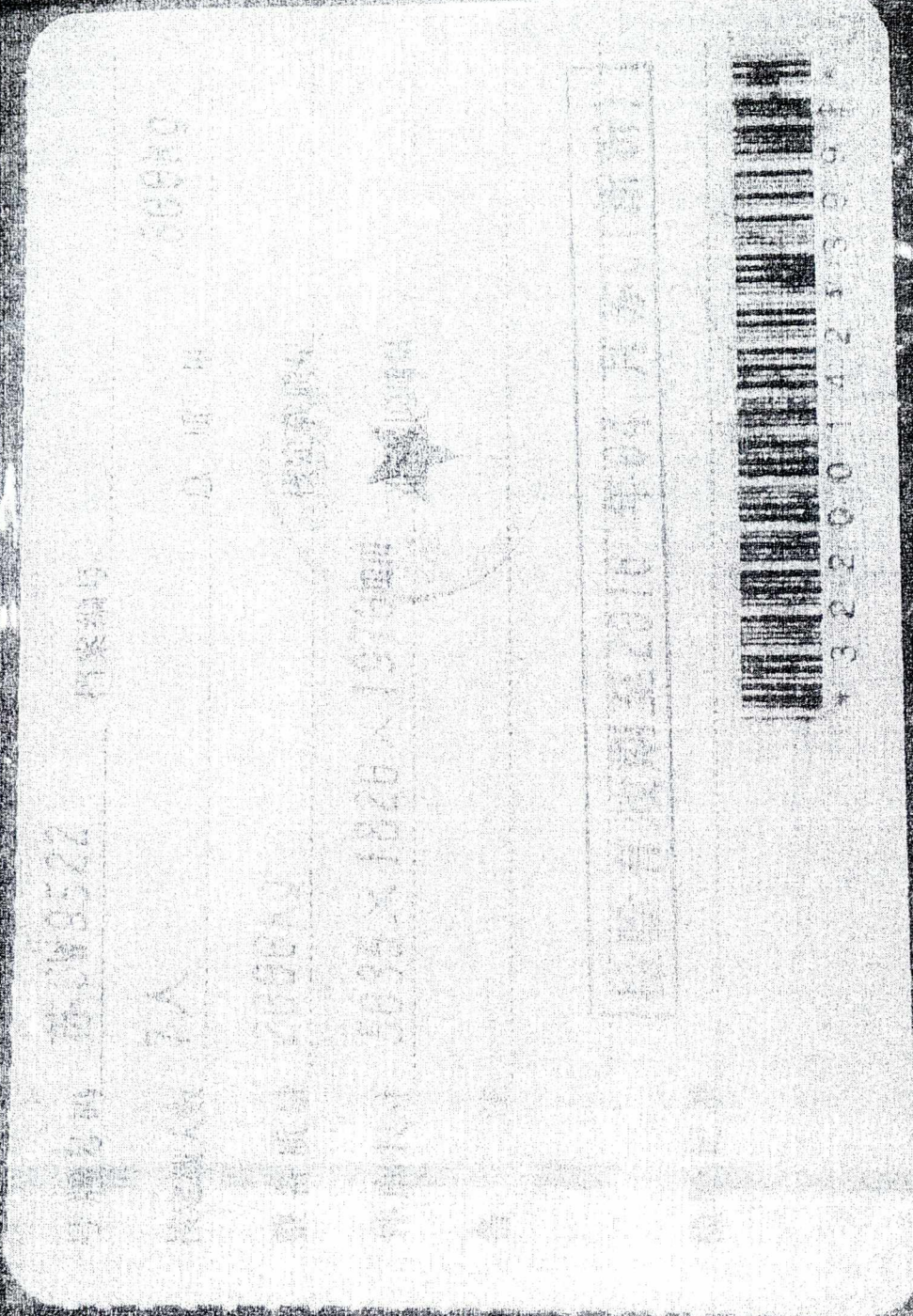
金额单位：元

项 目	本月金额	本年累计金额	上年同期累计金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税费			
销售费用	1,400.85	22,632.55	
管理费用	4,145.00	348,704.34	
财务费用	-165.29	789.90	
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益			
投资净收益			
二、营业利润	-5,380.56	-372,126.79	-
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额	-5,380.56	-372,126.79	-
减：所得税			
四、净利润	-5,380.56	-372,126.79	-
（一）归属于母公司所有者的净利润	-5,380.56	-372,126.79	-
（二）少数股东损益			
五、加：年初未分配利润	——	-4,192,993.62	
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	——		
六、未分配利润	——	-4,565,120.41	

21600 0700



21600-0709
2R-2-6



21400.3000.25
22-108/2
22-6-6

一期

宗地图

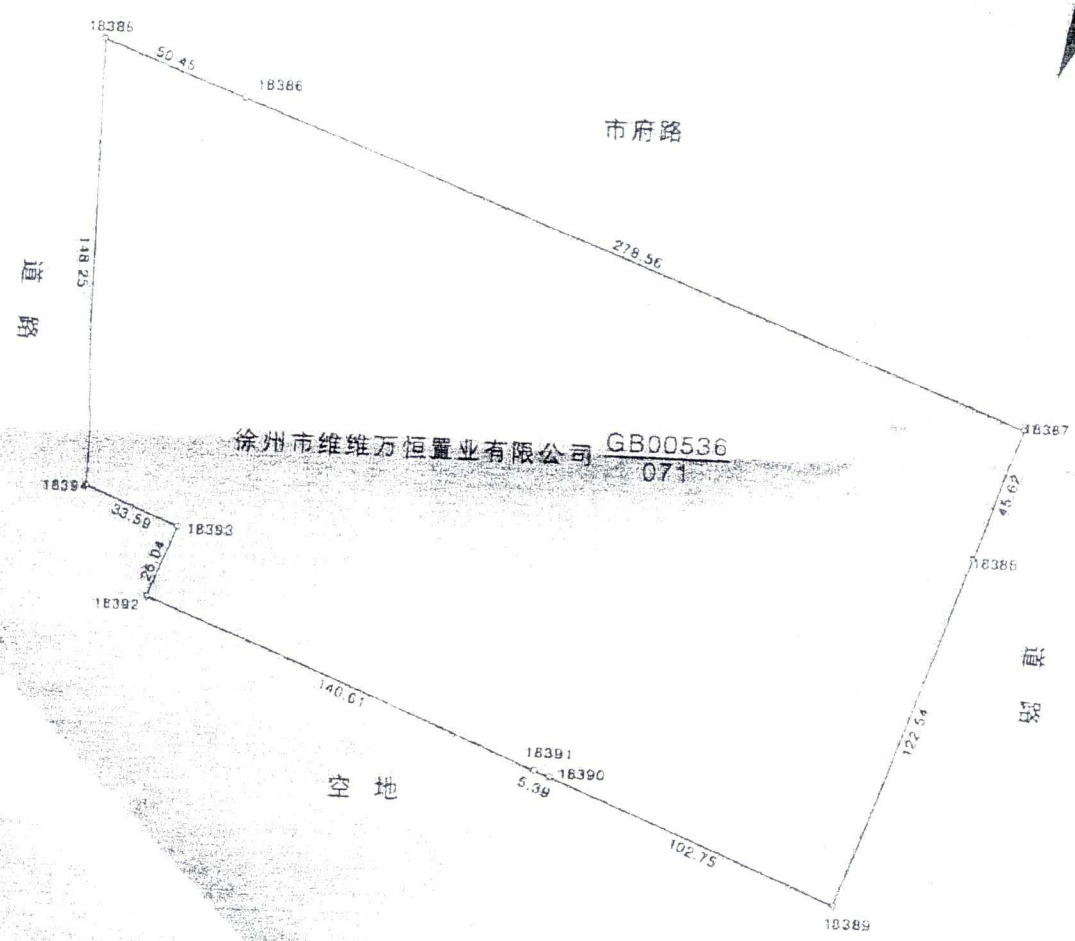
单位: m

宗地代码: 320381011006GB00536

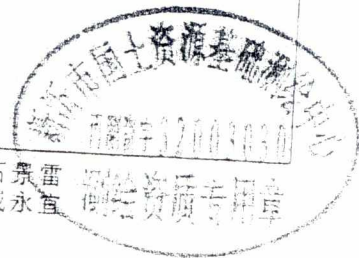
土地权利人: 徐州市维维万恒置业有限公司

所在图幅号: 04.75-03.50

宗地面积: 49103m²



新沂市国土资源局



2013年03月14日图解法测绘界址点
制图日期: 2013年03月14日
审核日期: 2013年03月14日

1:2400

制图者: 石景雷
审核者: 臧永宣

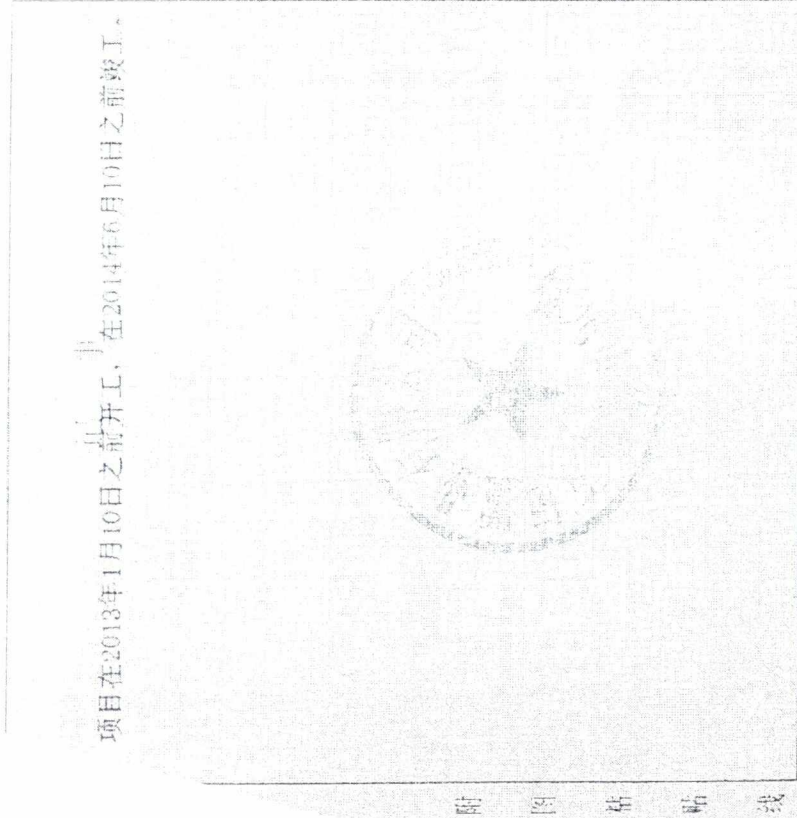
土地权利人		徐州市维维万恒置业有限公司	
座 落		新沂市北沟镇黄墩河西、云龙山路北、惠前路东	
地 号	320381011006GB00564	图 号	04.25-03.50.04.50-03.50, 04.25-03.25, 04.50-03.25
地类 (用途)	商住用地	取得价格	0-03.25
使用权类型	出让	终止日期	商服用地: 2052年9月26日, 住宅用地: 2082年9月26日
使用权面积	24075.32 M ²	其 中	独用面积 24075.32 M ²
		分摊面积	M ²

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, 对土地使用者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。



(章)

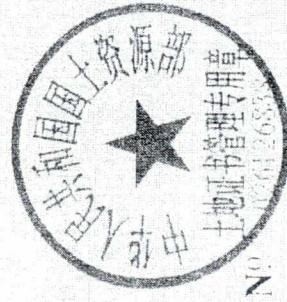
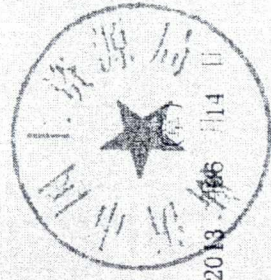
年 月 日



项目在2013年1月10日之前开工, 在2014年6月10日之前竣工。

登 记 机 关

证书监制机关



Nº

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，为此需对徐州市维维万恒置业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市维维万恒置业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，为此需对徐州市维维万恒置业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：徐州市维维万恒置业有限公司

（被评估企业印章）

（被评估企业法定代表人签字）

2016 年 11 月

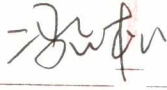
资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

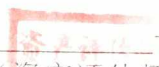
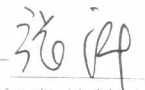
维维食品饮料股份有限公司：

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，为此需对徐州市维维万恒置业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，对所涉及的徐州市维维万恒置业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 1184 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)

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: 31000661



姓名: 马松

性别: 男

身份证号: 310115196008012021

机构名称: 上海立信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

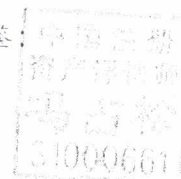
发证日期: 2016年6月12日

初次注册时间: 1994年6月12日

本人签名:

本人印鉴:

马松



检验登记



(盖章)

2016年6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: 31000123



姓名: 张彦

性别: 女

身份证号: 310105198211010101

机构名称: 张彦资产评估有限公司

批准机关: 上海市资产评估协会

发证日期: 2003年12月31日

初次注册时间: 2003年12月31日

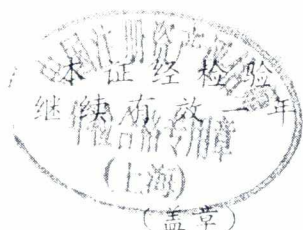
本人签名:

本人印鉴:

张彦



检验登记



2004年12月31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

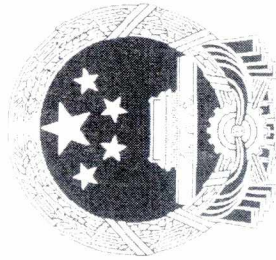
(盖章)

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

经市查，

资信资产评估有限公司

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：

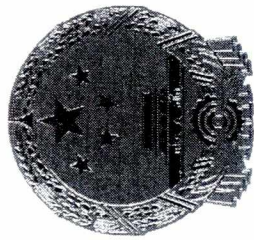
批准机关：

发证时间：



序列号：00005869

中华人民共和国财政部统一印制

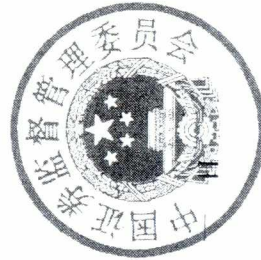
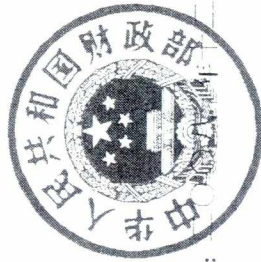


证券期货相关业务评估资格证书

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： 月



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 深圳市维雅万恒置业有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	231,358,633.37	152,130,132.89	-79,228,500.48	-34.24
2	货币资金	204,750.11	204,750.11		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息	192,617.00	192,617.00		
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额	508,765.78	508,765.78		
11	一年内到期的非流动资产	230,452,500.48	151,224,900.00	-79,228,500.48	-34.38
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	49,586.74	93,065.00	43,478.26	87.68
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	49,586.74	93,065.00	43,478.26	87.68
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
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				
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	231,408,220.11	152,223,197.89	-79,185,022.22	-34.22

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

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 徐州市维维万恒置业有限公司

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	205,973,340.52	205,973,340.52		
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	1,651,780.44	1,651,780.44		
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	871.91	871.91		
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债	204,317,688.17	204,317,688.17		
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	205,973,340.52	205,973,340.52		
54	七、净资产	25,434,879.59	-53,750,142.63	-79,185,022.22	-311.39

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： 2015年 09月 30日

第 3 页
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 徐州市维维万恒置业有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	204,750.11	204,750.11		
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	192,617.00	192,617.00		
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	508,765.78	508,765.78		
9	3-9	存货净额	230,452,500.48	151,224,000.00	-79,228,500.48	-34.38
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	231,358,633.37	152,130,132.89	-79,228,500.48	-34.24

被评估单位填表人： 王利华

评估人员： 张群、冯占松

填表日期： 2016年 10月 27日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 徐州市维维万恒置业有限公司

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	204,750.11	204,750.11		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	204,750.11	204,750.11		

被评估单位填报人： 王利华

评估人员： 张萍、冯占松

填表日期： 2016年 10月 27日

预付账款评估明细表

被评估单位：徐州市经纬万恒置业有限公司

被評估單位填表人：王利華

评估人员：张萍、温占松

存货评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表3-9
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 徐州市经纬万恒置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-9-1	存货—材料采购（在途材料）				
2	3-9-2	存货—原材料				
3	3-9-3	存货—在库周转材料				
4	3-9-4	存货—委托外加工物资				
5	3-9-5	存货—产成品（库存商品）				
6	3-9-6	存货—在产品（自制半成品）	230,452,500.48	151,224,000.00	-79,228,500.48	-34.38
7	3-9-7	存货—发出商品				
8	3-9-8	存货—在用周转材料				
9		存货合计	230,452,500.48	151,224,000.00	-79,228,500.48	-34.38
10		减：存货跌价准备				
11	3-9	存货净额	230,452,500.48	151,224,000.00	-79,228,500.48	-34.38

被评估单位填表人： 王利华

评估人员： 张萍、冯占松

填表日期： 2016年 10月 27日

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表1

被评估单位： 常州市德康万益置业有限公司

资产评估师： 王利华

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	49,586.71	93,065.00	43,478.29	87.68
7	4-7	在建工程净额				
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				
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	49,586.71	93,065.00	43,478.29	87.68

被评估单位填表人： 王利华

评估人员： 张萍、冯志松

填表日期： 2016年 10月 27日

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

表4-6
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：徐州经纬车万恒置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计								
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物								
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计	147,973.00	49,586.74	135,900.00	93,065.00	-12,073.00	43,478.26	-8.16	87.68
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆	110,800.00	45,013.49	105,500.00	79,125.00	-5,300.00	34,111.51	-4.78	75.78
8	4-6-6	固定资产—电子设备	37,173.00	3,573.25	30,400.00	13,940.00	-6,773.00	9,366.75	-18.22	204.82
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	147,973.00	49,586.74	135,900.00	93,065.00	-12,073.00	43,478.26	-8.16	87.68
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	147,973.00	49,586.74	135,900.00	93,065.00	-12,073.00	43,478.26	-8.16	87.68

被评估单位项目负责人： 王利华

评估人员： 张萍、冯占松

填报日期： 2016年 10月 27日

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2016年 09月 30日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2016年 09月 30日

第5

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 沧州市经纬万恒置业有限公司

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	1,654,780.44	1,654,780.44		
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费	871.91	871.91		
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	204,317,688.17	204,317,688.17		
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	205,973,310.52	205,973,310.52		

被评估单位填表人： 王利华

评估人员： 张萍、冯占松

填表日期： 2016年 10月 27日

应交税费评估明细表

评估基准日：2016年 09月 30日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2016年 09月 30日

被譯仙單位填表人：王利华

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

第 2 页

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：徐州国维东万恒置业有限公司

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）	30,000,000.00	30,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额（或股本）	30,000,000.00	30,000,000.00		
4	资本公积				
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）	-4,565,120.41	-4,565,120.41		
9	所有者权益（净资产）合计	25,434,879.59	-53,750,142.63	-79,185,022.22	311.32

被评估单位填表人：王利华

评估人员：张群，冯占松

填表日期： 2016年 10月 27日