

维维食品饮料股份有限公司拟收购
所涉及的维维印象城综合开发有限公司
部分房地产价值
评估说明

银信评报字（2020）沪第 0114 号

银信资产评估有限公司

2020 年 3 月 5 日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、	委托人即产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	2
二、	关于评估目的的说明	2
三、	关于评估对象和评估范围的说明	3
四、	关于评估基准日的说明	4
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	5
六、	资料清单	5
第三部分	资产评估说明	8
一、	评估对象与评估范围说明	8
二、	资产核实总体情况说明	9
三、	评估技术说明	9
四、	市场法评估结论	10
第四部分	评估结论及分析	16
一、	评估结论	16
二、	评估结论成立条件	16
三、	评估结论的特别事项	17
四、	评估报告使用限制说明	17



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

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



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

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本委托人委托银信资产评估有限公司，对本评估项目约定的评估目的涉及的评估对象与范围进行了评估工作，为了有利于评估工作的顺利进行，按照资产评估准则的要求，本委托人、产权持有人对本次资产评估的有关事项说明如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：维维食品饮料股份有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91320000608077903T	名称	维维食品饮料股份有限公司
类型	股份有限公司（中外合资、上市）	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
住所	徐州市维维大道 300 号		
营业期限自	1994 年 05 月 12 日	营业期限至	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）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、产权持有人的股东会、董事会；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）产权持有人：

产权持有人名称：维维印象城综合开发有限公司（简称：维维印象城）

注册号/ 统一社会信用代码	91320300666397542U	名称	维维印象城综合开发有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	崔超
注册资本	10000.000000 万人民币	成立日期	2007 年 09 月 04 日



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

住所	徐州市维维大道 300 号		
营业期限自	2007 年 09 月 04 日	营业期限至	2037 年 09 月 03 日
经营范围	房地产开发、销售；产业园建设管理；对道路、公共设施、批发市场、超市、教育机构、体育场馆、公园、医院、疗养院、餐饮服务业、娱乐业、旅游业、交通运输业、制造业投资及经营管理服务；城市环境维护、管理；物业管理服务；建筑装潢材料、五金交电销售。（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）		

二、关于评估目的说明

维维食品饮料股份有限公司拟收购，需对所涉及的维维印象城综合开发有限公司维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体价值进行评估，提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象是维维印象城综合开发有限公司维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体截至评估基准日的市场价值。

评估范围是产权持有人截至评估基准日所拥有的维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体。

产权持有人开发成本的账面记录情况如下：

维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体的账面开发成本为 137,606,541.87 元，主要包括开发该项目发生的土地成本、前期费用、建筑安装费用及开发间接费用等。具体构成如下：

土地征用及拆迁补偿费	13,769,465.44
前期费用	8,274,666.70
建筑安装工程费	91,169,282.42
开发间接费用	24,393,127.31
合计	137,606,541.87

清查后资产概况：

截至评估基准日止，委估房地产-维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体，总的可售建筑面积约 15557.49 平方米（其中地上建筑面积 4219.45 平方米，地下 11338.04 平方米），地下一层建筑面积 6073.48 平方米，临大龙湖一面，设计下沉式小广场，有窗便于通风和采光，地下二层部分作为储藏和车位。



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

委估房地产四证齐全（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、土地使用权证），开发商已经取得商品房预售许可证，不动产权证尚在办理之中。

评估基准日委估资产中全部房屋建筑物的清查结果明细情况如下表：

不动产权证编号	建筑物名称	楼层	建筑面积
尚在办理	商业综合体 1#	1 层	548.38
		2 层	441.63
尚在办理	商业综合体 4#	1 层	345.65
		2 层	199.94
尚在办理	商业综合体 3#	1 层	484.77
		2 层	361.83
		3 层	324.35
尚在办理	商业综合体 2#	1 层	502.5
		2 层	512.86
		3 层	497.54
尚在办理	地下	-1 层	6073.48
		-2 层	5264.56
合计			15557.49

纳入上述评估范围内的房屋建筑物，建筑面积按照测绘报告记载的面积确定。

主要建筑物的状况：

委估房屋建筑物位于徐州市新城区大龙湖边上，比邻维维股份办公楼。由四幢建筑单体，每个单体建筑物地上分为二层或者三层，钢混结构，层高约 4 米，外墙贴花岗岩，塑钢窗，水泥地坪。沿湖一遍，设有下沉式小广场，地下两层，整体贯通。项目距徐州市政府直线距离仅 2.4km，交通便捷，配套设施齐备。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能选取与评估目的的实现日接近的财务报告日，委托人与资产评估机构协商本项目确定资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

产权持有人所有经济业务已按权责发生制原则核算到评估基准日。



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

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体，总的可售建筑面积约 15557.49 平方米（其中地上建筑面积 4219.45 平方米，地下 11338.04 平方米），根据测绘报告确定其建筑面积。

2、维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体，分为四个独幢单体，四证齐全，开发商已经取得商品房预售许可证，不动产权证正在办理之中。

六、资料清单

（一）委托人、产权持有人企业法人营业执照复印件；

（二）资产清查评估明细申报表；评估基准日实物资产盘点表；

（三）土地使用权证（徐土国用（2010）第 45218 号）；

（四）徐州市建设工程规划许可证【XG2011020-1 号】；中华人民共和国建设用地规划许可证【地字第 320300201103056 号】；中华人民共和国建筑工程施工许可证【徐建施证新编号 2016031】；商品房预售许可证【徐房售许字（2018）第 75 号】；

（五）与评估相关的重大合同、协议复印件；

（六）委托人、产权持有人资产评估承诺函。

上述资料是委托人、产权持有人为配合银信资产评估有限公司对产权持有人委估房地产价值进行评估而提供的，上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误，委托人、产权持有人对所提供的上述与委托人、产权持有人本次评估相关的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。



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

此页无正文。

委托人（公章）：

委托人法定代表人（签字）：

2020 年 3 月 5 日



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

此页无正文。

产权持有人（公章）：

委托人法定代表人（签字）：

2020 年 3 月 5 日



第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

本次资产评估的对象是维维印象城综合开发有限公司维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体截至评估基准日的市场价值。

评估范围是产权持有人截至评估基准日所拥有的维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体。

产权持有人开发成本的账面记录情况如下：

维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体的账面开发成本为 137,606,541.87 元，主要包括开发该项目发生的土地成本、前期费用、建筑安装费用及开发间接费用等。

具体构成如下：

土地征用及拆迁补偿费	13,769,465.44
前期费用	8,274,666.70
建筑安装工程费	91,169,282.42
开发间接费用	24,393,127.31
合计	137,606,541.87

清查后资产概况：

截至评估基准日止，委估房地产-维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体，总的可售建筑面积约 15557.49 平方米（其中地上建筑面积 4219.45 平方米，地下 11338.04 平方米），地下一层建筑面积 6073.48 平方米，临大龙湖一面，设计下沉式小广场，有窗便于通风和采光，地下二层部分作为储藏和车位。

委估房地产四证齐全（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、土地使用权证），开发商已经取得商品房预售许可证，不动产权证尚在办理之中。

评估基准日委估资产中全部房屋建筑物的清查结果明细情况如下表：

不动产权证编号	建筑物名称	楼层	建筑面积
尚在办理	商业综合体 1#	1 层	548.38
		2 层	441.63
尚在办理	商业综合体 4#	1 层	345.65
		2 层	199.94
尚在办理	商业综合体 3#	1 层	484.77
		2 层	361.83



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

		3 层	324.35
尚在办理	商业综合体 2#	1 层	502.5
		2 层	512.86
		3 层	497.54
尚在办理	地下	-1 层	6073.48
		-2 层	5264.56
合计			15557.49

纳入上述评估范围内的房屋建筑物，建筑面积按照测绘报告记载的面积确定。

主要建筑物的状况：

委估房屋建筑物位于徐州市新城区大龙湖边上，比邻维维股份办公楼。由四幢建筑单体，每个单体建筑物地上分为二层或者三层，钢混结构，层高约 4 米，外墙贴花岗岩，塑钢窗，水泥地坪。沿湖一遍，设有下沉式小广场，地下两层，整体贯通。项目距徐州市政府直线距离仅 2.4km，交通便捷，配套设施齐备。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在产权持有人已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时所确定的评估目的所涉及的产权持有人在评估基准日的全部资产。

通过对委估资产的清查、核实，除存在上述清查中已揭示的情况外，确定产权持有人所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、评估技术说明

房地产的评估方法通常有市场比较法、收益还原法、成本法等；有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜市场比较法、收益法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

本次评估根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，对于委估房地产采用市场法评估。



1、资产概况

截至评估基准日止，委估房地产-维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体，总的可售建筑面积约 15557.49 平方米（其中地上建筑面积 4219.45 平方米，地下 11338.04 平方米），地下一层建筑面积 6073.48 平方米，临大龙湖一面，设计下沉式小广场，有窗便于通风和采光，地下二层部分作为储藏和车位。

委估房地产四证齐全（建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、土地使用权证），开发商已经取得商品房预售许可证，不动产权证尚在办理之中。

评估基准日委估资产中全部房屋建筑物的清查结果明细情况如下表：

不动产权证编号	建筑物名称	楼层	建筑面积
尚在办理	商业综合体 1#	1 层	548.38
		2 层	441.63
尚在办理	商业综合体 4#	1 层	345.65
		2 层	199.94
尚在办理	商业综合体 3#	1 层	484.77
		2 层	361.83
		3 层	324.35
尚在办理	商业综合体 2#	1 层	502.5
		2 层	512.86
		3 层	497.54
尚在办理	地下	-1 层	6073.48
		-2 层	5264.56
合计			15557.49

纳入上述评估范围内的房屋建筑物，建筑面积按照测绘报告记载的面积确定。

主要建筑物的状况：

委估房地产位于徐州市新城区大龙湖边上，比邻维维股份办公楼。由四幢建筑单体，每个单体建筑物地上分为二层或者三层，钢混结构，层高约 4 米，外墙贴花岗岩，塑钢窗，水泥地坪。沿湖一边，设有下沉式小广场，地下两层，整体贯通。项目距徐州市政府直线距离仅 2.4km，交通便捷，配套设施齐备。

2、评估过程

(1) 根据委托方提供的有关资产评估明细表，我们组织房地产评估人员进行现场勘察，对评估范围内房屋建筑物逐一勘察，与所申报的明细表核对，并作必要的修正；

(2) 对被评估房屋建筑物的外形、结构、层次、高度、跨度、构件材料、内外装修等情况进行详细的了解和记录；



(3)对建筑物的结构布局、周边楼盘的销售情况进行勘察和调研，针对具体对象进行评定估算，分析确定评估结果，撰写评估说明。

3、评估方法

房地产的评估方法通常有市场比较法、收益还原法、成本法等；有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法；收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜市场比较法、收益法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

本次评估根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，对于房屋建筑采用市场法评估。

市场法：

市场比较法，即调查了解类似估价对象的可比案例，通过对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等的修正，得出估价对象的市场价值。

基本公式如下：

估价对象房地产单价=可比案例房地产单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

4、评估举例

举例 1：商业综合体 3#（表 3—9—5 序号 21-23）

商业综合体 3#，地上三层，首层建筑面积 484.77 平方米，第二层建筑面积 361.83 平方米，三层建筑面积为 324.35 平方米。钢混结构，层高约 4 米，外墙贴花岗岩，塑钢窗，水泥地坪。

评估过程如下：

根据委估对象的用途、区域位置、结构类型等因素选择可比交易案例，通过区域因素、个别因素、交易情况等因素修正，取定比准交易价格。

比较因素	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地理位置	新城区维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体	新城区国信龙城底商	绿地商务城底商	绿地莫兰迪公馆底商
用途	商服	商服	商服	商服



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

交易价格（元/m ² ）		待估	30,000	29,700	30,000
交易情况		正常	挂牌价	挂牌价	挂牌价
交易时间		评估基准日	2020/2/15	2020/2/25	2020/2/25
区域因素	商服繁华程度	稍差	稍好	稍好	稍好
	交通条件	一般	一般	一般	一般
	市政设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境状况	优良	一般	一般	一般
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	房型状况	一般	一般	一般	一般
	装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	楼层	一层	一层	一层	一层
	净高	约 4 米	相似	相似	相似

通过上述三个实例的对照，确定评估对象的平均售价，作如下比较和修正。

① 交易情况修正

比较案例均为市场挂牌交易价格，交易情况修正系数取定为 90/100；

② 交易日期修正

选择的交易案例为 2020 年 2 月份的挂牌价，根据徐州市网上房地产的统计数据，2019 年 12 月至评估基准日，该区域商服地产的销售价格基本稳定。交易日期修正系数取定 100/100。

③ 区域因素、个别因素修正

比较因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地理位置		新城区维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体	新城区国信龙城底商	绿地商务城底商	绿地莫兰迪公馆底商
交易价格（元/m ² ）		待估	30,000.00	29,700.00	30,000.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	90	90	90
区域因素	商服繁华程度	20	25	25	25
	交通条件	20	20	20	20
	市政设施	20	20	20	20
	环境状况	20	10	10	10
	临街状况	20	20	20	20
	合计	100	95	95	95
个别因素	建筑结构	20	20	20	20
	房型状况	20	20	20	20
	装修情况	20	20	20	20
	楼层	20	20	20	20
	净高	20	20	20	20
	合计	100	100	100	100

④ 计算比准价格



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

比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
地理位置	新城区国信龙城底商	绿地商务城底商	绿地莫兰迪公馆底商
交易价格（元/m ² ）	30,000.00	29,700.00	30,000.00
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易状况	90/100	90/100	90/100
区域因素	100/95	100/95	100/95
个别因素	100/100	100/100	100/100
比准价格	28,421.05	28,136.84	28,421.05
评估单价（取整）	28,300.00		

采用简单算术平均法得出估价对象比准售价，评估对象的平均比准售价：

$$=(28,421.05 + 28,136.84 + 28,421.05) \div 3 = 28,300.00 \text{ 元/平方米(精确到百元)}。$$

商业综合体 3#一层的评估单价取定 28,300.00 元

商业综合体 3#地上二层的评估单价取一层单价的 70%（商业地产通常二层的单价为首层单价的 60%-75%）参考下表：

表 2-28 各楼层相对一层的修正系数表

土地级别	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2 层相对 1 层	0.75	0.75	0.70	0.70	0.70	0.70	0.65	0.65	0.60	0.60
3 层相对 1 层	0.60	0.60	0.55	0.55	0.55	0.55	0.50	0.50	0.50	0.50
4 层相对 1 层	0.50	0.50	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
5 层相对 1 层	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
6 层及以上相对 1 层	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35

二层单价取一层单价的 70%

$$28,300.00 \times 70\% = 19,810.00 \text{ 元}$$

商业综合体 3#地上三层的评估单价取一层单价的 55%：

$$28,300.00 \times 55\% = 15,565.00 \text{ 元}$$

商业综合体 3#的评估价值为：

建筑物名称	楼层	建筑面积 m ²	评估单价（元/m ² ）	评估总价（人民币元）
商业综合体 3#	1 层	484.77	28,300.00	13,718,991.00
	2 层	361.83	19,810.00	7,167,852.30
	3 层	324.35	15,565.00	5,048,507.75
合计		1170.95		25,935,351.05

维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体地下一层和地下二层评估价值的确定：



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

维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体，沿湖一边，设有下沉式小广场，地下两层，整体贯通。负二层、负一层层高分别为：5.35M、4.0M，负一层东侧沿湖部分设计为大跨度采光宴会厅，在参加宴会的时候可漫步大龙湖岸。地下一层和地下二层，测绘报告注明是储藏室，但从房地产最佳使用、最大化利用其价值的角度考虑，结合建筑物的实际结构、层高因素分析，其实际可以作为商务接待等用途，与该地块的法定用途（商服用地）保持一致。

地下一层、二层相对地上一层的修正系数

土地级别	1	2	3	4	5	6	7	8
地下一层	0.5	0.5	0.5	0.5	0.4	0.4	0.2	0.2
地下二层	0.25	0.25	0.25	0.25	0.20	0.20	0.10	0.10

地下一层通常为地上一层单价的 20%-50%，地下二层的单价一般取地下一层单价的 50%-60%。

本次评估，地下一层的评估单价取一层评估单价的 35%，地下二层的单价取地下一层单价的 50%。

地下一层单价：

$28,300.00 \times 35\% = 9,905.00$ 元/平方米

地下二层单价：

$9,905.00 \times 50\% = 4952.50$ 元/平方米

根据以上的分析和计算，维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体总的评估价值为 182,301,171.25 元。见下表：

建筑物名称	楼层	建筑面积	评估单价	评估总价
商业综合体 1#	1 层		28,300.00	15,519,154.00
	2 层	441.63	19,810.00	8,748,690.30
商业综合体 4#	1 层	345.65	28,300.00	9,781,895.00
	2 层	199.94	19,810.00	3,960,811.40
商业综合体 3#	1 层	484.77	28,300.00	13,718,991.00
	2 层	361.83	19,810.00	7,167,852.30
	3 层	324.35	15,565.00	5,048,507.75
商业综合体 2#	1 层	502.5	28,300.00	14,220,750.00
	2 层	512.86	19,810.00	10,159,756.60
	3 层	497.54	15,565.00	7,744,210.10
地下	-1 层	6073.48	9,905.00	60,157,819.40
	-2 层	5264.56	4,952.50	26,072,733.40
合计		15557.49		182,301,171.25



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

四、市场法评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，截止评估基准日，产权持有人维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体评估值为 18,230.12 万元（人民币大写：壹亿捌仟贰佰叁拾万零壹仟贰佰整）



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

第四部分 评估结论及分析

一、评估结论

经采用市场法，在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，产权持有人在本报所
列假设和限定条件下，部分房地产（维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体）账面开发
成本 13,760.65 万元，评估值为 18,230.12 万元（人民币大写：壹亿捌仟贰佰叁
拾万零壹仟贰佰整），较账面值增值 4,469.47 万元，增值率 32.48%。资产评
估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

建筑物名称	楼层	建筑面积	评估单价	评估总价
商业综合体 1#	1 层	548.38	28,300.00	15,519,154.00
	2 层	441.63	19,810.00	8,748,690.30
商业综合体 4#	1 层	345.65	28,300.00	9,781,895.00
	2 层	199.94	19,810.00	3,960,811.40
商业综合体 3#	1 层	484.77	28,300.00	13,718,991.00
	2 层	361.83	19,810.00	7,167,852.30
	3 层	324.35	15,565.00	5,048,507.75
商业综合体 2#	1 层	502.5	28,300.00	14,220,750.00
	2 层	512.86	19,810.00	10,159,756.60
	3 层	497.54	15,565.00	7,744,210.10
地下	-1 层	6073.48	9,905.00	60,157,819.40
	-2 层	5264.56	4,952.50	26,072,733.40
合计		15557.49		182,301,171.25

二、评估结论成立条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、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。



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

三、评估结论的特别事项

（一）维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体，总的可售建筑面积约 15557.49 平方米（其中地上建筑面积 4219.45 平方米，地下 11338.04 平方米），根据测绘报告确定其建筑面积。

（二）维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体，分为四个独幢单体，四证齐全，开发商已经取得商品房预售许可证，不动产权证正在办理之中。

（三）本次评估未考虑房地产交易过程中所涉及的相关税费以及相关的办证手续费。

（四）维维印象城综合开发有限公司未提供房地产登记处登记资料查询资料，资产是否存在抵押、质押、担保及其他情况以房地产交易登记资料记载的情况为准。

（五）本项评估报告本评估公司未对产权持有人提供的有关营业执照、权证等证据资料进行独立审查，仅对房地产权证复印件进行了复核，不对上述资料的真实性负责。

（六）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。

（七）企业存在的可能影响房地产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）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。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

四、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估



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

目的和有效期限内使用。

2、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师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对维维食品饮料股份有限公司拟收购维维印象城综合开发有限公司部分房地产（维维大龙湖 L7-4 独栋商务综合体）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 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 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。

