

维维食品饮料股份有限公司 关于上海证券交易所问询函回复的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所上证公函【2016】2372 号文《关于对维维食品饮料股份有限公司资产出售关联交易事项的问询函》（以下简称“问询函”）的有关要求，我对问询函提出的相关事项进行了认真核实，现公告如下：

一、公告披露，截至 2016 年 9 月 30 日，维维万恒置业净资产 2,543.49 万元，评估值-5,375.01 万元，评估增值率-311.32%。请公司补充披露：（1）维维万恒置业评估大幅减值且为负的原因；（2）公司将净资产 2,543.49 万元的维维万恒置业以-5,375.01 万元出售给控股股东的原因及合理性，是否存在损害上市公司利益的情形。

1、维维万恒置业评估大幅减值且为负的原因

[回复]维维万恒置业评估大幅减值且为负的主要原因是存货评估减值 7,921.94 万元。其主要原因是由于近期土地拍卖成交价格下降形成的。维维万恒置业于 2011 年 7 月、2012 年 7 月，通过竞价方式，取得了新沂工业园市府东路南侧、黄墩河西地块的土地使用权，总的土地面积为 73192.4 平方米。土地取得成本共计 14,477.04 万元。本次评估按照当地相邻区域地块的实际成交价格，采用市场法评估确定已取得土地使用权价值，评估值为：6,122.80 万元，相关税费 183.68 万元，故评估出现大幅减值。具体评估过程如下：

存货评估汇总表

费用名称	账面金额	评估值	评估增值
土地征用及拆迁补偿费	14,477.04	6,122.80	-8,354.24
契税		183.68	183.68
前期工程费	938.53	938.53	-

建筑安装工程费	7,348.87	7,348.87	-
间接费用	306.32	306.32	-
基础配套设施费用	4.49	4.49	-
适当的开发利润		248.62	248.62
合计	23,075.25	15,153.31	-7,921.94

(1) 存货—开发成本估价方法选用

截止本次评估基准日，维维万恒置业有限公司维维小区项目，处于停工状态。

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维维小区项目在 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（楼板地价一千多元），接近 130 万元/亩，但近几年，当地房地产市场不景气，该项目周边区域商住用地新近成交价格 60 万元/亩左右，新建商品住宅价格约 3500 至 4500 元/平方米。所以，该项目启动开发建设，带来较大的成本压力。什么时间能重新启动开发建设，要根据当地的房地产市场景气度来确定，存在重大不确定性。

针对维维万恒置业有限公司维维小区项目具体情况，对于停工状态下的维维项目的开发成本的评估采用成本法评估。

开发成本的评估—成本法：

开发成本的评估价值=土地使用权价值+契税+已投入的开发成本+适当的利润+已投入的开发间接费+已投入的基础设施配套费

土地使用权价值的评估按照市场法：

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

(2) 评估过程

存货—开发成本的评估：

1、维维万恒置业有限公司维维小区项目概况：维维万恒置业有限公司于

2011年7月、2012年7月，通过竞价方式，取得了新沂工业园市府东路南侧、黄墩河西地块的土地使用权，总的土地面积为73192.4平方米，土地用途为商住用地。商业用地使用期限为40年，住宅用地面积为70年。包括如下地块：

地块	A 地块
权证	新国用(2013)第1171号
使用权人	徐州市维维万恒置业有限公司
坐落	新沂市北沟镇市府东路南侧、惠前街以东
地号	320381011006GB00536
用途	商住用地
使用权类型	出让
使用权面积	49103.00
终止日期	商业2051-7-7、住宅2081-7-7
地块	B 地块
权证	新国用(2013)第2083
使用权人	徐州市维维万恒置业有限公司
坐落	新沂市北沟镇黄墩河西、云龙山路北、惠前路东
地号	320381011006GB00564
用途	商住用地
使用权类型	出让
使用权面积	24075.32
终止日期	商业2052-9-26、住宅2082-9-26

项目四证齐全，建设用地规划许可证：3203812012A0004号、建设用地规划许可证：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，维维小区项目一期，已经取得商品房预售许可证：新房售许字(2015)第0号。

项目原计划分两期施工，规划总建筑面积161162平方米，地下36549.74平方米(含人防及地下车库)，地上建筑面积124612.44平方米，建筑业态包括住宅、商业、地下车库。

由于当地房地产市场景气度不足，整个项目处于停工状态。

2、存货-开发成本的账面情况：

截止评估基准日，开发成本账面值为230,752,500.48元，系位于新沂工业园市府东路南侧、黄墩河西维维小区的开发成本的账面成本价值。

存货一开发成本账面成本构成如下：

费用名称	账面金额
土地征用及拆迁补偿费	144,770,416.96
前期工程费	9,385,263.21

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
合计	230,752,500.48

3、存货-开发成本的评估测算：

开发成本的评估价值=土地使用权价值+契税+已投入的开发成本+适当的开发利润+已投入的开发间接费+已投入的基础设施配套费

A、土地使用权价值

采用市场法评估确定已取得土地使用权价值：

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

评估举例：新国用（2013）第 1171 号土地使用权权证、新沂市北沟镇市府东路南侧、惠前街以东地块(49103.00 m²)土地使用权。

根据上述地块所处的区域位置，选用与评估对象处于同一需求圈内，用途相似，交易正常、交易日期与评估基准日相近的交易案例，作为可比实例。本次评估选用了与评估对象所处同一区位和同一供需圈的三处可比实例：

比较因素	评估对象	案例 A	案例 B	案例 C	
地理位置	新沂市北沟镇市府东路南侧、惠前街以东	北京路南侧、249 省道东侧 A 地块	北京路南侧、249 省道东侧 B 地块	北京路北侧、唐店中心幼儿园东侧地块	
用途	商住	商住	商住	商住	
交易价格（元/亩）	待估	60.01	60.03	60.02	
交易情况	正常	出让	出让	出让	
交易时间	评估基准日	2016/4/1	2016/4/1	2016/4/1	
区域因素	地理位置	新沂市北沟镇市府东路南侧、惠前街以东	北京路南侧、249 省道东侧 A 地块	北京路南侧、249 省道东侧 B 地块	北京路北侧、唐店中心幼儿园东侧地块
	繁华程度	一般	稍好	稍好	稍好
	环境状况	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	很便捷
	基础设施保障状况	完善	完善	完善	完善
个别因素	土地用途	商住	商住	商住	商住

	土地面积	适中	适中	适中	适中
	土地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	开发程度	熟地	熟地	熟地	熟地
	地质状况	一般	一般	一般	一般

比较因素条件说明表:

比较因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地理位置		新沂市北沟镇 市府东路南 侧、惠前街以 东	北京路南侧、 249 省道东侧 A 地块	北京路南侧、 249 省道东侧 B 地块	北京路北侧、唐 店中心幼儿园 东侧地块
交易价格 (元/亩)		待估	60.01	60.03	60.02
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	地理位置	20	25	25	25
	繁华程度	20	22	22	22
	环境状况	20	20	20	20
	交通便捷度	20	20	20	20
	基础设施保障状况	20	20	20	20
	合计	100	107	107	107
个别因素	土地用途	20	20	20	20
	土地面积	20	20	20	20
	土地形状	20	20	20	20
	开发程度	20	20	20	20
	地质状况	20	20	20	20
	合计	100	100	100	100

● 计算比准价格:

比较因素	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (元/亩)	60.01	60.03	60.02
交易日期	100/100	100/100	100/100
交易状况	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/107	100/107	100/107
个别因素修正	100/100	100/100	100/100
容积率修正	1.00	1.00	1.00
比准价格	56.08	56.10	56.09
评估单价(取整)	56.09		

采用简单算术平均法得出估价对象比准售价, 评估对象土地使用权的平均比准售价 (地面价):

$$= (56.08 + 56.10 + 56.09) \div 3 = 56.09 \text{ 元/平方米}$$

● 使用年限修正:

土地使用年期修正系数公式： $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$

式中：K-----使用年期修正系数

r-----土地还原利率取 6%

m-----待估宗地剩余土地使用年限

n-----土地法定最高使用年限

评估对象的土地剩余使用年限的确定，委估土地为商住用地（住宅为主），法定住宅用地的使用年限为 70 年，商业用地的法定使用年限为 40 年，本土地以住宅用地为主，商业配套为辅，年期的修订按照住宅用地的年期修正办法进行修正。住宅用地使用年限至 2081 年 7 月 7 日，剩余土地使用年限为 64.75 年，则年期修正系数为：

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]=[1-1/1.06^{64.75}]/[1-1/1.06^{70}]=0.958$$

$$\text{待估土地评估基准日单价}=56.09 \times 0.994$$

$$=55.75 \text{ 万元/亩}$$

评估基准日该地块的土地使用权价值为：

$$55.75 \times 49103.00 / 666.67 \times 10000 = 41,062,000.00 \text{ 元（精确到千元）}$$

同样的方法，另一块土地的使用权价值评估值为：20,166,000.00 元

土地使用权价值合计评估值为：

$$41,062,000.00 + 20,166,000.00 = 61,228,000.00 \text{ 元}$$

B、契税

契税按照土地使用权价值的 3% 确定，即：

$$61,228,000.00 \times 3\% = 1,836,840.00 \text{ 元}$$

C、已投入的开发成本

截止本次评估基准日，维维项目已经投入的开发成本按照审计审定的账面值确定。已投入前期工程费 9,385,263.21 元，建筑安装工程费 73,488,716.26 元，合计为：9,385,263.21+73,488,716.26=82,873,979.47 元

D、开发利润

小型房地产开发企业的平均成本费用利润率为 8.6%，较低值为 3%，考虑到该项目位于四线城市，当地的房地产市场景气度不高，取较低值。

$$\text{开发利润}=82,873,979.47 \times 3\% = 2,486,219.38 \text{ 元}$$

E、开发间接费

该项目已投入的开发间接费按照审计审定的金额确定，即：3,063,186.05元

F、基础配套设施费用

该项目已投入的基础配套设施费用按照审计审定的金额确定，即：44,918.00元

维维小区开发成本评估价值为：

开发成本的评估价值=土地使用权价值+契税+已投入的开发成本+适当的开发利润+已投入的开发间接费+已投入的基础设施配套费

=61,228,000.00+1,836,840.00+82,873,979.47+2,486,219.38+

3,063,186.05+44,918.00

=151,533,142.9元

存货 - 开发成本评估值为 151,533,142.9 元。

2、公司将净资产 2,543.49 万元的维维万恒置业以-5,375.01 万元出售给控股股东的的原因及合理性，是否存在损害上市公司利益的情形。

[回复]近几年由于国家房地产调控政策的影响，该地房地产市场一直不景气。由于存货的大幅减值，形成净资产为负值，无法单独定价出售。公司此次是将整个房地产板块整体捆绑转让，盘活该板块占用的大量资金，以提高上市公司资金使用率和收益率，所以不会损害上市公司利益。

二、公告披露，维维印象城占用上市公司资金 6.37 亿元，维维万恒置业占用 2.03 亿元，本次交易将导致控股股东占用上市公司资金 8.4 亿元。请公司补充披露：（1）前述债权债务的发生日期、发生原因、期限等情况；（2）结合维维集团财务状况说明受让方将在六个月内还清的可行性及相关陈述是否构成承诺。

1、债权债务的发生日期、发生原因、期限等情况

[回复]为了提高资金使用效率，加强资金监管，公司对 100%控股子公司资金实行统一调配制度。资金款项主要用于维维印象城与维维万恒置业的房地产开发项目，因是 100%子公司，故无明确归还期限。

维维印象城与维维股份债权债务明细表：

年	月	日	借入资金（万元）	年	月	日	借入资金（万元）
2010年	04	12	540.00	2014年	08	01	143.20

2011年	07	31	456.00	2014年	08	20	207.00
2011年	11	30	400.00	2014年	09	03	843.00
2012年	01	31	8,400.00	2014年	09	05	339.80
2012年	02	29	139.40	2014年	10	17	146.00
2012年	03	31	389.00	2014年	10	30	362.00
2012年	04	30	957.23	2014年	11	10	286.00
2012年	05	31	541.58	2014年	11	25	122.10
2012年	06	29	228.36	2014年	12	19	127.89
2012年	07	31	130.28	2014年	12	31	550.00
2012年	09	30	1,707.84	2015年	01	15	211.00
2012年	11	23	800.00	2015年	01	21	512.00
2012年	11	30	860.00	2015年	02	04	213.00
2012年	12	28	542.52	2015年	02	05	189.00
2013年	01	22	1,010.00	2015年	02	06	393.00
2013年	01	25	2,000.00	2015年	02	15	1,090.00
2013年	02	16	7,410.00	2015年	02	15	715.00
2013年	02	19	1,300.00	2015年	03	23	230.00
2013年	04	03	184.00	2015年	03	24	260.00
2013年	05	10	451.00	2015年	05	26	2,104.00
2013年	05	24	780.00	2015年	06	11	380.00
2013年	07	19	243.60	2015年	06	30	336.00
2013年	08	19	365.00	2015年	07	14	150.00
2013年	09	02	171.00	2015年	09	10	120.00
2013年	09	24	660.00	2015年	09	29	1,920.00
2013年	12	16	320.00	2015年	10	27	5,000.00
2013年	12	31	314.41	2015年	10	30	470.00
2014年	01	13	805.00	2015年	11	19	267.00
2014年	01	22	1,140.00	2015年	11	30	500.00
2014年	01	28	1,910.00	2015年	12	31	847.00
2014年	03	25	265.00	2016年	01	25	121.00
2014年	04	04	1,162.23	2016年	02	02	245.00
2014年	04	30	1,500.00	2016年	02	05	433.00
2014年	05	07	334.00	2016年	02	06	981.00
2014年	05	07	220.00	2016年	03	07	173.00
2014年	05	16	144.92	2016年	03	10	154.40
2014年	05	26	294.00	2016年	03	17	128.00
2014年	06	09	155.00	2016年	04	30	250.00
2014年	06	11	120.00	2016年	05	18	300.00
2014年	06	13	130.00	2016年	06	14	170.00
2014年	06	17	598.00	2016年	06	28	812.83
2014年	06	19	223.00	2016年	07	28	122.00
2014年	07	14	177.00	2016年	10	31	250.00
合计							63,653.59

维维万恒置业债权债务明细表

年	月	日	借入资金(万元)	年	月	日	借入资金(万元)
2011年	06	30	1,290.00	2014年	01	22	200.00
2011年	09	30	1,605.00	2014年	06	06	163.40
2011年	12	29	3,500.00	2014年	08	05	590.00
2011年	12	30	339.14	2014年	08	29	400.00
2011年零星借款			35.50	2014年	10	21	168.00
2012年	01	31	1,200.00	2014年零星借款			607.38
2012年	07	31	2,449.12	2015年	01	16	200.00
2012年	08	31	121.52	2015年	01	21	333.00
2012年	08	31	109.30	2015年	02	09	383.00
2012年	11	30	1,800.00	2015年	05	29	700.00
2012年	12	29	157.27	2015年	09	22	502.00
2012年零星借款			144.21	2015年零星借款			334.80
2013年	10	24	1,050.00	2016年	02	02	595.80
	12	05	500.00	2016年	09	13	300.00
2013年零星借款			294.20	2016年零星借款			254.00
合计							20,326.64

(2) 结合维维集团财务状况说明受让方将在六个月内还清的可行性及相关陈述是否构成承诺。

[回复]

1、维维集团持有维维食品饮料股份有限公司 517,531,283 股股份，占比 30.95%，截止 2016 年 12 月 7 日，维维集团拥有公司股票市值约为 36.48 亿元人民币；维维集团间接持有东方维京文化发展有限公司 43%的股权，截止 2016 年 9 月 30 日，东方维京文化发展有限公司以房屋租赁业务为主，目前拥有位于上海市长宁区仙霞路 333 号物业，总建筑面积约 48000 平米，物业价值约为 25 亿元。维维集团其他主营业务收入还包括矿业、矿产等。

2、截止 2015 年 12 月 31 日，维维集团的财务状况如下：总资产为人民币 11,895,881,789.55 元，净资产为人民币 4,284,290,556.36 万元；2015 年度，实现营业收入为人民币 5,114,055,361 元，净利润为人民币 82,714,596.01 元。（经审计）

3、鉴于维维集团良好的销售现金回笼能力，在银行间的信誉良好，维维集团举债能力较强。维维集团具有偿还短期负债的能力。

4、目前维维集团经营正常，并于 2016 年 12 月 6 日作出承诺，按承诺的期限以其自有资金或自筹资金及时归还上述子公司占用款项。公司拟采取分期付款的方式，每季度归还 50%。

综上所述，维维集团充分具有在六个月内还清上述款项的能力。

三、公告披露，维维万恒置业市府雅苑项目在 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，目前处于停产状态。请公司补充披露，市府雅苑项目停产的具体时间，以及公司前期是否足额计提资产减值及原因。

1、市府雅苑项目停产的具体时间

[回复]维维万恒置业市府雅苑项目停产时间为 2016 年 7 月。

2、公司前期是否足额计提资产减值及原因

[回复]2015 年末根据新沂重点楼盘市场调研结果，预测该项目可售面积为 43,826.80 平方米，总收入为 1.7 亿元，总成本为 1.61 亿元，毛利为 995 万元，公司存货可变现净值大于其账面成本，所以未计提减值准备。测算明细表如下：

市府雅苑项目整体销售收入预测明细

物业	可售面积	单价 (元/m ²)	总收入 (万元)	单位成本 (元/m ²)	总成本 (万元)	毛利 (万元)
联排地上面积	5,461.07	6,900.00	3,768.13	5,938.99	3,243.32	524.81
联排地下面积	1,382.96	2,800.00	387.23	5,938.99	821.34	-434.11
高层地上	21,453.18	4,500.00	9,653.93	3,187.90	6,839.07	2,814.86
高层地下储藏室	2,231.62	2,800.00	624.85	3,187.90	711.42	-86.57
地下车库(232个)	7648.54	48000/个	2,141.59	3,398.55	2,599.39	-1,485.79
人防车库	5649.43	2,800.00	1,581.84	3,398.55	1,919.99	-338.15
合计	43,826.80		17,129.59		16,134.53	995.06

特此公告。

维维食品饮料股份有限公司

董事会

二〇一六年十二月九日