

山东得利斯食品股份有限公司购买不动产 涉及的得利斯魅力城商业网点市场价值 评估报告

万隆评报字（2015）第1646号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一五年十一月十六日

山东得利斯食品股份有限公司购买不动产涉及的 得利斯魅力城商业网点市场价值

评估报告目录

注册资产评估师声明.....	3
评估报告.....	5
一、委托方、购买方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、评估报告使用限制.....	17
十二、评估报告日.....	17

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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涉及资产的法律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的披露，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。

山东得利斯食品股份有限公司

购买不动产涉及的得利斯魅力城商业网点市场价值

评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对山东得利斯食品股份有限公司购买不动产涉及的山东得利斯置业有限公司得利斯魅力城商业网点市场价值进行了评估。

评估目的： 资产收购

评估对象和范围： 评估对象为山东得利斯置业有限公司所有的位于得利斯·魅力城的 6,106.95 平方米商业网点的市场价值；评估范围为山东得利斯置业有限公司所有的位于诸城市密州东路 10 号得利斯·魅力城内的商业网点，总建筑面积 6,106.95 平方米，其中一层建筑面积 2,372.56 平方米，二层建筑面积 3,734.39 平方米。

价值类型： 市场价值

评估基准日： 2015 年 10 月 31 日

评估方法： 市场法

评估结论及其使用有效期：

山东得利斯置业有限公司所有的位于得利斯·魅力城的 6,106.95 平方米商业网点的市场价值评估值为大写人民币柒仟贰佰柒拾伍万零叁佰元整（RMB7,275.03 万元）。上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2015)第 1646 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2015）第 1646 号

山东得利斯食品股份有限公司
购买不动产涉及的得利斯魅力城商业网点市场价值
评估报告

山东得利斯食品股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受山东得利斯食品股份有限公司（以下简称“股份公司”）的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对山东得利斯置业有限公司（以下简称“置业公司”）所有的位于得利斯·魅力城的 6,106.95 平方米商业网点在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

名称：山东得利斯食品股份有限公司（以下简称“股份公司”）

法定住所：山东省诸城市昌城镇驻地

经营场所：山东省诸城市昌城镇驻地

法定代表人：郑思敏

注册资本：50200 万元

主要经营范围：生产、加工和销售：低温肉制品、酱卤肉制品、发酵肉制品及其他肉制品；蛋制品、速冻面米食品、速冻肉制品及其他速冻食品、其他食品；饮料（蛋白饮料、其他饮料）、调味料、食用动物油脂（食用猪油）、动物副产品。批发、零售预包装食品兼散装食品。（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，有效期以许可证为准）

2、历史沿革

山东得利斯食品股份有限公司，是以生猪屠宰、冷却肉、低温肉制品、调理食品加工为主的大型食品专营企业。创立于 2003 年。目前下辖 7 个分公司，潍坊同路食品有限公司、吉林得利斯食品有限公司、北京得利斯食品有限公司、西安得利斯食品有限公司、诸城市同路热电有限公司、山东得利斯彩印有限公司、得利斯（上海）食品有限公司、北京鹏达制衣有限公司。员工近 3000 人。

公司在国内率先研制成功低温肉制品并进行工业化生产，十几年来致力于中西合璧的低温肉制品开发，攀登肉食科学高峰。该产品采用低温蒸煮工艺，不破坏肉类纤维组织和自然营养成分，其蛋白质、氨基酸、维生素和多种矿物质等含量是普通肉制品的 2-8 倍！

子公司潍坊同路投资 2 亿元全套引进欧盟先进设备建成百万头生猪屠宰项目，采用国际上目前最先进的低压脉冲三点击晕、卧式真

空采血、立式蒸汽烫毛、纵向横向桑拿按摩、气体火焰瞬间二次灭菌、快速冷却降温、脱酸排毒 24 小时等工艺技术，进行"绿色"屠宰加工，其产品冷却肉达到纯生可食的无菌程度。

得利斯产品进入人民大会堂、钓鱼台国宾馆，出口港澳、俄罗斯、新加坡等国家地区。

2010 年 1 月 6 日，公司成功登陆深交所中小板，成为山东省第 100 家上市公司，上市首日市值突破 55 亿元。

"十一五"期间，公司加快完善以冷却肉、低温肉制品、传统肉制品为主的肉食产业体系，打造物流商业体系，在主要城市建设 100 家城市展示服务中心，从而全面提升公司竞争力，为实现"百城万店、百社万场、百亿企业、百年品牌"的目标奠定基础，为农民增收、农村改观、农业增效、建设社会主义新农村贡献力量。

（二）产权持有人概况

1、概况

企业名称： 山东得利斯置业有限公司

法定住所： 诸城市繁荣路 29 号

经营场所： 诸城市繁荣路 29 号

法定代表人： 陈增刚

注册资本： 6000 万元

主要经营范围： 房地产开发经营，物业管理，建筑工程设计，室内外装修

2、历史沿革，股东及持股比例、经营管理架构

山东得利斯置业有限公司成立于 2007 年 5 月，注册资本金 6000 万元，股东为：北京得利斯投资有限公司，持股 51%；得利斯集团有限公司，持股比例 36%；陈小敏，持股比例 10%；王淮海，持股比例 3%。房地产开发资质为三级，现有员工 124 人，下设 3 个开发公司、1 个建筑公司、1 个物业公司。总经理负责制，下设办公室、市场部、财务部、工程部、预算部。

3、近三年资产、财务、经营状况

(1) 经营状况：

自成立至今，先后开发建设了丹桂轩、繁荣苑、魅力城、世纪城、六和小区、府东小区、水岸花城、新世界广场等诸城本地项目，总计建筑面积 80 万平方米。调研莱芜、西安、北京、吉林等外地项目，取得了部分地块，为后期开发奠定基础。

(2) 三年又一期的财务状况

单位：人民币万元

项目	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-10-31
资产总额	59672	77249	87923	89728
负债总额	28402	57544	72477	82097
所有者权益	31270	19705	15446	7631
资产负债率	47.6%	74.5%	82.4%	91.5%

(3) 三年又一期的经营成果

单位：人民币万元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-10 月
主营业务收入	13468	17926	4846	1977
净利润	-127	-2942	-4260	-5078

(三) 委托方以外的其他报告使用人

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事

人。

二、评估目的

为山东得利斯食品股份有限公司收购山东得利斯置业有限公司所有的位于得利斯·魅力城的 6,106.95 平方米商业网点提供市场价值专业意见。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为山东得利斯置业有限公司所有的位于得利斯·魅力城的 6,106.95 平方米商业网点的市场价值。

(二) 评估范围为山东得利斯置业有限公司所有的位于诸城市密州东路 10 号得利斯·魅力城内的商业网点, 总建筑面积 6,106.95 平方米, 其中一层建筑面积 2372.56 平方米, 二层建筑面积 3,734.39 平方米。

(三) 评估范围内主要资产概况

本次评估的资产均为不动产, 房屋建筑物建筑面积 6,106.95 平方米, 申报账面值 1512.08 万元 (原始建造成本)。

1、主要特点

委估房地产位于诸城市密州东路 10 号得利斯·魅力城内, 北临密州东路、东临华玺大酒店及利群诸城购物广场、南邻繁荣路, 西临兴业银行, 周边多为银行营业网点及酒店、商场, 其北侧隔密州东路为诸城市社会管理服务中心。周围人流量较大、商业较繁华, 基础配套设施完善。建筑用途为大型商业购物广场, 总建筑面积 6,106.95 平方米, 建筑物东西长约 100 米、南北长约 42 米 (魅力城总体长度, 包括已售的临街网

点)，其中一层建筑面积 2,372.56 平方米（除入口外均不临街），二层建筑面积 3,734.39 平方米。委估房地产所在房屋总层数 3 层，平均层高 4.5 米，北向，框架剪力墙结构。22 号商铺位于 1 层，31-42 号商铺位于 2 层，2011 年 8 月竣工验收通过。一、二层广场内部装修一般，地面铺地砖，墙面部分贴墙砖、壁纸，部分包铝塑板，广场配有扶梯两部、观光电梯两部，室内烟感、防盗、消防系统完备，通风空调系统运转良好。

2、权证及面积情况：

魅力城项目为置业公司开发建设的 4 栋高层商住楼，地下一层至地上三层为商业，4 层以上为住宅楼，于 2010 年竣工。该项目竣工后商业部分统一招商，地下开设了音乐之声 K T V，1 至 3 层开办了阳光春天购物广场。客户徐智勇分别于 2011 年 2 月、2012 年 7 月购买了该项目商业部分 1-2 层，面积 6106.95 平方米，并从青岛东亚银行办理了房屋按揭贷款。2013 年徐智勇未按时偿还银行贷款被青岛东亚银行起诉到青岛中级人民法院并查封保全了该房产，置业公司因负有连带担保责任，一起被诉讼。后该房产经法院拍卖、变卖等司法流程由置业公司竞得，青岛中院于 2015 年 9 月 21 日下发了（2014）青执字第 257-4 号执行裁定书，该房产回归置业公司所有。截止评估基准日，委估房产无抵押担保事宜。房产面积详见下表：

序号	名称	层次	结构	建成年代	建筑面积（m ² ）
1	密州东路 10 号得利斯·魅力城 31 号	二层	框剪	2011	443.92
2	密州东路 10 号得利斯·魅力城 32 号	二层	框剪	2011	465.7
3	密州东路 10 号得利斯·魅力城 33 号	二层	框剪	2011	385.74
4	密州东路 10 号得利斯·魅力城 34 号	二层	框剪	2011	358.24
5	密州东路 10 号得利斯·魅力城 35 号	二层	框剪	2011	323.02
6	密州东路 10 号得利斯·魅力城 36 号	二层	框剪	2011	328.85

序号	名称	层次	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)
7	密州东路 10 号得利斯·魅力城 37 号	二层	框剪	2011	470.10
8	密州东路 10 号得利斯·魅力城 38 号	二层	框剪	2011	176.35
9	密州东路 10 号得利斯·魅力城 39 号	二层	框剪	2011	223.58
10	密州东路 10 号得利斯·魅力城 40 号	二层	框剪	2011	260.12
11	密州东路 10 号得利斯·魅力城 41 号	二层	框剪	2011	222.38
12	密州东路 10 号得利斯·魅力城 42 号	二层	框剪	2011	76.39
13	密州东路 10 号得利斯·魅力城 22 号	一层	框剪	2011	2372.56
	合计				6,106.95

委估房地产原为阳光春天购物广场，现处于空置状态。

四、价值类型及其定义

本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 2015 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。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）经济行为依据

- 1、评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年中华人民共和国主席令第八号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院第91号令）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005年国务院国资委第12号令；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274号）；
- 5、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）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、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估价值类型指导意见；

9、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四）权属依据

- 1、产权说明及（2014）青执字第 257-4 号执行裁定书；
- 2、与产权持有者资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 3、其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与产权持有者资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册、其他会计资料、结算资料；
- 5、委托评估的各类资产评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、委托方及产权持有者提供的其他与评估有关的资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、委托方与产权持有者共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

由于得利斯·魅力城周边二手房市场发育比较成熟，交易案例丰富，最宜采用市场法进行评估，且市场法可以最直接反映房地产市场

的供求关系对价格的影响。

通过对近期房地产市场销售情况调查，从交易资料中选取与委估房产在区域、用途、交易类型、交易情况、交易时间等相同或相近的3个交易案例，然后在交易情况、交易日期、区域因素、个别因素四个方面，与委估房产相比较，调整修正差异因素，最后确定委估房产的价格。

评估计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} = & \text{可比实例价格} \times \frac{\text{正常交易情况分值}}{\text{可比实例交易情况分值}} \\ & \times \frac{\text{估价时点价格分值}}{\text{可比实例交易时点价格分值}} \\ & \times \frac{\text{待估房地产区域因素分值}}{\text{可比实例房地产区域因素分值}} \\ & \times \frac{\text{待估房地产个别因素分值}}{\text{可比实例房地产个别因素分值}} \end{aligned}$$

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司与委托方、产权持有人协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2015年11月2日进驻现场，对产权持有人填报的按审计后填报的资产清查评估明细表进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于2015年11月3日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的产权所有者资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定产权所有者管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称

职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有者在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

委估得利斯·魅力城 6,106.95 平方米商业网点的评估值为大写人民币柒仟贰佰柒拾伍万零叁佰元整（RMB7,275.03 万元）

十一、特别事项说明

1、根据青岛中级人民法院于 2015 年 9 月 21 日下发了（2014）青执字第 257-4 号执行裁定书，山东得利斯置业有限公司经过法院拍卖、变卖等司法流程竞得该房产，其产权归置业公司所有。截止本评估基准日企业未办理委估房地产的产权过户手续，本评估结果未考虑办理上述房地产产权过户手续可能产生的税费对本评估结果的影响。

房屋建筑面积由企业根据测绘面积申报，如后期办理房产证面积与其不符，评估值应做相应调整。

2、评估结论中未考虑流动性因素引起的折价。

3、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自报告提交日至2016年10月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2015年11月16日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767758

电话：021-63788398

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一五年十一月十六日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托方和被评估单位《企业法人营业执照》；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托方和被评估单位承诺函（原件）；
- 4、签字注册资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书；
- 6、评估机构企业法人营业执照；
- 7、签字注册资产评估师资格证书；
- 8、评估明细表。