

山东龙大肉食品股份有限公司拟购买资产所涉及的

山东龙藤不二食品有限公司资产组合

资产评估报告

鲁正信评报字(2016)第 0028 号

(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一六年三月十日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	24
附件目录	25

注册资产评估师声明

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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托方和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值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对其可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、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。

山东龙大肉食品股份有限公司拟购买资产所涉及的
山东龙藤不二食品有限公司资产组合
资产评估报告摘要

鲁正信评报字(2016)第 0028 号

山东正源和信资产评估有限公司接受山东龙大肉食品股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对山东龙大肉食品股份有限公司拟实施购买资产行为涉及的山东龙藤不二食品有限公司资产组合在 2016 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

(一) 评估目的

本次评估目的是对山东龙藤不二食品有限公司资产组合在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东龙大肉食品股份有限公司拟实施购买资产行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为山东龙藤不二食品有限公司的资产组合，评估范围是山东龙藤不二食品有限公司申报的位于老厂区的固定资产和国有土地使用权。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 2 月 29 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以拟转让标的资产及负债持续经营和公开市场为前提，采用成本法进行了评估。

(六) 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，山东龙藤不二食品有限公司的资产组合在评估基准日 2016 年 2 月 29 日市场价值的最终评估结论为 1,098.64 万元，大写人民币壹仟零玖拾捌万陆仟肆佰元，具体评估结论如下：

山东龙藤不二食品有限公司资产组合评估结果汇总表

评估基准日：2016年2月29日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	固定资产	409.11	839.32	488.19	139.03
2	无形资产	114.23	259.32	145.09	127.02
3	资产合计	523.35	1,098.64	633.28	136.08

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日2016年2月29日起计算，一年内有效，即自2016年2月29日至2017年2月28日止。

(八)特别事项

1. 本次委估的房屋建筑物共9项，在已取得房屋所有权证的8项房产中，有3项房屋所有权证登记在山东龙大企业集团有限公司名下，山东龙大集团有限公司和山东龙藤不二食品有限公司已出具声明，此3项房屋实际为山东龙藤不二食品有限公司所有，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
7	莱房字第00001445号	男宿舍楼	砖混	2001年6月	600	710,084.85	239,547.03
8	莱房字第00001445号	女宿舍楼	砖混	2001年6月	352	390,827.66	131,845.91
9	莱房字第00001445号	干部宿舍楼	砖混	2001年6月	163.70	492,728.69	166,222.29
	合计				1115.70	1,593,641.20	537,615.23

2. 龙藤不二已于2015年12月搬入龙大食品工业园新厂区，现有的房地产处于闲置停用状态，本次委估的房屋建筑物中的车间在龙藤不二搬迁过程中对部分结构进行了破坏，且车间工艺布局结构对新的使用者存在局限性，评估时评估值中考虑扣除了一定的修复改造费用；

3. 本次评估的机器设备中，有冷冻排管、仓库货架、保温工程、风浴机和金属探测器等9项，因使用时间长，性能下降，不能正常使用，经委托方、产权持有单位鉴定确认作报废处理；

4. 根据本次评估目的，本次对机器设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中包含了设备购置时发生的增值税进项税；

5. 本次评估，龙大肉食委托山东天信不动产估价代理有限公司对山东龙藤不二食品

有限公司的土地使用权进行了评估，并出具了山东天信[2016]估字第 7002 号土地估价报告（详见本评估报告附件）。我们在评估结果中对于土地使用权引用了该评估报告的评估结果；

6. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东龙大肉食品股份有限公司拟购买资产所涉及的

山东龙藤不二食品有限公司资产组合

资产评估报告

鲁正信评报字(2016)第 0028 号

山东龙大肉食品股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东龙大肉食品股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对山东龙大肉食品股份有限公司拟实施购买资产行为所涉及的山东龙藤不二食品有限公司资产组合在 2016 年 2 月 29 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、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)委托方基本情况

本次评估的委托方为山东龙大肉食品股份有限公司。

1. 委托方简介

中文名称：山东龙大肉食品股份有限公司（以下简称“龙大肉食”）

英文名称：Shandong Longda Meat Foodstuff Co., Ltd.

注册地址：莱阳市食品工业园

成立时间：2003 年 7 月 9 日

上市时间：2014 年 6 月 26 日

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：龙大肉食

股票代码：002726

证券类型：流通 A 股

注册资本：43,648 万元

法定代表人：宫明杰

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

所处行业：食品饮料—食品加工制造

2. 委托方经营业务范围

生产加工各种肉制品、蛋制品，并销售公司上述所列自产产品；生猪屠宰；肉类产品的进口及批发（不含食品）；以特许经营方式从事商业活动（限销售本公司自产产品，不

涉及国营贸易管理商品)；仓储服务(不含化学危险品)(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)。

主要产品：冷冻肉，冷鲜肉，熟食制品等。

3. 委托方历史沿革

山东龙大肉食品股份有限公司(以下简称“公司”)由山东龙大肉食品有限公司(以下简称“龙大有限”)于2010年3月5日整体变更设立的股份有限公司。

龙大有限于2003年7月9日在莱阳市工商行政管理局登记成立，注册号3706821806101，法定代表人为宫学斌，注册资本人民币860万元。出资人龙大食品集团有限公司(以下简称“龙大集团”)、龙大集团木业制品有限公司(以下简称“龙大木业”)均以货币出资，该出资情况经山东乾聚有限责任会计师事务所莱阳分所审验确认全部按时缴足，并出具【乾聚莱验字(2003)106号】《验资报告》。

2005年10月8日，龙大有限与烟台龙大面粉制品有限公司签订《吸收合并协议》。烟台龙大面粉制品有限公司分别于2005年10月14日、21日、28日在《山东工商教育报》发布合并注销公告。2006年3月7日，龙大有限完成吸收合并，并于莱阳市工商行政管理局变更工商登记，注册号为3706822801029。

该吸收合并属于同一控制下的企业合并，吸收合并后龙大有限的注册资本为吸收合并前两公司注册资本之和，该吸收合并以2005年9月30日为基准日，经北京天圆全会计师事务所有限公司莱阳分所审验确认，并出具【天圆全莱验字(2006)2号】《验资报告》。吸收合并后，公司注册资本为1,060万元。

2006年8月27日，龙大有限股东会决议通过龙大集团收购龙大木业持有的龙大有限16.60%股权。2006年8月31日，龙大集团与龙大木业签订《股权转让协议》，龙大木业将其所持龙大有限的全部股权按初始投资成本176万元的价格转让给龙大集团。

2006年9月14日，龙大有限股东会决议通过增加注册资本6,940万元，其中货币增资63,305,617.41元，实物(房屋建筑物)增资6,094,382.59元。该房屋建筑物经北京天圆全会计师事务所有限公司莱阳分所评估，并于2006年8月2日出具【天圆全莱评咨字(2006)20号】《资产评估报告》，评估价值为6,094,382.59元。该房屋建筑物于2006年9月14日办理产权移交，2006年11月21日完成过户手续。此次增资情况经北京天圆全会计师事务所有限公司莱阳分所审验，确认全部资本足额按时缴足，并出具【天圆全莱验字(2006)78号】《验资报告》。本次增资后，公司注册资本为8,000万元。

2007年3月8日，龙大有限股东会决议通过货币增资4,000万元。此次增资经北京天

圆全会计师事务所有限公司莱阳分所审验，确认新增资本足额按时缴足，并出具【天圆全莱验字（2007）14号】《验资报告》。2010年9月15日，北京天圆全会计师事务所有限公司对本次增资出具【天圆全阅字（2010）100130201号】验资复核报告。2007年3月15日，龙大有限完成工商变更登记，公司注册资本增加至12,000万元。

2009年8月29日，龙大有限股东会决议通过增资3,000万元，并全部由伊藤忠（中国）集团有限公司（以下简称“伊藤忠（中国）”）认购，增资完成后公司性质变更为中外合资经营的有限责任公司，公司注册资本增加至15,000万元。

2009年10月29日，山东省商务厅出具【鲁商务外资字（2009）297号】《关于同意山东龙大肉食品有限公司变更为中外合资经营企业的批复》，并颁发【商外资鲁府字（2009）0943号】《外商投资企业批准证书》。

2009年11月13日，北京天圆全会计师事务所有限公司莱阳分所出具【天圆全莱验字（2009）42号】《验资报告》，确认新增注册资本已全部按时缴足。2010年9月15日，北京天圆全会计师事务所有限公司对本次增资出具【天圆全阅字（2010）100130201号】验资复核报告。

2009年11月26日，龙大有限获得山东省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：370682228010295）。

2009年12月19日，龙大有限董事会决议通过龙大集团将其持有的龙大有限11.87%的股权按初始投资成本人民币1,780万元转让给银龙投资，转让价格为1,780万元。

2009年12月29日，山东省商务厅出具【鲁商务外资字（2009）484号】《关于山东龙大肉食品有限公司股权及经营范围变更的批复》，并随文换发【商外资鲁府字（2009）0943号】《外商投资企业批准证书》。

2009年12月30日，龙大有限取得山东省工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：370682228010295）。

2010年2月21日，龙大有限召开董事会，决议通过以截至2009年12月31日经审计的账面净资产450,343,806.19元为基础，按照1:0.3331的比例折合股本150,000,000.00股，每股面值1元，将龙大有限整体变更为股份有限公司。同日，全体发起人龙大集团、伊藤忠（中国）及银龙投资共同签订《发起人协议》。

2010年2月23日，山东省商务厅出具【鲁商务外资字（2010）122号】《关于山东龙大肉食品有限公司变更为外商投资股份有限公司的批复》，同意龙大有限整体变更为外商投资股份有限公司，名称变更为山东龙大肉食品股份有限公司。同日，山东省人民政府

换发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，批准号为：【商外资鲁府字（2009）0943号】。

2010年3月1日，龙大肉食（筹）召开创立大会，审议通过了设立股份公司的决议。

2010年3月5日，北京天圆全会计师事务所有限公司出具【天圆全验字（2010）100130201号】《验资报告》，确认发行人各发起人的出资已全部到位。同日，发行人取得山东省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号：370682228010295），注册资本人民币15,000万元。

2010年3月11日，公司2010年第二次临时股东大会决议通过《山东龙大肉食品股份有限公司增资认股协议》和《山东龙大肉食品股份有限公司章程修订案》，同意公司增发1,365万股普通股，并由伊藤忠（中国）以1,810万元（其中投资分红所得1,057.45万元，股权清算所得752.55万元）以及折合人民币5,465.45万元的美元，合计人民币7,275.45万元全部认购。

2010年3月15日，山东省商务厅出具【鲁商务外资字（2010）181号】《关于山东龙大肉食品股份有限公司增加股本的批复》，同意公司本次增资扩股，并随文换发【商外资鲁府字（2009）0943号】《外商投资企业批准证书》。

2010年3月31日，北京天圆全会计师事务所有限公司出具【天圆全验字（2010）100130202号】《验资报告》，确认本次增资已全部按时到位。同日，公司取得山东省工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号为370682228010295），注册资本增至人民币16,365万元。

根据公司2010年第五次临时股东大会、2013年度股东大会、2014年第一次临时股东大会，中国证券监督管理委员会《关于核准山东龙大肉食品股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2014]575号）文件规定，公司2014年6月向社会公开发行人民币普通股（A股）5,459万股，并于2014年6月26日在深圳证券交易所挂牌上市。发行后公司注册资本为21,824万元。

2015年4月27日，根据《山东龙大肉食品股份有限公司2014年年度股东会议决议》的规定，公司以资本公积向2015年4月24日登记在册的全体流通股股东转增资本，新增注册资本21,824万元，公司总股本变更为43,648万元。

（二）产权持有者

1. 产权持有者简介

中文名称：山东龙藤不二食品有限公司（以下简称：“龙藤不二”）

注册地址：山东省莱阳市龙旺庄镇纪格庄

成立时间：1995年11月

注册资本：900万美元

法定代表人：片冈博之

企业类型：有限责任公司（中外合资）

2. 产权持有者经营业务范围

经营范围：生产、加工速冻方便食品、高温杀菌豆浆、速冻调制食品、速冻熟制大豆调理食品、速冻熟制蛋白调理食品、调味豆腐花、非发酵豆制品、草莓酱罐头，并销售公司上述所列自产产品（有效期限以许可证为准，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）。

3. 产权持有者历史沿革

龙藤不二成立于1995年11月13日，由日本不二制油株式会社、伊藤忠（中国）集团有限公司、日本伊藤忠商事株式会社和龙大食品集团有限公司共同出资设立，龙藤不二成立时注册资本为400万美元，其中：日本不二制油株式会社出资160万美元，占注册资本的52%；龙大食品集团有限公司出资120万美元，占注册资本的30%；日本伊藤忠商事株式会社出资100万美元，占注册资本的25%；伊藤忠（中国）集团有限公司出资20万美元，占注册资本的4%。到2004年5月12日又增资500美元，增资后日本不二制油株式会社出资468万美元，占注册资本的52%；龙大食品集团有限公司出资216万美元，占注册资本的24%；日本伊藤忠商事株式会社出资180万美元，占注册资本的20%；伊藤忠（中国）集团有限公司出资36万美元，占注册资本的4%。

2010年8月日本伊藤忠商事株式会社将持有的龙藤不二20%股权转让给伊藤忠（中国）集团有限公司，股权转让后的股权结构为：日本不二制油株式会社出资468万美元，占注册资本的52%；龙大食品集团有限公司出资216万美元，占注册资本的24%；伊藤忠（中国）集团有限公司出资216万美元，占注册资本的24%。

2015年3月，伊藤忠（中国）集团有限公司将持有的龙藤不二24%股权转让给日本不二制油株式会社，股权转让后的股权结构为：日本不二制油株式会社出资684万美元，占注册资本的76%；龙大食品集团有限公司出资216万美元，占注册资本的24%。

（三）委托方与产权持有者关系

1、委托方与产权持有者同为龙大集团子公司，属于关联方；

2、委托方为本次经济行为的资产购买方，产权持有者为本次经济行为的资产转让方。

（四）其他评估报告使用者

除国家法律法规规定的其他报告使用者外，资产评估约定书没有约定其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估是对山东龙藤不二食品有限公司拟转让的资产组合在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东龙大肉食品股份有限公司购买资产的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

评估对象为山东龙藤不二食品有限公司拟转让的资产组合，评估范围是山东龙藤不二食品有限公司申报的位于老厂区的固定资产和无形资产——土地使用权。具体评估范围如下表：

科目名称	账面价值(元)
1、固定资产	4,091,140.29
2、无形资产	1,142,327.79
合计	5,233,468.08

本次评估范围与委托评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产实体状况

（1）本次评估的房屋建筑物类资产为车间、办公室、库房、职工宿舍、材料库、制冷机房及配套的附属设施共 17 项。房屋建筑物多为 1996 年-2002 年建设完成，主要房屋建筑物多为砖混结构房屋。构筑物主要为大门门头、月台凉棚、围场及道路等。委估房屋建筑物类资产维护保养较好，均能正常使用。

（2）此次评估的设备类包括机器设备和电子设备，清单数量共计 92 项（辆/台），实有数量 92 项（辆/台），其中，机器设备 80 项，电子设备 12 项。购置时间为 1996 年 8 月至 2014 年 8 月。委估资产分别安装和使用在产权所有者所有的莱阳市龙旺庄镇纪格庄的车间内。

①委估机器设备清单数量为 80 项，实有数量 80 项，主要为生产加工车间用的制冷、配电和食品加工设备。经现场勘察及企业有关人员介绍，上述设备购置及启用时间差别较

大，技术状况差别也较大，除冷冻排管、仓库货架、金属探测器、风浴机等 9 项因使用时间长，使用性能下降不能正常使用外，其他设备均在正常使用中。

②电子设备：委估电子设备清单数量为 12 项，实有数量 12 项，主要包括空调、热水器、监控设备和微电脑温控仪等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备为购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，均在正常使用中。

2. 评估范围内主要资产法律状况

本次委估的房屋建筑物共 9 项，在已取得房屋所有权证的 8 项房产中，有 3 项房屋所有权证登记在山东龙大企业集团有限公司名下，山东龙藤不二食品有限公司已出具声明，此 3 项房屋实际为山东龙藤不二食品有限公司所有，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
7	莱房字第 00001445 号	男宿舍楼	砖混	2001 年 6 月	600	710,084.85	239,547.03
8	莱房字第 00001445 号	女宿舍楼	砖混	2001 年 6 月	352	390,827.66	131,845.91
9	莱房字第 00001445 号	干部宿舍楼	砖混	2001 年 6 月	163.7	492,728.69	166,222.29
	合计				1115.7	1,593,641.20	537,615.23

除以上事项外，其他纳入评估范围的资产产权清晰，未发现有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均为经营性资产，未发现经济性贬值现象的存在。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额及评估值

本次评估，委托方龙大肉食委托山东天信不动产估价代理有限公司对土地使用权单独进行了评估，并出具了山东天信[2016]（估）字第 7002 号土地估价报告，评估情况如下：

(1) 土地使用权概况

本次评估纳入评估范围的土地使用权二宗，包括：位于烟青一级路北龙门东路99号熟食厂区用地两宗，位于食品工业园内鹤山路南生食厂区用地2宗。基本情况如下：

宗地编号	证号	面积 M ²	性质	用途	终止日期	原始入账价 值	摊销政策	摊余价值
A	莱国用(95)字第000068号	3,000.00	出让	建宿舍	2045/11/29	1,562,803.35	直线法	950,704.92

B	莱国用(95)字第000067号	14,884.00	出让	建车间	2045/11/29	314,996.65	直线法	191,622.87
合计		17,884.00				1,877,800.00		1,142,327.79

(2) 引用土地评估结论的地价定义

根据委托方提供的资料及现场查勘，待估宗地土地登记用途、评估设定用途、土地登记使用年限、实际开发程度等详见下表1：

考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估价值中，为了避免重复计算，故本次评估界定的土地开发程度均指宗地红线外基础设施开发程度和宗地内平整。

故本次评估待估宗地的评估价格是指上述设定的用途和开发程度条件下：于评估基准日为2009年12月31日，土地使用年限为剩余年限的土地使用权价格。

表1 待估宗地实际开发程度及设定开发程度表

序号	宗地名称	估价期日的实际用途	估价设定的用途	土地使用剩余年限(年)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度
1	A	工业	工业	29.7	宗地红线外“三通” 宗地红线内“三通一平”	宗地红线外“三通” 宗地红线内“场地平整”
2	B	工业	工业	29.7	宗地红线外“三通” 宗地红线内“三通一平”	宗地红线外“三通” 宗地红线内“场地平整”

(3) 评估方法

成本逼近法、基准地价修正系数法。

(4) 评估结果

单位：人民币元

序号	土地权证编号	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	莱国用(95)字第000068号	950,704.92	2,158,200.00	1207495.08	127.01
2	莱国用(95)字第000067号	191,622.87	435,000.00	243,377.13	127.01
	合计	1,142,327.79	2,593,200.00	1,450,872.21	127.01

本次评估，我们引用了山东天信不动产估价代理有限公司山东天信[2016]（估）字第7002号土地估价报告的评估值。

(四) 其他特别事项

1. 被评估资产历史评估情况

(1) 评估对象中的部分房屋建筑物和机器设备是龙藤不二公司成立时由中方股东投入，是以评估值作为账面原值入账；

(2)其他资产均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 纳入评估范围的资产组合与委托方及产权持有者申报评估的资产组合范围一致。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二)价值类型的选取理由

本次评估为山东龙大肉食品股份有限公司拟实施购买资产行为提供价值参考依据，资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一)评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是2016年2月29日；

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托方及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末，便于财务核算。

(三)取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)评估行为依据：

山东龙大肉食品股份有限公司与本评估机构签订的资产评估业务约定书。

(二)法律、行政法规、部门规章：

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年08月27日第十一届全国人民代表

大会常务委员会第十次会议)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号发布)；

7. 中国证券监督管理委员会《上市公司收购管理办法》(2014年10月23日修订)

8. 国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

(三) 准则依据：

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号)；
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—机器设备》；
6. 《资产评估准则—不动产》；
7. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
8. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
9. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
12. 《评估机构业务质量控制指南》；
13. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；
14. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)及其修订补充。

(四) 权属依据：

1. 产权持有者提供的国有土地使用权证和房屋所有权证；
2. 产权持有者提供的购置合同、发票等相关资料；
3. 产权持有者提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
4. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据：

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)；
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10

号);

3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);

4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);

6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);

7. 《2016年中国机电产品报价手册》;

8. 《资产评估常用数据与参数手册》;

9. 《山东省建筑工程消耗量定额(2006基价)》;

12. 《山东省安装工程消耗量定额(2006基价)》;

15. 山东省建筑工程消耗量定额价目表(2015年5月)

16. 山东省安装工程消耗量定额价目表(2015年5月);

17. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(山东省住房和城乡建设厅鲁建标字(2011)19号);

18. 《建设工程定额人工最低工日单价、综合工日单价及有关问题的通知》(鲁建标字[2015]12号);

19. 《关于调整山东省建筑和市政工程文明施工费费率的通知》(鲁建标字[2015]7号);

20. 国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283号);

21. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格(2002)125号);

22. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格(2002)10号);

23. 国家计委《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》(计价格[2002]1980号);

24. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格(2007)670号);

25. 原城乡建设环境保护部 1984 年颁发的房屋耐用年限标准经济寿命年限；
26. 《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
27. 《莱阳市人民政府关于公布实施城区基准地价更新成果的通知》（莱政土[2014]3 号）；
28. 评估人员现场勘察及市场调查情况。

（六）其他参考依据

1. 山东龙藤不二食品有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
2. 山东龙大肉食品股份有限公司、山东龙藤不二食品有限公司共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 其它相关资料。

七、评估方法

（一）评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（成本法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估拟转让资产组合通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

由于在市场上无法找到被评估对象大致相同或相似的交易案例，并且评估对象没有单独获取收益的能力，故本次没有采用市场法和收益法进行评估；根据评估目的及所收集的资料，本次评估采用成本法进行。

（二）评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对山东龙藤不二食品有限公司拟转让的资产组合采用成本途径进行了评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 固定资产

包括房屋建筑物类和机器设备类固定资产。

①房屋建筑物类资产

委估的房屋建筑物类资产非独立经营、不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产的评估采用重置成本法。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬

值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建筑物评估值=重置成本×综合成新率

首先，确定建筑物重置成本。以房屋建筑物预(结)算资料中主要工程量为依据，按现行定额标准，计算直接费，根据规定的取费程序计算其建安工程造价，再加上前期费用及其它费用、资金成本确定重置成本。计算公式：重置成本=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋各部位完损情况的察看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》，分别按房屋的结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装修；安装：水卫、电照、暖气等进行分数评定，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率；再按照房产已使用年限和剩余使用年限用年限法确定另一成新率。最后将两个成新率加权相加确定建筑物的综合成新率。

最后，重置成本与综合成新率相乘得到各建筑物的评估价值。

②机器设备类资产

委估机器设备为非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置成本×成新率

a. 重置成本的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费+其他费用。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。其他费用主要为资金成本等费用。

b. 成新率的确定：

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和观察打分法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×40%+观察打分法计算的成新率×60%。

2. 无形资产

本次评估，龙大肉食委托山东天信不动产估价代理有限公司对山东龙藤不二食品有限

公司公司的土地使用权进行了评估，并出具了山东天信[2016]（估）字第 7002 号土地估价报告（详见本评估报告附件）。我们在对评估结论合理性进行分析的基础上引用了该评估报告的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组，制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

（一）明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解拟转让标的资产及负债所处行业、法律环境、会计政策等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托方就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、产权所有者工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托方签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

（三）编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

（四）现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

- (1) 2016 年 3 月 1 日，组织评估人员检查申报资产的账务清查情况，了解账面价值的

构成情况，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2) 2016年3月2日，组织评估人员对申报资产进行现场盘点；请评估对象有关业务人员协助对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作以及对主要设备向供货方进行价格询证等。

(3) 2016年3月2日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及拟转让资产组合的特点，指导产权持有者清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导产权持有者资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的申报资产逐一登记填报；指导产权持有者对拟转让资产组合历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析，同时敦促其按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对产权持有者提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认拟转让标的资产及负债历史经营的模拟财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据产权持有者提供的存货、房屋、构筑物、机械设备、电子设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等进行现场核实，并形成现场核实记录。

对房屋建筑物类资产在核实清单等原始资料的基础上，勘察建筑物的建筑面积、外围尺寸、檐高、层高、柱距、跨度、数量、位置、结构形式、装修标准及使用功能、牢固程度等，并根据清查情况补充建筑物清查评估明细表；

对构筑物类资产勘察核实的尺寸、结构形式、建筑做法、功能及使用现状等，并根据清查情况补充构筑物清查评估明细表；

对设备类资产依据清单，实地核查设备的名称、规格型号、加工厂家以及购置、启用

日期，对设备性能、技术状况、保养维修情况等，并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、机器设备、土地的核实，并根据清查核实结果，确认产权持有者申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由产权持有者直接提供的方式进行收集；作价依据采用由产权持有者提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

(一) 委托方及相关单位提供的资料是真实、合法、完整的；

- (二) 委估资产在原地按原有用途继续使用；
- (三) 未考虑欠付设备款、工程款等事项对委估资产价值的影响；
- (四) 未考虑评估增减值而产生的相关税费。
- (五) 未考虑抵押、担保诉讼等或有事项对评估对象价值的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，山东龙藤不二食品有限公司拟转让资产组合在评估基准日 2016 年 2 月 29 日市场价值的最终评估结论为 1,098.64 万元，大写人民币壹仟零玖拾捌万陆仟肆佰元，具体评估结论如下：

山东龙藤不二食品有限公司资产组合评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 2 月 29 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	固定资产	409.11	839.32	488.19	139.03
2	无形资产	114.23	259.32	145.09	127.02
3	资产合计	523.35	1,098.64	633.28	136.08

评估结论根据以上评估工作得出。详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估，龙大肉食委托山东天信不动产估价代理有限公司对山东龙藤不二食品有限公司的土地使用权进行了评估，并出具了山东天信[2016]估字第 7002 号土地估价报告（详见本评估报告附件）。我们在评估结果中对于土地使用权引用了该评估报告的评估结果。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次委估的房屋建筑物共 9 项，在已取得房屋所有权证的 8 项房产中，有 3 项房屋所有权证登记在山东龙大企业集团有限公司名下，山东龙大集团有限公司和山东龙藤不二食

品有限公司已出具声明，此3项房屋实际为山东龙藤不二食品有限公司所有，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
7	莱房字第00001445号	男宿舍楼	砖混	2001年6月	600	710,084.85	239,547.03
8	莱房字第00001445号	女宿舍楼	砖混	2001年6月	352	390,827.66	131,845.91
9	莱房字第00001445号	干部宿舍楼	砖混	2001年6月	163.70	492,728.69	166,222.29
	合计				1115.70	1,593,641.20	537,615.23

(三) 评估程序受到限制的情形

1. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估人员在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现对评估结论有重大影响的评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估未发现经济行为本身对评估结论有重大影响的情形。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估过程中未发现对评估结论有重大影响的法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

本次评估过程中未发现对评估结论有重大影响的抵押、担保、租赁等或有事项。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及产权持有者提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现对评估结论有重大影响的期后事项发生。

2. 评估基准日后，评估有效期内，被评估资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 产权持有者在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由产权持有者承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 龙藤不二已于 2015 年 12 月搬入龙大食品工业园新厂区，现有的房地产处于闲置停用状态，本次委估的房屋建筑物中的车间在龙藤不二搬迁过程中对部分结构进行了破坏，且车间工艺布局结构对新的使用者存在局限性，评估时评估值中考虑扣除了一定的修复改造费用；

2. 本次评估的机器设备中，有冷冻排管、仓库货架、保温工程、风浴机和金属探测器等 9 项，因使用时间长，性能下降，不能正常使用，经委托方、产权持有单位鉴定确认作报废处理；

3. 根据本次评估目的，本次对机器设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中包含了设备购置时发生的增值税进项税。

4. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

5. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

6. 本次评估的资产组合未经审计，以委托方和产权持有者申报评估的资产为限，评估机构和签字的注册评估师对委托方和产权持有者所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

7. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

9. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

10. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估拟转让资产组合在原地继续原用途使用的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的

交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估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. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 评估报告的使用有效期：

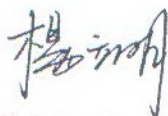
根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2016 年 2 月 29 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即自 2016 年 2 月 29 日至 2017 年 2 月 28 日止才可以使用本评估报告。

十三、评估报告日

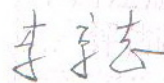
本评估项目的报告日为二〇一六年三月十日。

山东龙藤不二食品有限公司资产组合在评估基准日 2016 年 2 月 29 日市场价值为 1,098.64 万元，大写人民币壹仟零玖拾捌万陆仟肆佰元。

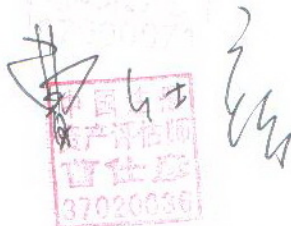
评估机构法定代表人：



签字资产评估师：



签字资产评估师：



山东正源和信资产评估有限公司



二〇一六年三月十日

附件目录

- (一) 委托方营业执照；
- (二) 产权持有者营业执照；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (四) 土地估价报告；
- (五) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (六) 签字注册资产评估师的承诺函；
- (七) 评估机构资格证书；
- (八) 评估机构法人营业执照副本；
- (九) 签字注册资产评估师资格证书；
- (十) 评估业务约定书；
- (十一) 资产评估明细表。