

山东得利斯食品股份有限公司拟转让持有的  
西安得利斯食品有限公司股权项目  
**资产评估报告**

中和谊评报字[2020]第 10177 号

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：2020 年 8 月 17 日

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层  
邮编：100062 电话：010-67084615 传真：010-67084810

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020029202000199

资产评估报告名称： 山东得利斯食品股份有限公司拟转让持有的西安得利斯食品有限公司股权项目

资产评估报告文号： 中和谊评报字[2020]第10177号

资产评估机构名称： 北京中和谊资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 孙珍果(资产评估师)、马彦芬(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	7
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.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	22
评估报告附件.....	24

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、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拟转让持有的 西安得利斯食品股份有限公司股权项目

## 资产评估报告摘要

中和谊评报字[2018]第 10177 号

山东得利斯食品股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“山东得利斯”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东得利斯拟转让股权事宜所涉及的西安得利斯西安得利斯食品有限公司（以下简称“西安得利斯”）股东全部权益价值在 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：山东得利斯拟转让持有的西安得利斯股权，需对西安得利斯股东全部权益价值进行评估。

二、评估目的：确定西安得利斯评估基准日股东全部权益价值，为山东得利斯转让其持有的西安得利斯股权提供价值参考意见。

三、评估对象：为西安得利斯于评估基准日股东全部权益价值。

四、评估范围：为西安得利斯的评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围以填报的评估申报表为准。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2020 年 7 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，采用收益法，于评估基准日，西安得利斯在持续经营等假设前提下的股东全部权益价值为 20,562.75 万元，评估价值较账面价值 18,463.55 万元评估增值 2,099.20 万元，增值率 11.37%。详见下表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	10,065.75	10,065.75	-	-
非流动资产	11,184.22	13,283.42	2,099.20	18.77
其中：投资性房地产	99.52	158.56	59.04	59.32
固定资产	4,497.38	6,073.00	1,575.62	35.03

在建工程	-	-	-	
无形资产	6,587.32	7,051.85	464.53	7.05
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	21,249.97	23,349.17	2,099.20	9.88
流动负债	2,786.42	2,786.42	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	2,786.42	2,786.42	-	-
净资产（所有者权益）	18,463.55	20,562.75	2,099.20	11.37

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权说明

评估范围内的房屋建筑物所占用土地为出让地，不动产权证为陕（2017）西安市不动产权第 0000117 号，为西安得利斯购买所得，权证尚未办理变更手续，土地使用权到期日为 2058 年 10 月 14 日，西安得利斯出具说明，目前土地使用权人为西安得利斯，不存在产权争议；

本次评估范围内的房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，但西安得利斯出具说明，房屋建筑物为为西安得利斯所有，不存在产权争议。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据西安得利斯的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据西安得利斯的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

- 1、本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响；
- 2、被评估的西安得利斯 2020 年 7 月 31 日财务报表已经大华会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了大华审字[2020]0012514 号审计报告，本次评估是在审计的基础上进行的，企业申报评估的账面值为审计后的账面价值；
- 3、据被评估单位相关人员介绍，评估范围内的房屋建筑物只有一期交纳了部分城市基础设施配套费，后期工程均未交纳，在未补足相关费用的情况下无法办理权证资料，本次评估未考虑城市基础设施配套费。
- 4、本评估报告未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债；

5、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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原则等发生变化时，评估结论一般会失效；

6、本评估报告是在被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由被评估单位负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任；

7、评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效；

8、评估结论是北京中和谊资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响；

9、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；

10、本次评估范围仅以被评估单位提供的资产评估明细表为准。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年7月31日起至2021年7月30日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2020年8月17日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 山东得利斯食品股份有限公司拟转让持有的 西安得利斯食品股份有限公司股权项目

## 资产评估报告正文

中和谊评报字[2020]第 10177 号

山东得利斯食品股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东得利斯拟转让股权所涉及的西安得利斯食品股份有限公司（以下简称“西安得利斯”）股东全部权益在 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

### 一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为山东得利斯食品股份有限公司，被评估单位为西安得利斯食品股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人包括被评估单位以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

#### （一）委托人概况

本次评估的委托人为山东得利斯食品股份有限公司

企业名称：山东得利斯食品股份有限公司（以下简称“山东得利斯”）

法定代表人：郑思敏

类型：股份有限公司（中外合资、上市）

注册资本：人民币伍亿零贰佰万元整

成立日期：2003 年 06 月 20 日

统一社会信用代码：91370000750888758G

住所：山东省诸城市昌城镇驻地

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、糕点、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、食品机械及配件。货物进出口业务。批发、零售钢材、五金工具、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）

#### （二）被评估单位概况：



## 1. 注册登记情况

名称：西安得利斯食品有限公司（以下简称“西安得利斯”）

注册资本：壹亿捌仟壹佰肆拾柒万元人民币

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：公维水

成立日期：2005年10月26日

住所：西安经济技术开发区草滩生态产业园尚稷路4499号

经营范围：肉制品、蛋制品、速冻食品的生产、小数；预包装食品的批发兼零售；生猪胴体分割、仓储（危险品除外）服务。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）

## 2. 历史沿革：

西安得利斯食品有限公司成立于2004年7月23日，由山东得利斯食品股份有限公司（以下简称“得利斯股份”）与潍坊同路有限公司共同出资800万元设立，其中，得利斯股份出资720万元，潍坊同路出资80万元。

2005年7月28日，得利斯股份与得利斯投资有限公司签署《股权转让协议》，将其持有西安得利斯食品有限公司的75%的股权转让给得利斯投资有限公司，同日，得利斯股份与东顺国际签署《股权转让协议》，将其持有西安得利斯食品有限公司的15%的股权转让给东顺国际，同日，潍坊同路与东顺国际签署《股权转让协议》，将其持有西安得利斯食品有限公司的10%的股权转让给东顺国际，至此西安得利斯股权为得利斯投资占75%，东顺国际占25%。

2007年8月30日，得利斯股份与得利斯投资有限公司签署《股权转让协议》，受让得利斯投资有限公司所持西安得利斯食品有限公司的75%的股权。

2005年10月26日，西安得利斯食品有限公司注册资本增加至3,000万元。

2010年4月25日，西安得利斯食品有限公司注册资本增加至18147万元，各股东出资同比增加。

2014年6月24日，山东得利斯食品股份有限公司与东顺国际投资企业有限公司签署股权转让协议，山东得利斯食品股份有限公司以4886.32万元的价格收购东顺国际投资企业有限公司持有的西安得利斯食品有限公司25%的股权。

截止评估基准日，山东得利斯食品股份有限公司持有西安得利斯有限公司100%的股权。

### 3. 近三年来企业的资产、负债和经营情况

西安得利斯2018年12月31日至2020年7月31日的资产状况：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年7月31日
资产总额	22,859.96	28,642.69	21,249.97
负债总额	3,944.53	8,776.36	2,786.42
净资产	18,915.43	19,866.33	18,463.55

西安得利斯 2018 年至 2020 年 1-7 月经营情况表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年	2020 年 1-7 月
营业收入	10,153.02	10,434.89	11,294.24
营业成本	7,481.30	7,899.52	8,628.28
营业利润	-1,418.05	1,163.57	632.05
利润总额	-1,418.05	1,163.57	598.23
净利润	-1,209.78	950.90	326.93

2018 年、2019 年、2020 年 1-7 月财务状况和经营状况已大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

#### （三）其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人包括西安得利斯以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

#### （四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位之间的关系为投资与被投资的关系，西安得利斯为山东得利斯的子公司。

### 二、评估目的

确定西安得利斯评估基准日股东全部权益的市场价值，为山东得利斯转让其持有的西安得利斯股权提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为西安得利斯于评估基准日股东全部权益市场价值。

评估范围为西安得利斯评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围以填报的评估申报表为准。凡列入申报表内并经过山东得利斯、西安得利斯确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
----	------

流动资产	10,065.75
非流动资产	11,184.22
其中：投资性房地产	99.52
固定资产	4,497.38
在建工程	-
无形资产	6,587.32
其他非流动资产	-
资产总计	21,249.97
流动负债	2,786.42
非流动负债	-
负债合计	2,786.42
净资产（所有者权益）	18,463.55

#### 四、价值类型及其定义

##### （一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

##### （二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

##### （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

本次资产评估基准日为2020年7月31日，评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日为资产负债表日，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	1年以内（含1年）	4.35%/年
	1-5年期（含5年）	4.75%/年
	5年以上	4.90%/年

## 六、评估依据

### （一）行为依据

山东得利斯与本公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；
2. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 37 号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第 538 号）；
7. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过（国发[1985]19 号）；
8. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
12. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

### （四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（第 511 号国务院令）；
4. 《陕西省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》（2009 年陕西省人民政府令第 141 号）；
5. 《西安市人民政府关于发布〈西安市新菜田开发建设基金管理和使用办法〉的通知》（市政发[1997]98 号）；
6. 陕西省物价局、陕西省财政厅《关于降低部分建设项目收费标准的通知》；
7. 《西安市人民政府关于发布〈西安市新菜田开发建设基金管理和使用办法〉的通知》（市政发[1997]98 号）；
8. 陕西省国土资源厅，陕西省财政厅《关于耕地开垦费收缴和使用管理有关问题的通知》；
9. 《陕西省建筑装饰工程价目表》（2009年）；
10. 《陕西省安装工程价目表》（2009年）；
11. 《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》（2009年）、《陕西省安装工程消耗量定额》（2009年）；
12. 《陕西省人民政府办公厅关于印发全省征地统一年产值标准及区片综合地价的通知》陕政办发〔2018〕60号；
13. 评估人员获得的市场调查资料；
14. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
15. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托人及被评估单位承诺函；
4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参

数数据选取所收集到的相关资料；

5. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2、市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

### 一、评估方法选择

1、市场法需要有公开活跃的市场作为基础，参照物及有关指标、技术参数等资料可搜集到。运用市场法时，要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例；要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经济因素影响；能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次我们所评估的企业相类似的参照物及交易情况，因此我们未采用市场法进行评估。

2、收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

根据企业发展规划，西安得利斯的主营业务全部停止，生产设备已经转让给其他公司，公司主要资产为土地使用权及地上建筑物，企业未来发展方向不明确，不

适合采用收益法评估。

3、资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易。

评估人员结合收集掌握的评估资料，并对企业资产等具体情况进行分析后，认为被评估企业的账面记录数据清晰且经过审计确定，符合采用资产基础法进行评估的条件，故本次采用资产基础法评估。

## (二) 评估方法介绍

### 1、流动资产类

#### (1) 货币资金

在清查核实的基础上，以现场核查日现金的实盘记录及至评估基准日期间的收、支凭证、科目余额反推评估基准日的金额作为现金的评估值；对于银行存款，经函证，并与银行对账单、调节表核对相符，以核实无误的账面值作为评估值。

#### (2) 交易性金融资产

本次评估的交易性金融资产为西安得利斯购买的理财产品，现场核实购买理财产品份额，查询评估基准日理财产品每份净值，两者相乘得出交易性金融资产评估值。

#### (3) 其他应收款

核实其他应收款的具体内容，为关联单位的往来款，评估人员对其进行询证，全部能够收回，以账面值作为评估值。

#### (4) 其他流动资产

为待抵扣进项税，对其核算内容、纳税申报及实际纳税情况进行了核实，其他流动资产账面值真实合理，以核实后的账面值确定为评估值。

### 2、非流动资产

本次评估的非流动资产包括投资性房地产、固定资产和无形资产。

#### (1) 投资性房地产

对评估范围内的资产进行了现场勘查，产权核实，市场调研和评估测算工作。首先听取被评估单位有关人员对企业情况和委估资产的历史及现状的介绍，了解目前企业的资产使用现状。然后对委托方填报的建筑物资产清单、资产的产权证明、

购置合同进行审核，会同有关管理人员深入现场对实物进行核实。结合建筑总平面图进行现场勘查核实建筑面积（使用面积），结构形式，装饰标准，供电、供水、供暖、供气设施状况，了解房屋建筑物的使用状况，以及维修、保养、管理情况等，并结合同一区域内类似房地产的市场销售价格，采用市场比较法进行评估。

(2) 固定资产为房屋建筑物。

1) 重置成本的确定

评估人员首先根据被评估建筑物建设规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况具体分析，明确重点，依据当地建设管理部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程费，在此基础上，考虑必要的前期工程费、其他相关费用和建设期资金成本等，确定建筑物的重置成本。计算公式为：

重置成本=建筑安装工程费+前期工程费及其他相关费用+建设期资金成本

A、建安工程费用的确定：采用预结算调整法和类比法确定房屋建安工程费用。

① 预结算调整法

对于被评估单位能够提供图纸和预结算资料的典型建、构筑物，通过现场勘查和查阅图纸，核实结算书中的工程量，在核实后的基础上按现行建筑安装工程预算定额、当地建筑材料的市场价格确定建安工程费；对被评估单位提供了工程预结算资料，但由于工程规模较大，预结算资料繁杂，评估人员不能对预结算资料一一调整的建筑物，根据工程预结算价及自工程施工期至评估基准日建安工程费用的变化系数调整确定建安工程费用。变化系数根据对该工程中各专业的典型预结算书（即抽取其中一部分）或同类其他工程测算确定。具体计算如下：

土建、安装工程费用计算表

金额单位：人民币元

序号	名称	计算方法
1	定额项目费	人工费合计+材料费合计+机械费合计
(1)	人工费合计	人工费
(2)	材料费合计	材料费
(3)	机械费合计	机械费
2	管理费	定额项目费
3	利润	定额项目费+管理费
4	风险	定额项目费
5	定额工程费	定额项目费+管理费+利润+风险
6	措施费用合计	冬雨季、夜间施工措施费+二次倒运费+测量放线、定位复测、检测试验+定额措施项目费+管理费+利润+风险
7	差价	人材机价差



8	安全文明施工(含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施)	安全文明施工费+环境保护(含工程排污费)+临时设施
9	规费合计	社会保障费+住房公积金+危险作业意外伤害保险
10	小计	定额工程费+措施费用+差价+安全文明施工等+规费
11	税前工程造价	10*综合系数
12	增值税销项税	11*9% (税率)
13	附加税	11*0.48% (税率)
14	工程造价小计	11+12+13

②类比法

对于被评估单位未能提供工程结算资料，又属常见结构类型的建筑物，评估人员通过现场勘查，选取工程造价信息发布的和评估人员掌握的类似建筑物为参照物，进行对比分析，调整差异部分对工程造价的影响，确定工程的单方造价，从而计算出整个工程的建安工程费，计算公式为：

$$\text{建安工程费} = \text{单方造价} \times \text{工程数量}$$

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出、其他支出三部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员的各项开支、各种手续费等。其他支出包括勘查设计费、监理费、预结算编审费等。计取内容及计算标准如下：

房屋前期费用和其他税费计算表

序号	项目	计取比例 (%)	计取单价 (元/m <sup>2</sup> )	取费依据
按建安工程费计取的项目	1 建设单位管理费	1.2		财建[2002]394号
	2 勘测、设计费	2.7		计价格[2002]10号
	3 工程监理费	2		发改价格[2007]670号
	4 招投标服务费	0.25		计价格[2011]534号
	5 环境评价费	0.09		计委环保总局计价格(2002)125号
	6 预结算编审费	0.2		计价格[2002]1980号
	7 合同费	0.01		国家规定
	8 项目建议书及可行性研究费	0.27		计委计价格(1999)1283号
	9 印花税	0.03		国家规定
	10 图纸审核费	0.15		陕价行发(2011)57号
	12 小计	6.9		

注：由于被评估单位仅交纳了少量城市基础设施配套费，无法办理权证资料，本次评估未考虑该部分费用。

构筑物前期费用和其他税费计算表

序号	项目	计取比例 (%)	计取单价 (元/m <sup>2</sup> )	取费依据
按建安工程费计取的项目	1	建设单位管理费	1.2	财建[2002]394号
	2	勘测、设计费	2	计价格[2002]10号
	3	工程监理费	1.5	发改价格[2007]670号
	4	预结算编审费	0.15	计价格[2002]1980号
	5	合同费	0.01	国家规定
	6	小计	4.86	

### C、资金成本

资金成本是指委估建筑物在正常建设期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日中国人民银行现行的贷款利率，贷款利率情况见下表：

序号	贷款期限	年利率
1	一年以内（含一年）	4.35%
2	一至五年（含五年）	4.75%
3	五年以上	4.9%

评估时，假设资金均匀投入，则：

资金成本=(建筑安装工程费用+前期工程费及其他相关费用)×年利率×1/2×正常建设工期

### D、重置价值计算：

重置价值=建安工程费用+前期及其他费用+资金成本

#### 2) 成新率的确定

根据建筑物的具体情况，分别采用年限法、勘查法和综合法确定成新率。

##### ① 年限法成新率

本次评估的建(构)筑物，根据房地产评估规范有关规定，按照建筑物规定的剩余使用年限和土地剩余使用年限孰短的原则确定房屋建筑物尚可使用年限。本次评估范围内的房屋建筑物所占土地为出让地，据土地使用权证，土地使用权终止日期为2058年10月16日，故土地剩余使用年限取38.24年。

$$\text{成新率 I} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

### ② 勘查法成新率

即对被估建筑物结构、装修、安装三大部分中主要部件的完好程度进行现场打分，然后按其权重系数计算被估建筑物的勘察成新率。权重系数参照《资产评估常用数据和参数手册》中的有关资料，并结合各部分价值占建筑物全部价值的比重确定。

$$\text{勘查法成新率} = \sum \text{各部位权重} \times \text{该部位打分法成新率}$$

### ③ 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘查法成新率} \times 60\%$$

对典型建筑物采用综合成新率评定成新率，对一般建筑物主要依据年限法评定成新率。

## 3) 评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

### (3) 无形资产

无形资产为土地使用权一宗，为出让工业用地，评估人员查看了产权证书，并核对了明细账，现场勘查了土地现状、利用情况，选用合适的方法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。本次评估目的是股权转让，市场比较法、成本逼近法能够较客观反映该地区工业用地的市场价值，通过评估人员市场调查该区域近期类似工业用地交易案例较多，故本次对土地使用权采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

#### 1) 市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

$$\text{公式: } V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V--估价宗地价格

VB--比较实例价格

A--估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B--估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C--估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D--估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

## 2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数

## 3、负债

负债为流动负债，具体包括：应交税费和其他应付款。

评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2020年7月28日至2020年8月17日对纳入评估范围的资产、负债进行了评估，主要评估过程如下：

### (一) 接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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；接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 资产核实及现场调查

根据西安得利斯提供的评估申报资料，评估人员于2020年7月28日至2020年8月2日对申报全部资产、负债进行了必要的清查、核实，对企业财务经营情况进行系统调查。

(1) 指导企业相关的财务及资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构

提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”以及填写要求，进行登记填报。同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件，工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### (2) 审查和完善提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体评估对象的详细情况，然后审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明的情况，并根据经验和掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项、重项等情况，根据调查核实的资料，对资产评估明细表进行完善。

#### (3) 现场实地查勘

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、投资性房地产、固定资产、无形资产进行盘点和现场查勘，针对不同资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

#### (4) 补充、修改、完善评估明细表

根据现场实地查勘结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

#### (5) 查验产权证明文件

对评估范围内的设备、车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实，并就核实情况出具书面的权属说明。

#### (6) 函证及调查价格信息

请企业有关人员协助对往来款、银行存款进行函证等。

### (三) 评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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。

根据评估的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

#### (四) 内部审核、征求意见及出具正式评估

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正

式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续使用假设

持续使用假设是假定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设资产使用方式为在用续用。

### （二）特殊假设

1. 资料合法、真实、完整性假设。委托人和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人和被评估单位所

提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此，评估工作是以委托人和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整性为假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5. 政策一致假设：是假定会计政策与核算方法与评估基准日一致，无重大变化。当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，采用收益法，于评估基准日，山东得利斯委估西安得利斯在持续经营等假设前提下的股东全部权益价值为 20,562.75 万元，评估价值较账面价值 18,463.55 万元评估增值 2,099.20 万元，增值率 11.37%。详见下表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	10,065.75	10,065.75	-	-
非流动资产	11,184.22	13,283.42	2,099.20	18.77
其中：投资性房地产	99.52	158.56	59.04	59.32
固定资产	4,497.38	6,073.00	1,575.62	35.03
在建工程	-	-	-	
无形资产	6,587.32	7,051.85	464.53	7.05
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	21,249.97	23,349.17	2,099.20	9.88
流动负债	2,786.42	2,786.42	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	2,786.42	2,786.42	-	-
净资产（所有者权益）	18,463.55	20,562.75	2,099.20	11.37

## 十一、特别事项说明

### （一）产权说明

评估范围内的房屋建筑物所占用土地为出让地，不动产权证为陕（2017）西安市不动产权第 0000117 号，为西安得利斯购买所得，权证尚未办理变更手续，土地使用权到期日为 2058 年 10 月 14 日，西安得利斯出具说明，目前土地使用权人为西安得利斯，

不存在产权争议；

本次评估范围内的房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，但西安得利斯出具说明，房屋建筑物为西安得利斯所有，不存在产权争议。

#### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据西安得利斯的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

#### （三）重大期后事项

根据西安得利斯的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

#### （四）其他需要说明的重要事项

1、本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响；

2、被评估的西安得利斯 2020 年 7 月 31 日财务报表已经大华会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了大华审字[2020]0012514 号审计报告，本次评估是在审计的基础上进行的，企业申报评估的账面值为审计后的账面价值；

3、据被评估单位相关人员介绍，评估范围内的房屋建筑物只有一期交纳了部分城市基础设施配套费，后期工程均未交纳，在未补足相关费用的情况下无法办理权证资料，本次评估未考虑城市基础设施配套费。

4、本评估报告未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债；

5、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价值，没有考虑抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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原则等发生变化时，评估结论一般会失效；

6、本评估报告是在被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由被评估单位负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任；

7、评估结论系根据前述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生



变化时，评估结果一般会失效；

8、评估结论是北京中和谊资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响；

9、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；

10、本次评估范围仅以被评估单位提供的资产评估明细表为准。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估说明及报告只能用于报告所载评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估报告目的以外的经济行为所产生的后果负责；

2. 除委托人、资产评估合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个不能成为资产评估报告的使用人；

3. 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，资产评估机构及其专业人员不承担责任；

4. 资产评估报告使用人应当正确理解结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格的保证，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

5. 未经委托人许可和本公司同意，本评估报告的全部或部分内容不得向其它单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本评估结论系专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

7. 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后方可使用；

8. 本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日止。当本评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以本评估结果作为交易底价或作价依据，超过一年，其评估结论失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2020 年 8 月 17 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：刘继承

资产评估师：马彦芬  
13840002

资产评估师：孙珍果  
13050064

北京中和谊资产评估有限公司  
2020年8月17日

## 评估报告附件

- 附件一：委托人和被评估单位《法人营业执照》；
- 附件二：审计报告；
- 附件三：不动产权证及相关说明；
- 附件四：委托人承诺函；
- 附件五：被评估单位承诺函；
- 附件六：签字资产评估师的承诺函；
- 附件七：评估机构《企业法人营业执照》；
- 附件八：北京市财政局备案公告（2018-0011号）；
- 附件九：签字资产评估师资格证书；
- 附件十：资产评估委托合同。



# 营业执照

(副本)

11

统一社会信用代码 91370000750888758G

名称 山东得利斯食品股份有限公司

类型 股份有限公司(中外合资、上市)

住所 山东省诸城市昌城镇驻地

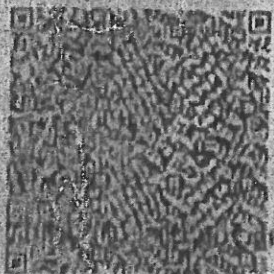
法定代表人 郑思敏

注册资本 人民币 伍亿零贰佰万元整

成立日期 2003年06月20日

营业期限 2003年06月20日至 年 月 日

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、速冻面食、速冻肉制品及其他速冻食品、糕点、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、食品机械及配件、货物进出口业务、批发、零售钢材、五金工具、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）



登记机关

2018 年 1 月 11 日



本营业执照于2018年1月11日由山东省工商行政管理局依法核发，有效期至2018年1月11日。本营业执照在有效期内有效，逾期失效。本营业执照在有效期内有效，逾期失效。本营业执照在有效期内有效，逾期失效。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9161011378781364XF



扫描二维码  
即可验证  
营业执照  
真实性

名称 西安得利斯食品有限公司

注册资本 贰佰肆拾肆万贰仟元人民币

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年10月26日

法定代表人 公维水

营业期限 2005年10月26日至 2025年10月26日

经营范围

肉制品、乳制品、速冻食品的生产、销售、预包装食品的销售、兼零售；生猛鲜活分割、仓储（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，未经许可不得从事经营）

住所

西安经济技术开发区泾河分区泾河生态产业园河湾路4490号



登记机关

2019年08月09日

西安得利斯食品有限公司

审计报告

大华审字[2020]0012514号

大  
一

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 西安得利斯食品有限公司

## 审计报告及财务报表

(2020年1月1日至2020年7月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-53

# 审计报告

大华审字[2020] 0012514号

西安得利斯食品有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了西安得利斯食品有限公司(以下简称西安得利斯)财务报表，包括 2020 年 7 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年 1-7 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西安得利斯 2020 年 7 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年 1-7 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于西安得利斯，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，截至 2020 年 7 月 31 日，西安得利斯已将经营业务、商标、专利、债权债务关系及除房屋建筑物、土地使用权外的其他资产转移、出售给陕西得利斯食品有限公司，西安得利斯不再经营肉制品相关业务。



#### 四、 管理层和治理层对财务报表的责任

西安得利斯管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，西安得利斯管理层负责评估西安得利斯的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算西安得利斯、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督西安得利斯的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对西安得利斯持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致西安得利斯不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

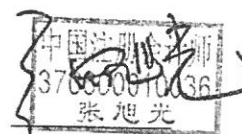
6. 就西安得利斯中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

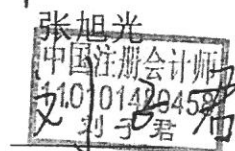
大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



刘子君

二〇二〇年八月十四日

# 合并资产负债表

2020年7月31日

编制单位：西安得利斯食品有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	期末余额	期初余额	上期期末余额
<b>流动资产：</b>				
货币资金	注释1	1,612.86	7,828,199.98	7,828,199.98
交易性金融资产	注释2	15,763,586.48	4,213,888.77	4,213,888.77
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	注释3		24,467,211.37	24,467,211.37
应收款项融资				
预付款项	注释4		1,272,791.04	1,272,791.04
其他应收款	注释5	84,702,631.75	94,398,465.79	94,398,465.79
存货	注释6		21,721,642.03	21,721,642.03
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	注释7	189,627.83	558,648.41	558,648.41
<b>流动资产合计</b>		<b>100,657,458.92</b>	<b>154,460,847.39</b>	<b>154,460,847.39</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	注释8	995,210.58	1,030,464.40	1,030,464.40
固定资产	注释9	44,973,793.34	61,971,658.69	61,971,658.69
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	注释10	65,873,246.00	66,880,042.00	66,880,042.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	注释11		1,946,387.09	1,946,387.09
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>		<b>111,842,249.92</b>	<b>131,828,552.18</b>	<b>131,828,552.18</b>
<b>资产总计</b>		<b>212,499,708.84</b>	<b>286,289,399.57</b>	<b>286,289,399.57</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并资产负债表（续）

2020年7月31日

编制单位：西安得利斯食品有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额	上期期末余额
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	注释12		8,336,553.93	8,336,553.93
预收款项				958,371.62
合同负债	注释13		958,371.62	
应付职工薪酬	注释14		2,765,180.68	2,765,180.68
应交税费	注释15	4,730,628.32	1,333,012.80	1,333,012.80
其他应付款	注释16	23,133,532.59	74,139,041.88	74,139,041.88
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>		<b>27,864,160.91</b>	<b>87,532,160.91</b>	<b>87,532,160.91</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
其中：永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	注释17		231,428.57	231,428.57
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>			<b>231,428.57</b>	<b>231,428.57</b>
<b>负债合计</b>		<b>27,864,160.91</b>	<b>87,763,589.48</b>	<b>87,763,589.48</b>
<b>股东权益：</b>				
实收资本	注释18	181,470,000.00	181,470,000.00	181,470,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
其中：永续债				
资本公积	注释19	9,108.01	9,070.00	9,070.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	注释20	3,156,439.92	3,156,439.92	3,156,439.92
未分配利润	注释21		15,673,425.17	15,673,425.17
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>184,635,547.93</b>	<b>200,308,935.09</b>	<b>200,308,935.09</b>
少数股东权益			-1,783,125.00	-1,783,125.00
<b>股东权益合计</b>		<b>184,635,547.93</b>	<b>198,525,810.09</b>	<b>198,525,810.09</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>212,499,708.84</b>	<b>286,289,399.57</b>	<b>286,289,399.57</b>

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2020年1月-7月

编制单位：西安得利斯食品有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	注释22	113,370,259.94	104,348,923.16
减：营业成本	注释22	86,708,441.30	78,995,184.64
税金及附加	注释23	1,872,513.58	2,128,786.35
销售费用	注释24	15,995,434.02	20,082,107.43
管理费用	注释25	2,859,522.75	4,677,096.81
研发费用			
财务费用	注释26	18,158.40	14,991.26
其中：利息费用			
利息收入		5,062.44	19,225.32
加：其他收益	注释27	63,136.36	113,271.43
投资收益	注释28	171,358.10	98,289.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益	注释29	169,697.71	13,888.77
资产减值损失	注释31		-1,601,660.84
信用减值损失	注释30	137,500.00	14,522,311.62
资产处置收益	注释32		-98,684.04
<b>二、营业利润</b>		<b>6,457,882.06</b>	<b>11,498,172.83</b>
加：营业外收入	注释33	20,704.46	
减：营业外支出	注释34	358,891.82	
<b>三、利润总额</b>		<b>6,119,694.70</b>	<b>11,498,172.83</b>
减：所得税费用	注释35	2,712,942.55	2,126,710.39
<b>四、净利润</b>		<b>3,406,752.15</b>	<b>9,371,462.44</b>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,406,752.15	9,371,462.44
终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		1,623,658.25	11,154,587.44
少数股东损益		1,783,093.90	-1,783,125.00
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>3,406,752.15</b>	<b>9,371,462.44</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,623,658.25	11,154,587.44
归属于少数股东的综合收益总额		1,783,093.90	-1,783,125.00
<b>七、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2020年1月-7月

编制单位：西安得利斯食品有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		101,561,543.75	122,574,442.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释36.1	58,434,448.20	86,049,651.41
经营活动现金流入小计		159,995,991.95	208,624,093.53
购买商品、接受劳务支付的现金		68,487,510.13	85,288,478.76
支付给职工以及为职工支付的现金		12,650,899.95	16,675,106.90
支付的各项税费		7,356,434.77	7,065,610.87
支付其他与经营活动有关的现金	注释36.2	67,641,198.62	89,478,537.05
经营活动现金流出小计		156,136,043.47	198,507,733.58
经营活动产生的现金流量净额		3,859,948.48	10,116,359.95
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		17,100,000.00	
取得投资收益收到的现金		171,358.10	98,289.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		74,560.00	132,261.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		17,345,918.10	230,550.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		552,456.94	286,778.56
投资支付的现金		28,480,000.00	4,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		29,032,456.94	4,486,778.56
投资活动产生的现金流量净额		-11,686,538.84	-4,256,228.14
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3.24	26.07
五、现金及现金等价物净增加额		-7,826,587.12	5,860,157.88
加：期初现金及现金等价物余额		7,828,199.98	1,968,042.10
六、期末现金及现金等价物余额		1,612.86	7,828,199.98

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并股东权益变动表

2020年1月-7月

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

编制单位:西安得利斯食品有限公司

项目	本期金额									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	181,470,000.00		9,070.00				3,156,439.92	15,673,425.17	-1,783,125.00	198,525,810.09
加:会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	181,470,000.00		9,070.00				3,156,439.92	15,673,425.17	-1,783,125.00	198,525,810.09
三、本年增减变动金额			38.01					-15,673,425.17	1,783,125.00	-13,890,262.16
(一) 综合收益总额								1,623,658.25	1,783,093.90	3,406,752.15
(二) 股东投入和减少资本			38.01						31.10	69.11
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他			38.01						31.10	69.11
(三) 利润分配								-17,297,083.42		-17,297,083.42
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	181,470,000.00		9,108.01				3,156,439.92	0.00		184,635,547.93

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 合并股东权益变动表

2020年1月-7月

编制单位：西安得利斯食品有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	181,470,000.00		9,070.00				3,156,439.92	4,518,837.73		189,154,347.65
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	181,470,000.00		9,070.00				3,156,439.92	4,518,837.73		189,154,347.65
三、本年增减变动金额										
(一) 综合收益总额										
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	181,470,000.00		9,070.00				3,156,439.92	15,673,425.17	-1,783,125.00	198,525,810.09

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司资产负债表

2020年7月31日

编制单位：西安得利斯食品有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十一	期末余额	期初余额	上期期末余额
<b>流动资产：</b>				
货币资金		1,612.86	7,828,199.98	7,828,199.98
交易性金融资产		15,763,586.48	4,213,888.77	4,213,888.77
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	注释1		24,467,211.37	24,467,211.37
应收款项融资				
预付款项			1,272,791.04	1,272,791.04
其他应收款	注释2	84,702,631.75	91,785,965.79	91,785,965.79
存货			21,721,642.03	21,721,642.03
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		189,627.83	558,648.41	558,648.41
<b>流动资产合计</b>		<b>100,657,458.92</b>	<b>151,848,347.39</b>	<b>151,848,347.39</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	注释3		2,750,000.00	2,750,000.00
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		995,210.58	1,030,464.40	1,030,464.40
固定资产		44,973,793.34	61,971,658.69	61,971,658.69
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		65,873,246.00	66,880,042.00	66,880,042.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产			1,946,387.09	1,946,387.09
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>		<b>111,842,249.92</b>	<b>134,578,552.18</b>	<b>134,578,552.18</b>
<b>资产总计</b>		<b>212,499,708.84</b>	<b>286,426,899.57</b>	<b>286,426,899.57</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表（续）

2020年7月31日

编制单位：西安得利斯食品有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十一	期末余额	期初余额	上期期末余额
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款			8,336,553.93	8,336,553.93
预收款项				958,371.62
合同负债			958,371.62	
应付职工薪酬			2,765,180.68	2,765,180.68
应交税费		4,730,628.32	1,333,012.80	1,333,012.80
其他应付款		23,133,532.59	74,139,041.88	74,139,041.88
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>		<b>27,864,160.91</b>	<b>87,532,160.91</b>	<b>87,532,160.91</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
其中：永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益			231,428.57	231,428.57
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>			<b>231,428.57</b>	<b>231,428.57</b>
<b>负债合计</b>		<b>27,864,160.91</b>	<b>87,763,589.48</b>	<b>87,763,589.48</b>
<b>股东权益：</b>				
实收资本		181,470,000.00	181,470,000.00	181,470,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
其中：永续债				
资本公积		9,070.00	9,070.00	9,070.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		3,156,439.92	3,156,439.92	3,156,439.92
未分配利润		38.01	14,027,800.17	14,027,800.17
<b>股东权益合计</b>		<b>184,635,547.93</b>	<b>198,663,310.09</b>	<b>198,663,310.09</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>212,499,708.84</b>	<b>286,426,899.57</b>	<b>286,426,899.57</b>

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司利润表

2020年1月-7月

编制单位：西安得利斯食品有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	112,942,401.08	104,348,923.16
减：营业成本		86,282,762.10	78,995,184.84
税金及附加		1,872,355.14	2,128,786.35
销售费用		15,995,434.02	20,082,107.43
管理费用		2,858,782.75	4,677,096.81
研发费用			
财务费用		16,808.07	14,991.26
其中：利息费用		-	-
利息收入		5,061.83	19,225.32
加：其他收益		63,136.36	113,271.43
投资收益	注释5	171,358.10	98,289.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益		169,697.71	13,888.77
资产减值损失			14,659,811.62
信用减值损失			-1,601,660.84
资产处置收益			-98,684.04
二、营业利润		6,320,451.17	11,635,672.83
加：营业外收入		20,704.46	
减：营业外支出		358,891.82	
三、利润总额		5,982,263.81	11,635,672.83
减：所得税费用		2,712,942.55	2,126,710.39
四、净利润		3,269,321.26	9,508,962.44
(一) 持续经营净利润		3,269,321.26	9,508,962.44
(二) 终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		3,269,321.26	9,508,962.44
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2020年1月-7月

编制单位：西安得利斯食品有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		101,121,070.48	122,574,442.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		58,432,447.59	86,049,651.41
经营活动现金流入小计		159,553,518.07	208,624,093.53
购买商品、接受劳务支付的现金		68,047,272.63	85,288,478.76
支付给职工以及为职工支付的现金		12,650,899.95	16,675,106.90
支付的各项税费		7,356,289.33	7,065,610.87
支付其他与经营活动有关的现金		67,639,107.68	86,728,537.05
经营活动现金流出小计		155,693,569.59	195,757,733.58
经营活动产生的现金流量净额		3,859,948.48	12,866,359.95
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		17,100,000.00	
取得投资收益收到的现金		171,358.10	98,289.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		74,560.00	132,261.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		17,345,918.10	230,550.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		552,456.94	286,778.56
投资支付的现金		28,480,000.00	6,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		29,032,456.94	7,236,778.56
投资活动产生的现金流量净额		-11,686,538.84	-7,006,228.14
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3.24	26.07
五、现金及现金等价物净增加额		-7,826,587.12	5,860,157.88
加：期初现金及现金等价物余额		7,828,199.98	1,968,042.10
六、期末现金及现金等价物余额		1,612.86	7,828,199.98

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司股东权益变动表

2020年1月-7月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 西安得利斯食品有限公司

项目	本期金额					股东权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	专项储备	
一、上年年末余额	181,470,000.00		9,070.00			198,663,310.09
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	181,470,000.00		9,070.00			198,663,310.09
三、本年增减变动金额						-14,027,762.16
(一) 综合收益总额						3,269,321.26
(二) 股东投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						-17,297,083.42
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						-17,297,083.42
3. 其他						
(四) 股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本期末余额	181,470,000.00		9,070.00		38.01	184,635,547.93

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 母公司股东权益变动表

2020年1月-7月

编制单位：西安得利斯食品有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	181,470,000.00		9,070.00				3,156,439.92	4,518,837.73	189,154,347.65
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	181,470,000.00		9,070.00				3,156,439.92	4,518,837.73	189,154,347.65
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
(二) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	181,470,000.00		9,070.00				3,156,439.92	14,027,800.17	198,663,310.09

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的不动产登记簿不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 61000196273



业务编号: 2017000766

备注: 补录

权利人: 福程斯集团有限公司

权利人类型: 单独所有

不动产坐落: 西安经开区草滩生态产业园尚稷路4499号

不动产单元号: 610112 012004 GB00071 W000000000

权利种类: 国有建设用地使用权

权利性质: 出让

用途: 工业用地

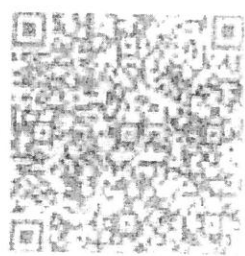
面积: 13333.08m<sup>2</sup>

权利期限: 2008年10月15日起至2058年10月14日止

权利其他状况



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的不动产物权，经审查属实，准予登记，颁发此证。



二〇一五年五月二十日

不动产登记簿

编号: 00111111111111111111

权利人	西安得利斯食品有限公司	
共有情况		
坐落	西安市经济技术开发区凤城七路19号1幢10104室	
不动产单元号	610112014038GB00003F00010004	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	- / 市场化商品房	
用途	- / 商业服务	
面积	共有宗地面积：- / 房屋建筑面积：56.94平方米	
使用期限	-	
权利其他状况	分摊土地使用权面积：- 专有建筑面积：55.22平方米 分摊建筑面积：1.72平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 所在层数：1 房屋总层数：33 房屋竣工时间：2014年06月30日	

楼房，  
建筑面积含公用分摊面积。

## 有关房产、土地的说明

评估范围内的房屋建筑物所占用土地为出让地，不动产权证为陕（2017）西安市不动产权第 0000117 号，为西安得利斯购买所得，权证尚未办理变更手续，土地使用权到期日为 2058 年 10 月 14 日，西安得利斯出具说明，目前土地使用权人为西安得利斯，不存在产权争议；

本次评估范围内的房屋建筑物未能办理房屋所有权证，但西安得利斯出具说明，房屋建筑物为为西安得利斯所有，不存在产权争议。



## 委托人承诺函

北京中和谊资产评估有限公司：

因山东得利斯食品股份有限公司拟转让持有的西安得利斯食品有限公司股权，委托贵公司对该经济行为所涉及的西安得利斯食品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，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 被评估单位已经审计；
3. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
4. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
5. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

委托人：山东得利斯食品股份有限公司  
法定代表人或授权代表



日期： 年 月 日

## 被评估单位承诺函

北京中和谊资产评估有限公司：

因山东得利斯食品股份有限公司拟转让持有的西安得利斯食品有限公司股权，同意山东得利斯食品股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的西安得利斯食品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，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 被评估单位已经审计；
3. 被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
4. 评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
5. 被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

被评估单位 西安得利斯食品股份有限公司

法定代表人或授权代表



日期： 年 月 日

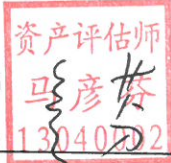
## 资产评估师承诺函

山东得利斯食品股份有限公司公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让持有的西安得利斯食品有限公司股权事宜，对所涉及的西安得利斯食品有限公司股东全部权益，于 2020 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我公司参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

1. 资产评估范围与被评估单位申报的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
7. 评估工作未受任何人员的干预或影响。

资产评估师：

  
\_\_\_\_\_

资产评估师：

  
\_\_\_\_\_

二〇二〇年八月十七日



编号: 0 03143339

# 营业执照

统一社会信用代码 911101016782016748

名 称	北京中和谊资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市东城区崇文门外大街11号11层1107室
法定 代表 人	刘俊永
注 册 资 本	200万元
成 立 日 期	2008年07月16日
营 业 期 限	2008年07月16日 至 2028年07月15日
经 营 范 围	各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估及项目评估。(未经专项审批的项目除外;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



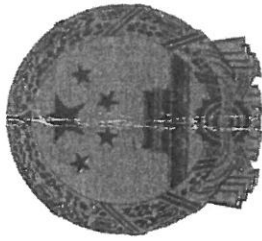
在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 06 月 08 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 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 北京

中和谊资产评估有限公司

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：0100006003

序列号：000021

发证时间：二〇〇八年一月





# 北京市财政局

2018-0011 号

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京联首资产评估事务所有限公司
- 2、北京中和谊资产评估有限公司
- 3、中天银（北京）资产评估有限公司
- 4、北京华德资产评估有限公司
- 5、北京中金浩资产评估有限责任公司
- 6、北京矿通资产评估有限责任公司

7、北京泰然资产评估有限公司

8、北京恒信诚资产评估有限公司

9、北京腾骐资产评估有限公司

10、北京中财润达资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙珍果

性别：女

登记编号：13050064

单位名称：北京中和谊资产评估有  
限公司

初次执业登记日期：2005-08-23

年检信息：通过（2020-06-10）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-08-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马彦芬

性别：女

登记编号：13040002

单位名称：北京中和谊资产评估有  
限公司



初次执业登记日期：2004-01-06

年检信息：通过（2020-06-10）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-08-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年7月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产	10,065.75	10,065.75	-	-	D=C/A×100%
2 非流动资产	11,184.22	13,283.42	2,099.20	18.77	
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	#DIV/0!
4 持有至到期投资	-	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	-	
7 投资性房地产	99.52	158.56	59.04	59.32	
8 固定资产	4,497.38	6,073.00	1,575.62	35.03	
9 在建工程	-	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	-	
14 无形资产	6,587.32	7,051.85	464.53	7.05	
15 开发支出	-	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	-	
20 资产总计	21,249.97	23,349.17	2,099.20	9.88	
21 流动负债	2,786.42	2,786.42	-	-	
22 非流动负债	-	-	-	-	
23 负债合计	2,786.42	2,786.42	-	-	
24 净资产（所有者权益）	18,463.55	20,562.75	2,099.20	11.37	

评估机构：北京中和谊资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年7月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	100,657,458.92	100,657,458.92	-	-
2	货币资金	1,612.86	1,612.86	-	-
3	交易性金融资产	15,763,586.48	15,763,586.48	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	84,702,631.75	84,702,631.75	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	189,627.83	189,627.83	-	-
13	二、非流动资产合计	111,842,249.92	132,834,158.85	20,991,908.93	18.77
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	995,210.58	1,585,596.17	590,385.59	59.32
19	固定资产	44,973,793.34	60,730,030.00	15,756,236.66	35.03
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	65,873,246.00	70,518,532.68	4,645,286.68	7.05
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
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	212,499,708.84	233,491,617.77	20,991,908.93	9.88

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年7月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司	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	27,864,160.91	27,864,160.91	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	4,730,628.32	4,730,628.32	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	23,133,532.59	23,133,532.59	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
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	27,864,160.91	27,864,160.91	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	184,635,547.93	205,627,456.86	20,991,908.93	11.37

评估机构：北京中和道资产评估有限公司









# 货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	工行土门支行（美元户）	3700021819200042812	美元			1612.86	1612.86	-	-	
合计						1,612.86	1,612.86	-	-	

评估人员：马彦芬

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱海明

填表日期：2020年8月 1日



# 交易性金融资产—交易性金融资产评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

表3-2-3

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司  
 金额单位：人民币元

序号	产品名称	类型	投资日期	成本	账面价值	基准日净值/份	评估价值	增减值	增值率%	备注
1		理财			15,763,586.48		15,763,586.48	-	-	
	计				15,763,586.48		15,763,586.48	-	-	

被评估单位（或者产权持有单位）  
 填表日期：2020年8月 1日  
 评估人员：马彦芬

# 其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

表3-8  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	山东得利斯食品股份有限公司	往来款	2020/7/31		2,750,000.00	2,750,000.00	-	-	
2	陕西得利斯食品股份有限公司	往来款	2020/7/31		81,952,631.75	81,952,631.75	-	-	
	合计				84,702,631.75	84,702,631.75	-	-	
	减：其他应收款坏账准备						-	-	
	合计				84,702,631.75	84,702,631.75	-	-	

评估人员：马彦芬

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱海明  
填表日期：2020年8月 1日



# 其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

表3-11  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	预缴所得税	2020/7/31			189,627.83	189,627.83	-	-	
合 计					189,627.83	189,627.83	-	-	

评估人员：马彦芬

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱海明  
填表日期：2020年8月 1日





## 投资性房地产评估汇总表

评估基准日：2020年7月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司 表4-5  
 科目名称 金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-5-1	投资性房地产—房屋评估明细表（采用成本模式计量）	995,210.58	1,585,596.17	590,385.59	59.32
4-5-2	投资性房地产—房屋评估明细表（采用公允价值模式计量）	-	-	-	
4-5-3	投资性房地产—土地使用权评估明细表（采用成本模式计量）	-	-	-	
4-5-4	投资性房地产—房屋评估明细表（采用公允价值模式计量）	-	-	-	
	合 计	995,210.58	1,585,596.17	590,385.59	59.32

评估人员：孙珍果



# 投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2020年7月31日

表4-5  
金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
1	陕(2017)西安市不动产权第1304327	商铺	外购	框架	2014/10/22	平方米	56.94	1,340,093.88	995,210.58	1,585,596.17	1,585,596.17				
合 计															
									1,340,093.88	995,210.58	1,585,596.17	1,585,596.17	59.32		
减: 投资性房地产减值准备															
									1,340,093.88	995,210.58	1,585,596.17	1,585,596.17	59.32		

评估人员: 孙珍果

被评估单位(或者产权持有单位)填表人: 朱海明  
填表日期: 2020年8月 1日

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年7月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

表4-6

金额单位：人民币元

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
	房屋建筑物类合计	78,481,449.00	44,973,793.34	81,113,400.00	60,730,030.00	2,631,951.00	15,756,236.66	3.35	35.03
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	77,005,000.09	44,360,040.65	75,535,700.00	57,856,315.00	-1,469,300.09	13,496,274.35	-1.91	30.42
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,476,448.91	613,752.69	5,577,700.00	2,873,715.00	4,101,251.09	2,259,962.31	277.78	368.22
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	78,481,449.00	44,973,793.34	81,113,400.00	60,730,030.00	2,631,951.00	15,756,236.66	3.35	35.03
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	78,481,449.00	44,973,793.34	81,113,400.00	60,730,030.00	2,631,951.00	15,756,236.66	3.35	35.03

评估人员：孙珍果

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

9270.00

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
							原值	净值	原值	成新率%			
1	2E+05	宿舍楼	砖混	2006/6/30	1,671.00	963.13	1,609,398.30	623,596.28	2,270,500.00	70	1,589,350.00	1,358.77	
2	2E+05	办公楼	框架	2006/6/30	1,809.00	1,197.66	2,166,561.37	795,035.59	2,822,100.00	73	2,060,133.00	1,560.03	
3	2E+05	锅炉房水泵房	框架	2006/6/30	339.98	1,228.26	417,584.59	160,017.83	461,900.00	70	323,330.00	1,358.61	
5	2E+05	熟食车间(低温肉制品)	框架	2006/6/30	8,989.00	1,376.01	12,368,916.55	4,598,586.40	13,945,400.00	69	9,622,326.00	1,551.39	
6		调理车间	框架	2012/4/28			15,754,233.50	9,905,474.22					
	2E+05	分割车间及冷库	框架	2012/4/28			37,329,309.92	23,623,350.34					
		分割及调理车间	框架	2012/4/28	15,949.92	0.00			32,855,300.00	79	25,955,687.00	2,059.90	
其中		冷库	框架	2012/4/28	8,590.07	0.00			15,533,400.00	79	12,271,386.00	1,808.30	
		西大门	混合	2011/6/30	13.00	0.00			45,900.00	80	36,720.00	3,530.77	
7		澡堂	混合	2012/04/28	39.30	335.90	13,200.82	4,837.77	29,700.00	80	23,760.00	755.73	
8		车库	框架	2006/06/30	33.75	179.56	6,060.00	2,355.82	20,400.00	70	14,280.00	604.44	
9		常温库	钢结构	2012/04/28		865.56	7,273,263.32	4,622,099.91					
		常温库	钢结构	2012/04/28	8,403.00				7,464,400.00	79	5,896,876.00	888.30	
其中		三期路面工程	砼	2012/04/28									构筑物11项
		三期室外电缆消防		2012/04/28									构筑物12项
10													
11		南大门	混合	2006/06/30	13.00	5,113.21	66,471.72	24,686.49	73,700.00	71	52,327.00	5,669.23	
12		污水处理房	彩钢	2012/04/28	25.89	0.00			13,000.00	78	10,140.00	502.12	
合计							77,005,000.09	44,360,040.65	75,535,700.00		57,856,315.00		30.42
房屋建筑物减值													
合计					45,876.91		77,005,000.09	44,360,040.65	75,535,700.00		57,856,315.00		30.42

评估人员：孙珍果

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱海明  
填表日期：2020年8月1日



# 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度/直径(m)	宽度/厚度(m)	高度/深度(m)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	体积(m <sup>3</sup> )	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
									原值	净值	原值	净值			
1	一期路面工程	砼	2006/06/30				14,260.72		305,150.00	112,757.49	1,518,100.00	30	455,430.00	303.90	106.45
2	深水井	钢	2006/06/30	100					159,000.00	58,169.49	145,200.00	44	63,888.00	9.83	1,452.00
3	院墙	砖	2006/06/30						403,625.00	147,927.68	-	-	-	-100.00	
其中						3					275,900.00	30	82,770.00		358.13
4	南门广场	铁艺	2006/06/30	753.15		2.2					218,700.00	30	65,610.00		290.38
5	化粪池	花砖	2006/06/30				1,032.71		90,648.23	33,200.04	89,900.00	30	26,970.00	-18.77	87.05
6	室外管网	砖	2006/06/30				0.00		23,537.11	8,620.52	23,000.00	30	6,900.00	-19.96	
7	篮球场	混凝土	2012/04/28				599.57		37,772.69	13,834.06	116,100.00	44	51,084.00	269.26	部分从房屋中调入
8	深水井	钢	2006/06/30	100					12,326.19	5,161.74	54,800.00	71	38,908.00	653.78	
9	垃圾池地面硬化	混凝土	2006/06/30						190,854.69	119,999.87	145,200.00	44	63,888.00	-46.76	1,452.00
10	污水池	砼	2006/06/30	19.72	8.84	4.5	174.32		48,465.00	37,924.08	-	-	-100.00		面积计入1项
11	三期路面工程	砼	2012/04/28				955				109,000.00	57	62,130.00		114.14
12	三期室外电缆消防		2012/04/28								63,900.00	67	42,813.00		账面值在建筑物第9项
13	二期室外管网及化粪池、沉淀池、冲粪池		2012/04/28								194,800.00	58	112,984.00		账面值在建筑物第6项
14	磅称基础	砼	2012/04/28								35,000.00	72	25,200.00		
15	二期路面及管沟	砼	2012/4/28				14,502.00				1,684,000.00	56	943,040.00		116.12
16	绿化工程		2006/6/30						202,140.00	74,249.79	800,000.00		800,000.00		
17	车棚	简易	2012/10/24				20.00		2,930.00	1,907.93	2,900.00	60	1,740.00		
其他补充									1,476,448.91	613,752.69	5,577,700.00		2,873,715.00	368.22	
									1,476,448.91	613,752.69	5,577,700.00		2,873,715.00	368.22	

评估人员：孙珍果

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱海明

填表日期：2020年8月1日



# 无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

表4-12-1  
金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注		
	陕(2017)西安市不动产权第00001	土地使用权	西安经济技术开发区草滩生态产业园高稷路4499号						133,333.08	80,831,358.00	65,873,246.00	70,518,532.68	4,645,286.68	7.05			
合 计																	
												65,873,246.00	70,518,532.68	4,645,286.68	7.05		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱海明  
填表日期：2020年8月 1日

评估人员：马彦芬



# 应交税费评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司 表5-7  
 金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	西安市经开区税务局		增值税	3,822,956.47	3,822,956.47	
2	西安市经开区税务局		企业所得税			
3	西安市经开区税务局		代扣个人所得税	8,655.00	8,655.00	
4	西安市经开区税务局		土地使用税	100,000.00	100,000.00	
5	西安市经开区税务局		房产税	338,515.51	338,515.51	
6	西安市经开区税务局		城市维护建设税	267,606.95	267,606.95	
7	西安市经开区税务局		教育费附加	114,688.69	114,688.69	
8	西安市经开区税务局		地方教育附加	76,459.13	76,459.13	
9	西安市经开区税务局		地方水利建设基金	1,746.57	1,746.57	
合 计				4,730,628.32	4,730,628.32	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱海明  
 填表日期：2020年8月1日

评估人员：马彦芬



# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年7月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：西安得利斯食品有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	预提费用			5,713,346.14	5,713,346.14	
2	进项税			123,103.03	123,103.03	
3	山东得利斯食品股份有限公司			17,297,083.42	17,297,083.42	
合 计				23,133,532.59	23,133,532.59	

评估人员：马彦芬

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：朱海明

填表日期：2020年8月 1日