上海梅林正广和股份有限公司重大资产购买报告书摘要

(上接C10版)

2003年8月20日,重庆今普通过对公司章程修改的股东会决议,决定以现金323.6万元替换土地使用权出资, 重庆万兴会计师事务所有限责任公司于2003年8月28日对此出具了渝万所验[2003]第8333号《验资报告》。出资方式变更后重庆今普的股权结构变更为:

股东	出资额(万元)	出资方式	股权比例
重庆市永红食品有限公司	1,310.58	现金	81%
重庆吉美广告装潢有限公司	80.90	现金	5%
王东明	80.90	现金	5%
朱武斌	80.90	现金	5%
陈文菊	64.72	现金	4%
合计	1,618.00	——	100%

(2)第一次股权转让

2005年6月15日,股东朱武斌与重庆市永红食品有限公司签署《重庆今普食品有限公司股权转让协议》,将其持有的5%股权全部以原价80.9万元转让给重庆永红。2005年6月16日,该次股权转让经重庆今普股东会决议通过,并于2006年2月20日经重庆市工商行政管理局大渡口分局准予变更登记。该次股权转让完成后,重庆今普的股权结构变更为:

股东	出资额(万元)	出资方式	股权比例
重庆市永红食品有限公司	1,391.48	现金	86%
重庆吉美广告装潢有限公司	80.90	现金	5%
王东明	80.90	现金	5%
陈文菊	64.72	现金	4%
合计	1,618.00	——	100%

(3)第二次股权转让

2006年12月5日,股东陈文菊与王天伦签署《重庆今普食品有限公司股权转让协议》,将其持有的4%股权全部以原价64.72万元转让给王天伦。2006年12月5日,该次股权转让经重庆今普股东会决议通过,并于2006年12月11日经重庆市工商行政管理局大渡口分局准予变更登记。该次股权转让完成后,重庆今普的股权结构变更为:

股东	出资额(万元)	出资方式	股权比例
重庆市永红食品有限公司	1,391.48	现金	86%
重庆吉美广告装潢有限公司	80.90	现金	5%
王东明	80.90	现金	5%
王天伦	64.72	现金	4%
合计	1,618.00	——	100%

(4)第一次增资

根据《国家农业综合开发办公室关于重庆市2006年农业综合开发投资参股经营项目审定意见的通知》(国农办[2006]146号),并经《重庆市财政局关于委托重庆市长江农工商控股(集团)有限公司监督管理财政投资参股资金的通知》(渝财农[2006]406号)及《重庆市财政局关于拨付2006年农业综合开发财政投资参股资金的通知》(渝财农[2006]448号)授权,重庆市长江农工商控股(集团)有限公司与重庆今普于2007年4月27日签署《农业综合开发财政资金投资参股协议》,约定重庆农工商以现金人民币1,600万元投资参股重庆今普,其中以人民币200万元作为重庆今普增加的注册资本,其余部分转为重庆今普资本公积。

2007年4月27日,重庆今普召开股东会决议,同意重庆农工商以人民币200万元作为增加的注册资本入股重庆今普。

2007年4月27日,重庆渝证会计师事务所出具编号为渝证会所验字[2007]第99号《验资报告》,截明截至2007年4月27日止,重庆今普已收到重庆农工商缴纳的新增注册资本人民币200万元,增资后重庆今普注册资本为人民币1,818万元。

重庆今普此次增资于2007年4月28日经重庆市工商行政管理局大渡口分局准予变更登记。

此次增资完成后,重庆今普的股权结构变更为:

股东	出资额(万元)	出资方式	股权比例
重庆市永红食品有限公司	1,391.48	现金	76.54%
重庆市长江农工商控股(集团)有限公司	200.00	现金	11%
重庆吉美广告装潢有限公司	80.90	现金	4.45%
王东明	80.90	现金	4.45%
王天伦	64.72	现金	3.56%
合计	1,818.00	——	100%

(5)第三次股权转让

2007年5月28日,股东重庆永红与王天伦签署《股权转让协议》,将其持有的76.54%股权全部以原价1,391.48万元转让给王天伦。2007年5月28日,该次股权转让经重庆今普股东会决议通过,并于2007年7月6日经重庆市工商行政管理局大渡口分局准予变更登记。该次股权转让完成后,重庆今普的股权结构变更为:

股东	出资额(万元)	出资方式	股权比例
王天伦	1,456.20	现金	80.1%
重庆市长江农工商控股(集团)有限公司	200.00	现金	11%
重庆吉美广告装潢有限公司	80.90	现金	4.45%
王东明	80.90	现金	4.45%
合计	1,818.00	——	100%

(6)股东名称变更

2008年3月18日,股东重庆市长江农工商控股(集团)有限公司变更名称为重庆市农垦控股(集团)有限公司,重庆今普正在就该次股东名称变更进行工商变更,尚在进行过程之中。

(二)交易标的产权关系

1、股东及持有股权比例

重庆今普注册资本为人民币1,818万元,其中自然人股东王天伦出资1,456.2万元,占80.1%,为重庆今普的控股股东和实际控制人;重庆市农垦控股(集团)有限公司出资200万元,占11%;重庆吉美广告装潢有限公司出资80.9万元,占4.45%;自然人股东王东明出资80.9万元,占4.45%。重庆今普的股东及持有股权比例如下表所示:

股东	出资额(万元)	出资方式	股权比例
王天伦	1,456.20	现金	80.1%
重庆市农垦控股(集团)有限公司	200.00	现金	11%
重庆吉美广告装潢有限公司	80.90	现金	4.45%
王东明	80.90	现金	4.45%
合计	1,818.00	——	100%

2、公司章程中或相关投资协议中可能对本次交易产生影响的主要内容

重庆今普的公司章程第二十八条记载:股东向股东以外的人转让出资时,必须经全体股东表决权过半数同意。经股东会同意转让的出资,在同等条件下其他股东对该转让的出资有优先购买权利。不同意转让的股东应购买全部转让的出资,否则,视为同意转让。

本次交易已于2008年7月10日经重庆今普股东会决议通过, 同意王天伦及王东明分别将持有重庆今普48.55%和2.45%的股权转让给上海梅林。另外重庆今普股东王天伦、王东明、重庆农垦及重庆吉美已经出具承诺函,承诺自愿放弃对重庆今普股权的优先购买权。

重庆今普不存在可能对本次交易产生影响的相关投资协议。

3、原高管人员的安排

重庆今普现有高管人员如下表所示:

姓名	职务	出生年月	学历
王天伦	董事长、总经理	1966年1月	大专
苟拥军	常务副总经理	1972年10月	硕士
蒲正刚	财务总监	1970年6月	硕士
徐东胜	营销副总经理	1978年10月	大专
罗元寿	生产副总经理	1965年5月	大专

在本次交易完成后,上海梅林将成为重庆今普的控股股东,届时将会召开相关董事会以选举新的高级管理人员,原有高级管理人员会发生一定程度的变动,但以不对公司的经营产生重大不利影响为前提。

4、影响资产独立性的协议或其他安排

重庆今普不存在影响资产独立性的协议或其他安排(如上渡经营管理权、收益权等)。

(三)交易标的资产及负债情况

1、交易标的主要资产情况

重庆今普所拥有的资产中,除少量的房屋建筑物未及时办理房产证,其他与经营有关的土地使用权、房屋建筑物、机器设备以及商标都为重庆今普合法拥有,产权明晰。

(1)房地产权属情况

重庆今普的房地产均位于重庆市大渡口区八桥镇建桥工业园建桥大道9号, 绝大部分房地产已于2005年8月办理了产权证,该部分房地产的总建筑面积为35,875.93平方米,土地面积为139,947.45平方米,其中重庆今普拥有的土地使用权面积为122,219.08平方米,另外过户给其子公司梅林今普的土地面积为17,728.37平方米。已办理产权证的房地产权属具体情况如下表所示:

序号	产权证编号	土地坐落	土地用途	土地类型	土地面积(平方米)	土地使用权终止日期	所含房屋数量	房屋面积(平方米)	抵押状况	权利人
1	102房地证2005字第06356号	建桥大道9号1号地	工业	出让	3,884.05	2054-1-18	1	6,517.30	抵押	重庆今普
2	102房地证2005字第06355号	建桥大道9号2号地	工业	出让	3,751.77	2054-1-18	1	4,223.31	抵押	重庆今普
3	102房地证2005字第05706号	建桥大道9号3号地	工业	出让	11,406.10	2054-1-18	1	3,981.19	抵押	重庆今普
4	102房地证2005字第05708号	建桥大道9号4号地	工业	出让	10,660.87	2054-1-18	1	6,692.75	抵押	重庆今普
5	102房地证2005字第05704号	建桥大道9号5号地	工业	出让	11,115.79	2054-1-18	1	3,961.75	抵押	重庆今普
6	102房地证2005字第05707号	建桥大道9号6号地	工业	出让	16,955.77	2054-1-18	1	8,004.33	抵押	重庆今普
7	102房地证2005字第05705号	建桥大道9号7号地	工业	出让	14,709.16	2054-1-18	4	1,057.65	抵押	重庆今普
8	102房地证2005字第05709号	建桥大道9号8号地	工业	出让	5,646.92	2054-1-18	1	1,437.65	抵押	重庆今普
9	102D房地证2005字第00028号	建桥大道9号9号地	工业	出让	28,415.58	2054-1-18	无	——	抵押	重庆今普
10	102D房地证2005字第00029号	建桥大道9号10号地	工业	出让	15,673.07	2054-1-18	无	——	抵押	重庆今普
11	102D房地证2008字第00050号	建桥大道9号11号地	工业	出让	17,728.37	2054-1-18	无	——	无	梅林今普

尚未办理产权证的部分建筑物具体情况如下表所示:

序号	建筑物名称	结构	评估价值(元)	建筑面积(平方米)
1	新建废品间	混合	9,443.61	18.00
2	新建材料库	混合	715,473.85	714.00
3	新建办公楼	混合	1,155,615.68	924.00
合计	——	——	1,880,533.14	1,656.00

王天伦和王东明已就该部分未办理产权证的建筑物出具承诺函, 承诺自2008年8月28日后3个月内协助重庆今普尽快办妥房屋产权证; 对于未能在3个月内完成前述相关房屋产权证办理手续的,王天伦和王东明承诺对上海梅林予以补偿,并及时、足额支付前述补偿金额,补偿的金额不低于未办理出产权证的相应房屋建筑物的评估价值;且在完成补偿后,王天伦和王东明无需就该等相应房产而履行任何其他之义务。

(2)机器设备权属情况

重庆今普的机器设备主要包括用于生猪屠宰、猪胴体分割的食品加工专用设备以及配套的公辅设备、通用设备、车辆运输设备、电子设备等,设备的权属均归重庆今普所有。

食品加工专用设备包括1条进口自动生猪屠宰生产线、1条进口生猪胴体分割线、2条生猪屠宰国产生产线、1条剥皮线以及输送轨道等设备,其中自动生猪屠宰生产线于2004年从德国引进,生猪胴体分割线于2005年从韩国引进;通用设备包括动力设备(供电设备、锅炉、水泵等)和计量设备(机械秤、电子秤等);车辆运输设备共有13辆,包括7辆客车(包括1辆轿车、1辆越野车、4辆小型面包车、1辆中型面包车)和6辆货车(均是厢式货车);电子设备包括电脑、打印机、空调、复印机及办公家具等。

(3)商标权属情况

重庆今普目前已经取得注册的商标一共有13项,均为“今普”汉字、英文、图标及图文组合的商标。重庆今普正在申请注册的商标一共有6项,已取得国家工商行政管理总局商标局下达的注册申请受理通知书,目前正在办理过程之中。重庆今普是下列注册商标的权利人,对于下列注册商标拥有完整的知识产权,不存在侵犯他人知识产权的风险;在取得国家商标局的核准后,重庆今普也即成为下列申请中商标的权利人。

注册商标的具体情况如下表所示:

证书编号	核定服务项目	注册有效期限	商标图案
3994815	动物屠宰;剥制加工;金属铸造;羊毛加工;木器制作;纸张加工;食物熏制;面粉加工;服装制作;饲料加工	自2007年01月14日至2017年01月13日止	今普
3994821	动物屠宰;剥制加工;金属铸造;羊毛加工;木器制作;纸张加工;食物熏制;面粉加工;服装制作;饲料加工	自2007年05月14日至2017年05月13日止	JP
3994810	动物屠宰;剥制加工;金属铸造;羊毛加工;木器制作;纸张加工;食物熏制;面粉加工;服装制作;饲料加工	自2007年01月14日至2017年01月13日止	JINPU
3994816	广告传播;广告;进出口代理;推销(替他人);替他人作中介(替其他企业购买商品或服务);饭店管理;人事管理咨询;商业区迁移(提供信息);文秘;自动售货机出租	自2007年01月14日至2017年01月13日止	今普 JINPU
3994820	广告传播;广告;进出口代理;推销(替他人);替他人作中介(替其他企业购买商品或服务);饭店管理;人事管理咨询;商业区迁移(提供信息);文秘;自动售货机出租	自2007年05月14日至2017年05月13日止	JP
3994819	伞	自2007年10月28日至2017年10月27日止	JP
3994814	香肠肠衣;(动物)皮;兽皮(动物皮);半加工或未加工皮革;牛皮;伞;手杖;动物用套;动物项圈;草料袋(饲料袋)	自2007年08月21日至2017年08月20日止	今普
3994813	猪肉食品;肉;火腿;腌肉;香肠;腌腊肉;肉片;肉脯;肉松;肉糜;肉干;捣碎的香肠;食用猪油;食用骨油;肉罐头;皮蛋(松花蛋);牛奶饮料(以牛奶为主的);食物蛋白	自2006年03月14日至2016年03月13日止	今普
3994811	猪肉食品;肉;火腿;腌肉;香肠;腌腊肉;肉片;肉脯;肉松;肉糜;肉干;捣碎的香肠;食用猪油;食用骨油;肉罐头;皮蛋(松花蛋);牛奶饮料(以牛奶为主的);食物蛋白	自2006年03月14日至2016年03月13日止	JINPU
3994818	猪肉食品;肉;火腿;腌肉;香肠;腌腊肉;肉片;肉脯;肉松;肉糜;肉干;捣碎的香肠;食用猪油;食用骨油;肉罐头;皮蛋(松花蛋);牛奶饮料(以牛奶为主的);食物蛋白	自2006年03月28日至2016年03月27日止	JP
3994555	饲料;猪饲料;动物催肥剂;牲畜用饼;宠物食品;谷(谷类);自然草皮;桔;食用鲜花;酿酒麦芽	自2006年04月28日至2016年04月27日止	JP
3994817	饲料;猪饲料;动物催肥剂;牲畜用饼;宠物食品;谷(谷类);自然草皮;桔;食用鲜花;酿酒麦芽	自2006年03月14日至2016年03月13日止	JP 今普
3994812	香肠肠衣;(动物)皮;兽皮(动物皮);半加工或未加工皮革;牛皮;伞;手杖;动物用套;动物项圈;草料袋(饲料袋)	自2007年08月21日至2017年08月20日止	JINPU

正在申请中的商标具体情况如下表所示:

申请日期	申请号	发文日期	发文编号	商标图案
2005年12月7日	5047337	2006年3月28日	ZC5047337SL	
2005年12月7日	5047338	2006年3月28日	ZC5047338SL	
2005年7月27日	4801788	2005年9月26日	ZC4801788SL	金靓
2005年7月27日	4801789	2005年9月26日	ZC4801789SL	金灵
2005年7月27日	4801790	2005年9月26日	ZC4801790SL	金俊
2005年7月27日	4801773	2005年10月25日	ZC4801773SL	金壮

2、交易标的对外担保情况

重庆今普不存在对外担保情况。

3、交易标的主要负债情况

截至2008年6月30日,重庆今普的对外负债共有23,648.64万元,其中长短期借款合计13,700万元,具体情况如下表所示:

序号	债权方	借款期限	借款金额(万元)	担保形式	抵押物/担保人
1	农业发展银行	2007.8.24-2008.8.23	2,550	财产抵押	102D房地证2005字第00028号和102D房地证2005字第00029号房地产(最高额抵押)
2	农业发展银行	2007.8.28-2008.8.27	2,000	财产抵押	102房地证2005字第06355号房地产(最高额抵押)
3	农业发展银行	2007.9.6-2008.9.5	1,400	财产抵押	102房地证2005字第05705号房地产(最高额抵押)
4	农业发展银行	2007.9.20-2008.9.19	500	财产抵押	102房地证2005字第05706号和102房地证2005字第05708号房地产(最高额抵押)
5	农业发展银行	2007.9.29-2008.9.28	500	信用贷款	无
6	交通银行	2008.3.4-2009.3.4	3,300	财产抵押 第三方担保	102房地证2005字第05707号房地产 王天伦和王东明提供保证担保
7	交通银行	2007.12.18-2008.12.18	1,300	第三方担保	王莎莎以其拥有的房地产抵押担保 王天伦和王东明提供保证担保
8	国家开发银行	2005.3.30-2009.12.29	1,150	第三方担保	重庆市大渡口区中小企业信用担保中心提供连带责任担保
9	中信银行	2008.4.21-2009.4.20	1,000	财产抵押 第三方担保	102房地证2005字第05709号房地产和相关机器设备 王天伦提供保证担保

截至2008年9月4日,上述第一笔和第二笔贷款已经到期,但在还款后重庆今普向农业发展银行又续借一年,抵押物和贷款金额均保持不变。

(四)交易标的主营业务发展情况和主要财务指标

1、最近三年主营业务发展情况

重庆今普是重庆地区集生猪养殖、屠宰、分割加工、营销配送及连锁专卖为一体的农业综合开发龙头企业,是重庆市目前唯一的一级现代化生猪屠宰及加工企业。重庆今普拥有全套从德国引进的年屠宰生猪200-300万头的进口屠宰线和从韩国引进的每小时分割生猪胴体260头的进口分割线各一条、建立有食品研究、食品检测、冷链配送、营销专卖等完善的组织机构。重庆今普实施自主品牌战略,主打品牌“今普”为重庆市著名商标,产品遍及国内二十几个省、直辖市、自治区,特别是在西南、华南、中南等地享有较高的声誉。

2005年,重庆今普实现主营业务收入62,531.04万元,较上一年同期增长285.30%,原因是2004年生产线刚建成投产,尚处于调试及磨合期,远未达到设计产能,而2005年屠宰生产线全面投产,2005年7月分割肉生产线也投产,致使重庆今普2005年度主营业务收入同比有较大幅度的增长。此外,重庆今普还荣获了重庆市农业产业化市级龙头企业及示范农业龙头企业的光荣称号。

2006年,重庆今普以生产经营为中心,围绕生猪屠宰和分割肉加工,加大货源开发力度,有效组织生产经营管理,提高产品市场占有率和周转率,坚决落实各项经营举措,较好的完成年度经营目标。重庆今普2006年实现主营业务收入76,474.40万元,较上年增长22.3%。此外,重庆今普狠抓品牌建设,“今普”鲜、冻分割猪肉获重庆市知名产品的光荣称号。

2007年,重庆今普经营环境发生较大变化,生猪收购价格大幅上涨,生猪存栏严重不足,部分地区爆发猪蓝耳病等疫情,给重庆今普的生产经营造成较大压力。重庆今普采取积极措施,调整产品结构,提升产品品质,积极培育集团连锁,努力提高销量。2007年实现主营业务收入92,366.69万元,较上年增长20.78%。同时重庆今普进一步加强自主品牌的建设,“今普”鲜、冻分割猪肉获重庆市名牌产品的光荣称号。

2008年上半年,重庆今普积极开拓市场,在争取大客户及团体客户的同时,着手直营店的建设,2008年上半年实现主营业务收入70,233.03万元,较去年同期有较大幅度增长,增长原因主要是猪肉单价有较大幅度的上升。

2、最近两年一期经审计的主要财务指标

重庆今普合并报表最近两年一期主要财务指标如下表所示:

单位:元

指标名称	2008年上半年	2007年	2006年
总资产	311,755,143.76	310,340,186.80	302,612,361.61
归属于母公司所有者权益	52,173,867.19	45,569,355.95	14,367,207.31
营业收入	702,330,281.58	923,666,861.74	764,744,017.96
利润总额	7,644,468.54	20,515,361.06	12,019,453.25
归属于母公司所有者的净利润	6,604,511.24	15,202,148.64	10,082,175.79

注:公司从2007年1月1日起执行新会计准则,并对2006年财务数据按相关规定进行了追溯调整。

(五)本次交易取得重庆今普其他股东的同意或符合公司章程规定的股权转让前置条件的情况

重庆今普的公司章程第二十八条记载:股东向股东以外的人转让出资时,必须经全体股东表决权过半数同意。经股东会同意转让的出资,在同等条件下其他股东对该转让的出资有优先购买权利。不同意转让的股东应购买全部转让的出资,否则,视为同意转让。

本次交易已于2008年7月10日经重庆今普股东会决议通过, 同意王天伦及王东明分别将持有重庆今普48.55%和2.45%的股权转让给上海梅林。

另外重庆今普股东王天伦、王东明、重庆农垦及重庆吉美已经出具承诺函,承诺自愿放弃对重庆今普股权的优先购买权。

(六)交易标的评估、股权交易、增资或改制的情况

1、交易标的最近三年资产评估情况

由于重庆市财政局委托重庆农工商对重庆今普进行财政投资, 重庆万隆方正会计师事务所有限责任公司于2007年3月15日出具重方会资评字(2007)第1号《资产评估报告书》,以2007年1月31日作为评估基准日对重庆今普进行资产评估,评估价值为17,462.74万元。重庆农工商和重庆今普经过协商同意以17,407万元为作价净资产,扣除投资参股基准日前未分配利润4,462万元后的净资产12,945万元作为折股基数,重庆农工商所投资的1,600万现金折为200万元注册资本,超过200万元注册资本部分作为重庆今普资本公积。

2、交易标的最近三年股权交易和增资情况

交易标的最近三年股权交易和增资情况详见本报告书摘要“第五节 交易标的 一、交易标的情况介绍(一)交易标的基本情况及历史沿革。”

3、交易标的最近三年改制情况

重庆今普最近三年不存在改制的情况。

二、资产评估情况

(一)资产评估方法

本次重大资产重组过程中,立信评估通过成本法和收益法分别对重庆今普进行了资产评估。在收益法的评估过程中,评估人员通过分析发现:生猪的采购价格和猪肉销售价格在持续上升的过程中,对产品的毛利水平有助推作用;而生猪的采购价格和猪肉销售价格在回落过程中,若企业的存货周转速度不快,则毛利水平也随之回落。

通过分析重庆今普2006年-2008年6月的生猪采购价格可以看出, 猪肉价格2006年相对平稳,从2007年6月起,猪肉行情持续上涨,涨幅高达1倍,而到了2008年上半年,出现了价格由相对平稳到大幅下挫的行情。因此,预测猪肉价格的涨或跌直接影响企业未来的收益情况。但是,由于近几年猪肉价格波动较大,很难做出较为准确的趋势分析判断,因此,评估人员运用成本法对重庆今普进行评估,其价值更为适宜。

(二)资产评估结果

以2008年6月30日为评估基准日,经采用成本法评估,重庆今普食品有限公司评估值17,308.24万元。具体评估值及相应的增减值情况如下:

单位:万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B
流动资产	13,369.12	13,414.43	13,590.46	176.03	1.31
长期投资	3,600.00	3,600.00	3,359.73	-240.27	-6.67
固定资产	11,048.25	11,048.25	12,047.07	998.82	9.04
其中:建筑物	8,419.60	8,419.60	8,937.07	517.47	6.15
设备	2,628.65	2,628.65	3,109.99	481.34	18.31
无形资产	2,177.01	2,177.01	11,788.64	9,611.63	441.51
递延所得税资产	234.68	234.68	0.00	-234.68	-100.00
资产总计	30,429.06	30,474.37	40,785.90	10,311.53	33.84
流动负债	21,693.19	21,738.50	21,632.66	-105.84	-0.49
非流动负债	1,845.00	1,845.00	1,845.00		
负债总计	23,538.19	23,583.50	23,477.66	-105.84	-0.45
净资产	6,890.87	6,890.87	17,308.24	10,417.37	151.18

本次评估结果之所以大幅增值,增值率高达151.18%,其主要原因是重庆今普所拥有的土地使用权大幅增值,由调整后账面值2,177.01万元大幅增值到11,788.64万元,增值率高达441.51%。该土地使用权大幅增值的原因一方面是重庆今普取得该土地使用权时,重庆市大渡口区政府为扶持农业龙头企业、建设“放心肉”基地,在土地出让金方面给予了一定程度的优惠。另一方面是土地近几年也有较大幅度的增值。

(三)收益法中评估参数的取值情况

本次资产评估分别采用成本法与收益法对重庆今普进行评估,收益法中预期未来收入增长率、折现率等重要评估参数分别经过评估人员综合分析各种因素后,慎重取值。

1、增长率的取值

未来收入的增长取决于两大因素,分别是数量的增长和价格的增长,本次评估确定重庆今普两种主要产品,白条肉和分割肉销售数量的增长率分别为2%和3%。

数量的增长是鉴于中国人口的增长、产品供给结构和需求结构的变化(主要是农村的增长潜力)以及肉质品消费的发展方向等宏观因素以及重庆今普目前的市场营销能力、企业的资金规模、生产规模等因素,预测两种主要产品销售数量的增长速度是合理的且可实现的。由于近几年猪肉价格波动较大,很难做出较为准确的趋势分析判断,故评估中假设销售价格不变,而不考虑其对销售收入的影响。

2、折现率的取值

收益法评估中对折现率的选择基于两方面考虑,即行业平均净资产收益率与企业特有风险报酬率。在行业平均净资产收益率的选取中,评估选用了中国财政部统计评价司颁布的《二OO八年度企业业绩评价标值》,食品工业(全行业)企业净资产收益率良好值为10.1%。在企业特有风险报酬率选取中,考虑了原料供应的风险、企业管理风险以及市场风险等企业自身的经营风险,以及因重庆今普自身资产负债率相对过高,企业在资金融通、资金调度、资金周转可能出现的不确定性因素所带来的财务风险,综合确定企业特有风险报酬率为5%。折现率=行业良好净资产收益率+企业特有风险报酬率=10.1%+5%=15%(取整)。

三、交易标的主营业务情况

(一)主要产品的用途

重庆今普的主要产品为猪肉,包括白条肉和分割肉,是最常用的一种食用型肉类,主要为日常饮食所用。

(二)主要产品的工艺流程图

重庆今普白条肉的基本生产流程图如下所示:

活猪
称重
过磅
入圈待宰
放血
脱毛
烫洗
送宰
编号
称重
冲洗
燎皮修毛
清除毛渣
冲洗、刮光
取尾
去内脏
去直肠、膀
开胸剖腹
摘除内脏
冲洗
冲洗
称重
修血槽肉
卸下
挂肉
称尾称
称尾称
称重
称重
称重