证券代码：600891　　股票名称：秋林集团　　编号：临 2012—004

哈尔滨秋林集团股份有限公司
股权收购公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 本公司出资 4,948 万元(RMB)收购哈尔滨秋林食品有限责任公司 100%股权、新天地秋林食品有限责任公司 100%股权，收购价格分别为 4,875 万元(RMB)、73 万元(RMB)。

● 本次交易不构成关联交易

● 合同生效日期：自本公司董事会审议通过之日起生效。

一、 交易概述

2012 年 3 月 2 日召开的公司第七次董事会第五次会议审议通过了《股权收购合同》。合同约定本公司（丙方）受让哈尔滨秋林食品有限责任公司（甲方，以下简称“秋林食品”）100%股权、新天地秋林食品有限责任公司（乙方，以下简称“新天地秋林”）100%股权及目标公司项下的全部资产，转让价格合计为人民币：4,948 万元整(RMB)。其中秋林食品总价:4,875 万元(RMB)，新天地秋林总价：73 万元(RMB)。

上述交易已得到秋林食品和新天地秋林股东大会审议批准。

二、交易对方基本情况

（一）秋林食品和新天地秋林的基本情况

1、企业名称：哈尔滨秋林食品有限责任公司

法定住所：哈尔滨南岗区东大直街 319 号

法定代表人：侯勇

注册资本：人民币壹仟万元整

实收资本：人民币壹仟万元整

公司类型：其他有限责任公司

主要经营范围：许可经营项目为加工面包、糕点、果酒、果酱、饮料（全国工业产品生产许可证有效至 2013 年 12 月 29 日）、食品用塑料容器（全国工业产品生产许可证有效至 2014 年 1 月 13 日）；经营熟肉制品（食品卫生许可证有效期至 2013 年 5 月 30 日）；一般经营项目为购销初级农产品（不含粮食）。

哈尔滨秋林食品有限责任公司前身为哈尔滨秋林食品厂，1900 年原由俄国人创建，于 2007 年完成改制，是哈尔滨历史最久的烘焙食品加工企业，已有一百多年的历史。目前公司下设三个分支机构，即哈尔滨秋林食品有限责任公司烘焙分公司、哈尔滨秋林食品有限责任公司肉制品分公司、帽儿山园艺场。历经百年传承下来的秋林大列巴制作工艺， 2007 年 3 月被黑龙江省人民政府省文化厅评定为“省级非物质文化遗产”。 哈尔滨秋林食品有限责任公司 2011 年被国家商务部认定为“中华老字号”企业。

2、企业名称：哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司

法定住所：南岗区和兴路 121 号

法定代表人：侯勇

注册资本：壹佰万元整

实收资本：人民币壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人控股或投资）

主要经营范围：一般经营项目：经销：散装食品、预包装食品、冷冻（藏）食品、粮油、食品用具、食品机械设备。

哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司成立于 2003 年 1 月 9 日，由哈尔滨秋林食品厂（现哈尔滨秋林食品有限责任公司）股东出实物资产 5 万元，自然人唐震等八人股东以货币出资 95 万元共同出资设立。

（二）交易对方主要业务最近三年发展状况

秋林食品于 2007 年 4 月成功的完成了自主改制，由国有企业转换为民营股份制企业。公司现有厂房建筑总面积达 10,000 余平方米，总生产能力 4,000 吨以上，员工近 500 人，拥有独具风味的七大类产品：面包、中西糕点、果酒、果酱、肉灌制品、格瓦斯饮料、速冻汤圆等。秋林食品已然发展成一个由特色食品加工厂、现代化烘焙分公司、风味肉制品分公司以及综合管理公司所组成的现代化食品加工企业。公司还拥有一个占地 14 垧的帽儿山园艺场。旗下的连锁专

卖系统在哈尔滨市共有 50 余家品牌专卖店（柜）。

公司改制三年来，实现了快速发展。市场不断扩大，企业文化、员工素质、创新技术、机械设备、产品质量等核心竞争力已得到长足发展和提高，在烘焙行业享有极高声誉，是国内食品行业中的著名品牌。2007 年 3 月秋林大列巴制作工艺正式被黑龙江省政府评为“省级非物质文化遗产”。

2012 年公司预计实现年产量 2,000 吨，比改制前增长 307 %；实现年销售额 7，000 万元，比改制前增长 550%，平均年增长 110%；开发新产品 100 余种；生产规模扩大 5 倍。

（三）交易对方近三年的主要财务指标

哈尔滨秋林食品有限责任公司　　单位：万元

项　目	2009 年	2010 年	2011 年
总资产	2,290.06	2,891.24	3,386.43
总负债	1,032.21	1,617.25	1,439.22
净资产	1,257.85	1,273.99	1,947.21
销售收入	2,398.169	3,108.22	5,492.08
利润总额	113.61	156.36	134.46
净利润	87.08	91.30	59.57

哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司　　单位：万元

项　目	2009 年	2010 年	2011 年
总资产	504.08	672.77	779.33
总负债	411.46	584.23	694.31
净资产	92.62	88.54	85.02
销售收入	468.42	613.14	672.08
利润总额	4.05	-4.89	-4.79
净利润	3.24	-4.08	-4.79

（四）交易对方股权结构及变更情况

哈尔滨秋林食品有限责任公司

依据《关于哈尔滨秋林食品厂改制确认意见的函》（哈国资函[2007]20 号），哈尔滨秋林食品厂改制成立了哈尔滨秋林食品有限责任公司，注册资本 400 万元。2007 年后经过注资，黑龙江晨旭会计

师事务所有限公司出具黑晨会验字[2008]第 A047 号验资报告，注册资本变更为 1,000 万元。

股东名称	实际出资额(万元)	出资比例
侯勇	470.15	47.01%
李萍	150.00	15%
鄢明建	6.50	0.65%
李森	5.88	0.59%
林洪涛	5.58	0.56%
李岩	75.00	7.5%
岳俊波	9.11	0.91%
卢秉强	6.50	0.65%
王为	150.00	15%
哈尔滨秋林食品厂公会委员会	121.28	12.13%
合　　计	1,000.00	100.00%

哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司

股东名称	实际出资额(万元)	出资比例
哈尔滨秋林食品有限责任公司	5.00	5%
唐震	10.00	10%
黄海燕	15.00	15%
刘秉珍	10.00	10%
张振平	15.00	15%
高朋宜	10.00	10%
李岩	15.00	15%
蒋爽	10.00	10%
鄢明建	10.00	10%
合　　计	100.00	100.00%

三、交易标的评估情况

(一)评估机构情况

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司

评估基准日：2011 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法、收益法

（二）哈尔滨秋林食品有限责任公司

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截止评估基准日总资产账面价值为 3,084.91 万元，评估值为 6,122.27 万元，评估增值 3,037.36 万元，增值率 98.46 %。

负债账面价值为 1,246.56 万元，评估值为 1,246.56 万元，评估无增减值变化。

净资产账面价值为 1,838.35 万元，评估值为 4,875.71 万元，评估增值 3,037.36 万元，增值率 165.22 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2011 年 12 月 31 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	流动资产	1,994.74	1,940.31	-54.43	-2.73
2	非流动资产	1,090.17	4,182.91	3,092.74	283.69
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	5.00	3.86	-1.14	-22.88
7	投资性房地产				
8	固定资产	1,041.50	3,493.55	2,452.05	235.43
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		64.60	64.60	
13	油气资产				
14	无形资产		576.28	576.28	
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	43.67	43.67		
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				

20	**资产总计**	3,084.91	6,122.27	3,037.36	98.46
21	流动负债	1,246.56	1,246.56		
22	非流动负债				
23	**负债合计**	1,246.56	1,246.56		
24	**净资产（所有者权益）**	1,838.35	4,875.71	3,037.36	165.22

固定资产增值原因：

1、房产增值：秋林食品房屋帐面净值 571.21 万元，评估值为 2,501.69 万元，增值 1,930.48 万元

2、设备增值：存储酒用的大橡木桶 48 个，帐面价值为 0 元，评估价值为 480 万元。

（三）哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司

评估范围：评估范围是哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、及流动负债。

评估基准日：2011 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截止评估基准日总资产账面价值为 779.33 万元，评估值为 771.43 万元，评估减值 7.90 万元，减值率 1.01%。

负债账面价值为 694.30 万元，评估值为 694.30 万元。

净资产账面价值为 85.03 万元，评估值为 77.13 万元，评估减值 7.90 万元，减值率 9.29%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2011 年 12 月 31 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	流动资产	767.90	760.17	-7.73	-1.01
2	非流动资产	11.43	11.26	-0.17	-1.50
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	

6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	11.43	11.26	-0.17	-1.50
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	**资产总计**	779.33	771.43	-7.90	-1.01
21	流动负债	694.30	694.30	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	**负债合计**	694.30	694.30	0.00	0.00
24	**净资产（所有者权益）**	85.03	77.13	-7.90	-9.29

四、收购合同的主要内容

(一) 转让之标的

项目公司所有股东同意将其持有的公司全部股权及其他全部资产（包括但不限于所有商标及商誉），按照本合同的条款出让给丙方。丙方同意按照本合同的条款，受让项目公司股东持有的全部股权和全部资产。丙方在受让上述股权和资产后，依法享有项目公司 100%的股权及对应的股东权利。

（二） 转让股权及资产之价款

本合同三方一致同意，以中企华评报字(2012)第 3039-01 号、第 3039-02 号资产评估报告总价：4952 万元(RMB)为基础。项目公司股权及项目公司项下的全部资产（包括但不限于所有商标及商誉）的转让价格合计：4948 万元整(RMB)。其中甲公司总价：4875 万元(RMB)，乙公司总价：73 万元(RMB)。

（三） 股权及资产转让

项目公司及股东自本合同生效后十个工作日内，完成下列各项：

1、 项目公司移交全部管理权；

2、 积极协助、配合丙方依据相关法律、法规及公司章程之规定，修订、签署本次股权及全部资产转让所需的相关文件，共同办理项目公司有关工商行政管理机关变更登记手续；

3、 移交全部资产；

4、 移交项目公司合法有效的全部资产相关文件、法律文书及资料。

（四） 股权及资产转让价款之支付方式

合同签定之日起十个工作日内，一次性支付全部转让价款共计人民币：肆仟玖佰肆拾捌万元整（￥：4,948 万元整）。

五、合并范围的变化

本次交易完成后，目标公司成为本公司的全资子公司，不构成同业竞争。

六、本次收购对公司的影响

本次收购完成后，将扩大本公司的经营规模，延续百年秋林前店后厂的经营特色。达到整合秋林品牌、实现品牌的统一、完整。

七、备查文件目录

1、第七届董事会第五次会议决议

2、独立董事意见

3、股权收购合同

4、评估报告；

5、目标公司的股东大会决议

哈尔滨秋林集团股份有限公司

董事会

二〇一二年三月二日

哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购
哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股权项目

评估报告

中企华评报字(2012)第 3039-02 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一二年二月二十四日

目 录

注册资产评估师声明 2
评估报告摘要 3
评估报告正文 5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 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 8
七、 评估方法 9
八、 评估程序实施过程和情况 13
九、 评估假设 14
十、 评估结论 15
十一、 特别事项说明 16
十二、 评估报告使用限制说明 16
十三、 评估报告日 17
评估报告附件 18
评估明细表

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位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。

三、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。

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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受哈尔滨秋林集团股份有限公司、哈尔滨秋林食品有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的：为哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股权事宜提供价值参考。

评估对象：哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、及流动负债。

评估基准日：2011 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论:

截止评估基准日总资产账面价值为 779.33 万元，评估值为 771.43 万元，评估减值 7.90 万元，减值率 1.01%。

负债账面价值为 694.30 万元，评估值为 694.30 万元。

净资产账面价值为 85.03 万元，评估值为 77.13 万元，评估减值 7.90 万元，减值率 9.29%。

评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2011 年 12 月 31 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	流动资产	767.90	760.17	-7.73	-1.01
2	非流动资产	11.43	11.26	-0.17	-1.50
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	11.43	11.26	-0.17	-1.50
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	**资产总计**	779.33	771.43	-7.90	-1.01
21	流动负债	694.30	694.30	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	**负债合计**	694.30	694.30	0.00	0.00
24	**净资产（所有者权益）**	85.03	77.13	-7.90	-9.29

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2011 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

哈尔滨秋林集团股份有限公司
拟收购哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股权项目

评估报告正文

哈尔滨秋林集团股份有限公司:
哈尔滨秋林食品有限责任公司:

北京中企华资产评估有限责任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、收益法评估方法，按照必要的评估程序，对哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股权事宜涉及的哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股东全部权益在2011年12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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：哈尔滨秋林集团股份有限公司、哈尔滨秋林食品有限责任公司，被评估单位为：哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司，业务约定书约定的其他报告使用者无。

(一) 委托方之一简介

企业名称：哈尔滨秋林集团股份有限公司

法定住所：南岗区东大直街319号

法定代表人：刘宏强

注册资本：325528945元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：经营预包装食品、散装食品；卷烟零售。零售兼批发百货、纺织品、针织品、五金交电、日用杂品、家具、狩猎用具、工艺美术品、零售金银饰品、絮棉、进出口贸易、来件装配、柜台租赁、购销防盗保险柜、百货连锁经营、超市管理服务、黄金交易、(法律、行政法规及国务院决定的前置审批项目除外)。

(二) 委托方之二简介

企业名称：哈尔滨秋林食品有限责任公司

法定住所：哈尔滨南岗区东大直街 319 号

法定代表人：侯勇

注册资本：人民币壹仟万元整

实收资本：人民币壹仟万元整

公司类型：其他有限责任公司

主要经营范围：许可经营项目为加工面包、糕点、果酒、果酱、饮料（全国工业产品生产许可证有效至 2013 年 12 月 29 日）、食品用塑料容器（全国工业产品生产许可证有效至 2014 年 1 月 13 日）；经营熟肉制品（食品卫生许可证有效期至 2013 年 5 月 30 日）；一般经营项目为购销初级农产品（不含粮食）。

(三) 被评估单位简介

企业名称：哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司

法定住所：南岗区和兴路 121 号

法定代表人：侯勇

注册资本：壹佰万元整

实收资本：壹佰万元整

公司类型：有限责任公司（自然人控股或投资）

主要经营范围：一般经营项目：经销：散装食品、预包装食品、冷冻（藏）食品、粮油、食品用具、食品机械设备。

哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司成立于 2003 年 1 月 9 日，由哈尔滨秋林食品厂（现哈尔滨秋林食品有限责任公司）股东出实物资产 5 万元，自然人唐震等八人股东以货币出资 95 万元共同出资设立。

2. 企业目前的股东及其出资额和出资比例如下表所示：

股东名称	实际出资额(万元)	出资比例
哈尔滨秋林食品有限责任公司	5.00	5%
蒋爽	10.00	10%
鄢明建	10.00	10%
高朋宜	20.00	20%
刘秉珍	20.00	20%
张振平	15.00	15%

唐震	20.00	20%
合　　计	100.00	100.00%

3.近三年资产、财务、经营状况

项　目	2009 年	2010 年	2011 年
总资产	504.08	672.77	779.33
总负债	411.46	584.23	694.30
净资产	92.62	88.54	85.03
销售收入	468.42	613.14	672.08
利润总额	4.05	-4.89	-4.19
净利润	3.24	-4.08	-4.19

2009 年～2010 年的会计报表数据未经会计师事务所审计，2011 年的会计报表数据业经黑龙江龙誉会计师事务所有限公司审计，并已出具无保留意见审计报告。

4.委托方与被评估单位之间的关系

委托方哈尔滨秋林集团股份有限公司与被评估单位哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司之间无关联关系。委托方哈尔滨秋林食品有限责任公司为哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股东。

(四)　业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股权，为此需要对哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司进行评估，以确定在评估基准日时哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司股东全部权益价值，为此次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

根据本次评估目的，评估对象是哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产，总资产账面值为

779.33 万元；负债为流动负债，总负债账面值为 694.30 万元；净资产 85.03 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经黑龙江龙誉会计师事务所有限公司审计。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 哈尔滨秋林集团股份有限公司总裁办公会会议纪要（2012 年 1 月 18 日）;

2. 资产评估业务约定书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）;

2. 《中华人民共和国证券法》 (2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）;

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）;

5. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号，2006 年);

6. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

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》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
10. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);
11. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。

(四) 权属依据

1. 出资证明;
2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率;
2. 《机电产品报价手册》(2011年);
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
4. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等;
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 黑龙江龙誉会计师事务所有限公司出具的专项审计报告;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

因哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司是为哈尔滨秋林食品有限责任公司采购各种原料，基本上原价卖给哈尔滨秋林食品有限公司，相当于哈尔滨秋林食品有限责任公司的采购部门，该公司无自己的经营场所，共四名员工，都是由哈尔滨秋林食品有限责任公司人员兼任，无工资支出，经营不独立，不是独立经营企业，故不采用收益法评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、

其他应收款、存货。

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的"坏账准备"科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 库存商品为企业购置的用于母公司生产的各类原料及包装物，库存商品均销售给母公司，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

2. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费

① 设备购置费

国产机器设备主要依据《2011 中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询

到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

② 运杂费

具体计算公式为:

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③ 安装调试费:

安装工程费=设备购置费×安装费率

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

(2) 成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

① 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其成新率。

成新率 = 尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

② 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③ 对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为:

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限)×100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

成新率 = 理论成新率×调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

3. 负债

关于流动负债中应付账款、其他应付款、应交税费、其他流动负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2012年1月20日至2012年2月24日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

2012年1月20日，接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排,经与委托方协商,拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

根据项目前期了解到的资产、负债情况,评估人员拟定了基础数据申报表及资料清单，被评估单位据此申报基础数据并准备相应资料。评估公司组建了项目评估小组并配备了相关专业的评估（技术）人员。

(三) 资产核实及现场尽职调查

根据哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司提供的评估申报资料,评估人员于2012年1月20日至2012年2月10日对申报的全部资产和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。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1．实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，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) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备、车辆和房产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。

(6) 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

(四) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和审计机构进行对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外，还包括:

(一) 一般假设

1. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4. 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(二) 特殊假设

1. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 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。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司截止评估基准日总资产账面价值为 779.33 万元，评估值为 771.43 万元，评估减值 7.90 万元，减值率 1.01%；负债账面价值为 694.30 万元，评估值为 694.30 万元；净资产账面价值为 85.03 万元，评估值为 77.13 万元，评估减值 7.90 万元，减值率 9.29%。

评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 12 月 31 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	流动资产	767.90	760.17	-7.73	-1.01
2	非流动资产	11.43	11.26	-0.17	-1.50

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%
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	11.43	11.26	-0.17	-1.50
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	**资产总计**	779.33	771.43	-7.90	-1.01
21	流动负债	694.30	694.30	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	**负债合计**	694.30	694.30	0.00	0.00
24	**净资产（所有者权益）**	85.03	77.13	-7.90	-9.29

十一、特别事项说明

被评估单位未聘请相关中介机构进行税审，评估人员虽按评估程序对应交税费进行了核对，但不能作为对其完税情况的认定，如与税务部门认定数额不符，评估人员将不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用;

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2012 年 2 月 24 日。

法定代表授权人： 刘登清

注册资产评估师：初立　　注册资产评估师：王勇

. 北京中企华资产评估有限责任公司

.

. 二〇一二年二月二十四日

评估报告附件

附件一、经济行为文件;

附件二、被评估单位审计报告;

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件;

附件四、被评估单位权属证明资料;

附件五、委托方和相关当事方的承诺函;

附件六、签字注册评估师的承诺函;

附件七、 北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件;

附件八、 北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十、 北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件;

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司法人授权书。

哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购
哈尔滨秋林食品有限责任公司股权项目

评估报告

中企华评报字(2012)第 3039-01 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一二年二月二十四日

目 录

注册资产评估师声明 2
评估报告摘要 3
评估报告正文 5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 5
二、 评估目的 8
三、 评估对象和评估范围 8
四、 价值类型及其定义 9
五、 评估基准日 10
六、 评估依据 10
七、 评估方法 13
八、 评估程序实施过程和情况 21
九、 评估假设 24
十、 评估结论 25
十一、 特别事项说明 26
十二、 评估报告使用限制说明 28
十三、 评估报告日 29
评估报告附件 30
评估明细表

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位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。

三、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。

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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受哈尔滨秋林集团股份有限公司、哈尔滨秋林食品有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对哈尔滨秋林食品有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的：为哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购哈尔滨秋林食品有限责任公司股权事宜提供价值参考。

评估对象：哈尔滨秋林食品有限责任公司股东全部权益。

评估范围：评估范围是哈尔滨秋林食品有限责任公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产土地、其他无形资产、长期待摊费用及流动负债等。

评估基准日：2011 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下:

截止评估基准日总资产账面价值为 3,084.91 万元，评估值为 6,122.27 万元，评估增值 3,037.36 万元，增值率 98.46 %。

负债账面价值为 1,246.56 万元，评估值为 1,246.56 万元，评估无增减值变化。

净资产账面价值为 1,838.35 万元，评估值为 4,875.71 万元，评估增值 3,037.36 万元，增值率 165.22 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2011 年 12 月 31 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	流动资产	1,994.74	1,940.31	-54.43	-2.73
2	非流动资产	1,090.17	4,182.91	3,092.74	283.69
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	5.00	3.86	-1.14	-22.88
7	投资性房地产				
8	固定资产	1,041.50	3,493.55	2,452.05	235.43
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		64.60	64.60	
13	油气资产				
14	无形资产		576.28	576.28	
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	43.67	43.67		
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	3,084.91	6,122.27	3,037.36	98.46
21	流动负债	1,246.56	1,246.56		
22	非流动负债				
23	**负债合计**	1,246.56	1,246.56		
24	**净资产（所有者权益）**	1,838.35	4,875.71	3,037.36	165.22

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2011 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购
哈尔滨秋林食品有限责任公司股权项目

评估报告正文

哈尔滨秋林集团股份有限公司:
哈尔滨秋林食品有限责任公司:

北京中企华资产评估有限责任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、收益法评估方法，按照必要的评估程序，对哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购哈尔滨秋林食品有限责任公司股权事宜涉及的哈尔滨秋林食品有限责任公司股东全部权益在2011年12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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：哈尔滨秋林集团股份有限公司、哈尔滨秋林食品有限责任公司，被评估单位为：哈尔滨秋林食品有限责任公司，业务约定书约定的其他报告使用者无。

(一) 委托方简介

企业名称：哈尔滨秋林集团股份有限公司

法定住所：南岗区东大直街319号

法定代表人：刘宏强

注册资本：325528945元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

主要经营范围：经营预包装食品、散装食品；卷烟零售。零售兼批发百货、纺织品、针织品、五金交电、日用杂品、家具、狩猎用具、工艺美术品、零售金银饰品、絮棉、进出口贸易、来件装配、柜台租赁、购销防盗保险柜、百货连锁经营、超市管理服务、黄金交易、(法律、行政法规及国务院决定的前置审批项目除外)。

哈尔滨秋林集团股份有限公司现实际控制人为黑龙江奔马投资有限公司，为民营企业，该企业的基本情况如下:

注册地址：哈尔滨市南岗区宣化街 486 号 205 室

法定代表人：王凯

注册资本：10,000 万元人民币

营业执照注册号码：230000100075446

企业类型：有限责任公司

经营范围：投资与投资管理

(二) 委托方及被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：哈尔滨秋林食品有限责任公司

法定住所：哈尔滨南岗区东大直街 319 号

法定代表人：侯勇

注册资本：人民币壹仟万元整

实收资本：人民币壹仟万元整

公司类型：其他有限责任公司

主要经营范围：许可经营项目为加工面包、糕点、果酒、果酱、饮料（全国工业产品生产许可证有效至 2013 年 12 月 29 日）、食品用塑料容器（全国工业产品生产许可证有效至 2014 年 1 月 13 日）；经营熟肉制品（食品卫生许可证有效期至 2013 年 5 月 30 日）；一般经营项目为购销初级农产品（不含粮食）。

哈尔滨秋林食品有限责任公司前身为哈尔滨秋林食品厂，1900 年原由俄国人创建，于 2007 年完成改制，是哈尔滨历史最久的烘焙食品加工企业，已有一百多年的历史。目前公司下设三个分支机构，即哈尔滨秋林食品有限责任公司烘焙分公司、哈尔滨秋林食品有限责任公司肉制品分公司、帽儿山园艺场。历经百年传承下来的秋林大列巴制作工艺， 2007 年 3 月被黑龙江省人民政府省文化厅评定为“省级非物质文化遗产”。 哈尔滨秋林食品有限责任公司 2011 年被国家商务部认定为“中华老字号”企业。

2.公司股权结构及变更情况

依据《关于哈尔滨秋林食品厂改制确认意见的函》（哈国资函[2007]20号），哈尔滨秋林食品厂改制成立了哈尔滨秋林食品有限责任公司，注册资本400万元。2007年后经过注资，黑龙江晨旭会计师事务所有限公司出具黑晨会验字[2008]第A047号验资报告，注册资本变更为1000万元。

股东名称	实际出资额(万元)	出资比例
侯勇	470.15	47.01%
李萍	150.00	15%
鄢明建	6.50	0.65%
李森	5.88	0.59%
林洪涛	5.58	0.56%
李岩	75.00	7.5%
岳俊波	9.11	0.91%
卢秉强	6.50	0.65%
王为	150.00	15%
哈尔滨秋林食品厂公会委员会	121.28	12.13%
合　　计	1000.00	100.00%

2007年1月26日，徐勇出资120万元与哈尔滨秋林食品有限责任公司共同建立哈尔滨秋林食品有限责任公司烘焙分公司。

2007年6月19日，哈尔滨伊雅食品有限责任公司出资520万元与哈尔滨秋林食品有限责任公司共同建立哈尔滨秋林食品有限责任公司肉制品分公司。

徐勇及哈尔滨伊雅食品有限责任公司注入资金已计入资本公积内。

3.近三年资产、财务、经营状况

项　目	2009年	2010年	2011年
总资产	2,290.06	2,891.24	3,084.91
总负债	1,032.21	1,617.25	1,246.56
净资产	1,257.85	1273.99	1,838.35
销售收入	2398.169	3108.22	5492.08
利润总额	113.61	156.36	134.46
净利润	87.08	91.30	59.57

2009年~2010年的会计报表数据业经黑龙江亿方会计师事务所有限公司审计，并已出具无保留意见审计报告；2011年的会计报表数

据业经黑龙江龙誉会计师事务所有限公司审计，并已出具无保留意见审计报告。

4.委托方与被评估单位之间的关系

委托方哈尔滨秋林集团股份有限公司与被评估单位哈尔滨秋林食品有限责任公司之间无关联关系。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

哈尔滨秋林集团股份有限公司拟收购哈尔滨秋林食品有限责任公司股权，为此需要对哈尔滨秋林食品有限责任公司进行评估，以确定在评估基准日时哈尔滨秋林食品有限责任公司股东全部权益价值，为此次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

根据本次评估目的，评估对象是哈尔滨秋林食品有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是哈尔滨秋林食品有限责任公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产等，总资产账面值为 3,084.91 万元；负债包括流动负债，总负债账面值为 1,246.56 万元；净资产 1,838.35 元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经黑龙江龙誉会计师事务所有限公司审计。

企业申报的房屋建筑面积合计 5685.45 平方米，均已办理房屋所有权证，其中 726.18 平方米的地下室证载权利人为哈尔滨秋林集团股份有限公司，其余房屋所有权证证载权利人均为哈尔滨秋林食品有限责任公司。

秋林食品公司账面未记录的无形资产主要分为三类：品牌类资产、技术类资产和渠道类资产。

1.品牌类资产

秋林食品公司在肉制品、面包、糕点、饮料、果酒等食品产品方面注册了73个商标，其中：“新天地秋林”商标2011年被国家商务部认定为中华老字号。

2.技术类资产

秋林食品公司拥有自己的食品配方和加工工艺，产品很受消费者的喜爱。秋林食品公司生产的中西合璧的奶油月饼、可可月饼、黑豆月饼，是中国首创，是全国行业中独具特色的代表性产品。公司生产的俄式特色产品秋林大列巴和以俄式红肠为代表的肉灌制品类产品，早已成为哈尔滨的一张城市名片，代表了哈尔滨饮食文化的历史。2007年公司“秋林大面包（大列巴）制作技艺”被省政府认定为省级非物质文化遗产。

3.渠道类资产

销售模式为：代理、招商和自建队伍三种模式。销售区域主要是哈尔滨及东北三省各大主要城市，北京、海南、上海、深圳等城市也有部分网点和经销商。

哈尔滨秋林食品有限责任公司有产权证土地共计2宗，产权状况：

哈南国用（2003）第53392号宗地位于哈尔滨市南岗区东大直街319号，证载权利人哈尔滨秋林食品厂，用途工业，使用权类型划拨，宗地面积1177.70平方米。

阿平国用（91）字第0301108号宗地位于阿城区平山镇平山上排村，证载面积9603.50平方米，证载权利人哈尔滨秋林食品厂园艺场。

企业申报的账外资产大橡木酒桶48个、生产性生物资产6项、土地2项、商标73项。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2011年12月31日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 哈尔滨秋林集团股份有限公司总裁办公会会议纪要（2012年1月18日）;

2. 资产评估业务约定书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）;

2. 《中华人民共和国证券法》 (2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）;

4. 《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订）;

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）;

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）;

7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日）;

8. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号2003年6月11日）;

9. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号，2006 年);

10. 《城镇土地估价规程》;

11. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

12. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

13. 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》(国土发[2006]307 号);

14. 《关于就调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》;

15. 《国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》(国办发〔2006〕29 号);

16. 《哈尔滨市人民政府关于实施哈尔滨市征地区片综合地价标准的公告》(哈政发法字[2011]3 号);

17. 《哈尔滨市阿城区人民政府关于印发哈尔滨市阿城区失地农民就业与社会保障暂行办法的通知》(2010 年 6 月 11 日);

18. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令第 511 号);

19. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

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》(中评协[2007]189 号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);

10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

12. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134 号);

13. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权

属指导意见》(会协[2003]18 号)。

(四) 权属依据

1. 出资证明;

2. 国有土地使用证;

3. 房屋所有权证;

4. 商标注册证;

5. 机动车行驶证;

6. 有关产权转让合同;

7. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10 号文;

2. 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);

3. 国家发展改革委、建设部关于《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);

4. 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);

5. 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);

6. 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);

7. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456 号);

8. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸[1998]407 号);

9. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号);

10. 评估基准日银行存贷款基准利率;

11. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第 678 号);

12. 《黑龙江省建设工程预算定额》(2000);

13. 《黑龙江省建筑安装工程费用定额》(黑建造价[2010]5 号);

14. 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);

15. 2002 年 1 月 7 日国家计委、建设部计价字[2002]10 号(关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知);

16. 《机电产品报价手册》(2011 年);

17. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

18. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等;

19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

20. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2. 黑龙江龙誉会计师事务所有限公司出具的审计报告;

3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的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。

企业价值评估中的收益法,是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值,建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法,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。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

(一) 收益法

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

在企业整体价值中的各项组成部分:

1. 经营性资产价值

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为:

$$P=[\sum_{i=1}^{n}F_i(1+r)^{-i}+F_n/r(1+r)^{-n}]$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i——企业未来第i年预期自由现金流量

F_n——永续期预期自由现金流量

r——折现率

i——收益期计算年

n——预测期

其中，折现率(r)采用加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。WACC 模型可用下列数学公式表示:

$WACC= k_e\times[E\div(D+E)]+k_d\times(1-t)\times[D\div(D+E)]$

其中: k_e —— 权益资本成本

E —— 权益资本的市场价值

D —— 债务资本的市场价值

k_d —— 债务资本成本

t ——所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示:

$k_e = r_{f1} +\beta\times MRP + r_c$

其中: r_{f1} —— 无风险利率

β —— 权益的系统风险系数

MRP —— 市场风险溢价

r_c —— 企业特定风险调整系数

2. 溢余资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要采用成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产，主要采用成本法确定评估值。

4. 长期股权投资价值

对长期股权投资单位也采用资产基础法进行整体评估确定股东全部权益价值，然后按照持股比例计算长期股权评估价值。

(二) 资产基础法（成本法）

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的"坏账准备"科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 外购原材料、在库周转材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

(5) 产成品，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

(6) 在产品，首先核实账面成本入账情况，是否包含期间费用如人工费、动力费及制造费用等，如果包含，评估值按照合理的账面价值确认评估值，如果不包含则将该部分费用计入评估价值。

2. 长期股权投资

长期股权投资共一项，被投资单位为哈尔滨新天地秋林食品有限责任公司，持股比例为5%，被投资单位也在本次股权收购范围内，对其进行了整体评估，按估值后的股东全部权益价值(或净资产)乘以股权比例确定基准日价值。

3. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费

① 设备购置费

国产机器设备主要依据《2011中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

② 运杂费

具体计算公式为:

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③ 安装工程费:

安装工程费=设备购置费×安装费率

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

(2) 成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

① 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下

公式确定其成新率。

成新率 = 尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

② 对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③ 对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为:

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限)×100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程×100%

成新率 = 理论成新率×调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

4. 房屋建构筑物

对自建的房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。对于外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法或收益法进行评估。

成本法

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

① 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

② 对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定,确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 成新率的确定

成新率按照以下公式确定:

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

市场法

对外购商品房，且当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为:

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

5. 生产性生物资产

对生产性生物资产采用收益法评估，以资产所带来的收益扣除相关的养护、采摘等项成本、费用后的净收益在其经济种植期内的折现值作为评估值。

6. 土地使用权

土地使用权共 2 宗，均为划拨性质，用途有工业用地和农用地，对工业用地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正法:

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的

修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

宗地地价 = [基准地价×（1 + ∑Ki）×K1×K2±K3]×K4

式中：∑Ki——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K1——期日修正系数

K2——容积率修正系数

K3——开发程度修正系数

K4——土地使用年期修正系数

成本逼近法:

成本逼近法是根据生产费用原则，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、利润等，得出待估宗地在估价期日价格的方法。

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

7. 其他无形资产

本次纳入评估范围的其他无形资产包括商标、产品制作配方及技术、营销网络。

无形资产评估和有形资产评估有着显著的区别。一般来说，有形资产存在公开、充分的交易市场，有形资产的要求收益率趋于平均化。但是，对于品牌、技术类无形资产而言，并不存在一个公开、充分的交易市场，同一类无形资产不仅对不同的行业收益贡献不一样，即便是对同一行业的不同的企业，其收益贡献也差异巨大。无形资产显著的个性化特点决定了其评估的技术难度和价值的不确定性。

品牌、技术类无形资产评估最常用的方法是收益分成法（收益分割法），评估人员经过综合分析确定采用层次分析法判定秋林食品公司各类无形资产的收益贡献率。技术思路是对无形资产所应用产品的未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即委估无形资产在秋林食品公司未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现并加总得到评估值。

8. 长期待摊费用

了解长期待摊费用支出和摊余情况,以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。对于尚存资产或权利的价值难以准确计算的某些预付性质和性质特殊的待摊费用和租入固定资产改良支出等，可按其账面余额计算评估值；对没有尚存的资产和权利所对应的待摊费用评估为零,对于在其他类型资产中已计算过的，也评估为零。

9. 负债

关于流动负债中应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2012年1月20日至2012年2月24日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

2012年1月20日，接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排,经与委托方协商,拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

根据项目前期了解到的资产、负债情况，评估人员拟定了基础数据申报表及资料清单，被评估单位据此申报基础数据并准备相应资料。评估无形资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

评估对象为无形资产在特定条件下的投资价值,与无形资产本身的历史取得成本(包括商标注册费、广告费用、维护宣传费等)无关，不适宜采用成本法评估。

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、参数等资料可搜集到。待评估的无形资产属于食品行业的商标、证书、配方、营销网络等，由于我国目前该领域的转让并不活跃，即使有转让案例也由于涉及商业秘密并未公布其转让价格,影响了可比价格及

有关参数的选取，故不具备采用市场法进行评估的条件。

收益法虽然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公平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，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力，可以用于该类无形资产价值的评估。故结合评估对象的特点，本次采用收益法对委估无形资产价值进行评估。

收益法的技术思路是对无形资产所应用产品的未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即委估无形资产在秋林食品公司未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现并加总得到评估值。公司组建了项目评估小组并配备了相关专业的评估（技术）人员。

(三) 资产核实及现场尽职调查

根据哈尔滨秋林食品有限责任公司提供的评估申报资料，评估人员于 2012 年 1 月 20 日至 2012 年 2 月 10 日对申报的全部资产和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。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1. 实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，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) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备、车辆和房产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。

(6) 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证和对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

2. 现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下:

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因;

(2) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因;

(3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化;

(4) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况;

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因;

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因;

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等;

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策;

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,并和审计机构进行对接,最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后,将报告初稿提交公司审核,审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后,将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后,将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外,还包括:

(一) 一般假设

1. 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,无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 公司的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明,公司完全遵守所有有关的法律法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4. 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 公司现有的土地按照现有性质、用途继续使用。

(二) 特殊假设

1. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 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。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

(一) 收益法评估结果

哈尔滨秋林食品有限责任公司截止评估基准日总资产账面价值为 3,084.91 万元，总负债账面价值为 1,246.56 万元，净资产账面价值为 1,838.35 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 3,290.09 万元，增值额为 1,451.74 万元，增值率 78.97%。

(二) 资产基础法（成本法）评估结果

哈尔滨秋林食品有限责任公司截止评估基准日总资产账面价值为 3,084.91 万元，评估值为 6,122.27 万元，评估增值 3,037.36 万元，增值率 98.46 %；负债账面价值为 1,246.56 万元，评估值为 1,246.56 万元，无增减值；净资产账面价值为 1,838.35 万元，评估值为 4,875.71 万元，评估增值 3,037.36 万元，增值率 165.22 %。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 12 月 31 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	流动资产	1,994.74	1,940.31	-54.43	-2.73
2	非流动资产	1,090.17	4,182.91	3,092.74	283.69
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	5.00	3.86	-1.14	-22.88
7	投资性房地产				
8	固定资产	1,041.50	3,493.55	2,452.05	235.43
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		64.60	64.60	
13	油气资产				
14	无形资产		576.28	576.28	
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	43.67	43.67		

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%
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	3,084.91	6,122.27	3,037.36	98.46
21	流动负债	1,246.56	1,246.56		
22	非流动负债				
23	**负债合计**	1,246.56	1,246.56		
24	**净资产（所有者权益）**	1,838.35	4,875.71	3,037.36	165.22

(三) 评估结论

收益法评估股东全部权益价值为 3,290.09 万元，资产基础法（成本法）评估的净资产价值为 4,875.71 万元，两者相差 1,585.62 万元，差异率为 48.18%。

资产基础法（成本法）增值的主要原因为 2006 年改制时房产价格水平较低，位于哈尔滨最繁华位置的秋林房产，改制时评估值为 2878 元/平方米，近几年哈尔滨房产价格水平有较大上升，与账面净值相比，该项房产增值 1,682.96 万元，而收益法评估是基于一般生产用房所能产生的收益，无法体现企业房产的市场价值。因此，资产基础法结果相对收益法更准确反映股东权益价值。

根据以上评估工作及分析，本次评估结论采用资产基础法（成本法）评估结果，即：哈尔滨秋林食品有限责任公司的股权全部权益价值评估结果为 4,875.71 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 哈尔滨秋林食品有限责任公司共计 3 宗土地，产权状况：

哈南国用（2003）第 53392 号宗地位于哈尔滨市南岗区东大直街 319 号，证载权利人哈尔滨秋林食品厂，用途工业，使用权类型划拨，宗地面积 1177.70 平方米。

阿平国用（91）字第 0301108 号宗地位于阿城区平山镇平山上排村，证载面积 9603.50 平方米，证载权利人哈尔滨秋林食品厂园艺场。

无证宗地面积104,742.00平方米，未取得《国有土地使用证》。被评估单位提供了阿城县革命委员会阿革发（75）52号文件《关于哈尔滨松花江食品厂“五七”园艺场开荒建果园的批复》（1975年4月7日）。该宗地现状种植部分经济作物，为果酒生产基地提供原材料，其实际土地利用类型为农用地。

依据《关于哈尔滨秋林食品厂改制确认意见的函》（哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会哈国资函[2007]20号），哈尔滨秋林食品厂改制成立了哈尔滨秋林食品有限责任公司，在改制确认函所附的评估报告中该3宗土地未列入评估范围。该3宗地现由被评估单位以划拨方式继续使用，证载权利人也未进行变更。

哈尔滨秋林食品有限责任公司已做出书面声明，声明该3宗土地使用权归其所有。

本次对哈南国用（2003）第53392号、阿平国用（91）字第0301108号土地使用权进行了评估作价，未考虑产权方面的瑕疵事项对评估值的影响。对阿城县革命委员会阿革发（75）52号文件《关于哈尔滨松花江食品厂“五七”园艺场开荒建果园的批复》的土地由于未能确权，本次未进行评估作价。

(二) 哈尔滨秋林食品有限责任公司申报的房屋建筑面积合计5685.45平方米，均已办理房屋所有权证，其中726.18平方米的地下室证载权利人为哈尔滨秋林集团股份有限公司，其余房屋所有权证证载权利人均为哈尔滨秋林食品有限责任公司。依据《关于哈尔滨秋林食品厂改制确认意见的函》（哈尔滨市人民政府国有资产监督管理委员会哈国资函[2007]20号）文件，该房产已纳入改制范围，哈尔滨秋林食品有限责任公司改制后未办理更名过户手续。

(三) 哈尔滨秋林食品有限责任公司申报的帐外资产大橡木酒桶48个，大橡木酒桶购置年代较久远，根据企业介绍为20世纪初俄国人在哈尔滨开办秋林公司时制作的酒桶，改制评估报告中未见到该项资产，现由企业使用。哈尔滨秋林食品有限责任公司已做出书面声明，声明该类资产产权归其所有。

(四) 哈尔滨秋林食品有限责任公司现注册资本1000万元。2007

年1月26日，哈尔滨秋林食品有限责任公司与徐勇签订协议，协议规定由徐勇出资120万元与哈尔滨秋林食品有限责任公司共同建立哈尔滨秋林食品有限责任公司烘焙分公司，徐勇投资作为哈尔滨秋林食品有限责任公司股本溢价参与哈尔滨秋林食品有限责任公司分红。该笔投资款计入资本公积；2007年6月19日哈尔滨秋林食品有限责任公司与哈尔滨伊雅食品有限责任公司签订协议，协议规定将哈尔滨伊雅食品有限责任公司原股东股份作为哈尔滨秋林食品有限责任公司的股本溢价参与哈尔滨秋林食品有限责任公司的分红，哈尔滨伊雅食品有限责任公司更名为哈尔滨秋林食品有限责任公司肉制品分公司，哈尔滨伊雅食品有限责任公司原股东股款计入资本公积，该份协议中未提及股款数额，根据哈尔滨秋林食品有限责任公司介绍为520万元。委托方哈尔滨秋林集团股份有限公司已出具书面声明“以上两份协议我公司已充分关注到，计划在股权收购协议中进一步明确该事项并解决此问题，本次评估哈尔滨秋林食品有限责任公司股东全部权益价值时可以不考虑该事项对评估结果的影响”，故本次未考虑该事项对评估值的影响。

(五) 被评估单位未聘请相关中介机构进行税审，评估人员虽按评估程序对应交税费进行了核对，但不能作为对其完税情况的认定，如与税务部门认定数额不符，评估人员将不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为

有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2012 年 2 月 24 日。

法定代表授权人：刘登清

注册资产评估师：初立　　注册资产评估师：王勇

．北京中企华资产评估有限责任公司

．　　二〇一二年二月二十四日

评估报告附件

附件一、经济行为文件;

附件二、被评估单位审计报告;

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件;

附件四、被评估单位权属证明资料;

附件五、委托方和相关当事方的承诺函;

附件六、签字注册评估师的承诺函;

附件七、 北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件;

附件八、 北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十、 北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件;

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司法人授权书。