

福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司拟进行公
司分立之事宜所涉及的福建省武夷山深宝裕兴
茶叶有限公司净资产价值

评估报告

鹏信资评报字[2016]第 026 号

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

评估报告日：2016 年 8 月 2 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
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	10
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	19

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的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，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、评估对象和评估范围所涉及的有关经济主体之资产、负债清单、相关财务数据、相关经营数据或与经营有关的资料、评估对象及其相关的资产之法律权属资料等均由委托方、福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司及其有关经济主体（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，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、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的主要资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、发函函证、现场核对、现场监盘、现场观察、现场查阅等；除委托方和相关当事方向我们特别说明外，对评估对象及其所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关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，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力的，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

六、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。

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

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

九、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司 拟进行公司分立之事宜所涉及的 福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司净资产价值

评估报告摘要

鹏信资评报字[2016]第 026 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之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，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司的委托，就福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司拟进行公司分立之事宜所涉及的福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司净资产价值在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司拟进行公司分立之事宜需对所涉及的福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司净资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司净资产，与评估对象相对应的评估范围为评估基准日经审计后的福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2016 年 6 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法对福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司净资产进行评估。

六、评估结论：

采用资产基础法评估的福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的净资产价值为：3,199.74 万元（大写：人民币叁仟壹佰玖拾玖万柒仟肆佰元）。

其中，资产总额账面值 5,690.16 万元，评估值 5,809.79 万元，评估增值 119.63 万元，增值率 2.10%；负债总额账面值 2,610.05 万元，评估值 2,610.05 万元，评估减值 0 万元，减值率 0；净资产账面值 3,080.11 万元，评估值 3,199.74 万元，评估增值 119.63 万元，增值率 3.88%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年6月30日

被评估单位：福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司

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	3,886.21	3,961.90	75.69	1.95
2	非流动资产	1,803.95	1,847.90	43.95	2.44
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	121.22	113.99	-7.23	-5.96
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	1,580.55	1,631.73	51.18	3.24
8	长期待摊费用	102.18	102.18	-	-
9	递延所得税资产	-	-	-	-
10	资产总计	5,690.16	5,809.79	119.63	2.10
11	流动负债	2,610.05	2,610.05	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	2,610.05	2,610.05	-	-
14	净资产（所有者权益）	3,080.11	3,199.74	119.63	3.88

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即2016年06月30日至2017年06月29日）有效。

福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司 拟进行公司分立之事宜所涉及的 福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司净资产价值

评估报告正文

鹏信资评报字[2016]第 S026 号

福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司：

本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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司拟进行公司分立之事宜涉及福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司净资产于 2016 年 6 月 30 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、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

(一)委托方概况

名称：福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司（以下简称“深宝裕兴”或“公司”）

住所：武夷山市武夷街道办黄柏村黄龙洲

法定代表人：陈亮

公司类型：有限责任公司

成立日期：2012 年 7 月 16 日

(二)被评估企业概况

1.简明工商信息

统一社会信用代码：91350782050316660N 名称：福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司

住所：武夷山市武夷街道办黄柏村黄龙洲

法定代表人：陈亮

注册资本：4,000.00 万元人民币

主要经营范围：青茶加工，茶文化交流，茶礼品包装设计，茶艺培训，生态茶园观光，茶具、茶几、根雕销售；批发兼零售预包装食品（含茶叶）兼散装食品（含茶叶）。

营业期限：自 2012 年 7 月 16 日至 2062 年 7 月 15 日

2.被评估单位自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1) 福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司系经武夷山市工商行政管理局批准于 2012 年 7 月 16 日成立，领取注册号为 350782100036224 号企业法人营业执照。公司设立时由福建省武夷山市裕兴茶业有限公司和兴九茶有限公司共同出资，注册资本为人民币 1,580.00 万元，实收资本为人民币 480.00 万元，均由福建省武夷山市裕兴茶业有限公司投入。

(2) 2012年8月29日,经公司股东会决议通过,股东福建省武夷山市裕兴茶业有限公司将其所持本公司30.38%的股权以人民币480.00万元的价格转让给杭州聚芳永控股有限公司(原名“杭州茗端天品茶叶有限公司”)。同时,公司增加注册资本人民币24,200,000.00元,由杭州聚芳永控股有限公司、福建省武夷山市裕兴茶业有限公司、兴九茶有限公司于2013年8月30日之前缴足,变更后的注册资本为4,000.00万元。截止2012年12月31日,杭州聚芳永控股有限公司、福建省武夷山市裕兴茶业有限公司出资额均已到位,公司实收资本为3,510.00万元。2013年6月16日,股东兴九茶有限公司以商标权出资490.00万元。

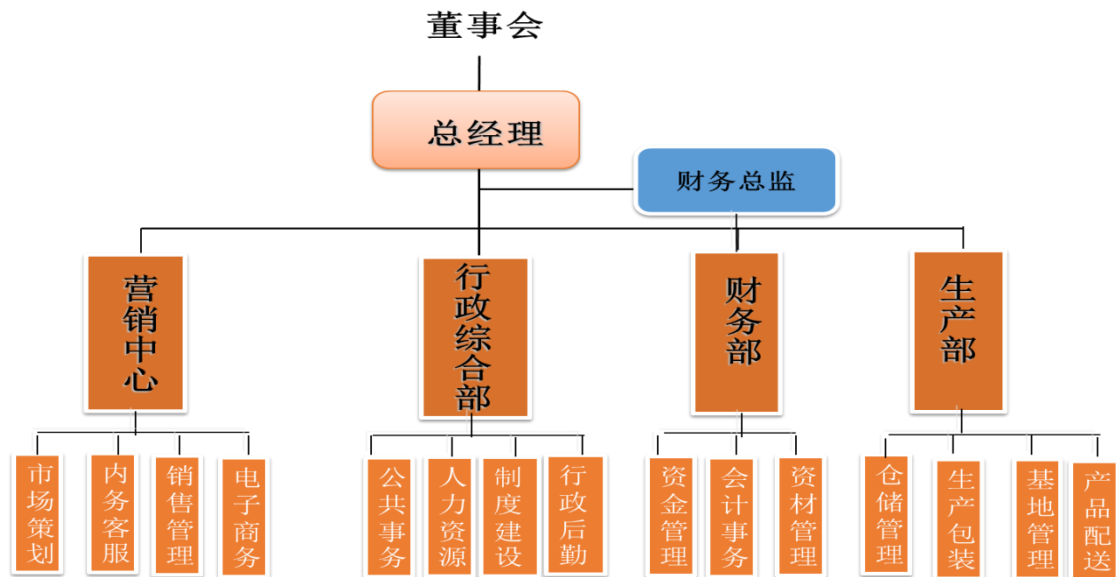
(3) 截止2016年6月30日,杭州聚芳永控股有限公司、福建省武夷山市裕兴茶业有限公司、兴九茶有限公司出资额均已到位,公司实收资本为4,000.00万元,截止评估基准日公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴比例	实际出资额	出资比例	备注
杭州聚芳永控股有限公司	2,070.00	51.75%	2,070.00	51.75%	
福建省武夷山市裕兴茶业有限公司	1,440.00	36.00%	1,440.00	36.00%	
兴九茶有限公司	490.00	12.25%	490.00	12.25%	
合计	4,000.00	100.00%	4,000.00	100.00%	

3.经营管理结构

根据被评估单位提供的资料显示如下:



4.简明历史沿革

福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司位于武夷山市武夷街道办黄柏村黄龙洲,公司成立于2012年07月,是一家武夷岩茶产、供、销一体化的公司;公司自成立以来,十分重视打造武夷岩茶品牌,在继承武夷岩茶传统制茶工艺和悠久茶文化的基础上,不断开拓创新,丰富发展,不仅塑造了武夷岩茶更加优异的内质,还精心打造出独具特色的“兴从岩茶”,其中有大红袍、梅占、玉桂和水仙等系列武夷岩茶。目前公司在线上及线下均设有销售网络,

线下包括兴从岩茶汕头旗舰店及兴从岩茶深圳旗舰店，线上有兴从岩茶天猫店。

5. 福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司截止评估基准日三年又一期的简明财务状况

福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司账面总额为 5,690.16 万元；总负债为 2,610.05 万元；账面净资产为 3,080.11 万元；截止评估基准日公司账面主营业务收入为 304.72 万元，营业利润为-347.94 万元，净利润为-347.25 万元；具体如下表 1：

表 1 福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司截止评估基准日三年又一期的简明财务状况

金额单位：人民币万元				
项目名称	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
流动资产	2,747.67	4,295.61	4,075.42	3,886.21
非流动资产	2,057.03	1,946.92	1,908.53	1,803.95
资产总计	4,804.70	6,242.53	5,983.95	5,690.16
总负债	886.49	2,152.36	2,556.59	2,610.05
净资产	3,918.21	4,090.17	3,427.36	3,080.11
项目名称	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
营业收入	1,399.04	1,812.33	640.75	304.72
利润总额	140.81	202.62	-675.70	-330.58
净利润	140.81	171.96	-662.81	-347.25

截止评估基准日三年又一期的财务数据均业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具无保留审计意见的审计报告。

6. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方及被评估单位为同一方。

(三) 资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司拟进行公司分立之事宜需对涉及的福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司净资产的市场价值进行评估，为上述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，评估对象为福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司的净资产价值。

(二) 评估范围

评估范围为福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司申报评估的账面资产总额 5,690.16 万元、账面负债总额 2,610.05 万元、账面净资产总额 3,080.11 万元。表 2 系福建省武夷山深宝裕兴

茶叶有限公司申报评估的资产负债表。

表 2 福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司申报评估的资产负债表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产合计	38,862,136.74
2	货币资金	268,097.29
3	应收账款	11,990,918.19
4	预付款项	333,921.52
5	其他应收款	1,184,812.47
6	存货	24,780,935.51
7	其他流动资产	303,451.76
8	非流动资产合计	18,039,483.55
9	固定资产	1,212,193.34
10	无形资产	15,805,489.27
11	长期待摊费用	1,021,800.94
12	资产总计	56,901,620.29
13	流动负债合计	26,100,471.08
14	应付账款	2,111,171.82
15	预收款项	280,997.00
16	应付职工薪酬	287,868.16
17	应交税费	4,425.68
18	其他应付款	23,416,008.42
19	非流动负债合计	-
20	负债总计	26,100,471.08
21	净资产	30,801,149.21

1.上述资产与负债数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的“大华审字[2016]007376号”审计报告，本次评估是在审计基础上进行的。

2.委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三)纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

①法律权属情况

根据被评估单位提供的采购合同、设备购置合同、车辆行驶证、林权使用证、商标注册证等产权资料显示得知本次评估对象的产权单位为福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司。其中：林权使用证证号为武政林证字（2012）第 00335 号。

②经济和物理状况

委托评估的存货主要包括原材料、在库周转材料、库存商品等；其中原材料主要为外购及自制的各种茶青等共 176 项；在库周转材料包括茶袋、礼盒、外箱等共 145 项；库存商品主要大红袍、水仙等各类成品茶等共 65 项；以上存货均存放于公司厂区仓库及专卖店内，保存完好，有专人看守。

委托评估的机器设备有 38 项，主要是包装机、烘干机、做青机等设备，于 2012 年 8 月至 2015 年 12 月陆续购置，设备截止评估基准日仍能继续使用。

委托评估的电子设备有 118 项，主要是空调、电脑、办公桌椅等办公用设备。于 2012 年 8 月至 2015 年 9 月陆续购置，设备截止评估基准日仍能继续使用。

委托评估的运输设备有 3 项，均为通用运输设备，分别为 1 辆大众小轿车、1 辆东南 DN6492C8 小型普通客车、1 辆别克 SGM6527AT 小型普通客车，分别购置于 2012 年 8 月和 2013 年 1 月，且均办理了相应的车辆行驶证并按规定进行了审验。

委托评估的森林资源资产系福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司持有的武政林证字（2012）第 00335 号林地使用权和和森林和林木使用权证，系公司股东福建省武夷山市裕兴茶业有限公司于 2012 年 8 月投资入股的无形资产，2012 年评估报告估值 13,730,900.00 元，股东投入公司，按评估值入账，截止评估基准日，该项资产账面无形资产价值 12,375,489.27 元，茶园林地资源位于坐落于福建省武夷山市武夷街道办大布村，小地名 为 棺 山 岭。林地 为 集 体 所 有，林 种 为 经 济 林，树 种 为 茶 树，品 种 包 括 短 脚 乌 龙、水 仙、金 凤 凰、佛 手、金 边 奇 兰、雀 舌、黄 玫 瑰、黄 金 桂 等，证 载 面 积 共 138 亩，终 止 使 用 日 期 为 2051 年 06 月 23 日。茶园产地质量较好，地下埋设喷灌管道，基础设施完善，管护正常。

委托评估的商标专用权共 1 项，为“兴九”商标权。“兴九”商标是福建省武夷山市裕兴茶业有限公司在国家工商行政管理总局商标局注册的，共注册了 6 个商标，注册号分别为 8963095、1965235、7733430、7733408、7733479、7733499，商标正常使用，商标产品已实施生产、销售。该项商标权于 2013 年 6 月由股东兴九茶有限公司商标权入股企业。

(四)申报评估的未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

被评估单位未反映在评估基准日资产负债表中的无形资产主要包括 13 个注册商标，注册号分别为 11248806、11248818、11248828、11248836、11500567、13234865、13311343、14496162、11304361、11856018、13311302、14650496、15088760。

(五)申报评估的表外资产情况

被评估单位不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

(六)引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

本次评估未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本次评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)行为依据

- 1.委托方与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法律依据

- 1.《中华人民共和国公司法》；
- 2.《中华人民共和国证券法》；
- 3.《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5.《中华人民共和国森林法》；
- 6.《森林资源资产评估管理暂行规定》；
- 7.《中华人民共和国商标法》；
- 8.《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 9.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 10.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)；
- 2.《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)；
- 3.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)；
- 4.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；
- 5.《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；
- 6.《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；
- 7.《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
- 9.《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号)；
- 10.《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；
- 11.《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；
- 12.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；
- 13.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号)；
- 14.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

- 15.《森林资源资产评估技术规范》(LY/T 2407—2015);
- 16.福建地方标准 D35《森林资源资产评估技术规范》。

(三)权属依据

- 1.委托方和被评估单位的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
- 2.委托方和被评估单位的工商登记信息资料。
- 3.福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司提供的重要设备购置合同或购置发票、林权证、商标登记证书等。
- 4.其他与福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(四)取价依据

- 1.福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司提供的未来经营预测等有关资料。
- 3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 4.与福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 5.WIND 资讯金融终端。
- 6.有关价格目录或报价资料。
- 7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 8.与本次评估有关的其他参考资料。

(五)其它参考资料

- 1.福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司提供的资产评估申报表。
- 2.大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所出具的“大华审字[2016]007376 号”审计报告。
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比

较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

由于本次评估目的所对应的经济行为来看，本次评估只是公司的分立行为，并不涉及股东权益的变化，各方股东更关心评估范围内现行各项资产的公允价值量化，而不是基于预期来推算整体资产的价值；同时从收集的企业近期财务经营资料分析，企业 2015 年以来处于亏损状态，收入大幅下降，公司因分立也没有对未来生产、销售进行规划预期，未来的市场和经营无法准确预期；综上，本次评估不宜采用收益法进行评估。

福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、其他应收款，本公司在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(3)存货：包括原材料、产成品、在库周转材料等。

根据被评估企业相关股东确定的分立方案要求，纳入本次评估范围内的存货按审计后的账面值进行确定。

(4)其他流动资产：其核算内容为增值税留抵税额，评估时以核实后的账面价值确定评估价值。

2.非流动资产

(1)固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式如下：

某项设备的评估值 = 该设备的重置全价 × 综合成新率

①对于需要安装调试的大型关键设备，其重置价和成新率的估算方法

大型设备重置全价 = 该设备的购置价 + 设备运杂费用 + 设备安装调试费用 + 前期及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

②对于不需要安装调试的通用设备，其重置价和成新率的估算方法

通用设备重置全价 = 该设备的购置价

综合成新率 = 理论成新率

③对于通用运输设备，其重置价和成新率的估算方法

通用运输设备重置全价 = 该设备的购置价 + 车辆购置税 + 牌照等费用

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 里程法成新率 × 40%

里程法成新率 = $\frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

(2)无形资产-其他

评估范围内的无形资产包含福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司持有的武政林证字(2012)第00335号林地使用权和和森林和林木使用权证，和兴九商标权两项。

茶林林地和茶林使用权，系股东2012年入股的茶林使用权，企业拥有后茶林属于成熟林，每年无需追加投入，茶林属于林地资源类特殊资产使用权，与当地的地理、自然条件、经济条件等有很大的关系。森林资源资产有其独特性，无法购置相同的林木，无法采用成本法；同时，公开市场上很难取得合理比较基础的可比的交易案例，无法采用市场法；评估对象森林资源资产的价值需通过未来年度的使用得到体现，其每年的收益可以预期，承担的风险可以预测，获利年限也已经在林权证上做出规定，因此，较适合采用收益法评估。

具体采用收益法中的收益现值法进行评估，应用收益现值法评估经济林资产的技术思路是：估算被评估的茶林资源资产在未来经营期内各年度的预期净收益，按一定的折现率折算成为现值，并累计求和作为被评估茶林资源资产的评估值。采用年均纯收益为评估依据的经济林资产测算公式如下：

$$E = \frac{A}{p} \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^n} \right]$$

式中符号含义如下：E为经济林资产评估值（元/亩）；A为经济林年平均纯收益（元/

亩)； p 为折现率； n 为经济林经营期；

商标专用权：根据被评估企业相关股东确定的分立方案要求，纳入本次评估范围内的商标专用权按审计后的账面值进行确定。

(3)长期待摊费用

本次评估的长期待摊费用主要租赁房屋的装修费，评估人员核实长期待摊费用原始发生额及摊销政策，评估时按核实后的账面价值确定评估价值。

3.各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

(七)编制和提交评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托方提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

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。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)评估外部环境的假设

1. 假设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。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三)评估对象和范围方面的假设

1.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

2.评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4.评估范围仅以委托方及福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司提供的评估申报表为准，未考虑委托方及福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(四)有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(五)本次评估的特定假设

本次评估无特定假设。

十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

(一)资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的净资产价值为：3,199.74 万元（大写：人民币叁仟壹佰玖拾玖万柒仟肆佰元）。

其中，资产总额账面值 5,690.16 万元，评估值 5,809.79 万元，评估增值 119.63 万元，增值率 2.10%；负债总额账面值 2,610.05 万元，评估值 2,610.05 万元，评估减值 0 万元，减值率 0；净资产账面值 3,080.11 万元，评估值 3,199.74 万元，评估增值 119.63 万元，增值率 3.88%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

被评估单位：福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司

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	3,886.21	3,961.90	75.69	1.95
2	非流动资产	1,803.95	1,847.90	43.95	2.44
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	121.22	113.99	-7.23	-5.96
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	1,580.55	1,631.73	51.18	3.24
8	长期待摊费用	102.18	102.18	-	-
9	递延所得税资产	-	-	-	-
10	资产总计	5,690.16	5,809.79	119.63	2.10
11	流动负债	2,610.05	2,610.05	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	2,610.05	2,610.05	-	-
14	净资产（所有者权益）	3,080.11	3,199.74	119.63	3.88

本次评估福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司的股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

(一) 引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）

本次评估中，未发现福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

(三) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，根据被评估企业各股东的分立方案要求，纳入本次评估范围内的存货及无形资产中的商标专用权按审计后的账面值确定评估值。

(四) 重大合同、重大诉讼事项

本次评估中，未发现福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司存在重大合同、重大诉讼事项。

(五) 产权瑕疵事项

纳入评估范围内的资产，不存在证载权利人与实际使用者名称不符的情况。资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(六) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(七) 重大期后事项

本次评估中，未发现福建省武夷山深宝裕兴茶叶有限公司存在其他重大期后事项。

(八) 评估程序受到限制的情况

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，注册评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(九) 其他需要说明的事项

本次评估中，无需要特别说明的其他重大事项。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2.评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。

3.未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4.评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

5.评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。

十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2016 年 8 月 2 日。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

(以下无正文)

(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 法定代表人：聂竹青

中国·深圳 资产评估师：聂竹青

二〇一六年八月二日 资产评估师：陈亮

评估报告附件

- 附件一：委托方及被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件二：经济行为文件；
- 附件二：委托方及被评估企业承诺函；
- 附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)；
- 附件四：被评估企业基准日的审计报告；
- 附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件八：评估机构及资产评估师承诺函；
- 附件九：签字资产评估师资格证书(复印件)；
- 附件十：资产评估项目评估明细表。



附件一：委托方及被评估企业营业执照(复印件)



附件二：委托方及被评估企业承诺函



附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)



附件四：被评估企业基准日的审计报告；



附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；



附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)



附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)



附件八：评估机构及资产评估师承诺函；



附件九：签字资产评估师资格证书(复印件)



附件十：资产评估项目评估明细表