



深圳市深深宝投资有限公司

拟进行股权收购所涉及的

深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

股东全部权益价值

# 评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S051 号  
评估基准日：2016 年 12 月 31 日  
评估报告日：2017 年 6 月 21 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 .....	1
评估报告正文 .....	1
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 .....	1
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	13
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 .....	17
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、被评估企业及其有关经济主体（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，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成立。评估报告的使用有效期自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。

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。

# 深圳市深深宝投资有限公司 拟进行股权收购所涉及的 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司 股东全部权益价值

## 评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 051 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，应当仔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 深圳市深深宝投资有限公司（以下简称「深深宝投资」）的委托，就「深深宝投资」拟进行股权收购之经济行为所涉及的 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司（以下简称「深宝茶文化」）股东全部权益于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：「深深宝投资」拟进行股权收购，为此，「深深宝投资」委托本公司对「深宝茶文化」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为「深宝茶文化」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「深宝茶文化」申报的全部资产以及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

三、评估基准日：2016 年 12 月 31 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和收益法对「深宝茶文化」的股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

六、评估结论：

1、采用资产基础法评估的「深宝茶文化」股东全部权益价值于评估基准日的评估值为：0.00 万元人民币。

2、采用收益法评估的「深宝茶文化」股东全部权益价值于评估基准日的评估值为：1,070.00 万元人民币。

经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：「深宝茶文化」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为：1,070.00 万元人民币（大写：人民币壹仟零柒拾万元整）。

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。评估报告的使用有效期自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。



深圳市深深宝投资有限公司  
拟进行股权收购所涉及的  
深圳深深宝茶文化商业管理有限公司  
股东全部权益价值

评估报告正文

鹏信资评报字[2017]第 S051 号

深圳市深深宝投资有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权收购所涉及的 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司股东全部权益于 2016 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

委托方名称：深圳市深深宝投资有限公司（以下简称「深深宝投资」）

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：颜泽松

注册资本：5,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；茶知识及茶文化交流、推广、咨询服务、茶艺培训；茶具、茶几、根雕销售；网上贸易、国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（不含限制项目）。

营业期限：50 年（自 2014 年 4 月 28 日起至 2064 年 4 月 28 日）。

(二) 被评估企业概况

1、 被评估企业简明工商信息

被评估企业名称：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司（以下简称「深宝茶文化」）

注册地址：深圳市南山区学府路科技园南区软件产业基地 4 栋 B 座 8 层

法定代表人：钱晓军

注册资本：1,500.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司



经营期限：50年（自2014年10月8日起至2064年10月8日）

经营范围：文化活动策划；茶艺信息咨询（不含限制项目）；餐饮管理咨询（不含限制项目）；茶具、茶几、根雕的销售；信息系统软件的技术开发；在网上从事商贸活动；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务。茶艺培训；预包装食品的销售；奶茶制售；中西餐制售；中西式快餐制售。

企业于2014年10月8日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。

## 2、股东情况

评估基准日「深宝茶文化」各股东出资及持股比例如下：

投资方名称		出资额（万元）	持股比例
1	深圳市深深宝投资有限公司	975.00	65%
2	深圳农地美投资管理有限公司	525.00	35%
合计		1,500.00	100%

## 3、分公司基本情况

分公司名称：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司南山软件产业基地分店（以下简称「南山分店」）

隶属企业名称：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

营业场所：深圳市南山区科技园南区学府路软件产业基地5栋A座，裙楼1层01、02、03A、03B号、2层01、02号

负责人：钱晓军

市场主体类型：有限责任公司分公司

经营期限：50年（自2015年4月16日起至2064年4月16日）

经营范围：文化活动策划；茶艺信息咨询（不含限制项目）；餐饮管理咨询（不含限制项目）；茶具、茶几、根雕的销售；信息系统软件的技术开发；经营电子商务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务。茶艺培训；预包装食品的销售；奶茶制售；中西餐制售；中西式快餐制售。

## 4、被评估企业长期投资情况

评估基准日「深宝茶文化」长期投资单位共1家，简要情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	深圳市食出茗门餐饮管理有限公司（简称「食出茗门」）	500万元	51%	一般经营项目：为餐饮企业提供管理服务；大米、面制品的销售；经营电子商务；企业形象策划；文化活动策划；文体用品、工艺美术品、工艺礼品的销售及其他国内贸易；展览展示设计；茶艺信息咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；经营进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可



序号	被投资单位名称	注册资本	持股比例	经营范围
				后方可经营) 许可经营项目：预包装食品的销售；中西餐制售；中西式快餐制售；文艺创作与表演；饮品的销售；书籍的销售。

## 5、被评估企业简明历史沿革

「深宝茶文化」是2014年10月8日由「深深宝投资」与深圳农地美投资管理有限公司（以下简称「农地美投资」）共同出资组建的有限责任公司。由深圳市市场监督管理局核发注册号为440301111426857的《企业法人营业执照》，注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）。注册资本为人民币1,500万元，其中「深深宝投资」出资人民币1,125.00万元，占注册资本75%，「农地美投资」出资人民币375.00万元，占注册资本25%。

2014年12月11日，「深深宝投资」与「农地美投资」签署股权转让协议，「深深宝投资」将其持有「深宝茶文化」10%的股权转让给「农地美投资」。股权转让后，「深深宝投资」出资人民币975.00万元，占注册资本65%，「农地美投资」出资人民币525.00万元，占注册资本35%。

2015年2月2日，「深宝茶文化」经营范围发生变更。变更前经营范围：茶、茶具、茶几、根雕的销售；在网上从事商贸活动；投资兴办实业（具体项目另行申报）；承办经批准的茶知识及茶文化交流、推广活动；茶艺培训、咨询业务；餐饮管理咨询；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。中西餐制售。变更后经营范围：文化活动策划；茶艺信息咨询（不含限制项目）；餐饮管理咨询（不含限制项目）；茶具、茶几、根雕的销售；信息系统软件的技术开发；在网上从事商贸活动；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务。茶艺培训；预包装食品的销售；奶茶制售；中西餐制售；中西式快餐制售。

2015年3月18日，「深宝茶文化」由原注册地址深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），变更为深圳市南山区学府路科技园南区软件产业基地4栋B座8层。

## 6、被评估企业历史财务资料

「深宝茶文化」评估基准日及前一年简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2015-12-31	2016-12-31
流动资产	895.04	799.14
非流动资产	687.43	388.90
其中：长期股权投资	227.03	-
固定资产	78.25	134.20
长期待摊费用	382.15	254.70
资产总计	1,582.47	1,188.04
流动负债	1,140.91	2,055.11

项目/年度	2015-12-31	2016-12-31
非流动负债	-	-
负债合计	1,140.91	2,055.11
实收资本	1,500.00	1,500.00
股东权益合计	441.56	-867.07

「深宝茶文化」评估基准日及前一年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2015 年	2016 年
一、营业收入	324.75	637.18
减：营业成本	185.50	262.95
营业税金及附加	4.61	6.75
销售费用	953.98	1,188.50
管理费用	201.20	243.88
财务费用	0.93	63.80
资产减值损失		2.18
投资收益	-27.39	-227.03
二、营业利润	-1,048.85	-1,357.92
营业外收入	-	51.31
营业外支出	1.23	2.02
三、利润总额	-1,050.07	-1,308.63
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-1,050.07	-1,308.63

## 7、被评估企业主要产品及服务

「深宝茶文化」的产品销售突破传统商超渠道和电商渠道，以 O2O 模式打通线上线下，实现产品至消费者零距离，强化消费体验，促进茶产品销售。为实现这一商业目标，「深宝茶文化」下设线上商城、线下茶饮体验店和线下时尚茶餐三个业务模块，其中线下茶饮店简称 Teabank，线下时尚茶餐厅以健康餐饮为主旨简称 Teafood。

主要产品概括而言即精品茶叶+品饮售卖+空间服务，作为一种新兴的茶叶销售平台和渠道模式，不仅适合当前电子商务的发展趋势，也更适应目前消费人群逐步转化、多元化茶叶消费的特点。

## 8、被评估企业股权等以往市场交易情况

2014 年 12 月 11 日，「深深宝投资」与「农地美投资」签署股权转让协议，「深深宝投资」将其持有「深宝茶文化」10%的股权以 150 万元人民币的价格转让给「农地美投资」。股权转让后，「深深宝投资」出资人民币 975.00 万元，占注册资本 65%，「农地美投资」出资人民币 525.00 万元，占注册资本 35%。

### （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

「深深宝投资」拟进行股权收购，为此，「深深宝投资」委托本公司对「深宝茶文化」股东全部权益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「深宝茶文化」的股东全部权益。

### (二) 评估范围

评估范围为「深宝茶文化」于评估基准日的全部资产及相关负债。「深宝茶文化」申报评估的账面资产总额 1,188.04 万元、负债总额 2,055.11 万元、所有者权益-867.07 万元。「深宝茶文化」具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 值	项 目	账 面 值
流动资产	7,991,358.34	流动负债	20,551,065.05
非流动资产	3,888,995.58	非流动负债	-
其中：长期股权投资	0.00	负债总计	20,551,065.05
固定资产	1,341,979.59		
长期待摊费用	2,547,015.99	净 资 产	(8,670,711.13)
资产总计	11,880,353.92		

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）出具的大华审字[2017]006754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

「深宝茶文化」申报评估的实物资产包括存货及设备类资产。其中：

#### 1、存货

「深宝茶文化」申报评估的存货分为原材料和库存商品。其中：原材料主要为古树红茶、普洱、大红袍、白牡丹等各品种茶叶以及包装彩盒、外带物料、茶叶包装盒及内袋铁罐等；库存商品为白毫银针、单枞、龙井、门店包装茶等茶产品。存货主要存放在公司仓库、南山软件产业基地分店。

「深宝茶文化」已提供了与被评估资产相关的存货盘点表、购置合同、付款凭证等产权证明文件的复印件。

#### 2、设备类资产

「深宝茶文化」申报评估的设备类资产主要为电子设备，主要包括电脑、打印机、中央空调、瞬间热饮热水器、科图系统、微博烤箱、BKON 咖啡机等设备，设备购置年限在 2015~2016 年期间。

现场勘查时，上述实物资产的使用情况未见异常。

「深宝茶文化」已提供与被评估资产相关的部分设备的购置合同、发票、付款凭证、等产权证明文件的复印件。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查被评估企业相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

#### (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

##### 1、 商标

「深宝茶文化」目前使用的与茶文化相关的商标（申请注册号：15481607/15481800/15481580/15481539，类别：第 30、32、35、43 类）由「深宝茶文化」的股东单位「农地美投资」于 2014 年 10 月 10 日申请注册。

根据 2017 年 5 月 8 日「深宝茶文化」与「农地美投资」双方签署的《商标注册费用支付协议》，「农地美投资」将其申请注册的商标无偿转让给「深宝茶文化」。截至评估报告出具日，相关手续正在办理当中。

##### 2、 域名

根据「深宝茶文化」提供的《国际域名注册证书》，注册人深圳深深宝茶文化商业管理有限公司，注册域名 teabank.com。

#### (五) 申报评估的表外资产情况

「深宝茶文化」承诺：除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外，「深宝茶文化」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

无。

### 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，评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，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。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状。

### 五、 评估基准日

本次评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、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。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

## 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、产权属依据，以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》（约定书编号：PXAL-A/S2017-A062）。

### （二） 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）。
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员第十八次会议修订；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布）。
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，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布）。
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布）。
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令65号修订和公布）。
6. 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. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)。
10. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)。
11. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)。
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

#### (四) 权属依据

1. 委托方和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。
2. 委托方和被评估企业的工商登记信息资料。
3. 被评估企业提供的设备购置合同和购置发票等产权证明文件的复印件。
4. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

#### (五) 取价依据

1. 被评估企业提供的与其经营有关的资料和财务会计记录及财务报告。
2. 被评估企业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. 与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
5. 同花顺 iFinD 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。

#### (六) 其它参考资料

1. 被评估企业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)出具的大华审字[2017]006754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市场法、收益法和资产基础法。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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被评估企业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。

「深宝茶文化」的主要产品概括而言即精品茶叶+品饮售卖+空间服务，其商业模式是以O2O模式打通线下线上，实现产品至消费者零距离，强化消费体验。作为一种新兴的茶叶销售平台和渠道模式，更适合当前电子商务的发展趋势，也更适应目前消费人群逐步转化、多元化茶叶消费的特点。同时，公司管理层能够对企业未来5年的经营状况进行合理的预测，因此本次评估适宜采用收益法估值。

「深宝茶文化」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和收益法进行评估。

## （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。

(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；外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

(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。

对于存货，本公司根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票、会计凭证以及相关合同，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行监盘。

对近期购入的原材料、在库周转材料，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值。

由于「深宝茶文化」近年均为亏损状态，故对产成品（库存商品）评估时按核实后的账面值确认评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行企业价值评估，以被投资单位评估后的股东全部权益乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

### (2) 固定资产—各类设备

设备类资产采用成本法评估，其评估值计算公式如下：

某项设备的评估值=该设备的重置价值×综合成新率

### (3) 长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证，进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期，以经核实后的账面摊余价值确定评估值。

## 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。

### (三) 收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

数学模型： $V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$  (式 7-1)

式 7-1 中： $V_{OE}$ ——表示股东全部权益价值

$V_{En}$ ——表示企业整体价值

$V_{IBD}$ ——表示付息债务价值。

企业整体价值  $V_{En}$  的模型为：

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

数学模型： $V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$  (式 7-2)

式 7-2 中： $V_{En}$ ——表示企业整体价值

$V_{OA}$ ——表示经营性资产价值  
 $V_{CO}$ ——表示溢余资产价值  
 $V_{NOA}$ ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值  $V_{OA}$  采用以下自由现金流量折现模型进行评估:

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 7-3})$$

式 7-3 中:  $V_{OA}$ ——表示评估基准日经营性资产价值

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量,  $i=1,2,\dots,n$

$F_n$  ——表示预测期末年即第  $n$  年预计的自由现金流量

$r$  ——表示折现率

$n$  ——表示预测期

$i$  ——表示预测期第  $i$  年

$g$  ——表示永续期(自预测期结束后即第  $n+1$  年起至永续年)各年的自由现金流量预计的年平均增长率

$m$  ——表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时,  $m=0$ )

第  $i$  年自由现金流量  $F_i$  根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{式 7-4})$$

式 7-4 中:  $F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量,  $i=1,2,\dots,n$

$P_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的税后净利润

$I_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的利息支出

$D_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的经营性资产的折旧和摊销

$C_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的资本性支出

$\Delta C_{wi}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的营运资金的增量

折现率  $r$  利用加权平均资本成本模型(WACC)计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1-T) \quad (\text{式 7-5})$$

而权益资本成本  $r_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 7-6})$$

式 7-5 和式 7-6 中:

$r_e$  ——表示权益资本成本

$r_d$  ——表示付息债务资本成本

- $r_f$ ——表示无风险报酬率（取长期国债利率）  
 $r_c$ ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数  
 $V_E$ ——表示评估基准日权益资本的市场价值  
 $V_D$ ——表示评估基准日付息债务的市场价值  
 $T$ ——表示企业所得税税率  
 $MRP$ ——表示市场风险溢价  
 $\beta_e$ ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本  $r_d$ ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率  $r_f$ ：本次评估用长期国债利率对无风险报酬率  $r_f$  进行估计。

市场风险溢价  $MRP$ ：根据 Stern School of Business 的 Aswath Damodaran 的研究，市场风险溢价  $MRP$  与市场所在的国家或地区的市场完善程度相关，假定美国的国家风险溢价（Country Risk Premiums，用 CRP 表示）为零即  $CRP_{USA} = 0.00\%$  并以此为基础，综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数  $\beta_e$ ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[ 1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 7-7})$$

式 7-7 中： $\beta_u$ ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数  $r_c$ ：

因「深宝茶文化」是非上市公司，我们是通过计算已上市的参照企业的平均风险在消除了资本结构的差异后来衡量「深宝茶文化」的风险，这还需分析「深宝茶文化」相比参照公司所具有的特有风险以确定企业特有风险补偿率。

溢余资产价值  $V_{CO}$ ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值  $V_{NOA}$ ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值  $V_{IBD}$ ：付息债务价值  $V_{IBD}$  采用成本法评估。



#### （四） 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

### 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、被评估企业、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，最终决定与委托方签署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负责人审核批准。

#### （四） 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，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，包括被评估企业的财务资料、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的条件下进行的。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定被评估资产按照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，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。

4. 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5. 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

## （三）评估对象和范围方面的假设

1. 被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持现有的经营管理模式经营。同时假设现有的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响。

2. 评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3. 评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

4. 假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

5. 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。

6. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

7. 假设企业预测年度现金流在当年内均匀发生。

8. 假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

#### (四) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业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

假定被评估企业在持续经营的条件下，未来持续享有股东资源和管理协同方面的支持。

### 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「深宝茶文化」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「深宝茶文化」于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 1,188.04 万元，评估值 1,373.96 万元，评估增值 185.92 万元，增值率 15.65%；总负债账面价值 2,055.11 万元，评估值 2,055.11 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值-867.07 万元，评估值-681.15 万元，评估增值 185.92 万元，增值率 21.44%。评估结果如下表所示：

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%
流动资产	1	799.14	801.31	2.17	0.27
非流动资产	2	388.90	572.65	183.75	47.25
其中：长期股权投资	3	-	187.34	187.34	-
固定资产	4	134.20	130.60	-3.60	-2.68
长期待摊费用	5	254.70	254.70	-	-
资产总计	6	1,188.04	1,373.96	185.92	15.65
流动负债	7	2,055.11	2,055.11	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	2,055.11	2,055.11	-	-
净 资 产	10	-867.07	-681.15	185.92	21.44

即：采用资产基础法评估的「深宝茶文化」股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为：0.00 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

## (二) 收益法评估结果

采用收益法评估的「深宝茶文化」股东全部权益价值于评估基准日的评估值为：1,070.00 万元人民币。

## (三) 评估结果的确定

资产基础法和收益法的估值结果相差 1,070.00 万元，经分析，下列因素未能在资产基础法评估中予以恰当考虑是造成两种评估方法产生估值差异的主要原因：

- 1、「深宝茶文化」的商业模式、经营模式；
- 2、「深宝茶文化」经营管理团队和股东资源（微信运营、电商运营、设计创意及供应链管理合并至股东下属团队统一运营管理）。

有鉴于此，本次评估以收益法的估值结果作为本报告的评估结论，即：

「深宝茶文化」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果为：1,070.00 万元人民币（大写：人民币壹仟零柒拾万元整）。

## 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。

1、本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

2、采用收益法评估时，有关「深宝茶文化」未来盈利预测的数据主要由「深宝茶文化」经营管理层提供；本公司的责任是在上述盈利预测的基础上，结合「深宝茶文化」的商业模式、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断。

3、「深宝茶文化」目前主要以 Teabank 作为线下店进行运营，由于门店体系未能实现规模化发展，总部管理费用及前期投入过大，导致 Teabank 从前期模式孵化到落地运营一直处于亏损状态。综合考虑各种因素，「深宝茶文化」目前不考虑对外扩张门店，并拟通过减员增效、优化门店运营配置、调整营销策略等各方面的措施进行优化经营，提升公司整体的盈利能力。

本次评估仅基于评估基准日或近期可预见现有门店的经营能力提升，未考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大对评估结果产生的影响。

3、「深宝茶文化」目前使用的与茶文化相关的商标（申请注册号：15481607/15481800/15481580/15481539，类别：第 30、32、35、43 类）由「深宝茶文化」的股东单位「农地美投资」于 2014 年 10 月 10 日申请注册。

根据 2017 年 5 月 8 日「深宝茶文化」与「农地美投资」双方签署的《商标注册费用支付协议》，「农地美投资」将其申请注册的商标无偿转让给「深宝茶文化」。截至评估报告出具日，相关手续正在办理当中。本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

## 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 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。

## 十三、 评估报告日

本公司资产评估师石永刚、刘俊于 2017 年 6 月 21 日形成最终专业意见,并签署本评估报告。

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



中国·深圳

法定代表人:




资产评估师:



二〇一七年六月二十一日

资产评估师:



## 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：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：被评估企业于评估基准日经审计的资产负债表；
- 附件五：被评估企业预测的未来利润表；
- 附件六：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)；
- 附件七：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)；
- 附件八：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)；
- 附件九：签字资产评估师承诺函；
- 附件十：签字资产评估师资格证书(复印件)；
- 附件十一：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)





# 营 业 执 照 (副本)

统一社会信用代码 91440300305911454X

名 称	深圳市深源宝投资有限公司
主 体 类 型	有限责任公司(法人独资)
住 所	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室(入驻深圳市前海商务秘书有限公司)
法 定 代 表 人	颜泽松
成 立 日 期	2014年04月28日

### 重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关

2016 年 09 月 28 日





# 营业执照

统一社会信用代码 9144030031931321XM

名称 深圳深深宝科技商业管理有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市南山区学府路科技园南区软件产业基地4栋B座8层

法定代表人 钱晓军

成立日期 2014年10月08日

## 重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场监督管理局商事主体信用信息平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、各各类商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关



2016 年 10 月 28 日



附件二：委托方及被评估企业承诺函

## 委托方承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因 股权收购 事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司 的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、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。

委托方：深圳市深深宝投资有限公司

法定代表人：



2017年4月28日

## 被评估企业承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因 股权收购 事宜，深圳市深深宝投资有限公司 特委托你公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，保证所提供的材料对有关重大事项揭示充分；
- 2、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、不干预评估工作。

被评估企业：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司



法定代表人：

2017年4月28日



附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)

4403124170  
 深圳增值稅專用發票

No 01140245

4403124170  
 01140245

开票日期: 2016年03月01日

4403124170

代开



名称: 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司  
 纳税人识别号: 44030031931321X  
 地址: 深圳市福田区李府路科技园南区软件产业基地4栋6层 1379056668  
 开户行及帐号: 深圳农村商业银行坵岗支行 000198209448

货物或应税劳务名称  
 小票云POS系统(公用支付系统)

密码区	单价	数量	金额	税率	税额
250**4**+*87>37-1/030>1/0341 6736/14/7><10*58098>5+464>> 2853/4--82*<*97377-0/03/>4/ 036978*6/24/33700*9*2889*<2			52330.10	3%	1569.90
合计			¥52330.10		¥1569.90

价税合计(大写) 伍万叁仟玖佰圆整

价税合计(小写) ¥53900.00

销货单位名称: 深圳市南山区国家税务局代开十八  
 纳税人识别号: 44030500DK00248  
 地址: 深圳市南山区粤海街道科技园南区软件产业基地8栋4楼404110  
 开户行及帐号: 144286160317904316

收款人: 复核:



第三联: 发票联 购货方记账凭证

国家税务总局 319 粤海街道科技园南区软件产业基地8栋4楼404110

MFR

# 深圳增值税专用发票

No 01140246

4403124170

01140246

开票日期: 2016年03月01日

4403124170

代开



名称: 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司  
 纳税人识别号: 44030031931321X  
 地址: 深圳市福田区平南科技园南区软件产业基地4栋6层658  
 开户行及账号: 深圳农村商业银行支行 000198269448

货物或应税劳务名称  
 小霸王POS系统(含增值税专用发票)

密码区	单价	数量	金额	税率	税额
5/*3+2>58>86916*3/-43957570 8/19*7<97*<24<*16+/364*2>44 >3<>+*74<4>18<8+/16/3/-93*5 755892<9*4<930734<054-/5>5+			52330.10	3%	1569.90
			¥52330.10		¥1569.90

(小写) ¥53900.00

伍万叁仟玖佰圆整

纳税人识别号: 44030031931321X  
 地址: 深圳市福田区平南科技园南区软件产业基地4栋6层658  
 开户行及账号: 144286160317904325

纳税人识别号: 44030500DK00248  
 地址: 深圳市福田区香梅街道福园市软件产业基地5栋4楼07B-08953130  
 开户行及账号: 144286160317904325



代开企业编号: 440300088559684  
 市小霸王系统支持设备有限公司

开票单位: 深深宝

复核:

收款人:

第三联: 发票联 购货方记账凭证

MFR



# 深圳增值税专用发票

(00000967)

No 10842916 4403161130  
10842916

开票日期: 2016年08月30日

4403161130

名称: 深圳深源宝茶文化商业管理有限公司  
纳税人识别号: 44030031931321X  
地址: 深圳市福田区香梅南路科技园南区软件产业基地4栋B座808 0755-86932706  
开户行及账号: 深圳农村商业银行拓岗支行 000198269448

货物或应税劳务、服务名称: 思迅快餐店信息管理软件V6.0  
规格型号: 3个站点  
单位: 套  
数量: 6  
单价: 9615.3846154

金额: 57692.31  
税率: 17%  
税额: 9807.69

¥57692.31  
¥9807.69

(小写) ¥67500.00

⊗ 陆万柒仟伍佰圆整

合计 (大写)

名称: 深圳市思迅软件股份有限公司  
纳税人识别号: 440301758643464  
地址: 深圳市福田区科技园1003号深圳软件产业基地20栋13楼 26520788  
开户行及账号: 工行深圳高新产业园支行 4000027219200056092



收款人: 吴凤媛

复核: 邓娟

开票人: 邓娟

第三联: 发票联 购买方记账凭证

# 深圳增值税专用发票

No 10842917

4403161130

10842917

开票日期: 2016年08月30日

4403161130

名称: 深圳探深宝茶文化商业管理有限公司  
纳税人识别号: 44030031931321X  
地址: 深圳市南山区李蔚镇科技园南区软件产业基地4栋8楼805 0755-86932705  
开户行及账号: 深圳农村商业银行泥岗支行 000198269448



密码区	单位	数量	单价	金额	税率	税额
	套	6	9615.3845154	57692.31	17%	9807.69
合计				¥57692.31		¥9807.69

(小写) ¥67500.00

⊗ 陆万柒仟伍佰圆整



名称: 深圳市思迅软件股份有限公司  
纳税人识别号: 440301758643464  
地址: 深圳市南山区科技园1005号思迅软件产业基地20栋13楼 36990793  
开户行及账号: 工行深圳高新产业园支行40000272192000056992

收款人: 吴凤媛

复核: 邓倩



附件四：被评估企业于评估基准日经审计的资产负债表

深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

审计报告

大华审字[2017]006754号

大

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

审计报告及财务报表

(2016年1月1日至2016年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
	资产负债表	3-4
	利润表	5
	现金流量表	6
	所有者权益变动表	7-8
	财务报表附注	9-44

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、审计意见

我们认为，茶文化公司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，公允反映了茶文化公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。

### 四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、(二)所述，茶文化公司自开业经营以来连续亏损，2016 年度发生亏损 13,086,292.25 元，截止 2016 年 12 月 31 日净资产为负 8,670,711.13 元。茶文化公司已在财务报表附注二、(二)充分披露了拟采取的改善措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

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：



二〇一七年三月十日

## 审计报告

大华审字[2017]006754号

深圳深深宝茶文化商业管理有限公司董事会：

我们审计了后附的深圳深深宝茶文化商业管理有限公司(以下简称茶文化公司)财务报表,包括2016年12月31日的资产负债表,2016年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是茶文化公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

# 资产负债表

2016年12月31日

编制单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注七	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释1	217,304.16	2,326,102.90
应收票据		-	-
应收账款	注释2	942,758.22	1,073,483.38
预付款项	注释3	393,164.62	917,142.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释4	2,742,370.71	521,329.85
存货	注释5	2,873,011.65	3,288,402.56
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	注释6	822,748.98	823,891.98
<b>流动资产合计</b>		<b>7,991,358.34</b>	<b>8,950,352.67</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释7	-	2,270,330.70
投资性房地产		-	-
固定资产	注释8	1,341,979.59	782,483.79
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	注释9	2,547,015.99	3,821,518.09
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,888,995.58</b>	<b>6,874,332.58</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,880,353.92</b>	<b>15,824,685.25</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：





# 资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注七	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
应付票据		-	-
应付账款	注释10	900,349.08	679,221.32
预收款项	注释11	1,592,280.12	108,640.41
应付职工薪酬	注释12	598,062.18	487,134.74
应交税费	注释13	89,727.67	116,287.66
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	注释14	17,370,646.00	10,017,820.00
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>20,551,065.05</b>	<b>11,409,104.13</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>20,551,065.05</b>	<b>11,409,104.13</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	注释15	15,000,000.00	15,000,000.00
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	注释16	(23,670,711.13)	(10,584,418.88)
<b>所有者权益合计</b>		<b>(8,670,711.13)</b>	<b>4,415,581.12</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>11,880,353.92</b>	<b>15,824,685.25</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：



# 利润表

2016年度

编制单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释17	6,371,773.17	3,247,547.79
减：营业成本	注释17	2,629,520.20	1,854,995.42
税金及附加	注释18	67,528.01	46,094.60
销售费用	注释19	11,884,960.17	9,539,779.08
管理费用	注释20	2,438,845.61	2,011,960.99
财务费用	注释21	637,972.75	9,261.89
资产减值损失	注释22	21,781.50	-
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	注释23	(2,270,330.70)	(273,915.90)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(2,270,330.70)	(279,669.30)
二、营业利润		(13,579,165.77)	(10,488,460.09)
加：营业外收入	注释24	513,083.34	-
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出	注释25	20,209.82	12,287.79
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		(13,086,292.25)	(10,500,747.88)
减：所得税费用		-	-
四、净利润		(13,086,292.25)	(10,500,747.88)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		(13,086,292.25)	(10,500,747.88)

(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：



# 现金流量表

2016年度

编制单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注七	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		7,625,737.10	2,587,782.07
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,361,703.52	2,988,876.16
经营活动现金流入小计		9,987,440.62	5,576,658.23
购买商品、接受劳务支付的现金		2,292,506.67	6,195,910.57
支付给职工以及为职工支付的现金		7,481,785.33	4,212,163.72
支付的各项税费		194,622.61	48,171.28
支付其他与经营活动有关的现金		6,396,020.66	8,662,633.78
经营活动现金流出小计		16,364,935.27	19,118,879.35
经营活动产生的现金流量净额		(6,377,494.65)	(13,542,221.12)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		-	3,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	5,753.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
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		-	3,005,753.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,213,756.18	5,955,391.00
投资支付的现金		-	5,550,000.00
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		1,183,000.00	-
投资活动现金流出小计		2,396,756.18	11,505,391.00
投资活动产生的现金流量净额		(2,396,756.18)	(8,499,637.60)
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	7,500,000.00
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		6,800,000.00	10,000,000.00
筹资活动现金流入小计		6,800,000.00	17,500,000.00
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		134,547.91	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		134,547.91	-
筹资活动产生的现金流量净额		6,665,452.09	17,500,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		(2,108,798.74)	(4,541,858.72)
加：年初现金及现金等价物余额		2,326,102.90	6,867,961.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	注释26	217,304.16	2,326,102.90

(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：



# 所有者权益变动表

2016年度

编制单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注七						所有者权益合计
	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	
一、上年年末余额	15,000,000.00	-	-	-	-	-	4,415,581.12
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	15,000,000.00	-	-	-	-	-	4,415,581.12
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	(13,086,292.25)
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	(13,086,292.25)
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	15,000,000.00	-	-	-	-	-	(8,670,711.13)

(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：





# 所有者权益变动表

2016年度

编制单位：深圳深深宝茶文化产业管理有限公司

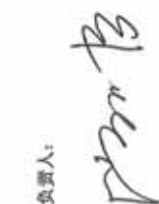
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

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	所有者权益合计
一、上年年末余额	7,500,000.00	-	-	-	-	-	-	(83,671.00)	7,416,329.00
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	7,500,000.00	-	-	-	-	-	-	(83,671.00)	7,416,329.00
三、本年增减变动金额	7,500,000.00	-	-	-	-	-	-	(10,500,747.88)	(3,000,747.88)
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	(10,500,747.88)	(10,500,747.88)
(二) 所有者投入和减少资本	7,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,500,000.00
1. 所有者投入的普通股	7,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	(10,584,418.88)	4,415,581.12

(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：



附件五：被评估企业预测的未来利润表

企业价值评估预测表 (样式一)

索引号: I-3-1  
金额单位: 人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	备注
被评估企业名称: 深圳市深源宝茶文化商业管理有限公司									
一、营业收入	324.75	637.18	728.80	945.41	1,261.39	1,454.08	1,677.64	1,842.06	
减: 营业成本	185.50	262.95	241.96	273.51	364.42	416.15	482.63	542.13	
营业税金及附加	4.61	6.75	4.75	6.37	9.16	11.66	14.52	16.35	
销售费用	963.98	1,188.50	792.83	583.21	526.71	530.55	535.65	596.03	
管理费用	201.20	243.88	187.44	127.57	129.71	131.89	134.12	136.39	
财务费用	0.93	63.80	3.78	4.79	6.55	6.88	7.22	7.56	
资产减值损失	-	2.18	-	-	-	-	-	-	
加: 公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-	-	
投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-	
汇兑收益	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,021.45	-1,130.88	-501.96	-50.05	224.84	356.95	503.50	543.60	
加: 营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-	
减: 营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、利润总额	-1,021.45	-1,130.88	-501.96	-50.05	224.84	356.95	503.50	543.60	
减: 所得税费用	-	-	-	-	-	-	125.88	135.90	假定存在所得税且税率为25%
四、净利润	-1,021.45	-1,130.88	-501.96	-50.05	224.84	356.95	377.63	407.70	





附件六：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)





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
 主体类型 有限责任公司  
 住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401  
 法定代表人 聂竹青  
 成立日期 1998年07月06日

### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



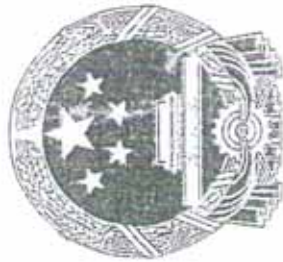
登记机关



2016年05月27日



附件七：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)



# 资产评估资格证书

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价

经审查， 价有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号： 国资评深字第066号

证书编号： 47020050

批准机关：

发证时间：

(广东省财政厅代章)  
深圳市国有资产监督管理委员会  
1998年12月21日

序列号： 00011780

中华人民共和国财政部印制



附件八：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)



# 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  
深圳市  
鹏信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财资[2015]89号 证书编号：0200076009

发证时间：二〇一五年二月二十二日

序列号：000142

附件九：签字资产评估师承诺函

## 资产评估师承诺函

深圳市深深宝投资有限公司：

受贵公司的委托，本公司对贵公司拟进行股权收购事宜所涉及的深圳深深宝茶文化商业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

资产评估师：

石永刚  


资产评估师：

刘俊  


二〇一七年六月二十一日



附件十：签字资产评估师资格证书(复印件)



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：石永刚

性别：男

登记编号：47000224

单位名称：深圳市鹏信资产评估土  
地房地产估价有限公司

初次登记时间：1998-06-12

年检信息：通过

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)



打印时间：2016年6月21日

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：刘俊

性别：男

登记编号：47100009

单位名称：深圳市鹏信资产评估土  
地房地产估价有限公司

初次登记时间：2010-04-09

年检信息：通过

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)

打印时间：2016年12月12日



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>



附件十一：资产评估项目评估明细表

# 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

## 资产评估明细表目录

表 格 名 称	表 格 编 号
资产评估结果汇总表(万元)	表1
资产评估结果分类汇总表	表2
流动资产清查评估汇总表	表3
货币资金—现金清查评估明细表	表3-1-1
货币资金—银行存款清查评估明细表	表3-1-2
应收账款清查评估明细表	表3-4
预付款项清查评估明细表	表3-5
其他应收款清查评估明细表	表3-8
存货清查评估汇总表	表3-9
存货—原材料清查评估明细表	表3-9-2
存货—产成品(库存商品)清查评估明细表	表3-9-5
其他流动资产清查评估明细表	表3-11
非流动资产清查评估汇总表	表4
固定资产清查评估汇总表	表4-6
固定资产—电子设备清查评估明细表	表4-6-6
长期待摊费用清查评估明细表	表4-15
流动负债清查评估汇总表	表5
应付账款清查评估明细表	表5-4
预收款项清查评估明细表	表5-5
应付职工薪酬清查评估明细表	表5-6
应交税费清查评估明细表	表5-7
其他应付款清查评估明细表	表5-10

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表1

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	799.14	801.31	2.17	0.27
非流动资产	388.90	572.65	183.75	47.25
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	187.34	187.34	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	134.20	130.60	-3.60	-2.68
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	254.70	254.70	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	1,188.04	1,373.96	185.92	15.65
流动负债	2,055.11	2,055.11	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	2,055.11	2,055.11	-	-
净资产	-867.07	-681.15	185.92	21.44

评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表2

被评估单位：深圳深深宝文化商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	7,991,358.34	8,013,139.84	21,781.50	0.27
2	货币资金	217,304.16	217,304.16	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	942,758.22	942,758.22	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-
7	应收账款净额	942,758.22	942,758.22	-	-
8	预付账款	393,164.62	393,164.62	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	2,764,152.21	2,764,152.21	-	-
12	减：坏账准备	21,781.50	-	-21,781.50	-100.00
13	其他应收款净额	2,742,370.71	2,764,152.21	21,781.50	0.79
14	存货	2,873,011.65	2,873,011.65	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-
16	存货净额	2,873,011.65	2,873,011.65	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
18	其他流动资产	822,748.98	822,748.98	-	-
19	二、非流动资产合计	3,888,995.58	5,726,458.99	1,837,463.41	47.25
20	可供出售金融资产	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	1,873,400.00	1,873,400.00	100.00
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产原值	1,554,095.64	1,514,720.00	-39,375.64	-2.53
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-
27	设备类	1,554,095.64	1,514,720.00	-39,375.64	-2.53
28	土地使用权	-	-	-	-
29	固定资产净值	1,341,979.59	1,306,043.00	-35,936.59	-2.68
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-
31	设备类	1,341,979.59	1,306,043.00	-35,936.59	-2.68
32	土地使用权	-	-	-	-
33	固定资产净额	1,341,979.59	1,306,043.00	-35,936.59	-2.68
34	在建工程	-	-	-	-
35	工程物资	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	-	-	-
37	生产性生物资产	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-
39	无形资产	-	-	-	-
40	其中：土地使用权	-	-	-	-
41	开发支出	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-
43	长期待摊费用	2,547,015.99	2,547,015.99	-	-
44	递延所得税资产	-	-	-	-
45	其他非流动资产	-	-	-	-
46	三、资产总计	11,880,353.92	13,739,598.83	1,859,244.91	15.65
47	四、流动负债合计	20,551,065.05	20,551,065.05	-	-
48	短期借款	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-
51	应付账款	900,349.08	900,349.08	-	-
52	预收款项	1,592,280.12	1,592,280.12	-	-
53	应付职工薪酬	598,062.18	598,062.18	-	-
54	应交税费	89,727.67	89,727.67	-	-
55	应付利息	-	-	-	-
56	应付股利	-	-	-	-
57	其他应付款	17,370,646.00	17,370,646.00	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-
60	五、非流动负债合计	-	-	-	-
61	长期借款	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-
65	预计负债	-	-	-	-
66	递延所得税负债	-	-	-	-
67	其他非流动负债	-	-	-	-
68	六、负债总计	20,551,065.05	20,551,065.05	-	-
69	七、净资产	-8,670,711.13	-6,811,466.22	1,859,244.91	21.44

# 流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表3

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

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%
3-1	货币资金	217,304.16	217,304.16	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	942,758.22	942,758.22	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	942,758.22	942,758.22	-	-
3-5	预付账款	393,164.62	393,164.62	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	2,764,152.21	2,764,152.21	-	-
3-8	减：坏账准备	21,781.50	-	-21,781.50	-100.00
3-8	其他应收款净额	2,742,370.71	2,764,152.21	21,781.50	0.79
3-9	存货	2,873,011.65	2,873,011.65	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-
3-9	存货净额	2,873,011.65	2,873,011.65	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	822,748.98	822,748.98	-	-
3	流动资产合计	7,991,358.34	8,013,139.84	21,781.50	0.27

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏

# 货币资金—现金清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司  
 表3-1-1  
 金额单位：人民币元

序号	存放部门	币种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	公司财务部 teabank	人民币	24,852.97	24,852.97	-	
1	公司财务部	人民币	15,601.47	15,601.47	-	
合		计	40,454.44	40,454.44	-	

被评估单位填表人：陈成伟  
 填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏





# 应收账款清查评估明细表

评估基准日: 2016年12月31日

表3-4

被评估单位: 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

金额单位: 人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	深圳市深宝实业股份有限公司-电商	销售商品货款	2016-12	1年内	752.40	752.40	-	
2	婺源县聚芳永茶业有限公司	销售商品货款	2016-12	1年内	787,800.00	787,800.00	-	
3	杭州聚芳永控股有限公司	销售商品货款	2016-12	1年内	23,064.23	23,064.23	-	
4	支付宝(中国)网络技术有限公司	销售商品货款	2016-12	1年内	1,234.80	1,234.80	-	
5	零售客户	销售商品货款	2016-12	1年内	1,718.00	1,718.00	-	
6	食出茗门	销售商品货款	2016-12	1年内	7,813.00	7,813.00	-	
7	深圳市天策创业投资管理企业(宝生银行)	销售商品货款	2016-12	1年内	419.00	419.00	-	
8	深圳华侨城都市娱乐投资公司	销售商品货款	2016-12	1年内	51,040.00	51,040.00	-	
9	北京严肃科技有限公司(Enjoy)	销售商品货款	2016-12	1年内	202.00	202.00	-	
10	深圳市投控物业管理产业园分公司	销售商品货款	2016-12	1年内	19,475.00	19,475.00	-	
11	上海喜日电子科技有限公司	销售商品货款	2016-12	1年内	279.30	279.30	-	
12	深圳华润万佳超级市场有限公司	销售商品货款	2016-12	1年内	27,033.83	27,033.83	-	
	teabank							
1	支付宝(中国)网络技术有限公司	货款	2016-12	1年内	7,666.00	7,666.00	-	
2	食出茗门	货款	2016-03	1年内	13,965.00	13,965.00	-	
3	大众点评闪惠	货款	2016-12	1年内	83.66	83.66	-	
4	北京严肃科技有限公司(Enjoy)	货款	2016-12	1年内	212.00	212.00	-	
	小 计				942,758.22	942,758.22	-	
	减:坏账准备				-	-	-	
	应收账款净额				942,758.22	942,758.22	-	

评估人员: 汤宏敏

被评估单位填表人: 陈成伟

填表日期: 2017年4月25日

# 预付款项清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-5  
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	上海名高贸易有限公司	货款	2016-11	1年内	4,940.00	4,940.00	-	
2	潮州天池凤凰茶业有限公司	茶叶款	2015-12	1至2年	388,224.62	388,224.62	-	
合 计					393,164.62	393,164.62	-	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏

# 其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-8

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	燕云蕾	备用金	2016-12	1年内	5,079.50	5,079.50	-	
2	深圳市投资控股有限公司	押金保证金	2015-07	1至2年	317,433.36	317,433.36	-	
3	深圳市随付通信息服务有限公司	押金	2015-06	1至2年	4,000.00	4,000.00	-	
4	深圳市港中旅华贸国际物流有限公司	押金	2015-07	1至2年	22,500.00	22,500.00	-	
5	顺丰速运公司	支付顺丰保证金	2015-09	1至2年	3,000.00	3,000.00	-	
6	食出茗门	借款及利息	2016-06	1年内	1,217,022.70	1,217,022.70	-	
7	广州哲品家居用品有限公司	押金	2016-06	1年内	10,000.00	10,000.00	-	
8	华润置地(深圳)有限公司	押金保证金	2016-12	1年内	254,070.00	254,070.00	-	
	teabank							
1	门店备用零钞	备用金	2015-07	1至2年	8,000.00	8,000.00	-	
2	支付宝(中国)网络技术有限公司	押金	2016-05	1年内	2,400.00	2,400.00	-	
3	深圳市投控物业管理有限公司高新区分公司	押金保证金	2015-12	1至2年	87,496.65	87,496.65	-	
4	深圳泰森宝科技有限公司	押金	2015-08	1至2年	1,200.00	1,200.00	-	
5	食出茗门	借款及利息	2016-05	1年内	831,950.00	831,950.00	-	
	小计				2,764,152.21	2,764,152.21	-	
	减:坏账准备				21,781.50	-	-100.00	
	其他应收款净额				2,742,370.71	2,764,152.21	0.79	

评估人员：汤宏敏

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年4月25日

# 存货清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

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%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	-
3-9-2	原材料	2,077,987.64	2,077,987.64	-	-
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	-
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	-
3-9-5	产成品（库存商品）	795,024.01	795,024.01	-	-
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	-
3-9-7	发出商品	-	-	-	-
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	-
	存货合计	2,873,011.65	2,873,011.65	-	-
	减：存货跌价准备				
3-9	存货净额	2,873,011.65	2,873,011.65	-	-

被评估单位填表人：陈成伟

评估人员：汤宏敏

填表日期：2017年4月25日

# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

表3-9-2  
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
1	单泡龙井绿茶	包	7,923.00	2.18	7,923	2.18	17,294.09	-	
2	蜜兰香单枞单泡10g	包	890.00	5.72	890	5.72	5,086.35	-	
3	蜜兰香单枞迷你罐装30g	罐	150.00	21.30	150	21.30	3,195.64	-	
4	5g装蜜兰香单枞堂饮茶	包	346.00	2.90	346	2.90	1,004.58	-	
5	蜜兰香单枞散茶	斤	28.90	276.93	29	276.93	8,003.21	-	
6	黄枝香单枞单泡10g	包	2,708.00	5.70	2,708	5.70	15,440.66	-	
7	5g装黄枝香单枞堂饮茶	包	321.00	2.92	321	2.92	936.21	-	
8	黄枝香单枞散茶	斤	50.00	276.85	50	276.85	13,842.72	-	
9	芝兰香单枞单泡10g	包	1,207.00	9.46	1,207	9.46	11,423.05	-	
10	5g装芝兰香单枞堂饮茶	包	30.00	4.71	30	4.71	141.28	-	
11	芝兰香单枞散茶	斤	8.98	458.22	9	458.22	4,114.83	-	
12	芝兰香单枞迷你罐	罐	1.00	32.18	1	32.18	32.18	-	
13	鸭屎香单枞单泡10g	包	1,101.00	20.17	1,101	20.17	22,206.03	-	
14	5g装鸭屎香单枞堂饮茶	包	1,461.00	10.15	1,461	10.15	14,830.74	-	
15	鸭屎香单枞散茶	斤	10.24	1,001.73	10	1,001.73	10,257.74	-	
16	兰香大红袍单泡10g	包	1,360.00	9.55	1,360	9.55	12,983.96	-	
17	5g装兰香大红袍堂饮茶	包	1,397.00	4.83	1,397	4.83	6,754.20	-	
18	兰香大红袍散茶	斤	47.94	470.20	48	470.20	22,541.46	-	
19	醇香大红袍		50.00	196.58	50	196.58	9,829.06	-	
20	清香大红袍单泡	包	3,967.00	3.91	3,967	3.91	15,512.98	-	
21	清香大红袍迷你罐	罐	31.00	16.27	31	16.27	504.35	-	
22	古树红茶单泡5g	包	2,781.00	2.32	2,781	2.32	6,451.60	-	
23	古树红茶散茶	斤	46.60	202.14	47	202.14	9,419.58	-	
24	极品古坦红茶单泡	包	1,891.00	3.25	1,891	3.25	6,147.68	-	
25	极品古坦红茶散茶	斤	97.00	316.16	97	316.16	30,667.13	-	
26	特级古坦红茶单泡	包	2,005.00	2.66	2,005	2.66	5,339.52	-	
27	乌瓦红茶单泡5g每包	包	419.00	0.89	419	0.89	370.97	-	
28	乌瓦红茶散茶Pekoe	斤	2.68	49.15	3	49.15	131.71	-	
29	白牡丹单泡	包	2,090.00	2.03	2,090	2.03	4,243.29	-	

# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

表3-9-2  
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额		单价	金额		
30	15g迷你铁罐装白牡丹	罐	30.00	10.16	304.66	30	10.16	304.66	-	
31	白牡丹散茶	斤	40.98	179.91	7,372.88	41	179.91	7,372.88	-	
32	白毫银针单泡	包	4,463.00	4.98	22,240.48	4,463	4.98	22,240.48	-	
33	白毫银针散茶	斤	20.80	464.53	9,662.21	21	464.53	9,662.21	-	
34	5g普洱生茶单泡	包	14,148.00	0.93	13,194.18	14,148	0.93	13,194.18	-	
35	100g普洱生茶饼	饼	1,181.00	15.39	18,170.63	1,181	15.39	18,170.63	-	
36	357g普洱生茶饼	饼	391.00	54.93	21,478.98	391	54.93	21,478.98	-	
37	普洱生茶迷你罐装40g	罐	94.00	10.75	1,010.14	94	10.75	1,010.14	-	
38	普洱生茶散茶	斤	11.72	75.68	886.92	12	75.68	886.92	-	
39	5g普洱熟茶单泡	包	543.00	1.37	743.70	543	1.37	743.70	-	
40	100g普洱熟茶饼	饼	321.00	25.21	8,093.49	321	25.21	8,093.49	-	
41	357g普洱熟茶饼	饼	424.00	90.21	38,249.56	424	90.21	38,249.56	-	
42	普洱熟茶散茶(饼敲碎的)	斤	10.34	126.02	1,303.07	10	126.02	1,303.07	-	
43	乌瓦红茶 bop	斤	1.00	37.58	37.58	1	37.58	37.58	-	
44	清香大红袍散茶	斤	60.00	188.03	11,282.08	60	188.03	11,282.08	-	
45	明前龙井袋装	袋	10.00	34.58	345.83	10	34.58	345.83	-	
46	碧螺春袋装	袋	29.00	31.18	904.32	29	31.18	904.32	-	
47	碧螺春试饮装	包	101.00	1.62	164.01	101	1.62	164.01	-	
48	谷雨香散茶	斤	49.22	170.94	8,413.68	49	170.94	8,413.68	-	
49	谷雨香试饮装	包	15.00	0.67	10.06	15	0.67	10.06	-	
50	清香大红袍单泡	包	79.00	2.41	190.73	79	2.41	190.73	-	
51	白毫银针迷你罐	罐	5.00	32.56	162.79	5	32.56	162.79	-	
52	谷雨茉莉散茶	斤	28.82	218.28	6,290.95	29	218.28	6,290.95	-	
53	明前龙井单泡	包	100.00	2.15	214.83	100	2.15	214.83	-	
54	蝶豆花	包	12.00	62.50	750.00	12	62.50	750.00	-	
55	嘉年华盒子50g/盒	个	17,271.00	4.19	72,369.63	17,271	4.19	72,369.63	-	
56	嘉年华盒子50g/盒	个	7,051.00	4.10	28,909.57	7,051	4.10	28,909.57	-	
57	嘉年华盒子100g/盒	个	4,090.00	4.36	17,831.79	4,090	4.36	17,831.79	-	
58	嘉年华盒子100g/盒	个	11,017.00	4.79	52,771.23	11,017	4.79	52,771.23	-	

# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

表3-9-2  
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
59	50g牛皮纸袋	个	41,218.00	0.81	41,218	0.81	33,467.54	-	
60	50g纸袋腰封	个	22,059.00	1.14	22,059	1.14	25,211.09	-	
61	茶席	个	3,000.00	12.48	3,000	12.48	37,435.89	-	
62	未加工茶宣纸	个	2,250.00	7.18	2,250	7.18	16,153.46	-	
63	纸盒腰封/条	个	69,996.00	1.38	69,996	1.38	96,594.96	-	
64	小团圆礼盒	个	803.00	12.65	803	12.65	10,157.27	-	
65	老友记礼盒	个	818.00	11.37	818	11.37	9,296.76	-	
66	喜相逢礼盒	个	1,501.00	13.40	1,501	13.40	20,114.35	-	
67	小号无纺布袋	个	415.00	2.39	415	2.39	993.26	-	
68	福袋	个	94.00	19.34	94	19.34	1,817.92	-	
69	小团圆礼盒内纸托	个	12,600.00	4.77	12,600	4.77	60,062.76	-	
70	老友记礼盒内纸托	个	12,250.00	3.91	12,250	3.91	47,937.07	-	
71	喜相逢礼盒内纸托	个	9,391.00	3.99	9,391	3.99	37,458.70	-	
72	封测调研问卷折页	个	470.00	3.42	470	3.42	1,607.40	-	
73	透明英文标贴	个	50.00	0.87	50	0.87	43.44	-	
74	透明中文标贴	个	69,168.00	0.07	69,168	0.07	4,732.95	-	
75	异形卡	个	420.00	9.98	420	9.98	4,190.98	-	
76	铁罐不干胶	个	4,642.00	0.30	4,642	0.30	1,374.65	-	
77	透明通用不干胶	个	2,115.00	0.43	2,115	0.43	902.83	-	
78	礼盒贴纸不干胶	个	550.00	2.31	550	2.31	1,269.23	-	
79	铁罐不干胶	个	1,200.00	1.28	1,200	1.28	1,539.28	-	
80	打印数码不干胶	个	900.00	0.68	900	0.68	615.38	-	
81	内置卡片(产品卡)	个	24,686.00	0.85	24,686	0.85	21,083.11	-	
82	手卡	个	2,675.00	1.54	2,675	1.54	4,114.80	-	
83	牛卡线上手袋	个	999.00	2.08	999	2.08	2,076.37	-	
84	牛卡线上手袋	个	842.00	2.67	842	2.67	2,247.33	-	
85	牛卡线上手袋	个	494.00	2.96	494	2.96	1,462.58	-	
86	牛卡线上手袋	个	541.00	3.50	541	3.50	1,892.09	-	
87	体验装标签	个	8,727.00	0.38	8,727	0.38	3,282.01	-	

# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

表3-9-2  
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
88	小罐罐底标签	个	6,122.00	0.29	1,756.87	6,122	0.29	1,756.87	-
89	二维码标签	个	12,000.00	0.03	400.00	12,000	0.03	400.00	-
90	迷你小信封(售后卡)	个	465.00	0.81	377.32	465	0.81	377.32	-
91	迷你罐底标签	个	10,136.00	0.14	1,396.06	10,136	0.14	1,396.06	-
92	明信片	个	2,733.00	0.50	1,354.21	2,733	0.50	1,354.21	-
93	牛卡中空杯(热饮杯)	个	24,175.00	0.41	9,865.51	24,175	0.41	9,865.51	-
94	牛卡纸蛋糕盒(蛋糕打包装盒)	个	8,080.00	2.06	16,677.99	8,080	2.06	16,677.99	-
95	牛卡中空杯(热饮杯)	个	29,298.00	0.08	2,446.33	29,298	0.08	2,446.33	-
96	PET杯	个	34,000.00	0.14	4,866.89	34,000	0.14	4,866.89	-
97	吸管	个	134,753.00	0.07	9,834.28	134,753	0.07	9,834.28	-
98	进口本色纸巾	个	72,000.00	0.10	7,056.00	72,000	0.10	7,056.00	-
99	ps盖	个	21,000.00	0.15	3,212.34	21,000	0.15	3,212.34	-
100	拱盖	个	3,000.00	0.19	581.14	3,000	0.19	581.14	-
101	杯托	个	550.00	0.89	487.11	550	0.89	487.11	-
102	两杯纸袋(牛皮手抽袋)	个	2,500.00	1.73	4,325.00	2,500	1.73	4,325.00	-
103	防油袋	个	45,500.00	0.37	16,985.69	45,500	0.37	16,985.69	-
104	防油袋	个	36,000.00	0.28	9,910.60	36,000	0.28	9,910.60	-
105	大铁罐	个	4,625.00	14.71	68,031.77	4,625	14.71	68,031.77	-
106	迷你铁罐	个	11,663.00	4.21	49,067.01	11,663	4.21	49,067.01	-
107	中铁罐	个	6,712.00	9.97	66,899.56	6,712	9.97	66,899.56	-
108	小铁罐	个	11,739.00	5.75	67,466.24	11,739	5.75	67,466.24	-
109	铁罐标签	个	701.00	2.26	1,586.03	701	2.26	1,586.03	-
110	357g大竹篓	个	670.00	17.10	11,454.16	670	17.10	11,454.16	-
111	500g大竹篓	个	4,713.00	17.09	80,566.76	4,713	17.09	80,566.76	-
112	100g大竹篓	个	4,164.00	12.91	53,742.99	4,164	12.91	53,742.99	-
113	竹筐腰封	个	3,144.00	1.67	5,238.91	3,144	1.67	5,238.91	-
114	竹筐腰封	个	3,509.00	1.75	6,142.30	3,509	1.75	6,142.30	-
115	蓝色铁罐礼品盒	个	114.00	8.54	973.39	114	8.54	973.39	-
116	礼盒腰封贴纸	张	3,370.00	2.57	8,649.37	3,370	2.57	8,649.37	-



# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳深深茶业文化商业管理有限公司

表3-9-2

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
117	绿色手袋	个	3,439.00	5.13	3,439	5.13	17,635.99	-	
118	蓝色中秋手袋	个	826.00	6.57	826	6.57	5,424.43	-	
119	蓝色中秋手袋	个	543.00	12.68	543	12.68	6,885.24	-	
120	杯垫	包	2,509.00	0.41	2,509	0.41	1,035.88	-	
121	防伪贴	张	9,356.00	0.08	9,356	0.08	719.62	-	
122	礼盒内置说明书	张	3,138.00	1.02	3,138	1.02	3,209.80	-	
123	5g内袋	个	1,359,026.00	0.10	1,359,026	0.10	132,426.98	-	
124	10g内袋	个	926,426.00	0.15	926,426	0.15	140,571.51	-	
125	罐底内托	个	100.00	1.22	100	1.22	122.43	-	
126	铁罐上卡纸	个	100.00	2.01	100	2.01	201.00	-	
127	单罐装盒子(随手礼盒子)	个	238.00	13.16	238	13.16	3,133.07	-	
128	杯子贴包材贴	张	7,000.00	0.14	7,000	0.14	1,005.13	-	
129	加工宣纸(铁罐密封)	张	18,924.00	0.34	18,924	0.34	6,472.96	-	
130	普洱熟茶、清香大红袍产品卡	张	3,014.00	1.11	3,014	1.11	3,349.86	-	
131	心意茶礼长盒	个	233.00	22.22	233	22.22	5,177.86	-	
132	天地盖盒子(华润定制)	个	160.00	16.31	160	16.31	2,608.98	-	
133	天地盖盒子腰封(华润定制)	张	150.00	1.85	150	1.85	276.93	-	
134	天地盖盒子底部不干胶(华润定制)	张	150.00	1.69	150	1.69	253.86	-	
135	天地盖盒子腰封不干胶(华润定制)	张	150.00	1.69	150	1.69	253.86	-	
136	天地盖盒子纸袋(华润定制)	个	192.00	4.00	192	4.00	767.18	-	
137	罐底标签(清香大红袍及熟普)	张	6,916.00	0.29	6,916	0.29	1,986.38	-	
138	双中罐礼盒手提袋(XXL)	个	398.00	4.27	398	4.27	1,700.76	-	
139	福袋腰封(福袋不干胶)	张	101.00	3.00	101	3.00	303.00	-	
140	十万八千里腰封背胶	张	139.00	3.60	139	3.60	500.40	-	
141	十万八千里背面贴纸不干胶	张	139.00	1.60	139	1.60	222.40	-	
142	春茶筒	套	1,597.00	10.43	1,597	10.43	16,652.52	-	
143	春蕊香圆筒外封	张	1,482.00	0.90	1,482	0.90	1,330.01	-	
144	茶叶包装纸(小号)	张	13,100.00	0.13	13,100	0.13	1,679.88	-	
145	茶叶包装纸(大号)	张	10,000.00	0.31	10,000	0.31	3,076.92	-	

# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

表3-9-2  
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
			数量	单价	金额	实际数量			单价
146	春茶宣传折页	张	782.00	1.07	835.56	782	1.07	835.56	-
147	春茶铝箔袋（中封折边袋）	个	49,245.00	0.35	17,167.29	49,245	0.35	17,167.29	-
148	瓷器不干胶（掌心杯）	张	950.00	0.90	856.31	950	0.90	856.31	-
149	瓷器不干胶（清伴杯）	张	303.00	0.90	273.27	303	0.90	273.27	-
150	春茶不干胶（谷雨香）	张	2,800.00	0.12	345.63	2,800	0.12	345.63	-
151	春茶不干胶（龙井）	张	253.00	0.12	31.19	253	0.12	31.19	-
152	春茶不干胶（春蕊香）	张	1,482.00	0.12	182.96	1,482	0.12	182.96	-
153	骨瓷杯海绵托	个	353.00	0.85	301.71	353	0.85	301.71	-
154	香皂盒	个	500.00	2.36	1,179.49	500	2.36	1,179.49	-
155	谷雨香包装盒	个	1,049.00	2.48	2,600.08	1,049	2.48	2,600.08	-
156	棉布袋	个	34.00	9.41	319.87	34	9.41	319.87	-
157	心意茶礼长盒宝蓝色封套	个	290.00	8.17	2,368.32	290	8.17	2,368.32	-
158	心意茶礼长盒海绵内托	个	5.00	3.55	17.77	5	3.55	17.77	-
159	产品折页（小册子）	个	249.00	2.63	655.71	249	2.63	655.71	-
160	双小罐茶礼长盒海绵	个	500.00	2.91	1,452.99	500	2.91	1,452.99	-
161	古树红茶中小罐底标	张	3,750.00	0.23	873.78	3,750	0.23	873.78	-
162	心意茶礼圆标贴	张	489.00	0.83	403.57	489	0.83	403.57	-
163	透明贴纸	张	39,000.00	0.09	3,495.15	39,000	0.09	3,495.15	-
164	冷饮杯杯贴（“绿”字贴）	张	900.00	0.14	129.92	900	0.14	129.92	-
165	白牡丹中小罐底标贴	张	4,000.00	0.23	932.04	4,000	0.23	932.04	-
166	老友记、小团圆、喜相逢不干胶贴	张	1,500.00	1.13	1,689.32	1,500	1.13	1,689.32	-
167	勺型吸管	支	2,400.00	0.06	143.59	2,400	0.06	143.59	-
168	PP注塑杯（名高）	个	53,000.00	0.92	48,696.60	53,000	0.92	48,696.60	-
169	PP注塑杯盖（白色）	个	15,000.00	0.25	3,782.06	15,000	0.25	3,782.06	-
170	堂饮玻璃杯（TJX025）	把	192.00	14.77	2,835.84	192	14.77	2,835.84	-
171	堂饮玻璃杯（TJX026）	把	384.00	16.62	6,382.08	384	16.62	6,382.08	-
1	teabank	包	66.00	2.92	192.50	66	2.92	192.50	-
2	5g装黄枝香单枞堂饮茶	包	58.00	4.71	272.93	58	4.71	272.93	-

# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-2

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
3	清香大红袍单泡	包	153.00	2.27	153	2.27	346.84	-	
4	古树红茶单泡5g	包	483.00	2.26	483	2.26	1,090.06	-	
5	极品古坦红茶单泡	包	219.00	3.25	219	3.25	712.00	-	
6	白牡丹单泡	包	157.00	2.03	157	2.03	318.89	-	
7	5g普洱生茶单泡	包	232.00	0.92	232	0.92	213.68	-	
8	5g普洱熟茶单泡	包	551.00	1.36	551	1.36	746.77	-	
9	玫飞色舞茶包	包	2,600.00	2.20	2,600	2.20	5,720.00	-	
10	茉莉花茶基底	包	52.00	32.80	52	32.80	1,705.40	-	
11	锡兰乌瓦红茶茶基底	斤	60.00	27.56	60	27.56	1,653.53	-	
12	BOP乌瓦红茶茶基底	包	24.00	57.50	24	57.50	1,380.00	-	
13	碳培乌龙茶基底	包	114.00	18.00	114	18.00	2,052.00	-	
14	花香白茶茶基底	包	60.00	50.00	60	50.00	3,000.00	-	
15	伯爵红茶基底	包	42.00	32.60	42	32.60	1,369.20	-	
16	荞麦	包	42.00	16.25	42	16.25	682.50	-	
17	熟普茶基底	包	6.00	126.08	6	126.08	756.48	-	
18	柠檬汁	支	9.00	38.96	9	38.96	350.61	-	
19	芒果果茸	盒	15.00	81.20	15	81.20	1,217.95	-	
20	淡奶油	支	94.00	29.06	94	29.06	2,731.62	-	
21	红枣桂圆枸杞茶	袋	4,200.00	3.80	4,200	3.80	15,960.00	-	
22	海盐	袋	1.00	2.70	1	2.70	2.70	-	
23	香蕉果茸	盒	16.00	72.65	16	72.65	1,162.39	-	
24	草莓果茸	盒	6.00	72.65	6	72.65	435.90	-	
25	百香果果茸	盒	12.00	79.35	12	79.35	952.14	-	
26	乳酸菌	瓶	21.00	45.00	21	45.00	945.00	-	
27	红豆罐头	罐	45.00	14.67	45	14.67	660.05	-	
28	红莓/桑子果茸(树莓)	盒	8.00	75.22	8	75.22	601.72	-	
29	番石榴果茸	盒	4.00	64.10	4	64.10	256.41	-	
30	玄米绿茶	袋	3.00	47.01	3	47.01	141.02	-	
31	可可酱	罐	3.00	22.00	3	22.00	66.00	-	

# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-2

被评估单位：深圳深宝茶文化商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
32	线上牛皮小手袋	个	2.08	100.90	209.88	2	100.90	209.88	-
33	线上牛皮中手袋	个	2.67	108.96	290.92	3	108.96	290.92	-
34	线上牛皮大手袋	个	2.96	20.01	59.22	3	20.01	59.22	-
35	线上牛皮加大手袋	个	3.50	19.98	69.94	4	19.98	69.94	-
36	PET杯	个	0.14	868.21	121.55	0	868.21	121.55	-
37	PP注塑杯	个	0.92	3,895.76	3,584.10	1	3,895.76	3,584.10	-
38	PP注塑杯盖	个	0.25	5,443.20	1,360.80	0	5,443.20	1,360.80	-
39	热试饮杯	个	0.41	845.85	346.80	0	845.85	346.80	-
40	牛卡中空杯	个	0.41	472.68	193.80	0	472.68	193.80	-
41	进口本色纸巾	张	0.10	4,116.00	411.60	0	4,116.00	411.60	-
42	防油袋	个	0.37	4,032.43	1,492.00	0	4,032.43	1,492.00	-
43	防油袋	个	0.28	3,928.57	1,100.00	0	3,928.57	1,100.00	-
44	牛皮纸袋	个	1.73	335.00	579.55	2	335.00	579.55	-
45	牛卡纸蛋糕盒	只	2.06	120.23	247.68	2	120.23	247.68	-
46	吸管	根	0.07	7,300.00	511.00	0	7,300.00	511.00	-
47	四杯纸托	个	0.89	248.88	221.50	1	248.88	221.50	-
	合计				2,077,987.64			2,077,987.64	-

评估人员：汤宏敏

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年4月25日

# 存货一产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日: 2016年12月31日

表3-9-5

金额单位: 人民币元

被评估单位: 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额		单价	金额		
1	龙井盒装3g*15	盒	39.00	39.67	1,547.25	39	39.67	1,547.25		
2	蜜兰香单枞盒装10g*5	盒	261.00	35.75	9,331.04	261	35.75	9,331.04		
3	蜜兰香单枞盒装10g*10	盒	236.00	64.25	15,162.40	236	64.25	15,162.40		
4	蜜兰香单枞中罐装10g*12	罐	27.00	82.24	2,220.43	27	82.24	2,220.43		
5	蜜兰香单枞小罐装80g	罐	43.00	50.78	2,183.42	43	50.78	2,183.42		
6	蜜兰香体验装	袋	100.00	6.05	604.84	100	6.05	604.84		
7	黄枝香单枞盒装10g*5	盒	224.00	35.76	8,011.22	224	35.76	8,011.22		
8	黄枝香单枞盒装10g*10	盒	479.00	64.29	30,794.91	479	64.29	30,794.91		
9	黄枝香单枞中罐装10g*12	罐	2.00	108.21	216.41	2	108.21	216.41		
10	黄枝香单枞小罐装80g	罐	13.00	50.63	658.22	13	50.63	658.22		
11	黄枝香体验装	袋	100.00	6.05	604.84	100	6.05	604.84		
12	芝兰香单枞盒装10g*5	盒	352.00	53.83	18,949.46	352	53.83	18,949.46		
13	芝兰香单枞盒装10g*10	盒	298.00	100.49	29,944.63	298	100.49	29,944.63		
14	芝兰香单枞中罐装10g*12	罐	49.00	125.86	6,167.19	49	125.86	6,167.19		
15	芝兰香单枞小罐装80g	罐	19.00	79.69	1,514.13	19	79.69	1,514.13		
16	芝兰香单枞体验装10g	袋	100.00	9.67	967.24	100	9.67	967.24		
17	鸭屎香单枞盒装10g*5	盒	451.00	108.20	48,800.27	451	108.20	48,800.27		
18	鸭屎香单枞盒装10g*10	盒	497.00	209.20	103,974.05	497	209.20	103,974.05		
19	鸭屎香单枞中罐装10g*12	罐	7.00	255.43	1,787.99	7	255.43	1,787.99		
20	鸭屎香单枞小罐装80g	罐	4.00	164.40	657.58	4	164.40	657.58		
21	鸭屎香单枞体验装10	袋	99.00	20.54	2,033.88	99	20.54	2,033.88		
22	兰香大红袍盒装10g*5	盒	118.00	55.27	6,521.87	118	55.27	6,521.87		
23	兰香大红袍盒装10g*10	盒	132.00	102.89	13,581.58	132	102.89	13,581.58		
24	兰香大红袍中罐装10g*12	罐	23.00	127.70	2,937.10	23	127.70	2,937.10		
25	兰香大红袍体验装10	袋	100.00	9.91	991.17	100	9.91	991.17		
26	兰香大红袍小罐装80g	罐	6.00	81.61	489.66	6	81.61	489.66		
27	云南古树红茶袋装50g	袋	339.00	26.27	8,906.76	339	26.27	8,906.76		
28	云南古树红茶盒装5g*20	盒	168.00	53.66	9,015.28	168	53.66	9,015.28		

# 存货一产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-5

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
29	云南古树红茶中罐装5g*30	罐	37.00	79.40	2,937.82	37	79.40	2,937.82	
30	云南古树红茶小罐装120g	罐	26.00	54.83	1,425.66	26	54.83	1,425.66	
31	古树红茶体验装	袋	75.00	2.50	187.85	75	2.50	187.85	
32	古坦红茶盒装5g*10	盒	412.00	40.48	16,678.27	412	40.48	16,678.27	
33	古坦红茶盒装5g*20	盒	170.00	75.73	12,873.38	170	75.73	12,873.38	
34	古坦红茶中罐装5g*40	罐	7.00	143.04	1,001.25	7	143.04	1,001.25	
35	古坦红茶小罐装150g	罐	8.00	101.22	809.77	8	101.22	809.77	
36	古坦红茶体验装	袋	100.00	3.64	363.77	100	3.64	363.77	
37	特级古坦红茶散茶罐装	罐	47.00	126.31	5,936.50	47	126.31	5,936.50	
38	白牡丹袋装50g	袋	46.00	24.10	1,108.49	46	24.10	1,108.49	
39	白牡丹盒装5g*20	盒	176.00	47.92	8,433.12	176	47.92	8,433.12	
40	白牡丹中罐装5g*20	罐	30.00	55.23	1,656.82	30	55.23	1,656.82	
41	60g小罐装白牡丹	罐	1.00	27.98	27.98	1	27.98	27.98	
42	白牡丹体验装	袋	83.00	2.47	204.72	83	2.47	204.72	
43	白毫银针盒装5g*10	盒	82.00	55.66	4,564.06	82	55.66	4,564.06	
44	白毫银针盒装5g*20	盒	232.00	104.57	24,261.25	232	104.57	24,261.25	
45	白毫银针中罐装5g*30	罐	16.00	162.13	2,594.01	16	162.13	2,594.01	
46	白毫银针小罐装80g	罐	13.00	81.03	1,053.42	13	81.03	1,053.42	
47	白毫银针体验装	袋	100.00	5.35	534.60	100	5.35	534.60	
48	普洱生茶袋装5g*10	袋	46.00	12.34	567.44	46	12.34	567.44	
49	普洱生茶盒装5g*20	盒	1.00	25.87	25.87	1	25.87	25.87	
50	普洱生茶饼装100g*1(竹笋装)	饼	125.00	30.94	3,867.64	125	30.94	3,867.64	
51	普洱生茶饼装100g*5(竹笋装)	饼	13.00	96.28	1,251.68	13	96.28	1,251.68	
52	普洱生茶饼装357g*1(竹笋装)	饼	186.00	74.58	13,870.96	186	74.58	13,870.96	
53	普洱生茶体验装	袋	89.00	1.31	116.44	89	1.31	116.44	
54	普洱熟茶饼装100g*1(竹笋装)	饼	121.00	40.64	4,917.41	121	40.64	4,917.41	
55	普洱熟茶饼装100g*5(竹笋装)	饼	25.00	145.68	3,642.07	25	145.68	3,642.07	
56	普洱熟茶饼装357g*1(竹笋装)	饼	144.00	109.85	15,818.51	144	109.85	15,818.51	

# 存货一产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-5

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
57	老友记135g/4罐	盒	55.00	106.86	5,877.27	55	106.86	5,877.27	
58	小团圆195g/6罐	盒	60.00	140.48	8,428.57	60	140.48	8,428.57	
59	喜相逢200g/2饼	盒	28.00	67.66	1,894.43	28	67.66	1,894.43	
60	清香大红袍小罐	罐	84.00	36.46	3,062.85	84	36.46	3,062.85	
61	清香大红袍中罐	罐	102.00	58.64	5,981.14	102	58.64	5,981.14	
62	十万八千礼礼盒	盒	55.00	100.86	5,547.04	55	100.86	5,547.04	
63	骨瓷飘逸杯	个	21.00	45.30	951.28	21	45.30	951.28	
64	心意茶礼(年年有余)	个	12.00	110.82	1,329.86	12	110.82	1,329.86	
65	欢喜单罐礼盒茶(古树红茶)	个	6.00	70.94	425.61	6	70.94	425.61	
66	欢喜单罐礼盒茶(白牡丹)	个	18.00	43.61	784.98	18	43.61	784.98	
67	清脂茶	盒	41.00	24.03	985.19	41	24.03	985.19	
68	骨瓷飘逸杯	个	50.00	11.44	572.22	50	11.44	572.22	
69	骨瓷飘逸杯	个	50.00	11.44	572.22	50	11.44	572.22	
70	清伴杯	套	94.00	48.82	4,589.36	94	48.82	4,589.36	
71	铁汉定制茶礼	套	2.00	254.96	509.91	2	254.96	509.91	
72	清伴杯礼盒	盒	89.00	66.72	5,938.43	89	66.72	5,938.43	
73	明前龙井茶礼	50g/筒	335.00	46.51	15,581.86	335	46.51	15,581.86	
74	春蕊香茶礼	50g/筒	68.00	47.47	3,228.15	68	47.47	3,228.15	
75	心意茶礼(岁岁平安)	个	7.00	166.76	1,167.34	7	166.76	1,167.34	
76	龙井茶香皂盒装	盒	363.00	34.46	12,509.59	363	34.46	12,509.59	
77	掌心杯	个	322.00	33.80	10,884.75	322	33.80	10,884.75	
78	谷雨香标准装	盒	5.00	62.52	312.60	5	62.52	312.60	
79	谷雨香双mini罐组合	盒	1.00	54.70	54.70	1	54.70	54.70	
80	心意礼盒清香大红袍	盒	7.00	42.94	300.55	7	42.94	300.55	
81	映月茶礼(清香大红袍+映月杯)	盒	1.00	123.45	123.45	1	123.45	123.45	
82	满庭芳茶礼(茉莉花茶+清伴杯)	盒	44.00	133.43	5,870.75	44	133.43	5,870.75	
83	满庭芳茶礼(清香大红袍+清伴杯)	盒	67.00	121.32	8,128.46	67	121.32	8,128.46	
84	映月杯	个	17.00	51.28	871.81	17	51.28	871.81	

# 存货一产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-5

被评估单位：深圳深宝茶文化商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额		单价	金额		
85	万圣节捣蛋礼盒	盒	46.00	25.19	1,158.68	46	25.19	1,158.68		
86	独乐个性杯	个	371.00	25.00	9,275.00	371	25.00	9,275.00		
87	高足个性杯	个	444.00	25.00	11,100.00	444	25.00	11,100.00		
	teabank		-	-	-	-	-	-		
1	蜜兰香单枞中罐装10g*12	罐	2.00	109.50	219.00	2	109.50	219.00		
2	蜜兰香单枞小罐装80g	罐	10.00	84.50	845.00	10	84.50	845.00		
3	黄枝香单枞盒装10g*5	盒	20.00	54.50	1,090.00	20	54.50	1,090.00		
4	黄枝香单枞中罐装10g*12	罐	14.00	109.50	1,533.00	14	109.50	1,533.00		
5	黄枝香单枞小罐装80g	罐	8.00	84.50	676.00	8	84.50	676.00		
6	芝兰香单枞中罐装10g*12	罐	12.00	179.50	2,154.00	12	179.50	2,154.00		
7	芝兰香单枞小罐装80g	罐	11.00	134.50	1,479.50	11	134.50	1,479.50		
8	鸭屎香单枞盒装10g*10	盒	2.00	244.45	488.90	2	244.45	488.90		
9	鸭屎香单枞中罐装10g*12	罐	10.00	414.20	4,142.01	10	414.20	4,142.01		
10	鸭屎香单枞小罐装80g	罐	8.00	223.97	1,791.78	8	223.97	1,791.78		
11	兰香大红袍中罐装10g*12	罐	12.00	169.50	2,034.00	12	169.50	2,034.00		
12	兰香大红袍小罐装80g	罐	12.00	129.50	1,554.00	12	129.50	1,554.00		
13	云南古树红茶中罐装5g*30	罐	15.00	79.11	1,186.59	15	79.11	1,186.59		
14	云南古树红茶小罐装120g	罐	33.00	54.84	1,809.62	33	54.84	1,809.62		
15	古坦红茶小罐装150g	罐	13.00	113.52	1,475.75	13	113.52	1,475.75		
16	极品古坦红茶中罐	罐	5.00	140.46	702.28	5	140.46	702.28		
17	特级古坦红茶散茶罐装	罐	9.00	199.50	1,795.50	9	199.50	1,795.50		
18	白牡丹中罐装5g*20	罐	6.00	79.50	477.00	6	79.50	477.00		
19	60g小罐装白牡丹	罐	5.00	54.50	272.50	5	54.50	272.50		
20	白毫银针中罐装5g*30	罐	15.00	228.94	3,434.12	15	228.94	3,434.12		
21	白毫银针小罐装80g	罐	18.00	134.29	2,417.13	18	134.29	2,417.13		
22	普洱生茶饼装100g*1	饼	3.00	35.24	105.71	3	35.24	105.71		
23	普洱生茶饼装100g*5	饼	9.00	149.50	1,345.50	9	149.50	1,345.50		
24	普洱生茶饼装357g*1	饼	8.00	114.50	916.00	8	114.50	916.00		



# 存货一产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-5

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	单价		
25	普洱熟茶饼装100g*1	饼	19.00	39.58	752.04	19	39.58	752.04	
26	普洱熟茶饼装100g*5	饼	5.00	234.50	1,172.50	5	234.50	1,172.50	
27	普洱熟茶饼装357g*1	饼	19.00	189.50	3,600.50	19	189.50	3,600.50	
28	老友记135g/4罐	盒	31.00	108.84	3,373.97	31	108.84	3,373.97	
29	小团圆195g/6罐	盒	24.00	142.63	3,423.05	24	142.63	3,423.05	
30	喜相逢200g/2饼	盒	14.00	88.13	1,233.79	14	88.13	1,233.79	
31	乌瓦红茶圣诞礼盒	盒	8.00	49.00	392.00	8	49.00	392.00	
32	十万八千礼盒	盒	1.00	134.50	134.50	1	134.50	134.50	
33	黄秋葵脆片	罐	51.00	13.93	710.48	51	13.93	710.48	
34	香菇脆片	罐	101.00	11.92	1,203.85	101	11.92	1,203.85	
35	菇菜脆片	罐	29.00	14.61	423.82	29	14.61	423.82	
36	果蔬脆片	罐	29.00	10.52	305.00	29	10.52	305.00	
37	山楂条	罐	15.00	7.35	110.29	15	7.35	110.29	
38	天性好梅袋装原味	袋	99.00	12.50	1,237.50	99	12.50	1,237.50	
39	天性好梅袋装紫苏味	袋	112.00	12.50	1,400.00	112	12.50	1,400.00	
40	天性好梅袋装蜂蜜味	袋	76.00	12.50	950.00	76	12.50	950.00	
41	普洱生茶(易武)	饼	1.00	-5.33	-5.33	1	-5.33	-5.33	
42	普洱生茶(象明)	饼	6.00	266.67	1,600.00	6	266.67	1,600.00	
43	普洱生茶(班章)	饼	16.00	878.37	14,053.84	16	878.37	14,053.84	
44	心意茶礼(年年有余)	个	29.00	117.57	3,409.40	29	117.57	3,409.40	
45	欢喜礼盒茶(财源滚滚)	盒	30.00	50.51	1,515.42	30	50.51	1,515.42	
46	欢喜礼盒茶(步步高升)	盒	18.00	70.94	1,276.83	18	70.94	1,276.83	
47	心意茶礼(岁岁平安)	个	1.00	166.76	166.76	1	166.76	166.76	
48	大铁罐	个	354.00	18.00	6,372.00	354	18.00	6,372.00	
49	小铁罐	个	64.00	7.00	448.00	64	7.00	448.00	
50	清伴杯	个	6.00	66.72	400.34	6	66.72	400.34	
51	中铁罐	个	307.00	15.00	4,605.00	307	15.00	4,605.00	
52	掌心杯	套	13.00	33.80	439.45	13	33.80	439.45	

# 存货—产成品(库存商品)清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-5  
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额		单价	金额		
53	谷雨香双mini罐组合(端午套装)	盒	12.00	55.37	664.48	12	55.37	664.48		
54	冻干榴莲	包	211.00	8.70	1,835.70	211	8.70	1,835.70		
55	冻干草莓	包	110.00	7.00	770.00	110	7.00	770.00		
56	茉莉花茶心意礼盒	盒	1.00	79.50	79.50	1	79.50	79.50		
57	山楂片	罐	42.00	7.35	308.72	42	7.35	308.72		
58	茶器	批	1.00	108,795.69	108,795.69	1	108,795.69	108,795.69		
59	普洱茶针	个	956.00	6.90	6,596.40	956	6.90	6,596.40		
	合计				795,024.01			795,024.01	-	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏



# 非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表4

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深宝茶文化产业管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	1,873,400.00	1,873,400.00	100.00
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	1,873,400.00	1,873,400.00	100.00
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	-	-	-	-
4-6	固定资产	1,341,979.59	1,306,043.00	-35,936.59	-2.68
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	1,341,979.59	1,306,043.00	-35,936.59	-2.68
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	2,547,015.99	2,547,015.99	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	3,888,995.58	5,726,458.90	1,837,463.41	47.25

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏 汤宏敏 王炳杰

## 长期股权投资清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-4

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	深圳市食出茗门餐饮管理有限公司	2015-12	51.00%	-	1,873,400.00	100.00	
合计				-	1,873,400.00	100.00	
	减：长期股权投资减值准备			-	-	-	
	长期股权投资净额			-	1,873,400.00	100.00	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏

# 固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

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	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	1,554,095.64	1,341,979.59	1,514,720.00	1,306,043.00	-39,375.64	-35,936.59	-2.53	-2.68
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	1,554,095.64	1,341,979.59	1,514,720.00	1,306,043.00	-39,375.64	-35,936.59	-2.53	-2.68
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	1,554,095.64	1,341,979.59	1,514,720.00	1,306,043.00	-39,375.64	-35,936.59	-2.53	-2.68
	减：固定资产减值准备								
4-6	固定资产净额	1,554,095.64	1,341,979.59	1,514,720.00	1,306,043.00	-39,375.64	-35,936.59	-2.53	-2.68

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年4月25日

评估人员：王鸿杰

# 固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
1	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-08	2015-08	4,153.85	3,276.93	3,800.00	73	2,774.00	-15.35
2	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-08	2015-08	4,153.84	3,276.92	3,800.00	73	2,774.00	-15.35
3	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-08	2015-08	4,153.85	3,276.93	3,800.00	73	2,774.00	-15.35
4	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-08	2015-08	4,153.85	3,276.93	3,800.00	73	2,774.00	-15.35
5	高配置台式电脑		华硕	台	1	2015-08	2015-08	12,098.29	9,544.21	11,000.00	73	8,030.00	-15.87
6	苹果电脑	macBook Air	苹果	台	1	2015-10	2015-10	5,013.00	4,086.99	4,500.00	77	3,465.00	-15.22
7	联想服务器		联想	台	1	2015-10	2015-10	13,367.44	10,922.64	11,970.00	80	9,576.00	-12.33
8	高配置电脑华硕Z97	Z97	华硕	台	1	2015-11	2015-11	8,376.07	6,939.34	8,000.00	78	6,240.00	-10.08
9	办公电脑华硕	H81	华硕	台	1	2015-11	2015-11	2,350.43	1,947.27	2,000.00	78	1,560.00	-19.89
10	办公电脑华硕	H81	华硕	台	1	2015-11	2015-11	2,350.43	1,947.27	2,000.00	78	1,560.00	-19.89
11	办公电脑华硕	H81	华硕	台	1	2015-11	2015-11	2,350.43	1,947.27	2,000.00	78	1,560.00	-19.89
12	办公电脑华硕	H81	华硕	台	1	2015-11	2015-11	2,350.42	1,947.26	2,000.00	78	1,560.00	-19.89
13	高配置主机INTEL I5	INTEL I5	华硕	台	1	2015-11	2015-11	6,837.61	5,554.77	6,500.00	78	5,070.00	-10.50
14	针式打印机及配件		惠普	台	1	2015-11	2015-11	4,034.19	3,342.21	3,800.00	82	3,116.00	-6.77
15	同奥C221打印机	C221	同奥	台	1	2015-11	2015-11	13,247.86	10,975.48	12,800.00	82	10,496.00	-4.37
16	惠普M226DN打印机	M226DN	惠普	台	1	2015-11	2015-11	2,136.75	1,770.24	2,000.00	82	1,640.00	-7.36
17	高配置电脑主机华硕Z97	Z97	华硕	台	1	2015-11	2015-11	7,350.43	6,089.63	7,000.00	78	5,460.00	-10.34
18	苹果mac book air	M2	苹果	台	1	2015-11	2015-11	4,957.27	4,106.96	4,500.00	78	3,510.00	-14.54
19	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.45	2,478.33	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
20	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.45	2,478.33	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
21	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.45	2,478.33	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
22	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.45	2,478.33	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
23	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.45	2,478.33	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
24	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.45	2,478.33	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
25	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.45	2,478.33	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
26	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.46	2,478.34	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
27	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.46	2,478.34	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
28	联想笔记本电脑	Think PAD E450C	联想	台	1	2015-11	2015-11	2,991.46	2,478.34	2,500.00	78	1,950.00	-21.32
29	摄影设备		苹果	台	1	2015-11	2015-11	8,835.00	7,319.55	8,500.00	82	6,970.00	-4.78
30	iPad-mini2	iPad-mini2	苹果	台	1	2015-12	2015-12	9,089.75	7,650.54	8,500.00	79	6,715.00	-12.23
31	小霸王PDS系统		深圳小霸王金融支付	台	1	2016-03	2016-03	104,660.20	92,231.80	104,660.00	87	91,054.00	-1.29
32	小霸王PDS街机套组		小霸王	台	1	2016-03	2016-03	28,428.00	25,052.17	28,430.00	87	24,734.00	-1.27
33	佳能单反相机套组	EOS 5D 单反 111, 含闪光灯等	佳能	台	1	2016-04	2016-04	38,746.15	34,666.28	35,610.00	91	32,405.00	-6.50
34	macbook por 苹果笔记本电脑	macBook Air	苹果	台	1	2016-04	2016-04	5,897.44	5,274.93	5,800.00	87	5,046.00	-4.34
35	macbook por 苹果笔记本电脑	macBook Air	苹果	台	1	2016-04	2016-04	5,897.44	5,274.93	5,800.00	87	5,046.00	-4.34
36	商用大冷柜		海尔	台	1	2016-06	2016-06	2,562.40	2,359.54	2,500.00	91	2,275.00	-3.58
37	打印机、路由器	RC/RD-318HD	惠普	台	1	2016-06	2016-06	2,590.00	2,384.96	2,500.00	92	2,300.00	-4.19
38	格力空调		格力	台	1	2016-06	2016-06	2,590.00	2,384.96	2,500.00	92	2,300.00	-4.19
39	联想PCS系统	KP8-265W/(26592)PNA-A3	联想	台	1	2016-08	2016-08	115,384.62	109,294.88	115,380.00	94	108,457.00	-0.77
40	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-08	2015-08	4,153.84	3,276.92	3,800.00	73	2,774.00	-15.35
41	笔记本电脑	Thinkpad X240	联想	台	1	2014-12	2014-12	4,700.85	3,212.25	4,000.00	60	2,400.00	-25.29
42	笔记本电脑	Thinkpad X240	联想	台	1	2014-12	2014-12	4,700.85	3,212.25	4,000.00	60	2,400.00	-25.29
43	笔记本电脑	Thinkpad X240	联想	台	1	2014-12	2014-12	4,700.86	3,212.26	4,000.00	60	2,400.00	-25.29
44	电脑	Thinkpad L440	联想	台	1	2014-12	2014-12	3,846.15	2,628.21	3,000.00	60	1,800.00	-31.51

# 固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6-6

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	净值		
45	电脑	Thinkpad L440	联想	台	1	2014-12	2014-12	3,846.15	2,628.21	3,000.00	1,800.00	-31.51	
46	联想电脑+显示器	TS240+LT1922S	联想	台	1	2014-12	2014-12	2,991.45	2,044.15	2,500.00	1,500.00	-26.62	
47	联想电脑+显示器	TS240+LT1922S	联想	台	1	2014-12	2014-12	2,991.45	2,044.15	2,500.00	1,500.00	-26.62	
48	联想电脑+显示器	MS350+LT1953	联想	台	1	2014-12	2014-12	4,230.77	2,891.03	3,600.00	2,150.00	-26.29	
49	联想电脑+显示器	TS240+LT1922S	联想	台	1	2014-12	2014-12	2,991.45	2,044.15	2,500.00	1,500.00	-26.62	
50	联想电脑+显示器	TS240+LT1922S	联想	台	1	2014-12	2014-12	2,991.45	2,044.15	2,500.00	1,500.00	-26.62	
51	苹果电脑	macbook Air	苹果	台	1	2015-01	2015-01	5,374.35	3,743.39	5,000.00	3,100.00	-17.19	
52	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-04	2015-04	4,153.85	3,057.70	3,800.00	2,546.00	-16.73	
53	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-04	2015-04	4,153.84	3,057.69	3,800.00	2,546.00	-16.73	
54	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-04	2015-04	4,153.84	3,057.69	3,800.00	2,546.00	-16.73	
55	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-04	2015-04	4,153.85	3,057.70	3,800.00	2,546.00	-16.73	
56	苹果电脑	macBook Air	苹果	台	1	2015-04	2015-04	5,538.46	4,076.92	5,000.00	3,350.00	-17.83	
57	苹果电脑	macBook Air	苹果	台	1	2015-04	2015-04	5,538.46	4,076.92	5,000.00	3,350.00	-17.83	
58	办公电脑华硕	881	华硕	台	1	2015-04	2015-04	2,353.84	1,732.69	2,000.00	1,340.00	-22.65	
59	办公电脑华硕	881	华硕	台	1	2015-04	2015-04	2,353.84	1,732.69	2,000.00	1,340.00	-22.65	
60	办公电脑华硕	881	华硕	台	1	2015-04	2015-04	2,353.85	1,732.70	2,000.00	1,340.00	-22.65	
61	办公电脑华硕	881	华硕	台	1	2015-04	2015-04	2,353.85	1,732.70	2,000.00	1,340.00	-22.65	
62	办公电脑华硕	881	华硕	台	1	2015-04	2015-04	2,353.85	1,732.70	2,000.00	1,340.00	-22.65	
63	惠普打印机		惠普	台	1	2015-04	2015-04	2,563.25	1,886.83	2,500.00	1,800.00	-4.60	
64	苹果电脑	macBook Air	苹果	台	1	2015-05	2015-05	5,717.95	4,284.49	5,300.00	3,604.00	-15.88	
65	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-06	2015-06	4,153.85	3,167.31	3,800.00	2,660.00	-16.02	
66	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-06	2015-06	4,153.85	3,167.31	3,800.00	2,660.00	-16.02	
67	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-06	2015-06	4,153.85	3,167.31	3,800.00	2,660.00	-16.02	
68	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-06	2015-06	4,153.85	3,167.31	3,800.00	2,660.00	-16.02	
69	笔记本电脑	Think Pad X240	联想	台	1	2015-06	2015-06	4,153.85	3,167.31	3,800.00	2,660.00	-16.02	
70	iPad平板电脑		苹果	台	1	2015-07	2015-07	3,085.47	2,393.38	2,600.00	1,872.00	-21.78	
71	iPad平板电脑		苹果	台	1	2015-07	2015-07	3,085.47	2,393.38	2,600.00	1,872.00	-21.78	
72	iPad平板电脑		苹果	台	1	2015-07	2015-07	3,085.47	2,393.38	2,600.00	1,872.00	-21.78	
73	iPad平板电脑		苹果	台	1	2015-07	2015-07	3,085.47	2,393.38	2,600.00	1,872.00	-21.78	
74	iPad平板电脑		苹果	台	1	2015-07	2015-07	3,085.47	2,393.38	2,600.00	1,872.00	-21.78	
	teabank												
1	乐视TV		乐视TV	台	1	2015-11	2015-11	3,520.35	2,871.45	3,400.00	2,788.00	-2.91	
2	科图系统一套		科图	台	1	2015-11	2015-11	94,201.06	75,837.15	94,000.00	80,840.00	5.21	
3	办公主机			台	1	2015-11	2015-11	2,195.37	1,790.70	2,000.00	1,560.00	-12.88	
4	惠普打印机		惠普	台	1	2015-11	2015-11	1,029.82	840.00	1,000.00	830.00	-2.38	
5	打印机爱普生		爱普生	台	1	2015-11	2015-11	1,555.71	1,259.77	1,500.00	1,230.00	-3.13	
6	投影机爱普生		爱普生	台	1	2015-11	2015-11	8,781.46	7,162.79	8,500.00	6,970.00	-2.69	
7	洗碟机			台	1	2015-11	2015-11	25,185.19	20,472.51	25,190.00	21,663.00	5.82	
8	洗碟机			台	1	2015-11	2015-11	25,185.19	20,472.51	25,190.00	21,663.00	5.82	
9	微波炉			台	1	2015-11	2015-11	40,925.92	33,267.81	40,000.00	32,800.00	-1.41	
10	微波炉			台	1	2015-11	2015-11	40,925.92	33,267.81	40,000.00	32,800.00	-1.41	
11	Marco开水机		Marco	台	1	2015-11	2015-11	90,000.00	75,563.39	90,000.00	73,800.00	-2.33	
12	原料分配器		原料	台	1	2015-12	2015-12	4,700.00	3,955.83	4,700.00	3,901.00	-1.39	
13	音响套装			台	1	2016-01	2016-01	2,323.00	1,985.84	2,320.00	1,972.00	-0.70	



### 固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6-6  
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深宝茶业文化商业管理有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	净值		
14	数码相机	1-6000L	索尼	台	1	2016-03	2016-03	4,150.00	3,567.19	4,000.00	3,400.00	-7.03	
15	Teabank-LED发光招牌	Teabank-LED		台	1	2016-03	2016-03	50,000.00	44,062.50	50,000.00	43,500.00	-1.28	
16	韩国Logo招牌		韩国	台	1	2016-03	2016-03	14,596.00	12,862.72	14,600.00	12,702.00	-1.25	
17	饮水机	PWC25F10型		台	1	2016-05	2016-05	10,800.00	9,802.40	10,800.00	9,720.00	-0.84	
18	搅拌机	VITA-MIX HV1.12.125		台	1	2016-06	2016-06	9,800.00	9,024.17	9,800.00	9,016.00	-0.09	
19	咖啡机设备		BCW	台	1	2016-06	2016-06	174,745.19	158,605.53	174,750.00	160,770.00	1.36	
20	身份证阅读器			台	1	2016-12	2016-12	1,919.51	1,919.51	1,920.00	1,920.00	0.03	
21	歌德电子阅读机		歌德	台	1	2016-12	2016-12	19,551.28	19,551.28	19,550.00	19,550.00	-0.01	
22	门店中央空调			台	1	2016-12	2016-12	136,038.32	136,038.32	136,040.00	136,040.00	0.00	
23	苹果IMAC	苹果IMAC	苹果	台	1	2016-12	2016-12	5,083.33	5,083.33	5,000.00	5,000.00	-1.64	
24	苹果IMAC	苹果IMAC	苹果	台	1	2016-12	2016-12	5,083.33	5,083.33	5,000.00	5,000.00	-1.64	
25	苹果IMAC	苹果IMAC	苹果	台	1	2016-12	2016-12	5,083.33	5,083.33	5,000.00	5,000.00	-1.64	
26	伟莱格 (400*400*600)			台	1	2015-11	2015-11	32,730.87	26,697.65	32,730.00	28,148.00	5.43	
27	海尔热水器		海尔	台	1	2015-08	2015-08	1,698.00	1,330.07	1,690.00	1,301.00	-2.19	
28	吉之美吧台热水机		吉之美	台	1	2015-08	2015-08	3,200.00	2,524.44	3,200.00	2,464.00	-2.39	
29	吉之美吧台热水机		吉之美	台	1	2015-08	2015-08	2,300.00	1,814.44	2,300.00	1,771.00	-2.39	
30	吉之美吧台热水机		吉之美	台	1	2015-08	2015-08	2,300.00	1,814.44	2,300.00	1,771.00	-2.39	
31	展示柜 (1500*820*1250)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	17,483.09	14,260.46	17,000.00	14,620.00	2.52	
32	冷柜 (1200*800*1900)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	8,621.80	7,032.56	8,500.00	6,970.00	-0.89	
33	冷柜 (1200*800*1900)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	8,621.80	7,032.56	8,500.00	6,970.00	-0.89	
34	冷柜 (750*750*800)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	5,348.70	4,352.78	4,600.00	3,772.00	-13.54	
35	冷柜 (750*750*800)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	5,348.71	4,352.79	4,600.00	3,772.00	-13.54	
36	冷柜 (700*800*1990)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	8,222.64	6,706.97	8,000.00	6,560.00	-2.19	
37	展示柜 (1500*820*1250)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	17,483.09	14,260.46	17,480.00	15,033.00	5.42	
38	冷柜 (1200*750*800)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	7,264.66	5,925.57	7,200.00	5,904.00	-0.36	
39	冷柜 (1200*750*800)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	7,264.66	5,925.57	7,200.00	5,904.00	-0.36	
40	新冰机 (560*820*1721)		海尔	台	1	2015-11	2015-11	19,957.86	16,279.06	19,950.00	17,166.00	5.45	
41	冷水器		海尔	台	1	2015-11	2015-11	6,466.35	5,274.42	6,470.00	5,305.00	0.58	
42	厨间热饮热水器			台	1	2015-11	2015-11	5,479.63	4,469.58	5,490.00	4,494.00	0.55	
43	厨间热饮热水器			台	1	2015-11	2015-11	5,479.63	4,469.58	5,480.00	4,494.00	0.55	
44	厨间热饮热水器			台	1	2015-11	2015-11	5,479.62	4,469.57	5,480.00	4,494.00	0.55	
45	厨间热饮热水器			台	1	2015-11	2015-11	5,479.63	4,469.58	5,480.00	4,494.00	0.55	
46	厨间热饮热水器			台	1	2015-11	2015-11	5,479.62	4,469.57	5,480.00	4,494.00	0.55	
47	厨间热饮热水器			台	1	2015-11	2015-11	5,479.63	4,469.58	5,480.00	4,494.00	0.55	
合 计								1,554,095.64	1,341,979.59	1,514,720.00	1,306,043.00	-2.68	

评估人员：王鸿杰

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

# 长期待摊费用清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-15

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	评估价值	增值率(%)	备注
1	teabank项目设计费	2015-08	716,981.12	32	336,084.90	336,084.90	-	
2	仓库货架	2015-09	25,641.02	60	18,803.42	18,803.42	-	
3	办公室桌椅	2015-10	72,979.35	60	57,115.46	57,115.46	-	
	teabank							
1	门店软装服务费	2015-11	44,720.30	28	23,957.31	23,957.31	-	
2	软件园区装修费用	2015-09	3,797,498.00	32	1,761,492.31	1,761,492.31	-	
3	门店家具	2015-11	402,920.55	56	313,676.79	313,676.79	-	
4	门店安防音响	2015-11	69,208.33	27	35,885.80	35,885.80	-	
	合 计				2,547,015.99	2,547,015.99	-	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

# 流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表5

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司  
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%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	900,349.08	900,349.08	-	-
5-5	预收款项	1,592,280.12	1,592,280.12	-	-
5-6	应付职工薪酬	598,062.18	598,062.18	-	-
5-7	应交税费	89,727.67	89,727.67	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	17,370,646.00	17,370,646.00	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	20,551,065.05	20,551,065.05	-	-

被评估单位填表人：陈成伟

评估人员：汤宏敏

填表日期：2017年4月25日

# 应付账款清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-4

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深宝茶文化商业管理有限公司

编号	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	暂估入库	2016-12	货款	18,495.72	18,495.72	
2	深圳市深宝实业股份有限公司-电商	2016-05	货款	941.64	941.64	
3	婺源县聚芳永茶业有限公司	2015-12	货款	397,933.04	397,933.04	
4	安吉丽娜竹制品有限公司	2015-08	货款	103,900.00	103,900.00	
5	深圳市小猫金融支付设备有限公司	2016-03	软件款	10,780.00	10,780.00	
6	北京世纪超星信息技术发展有限责任公司	2015-12	软件款	21,000.00	21,000.00	
7	潮州天池凤凰茶业有限公司	2016-03	货款	-16,615.38	-16,615.38	
8	云南昌泰茶叶集团昌泰茶行有限责任公司	2016-02	货款	37,400.00	37,400.00	
9	景德镇市镇翰陶瓷有限公司	2016-12	货款	16,193.80	16,193.80	
10	广东富盈建设有限公司	2015-09	工程款	4,375.50	4,375.50	
11	深圳市极尚建筑装饰设计工程有限公司	2015-09	工程款	85,997.76	85,997.76	
12	深圳市麦克斯特建筑材料有限公司	2015-07	工程款	4,699.00	4,699.00	
13	深圳市无穷大软件技术有限公司	2016-09	软件款	30,000.00	30,000.00	
14	深圳市威畅企业形象设计有限公司	2016-12	设计款	150,000.00	150,000.00	
	teabank					
1	应付暂估	2016-12	货款	22,951.00	22,951.00	
2	婺源县聚芳永茶业有限公司	2016-10	货款	3,870.50	3,870.50	
3	安得利（深圳）食品有限公司	2016-12	货款	170.00	170.00	
4	深圳康在此原生态健康食品有限公司	2016-12	货款	2,923.20	2,923.20	
5	广州九龙维记牛奶有限公司	2016-12	货款	398.30	398.30	
6	艺康（中国）投资有限公司	2016-12	消杀款	1,100.00	1,100.00	
7	广东声南贸易有限公司	2016-12	货款	3,835.00	3,835.00	
	合计			900,349.08	900,349.08	

评估人员：汤宏敏

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

## 预收款项清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-5

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

编号	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	杭州聚芳永控股有限公司	2016-12	货款	1,505,040.00	1,505,040.00	
2	8201微信支付	2016-12	货款	82,914.12	82,914.12	
	teabank					
1	深圳大学城图书馆	2015-12	货款	4,138.00	4,138.00	
2	中国农业银行深圳市分行	2015-12	货款	188.00	188.00	
	合 计			1,592,280.12	1,592,280.12	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏

# 应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-6

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资	2016-12	320,463.49	320,463.49	
2	职工教育经费	2016-12	63,720.06	63,720.06	
3	工会经费	2016-12	92,548.19	92,548.19	
	teabank		-	-	
1	工资	2016-12	78,471.95	78,471.95	
2	职工教育经费	2016-12	23,810.27	23,810.27	
3	工会经费	2016-12	19,048.22	19,048.22	
	合 计		598,062.18	598,062.18	

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏



# 其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

编号	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	深圳市深深宝实业股份有限公司	2016-12	划转外派人员工资	29,808.04	29,808.04	
2	深圳市深深宝投资有限公司	2015-12	借款及利息	11,903,310.65	11,903,310.65	
3	深圳市藏骏城酒业有限公司科技园分公司	2015-09	押金	13,920.00	13,920.00	
4	深圳农地美投资管理有限公司	2015-12	借款及利息	5,423,607.31	5,423,607.31	
	合 计			17,370,646.00	17,370,646.00	

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年4月25日

评估人员：汤宏敏



# 深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

## 资产评估明细表目录

表格名称	表格编号
资产评估结果汇总表(万元)	表1
资产评估结果分类汇总表	表2
流动资产清查评估汇总表	表3
货币资金—银行存款清查评估明细表	表3-1-2
应收账款清查评估明细表	表3-4
预付款项清查评估明细表	表3-5
其他应收款清查评估明细表	表3-8
存货清查评估汇总表	表3-9
存货—原材料清查评估明细表	表3-9-2
非流动资产清查评估汇总表	表4
固定资产清查评估汇总表	表4-6
固定资产—电子设备清查评估明细表	表4-6-6
无形资产清查评估汇总表	表4-12
无形资产—其他无形资产清查评估明细表	表4-12-2
长期待摊费用清查评估明细表	表4-15
流动负债清查评估汇总表	表5
应付账款清查评估明细表	表5-4
预收款项清查评估明细表	表5-5
应付职工薪酬清查评估明细表	表5-6
应交税费清查评估明细表	表5-7
应付利息清查评估明细表	表5-8
其他应付款清查评估明细表	表5-10

# 资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2016年12月31日

表1

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	49.50	49.50	-	-
非流动资产	380.84	380.37	-0.47	-0.12
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	53.44	52.97	-0.47	-0.88
无形资产	9.68	9.68	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	317.72	317.72	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	430.33	429.86	-0.47	-0.11
流动负债	481.84	481.84	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	481.84	481.84	-	-
净资产	-51.51	-51.98	-0.47	-0.91

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

金额单位：人民币万元



评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

## 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表2

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	494,974.68	494,974.68	-	-
2	货币资金	128,181.24	128,181.24	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	92,539.00	92,539.00	-	-
6	减：坏账准备	-	-	-	-
7	应收账款净额	92,539.00	92,539.00	-	-
8	预付账款	39,033.24	39,033.24	-	-
9	应收利息	-	-	-	-
10	应收股利	-	-	-	-
11	其他应收款	91,227.06	91,227.06	-	-
12	减：坏账准备	-	-	-	-
13	其他应收款净额	91,227.06	91,227.06	-	-
14	存货	143,994.14	143,994.14	-	-
15	减：存货跌价准备	-	-	-	-
16	存货净额	143,994.14	143,994.14	-	-
17	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
18	其他流动资产	-	-	-	-
19	二、非流动资产合计	3,808,355.26	3,803,653.16	-4,702.10	-0.12
20	可供出售金融资产	-	-	-	-
21	持有至到期投资	-	-	-	-
22	长期应收款	-	-	-	-
23	长期股权投资	-	-	-	-
24	投资性房地产	-	-	-	-
25	固定资产原值	607,366.70	602,740.00	-4,626.70	-0.76
26	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-
27	设备类	607,366.70	602,740.00	-4,626.70	-0.76
28	土地使用权	-	-	-	-
29	固定资产净值	534,378.10	529,676.00	-4,702.10	-0.88
30	其中：房屋建筑物类	-	-	-	-
31	设备类	534,378.10	529,676.00	-4,702.10	-0.88
32	土地使用权	-	-	-	-
33	固定资产净额	534,378.10	529,676.00	-4,702.10	-0.88
34	在建工程	-	-	-	-
35	工程物资	-	-	-	-
36	固定资产清理	-	-	-	-
37	生产性生物资产	-	-	-	-
38	油气资产	-	-	-	-
39	无形资产	96,820.58	96,820.58	-	-
40	其中：土地使用权	-	-	-	-
41	开发支出	-	-	-	-
42	商誉	-	-	-	-
43	长期待摊费用	3,177,156.58	3,177,156.58	-	-
44	递延所得税资产	-	-	-	-
45	其他非流动资产	-	-	-	-
46	三、资产总计	4,303,329.94	4,298,627.84	-4,702.10	-0.11
47	四、流动负债合计	4,818,391.02	4,818,391.02	-	-
48	短期借款	-	-	-	-
49	交易性金融负债	-	-	-	-
50	应付票据	-	-	-	-
51	应付账款	1,906,635.33	1,906,635.33	-	-
52	预收款项	98,894.00	98,894.00	-	-
53	应付职工薪酬	254,605.98	254,605.98	-	-
54	应交税费	71,908.01	71,908.01	-	-
55	应付利息	71,839.63	71,839.63	-	-
56	应付股利	-	-	-	-
57	其他应付款	2,414,508.07	2,414,508.07	-	-
58	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
59	其他流动负债	-	-	-	-
60	五、非流动负债合计	-	-	-	-
61	长期借款	-	-	-	-
62	应付债券	-	-	-	-
63	长期应付款	-	-	-	-
64	专项应付款	-	-	-	-
65	预计负债	-	-	-	-
66	递延所得税负债	-	-	-	-
67	其他非流动负债	-	-	-	-
68	六、负债总计	4,818,391.02	4,818,391.02	-	-
69	七、净资产	-515,061.08	-519,763.18	-4,702.10	-0.91

# 流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表3

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

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%
3-1	货币资金	128,181.24	128,181.24	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	92,539.00	92,539.00	-	-
3-4	减：坏账准备	-	-	-	-
3-4	应收账款净额	92,539.00	92,539.00	-	-
3-5	预付账款	39,033.24	39,033.24	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	91,227.06	91,227.06	-	-
3-8	减：坏账准备	-	-	-	-
3-8	其他应收款净额	91,227.06	91,227.06	-	-
3-9	存货	143,994.14	143,994.14	-	-
3-9	减：存货跌价准备	-	-	-	-
3-9	存货净额	143,994.14	143,994.14	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	494,974.68	494,974.68	-	-

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

评估人员：汤宏敏

# 货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	农村商业银行	000206242788	人民币	91,077.43	91,077.43	-	
2	农业银行	41003900040000935	人民币	37,103.81	37,103.81	-	
合 计				128,181.24	128,181.24	-	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

评估人员：汤宏敏



# 预付款项清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-5

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	[0026]深圳高新区信息网有限公司	预付门店2017年网络费	2016-12	1年内	20,240.00	20,240.00	-	
2	[0105]宿舍费用	员工宿舍租金、水电费、管理费预存款	2016-12	1年内	10,493.24	10,493.24	-	
3	[0137]杨梅花(桂庙花园男生宿舍)	预付员工宿舍2017年1月租金	2016-12	1年内	8,300.00	8,300.00	-	
		合 计			39,033.24	39,033.24	-	

评估人员：汤宏敏

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年5月8日

## 其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-8  
金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	[0001]陈涛	备用金	2016-06	1年内*	10,000.00	10,000.00	-	
2	[0005]冯典琳	备用金	2016-06	1年内	2,000.00	2,000.00	-	
3	[0007]刘俊杰	备用金	2016-08	1年内	2,000.00	2,000.00	-	
4	[0002]金枫阁	押金	2015-12	1至2年	13,200.00	13,200.00	-	
5	[0008]深圳深岩燃气有限公司	押金	2016-01	1年内	280.00	280.00	-	
6	[0011]王丽红(新女生宿舍锦隆花园房东)	押金	2016-06	1年内	16,000.00	16,000.00	-	
7	[0012]深圳泰森宝科技有限公司气瓶押金	押金	2016-07	1年内	1,500.00	1,500.00	-	
8	[0013]杨梅花(桂庙花园男生宿舍)	押金	2016-11	*1年内	16,600.00	16,600.00	-	
9	[0010]深圳市投控物业管理有限公司产业园分公司	赔偿款	2016-06	1年内	520.00	520.00	-	
10	员工社保及公积金	社保及公积金	2016-12	1年内	10,799.23	10,799.23	-	
11	员工宿舍水电	水电费	2016-12	1年内	14,327.83	14,327.83	-	
12	楼面收银备用金	收银备用金	2016-01	1年内	4,000.00	4,000.00	-	
小计								
					91,227.06	91,227.06	-	
减：坏账准备								
					-	-	-	
其他应收款净额								
					91,227.06	91,227.06	-	

评估人员：汤宏敬

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年5月8日



# 存货清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	-
3-9-2	原材料	143,994.14	143,994.14	-	-
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	-
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	-
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	-
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	-
3-9-7	发出商品	-	-	-	-
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	-
	存货合计	143,994.14	143,994.14	-	-
	减：存货跌价准备		-	-	-
3-9	存货净额	143,994.14	143,994.14	-	-

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年5月8日

评估人员：汤宏敏

# 存货—原材料清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表3-9-2  
金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	金额		
1	食材及辅料		-	-	-	-	143,994.14	-	
合计							143,994.14	-	

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

评估人员：汤宏敏

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

# 非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表4  
金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出若门餐饮管理有限公司	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-3	减：坏账准备	-	-	-	-
4-3	长期应收款净额	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-4	减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
4-4	长期股权投资净额	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-5	减：投资性房地产减值准备	-	-	-	-
4-5	投资性房地产净额	-	-	-	-
4-6	固定资产	534,378.10	529,676.00	-4,702.10	-0.88
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
4-6	固定资产净额	534,378.10	529,676.00	-4,702.10	-0.88
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-7	减：在建工程减值准备	-	-	-	-
4-7	在建工程净额	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-10	减：生产性生物资产减值准备	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产净额	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-11	减：油气资产减值准备	-	-	-	-
4-11	油气资产净额	-	-	-	-
4-12	无形资产	96,820.58	96,820.58	-	-
4-12	减：无形资产减值准备	-	-	-	-
4-12	无形资产净额	96,820.58	96,820.58	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-14	减：商誉减值损失	-	-	-	-
4-14	商誉净额	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	3,177,156.58	3,177,156.58	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	非流动资产合计	3,808,355.26	3,803,653.16	-4,702.10	-0.12

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月6日

评估人员：汤宏敏

王鸿杰

# 固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出老门餐饮管理有限公司

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	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	607,366.70	534,378.10	602,740.00	529,676.00	-4,626.70	-4,702.10	-0.76	-0.88
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	607,366.70	534,378.10	602,740.00	529,676.00	-4,626.70	-4,702.10	-0.76	-0.88
4-6-7	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	607,366.70	534,378.10	602,740.00	529,676.00	-4,626.70	-4,702.10	-0.76	-0.88
	减：固定资产减值准备								
4-6	固定资产净额	607,366.70	534,378.10	602,740.00	529,676.00	-4,626.70	-4,702.10	-0.76	-0.88

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年5月8日

评估人员：王鸿杰

# 固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	净值		
1	0001	台式电脑	联想扬天T4900		台	1	2015-12	2015-12	3,899.00	3,249.21	3,500.00	2,800.00	-13.83	
2	0002	台式电脑	联想扬天T4900		台	1	2015-12	2015-12	3,899.00	3,249.21	3,500.00	2,800.00	-13.83	
3	0003	打印复印一体机	惠普彩色激光一体M177FW		台	1	2015-12	2015-12	3,498.00	2,915.05	3,400.00	2,822.00	-3.19	
4	0004	笔记本电脑	联想E45014		台	2	2015-12	2015-12	8,798.00	7,331.73	8,000.00	6,400.00	-12.71	
5	0005	笔记本电脑	联想E45014		台	1	2015-12	2015-12	4,399.00	3,665.79	4,000.00	3,200.00	-12.71	
6	0006	包间投影仪	爱普生CB-X29/3000		套	1	2015-12	2015-12	5,760.00	4,800.00	5,760.00	4,781.00	-0.40	
7	0007	联想台式电脑	T4900I34170		台	1	2016-01	2016-01	3,850.00	3,261.83	3,500.00	2,870.00	-12.01	
8	0008	联想台式电脑	I5-4590 4G 1T		套	6	2016-01	2016-01	4,880.00	4,134.42	4,600.00	3,772.00	-8.77	
9	0009	办公桌及办公柜			台	1	2016-01	2016-01	7,162.90	6,066.63	7,160.00	6,086.00	0.29	
10	0010	天地人切片机			台	1	2016-01	2016-01	4,871.00	4,126.86	4,870.00	4,140.00	0.32	
11	0011	打印机			台	1	2016-01	2016-01	1,670.00	1,414.92	1,650.00	1,403.00	-0.84	
12	0012	保险柜	爱普生635K		台	1	2016-01	2016-01	1,220.00	1,033.67	1,220.00	1,086.00	5.06	
13	0013	打印机	HP126A激光打印		台	1	2016-01	2016-01	1,169.00	990.35	1,150.00	978.00	-1.25	
14	0014	室外餐椅	L52.5#H58#H85/SH46		张	152	2016-01	2016-01	48,263.00	40,889.48	48,260.00	41,021.00	0.32	
15	0015	窗边吊灯	D32*H150		盏	12	2016-01	2016-01	5,160.00	4,371.62	5,160.00	4,396.00	0.33	
16	0016	包房吊灯	白色113*48		盏	1	2016-01	2016-01	2,500.00	2,118.08	2,500.00	2,125.00	0.33	
17	0017	室内窗边椅	420*420		张	48	2016-01	2016-01	66,790.00	56,585.96	66,790.00	56,772.00	0.33	
18	0018	包房椅子	450*450		张	22	2016-01	2016-01	14,520.00	12,301.62	14,520.00	12,342.00	0.33	
19	0019	室内中间区域椅子	420*420		张	30	2016-01	2016-01	24,000.00	20,333.38	24,000.00	20,400.00	0.33	
20	0020	室内中间区域椅子	420*420		张	40	2016-01	2016-01	26,400.00	22,366.62	26,400.00	22,440.00	0.33	
21	0021	叠椅			张	20	2016-01	2016-01	9,600.00	8,133.38	9,600.00	8,160.00	0.33	
22	0022	六人桌	2100*800*750		张	2	2016-01	2016-01	4,400.00	3,727.79	4,400.00	3,740.00	0.33	
23	0023	八人桌	2100*800*750		张	1	2016-01	2016-01	2,600.00	2,202.79	2,600.00	2,210.00	0.33	
24	0024	四人圆桌	直径1米		张	12	2016-01	2016-01	16,800.00	14,233.38	16,800.00	14,280.00	0.33	
25	0025	四人长桌	1400*800*750		张	11	2016-01	2016-01	16,500.00	13,979.12	16,500.00	14,025.00	0.33	
26	0026	两人桌	700*800*750		张	8	2016-01	2016-01	7,840.00	6,642.21	7,840.00	6,664.00	0.33	
27	0027	包房长桌	4200*700*750		张	1	2016-01	2016-01	4,200.00	3,558.38	4,200.00	3,570.00	0.33	
28	0028	包房圆桌	直径1500		张	1	2016-01	2016-01	1,800.00	1,555.00	1,800.00	1,530.00	0.33	
29	0029	卡座	全长13892mm高1050		张	1	2016-01	2016-01	23,630.00	20,019.92	23,630.00	20,086.00	0.33	
30	0030	六人长桌	2100*700		张	10	2016-01	2016-01	22,000.00	18,638.83	22,000.00	18,700.00	0.33	
31	0031	四人长桌	1400*700		张	10	2016-01	2016-01	15,500.00	13,131.92	15,500.00	13,175.00	0.33	
32	0032	四人方桌	1000*1000		张	12	2016-01	2016-01	16,320.00	13,826.62	16,320.00	13,872.00	0.33	
33	0033	方桌	700*700		张	2	2016-01	2016-01	2,100.00	1,779.16	2,100.00	1,785.00	0.33	
34	0034	招投考勤机			台	1	2016-03	2016-03	390.00	341.21	390.00	343.00	0.52	
35	0035	保险柜	铁韵全钢		台	1	2016-03	2016-03	1,580.00	1,382.55	1,580.00	1,438.00	4.01	
36	0036	点钞机	COMIX		台	1	2016-03	2016-03	520.00	455.02	500.00	440.00	-3.30	
37	0037	联想台式电脑	I3-4170 4G 5000 19.5液晶		台	1	2016-04	2016-04	3,850.00	3,422.24	3,600.00	3,096.00	-9.53	
38	0038	联想台式电脑	I3-4170 4G 5000 19.5液晶		台	1	2016-04	2016-04	3,850.00	3,422.24	3,600.00	3,096.00	-9.53	
39	0039	铁皮柜			个	2	2016-04	2016-04	1,628.00	1,447.12	1,630.00	1,451.00	0.27	

被评估单位：深圳市食出者门餐饮管理有限公司

# 固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6-6

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
40	0040	员工椅			个	3	2016-04	2016-04	660.00	586.63	660.00	89	587.00	0.06
41	0041	屏风直台	1400*1200*750		张	16	2016-04	2016-04	11,756.80	10,450.48	11,756.00	89	10,466.00	0.15
42	0042	屏风	2400*1100		块	1	2016-04	2016-04	643.50	571.98	640.00	89	570.00	-0.35
43	0043	屏风	1400*1100		块	2	2016-04	2016-04	737.00	655.07	740.00	89	659.00	0.60
44	0044	活动柜			个	16	2016-04	2016-04	2,956.80	2,628.23	2,960.00	89	2,634.00	0.22
45	0045	员工椅			张	17	2016-04	2016-04	3,740.00	3,324.49	3,740.00	89	3,329.00	0.14
46	0046	矮柜	1200*400*750		个	2	2016-04	2016-04	941.60	836.96	940.00	89	837.00	0.01
47	0047	矮柜	800*400*900		个	2	2016-04	2016-04	919.60	817.44	920.00	89	819.00	0.19
48	0048	矮柜	800*400*750		个	1	2016-04	2016-04	429.00	381.32	430.00	89	383.00	0.44
49	0049	矮柜	1000*600*750		个	1	2016-04	2016-04	624.80	555.36	620.00	89	552.00	-0.60
50	0050	矮柜	900*400*750		个	1	2016-04	2016-04	459.80	408.67	460.00	89	409.00	0.08
51	0051	矮柜	800*400*750		个	1	2016-04	2016-04	429.00	381.32	430.00	89	383.00	0.44
52	01001	高隔断	3700*2200h		张	1	2016-04	2016-04	2,186.10	1,943.23	2,190.00	89	1,949.00	0.30
53	01002	高隔断	880*2200h		张	1	2016-04	2016-04	1,388.00	1,233.76	1,390.00	89	1,237.00	0.26
54	0052	吧台雪糕冰柜			台	1	2016-05	2016-05	1,100.00	993.04	1,100.00	90	990.00	-0.31
55	0053	不锈钢电烤鸡炉			台	1	2016-05	2016-05	4,000.00	3,611.07	4,000.00	90	3,600.00	-0.31
56	0054	格力空调	KF-35GW		台	1	2016-05	2016-05	3,912.50	3,532.12	3,910.00	90	3,519.00	-0.37
57	0055	格力空调	KF-35GW		台	1	2016-05	2016-05	3,912.50	3,532.12	3,910.00	90	3,519.00	-0.37
58	0056	联想台式电脑(服务器)	LS2233WD		台	1	2016-06	2016-06	5,000.00	4,583.37	4,600.00	90	4,140.00	-9.67
59	0057	联想台式电脑(收银台)	LS2233WA		台	1	2016-06	2016-06	5,000.00	4,583.37	4,600.00	90	4,140.00	-9.67
60	0058	台式电脑(营销策划用)			台	1	2016-06	2016-06	5,950.00	5,454.16	5,500.00	90	4,950.00	-9.24
61	0059	热水器			台	1	2016-06	2016-06	1,200.00	1,099.97	1,200.00	92	1,104.00	0.37
62	0060	屏风			台	1	2016-06	2016-06	6,000.00	5,500.03	6,000.00	92	5,520.00	0.36
63	0061	儿童座椅			张	1	2016-07	2016-07	580.00	539.69	580.00	93	539.00	-0.13
64	0062	儿童座椅			张	1	2016-07	2016-07	580.00	539.69	580.00	93	539.00	-0.13
65	0063	儿童座椅			张	1	2016-07	2016-07	580.00	539.69	580.00	93	539.00	-0.13
66	0064	儿童座椅			张	1	2016-07	2016-07	580.00	539.69	580.00	93	539.00	-0.13
67	0065	商用电饭煲			台	1	2016-07	2016-07	2,160.00	2,010.00	2,160.00	93	2,009.00	-0.05
68	0066	商用电饭煲			台	1	2016-07	2016-07	2,160.00	2,010.00	2,160.00	93	2,009.00	-0.05
69	0067	24张椅子(外平台)			张	24	2016-08	2016-08	16,800.00	15,866.69	16,800.00	94	15,792.00	-0.47
70	0068	19张沙发(外平台)			张	19	2016-08	2016-08	53,200.00	50,244.44	53,200.00	94	50,008.00	-0.47
71	0069	空调(仓库)			台	1	2016-08	2016-08	2,350.00	2,219.44	2,350.00	94	2,209.00	-0.47
72	0070	气泡水机(外平台)			台	1	2016-08	2016-08	1,100.00	1,038.88	1,100.00	94	1,034.00	-0.47
73	0071	POS机(外场用)			台	1	2016-08	2016-08	800.00	755.56	800.00	94	752.00	-0.47
74	0072	POS机			台	1	2016-08	2016-08	800.00	755.56	800.00	94	752.00	-0.47
75	0073	12L喷雾风扇	12L		台	1	2016-08	2016-08	1,026.40	969.35	1,100.00	94	1,034.00	6.67
76	0074	12L喷雾风扇	12L		台	1	2016-08	2016-08	1,026.40	969.35	1,100.00	94	1,034.00	6.67
77	0075	榨汁机			台	1	2016-08	2016-08	1,450.00	1,369.44	1,450.00	93	1,349.00	-1.49
78	0076	榨汁机			台	1	2016-08	2016-08	1,450.00	1,369.44	1,450.00	93	1,349.00	-1.49

被评估单位：深圳市食出老门餐饮管理有限公司

# 固定资产—电子设备清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-6-6  
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	成新率 %		
79	0077	12L喷雾风扇	12L		台	1	2016-09	2016-09	1,180.00	1,130.83	1,100.00	96	1,056.00	-6.62
80	0078	12L喷雾风扇	12L		台	1	2016-09	2016-09	1,180.00	1,130.83	1,100.00	96	1,056.00	-6.62
81	0079	12L喷雾风扇	12L		台	1	2016-09	2016-09	1,180.00	1,130.83	1,100.00	96	1,056.00	-6.62
82	0080	两人桌			张	10	2016-10	2016-10	12,090.00	11,754.15	12,090.00	97	11,727.00	-0.23
83	0081	餐椅			张	24	2016-10	2016-10	20,160.00	19,600.00	20,160.00	97	19,555.00	-0.23
84	0082	爱普生打印机(打印发票)	LQ-610		台	1	2016-11	2016-11	1,220.00	1,203.07	1,220.00	99	1,208.00	0.41
85	0083	烧烤炉			台	1	2016-12	2016-12	3,150.00	3,150.00	3,150.00	100	3,150.00	-
86	0084	制冰机			台	1	2016-12	2016-12	13,600.00	13,600.00	13,600.00	100	13,600.00	0.00
87	0085	四门冰箱			台	1	2016-12	2016-12	5,200.00	5,200.00	5,200.00	100	5,200.00	-0.00
合 计									607,366.70	534,378.10	602,740.00		529,676.00	-0.88

评估人员：王鹤杰

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日





## 无形资产—其他无形资产清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-12-2

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计 使用年限	原始入账 价值	账面价值	评估价值	增值率(%)	备注
1	金蝶财务软件、科脉收银系统	2016-02	6	114,280.00	96,820.58	96,820.58	-	
合 计					96,820.58	96,820.58	-	

评估人员：汤宏敏

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

# 长期待摊费用清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-15

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	评估价值	增值率(%)	备注
1	[001]安装工程-室外改造结构工程	2016-01	20,000.00	36	13,333.28	13,333.28	-	
2	[002]安装工程-无线设备配置工程	2016-01	34,100.00	36	22,733.36	22,733.36	-	
3	[003]安装工程-TEAFOOD装饰工程	2016-01	1,736,589.00	36	1,157,726.04	1,157,726.04	-	
4	[004]安装工程-消防安装工程	2016-01	92,000.00	36	61,333.28	61,333.28	-	
5	[005]安装工程-监控背景音乐系统工程	2016-01	38,000.00	36	25,333.28	25,333.28	-	
6	[006]安装工程-空调安装工程	2016-01	120,958.00	36	80,638.72	80,638.72	-	
7	[007]安装工程-餐厅室外设计工程	2016-01	300,000.00	36	200,000.04	200,000.04	-	
8	[008]安装工程-厨房设备工程	2016-01	700,000.00	36	466,666.72	466,666.72	-	
9	[009]安装工程-VI设计工程	2016-01	70,000.00	36	46,666.72	46,666.72	-	
10	[010]安装工程-TEAFOOD招牌工程	2016-01	24,000.00	36	15,999.96	15,999.96	-	
11	[011]安装工程-安全门禁工程	2016-01	52,500.00	36	35,000.04	35,000.04	-	
12	[013]安装工程-增容电缆工程	2016-01	196,000.00	36	130,666.72	130,666.72	-	
13	[014]安装工程-新增空调工程	2016-01	33,000.00	36	21,999.96	21,999.96	-	
14	[015]安装工程-接至6楼工程	2016-01	15,500.00	36	10,333.28	10,333.28	-	
15	[017]安装工程-音响舞台灯光投影仪	2016-01	100,000.00	36	66,666.64	66,666.64	-	
16	[020]安装工程-TEAFOOD画框制作工程	2016-01	8,400.00	36	5,600.04	5,600.04	-	
17	[021]安装工程-TEAFOOD包间画框工程	2016-01	4,000.00	36	2,666.68	2,666.68	-	
18	厨房设备后续工程	2016-05	56,000.00	36	43,555.52	43,555.52	-	
19	监控设备增补工程	2016-05	7,000.00	36	5,444.48	5,444.48	-	
20	舞台灯光音响等后续增补工程	2016-05	20,000.00	36	15,555.52	15,555.52	-	
21	室内更换地板	2016-09	51,740.00	36	45,991.12	45,991.12	-	
22	外平台花艺工程	2016-10	59,100.00	36	54,174.99	54,174.99	-	
23	外平台音乐工程	2016-10	6,500.00	36	5,958.32	5,958.32	-	
24	招牌工程	2016-11	65,000.00	36	61,388.88	61,388.88	-	

# 长期待摊费用清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-15

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	评估价值	增值率(%)	备注
25	外平台设计工程	2016-11	61,800.00	36	58,366.66	58,366.66	-	
26	新增后厨设备工程	2016-12	33,900.00	36	32,958.33	32,958.33	-	
27	外平台装修工程	2017-01	483,980.00	36	483,980.00	483,980.00	-	
28	厨房改造款	2017-01	6,418.00	36	6,418.00	6,418.00	-	
	合 计				3,177,156.58	3,177,156.58	-	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

评估人员：汤宏敏

# 流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表5

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	-
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-
5-3	应付票据	-	-	-	-
5-4	应付账款	1,906,635.33	1,906,635.33	-	-
5-5	预收款项	98,894.00	98,894.00	-	-
5-6	应付职工薪酬	254,605.98	254,605.98	-	-
5-7	应交税费	71,908.01	71,908.01	-	-
5-8	应付利息	71,839.63	71,839.63	-	-
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	-
5-10	其他应付款	2,414,508.07	2,414,508.07	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
5-12	其他流动负债	-	-	-	-
5	流动负债合计	4,818,391.02	4,818,391.02	-	-

评估人员：汤宏敏

被评估单位填表人：陈成伟

填表日期：2017年5月8日

# 应付账款清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-4

金额单位：人民币元

编号	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	[0002]广东富盈建设	2016-01	消防安装工程尾款	4,600.00	4,600.00	
2	[0004]海富建设	2016-05	室外平台装修工程尾款	448,958.00	448,958.00	
3	[0008]北京市建筑设计研究院	2015-12	室内外设计工程尾款	150,000.00	150,000.00	
4	[0010]鼎日文化	2015-12	VI设计工程尾款	35,000.00	35,000.00	
5	[0016]深圳市马斯登照明有限公司世纪中心营业部	2015-12	室外餐椅室内灯具	23.00	23.00	
6	[0018]广州丰年陶瓷有限公司	2016-01	餐具采购入库	5,027.80	5,027.80	
7	[0024]深宝茶文化 (Teabank)	2016-01	计提每月门店租金	839,763.20	839,763.20	
8	[0027]一厘密广州办	2016-01	餐具采购入库	1,023.17	1,023.17	
9	[0031]深圳市南山区聚盈盛文具贸易行	2016-12	12月采购入库	3,070.40	3,070.40	
10	[0036]深圳市福田区亿霖材料商行	2016-12	12月采购入库	600.00	600.00	
11	[0039]广州帝豪酒店用品有限公司	2016-01	采购入库	9,492.00	9,492.00	
12	[0042]大米	2016-10	10-12月采购入库	14,000.00	14,000.00	
13	[0043]深圳市伟博世贸易有限公司	2016-12	12月采购入库	65,493.35	65,493.35	
14	[0047]广州市淘顺贸易有限公司	2016-01	12月采购入库	194.00	194.00	
15	[0048]利比斯清洁杀虫服务 (深圳) 有限公司-史伟莎	2016-12	12月采购入库	737.00	737.00	
16	[0057]深圳市小农女供应链有限公司	2016-12	12月采购入库	83,845.37	83,845.37	
17	[0058]深圳市宝安区沙井华创厨具经营部	2016-12	12月采购入库	2,800.00	2,800.00	
18	[0059]深圳市南山区茂源家禽商行	2016-12	11-12月采购入库	164,825.95	164,825.95	
19	[0099]采购员----自购	2016-12	12月采购入库	7,101.90	7,101.90	
20	[0101]深圳市投控物业管理发展有限公司高新区分公司	2016-12	计提12月水电费	40,934.79	40,934.79	
21	[0113]友利海味滋补行	2016-12	11-12月采购入库	4,971.00	4,971.00	
22	[0116]深圳美英林工程保洁有限公司	2016-12	12月清洁服务费	21,200.00	21,200.00	
23	[0130]广东声南贸易有限公司	2016-12	12月采购入库	2,974.40	2,974.40	
			合 计	1,906,635.33	1,906,635.33	

评估人员：汤宏敏

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

# 预收款项清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-5

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

编号	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	[0004]TEABANK	2016-12	预收消费款	3,691.00	3,691.00	
2	[0018]宇顺电子（原1303办公室押金）	2016-06	收到退回办公室押金	79,520.00	79,520.00	
3	[0021]边小姐	2016-12	预收客户消费款	2,000.00	2,000.00	
4	[0022]深圳市华空间设计顾问有限公司	2016-10	预收消费款	6,259.00	6,259.00	
5	[0024]联想系统集成（深圳）有限公司	2016-12	预收客户消费款	6,000.00	6,000.00	
6	协议客户	2016-12	收入（应收账款里有）	1,424.00	1,424.00	
合 计				98,894.00	98,894.00	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

评估人员：汤宏敏

# 应付职工薪酬清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-6

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资	2016-12	254,605.98	254,605.98	
合 计			254,605.98	254,605.98	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

评估人员：汤宏敏





## 应付利息清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-8

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	本金	利息所属期间	利率	账面价值	评估价值	备注
1	[0001]深圳市功夫百味投资有限公司	2016-07	1,136,274.51	2016年2月1日-12月31日	4.35%	37,816.93	37,816.93	
2	[0002]深圳深深宝茶文化商业管理有限公司	2016-07	1,183,000.00	2016年2月2日-12月31日	4.35%	34,022.70	34,022.70	
	合 计					71,839.63	71,839.63	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

评估人员：汤宏敏

## 其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司

编号	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	个人	2016-12	12月未报销	19,473.00	19,473.00	
2	客户	2016-05	4-5月办公室	75,760.56	75,760.56	
3	[0001] 深圳市功夫百味投资有限公司	2016-02	借款	1,136,274.51	1,136,274.51	
4	[0002] 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司	2016-02	借款	1,183,000.00	1,183,000.00	
	合 计			2,414,508.07	2,414,508.07	

被评估单位填表人：陈成伟  
填表日期：2017年5月8日

评估人员：汤宏敏

深圳市深深宝投资有限公司  
拟进行股权收购所涉及的  
深圳深深宝茶文化商业管理有限公司  
股东全部权益价值

# 评估说明

鹏信资评报字[2017]第 S051 号

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

评估报告日：2017 年 6 月 21 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](mailto:px@pengxin.com)

## 评估说明目录

### 目录

第一章	评估说明使用范围声明	1
第二章	企业关于进行资产评估有关事项的说明	1
	一、委托方及被评估企业（或者产权持有单位）概况	2
	二、关于经济行为的说明	5
	三、关于评估对象与评估范围的说明	5
	四、关于评估基准日的说明	6
	五、可能影响评估工作的重大事项说明	6
	六、资产及负债清查情况和结果说明	6
	七、未来经营和收益状况的预测说明	6
	八、资料清单	6
第三章	资产评估说明	1
	第一节 资产评估说明有关释义	1
	第二节 评估对象与评估范围说明	2
	一、评估对象与评估范围内容	2
	二、实物资产分布情况及特点	2
	第三节 资产核实总体情况说明	3
	一、资产核实人员组织、实施时间和过程	3
	二、影响资产核实的事项及处理方法	4
	三、核实结论	4
	第四节 资产基础法评估技术说明	5
	一、流动资产评估技术说明	5
	二、长期股权投资评估技术说明	6
	三、固定资产——各类设备评估技术说明	8
	四、长期待摊费用的评估技术说明	10
	五、流动负债的评估技术说明	10
	六、资产基础法评估结果	11
	第五节 收益法评估技术说明	13
	一、收益法应用概要及相关假设条件	13
	二、宏观经济因素简析	17
	三、茶产业概述	18
	四、被评估企业经营业务简析	25
	五、企业目标市场	28
	六、企业核心资源及竞争态势	33
	七、被评估企业资产及财务分析	34
	八、收益法估值过程	36
	第六节 评估结论及分析	49
	一、资产基础法评估结果	49
	二、收益法评估结果	49
	三、评估结果的确定	49
	四、股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑	50

## 第一章 评估说明使用范围声明

一、根据《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号、2008年11月28日中国资产评估协会发布；中评协[2011]230号、2011年12月30日中国资产评估协会修订），本公司编制《评估说明使用范围声明》和《资产评估说明》，委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。本公司将这三部分内容以章节的形式汇编成《评估说明》（以下简称“本说明”），即第一章《评估说明使用范围声明》（由本公司编制），第二章《企业关于进行资产评估有关事项的说明》（委托方和被评估企业或者产权持有单位共同编写），第三章《资产评估说明》（由本公司编制）。

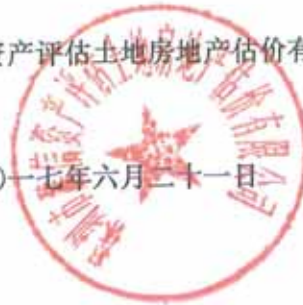
二、本说明仅向企业国有资产监督管理机构或评估目的所对应的经济行为所涉及的国家有关监管机构或部门（以下统称“国家有关监管机构”）提供，并且仅限于国家有关监管机构使用。因此，委托方应当按照国家有关监管机构的要求及时向国家有关监管机构报送本说明。

三、除前款和法律法规另有特别规定外，本说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

（本页以下无正文）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一七年六月二十一日



## 第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 深圳市深深宝投资有限公司的委托,就 深圳市深深宝投资有限公司拟进行股权收购事宜所涉及的 深圳深深宝茶文化商业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

根据企业国有资产评估有关法律法规和《企业国有资产评估报告指南》，委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写了本说明的第二章即《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，因此，本章以下内容为委托方和被评估企业（或者产权持有单位）共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之影印件（原件由委托方直接向国家有关监管机构报送）。



## 一、委托方及被评估企业概况

### (一) 委托方概况

委托方名称：深圳市深深宝投资有限公司（以下简称「深深宝投资」）

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：颜泽松

注册资本：5,000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；茶知识及茶文化交流、推广、咨询服务、茶艺培训；茶具、茶几、根雕销售；网上贸易、国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（不含限制项目）。

营业期限：50年（自2014年4月28日起至2064年4月28日）

### (二) 被评估企业概况

#### 1、被评估企业简明工商信息

被评估企业名称：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司（以下简称「深宝茶文化」）

注册地址：深圳市南山区学府路科技园南区软件产业基地4栋B座8层

法定代表人：钱晓军

注册资本：1,500.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司

营业期限：50年（自2014年10月8日起至2064年10月8日）

经营范围：文化活动策划；茶艺信息咨询（不含限制项目）；餐饮管理咨询（不含限制项目）；茶具、茶几、根雕的销售；信息系统软件的技术开发；在网上从事商贸活动；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务。茶艺培训；预包装食品的销售；奶茶制售；中西餐制售；中西式快餐制售。

企业于2014年10月8日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。

#### 2、股东情况

评估基准日「深宝茶文化」各股东出资及持股比例如下：

	投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1	深圳市深深宝投资有限公司	975.00	65%
2	深圳农地美投资管理有限公司	525.00	35%
	合计	1,500.00	100%

### 3、分公司基本情况

分公司名称：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司南山软件产业基地分店（以下简称「南山分店」）

隶属企业名称：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

营业场所：深圳市南山区科技园南区学府路软件产业基地 5 栋 A 座，裙楼 1 层 01、02、03A、03B 号、2 层 01、02 号

负责人：钱晓军

市场主体类型：有限责任公司分公司

经营期限：50 年（自 2015 年 4 月 16 日起至 2064 年 4 月 16 日）

经营范围：文化活动策划；茶艺信息咨询（不含限制项目）；餐饮管理咨询（不含限制项目）；茶具、茶几、根雕的销售；信息系统软件的技术开发；经营电子商务；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务。茶艺培训；预包装食品的销售；奶茶制售；中西餐制售；中西式快餐制售。

### 4、被评估企业长期投资情况

评估基准日「深宝茶文化」长期投资单位共 1 家，简要情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	注册资本	持股比例	经营范围
1	深圳市食出茗门餐饮管理有限公司（简称「食出茗门」）	500 万元	51%	<p>一般经营项目：为餐饮企业提供管理服务；大米、面制品的销售；经营电子商务；企业形象策划；文化活动策划；文体用品、工艺美术品、工艺礼品的销售及其他国内贸易；展览展示设计；茶艺信息咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；经营进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）</p> <p>许可经营项目：预包装食品的销售；中西餐制售；中西式快餐制售；文艺创作与表演；饮品的销售；书籍的销售。</p>

### 5、被评估企业简明历史沿革

「深宝茶文化」是 2014 年 10 月 8 日由「深深宝投资」与深圳农地美投资管理有限公司（以下简称「农地美投资」）共同出资组建的有限责任公司。由深圳市市场监督管理局核发注册号为 440301111426857 的《企业法人营业执照》，注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）。注册资本为人民币 1,500 万元，其中「深深宝投资」出资人民币 1,125.00 万元，占注册资本 75%，「农地美投资」出资人民币 375.00 万元，占注册资本 25%。

2014 年 12 月 11 日，「深深宝投资」与「农地美投资」签署股权转让协议，「深深宝



投资」将其持有「深宝茶文化」10%的股权转让给「农地美投资」。股权转让后，「深深宝投资」出资人民币 975.00 万元，占注册资本 65%，「农地美投资」出资人民币 525.00 万元，占注册资本 35%。

2015 年 2 月 2 日，「深宝茶文化」经营范围发生变更。变更前经营范围：茶、茶具、茶几、根雕的销售；在网上从事商贸活动；投资兴办实业（具体项目另行申报）；承办经批准的茶知识及茶文化交流、推广活动；茶艺培训、咨询业务；餐饮管理咨询；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。中西餐制售。变更后经营范围：文化活动策划；茶艺信息咨询（不含限制项目）；餐饮管理咨询（不含限制项目）；茶具、茶几、根雕的销售；信息系统软件的技术开发；在网上从事商贸活动；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务。茶艺培训；预包装食品的销售；奶茶制售；中西餐制售；中西式快餐制售。

2015 年 3 月 18 日，「深宝茶文化」由原注册地址深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），变更为深圳市南山区学府路科技园南区软件产业基地 4 栋 B 座 8 层。

## 6、被评估企业历史财务资料

「深宝茶文化」评估基准日及前一年简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2015-12-31	2016-12-31
流动资产	895.04	799.14
非流动资产	687.43	388.90
其中：长期股权投资	227.03	-
固定资产	78.25	134.20
长期待摊费用	382.15	254.70
资产总计	1,582.47	1,188.04
流动负债	1,140.91	2,055.11
非流动负债	-	-
负债合计	1,140.91	2,055.11
实收资本	1,500.00	1,500.00
股东权益合计	441.56	-867.07

「深宝茶文化」评估基准日及前一年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2015 年	2016 年
一、营业收入	324.75	637.18
减：营业成本	185.50	262.95
营业税金及附加	4.61	6.75
销售费用	953.98	1,188.50
管理费用	201.20	243.88
财务费用	0.93	63.80
资产减值损失		2.18

项目/年度	2015 年	2016 年
投资收益	-27.39	-227.03
二、营业利润	-1,048.85	-1,357.92
营业外收入	-	51.31
营业外支出	1.23	2.02
三、利润总额	-1,050.07	-1,308.63
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-1,050.07	-1,308.63

## 7、被评估企业主要产品及服务

「深宝茶文化」的产品销售突破传统商超渠道和电商渠道，以 O2O 模式打通线上线下，实现产品至消费者零距离，强化消费体验，促进茶产品销售。为实现这一商业目标，「深宝茶文化」下设线上商城、线下茶饮体验店和线下时尚茶餐三个业务模块，其中线下茶饮店简称 Teabank，线下时尚茶餐厅以健康餐饮为主旨简称 Teafood。

主要产品概括而言即精品茶叶+品饮售卖+空间服务，作为一种新兴的茶叶销售平台和渠道模式，不仅适合当前电子商务的发展趋势，也更适应目前消费人群逐步转化、多元化茶叶消费的特点。

## 8、被评估企业股权等以往市场交易情况

2014 年 12 月 11 日，「深深宝投资」与「农地美投资」签署股权转让协议，「深深宝投资」将其持有「深宝茶文化」10%的股权以 150 万元人民币的价格转让给「农地美投资」。股权转让后，「深深宝投资」出资人民币 975.00 万元，占注册资本 65%，「农地美投资」出资人民币 525.00 万元，占注册资本 35%。

### 二、关于经济行为的说明

本次评估系对「深宝茶文化」于 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深深宝投资」拟收购「深宝茶文化」股权时了解其市场价值之参考。

### 三、关于评估对象与评估范围的说明

#### (一) 评估对象

本次评估对象为：「深宝茶文化」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「深宝茶文化」申报的截至 2016 年 12 月 31 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了大华审字[2017]006754 号《审计报告》

具体资产类型如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	7,991,358.34	流动负债	20,551,065.05
非流动资产	3,888,995.58	非流动负债	-
其中：长期股权投资		负债总计	20,551,065.05
固定资产	1,341,979.59		



项 目	账面值	项 目	账面值
长期待摊费用	2,547,015.99	净 资 产	-8,670,711.13
资产总计	11,880,353.92		

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。

#### 四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。该基准日由委托方确定。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

- 1、「深宝茶文化」不存在对评估结果产生重大影响的其他事项。
- 2、「深宝茶文化」除已向评估机构声明的事项外没有其他影响生产活动和财务状况的重大合同和重大诉讼事项。
- 3、除已向评估机构声明的事项外没有其他没有抵押、担保事项。

#### 六、资产及负债清查情况和结果说明

「深宝茶文化」为配合此次资产评估，于 2017 年 4 月 25 日成立了以财务经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的财务部组织协调的清查小组，和深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司的评估人员一起对「深宝茶文化」于评估基准日所拥有的资产、债权债务进行了账实清理盘点工作。

清查结果为：1) 账实相符；2) 各项资产范围与经济行为涉及的评估范围一致。

#### 七、未来经营和收益状况的预测说明

「深宝茶文化」结合所在行业的发展前景、公司历史业绩以及公司的发展规划，客观地对公司目前的溢余资产、非经营性资产及未来的经营收益状况等进行了分析及预测，并提交给深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。

#### 八、资料清单

「深宝茶文化」已向深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司提供下述资料：

- 1、资产评估清查申报明细表。
- 2、「深宝茶文化」及其长期股权投资单位的营业执照及简介，验资报告和公司章程等法律性文件。
- 3、「深宝茶文化」及其长期股权投资单位的会计报表、审计报告及生产经营统计资料。
- 4、与本次资产评估范围相关的设备购置发票等产权证明文件的复印件。
- 5、「深宝茶文化」出具的承诺函及声明书。
- 6、关于公司溢余资产及非经营性资产的分析、未来收益的预测等资料。
- 7、其他与资产评估相关的资料。

(本页无正文)

委托方：深圳市深深宝投资有限公司

负责人：



日期： 2017.4.28

深深宝  
有限公司

(本页无正文)



被评估企业：深圳深深宝茶文化商业管理有限公司

负责人：

日期：2017.4.28

## 第三章 资产评估说明

本章由执行本评估项目的签字资产评估师编写。

### 第一节 资产评估说明有关释义

以下释义仅针对本章即《资产评估说明》有关词条之简称或说明或解释。

委托方、「深深宝投资」	指：	深圳市深深宝投资有限公司。
被评估企业、「深宝茶文化」	指：	深圳深深宝茶文化商业管理有限公司。
「食出茗门」	指：	深圳市食出茗门餐饮管理有限公司。
评估对象	指：	「深宝茶文化」股东全部权益
评估基准日	指：	2016年12月31日。
财政部	指：	中华人民共和国财政部。
证监会	指：	中国证券监督管理委员会。
中评协	指：	中国资产评估协会。
国家统计局	指：	中华人民共和国国家统计局。
深交所	指：	深圳证券交易所。
上交所	指：	上海证券交易所。
巨潮资讯	指：	证监会指定信息披露网站 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> 。
同花顺 iFind	指：	浙江核新同花顺网络信息股份有限公司提供的 iFind 资讯金融终端和经济/金融数据或资讯。
评估人员、我们	指：	执行本次评估业务的资产评估师及相关工作人员的统称。
本公司	指：	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司。
万元、元	指：	人民币万元、人民币元（特别注明除外）。

## 第二节 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

#### (一) 评估对象

本次评估对象为：「深宝茶文化」的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

其对应的评估范围为「深宝茶文化」申报的截至 2016 年 12 月 31 日的全部资产以及相关负债，其中：资产总额账面值为 1,188.04 万元（母公司口径，下同），负债总额账面值 2,055.11 万元，净资产账面值-867.07 万元。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账 面 值	项 目	账 面 值
流动资产	7,991,358.34	流动负债	20,551,065.05
非流动资产	3,888,995.58	非流动负债	-
其中：长期股权投资		负债总计	20,551,065.05
固定资产	1,341,979.59		
长期待摊费用	2,547,015.99	净 资 产	-8,670,711.13
资产总计	11,880,353.92		

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）审计并出具了大华审字[2017]006754 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。

### 二、实物资产分布情况及特点

「深宝茶文化」申报评估的实物资产包括存货及设备类资产。其中：

#### 1、存货

「深宝茶文化」申报评估的存货分为原材料和库存商品。其中：原材料主要为古树红茶、普洱、大红袍、白牡丹等各品种茶叶以及包装彩盒、外带物料、茶叶包装盒及内袋铁罐等；库存商品为白毫银针、单枞、龙井、门店包装茶等茶产品。存货主要存放在公司仓库、南山软件产业基地分店。

#### 2、设备类资产

「深宝茶文化」申报评估的设备类资产主要为电子设备，主要包括电脑、打印机、中央空调、瞬间热饮热水器、科图系统、微博烤箱、BKON 咖啡机等设备，设备购置年限在 2015~2016 年期间。

现场勘查时，上述实物资产的使用情况未见异常。

### 第三节 资产核实总体情况说明

#### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业按照本公司与委托方签订的《资产评估服务约定书》约定的资产评估范围申报拟进行评估的资产/负债并准备相应的资料；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场调查计划进行资产核实。评估组实施现场调查的主要工作期间为 2017 年 4 月 25 日至 2017 年 5 月 8 日。

现场调查过程大致分为三个阶段：第一阶段对评估申报明细表、盈利预测表进行初步审核，了解被评估资产的概况；第二阶段进行现场核实和抽盘/监盘工作，对评估申报明细表及盈利预测表中与实际不符的项目经被评估企业确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将主要核实情况说明如下：

#### （一）流动资产核实情况

通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实。其中：对现金进行了监盘，并根据监盘的结果推算评估基准日的现金金额；取得银行存款余额调节表，并对银行存款和大额应收类账款进行函证或其他替代程序（如核对相关合同、抽查相关会计凭证等），在此基础上核实评估基准日的银行存款和应收类账款的账面余额；对于各类存货，取得企业的盘点表，抽盘/监盘相关存货，查阅相关会计凭证（如采购合同、进出库单等），对各类存货评估明细表进行核查。

#### （二）长期股权投资核实情况

通过向被评估企业收集相关的投资协议、股权转让文件以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料或者通过企业工商信息查询互联网平台查询被投资单位的的工商信息；调查被评估企业有关长期股权投资的会计处理政策；与评估申报表进行核对，核实其账面价值、投资比例是否相符。

#### （三）设备核实情况

根据被评估企业提供的各类设备评估申报明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填或填报信息不全的部分，要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括：设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况和维护保养情况以及相关的会计处理政策。

#### （四）长期待摊费用的核实情况

对长期待摊费用，主要查阅了相关费用支出的原始凭证及相关文件，调查了解原始入账价值和相关的会计处理政策。

#### （五）各项负债的核实情况

负债科目包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否与审定后的金额一致，抽查核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。



## （六）损益类财务指标核实情况

1. 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

2. 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3. 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

## （七）业务和经营调查

主要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，收集了解的主要内容如下：

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. 了解企业历史年度销售额及其变化，分析销售收入变化的原因；
3. 了解企业历史年度成本的构成及其变化；
4. 了解企业主要其他业务收入的构成，分析其对企业利润的贡献情况；
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. 收集了解企业各项销售指标、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. 收集被评估企业行业有关资料，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（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1. 所欠负的抵押、按揭或担保等可能影响的资产清查的任何限制。
2. 清查范围仅以被评估企业提供的评估明细表为准，未考虑被评估企业此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。
3. 由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

## 三、核实结论

通过资产清查，本公司认为资产清查结果与「深深宝茶文化」提供的资产评估申报表基本相一致。

## 第四节 资产基础法评估技术说明

### 一、流动资产评估技术说明

#### (一) 货币资金

货币资金账面价值为 217,304.16 元，包括库存现金 40,454.44 元、银行存款 176,849.72 元。

货币资金以经核实后的账面值为评估值。其中现金（存放于财务部保险柜）以盘点数为基础来核实评估基准日的现金存量，并以核实值作为评估值。银行存款在核实账面值、银行对账单余额及余额调节表的基础上，以核实值作为评估值。

货币资金账面值 217,304.16 元，评估值 217,304.16 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%。

#### (二) 应收类账款

应收类账款包括：应收账款、预付账款和其他应收款等。

##### 1、 预付款项

预付账款主要是预付的茶叶款等。根据本公司抽查的有关原始凭证显示，预付账款能够形成相应的资产权利或权益，故评估值按核实后的账面值确认。

##### 2、 应收账款和其他应收款

应收款总额为 942,758.22 元，企业计提坏账准备 0.00 元，账面净额 942,758.22 元，主要为应收的货款，账龄全部在 1 年以内。其他应收款总额为 2,764,152.21 元，企业计提坏账准备 21,781.50 元，账面净额 2,742,370.71 元，主要是备用金、押金及借款等，账龄基本在 1 年以内。

应收类账款的评估，我们根据「深深宝茶文化」的有关会计记录进行抽查核实（包括核对有关会计凭证和会计记录）。其中：对应收及其他应收款项分析了其发生时间、发生原因。

各种应收款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。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

应收账款净额账面值 942,758.22 元，评估值 942,758.22 元，评估增值 0.00 元，增值率 0.00%；

其他应收款净额账面值 2,742,370.71 元，评估值 2,764,152.21 元，评估增值 21,781.50 元，增值率 0.79%。

#### (三) 存货

存货账面价值为 2,873,011.65 元，计提跌价准备为 0.00 元，存货净额 2,873,011.65 元，包括原材料和产成品（库存商品）。

「深深宝茶文化」本次列报评估的存货主要为外购存货，包括原材料和产成品（库存商品），均为经营所需要的正常储备。

对外购的原材料和包装物，评估人员经查其账面值系由购入价、运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用组成，评估基准日市场价格与购置时期相比变化不大，其账面价值与现行市价接近，故评估时按核实后的账面值确认为评估值。由于「深宝茶文化」近年均为亏损状态，故对产成品（库存商品）评估时按核实后的账面值确认评估值。

「深宝茶文化」存货账面净额 2,873,011.65 元，评估值为 2,873,011.65 元，增值额 0.00 元，增值率 0.00%，。

#### （四）其他流动资产

其他流动资产账面值 822,748.98 元，为待抵扣的进项税。本次评估以核实无误后的账面值为评估值。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）长期股权投资的基本情况

「深宝茶文化」申报评估的长期股权投资账面价值 0.00 元，系其持有深圳市食出茗门餐饮管理有限公司 51%的股权。

### （二）评估方法

评估人员通过对被投资单位资产结构、业务内容、经营状况、盈利水平及「深宝茶文化」持股比例的分析，结合资料收集等相关条件，本次评估采用资产基础法和收益法对「深宝茶文化」申报评估的长期投资单位进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值，然后以被投资单位的股东全部权益价值的评估值乘以投资单位占股比例计算长期投资评估值。

### （三）深圳市食出茗门餐饮管理有限公司评估说明

#### 1、公司概况

公司名称：深圳市食出茗门餐饮管理有限公司（以下简称「食出茗门」）

注册地址：深圳市南山区粤海街道学府软件产业基地 5 栋 A 座 2 层 02 号

法定代表人：李姝

注册资本：500.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司

经营期限：自 2015 年 9 月 17 日起至 2065 年 9 月 17 日止

一般经营项目：为餐饮企业提供管理服务；大米、面制品的销售；经营电子商务；企业形象策划；文化活动策划；文体用品、工艺美术品、工艺礼品的销售及其他国内贸易；展览展示设计；茶艺信息咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易；经营进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

许可经营项目：预包装食品的销售；中西餐制售；中西式快餐制售；文艺创作与表演；饮品的销售；书籍的销售。



企业于 2015 年 9 月 17 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。

## 2、资产清查调整情况

资产清查结果具体如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账 面 值	项 目	账 面 值
流动资产	494,974.68	流动负债	4,818,391.02
非流动资产	3,808,355.26	非流动负债	-
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	4,818,391.02
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	-		
固定资产	534,378.10		
无形资产	96,820.58		
商誉	-		
长期待摊费用	3,177,156.58		
递延所得税资产	-	净 资 产	-515,061.08
资产总计	4,303,329.94		

## 3、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法对「食出茗门」的股东全部权益价值进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值，再乘以「深宝茶文化」的持股比例计算「深宝茶文化」该项长期投资的评估值。

## 4、评估过程

「食出茗门」的评估过程参见「深宝茶文化」有关评估说明，此处不再赘述。

## 5、「食出茗门」评估结果

采用资产基础法评估的「食出茗门」于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果如下表所示（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%
流动资产	1	49.50	49.50	-	-
非流动资产	2	380.84	380.37	-0.47	-0.12
其中：固定资产	3	53.44	52.97	-0.47	-0.88
无形资产	4	9.68	9.68	-	-
长期待摊费用	5	317.72	317.72	-	-
资产总计	6	430.33	429.86	-0.47	-0.11
流动负债	7	481.84	481.84	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	481.84	481.84	-	-
净 资 产	10	-51.51	-51.98	-0.47	-0.91

采用收益法评估的「食出茗门」于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估值为：367.34 万元人民币。

评估结果的确定：鉴于「食出茗门」的商业模式、经营模式以及经营管理团队和股东资源等因素未能在资产基础法评估中予以恰当考虑，故本次评估以收益法的估值结果作为「食

出茗门」的评估结果，即「食出茗门」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果为 367.34 万元人民币。

#### 6、该项长期投资评估值

「深宝茶文化」持有「食出茗门」51%的股权投资于评估基准日（2016 年 12 月 31 日）的评估结果为： $367.34 \text{ 万元} \times 51\% = 187.34 \text{ 万元}$ 。

### 三、固定资产——各类设备评估技术说明

#### （一）资产概况

「深宝茶文化」是商业管理公司，设备类资产主要是电子设备和办公设备，包括收银机、服务器、摄影设备、照相机、电脑、打印机、复印机等，设备购置时间在 2014 年-2016 年期间。

「深宝茶文化」南山软件产业基地分店是茶饮店，顾客在此小歇，设备主要是科图 logo 招牌、门店中央空调、苹果 IMAC 等阅读设备、热水器、咖啡机、冰柜、制冰机、洗碗机、烤箱、展示柜、电脑、打印机等，设备购置时间在 2015 年~2016 年期间。

现场勘察时，上述设备的使用情况未见异常。

#### （二）评估方法

对于各类设备均采用成本法评估。

成本法数学模型为：评估值=重置价值×综合成新率

鉴于本次评估范围内的设备均为电子设备，设备的重置价值=设备购买价-可以抵扣的增值税；综合成新率取设备的理论成新率（年限法成新率）。

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$$

#### （三）设备评估示例

##### 1、案例一：固定资产——电子设备清查评估明细表第 33 项

名称：佳能单反相机套装

规格型号：EOS 5D MARKIII

生产商：日本佳能

购买时间：2016-4

账面原值：38,746.15 元

账面净值：34,656.28 元

##### （1）设备简介

日本佳能 EOS 5D MARKIII 单反相机，是一款成熟的高性能专业数码照相机，设备包括机

身、镜头、三脚架、闪光灯等套装。照相机有效像素约 2230 万，全画幅 CMOS 图像感应器，支持相机 DIGIC 5+数字影像处理器，感光度 ISO 100-25600。扩展时最高 ISO 102400，61 点高密度网状阵列自动对焦感应器，与人工智能伺服自动对焦，最高约 6 张/秒连拍，63 区双重测光感应器与 EOS 场景分析系统控制曝光，视野率约 100%智能信息显示光学取景器，3.2" 约 104 万点清晰显示液晶监视器 II 型，4 种多重曝光模式与 5 种 HDR 模式，50fps 高速拍摄高清画质短片的 EOS 短片功能，镁合金机身与防水滴防尘性能，全画幅 CMOS 图像感应器兼具高像素与低噪点。

#### (2) 重置价值的确定

经在京东商城查询，该套装产品市场价为 35,610.00 元人民币（不含税），因设备体积小报价中含运输费；设备可直接使用，无需安装调试费用，即：

重置价值=35,610.00 元

#### (3) 成新率的估算

根据《资产评估常用数据与参数手册》第三版，此类设备的取经济使用年限为 8 年，至基准日已经使用 8 个月，尚可使用 7 年 4 个月，则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= (\text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= [88 \text{ 个月} / (96 \text{ 个月})] \times 100\% \\ &= 91\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

#### (4) 评估价值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 35,610.00 \text{ 元} \times 91\% \\ &= 32,405.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

### 2、 案例二：固定资产——电子设备清查评估明细表 teabank 第 34 项

名称：冷柜

规格型号：750×750×800CM

生产商：海尔

购买时间：2015/11

账面原值：5,348.70 元

账面净值：4,362.78 元

#### (1) 设备简介

青岛海尔(Haier) BC/BD-829HK 829 升卧式单温大冰柜是冷藏冷冻商用冷柜，商品毛重：112.0kg，控温方式：机械控温，温区：单温柜，开门方式：顶开门，箱体主颜色：白色，制冷方式：直冷，能效等级：其它，压缩机：定频，放置方式：卧式冷柜，容积：500L 以上，正常使用。

## (2) 重置价值的确定

经在京东商城查询，该产品市场价为 4,600.00 元人民币（不含税），报价中含运输费；设备可直接使用，无需安装调试费用，即：

$$\text{重置价值}=4,600.00 \text{ 元}$$

## (3) 成新率的估算

根据《资产评估常用数据与参数手册》第三版，此类设备的取经济使用年限 6 年，至基准日已经使用 13 个月，尚可使用 4 年 11 个月，则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= (\text{尚可使用年限}/\text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= [59 \text{ 个月}/(72 \text{ 个月})] \times 100\% \\ &= 82\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

## (4) 评估价值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 4,600.00 \text{ 元} \times 82\% \\ &= 3,772.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

其他电子设备评估方法与此类似，根据设备种类的区别，经济使用年限分别取 5~8 年。

## (四) 各类设备的评估结果

「深宝茶文化」各类设备账面净值 1,341,979.59 元，评估值 1,306,043.00 元，评估增值 -35,936.59 元，增值率 -2.68%。

## 四、长期待摊费用的评估技术说明

「深宝茶文化」长期待摊费用账面值为 2,547,015.99 元，主要是门店装修费、家具等费用的摊销余额。本公司抽查了待摊费用的原始凭证及相关文件、资料，了解费用支出和摊销方法，并对待摊费用的受益期进行了分析。长期待摊费用按核实后的值作为评估值。

## 五、流动负债的评估技术说明

「深宝茶文化」申报评估的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
短期借款	-	应付利息	-
交易性金融负债	-	应付股利（应付利润）	-
应付票据	-	其他应付款	17,370,646.00
应付账款	900,349.08	一年内到期的非流动负债	-
预收款项	1,592,280.12	其他流动负债	-
应付职工薪酬	598,062.18		
应交税费	89,727.67	<b>流动负债合计</b>	<b>20,551,065.05</b>

### (一) 应付账款、预收账款和其他应付款评估说明

应付账款主要是应付的货款、软件款和工程款等；预收账款是预收的货款；其他应付款主要是借款及利息等。

本次评估查阅了应付、预收及其他应付款项的凭证，对重要的项目进行了函证。以核实后的账面值作为评估值。

### (二) 应付职工薪酬评估说明

评估人员对「深宝茶文化」应付职工薪酬的计提、发放或使用进行了核实。经核实结果无误，以核实后的账面值确认评估值。

### (三) 应交税费评估说明

应交税费主要为应交的增值税、城市维护建设税、教育费附加以及个人所得税等。

应交税费以核实后的账面值作为评估值。

### (四) 流动负债评估结果

「深宝茶文化」流动负债账面值 20,551,065.05 元，评估值 20,551,065.05 元，评估无增减值。

## 六、资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「深宝茶文化」于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 1,188.04 万元，评估值 1,373.96 万元，评估增值 185.92 万元，增值率 15.65%；总负债账面价值 2,055.11 万元，评估值 2,055.11 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值 -867.07 万元，评估值 -681.15 万元，评估增值 185.92 万元，增值率 21.44%。评估结果如下表所示：

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%
流动资产	1	799.14	801.31	2.17	0.27
非流动资产	2	388.90	572.65	183.75	47.25
其中：长期股权投资	3	-	187.34	187.34	-
固定资产	4	134.20	130.60	-3.60	-2.68
长期待摊费用	5	254.70	254.70	-	-
资产总计	6	1,188.04	1,373.96	185.92	15.65
流动负债	7	2,055.11	2,055.11	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	2,055.11	2,055.11	-	-
净资产	10	-867.07	-681.15	185.92	21.44

即：采用资产基础法评估的「深宝茶文化」的股东全部权益于评估基准日 2016 年 12





月 31 日的市场价值为：0.00 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

## 第五节 收益法评估技术说明

### 一、收益法应用概要及相关假设条件

#### (一) 评估对象

本次评估对象为：「深宝茶文化」的股东全部权益。

#### (二) 收益法所选用的相关数学模型

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：

##### 1、 股东全部权益价值的数学模型

企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

数学模型： $V_{OE} = V_{En} - V_{IBD}$  (式 3-5-1)

式 3-5-1 中：

$V_{OE}$  ——表示股东全部权益价值

$V_{En}$  ——表示企业整体价值

$V_{IBD}$  ——表示付息债务价值。

##### 2、 企业整体价值 $V_{En}$ 的数学模型

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

数学模型： $V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA}$  (式 3-5-2)

式 3-5-2 中：

$V_{En}$  ——表示企业整体价值

$V_{OA}$  ——表示经营性资产价值

$V_{CO}$  ——表示溢余资产价值

$V_{NOA}$  ——表示非经营性资产价值

##### 3、 经营性资产价值 $V_{OA}$ 的数学模型

经营性资产价值  $V_{OA}$  采用以下自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{\frac{m}{12}}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 3-5-3})$$

式 3-5-3 中:

$V_{OA}$  ——表示评估基准日经营性资产价值

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量,  $i=1,2,\dots,n$

$F_n$  ——表示预测期末年即第  $n$  年预计的自由现金流量

$r$  ——表示折现率

$n$  ——表示预测期

$i$  ——表示预测期第  $i$  年

$g$  ——表示永续期(自预测期结束后即第  $n+1$  年起至永续年)各年的自由现金流量预计的年平均增长率

$m$  ——表示当评估基准日所在的月数(唯当评估基准日为年末时,  $m=0$ )

第  $i$  年自由现金流量  $F_i$  根据以下模型计算

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{wi} \quad (\text{式 3-5-4})$$

式 3-5-4 中:

$F_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的自由现金流量,  $i=1,2,\dots,n$

$P_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的税后净利润

$I_i$  ——表示预测期第  $i$  年预计的利息支出

$D_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的经营性资产的折旧和摊销

$C_{Ai}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的资本性支出

$\Delta C_{wi}$  ——表示预测期第  $i$  年预计的营运资金的增量

折现率  $r$  利用加权平均资本成本模型(WACC)计算

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1-T) \quad (\text{式 3-5-5})$$

而权益资本成本  $r_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算:

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 3-5-6})$$

式 3-5-5 和式 3-5-6 中:

- $r_e$  ——表示权益资本成本
- $r_d$  ——表示付息债务资本成本
- $r_f$  ——表示无风险报酬率 (取长期国债利率)
- $r_c$  ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数
- $V_E$  ——表示评估基准日权益资本的市场价值
- $V_D$  ——表示评估基准日付息债务的市场价值
- $T$  ——表示企业所得税税率
- $MRP$  ——表示市场风险溢价
- $\beta_e$  ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本  $r_d$ : 根据付息债务的实际情况计算其偿还周期, 而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率  $r_f$ : 本次评估用长期国债利率对无风险报酬率  $r_f$  进行估计。

市场风险溢价  $MRP$ : 根据 Stern School of Business 的 Aswath Damodaran 的研究, 市场风险溢价  $MRP$  与市场所在的国家或地区的市场完善成度相关, 假定美国的国家风险溢价

(Country Risk Premiums, 用 CRP 表示) 为零即  $CRP_{USA}^{2010} = 0.00\%$  并以此为基础, 综合考虑其他国家或地区的市场完善程度、历史风险数据的完备情况及其可靠性、主权债务评级等因素而对其他国家或地区市场相对于美国市场的风险进行估计。

权益的系统风险系数  $\beta_e$ :

$$\beta_e = \beta_u \times \left[ 1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 3-5-7})$$

式 3-5-7 中:  $\beta_u$  ——表示预期无杠杆市场风险系数, 通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数  $r_c$ : 主要考虑被评估企业相对于可比公司所面临的特别风险。

#### 4、溢余资产价值 $V_{CO}$ 的估算方法

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 且评估基准日后企业自由现金流量预

测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

#### 5、非经营性资产价值 $V_{NOA}$ 的估算方法

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下,非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

#### 6、付息债务价值 $V_{IBD}$ 的估算方法

付息债务价值  $V_{IBD}$  采用成本法评估。

### (三) 运用收益法所采用的假设条件

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提:

#### 1、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假定被评估资产按照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。

#### 2、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,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。

(4) 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人

组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

(5) 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

### 3、 评估对象和范围方面的假设

(1) 被评估企业未来的经营管理团队尽职，且企业管理层有能力担当其职务，并继续保持现有的经营管理模式经营。同时假设现有的管理、经营范围、业务方向、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、经营范围、业务方向、技术团队对被评估企业无重大影响。

(2) 评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

(3) 评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

(4) 假设被评估企业经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

(5) 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。

(6) 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(7) 假设企业预测年度现金流在当年内均匀发生。

(8) 假设企业未来将采取的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

### 4、 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

### 5、 本次评估的特定假设

(1) 假定被评估企业在持续经营的条件下，未来持续享有股东资源和管理协同方面的支持。

(2) 基于本次评估基准日后，被评估企业股东为改善经营实施了一系列业绩提升计划，并拟通过减员增效、优化门店运营配置、调整营销策略等各方面的措施来保证 2017 年度被评估企业整体的盈利能力能够得到提升。本次评估假设被评估企业能如期实施上述各项既定措施并完成 2017 年度及以后的经营目标。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 二、宏观经济因素简析

2016 年，面对复杂多变的国际环境和国内繁重艰巨的改革发展稳定任务，我国统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，坚定推进改革，妥善应对风险挑战，引导形成良好社会预期，经济社会保持平稳健康发展，实现了“十三五”良好开局。

初步核算,全年国内生产总值 744,127 亿元,比上年增长 6.7%。其中,第一产业增加值 63,671 亿元,增长 3.3%;第二产业增加值 296,236 亿元,增长 6.1%;第三产业增加值 384,221 亿元,增长 7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 8.6%,第二产业增加值比重为 39.8%,第三产业增加值比重为 51.6%,比上年提高 1.4 个百分点。全年人均国内生产总值 53,980 元,比上年增长 6.1%。全年国民总收入 742,352 亿元,比上年增长 6.9%。

全年全部工业增加值 247,860 亿元,比上年增长 6.0%。规模以上工业增加值增长 6.0%。在规模以上工业中,分经济类型看,国有控股企业增长 2.0%;集体企业下降 1.3%,股份制企业增长 6.9%,外商及港澳台商投资企业增长 4.5%;私营企业增长 7.5%。分门类看,采矿业下降 1.0%,制造业增长 6.8%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.5%。

全年社会消费品零售总额 332,316 亿元,比上年增长 10.4%,扣除价格因素,实际增长 9.6%。按经营地统计,城镇消费品零售额 285814 亿元,增长 10.4%;乡村消费品零售额 46,503 亿元,增长 10.9%。按消费类型统计,商品零售额 296,518 亿元,增长 10.4%;餐饮收入额 35,799 亿元,增长 10.8%。

全年货物进出口总额 243,386 亿元,比上年下降 0.9%。其中,出口 138,455 亿元,下降 1.9%;进口 104,932 亿元,增长 0.6%。货物进出口差额(出口减进口) 33,523 亿元,比上年减少 3,308 亿元。对“一带一路”沿线国家进出口总额 62,517 亿元,比上年增长 0.5%。其中,出口 38,319 亿元,增长 0.5%;进口 24198 亿元,增长 0.4%。

年末广义货币供应量(M2)余额 155.0 万亿元,比上年末增长 11.3%;狭义货币供应量(M1)余额 48.7 万亿元,增长 21.4%;流通中货币(M0)余额 6.8 万亿元,增长 8.1%。

### 三、茶产业概述

#### (一) 茶叶定义及分类

茶属双子叶植物,约 30 属,500 种,分布于热带和亚热带地区,我国有 14 属,397 种,主产长江以南各地,其中茶属 *Camellia* 和何树属 *Schima* 等均极富经济价值。我们一般所说的茶叶就是指用茶树的叶子加工而成,可以用开水直接泡饮的一种饮品。

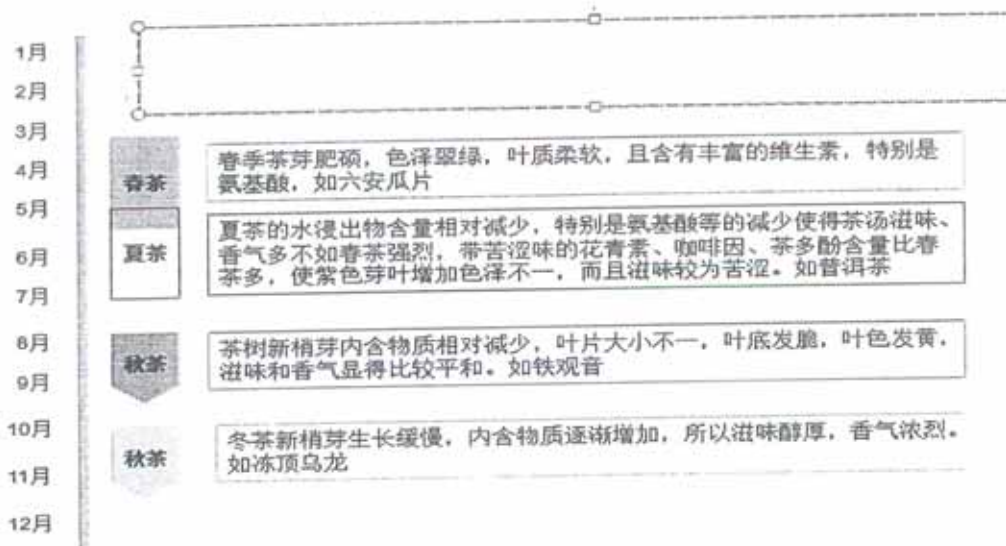
以色泽制作工艺分类,中国有六大茶系,简要情况如下表所示:

类名	产地	发酵程度	加工工艺	代表产品
绿茶	18 个省份出产	发酵度为零	杀青-揉捻-干燥;加工时干燥的方法不同,绿茶又可分为炒青绿茶、烘青绿茶、蒸青绿茶和晒青绿茶	黄山毛峰、六安瓜片、龙井茶、碧螺春、蒙洱茶、信阳毛尖
黄茶	湖南君山、沅山、北港、安徽金寨、湖北远安、浙江平阳等	微发酵 (发酵度为 10~20m)	杀青→闷黄→干燥。有些黄茶不需要揉捻,有些则需要揉捻,因茶而异	黄芽茶:洞庭湖君山银芽、雅安蒙顶黄芽、霍山黄芽
白茶	福建福鼎、政和、松溪和建阳	轻度发酵(发酵度为 20~30m)	晒干或用文火烘干	银针、白牡丹、贡眉、寿眉
青茶(乌龙茶)	福建的闽北、闽南及广东、台湾	半发酵 (发酵度为 30~60m)	晾青、摇青、杀青、包揉、揉捻、烘焙。因其做青的方式不同,分为“跳动作青”、“摇动作青”、“做手做青”三个亚类	水仙、黄旦(黄金桂)、本山、毛蟹、武夷岩茶、冻顶乌龙、水仙、肉桂、奇兰、罗汉沉香、凤凰单枞、凤凰水仙、岭头单枞

类名	产地	发酵程度	加工工艺	代表产品
红茶	云南、江西、湖北、四川、湖南、福建、广东	全发酵	不经杀青，而是萎凋，使鲜叶失去一部分水分，再揉捻(揉搓条或切成颗粒)，然后发酵，使所含的茶多酚氧化，变成红色的化合物。	祁门红茶、荔枝红茶
		(发酵度为80~90m)		
黑茶	湖南、四川、湖北、广西和云南	后发酵	原料粗老，加工时堆积发酵时间较长，使叶色呈暗褐色，压制成砖。	云南普洱茶、湖南黑茶、湖北老青茶、广西六堡茶、四川的西路边茶、南路边茶、云南的紧茶、扁茶、方茶和圆茶
		(发酵度为100m)		

从世界范围看，以红茶的数量最大，其次是绿茶，最少的是白茶。

以季节分类，可分为春茶、夏茶、秋茶和冬茶，如下图所示：



以各种毛茶或精制茶再加工而成的称为再加茶，包括花茶、紧压茶，液体茶、速溶茶及药用茶等。

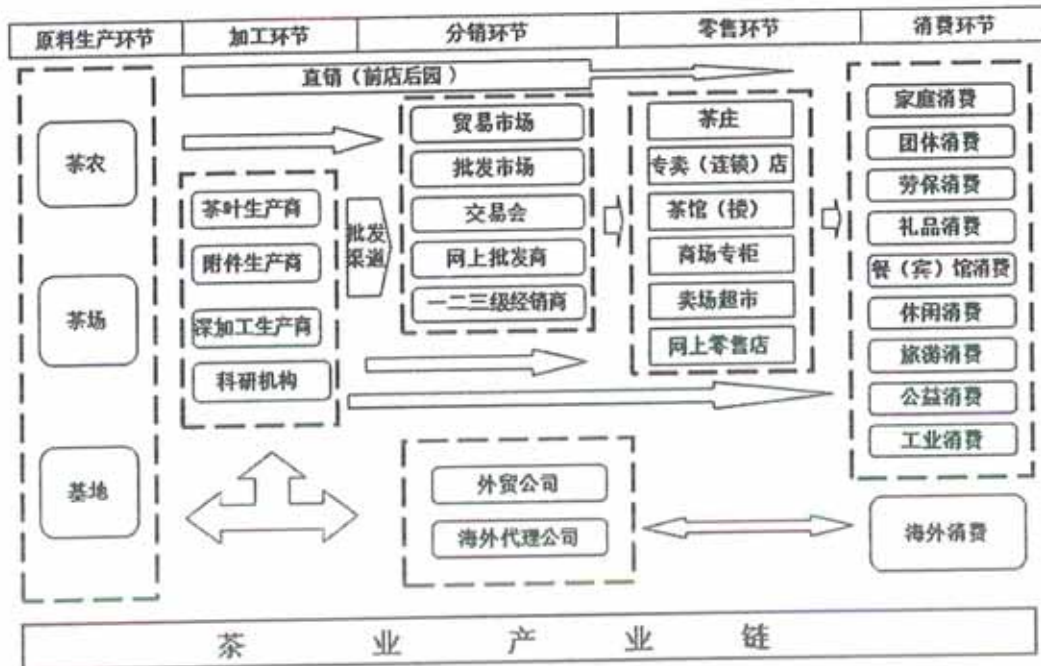
茶叶作为一种饮料，从唐朝开始，流传到我国西北各个少数民族地区，成为当地人民生活的必需品，“一日无茶则滞，三日无茶则病”。中国是茶树的原产地。然而，中国在茶业上对人类的贡献，主要在于最早发现了茶这种植物，最先利用了茶这种植物，并把它发展形成我国和东方乃至整个世界的一种灿烂独特的茶文化。

茶是世界三大饮料之一，而中国是世界茶产量第一大国、茶出口第二大国。从国内来看，喝茶已成为多数中国人的一种生活习惯，茶已成为社会生活中不可缺少的健康饮品和精神饮品，而且，随着人们健康消费观念的普及，茶正在被越来越多的人接受、喜爱和追求。从国际需求来看，中国茶出口一直保持稳定增长态势。

## (二) 茶产业

茶产业即指茶产品生产经营相关的企业和生产者个体之集合，简称为茶业。中国传统茶产业产业链解构如下图所示：





根据国家统计局制定的《国民经济行业分类与代码》，中国把精制茶加工归入酒、饮料和精制茶制造业（国统局代码 15），其统计 4 级码为 1530；把茶叶批发归入批发业（国统局代码 51）中的酒、饮料及茶叶批发，其统计 4 级码为 5127；把茶叶零售归入零售业（国统局代码 52）中的食品、饮料及烟草制品专门零售(522)，其统计 4 级码为 5226。

### （三）茶叶产量与消费量

#### 1、茶叶产量

我国是世界上茶园面积最大、分布范围最广的国家。我国茶叶产地分为四个大区，即华南茶区、西南茶区、江北茶区和江南茶区。茶园面积最大的是云南省，茶叶产量最多的是福建省。

2005~2016 年全国茶叶产量（单位：万吨）如下图所示：



数据来源：国家统计局

精制茶是指将毛茶通过筛分、风选、拣剔、拼配、匀堆等工序加工得到的产品。2001~2014年全国精制茶产量（单位：万吨）如下图所示：



数据来源：国家统计局

## 2、茶叶消费量

茶叶消费包括消费茶叶的数量和产品结构。影响茶叶消费的因素较多，其中最密切的因素有经济发展水平、居民收入水平、消费习惯、茶叶产品对消费者需求的合适度和人口数。

根据中国茶叶学会发布的数据，全国喝茶消费者合计为 4.68 亿，约占全部人口的 36%，其中城市消费者 2.54 亿元，农村为 2.14 亿。茶叶为嗜好性产品，饮茶人群相对稳定。

国际茶叶委员会（ITC）数据显示，目前我国年人均茶叶消费量大概为 0.95 千克；以现在人口统计，我国至少有 120 多万吨的茶叶直饮刚性需求。

按照中国茶叶流通协会的数据，2003~2014 年我国茶叶内销量如下表所示：

单位：万吨

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
52.5	64.8	74.1	87.6	90	100	110	118	130	153.2	179.1

另据国家茶叶产业技术体系产业经济研究室专门针对 12 个城市居民的调查则显示：目前城市居民人均年茶叶消费量大概在 1.75 千克左右；近 10 年来，中国年均消费茶叶年年增长，增长幅度 5~8%，根据对消费者的消费习惯和偏好分析，预计我国茶叶消费量仍有 3~5% 的增长空间。

中国茶叶学会对我国未来年度茶叶总需求预测如下：

年份	直接消费 (万吨)	中间消费 (万吨)	国际消费 (万吨)	合计 (万吨)
2015	135.7	17.5	34.4	187.6
2016	142.3	18.9	35.4	196.6
2017	149.3	20.4	36.4	206.1
2018	156.6	22.0	37.4	216.0
2019	164.3	23.8	38.5	226.6
2020	172.3	25.7	39.5	237.5

## （四）行业状况

### 1、 供应商议价能力分析

我国茶叶种植面积排名世界第一，但普遍以家庭种植为主，种植与贮存技术均较低，且自身并不具备茶叶精加工能力，同时对市场信息掌握不够充分。综合来看，茶叶行业对上游种植业议价能力较高，但随着茶叶行业企业增多，对原材料收购混乱竞争，加上近年来天气原因导致单产量下降，上游产品存在着一定的差异，部分茶叶产品区域特征明显，茶叶行业对上游茶叶种植业议价能力将慢慢下降。

### 2、 购买商议价能力分析

中国是茶叶大国，尽管有很多著名的茶产地，但依靠渠道和流通市场发展起来的茶叶市场，缺乏真正的有影响力的品牌。据统计，目前我国茶叶行业 100 个重点产茶县共有规模企业 6000 余家，有注册商标的企业超过 5000 家。消费者所能知道是茶的品类，却不是茶的品牌。下游需求者众多，但消费者可选择的产品也较多。近年来，由于茶叶市场缺乏完善的管理机制，一些优秀的区域公用品牌被恶劣仿制，导致一些优秀的茶产品品牌公信力下降。整体来看，茶叶行业对下游消费者议价能力较弱。

### 3、 行业替代品威胁分析

替代品限制了产业中企业可谋取利润的上限，从而限制了产业的潜在收益。替代品所提供的价格和性能越有吸引力，产业利润的“上盖”压得就越紧。就茶叶行业而言，其替代品主要是功能饮品及咖啡，其中功能饮品在区分消费者上面比茶饮更具针对性，而咖啡更是深入人心，已经与茶叶行业竞争多年并拥有一定的忠诚消费群体。整体来看，茶叶行业受替代品威胁较大。

### 4、 行业潜在进入者分析

我国茶叶行业进入门槛较低，并且存在标准不完善、监管不严等问题，每一年都有大量企业进入该行业，使得竞争日趋激烈。很多企业为了争夺市场而恶意压价，导致市场秩序混乱。这对整个行业的健康持续发展造成了极大的威胁。另外，由于看好中国广阔的消费市场，国外越来越多的企业进入茶叶行业，进一步加剧了行业的竞争，我国茶叶企业的利润空间面临不断被压缩的风险。

### 5、 行业现有企业竞争分析

在国内茶叶市场，因各茶种产区不同，消费呈现较明显区域性，但随着各区域公用品牌投入大量的营销推广，同时消费者群体对时尚需求及饮品需求也在不停地变化，形成了新的行业竞争格局。以北方地区为例，在以北京为中心的北方茶市，以往一提起茶，首先想到的就是花茶。据调查，在很长一段时期内，花茶的消费一直占据着北方茶叶消费份额的 90% 以上。而现在，这个比重已下降到不足 60%，绿茶、乌龙茶、普洱茶等迅速成为北方地区的消费新宠，增长势头迅猛。尤其是绿茶，近几年的增长速度一直超过 20%。从品牌来看，福建的“八马茶业”影响最为广泛，八马茶业主要经营安溪铁观音、大红袍、普洱茶、绿茶及花茶，年加工能力达 6000 吨。其次为恒福茶业、天福茶业及大益茶业等。

就竞争企业数量而言，目前我国茶叶生产企业数量众多，其中各类茶叶初制加工厂 6.7 万余家，茶叶精制加工厂有 1300 多家。竞争较大。就竞争层次而言，在国内茶叶市场，因各茶种产区不同，消费呈现较明显区域性，但近年来消费区域性呈现逐年弱化的迹象。

## （五）行业发展趋势

### 1、行业增速

据联合国粮农组织（FAO）数据，2001 年至 2014 年我国茶叶消费平均增长率为 8%，其中 2004、2006 与 2007 年增长速度最快，2008 到 2013 年增长速度开始平缓下降，基本稳定在 5% 左右。预计我国茶叶消费量仍有 3~5% 的增长空间。

从消费增长潜力分析，稳固的市场基础是消费增长的基本保证。我国有世界上最大的茶叶消费群体，又有悠久的茶叶消费历史，长期以来培育了大量的消费群体。即使在 2013 年，我国茶叶的总体消费量仍保持了持续增长态势，限制三公消费对茶叶整体消费形势的影响有限。基于批发市场和示范县的调查，2013 年 80% 以上地区销量与 2012 年持平和有所上升，总销量增长幅度达 2%。

调研发现，受政策环境影响比较大的是高端礼品茶，但是高端礼品茶仅占总市场份额的 15% 左右。另外，政务礼品茶本身市场集中度很高，能够做到这个层次的企业占全部企业的份额比较少。受中国传统礼尚往来的消费传统影响，民用礼品茶、商务礼品茶仍会持续增长，一定程度上抵消了高端政务礼品茶的份额下降的影响。

### 2、产品结构调整放缓

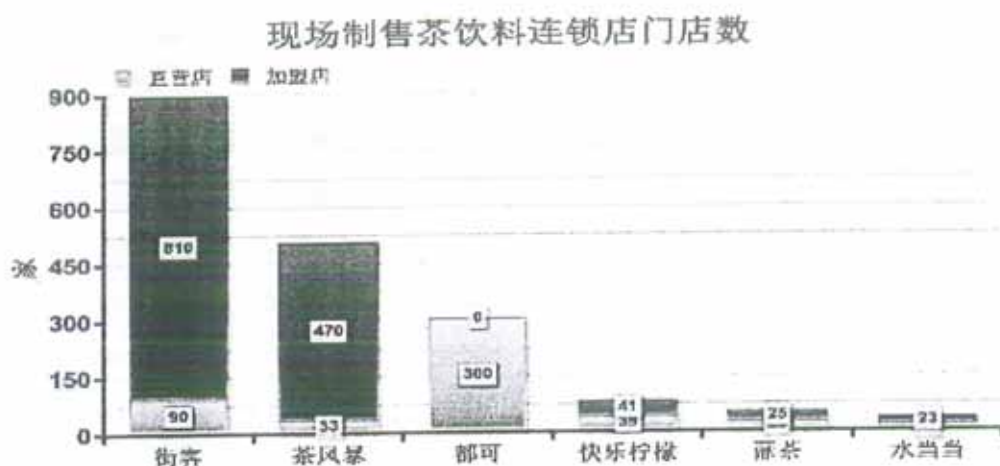
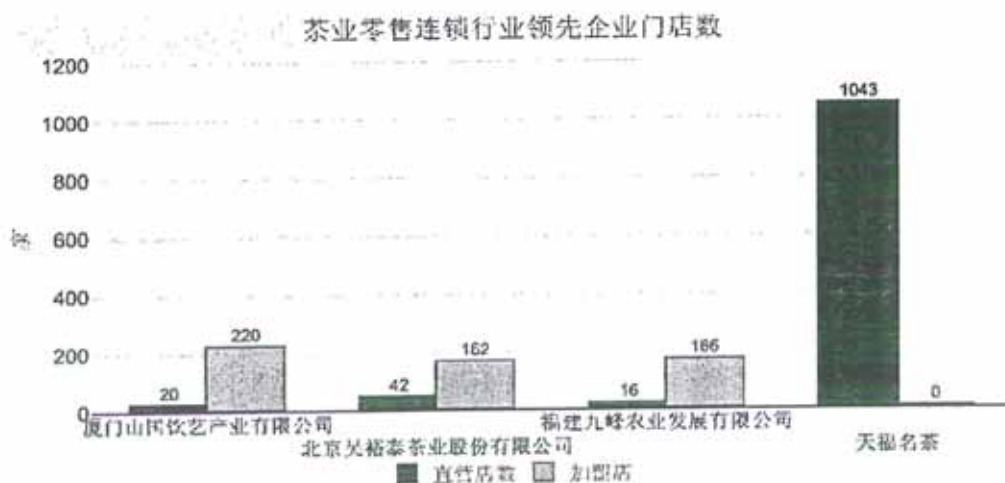
据调查分析：2014 年，在我国六大茶类中，绿茶消费稳定增长；黑茶、红茶占比继续上升；白茶市场份额持续突破；乌龙茶类销量稳定；黄茶处于市场培育阶段，销量稳定增长。全国茶叶零售均价大体在 150~200 元/公斤，高端礼品茶均价在 600~1000 元/公斤，全国茶叶总销售额大体应在 3000 亿元。其中，全国名优茶与大宗茶销量占比估计分别在 43% 和 57%；销售额占比中，名优茶约占 66%，大宗茶占 34%。

从品种分布看，黑茶、白茶仍为消费热点；绿茶、红茶保持平稳发展；乌龙茶类出现分化，特别是在福建省内呈北强南弱之势；黄茶类继续上升，但基数过小，不足以对市场造成影响。从量价配合看，受经济新常态的影响，高端茶持续回调，中档茶继续增多，低档茶仍在减少，橄榄型的市场价格体系进一步稳固。从品质包装看，传统名优茶的销量正在减少，以大宗茶为基础的网络新品牌销量上升，产品包装更趋亲民、简约、个性化。茶叶成为大众消费品是未来茶叶市场发展的主流方向。

### 3、传统茶叶市场模式难以支撑经济效益快速提升

我国现状茶叶零售店数量大，但高度分散，据统计，仅北京一地就有茶叶零售店 6000 家，前店后场和网上销售逐渐占据主体；目前连锁零售业态正在兴起，但以区域连锁为主，缺乏全国性品牌。行业领先者天福茗茶经过 10 年发展，目前也只有 1043 家直营店，茶叶连锁企业的品牌优势还未得到体现。

连锁茶饮店大型店（仙踪林为代表）衰落，即饮小型店（街客为代表）兴起，但以加盟店为主体，其加盟的特性决定了这些品牌发展的前景并不乐观。以连锁直营的中型门店类星巴克模式再次兴起，但目前分布分散，缺少领导品牌。



#### 4、茶企电商兴起

2014年，互联网购物平台快速挤压式扩张，既为茶产业开拓了一个新的销售渠道，但也对传统渠道形成了挤压。其中，首当其冲是批发市场，广东、广西、上海、山西等地批发市场先后出现了一些风波，其它的连锁经营店铺也受到了不同程度的冲击。

电子商务作为一种新兴的茶叶销售平台和渠道模式，2012茶叶电商的销售总额约为39亿，2013年约85亿元，2014年约为113亿，2015年约为168亿元，茶企电商规模逐年上涨，增长非常迅速。在茶产业互联网化大势驱动下，除了大平台如京东、天猫、当当、1号店等对茶企的亲密拉拢（2014年京东将茶品类从三级入口提升为二级入口），嗨茶网、买买茶、茶天下、以及茶企B2C商城，还有O2O概念的茶搜搜等各色背景的垂直电商也相继成立。从易观智库2012年的数据显示，茶品网上零售的交易规模中，天猫、京东、当当等综合电商平台占到整个交易规模的90%，而垂直网站仅占到10%，品牌打造的缺失是其主要原因。

与白酒、大米、油等传统行业不同的是，茶作为日常消费品却不具有明显的易损耗、易变质的自然属性，对运输、储存条件要求相对不高，而饮茶的人又具有一定的重复购买率。从这个角度分析，茶行业更适合电子商务的生存模式。按目前电子商务交易平台所带来的某行业产品销售规模应占该行业同类产品市场销售总额的25%来估算，中国茶叶的电子商务市场潜在规模将超过250亿元。

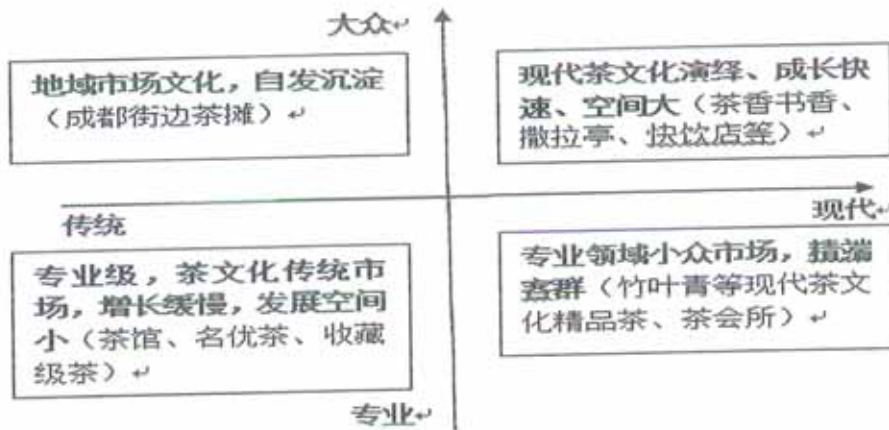
## 5、消费人群逐步转化

据中商情报网对 2014 年所做的系列分茶类调查中，消费群体最大、也是最重要的变化是：越来越多的年轻人加入饮茶行列。

北京、上海、广州等一线城市的一项茶饮调查指出，中国茶消费正从传统走向现代，在各种新饮法（速溶茶、冰茶、液体茶等）、新空间（品茗休闲、人际交往、文化活动、艺术展示等）、新产品（茶餐、茶护肤品、茶酒等）的日益兴起等多重因素下，茶叶的传统消费习惯正在走向分解，取而代之的是更为现代的、多元化的茶叶消费趋势。

茶文化已不仅仅局限于“和、真、静、怡”等层面的精神诉求，大众层面更多把茶当做生活的一部分；咖啡文化的推广，得益于速溶咖啡在大众层面的开发和普及，让茶如咖啡一样成为大众消费品，成为工作、休闲的时尚伴侣，是中国茶行业的发展区域及目标。

概括而言，过去的茶业态拼产地、拼文化、拼小众、拼贵；现在拼市场、拼时尚、拼大众、拼未来。



## 四、被评估企业经营业务简析

### (一) 业务方向

「深深宝茶文化」以互联网的方式重构传统茶行业，通过线上构建个性化垂直电商平台，线下建立时尚茶生活体验店的模式，以富有创意与个性化的产品、体验与服务，定义中国茶的安全标准和消费价值。

「深深宝茶文化」目前以 Teabank（茶行的英译）作为线下店进行运营。

Teabank，是一家以“茶”为核心主题，为都市消费提供健康好茶和休闲社交体验的复合型生活方式品牌，核心产品和服务包括：茶饮、茶食、茶商品、茶衍生品及茶空间社交体验。

Teabank 以茶主题“时尚生活空间”为核心模式，通过健全完善的管理体系与品牌体系输出，达到输出单店盈利模式的目的，在保障品牌与管理控制权的同时，充分运用社会资本取得长效快速发展。经过两年时间运营陆续完成产品体系、店面运营管理、线上商城、会员系统等模块建设。

## (二) 商业模式

「深宝茶文化」的产品销售突破传统商超渠道和电商渠道，以 O2O 模式打通线上线下，实现产品至消费者零距离，强化消费体验，促进茶产品销售。为实现这一商业目标，「深宝茶文化」下设线上商城、线下茶饮体验店和线下时尚茶餐三个业务模块，其中线下茶饮店简称 Teabank，线下时尚茶餐厅以健康餐饮为主旨简称 Teafood。

OTO 商业模式分成两个层面，即“Offline To Online”（“线下到线上”）和“Online To Offline”（“线上到线下”），在不同的运营时期用不同的 OTO 模式。在推广与营销阶段，采取“线下到线上”，即利用自身线下的优势，把线下的用户群体带到线上来发展，对用户进行合理规划，保证线下活动与线上推广相互映射，从而达到推广与营销的最大化，引导客户体验网上生活，优化用户群体；在销售阶段，可以采用一些价格策略，积极鼓励用户在线上支付，这时候是“线上到线下”。通过用户的支付信息对用户个性化进行深入挖掘，提升对老用户的维护与营销效果，发现新用户的线索，分析用户特征和来源，重新组织合理的推广和营销。

O2O 电子商务模式需具备五大要素：独立网上商城、国家级权威行业可信网站认证、在线网络广告营销推广、全面社交媒体与客户在线互动、线上线下一体化的会员营销系统。

随着中央“八项规定”长效机制的建立，以机关、企事业单位公款团购，集体发福利、送礼为主的茶叶营销模式已经进入调整期，取而代之的是以网络销售、体验式营销为主的新的营销模式。一方面，为解除消费者对茶叶网店“看不见、摸不着”的顾虑，线上交易、线下体验的环节必不可少；另一方面，茶叶营销是非常复杂的体系，不可能完全依靠电商去完成，有年份、高价值、入嘴的东西需要到门店去挑选。

「深宝茶文化」的 O2O 模式是基于股东深深宝在茶领域的产业链优势，以线下体验店建设拓展为源点，以原有品牌和产品的线上渠道为改造基础，以消费者终端体验为研发推广核心而整合搭建的交易服务双线一体化平台，目的是横向打通全品类茶资源，为新生代精英消费者提供极致茶饮体验。



## (三) 经营模式

根据「深宝茶文化」的商业计划，其经营模式主要有以下三种方式：

1、自建官方商城+线下店铺的形式，消费者直接向门店的网络店铺下单购买，然后线下体验服务。在此过程中，Teabank 提供在线客服服务，并随时调货支持。

2、建设 Micronet 微信商城系统，开展各种促销和预付款的形式，线上销售线下服务，以适应本地化服务企业。

#### (四) 主要产品及服务

##### 1、产品形态

Teabank 以原产地精品茶为核心，以茶饮、文创产品为吸引，以空间个性化服务为亮点，构建各项与茶相关的消费者需求，同时赠予若干体验与满足。概括而言，Teabank 的产品形态即精品茶叶+品饮售卖+空间服务。

##### (1) 精品茶叶

Teabank 为消费者提供原产地精品茶，系列茶品涵盖绿茶、红茶、乌龙茶、黑茶等全品类茶，还有创新研制的花果茶、调味茶等优质概念产品。

依托股东「深深宝」完整的产业链资源，Teabank 可以凭借茶园认证体系、产品溯源体系、优化的制作工艺和安全风控体系，打造茶园到茶杯的产地直供模式，通过层层甄选，力争为消费者提供优质健康茶品。

##### (2) 品饮及售卖

Teabank 拥有体验化的线下销售终端，除售卖精品茶外，更是一个休闲空间，提供奶茶、气泡茶、冷泡茶、水果茶、冰滴茶、鸡尾酒茶等各式茶饮；还有星级名厨打造的健康茶点、茶餐，以及精致而富有创意的茶具、器皿及其它与茶相关的创意产品。

##### (3) 空间增值服务

在 Teabank，消费者可以享受特色的空间增值服务，包括商业级高速 WIFI、阅读、会议、茶道欣赏等各项定制服务。

Teabank 总部地标店于 2015 年 7 月 25 日在深圳软件产业基地开业，有 2200 平方米（租赁建筑面积+外摆空间+露台）多元空间，提供多方位、高品质的茶生活用品。店内科技图书馆拥有 2 万多册的藏书，为空间营造美好阅读体验。Teabank 既是创意茶饮空间，也是茶美学生活方式的推广者。

##### 2、空间形态

Teabank 的空间形态被定义为：展示售卖+品饮体验+文化领地+健康饮食+图书馆+商务空间。



以售卖精品茶为核心，辅助销售各类文化创意产品，涵盖餐具、茶具等类别，创意展示售卖空间	核心吧台设置，标准化的紫砂冲泡流程，以及丰富的花式调饮创新，提供原叶茶、奶茶、气泡茶、冷泡茶、水果茶、冰滴茶、鸡尾酒茶等各式茶饮	现代、舒适的空间环境，提供茶艺表演等文化展示内容的专门区域，有茶艺师现场表演或举办小型文化沙龙	提供健康、美味、丰富、膳食均衡的餐饮新体验。中西融合的主题膳食，创新健康理念的鲜榨果汁与缤纷创意的鲜花售卖，与茶产品体验充分互动，提供最自然优越的现代生活方式	以科技图书馆资源为核心，围绕图书营造的以文化享受为主的空间产品	承接各类商业活动，包括会议、培训、沙龙、新闻发布会等
--	--	---	---	---------------------------------	----------------------------

## 五、企业目标市场

中华民族的饮茶文化，传往全世界，以调饮法居多数。其原因：“清饮”只有解渴、提神两种基本功能，而“调饮”除了解渴与提神外，还有“营养”和“悦味”两种功能。

以川宁、TWG、teavana 等为代表的国际茶饮品牌，流行口感为王，强调茶叶的调和创新，而口味能够轻松选择，成了消费者的强烈要求，让买茶如同买可乐一样，更好口感，轻松选择。

在安全的基础上，按茶品口感来定价，国内有远见的一些茶企已经开始行动，强调口感，低调地严格把关，并保证茶品口感和品质的相对稳定，使消费者在找到自己喜欢的茶之后，能够很容易地重复消费。

### （一）市场环境

目前大众茶叶消费市场处于发展起步阶段，全国各专业茶企及茶人都看到了这层市场机遇与方向，各自为阵发展。专业与非专业、企业与个人，各种大众茶叶品牌层出不穷，市场没有限制，也没有谁独当一面称王称霸，是一个人人有机会、且人人都在快速抢占市场的大环境。

品牌名称	创建背景	产品特点	品牌策略	推广特色	销售渠道
尚客茶品	2009年淘宝开店；2010年第一家线下体验店开业	袋泡茶，简单时尚；	定位都市白领，专做“中国第一的时尚茗茶、中国第一写字楼茶品”为都市白领、年轻一族提供尊享的、有别于当下普通的茶包；	抛弃茶叶传统文化属性，讲究现代时尚气息；“茶时尚健康生活的引领者”契合客群需求，	线上平台（天猫）；线下体验店（商超门店，展示、推广兼零售功能）
松鼠小美	“三只松鼠”旗下茶品牌，2014年9月创建	1、卡通品牌形象，年轻化； 2、产品重包装体验，赏心悦目； 3、茶周边产品丰富且设计感强，强化体验	定位为互联网时代的茶叶品牌，突出其时尚和快销等特点；“一杯好喝的茶”定位于既有学生特质又有上班族特点的初入社会职场白领，主要以女性消费者为主，其中90后占比较大	乐活、强调喝茶的时尚快乐气息，满足职场新人尝鲜欲望	线上平台（天猫）

品牌名称	创建背景	产品特点	品牌策略	推广特色	销售渠道
一米有茶	2013年10月,全新概念打造的天猫官方旗舰店	产品重包装体验,赏心悦目;	1、城市白领定位:茶品牌中的ZARA“快时尚” 2、还原茶的原本面貌; 3、做世界好茶:探寻国家地理、寻访世界好茶; 4、人文情感诉求:让喝茶这件事儿,带了点人文的腔调。	平价、快时尚、还原茶本来面貌,世界好茶,人文意境与腔调	线上平台(天猫)
一木觉茶	2014年成立,创始人刘星河	1、30余种品类、丰富多样 2、手工制作,零添加,新鲜美味	消费时间,如星巴克一样的茶第三空间	零添加,把自然装进茶杯	线上(微信营销) 线下(北京体验门店)后续线下终端选择与星巴克类似,写字楼、购物中心等地段
好好喝茶	2012年创建	1、产品分为基本系列和主题系列。 2、主题系列展现都市个人化的情感体验与生活感悟	1、品牌定位一线城市白领,以女性为主 2、强调一种现代生活方式,传递“适时、适人”的理念,赋予茶独立的功能和性格。 3、企业以普及中国茶文化为己任 4、以打造可以走向世界的现代中国茶品牌为使命	轻松、简单、富有趣味的现代生活方式,让当下的年轻人重新认识中国茶文化的优雅,打造可以走向世界的现代中国茶品牌;适时、适人	线上(1号店、京东)
18渡	八马旗下年轻客群品牌	1、符合年轻人口味的茶:主要产品为铁观音、花草茶。 2、开创传统茶与花草茶的混合口味,延伸并扩展,有近百款茶品。 3、强大的产品设计开发生产制造流程保证每一款产品的质量。	1、以年轻人的生活为蓝本,年轻人的茶饮品牌“年轻的味道”; 2、好喝又安全的中国茶;好喝又时尚的中国茶; 3、极致贴心的服务,便捷舒适的购物体验,——最时尚,最品味,最健康。 4、文化使命:让世界爱上中国茶,让茶文化成为生活新时尚。	年轻人熟悉的生活味道,年轻人的故事。	线上(天猫旗舰)
茶香书香	2011年上海创立	1、中国三大茶饮:煎茶艺、点茶艺、泡茶艺为技术导向支持,开发生产茶饮、茶食、茶餐等新产品。 2、强调空间氛围与文化体验	1、差异化营销“有别于中国传统茶馆、香港茶餐厅、台湾茶饮店”,融合了现代时尚生活元素,让现代人倍感亲切的茶生活馆。 2、以“体验中国茶的乐趣和魅力、享受健	第三生活空间,关注时尚生活、乐趣体验、人际交往,专业茶道等特色 以空间体验为主导	线下门店(上海4家门店)

品牌名称	创建背景	产品特点	品牌策略	推广特色	销售渠道
			康生活，独特人际交往方式”为空间诉求 3、主题、时尚、特色的空间、自然心境		
大益茶庭	2014年大益集团创建	普洱原叶冲泡占到50%的比例； 花草调饮系列（玫瑰普洱、陈皮普洱）； 创新产品系列（海盐普洱奶茶）	“为年轻人打造的专属茶生活空间” 以空间体验为特点，以茶饮为核心； 提供即饮售卖、自助冲泡、茶品品鉴、空间体验四项基本服务内容。	空间体验、传统茶企改革，线下终端创新形式	线下（福建、厦门、广州3家店），台湾店9月开业
放牛斑	天福茗茶2009年创建	萃取天然、重视健康、坚持品质、以客为尊、体验乐趣；便捷时尚茶饮	快饮店 提供乐趣、活力缤纷的场所，传递青春能量	产品口味取胜，明星产品研发，门店活动	线下，截止9月全国112家门店（覆盖全国1、2线城市）

## （二）市场细分

结合以上品牌资讯，从消费者角度、客群层次或需求来划分市场如下：

客群大类	客群细分	客群需求	代表品牌	市场层级
完全不懂茶的大众	18-29岁，年龄层级偏低，女性为主	解渴	放牛斑	中低端
	25-29岁，网购主力人群，外貌协会	尝鲜、时尚有趣	尚客茶品 松鼠小美	中低端
略了解茶的大众	25-30岁，都市白领级	办公喝茶、健康需求	一米有茶、18渡	中端
	28-34岁，职场精英、多为管理层	生活态度彰显、生活品质要求	一木觉茶、茶香书 香、大益茶庭	中高端

Teabank的客群（略了解茶的中高端客群）细分如下：

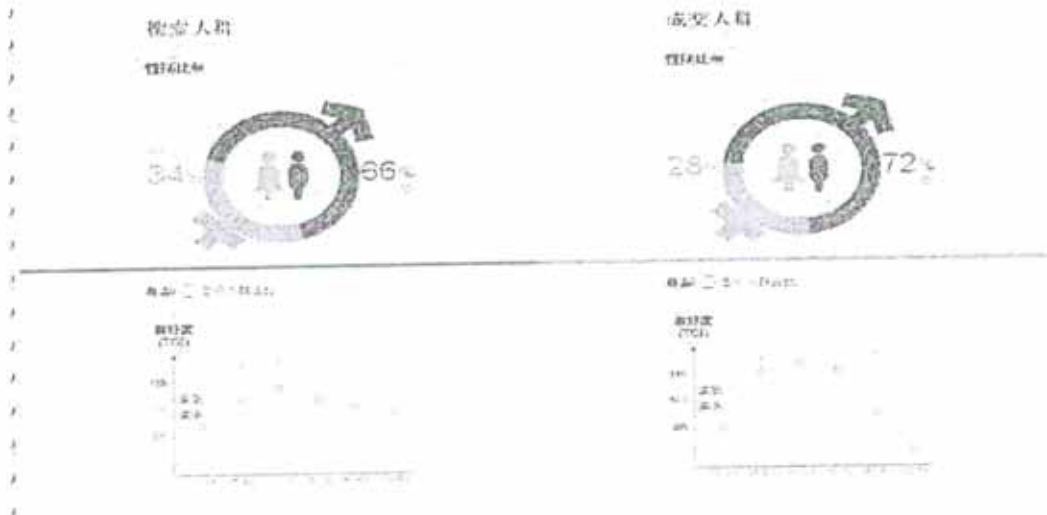
客群层级	客群细分	主要利益需求	相关利益需求	茶与客群的关系
主力消费客群	企业中高层	享受各种茶、休闲交友	品质空间、阅读放松、高品质茶点	喝茶之人，对茶有一定了解，但不是“品茶”阶段，更多是品有茶的生活，喜欢喝茶时的放松与状态
主力辐射客群	专业人士（技术人员）	中餐、外带茶饮	便利早餐、茶点	不懂茶，对茶有潜在需求，更关注口感与健康
其它辐射客群	大学生	有格调的空间、交友（恋爱）	好喝又便宜的饮品，私密二人座位，学习（科图）	喜欢茶饮料，认为“茶叶”老土不流行
	自由职业者	舒适空间、网络	简餐、充电（书籍、资讯）	是不是茶无所谓，更强调饮用方便性

### (三) 消费客群

#### 1、 性别划分

线上男性占主导，线下女性占主导。

线下体验店主要以白领阶层，尤其是白领丽人为目标客户群体；视其众多品牌现在所开业的门店位置来看，多集中于 shoppingmall 及商圈内，以女性消费为主导。



#### 2、 年龄划分

线上核心客群以 25-29 岁为主，其次为 30-34 岁人群。

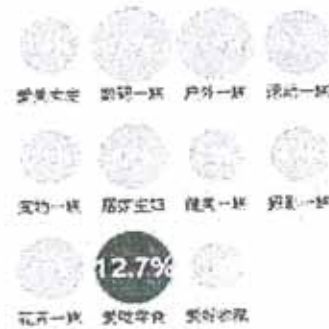
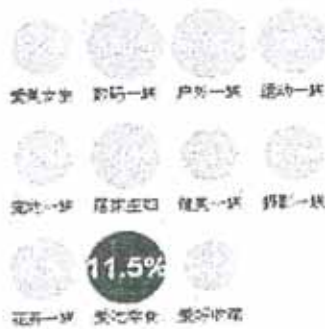
线下客群多以 25-45 岁上班族为主，与线上消费客群基本无差别。



#### 3、 喜好划分

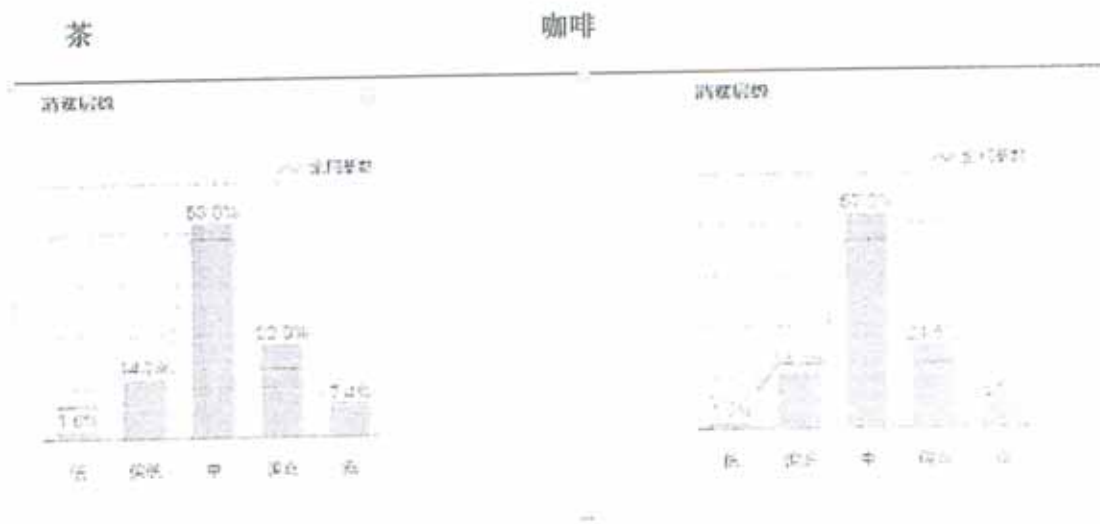
线上客群特色：爱吃零售、数码一族、运动一族。

线下客群特色：追求格调、崇尚品位的小资一族、朝九晚五上班族、城市精英范时尚一族。



#### 4、消费层级划分

线上购买中等偏高,与“咖啡”消费层级差不多,线下产品售价多集中于 18-35 元之间,同样与咖啡消费层级无太大区隔。



#### (四) 消费方式

体验消费	线上消费	口碑消费
<p>“茶”产品特性决定,强化体验有助消费印象升级,除“茶”以外的更多“空间体验”也是目前客群关注重点。更广泛层面,“年轻人、有钱有闲、中产阶级、时尚型消费”的客群特征与“体验消费”客群特征完全吻合。</p>	<p>众多数据表明:年轻大众消费者更倾向于使用线上购物。相比于45岁以上的消费者,21-35岁的年轻族群使用网络购物的比例高出了5个百分点。众多茶企进军电商市场也充分说明目标客群的此消费特征。</p>	<p>与电商模式关联,此“口碑效应”集中于社交媒体(微博、微信)的崛起;朋友圈点赞、推荐信息对目标客群有强大号召力。可以说,不仅是茶产品,任何其他针对大众客群的商品,都因社交媒体改变着营销策略。</p>

## 六、企业核心资源及竞争态势

### （一）企业核心资源

#### 1、茶全产业链支持

Teabank 依托深深宝茶全产业链条支撑，将实现全品类茶叶产品的源头采购，压缩渠道成本，保证上游资源的丰富性和优良品质。

#### 2、茶品质控制保障

深深宝已取得的全球七大质检认证，正在建立完善中的茶产品全程追溯体系，将成为 Teabank 茶产品品质控制的重要保障，经得起终端用户的饮用体验和自主比较，同时对于品质控制过程的信息传播有利于消费者建立信任感，提高复购效率。

#### 3、茶产品专业持续研发

Teabank 茶产品的创新研发将依托深深宝技术中心的专业研发团队，以保证能够最及时的应对消费者的体验需求，提供相应优质产品，同时保证产品品质的一致性。此外，将逐步进行茶衍生产品的创新研发，不断丰富 Teabank 产品线，以满足消费者更多需求。

### （二）企业竞争态势

#### 1、对手优势

部分较早进入市场，已培养出一批具有一定忠诚度的客户（放牛斑、尚客茶品）；

部分企业实力雄厚，有固定的销售或拓展渠道（大益、天福）；

有独特的产品特色或品牌塑造经验，来自于创始人渠道或专业领域优势（茶香书香、一木觉茶、松鼠小美等）。

#### 2、对手劣势

仅限于网络销售或门店销售，应用 O2O 模式的品牌不多（尚客茶品、一木觉茶，且都停留在初级阶段，基本无竞争格局）；

产品运作实力参差不齐，大部分缺乏有效的市场营销手段；

产品体验单一，附加值较低；多数为茶品贩卖，缺乏更多的体验内容提供。

#### 3、Teabank 优势

后盾支撑强劲：股东深深宝是国内首家上市茶企，全产业链，研发实力等优势；

经营模式多样化：O2O 辐射线上线下客群，体验更多元；

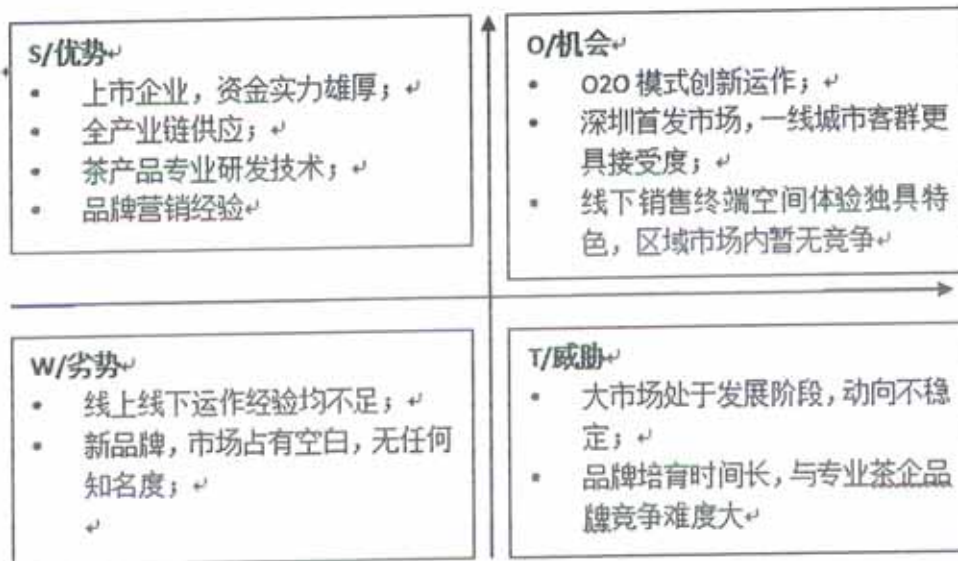
产品丰富：除茶以外，还能满足消费者更多生活需求；

专业营销团队：体系化思考及塑造品牌，市场化运作。

#### 4、Teabank 劣势

市场环境决定，培育发展阶段其线上线下都面临着众多考验，盈利周期较长；  
缺乏门店运营经验；  
企业自身平品牌在全国缺乏知名度，对 teabank 无助力作用。

#### 5、Teabank SWOT 分析



### 七、被评估企业资产及财务分析

#### (一) 公司主要财务状况

「深宝茶文化」截至评估基准日及前一年经审计的简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2015-12-31	2016-12-31
流动资产	895.04	799.14
非流动资产	687.43	388.90
其中：长期股权投资	227.03	-
固定资产	78.25	134.20
长期待摊费用	382.15	254.70
资产总计	1,582.47	1,188.04
流动负债	1,140.91	2,055.11
非流动负债	-	-
负债合计	1,140.91	2,055.11
实收资本	1,500.00	1,500.00
股东权益合计	441.56	-867.07

「深宝茶文化」截至评估基准日及前一年经审计的损益表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2015年	2016年
一、营业收入	324.75	637.18
减：营业成本	185.50	262.95
营业税金及附加	4.61	6.75
销售费用	953.98	1,188.50
管理费用	201.20	243.88
财务费用	0.93	63.80
资产减值损失		2.18
投资收益	-27.39	-227.03
二、营业利润	-1,048.85	-1,357.92
营业外收入	-	51.31
营业外支出	1.23	2.02
三、利润总额	-1,050.07	-1,308.63
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-1,050.07	-1,308.63

## (二) 公司经营性资产、非经营性资产及溢余资产、付息债务

本次评估中所称的经营性资产，是指在评估基准日的资产及负债中，与评估基准日后所预测的企业自由现金流量相对应的资产与负债。具体为基准日全部的资产及负债减去非经营性资产和溢余资产以及付息债务后的资产及负债。

评估基准日非经营性资产和溢余资产，是指在评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产及负债。

付息债务是指「深宝茶文化」负债中需支付利息的债务。

本次评估采用合并报表口径对「深宝茶文化」经营性资产、非经营性资产及溢余资产、付息债务进行分析。

### 1、非经营性资产和溢余资产的分析

评估人员通过对「深宝茶文化」的资产负债及未来的经营进行分析后认为，于评估基准日「深宝茶文化」的其他流动资产（待抵扣进项税）和长期股权投资——持有深圳市食出茗门餐饮管理有限公司 51%的股权为溢余资产。

### 2、付息债务的分析

经分析，于评估基准日，「深宝茶文化」不存在付息债务。

### 3、经营性资产的分析

根据「深宝茶文化」提供经审计后的资产负债表，本公司按照上述原则对非经营性资产、溢余资产及付息债务进行了分析。「深宝茶文化」经营性资产按评估基准日全部资产及负债减去非经营性资产和溢余资产以及付息债务得出。「深宝茶文化」的经营性资产明细如下表所列（金额单位：人民币万元）：





项目	2016-12-31	项目	2016-12-31
流动资产:		流动负债:	
货币资金	21.73	短期借款	
应收账款	94.28	应付账款	90.03
预付款项	39.32	预收款项	159.23
其他应收款	274.24	应付职工薪酬	59.81
存货	287.30	应交税费	8.97
其他流动资产	0.00	其他应付款	1,737.06
流动资产合计	716.86	流动负债合计	2,055.11
		非流动负债合计	-
长期股权投资	0.00	负债合计	2,055.11
固定资产	134.20	实收资本(或股本)	1,500.00
长期待摊费用	254.70	未分配利润	-2,449.35
非流动资产合计	388.90	股东权益合计	-949.35
资产总计	1,105.76	负债和股东权益总计	1,105.76

## 八、收益法估值过程

### (一) 分析预测基础

本次分析预测的基础以被评估企业能够持续稳定的发展为出发点,以被评估企业以前年度的经营业绩为基础,横向分析收入结构、成本结构、财务结构,纵向分析发展趋势、增长率、变化率,根据企业提供的盈利预测等资料并结合我们对企业未来经营状况的分析,对被评估企业进行评定估算。

### (二) 财务数据的口径

本次收益法评估采用母公司会计报表口径。除特别说明外,本次收益法评估中披露的企业历史财务数据均为母公司会计报表口径。

### (三) 收益期及预测期的确定

被评估企业于评估基准日生产经营正常,不存在影响企业持续经营的重大事项或限制,故本次评估对收益期按无限期确定。

评估时按两阶段模型进行预测,即分为预测期及永续期。经综合分析,预计被评估企业于2022年达到经营稳定期,故本次预测期自评估基准日至2022年,2022年以后的永续期假定维持在2022年的水平。

### (四) 营业收入和营业成本的预测

#### 1、公司经营现状

「深宝茶文化」目前以 Teabank (茶行的英译) 作为线下店进行运营,同时以 O2O 模式打通线上线下,实现产品至消费者零距离,强化消费体验,促进茶产品销售。

「深宝茶文化」经营的 Teabank 从前期模式孵化到落地运营,由于门店体系未能实现规模化发展,总部管理费用及前期投入过大,导致目前公司尚处于亏损状态,故「深宝茶文化」

暂不考虑对外扩张门店。虽然现阶段公司尚未实现盈利，但由于 Teabank 以茶主题“时尚生活空间”为核心的模式前期在市场已经引起巨大的反响，无论是在茶叶行业内，还是在茶叶行业外，Teabank 所展示的中国传统茶文化的时尚化表达都得到一致肯定。

2017 年，公司股东为改善经营状况采取一系列措施：一是推进减员增效计划，只保留单店运营配备，降低员工成本及相关费用；二是经过近两年的发展，公司在实际经营中发现，Teabank 最优的商业模型是 200~300 平方的店面，这和目前 Teabank 一楼的面积大体相当，故公司为优化 Teabank 门店运营配置，拟引入其他项目在 Teabank 二楼运营，减少公司的租金压力；三是优化产品、调整营销策略，并进一步进行成本管控以提升公司整体盈利能力。

## 2、营业收入预测

「深宝茶文化」的营业收入包括线上茶产品收入、线下门店经营收入和其他收入。

线上茶产品收入（包括集团客户采购、商业批发和散客团购），主要根据企业的商业模式和经营模式，同时考虑企业的发展规划预测。目前，互联网化是大势所趋，消费者的整个生活方式都在跟随互联网迁移和改变，消费者的购买习惯、购买力向线上迁移是必然趋势。同时，以 PC 互联网为代表的电商与传统企业的线下渠道更多的是竞争关系，因为他们通过低价等策略将线下的消费者及购买力吸引到线上，但移动互联网却与此完全不同，移动带来的天然便利属性使其更容易与线下实体店发生合作关系。「深宝茶文化」的 OTO 业务是与线下实体店业务紧密结合的，它的立足点是对传统线下实体渠道进行 IT 化、互联网化改造，并依托股东资源，借助移动互联网及云计算、大数据等 IT 技术，可以率先在集客、聚客、客户服务、客户关系等方面建立竞争优势。

Teabank 收入由精品茶、茶饮、茶点、空间出租服务和茶器皿销售五部分组成。根据「深宝茶文化」的业务方向和商业模式，结合行业发展趋势与目前消费人群逐步转化的特点，考虑「深宝茶文化」的资源优势、业务结构及收入来源，「深宝茶文化」管理层预测的未来年度主营业务收入如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
线上茶产品收入	220.00	240.00	350.00	500.00	680.00	800.00
线下 Teabank 收入	432.00	547.20	748.44	786.24	824.76	864.00
其中：精品茶	64.80	87.55	127.23	141.52	156.70	172.80
茶饮	185.76	255.10	380.34	391.76	402.56	412.73
茶点	51.84	65.66	89.81	94.35	98.97	103.68
空间出租服务	116.64	122.47	128.60	135.03	141.78	148.87
茶器皿	12.96	16.42	22.45	23.59	24.74	25.92
其他收入	76.80	158.21	162.95	167.84	172.88	178.06
营业收入合计	728.80	945.41	1,261.39	1,454.08	1,677.64	1,842.06

Teabank 精品茶收入占 Teabank 总收入的比例从 15% 逐渐增长至 20%，茶饮占比约为 43%~50%、茶点占比约为 12%，空间出租服务占比从 27% 降至 17%，茶器皿收入约占总收入的 3%。

其他收入系指 Teabank 二楼的租赁收入，2017 年 6 月开始出租。

### 3、 营业成本预测

营业成本根据「深宝茶文化」设定的不同业务板块，结合未来的经营计划以及历史的毛利率水平预测。「深宝茶文化」管理层预测的未来年度营业成本如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
线上茶产品成本	121.00	120.00	157.50	210.00	272.00	320.00
线上茶产品毛利率	45%	50%	55%	58%	60%	60%
线下 Teabank 成本	120.96	153.51	206.92	206.15	210.63	222.13
其中：精品茶	35.64	43.78	57.26	59.44	62.68	69.12
茶饮	46.44	63.77	91.28	90.10	88.56	90.80
茶点	33.70	39.40	49.40	47.17	49.49	51.84
空间出租服务	-	-	-	-	-	-
茶器皿	5.18	6.57	8.98	9.43	9.90	10.37
Teabank 毛利率	72.00%	71.95%	72.35%	73.78%	74.46%	74.29%
其他成本	-	-	-	-	-	-
营业成本合计	241.96	273.51	364.42	416.15	482.63	542.13

#### (五) 营业税金及附加的预测

营业税金及附加包括城建税、教育费附加和地方教育费附加，主要以公司现行执行的税收政策和税率为基础，并假定未来不发生重大变化。未来年度营业税金及附加的预测数据如下表所示：

金额单位：人民币万元

税项	税率	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
增值税（应缴增值税）		39.58	53.09	76.34	97.15	120.97	136.28
城建税	7%	2.77	3.72	5.34	6.80	8.47	9.54
教育费附加	3%	1.19	1.59	2.29	2.91	3.63	4.09
地方教育费附加	2%	0.79	1.06	1.53	1.94	2.42	2.73
营业税金及附加		4.75	6.37	9.16	11.66	14.52	16.35

#### (六) 销售费用和管理费用的预测

「深宝茶文化」的销售费用主要为员工薪酬及员工费用、租赁及水电费、销售折扣、促销费及广告费、日常办公费用、折旧摊销和其他费用；管理费用主要为员工薪酬及员工费用、租赁及水电费、中介及财务报告披露费用、日常办公费用和其他费用。

本次评估预测时，主要结合公司销售费用和管理费用的历史数据，并考虑「深宝茶文化」未来的发展和经营情况以及公司为改善经营采取的一系列措施对各费用明细分别进行分析预测，折旧摊销预测详见下文有关内容，其他费用预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
员工薪酬及员工费用	280.00	190.00	193.80	197.68	201.63	205.66
租赁及水电费	220.00	200.00	206.00	212.18	218.55	225.10



项目/年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
销售折扣、促销费及广告费	10.00	12.00	15.00	18.00	18.00	18.00
日常办公费用	40.00	35.00	30.00	30.00	30.00	30.00
其他费用	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
折旧摊销	192.83	96.21	31.91	22.69	17.48	67.26
销售费用合计	792.83	583.21	526.71	530.55	535.65	596.03
项目/年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
员工薪酬及员工费用	160.00	100.00	102.00	104.04	106.12	108.24
租赁及水电费	4.44	4.57	4.71	4.85	5.00	5.15
中介及披露费用	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
日常办公费用	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
其他费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
管理费用合计	187.44	127.57	129.71	131.89	134.12	136.39

### (七) 财务费用的预测

「深宝茶文化」财务费用预算主要考虑刷卡手续费,预测未来年度财务费用如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
财务费用	3.78	4.79	6.55	6.88	7.22	7.56

### (八) 所得税的预测

「深宝茶文化」的所得税税率为25%。

### (九) 折旧、摊销及资本性支出的预测

#### 1、 存量资产的折旧摊销

于评估基准日,「深宝茶文化」需计提折旧摊销的存量资产主要为固定资产(设备)和门店的装修工程。

存量资产的折旧摊销,根据「深宝茶文化」每项资产的账面原值、购置时间、会计折旧摊销年限和残值率进行测算。其中:预测期内各年的折旧摊销数额直接计入当期;预测期之后的未来各年折旧摊销数额,则将其换算为年金作为永续期的折旧摊销数。

#### 2、 存量资产的更新资本支出及对应的折旧摊销

存量资产未来年度的更新支出,根据「深宝茶文化」每项资产的账面原值和经济耐用年限进行测算。其中:预测期内各年需要更新的固定资产,其预计支出直接计入当期;预测期之后未来各年需要更新的资本支出,则将其换算为年金作为永续期的更新资本支出数额。

在存量资产更新后,其所对应需计提的折旧摊销,测算原则及方法同前述的“存量资产的折旧摊销”。

#### 3、 增量资产的资本支出、未来更新支出以及对应的折旧摊销

据「深宝茶文化」介绍,公司目前不考虑对外扩张门店,现有存量资产规模即可满足未

来经营需要，故本次评估预测时不考虑增量资产的资本支出、未来更新支出以及对应的折旧摊销。

#### 4、 折旧摊销及资本支出的预测数

「深宝茶文化」未来年度的折旧摊销及资本支出预测如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧摊销	192.83	96.21	31.91	22.69	17.48	67.26
资本性支出	-	-	26.04	29.84	296.77	44.47

#### (十) 净营运资金变动预测

营运资金的追加是指在不改变主营业务的情况下，为保持持续经营能力所需要的新增营运资金，如因提供商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金等；同时，在经济活动中，获取他人提供的商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为日常经营性往来；应交税费和应付职工薪酬等项目因周转快，拖欠时间较短，且金额相对稳定。因此，预测营运资金的增加主要考虑正常经营所需保持的现金、应收账款、预付款项、存货、应付票据、应付账款、预收款项等几个因素。

本次评估时，净营业资金主要考虑企业的运营模式，预测企业应收款项周转天数、存货周转天数、应付款项周转天数来预测未来资金的需求情况，经对历史数据和未来经营情况的分析，未来最低现金保有量按2个月的付现费用来确定。

按照上述方式测算，营运资金的测算结果见下表（金额单位：人民币万元）：

项目/年度	期初 营运资金	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营运资金合计	-1,338.25	178.53	166.02	187.07	198.90	208.30	208.43
营运资金增加额		1,516.78	-12.51	21.06	11.83	9.40	-

期初营运资金为评估基准日流动资产与流动负债的净额。

#### (十一) 企业自由现金流预测

根据上述测算过程，「深宝茶文化」未来年度的企业自由现金流如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、营业收入	728.80	945.41	1,261.39	1,454.08	1,677.64	1,842.06
减：营业成本	241.96	273.51	364.42	416.15	482.63	542.13
营业税金及附加	4.75	6.37	9.16	11.66	14.52	16.35
销售费用	792.83	583.21	526.71	530.55	535.65	596.03
管理费用	187.44	127.57	129.71	131.89	134.12	136.39
财务费用	3.78	4.79	6.55	6.88	7.22	7.56
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-501.96	-50.05	224.84	356.95	503.50	543.60
加：营业外收入						
减：营业外支出						

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
三、利润总额	-501.96	-50.05	224.84	356.95	503.50	543.60
减：所得税费用	-	-	-	-	125.88	135.90
四、净利润	-501.96	-50.05	224.84	356.95	377.63	407.70
加：折旧摊销	192.83	96.21	31.91	22.69	17.48	67.26
五、经营现金流	-309.13	46.16	256.76	379.65	395.11	474.97
减：资本性支出	-	-	26.04	29.84	296.77	44.47
营运资金追加额	1,516.78	-12.51	21.06	11.83	9.40	-
六、股权资本净现金流	-1,825.91	58.68	209.67	337.98	88.93	430.50

## (十二) 折现率的估计

### 1、无风险利率 $r_f$ 的估计

据中国债券信息网查询的中国固定利率收益率曲线显示，于评估基准日，20年期的国债到期收益率为3.4961%，故选用3.4961%为无风险报酬率  $R_f$ 。

### 2、市场风险溢价 $MRP$ 的估计

$R_m - R_f$  为市场风险溢价 (market risk premium)。市场风险溢价反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场与投资于风险相对较低(或无风险)的债券市场所得到的风险补偿。它的基本计算方法是市场在一段时间内的平均收益水平和无风险报酬率之差额。我国的资本市场属于新兴市场，其无论是在市场的发展历史、各项法规的设置、市场的成熟度和投资者的理性化方面均存在不足。这就导致了我国的资本市场经常出现较大幅度的波动，整体的市场风险溢价水平较难确定。在本次评估中，我们采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，计算公式如下：

市场风险溢价 = 成熟股票市场的风险溢价 + 国家风险溢价

上式中，成熟股票市场的风险溢价参考美国股票市场的历史风险溢价水平，国家风险溢价则依据美国的权威金融分析公司 Moody's Investors Service 所统计的国家金融等级排名 (longterm rating) 和此排名的波动程度来综合考虑一个国家的金融风险水平。

据统计，美国股票市场的历史风险溢价为6.40%，我国的国家风险溢价为0.9%（依据 Moody's Investors Service 最近一期对我国的主权债务评级来确定），综合的市场风险溢价水平为7.3%。

### 3、权益的系统风险系数 $\beta$ 的估计

风险系数  $\beta$ ：通过查询同行业上市公司的无财务杠杆风险系数  $\beta_u$ ，以这些公司  $\beta_u$  值的算术平均值作为被评估企业的  $\beta_u$ ，然后根据被评估企业的资本结构换算为被评估企业的有财务杠杆风险系数，作为此次评估的  $\beta$  值。

$\beta_u$  与  $\beta$  的换算公式为： $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T)]$ ；式中： $T$  为所得税税率。

本次选取了6家可比上市公司，通过同花顺 iFinD 系统查询，这些公司的  $\beta_u$  如下表所示：

股票代码	股票简称	$\beta_u$
002186.SZ	全聚德	0.9548
000721.SZ	西安饮食	1.1655
000428.SZ	华天酒店	0.9660
601607.SH	上海医药	0.8309
601933.SH	永辉超市	1.0369
601116.SH	三江购物	1.1586
均值		1.0188

根据被评估企业的资本结构换算的  $\beta = \beta_u \times [1 + D/E \times (1 - T)] = 1.0188$

#### 4、个别风险调整系数或特定风险调整系数 $r_c$ 的估计

考虑到被评估企业在业务规模、市场竞争、融资条件、资本流动性等方面相比参照公司所具有的特有风险，本项目特有风险调整值确定为 1.5%。

#### 5、权益资本成本 $r_e$ 的计算

$$r_e = r_f + MRP \times \beta + r_c = 12.43\%$$

#### 6、折现率 $r$ 的计算

「深宝茶文化」无有息债务，故折现率为 12.43%。

### (十三) 被评估企业股东全部权益价值的估算

#### 1、被评估企业经营性资产价值 $V_{OA}$ 的计算

「深宝茶文化」经营性资产价值计算如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
企业自由现金流	-1,825.91	58.68	209.67	337.98	88.93	430.50
折现率	12.43%					
距离基准日年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
折现系数	0.9431	0.8388	0.7461	0.6636	0.5902	4.7485
折现值	-1,722.02	49.22	156.43	224.29	52.49	2,044.23
营业性资产评估值	804.64					

#### 2、被评估企业溢余资产价值 $V_{CO}$ 的计算

于评估基准日，「深宝茶文化」溢余资产为其他流动资产（待抵扣进项税）和长期股权投资——持有深圳市食出茗门餐饮管理有限公司 51% 的股权。

其他流动资产为待抵扣进项税，账面值 82.27 万元，以核实无误后的账面值作为评估值。

「深宝茶文化」持有深圳市食出茗门餐饮管理有限公司（以下简称「食出茗门」）51%的股权评估过程如下：

### 「食出茗门」收益法估算过程

#### (1) 财务数据

「食出茗门」评估基准日简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2016-12-31
流动资产	49.49
非流动资产	380.84
其中：固定资产	53.44
无形资产	9.68
长期待摊费用	317.72
资产总计	430.33
流动负债	481.84
非流动负债	-
负债合计	481.84
实收资本(或股本)	500.00
未分配利润	-551.51
股东权益合计	-51.51

「食出茗门」评估基准日的损益表如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	2016年
一、营业收入	525.36
减：营业成本	163.95
营业税金及附加	6.99
销售费用	714.26
管理费用	129.64
财务费用	9.94
资产减值损失	-
加：公允价值变动收益	-
投资收益	-
汇兑收益	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-499.42
加：营业外收入	2.80
减：营业外支出	0.05
三、利润总额	-496.67
减：所得税费用	-
四、净利润	-496.67



## (2) 经营性资产及非经营性资产分析

通过分析,「食出茗门」的资产均为经营性资产。

## (3) 主要业务介绍

「食出茗门」目前以 Teafood 作为线下店进行运营,Teafood 于 2015 年底开始营业,系以健康餐饮为主旨的时尚茶餐厅,经营场所与 teabank 相邻。Teafood 对于客流具有更强的聚集效应,且该类型的业态如今已逐步成为餐饮业的中流砥柱,其主流客群呈现年轻化趋势,与 Teabank 的客群高度一致,能够相互提升零售转化率。

## (4) 营业收入和营业成本的预测

「食出茗门」的收入来源于 Teafood 的餐饮收入。本次评估结合 Teafood 的历史经营情况,并参考当前区域型快时尚小型餐饮的单客价、地效等指标,按照「食出茗门」的运营计划预测 Teafood 未来年度的营业收入和营业成本。

「食出茗门」管理层预测的未来年度营业收入和营业成本如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	842.40	1,036.80	1,146.60	1,244.88	1,324.80	1,324.80
营业成本	269.57	331.78	355.45	385.91	397.44	397.44

## (5) 营业税金及附加的预测

营业税金及附加主要包括:教育费附加、地方教育费附加和城建税,适用税率分别为 3%、2%和 7%。具体估算时,小规模纳税人的餐饮服务收入按 3%的税率计算增值税。

「食出茗门」未来年度营业税金及附加预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目/年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	842.40	1,036.80	1,146.60	1,244.88	1,324.80	1,324.80
税金及附加	3.04	3.73	4.13	4.48	4.76	4.76

## (6) 销售费用和管理费用的预测

「食出茗门」的销售费用主要为员工成本、公共耗用支出、房屋租金、市场营销费、行政管理费、经营性物料费和其他费用;管理费用主要为员工成本、办公室租金、水电及管理费、办公费、差旅费、招待费、车辆费、新品研发费用、试菜费用、通讯费、网络费用和其他费用。

本次评估预测时,主要结合公司销售费用和管理费用的历史数据,并考虑「食出茗门」未来的发展和经营情况对各费用明细分别进行分析预测,折旧费预测详见下文有关内容,其他费用预测如下表所示:

金额单位:人民币万元



项目/年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
员工成本	250.00	257.50	265.23	273.19	281.39	289.83
公共耗用支出	44.14	45.46	46.82	48.22	49.67	51.16
房屋租金	100.92	105.97	111.27	116.83	122.67	128.80
市场营销费	10.00	12.00	15.00	15.00	15.00	15.00
行政管理费	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
经营性物料费	67.06	69.07	71.14	73.27	75.47	77.73
其他	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
折旧摊销	157.04	156.98	28.68	4.03	3.92	96.50
销售费用合计	635.16	652.98	544.14	536.54	554.12	665.02
项目/年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
员工成本	50.00	51.50	53.05	54.64	56.28	57.97
办公室租金	19.93	20.93	21.98	23.08	24.23	25.44
水电及管理费	1.41	1.45	1.49	1.53	1.58	1.63
办公费	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
差旅费	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
招待费	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
车辆费	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
新品研发费用	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
试菜费用	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
通讯费	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
网络费用	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
其他	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
折旧摊销	1.65	1.65	1.32	1.31	1.17	1.71
管理费用合计	85.79	88.33	90.64	93.36	96.06	99.55

#### (7) 财务费用预测

「食出茗门」的财务费用主要考虑刷卡手续费，未来年度的财务费用如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
财务费用	7.37	9.07	10.03	10.89	11.59	11.59

#### (8) 折旧、摊销和资本性支出预测

评估预测原则与「深深宝茶文化」本部保持一致，此处不再赘述。

测算「食出茗门」未来年度更新支出及折旧摊销额如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧摊销	158.69	158.63	30.00	5.34	5.09	98.21
资本性支出	-	-	0.50	2.60	370.93	62.48

#### (9) 所得税

「食出茗门」所得税按 25% 的税率进行估算

#### (10) 净营运资金变动预测

营运资金的追加是指在不改变主营业务的情况下,为保持持续经营能力所需要的新增营运资金,如因提供商业信用而占用的现金,正常经营所需保持的现金等;同时,在经济活动中,获取他人提供的商业信用,相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为日常经营性往来;应交税费和应付职工薪酬等项目因周转快,拖欠时间较短,且金额相对稳定。因此,预测营运资金的增加主要考虑正常经营所需保持的现金、应收账款、预付款项、存货、应付票据、应付账款、预收款项等几个因素。

本次评估时,净营业资金主要考虑企业的运营模式,预测企业应收款项周转天数、存货周转天数、应付款项周转天数来预测未来资金的需求情况,经对历史数据和未来经营情况的分析,未来最低现金保有量按2个月的付现费用来确定。

按照上述方式测算,营运资金的测算结果见下表:

金额单位:人民币万元

项目/年度	期初 营运资金	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营运资金	-225.03	144.92	160.39	171.64	181.08	206.70	203.05
营运资金增加额		577.27	15.47	11.25	9.44	25.62	-

期初营运资金为评估基准日流动资产与流动负债的净额。

#### (11) 「食出茗门」股权现金流

「食出茗门」股权现金流预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、营业收入	842.40	1,036.80	1,146.60	1,244.88	1,324.80	1,324.80
减:营业成本	269.57	331.78	355.45	385.91	397.44	397.44
营业税金及附加	3.04	3.73	4.13	4.48	4.76	4.76
销售费用	635.16	652.98	544.14	536.54	554.12	665.02
管理费用	85.79	88.33	90.64	93.36	96.06	99.55
财务费用	7.37	9.07	10.03	10.89	11.59	11.59
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-158.53	-49.09	142.21	213.70	260.83	146.44
加:营业外收入	-	-	-	-	-	-
减:营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	-158.53	-49.09	142.21	213.70	260.83	146.44
减:所得税费用					65.21	36.61
四、净利润	-158.53	-49.09	142.21	213.70	195.62	109.83
加:折旧摊销	158.69	158.63	30.00	5.34	5.09	98.21
五、经营现金流	0.16	109.54	172.21	219.04	200.71	208.04
减:资本性支出	-	-	0.50	2.60	370.93	62.48
营运资金追加额	577.27	15.47	11.25	9.44	25.62	-
六、股权资本净现金流	-577.11	94.07	160.46	207.00	-195.84	145.56

### (12) 折现率

折现率为 12.43%，测算详见「深宝茶文化」本部，此处不再赘述。

### (13) 「食出茗门」经营性资产价值的估算

「食出茗门」经营性资产价值计算如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
股权资本净现金流	-577.11	94.07	160.46	207.00	-195.84	145.56
折现率	12.43%	12.43%	12.43%	12.43%	12.43%	12.43%
折现期	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5
折现系数	0.9431	0.8388	0.7461	0.6636	0.5902	4.7485
折现值	-544.27	78.91	119.72	137.37	-115.58	691.19
营业性资产评估值						367.34

### (14) 「食出茗门」股东全部权益价值

由于「食出茗门」无溢余资产及有息负债，根据前述测算过程，被评估企业股东全部权益价值=经营性资产评估值+非经营资产及溢余资产评估值-付息债务价值=367.34 万元。

### (15) 「深宝茶文化」持有「食出茗门」51%股权的评估值

「深宝茶文化」持有「食出茗门」51%的股权投资于评估基准日（2016 年 12 月 31 日）的评估结果为：367.34×51%=187.34 万元。

### 3、被评估企业非经营性资产价值 $V_{NOA}$ 的计算

「深宝茶文化」无非经营性资产。

### 4、被评估企业整体价值 $V_{En}$

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} = 804.64 + 0.00 + (82.27 + 187.34) = 1,074.25 \text{ 万元}$$

### 5、被评估企业付息债务价值 $V_{IBD}$

于评估基准日，「深宝茶文化」付息债务价值为零。

### 6、被评估企业股东全部权益价值 $V_{OE}$

$$\begin{aligned} V_{OE} &= V_{En} - V_{IBD} \\ &= 1,070.00 \text{ 万元（取整）} \end{aligned}$$



「深宝茶文化」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估值为 1,070.00 万元（取整）。

## 第六节 评估结论及分析

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「深宝茶文化」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「深宝茶文化」于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 1,188.04 万元，评估值 1,373.96 万元，评估增值 185.92 万元，增值率 15.65%；总负债账面价值 2,055.11 万元，评估值 2,055.11 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面价值-867.07 万元，评估值-681.15 万元，评估增值 185.92 万元，增值率 21.44%。评估结果如下表所示：

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%
流动资产	1	799.14	801.31	2.17	0.27
非流动资产	2	388.90	572.65	183.75	47.25
其中：长期股权投资	3	-	187.34	187.34	-
固定资产	4	134.20	130.60	-3.60	-2.68
长期待摊费用	5	254.70	254.70	-	-
资产总计	6	1,188.04	1,373.96	185.92	15.65
流动负债	7	2,055.11	2,055.11	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	2,055.11	2,055.11	-	-
净资产	10	-867.07	-681.15	185.92	21.44

即：采用资产基础法评估的「深宝茶文化」的股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值为：0.00 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

### 二、收益法评估结果

采用收益法评估的「深宝茶文化」股东全部权益价值于评估基准日的评估值为：1,070.00 万元人民币。

### 三、评估结果的确定

资产基础法和收益法的估值结果相差 1,070.00 万元，经分析，下列因素未能在资产基础法评估中予以恰当考虑是造成两种评估方法产生估值差异的主要原因：

- 1、「深宝茶文化」的商业模式、经营模式；
- 2、「深宝茶文化」经营管理团队和股东资源（微信运营、电商运营、设计创意及供应链管理可合并至股东下属团队统一运营）。

有鉴于此，本次评估以收益法的估值结果作为本报告的评估结论，即：



「深宝茶文化」股东全部权益价值于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果为：  
1,070.00 万元人民币（大写：人民币壹仟零柒拾万元整）。

#### 四、股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估「深宝茶文化」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。