

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**黄山旅游发展股份有限公司拟对
黄山六百里猴魁茶业股份有限公司增资项目
资产评估报告**

中水致远评报字[2019]第 020077 号

(共2册, 第1册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年四月四日

目录

声明	1
摘要	3
正文	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	17
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	18
九、评估程序实施过程和情况	30
十、评估假设	32
十一、评估结论	34
十二、特别事项说明	35
十三、评估报告使用限制说明	37
十四、资产评估报告日	38
资产评估报告附件	40



声明

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

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

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

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的

问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

黄山旅游发展股份有限公司拟对 黄山六百里猴魁茶业股份有限公司增资项目 资产评估报告

中水致远评报字[2019]第 020077 号

摘要

中水致远资产评估有限公司接受黄山旅游发展股份有限公司委托，对黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山六百里猴魁茶业股份有限公司增资事宜所涉及的黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：反映黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山六百里猴魁茶业股份有限公司增资提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股东全部权益价值，所对应的评估范围是黄山六百里猴魁茶业股份有限公司审计后申报的全部资产及负债，评估的具体明细以黄山六百里猴魁茶业股份有限公司提供的评估明细表为准。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股东全部权益价值为 5,987.79 万元（大写：人民币伍仟玖佰捌拾柒万柒仟玖佰元整），较账面净资产价值 3,175.90 万元增值 2,811.89 万元，增值率 88.54%。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

黄山旅游发展股份有限公司拟对 黄山六百里猴魁茶业股份有限公司增资项目 资产评估报告

中水致远评报字[2019]第020077号

正文

黄山旅游发展股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山六百里猴魁茶业股份有限公司增资事宜所涉及的黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：黄山旅游发展股份有限公司

统一社会信用代码：91341000610487768C

公司住所：安徽省黄山市屯溪区天都大道 5 号（天都国际饭店 D 座 16-18 楼）

法定代表人：章德辉

注册资本：74,730.00 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1996 年 11 月 18 日

经营范围：一般经营项目：旅游接待、服务，旅游商品开发、销售，旅游运输、饮食服务（限分支机构经营）；旅游资源开发，组织举办与



旅游相关贸易活动，信息咨询，房地产开发经营及租赁。

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

公司名称：黄山六百里猴魁茶业股份有限公司

统一社会信用代码：913410007901098435

公司住所：安徽省黄山市黄山工业园区

法定代表人：郑中明

注册资本：3,569.00 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

成立日期：2000年03月13日

经营范围：绿茶生产、加工、销售，茶叶技术咨询、名茶开发、购销、土特产品、日用百货零售，普通货物运输，原木、原条自产自销，旅游投资开发，谷物饮料、本草饮料、茶浓缩液、茶粉高附加值植物饮料的开发生产与加工原料基地建设、茶渣综合利用；文化旅游；非物资文化遗产保护、博物馆。[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 被评估单位基准日股东及股权结构

截至2018年12月31日，黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股东及持股比例如下：

序号	股东姓名或名称	股本（万元）	持股比例（%）
1	郑中明	2,700.00	75.65
2	黄山中明投资合伙企业（有限合伙）	569.00	15.95
3	郑英	150.00	4.20
4	郑云	150.00	4.20
合计		3,569.00	100.00

3. 被评估单位历史沿革



(1) 2000年3月, 公司设立

黄山六百里猴魁茶业股份有限公司前身系黄山区中明茶叶实业有限公司, 成立于2000年3月13日, 初始注册资本为30.00万元, 其中货币出资9.50万元、实物出资20.50万元; 由郑中明、汪春景共同出资设立。1999年10月27日, 黄山区会计师事务所出具黄会验字(1999)第77号《验资报告》确认。

公司设立时, 股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	占注册资本比例(%)
1	郑中明	20.00	66.67
2	汪春景	10.00	33.33
合计		30.00	100.00

(2) 2006年4月, 公司第一次股权转让及增资

2006年4月3日, 公司召开股东会, 同意汪春景将其持有公司的10.00万元股权全部转让给郑中明。

2006年4月5日, 公司召开股东会, 决定增资70.00万元, 其中郑中明认缴10.00万元、郑英认缴30.00万元、郑云认缴30.00万元, 全部以实物方式出资。

2006年4月6日, 黄山正通会计师事务所出具黄正会验字(2006)第025号《验资报告》确认。

本次股权转让及增资完成后, 股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	占注册资本比例(%)
1	郑中明	40.00	40.00
2	郑英	30.00	30.00
3	郑云	30.00	30.00
合计		100.00	100.00

(3) 2006年6月, 公司名称变更

2006年6月16日, 公司名称变更为黄山六百里猴魁茶业有限公司。

(4) 2009年3月, 公司第二次增资

2009年2月10日，公司召开股东会，决定货币增资400.00万元，由公司股东按持股比例认缴。

2009年2月24日，黄山天正达会计师事务所出具皖天会验字【2009】第028号《验资报告》确认。

本次增资完成后，股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	郑中明	200.00	40.00
2	郑英	150.00	30.00
3	郑云	150.00	30.00
合计		500.00	100.00

（5）2011年8月，公司第三次增资

2011年8月3日，公司召开股东会，同意整体吸收合并黄山天成六百里茶食品有限公司，并决定增资300.00万元，全部由郑中明认缴，其中货币2.68万元、黄山天成六百里茶食品有限公司净资产297.32万元。

2011年8月3日，安徽南方会计师事务所有限公司出具皖南变验（2011）第218号《验资报告》确认。

本次增资完成后，股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	郑中明	500.00	62.50
2	郑英	150.00	18.75
3	郑云	150.00	18.75
合计		800.00	100.00

（6）2011年12月，股东以货币置换原实物出资

1999年10月，公司设立时注册资本为30.00万元，其中实物出资20.50万元、货币出资9.50万元。上述实物资产未进行评估，也未办理实物资产的过户或移交。

2006年4月，公司实物增资70.00万元。上述实物资产未过户或移交。

2011年12月20日，公司召开股东会，同意郑中明、郑英、郑云通过货币出资方式置换上述90.50万元实物出资。置换完成后，公司注册资本仍为800.00万元，各股东持股比例不变。

2011年12月26日，安徽南方会计师事务所有限公司出具皖南变验（2011）371号《验资报告》确认。

上述货币置换实物出资已经办理工商备案登记手续。

（7）2012年3月，公司第四次增资

2012年3月16日，公司召开股东会，决定货币增资2,200.00万元，全部由郑中明认缴。

2012年3月19日，安徽南方会计师事务所有限公司出具皖南变验（2012）42号《验资报告》确认。

本次增资完成后，股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	郑中明	2,700.00	90.00
2	郑英	150.00	5.00
3	郑云	150.00	5.00
合计		3,000.00	100.00

（8）2015年7月，公司第五次增资

2015年7月19日，公司召开股东会，决定货币增资569.00万元，全部由黄山中明投资合伙企业（有限合伙）认缴。

2015年8月6日，安徽南方会计师事务所有限公司出具皖南变验（2015）017号《验资报告》确认。

本次增资完成后，股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	郑中明	2,700.00	75.65
2	黄山中明投资合伙企业（有限合伙）	569.00	15.95
3	郑英	150.00	4.20
4	郑云	150.00	4.20

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	占注册资本比例（%）
	合计	3,569.00	100.00

(9) 2015年9月，有限公司整体变更为股份公司

2015年8月31日，公司召开股东会，全体股东一致通过有限公司变更为股份公司，全体股东郑中明、郑云、郑英、中明投资作为股份公司发起人签订了《发起人协议》。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2015年9月10日出具的瑞华验字[2015]34010024号《验资报告》，股份公司发起人以其拥有的有限公司截至2015年7月31日的净资产按1:0.8667的比例折为股份（筹）股本3,569.00万股，每股面值1.00元，净资产折合股本后的余额5,488,329.95元转为资本公积。

截止评估基准日2018年12月31日，黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股本为3,569.00万元，股权结构如下表：

序号	股东姓名或名称	股本（万元）	持股比例（%）
1	郑中明	2,700.00	75.65
2	黄山中明投资合伙企业（有限合伙）	569.00	15.95
3	郑英	150.00	4.20
4	郑云	150.00	4.20
	合计	3,569.00	100.00

4. 近几年财务数据资料

近年资产、负债及财务状况（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日
资产总额	10,005.98	10,307.56
负债总额	6,413.58	7,131.66
净资产	3,592.40	3,175.90
项目	2017年度	2018年度
营业收入	1,728.38	1,514.69
利润总额	-329.37	-407.38
净利润	-270.92	-416.49

上述数据摘自企业会计报表，相关数据业经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会专字[2019]2232号专项审计报告。

（三）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位关系

委托人黄山旅游发展股份有限公司与被评估单位黄山六百里猴魁茶业股份有限公司无产权关系，本次黄山黄山旅游发展股份有限公司拟对六百里猴魁茶业股份有限公司增资。

二、评估目的

反映黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为黄山旅游发展股份有限公司拟对黄山六百里猴魁茶业股份有限公司增资提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为黄山六百里猴魁茶业股份有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为黄山六百里猴魁茶业股份有限公司审计后报表列示的全部资产和负债。于评估基准日 2018 年 12 月 31 日企业资产总额账面价值为 10,307.56 万元，负债总额账面价值为 7,131.66 万元，净资产账面价值为 3,175.90 万元。包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、长期待摊费用、递延所

得税资产)、流动负债和非流动负债。上述资产评估前账面金额如下:

金额单位:人民币万元

项目	账面价值
流动资产	2,890.99
非流动资产	7,416.57
其中:长期股权投资	1,700.00
固定资产	2,095.76
在建工程	7.62
生产性生物资产	2,452.55
无形资产	1,004.89
长期待摊费用	29.16
递延所得税资产	126.59
资产总额	10,307.56
流动负债	6,691.48
非流动负债	440.18
负债总额	7,131.66
净资产(所有者权益)	3,175.90

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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,经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了会专字[2019]2232号专项审计报告。

(三) 利用专家工作

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值业经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了会专字[2019]2232号专项审计报告。

四、价值类型

根据本次评估目的,价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫

的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日定为：2018年12月31日。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据、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）经济行为依据

黄山旅游发展股份有限公司与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

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会第二十一次会议）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代

表大会第五次会议通过)；

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

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年)；

7. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36号)；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令14号,2002年1月1日起施行)；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003)；

10. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号,2001年)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005年8月25日)；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

14. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2004]28号,2004年8月28日起实施)；

15. 财政部与国家林业局《森林资源资产评估管理暂行规定》(财企[2006]529号)；

16. 《中华人民共和国森林法》(1998年4月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第二次会议修正)；

17. 《安徽省林地保护管理条例》(2004年6月26日安徽省第十届人

民代表大会常务委员会第十次会议修正)；

18. 《国家税务总局关于林木销售和管护征收流转税问题的通知》
(国税函[2008]212号)；

19. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号)；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)；
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；
11. 《资产评估准则—森林资源资产》(中评协[2017]41号)；
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
16. 《安徽省造林技术规程》(皖D/LY07—87)；
17. 《安徽省森林资源规划设计调查实施细则》。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照；

2. 企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 林业权证；不动产权证（房地产权证、土地使用权证）、车辆行驶证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 评估基准日及前几年的财务报表及财务明细账；
3. 企业提供的部分合同、协议等；
4. 现行的国家和地方税收政策和规定；
5. 原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》；
6. 房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；
7. 原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
8. 评估基准日近期当地的《建设工程造价信息》；
9. 国土资源部国土资发 2006 年 307 号《关于发布实施〈全国工业用地出让最低标准〉的通知》；
10. 《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政[2015]24 号）；
11. 当地土地使用权、林木、林地、茶叶等交易市场行情；
12. 机械工业出版社出版的《2018 年机电产品价格信息数据库查询系统》；
13. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会

会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令)；

14. 当地电子设备、车辆市场价格行情；
15. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他依据

1. 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的会专字[2019]2232号专项审计报告；
2. 黄山区林业调查规划院出具的《黄山六百里猴魁茶业股份有限公司森林资源资产评估咨询报告书》；
3. 企业提供的资产清单和评估申报表；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
6. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
7. 企业相关部门及人员提供的相关材料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。因被评估单位经营近几年经营亏损，且业绩波动大，经营欠稳定，难以对未来收益进行合理预测，同时亦难以对未来收益的风险进行合理估计，故不宜采用收益法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核查后的账面价值确认评估值；对银行存款和其他货币资金，核对银行对账单，有未达帐项的，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以核查后的账面价值确认评估值。

2. 应收账款和其他应收款

对应收款项的评估，资产评估专业人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理

状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。资产评估专业人员通过审核相关账簿及原始凭证，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

3. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关采购合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面价值确定评估值。

4. 存货

存货包括原材料、产成品、消耗性生物资产。

原材料：企业的原材料库存时间短、流动性强，市场价格变化不大，以核查后的账面价值确定评估值。

产成品：采用市价法评估，即以评估基准日的市场售价为基础，扣除销售税费及适当净利润后确定评估值（对于售价扣除税金及附加、销售费用后小于成本的库存商品，不扣除净利润和企业所得税）。即：

评估值=销售单价（不含税）×实际数量×[1-（销售费用率+主营业务税金及附加率+销售利润率×所得税率+适当净利润率）]

消耗性生物资产：系企业发生的低产林改造发生的费用，主要内容包林下杂灌清理、林相状况不佳的林木修剪等发生的费用，该费用在生产性生物资产评估中亦已考虑，故评估为零。

5. 其他流动资产

其他流动资产系待摊的房租费用。

对于其他流动资产的评估，资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，其次，核查相关的合同及凭证，确认账面数的真实、合理，发生金额计算准确，以其经核实后的账面值确定评估值。

(二) 关于长期股权投资的评估

对长期投资的评估，资产评估专业人员根据企业提供的长期投资清查评估明细表，查阅了财务明细账及相关会计凭证，索取了有关股权的证明文件，了解、核实长期投资项目的投资种类、原始投资额、账面余额、核算方法、历史收益、投资比例等相关情况，查阅了公司章程和有关会计记录等，对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况等进行了取证核查，以确定长期投资的真实性和完整性。

1. 被投资企业账面资产较少、实物资产较少，无增值空间的，本次按照账面净资产乘以被评估单位对其持股比例后确定该项长期投资的评估值。

2. 对其他被投资企业，本次采用资产基础法进行了整体评估。以被投资企业整体评估后的净资产价值乘以被评估单位对其持股比例后确定该项长期投资的评估值。其评估公式为：

评估值 = 被投资单位评估后净资产 × 持股比例

(三) 关于房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对委估房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而

估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

建筑物评估值=重置全价×成新率

1. 重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本等组成，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

(1) 建安造价的确定

建筑安装工程估价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程估价的总价。

建筑安装工程估价根据待估建筑物的实际情况结合收集的资料综合确定采用类比法进行评估，即选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程估价。

(2) 前期费用及其他费用的确定

工程前期及其他费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

(3) 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

(4) 可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安成本÷(1+10%)×10%+(前期及其他费用-建设

单位管理费) ÷ (1+6%) ×6%

2. 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和观察法成新率两种方法计算，并对两种结果按理论成新率和观察法成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

(1) 理论成新率

理论成新率是根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。其计算公式为：

理论成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2) 观察法成新率

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新率。

(3) 综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%

(4) 对以下情况，采用合理方法确定成新率

①对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%；

②如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经资产评估专业人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

③对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定。

(四) 关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1. 重置全价的确定

(1) 机器设备重置全价的确定

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价。即：

不含税重置全价 = 设备购置价（含税）+ 运杂费 + 安装调试费 - 可抵扣增值税

① 设备购置价的确定

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：A.通过向设备原生产制造厂家或进口设备代理商进行询价确定；B.通过查询《2018年国内机电产品价格信息查询系统》确定；C.对于专业设备或定制设备通过分析设备购置合同、价格变化趋势以及设备生产国工业品出厂价格分类指数对经核定的原始成本进行调整以确定其重置全价；D.对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

② 运杂费的确定

运杂费主要依据设备的价值、重量、体积以及运输距离等情况参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中机器设备国内运杂费率参考指标进行确定。

对于单台小型设备及运费由供货方承担的设备等不考虑运杂费。

运杂费=设备购置价×运杂费率

③ 安装调试费的确定

安装调试费通过查阅委估设备的工程预、决算资料以及设备购置合同、安装调试合同等，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中机器设备安装费率参考指标，依据设备安装难易复杂程度确定。

对于安装简单，安装费用较小的设备不考虑安装调试费。

安装调试费=设备购置价×安装费率

④可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价（含税）÷（1+16%）×16%+（运杂费+安装费）÷（1+10%）×10%

（2）车辆重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆现行市场价格（不含税价）、车辆购置附加税和其他杂费组成。

重置全价=车辆市场价格（不含税价）+车辆购置附加税+其他杂费

（3）办公电子设备重置价值的确定

对于办公电子设备一般价值量小、不需安装即可使用，其重置成本通过市场询价直接确定。

重置价值=电子设备市场价格（不含税价）

2. 成新率的确定

（1）机器设备

设备成新率的确定采用综合成新率。

综合成新率 = $N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$

N0 为年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

K1-K7 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

（2）运输车辆

使用年限成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，根据实际情况判

断是否需要调整，确定最终成新率。

（3）电子设备

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

（4）对于使用年限超过经济耐用年限，又能基本上正常使用的设备，通过现场查看设备使用情况，选取适当成新率。

（五）关于在建工程的评估

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。对于在建工程的进度、付款情况及账面价值构成等进行核查；在建工程均为正常施工且尚未完工的土建工程和设备安装工程，发生时间较短，工程费用及设备安装费用变化不大，本次评估在确认工程支出合理性前提下按账面价值确定评估价值。

（六）关于生产性生物资产的评估

根据《资产评估准则-森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）及本次评估的目的和评估对象的具体情况，不论林种类型，幼龄林采用重置成本法，针对不同林龄的用材林将采用不同的方法进行评估，对中龄林多采用收益现值法，对成、过熟林采用市场倒算法。本次评估涉及的阔叶树、杉木、茶树等，各树种大小不一，林龄不一，按《资产评估准则—森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）规定应采用不同方法进行评估。本次评估对于林木、茶树分别采用市场倒算法、重置成本法、收益现值法和收益法。

1. 成过熟林-市场倒算法

此方法用于成熟林与过熟林林木资产评估，是用被评估林木采伐后所得木材的市场销售总收入，扣除木材经营成本（含有关税费）及应得的利润后，剩余的部份作为林木资产评估价值。计算公式为：

$$E_n = W - C - F$$

式中： E_n —林木资产评估值；

W —销售总收入；

C —木材经营成本（包括采运成本、销售费用、管理费用、财务费用及有关税费）；

F —木材经营合理利润。

2. 幼龄林-重置成本法

重置成本法是按现时工价及生产水平，重新营造一块与被评估林木资产相类似的林分所需的成本费用，作为被评估林木资产评估价值的方法。其计算公式为：

$$E_n = K \times \sum C_i (1+P)^{n-i+1}$$

式中： E_n —资产评估值；

K —质量调整系数；

C_i —第 i 年以现时工价及生产水平为标准计算的生产成本，主要包括各年投入的工资、物质消耗、地租等；

n —林分年龄；

P —利率。

3. 中龄林、近熟林-收益现值法

收益现值法是利用收获表预测被评估林木资产在主伐时纯收益的折现值，扣除评估后到主伐期间所支出的营林生产成本折现值的差额，作为林木资产评估价值的方法。其计算公式为：

$$E_n = K \times \frac{A_u + D_a (1+P)^{u-a} + D_b (1+P)^{u-b} + \dots}{(1+P)^{u-n}} - \sum_{i=n}^u \frac{C_i}{(1+P)^{i-n+1}}$$

式中： E_n —资产评估值；

K —林分质量调整系数；

A_u —标准林分 U 年主伐时的纯收入（指木材销售收入扣除采

运成本、销售费用、管理费用、财务费用、有关税费、木材经营合理利润后的部分)；

Da、Db—标准林分第 a、b 年的间伐纯收入；

Ci—第 i 年的营林生产成本；

U—经营期；

n—林分年龄；

p—利率。

4. 可收益尚未稳产的茶树-收益现值法

茶树预测期内收益不稳定的，将被评估茶树在期间各年的净收益按一定折现率折为现值，然后累加求和得出茶树资产评估价值的方法。其基本计算公式为：

$$E_n = \sum_{i=1}^u \frac{A_i - C_i}{(1+p)^{i-n+1}}$$

式中：En—茶树资产评估值；

Ai—第 i 年收入；

Ci—第 i 年支出；

u—经济周期；

P—折现率；

n—林分年龄。

5. 稳产经济林-收益法

茶树预测期内可稳定采收部分，采用测算公式：

$$V = A_i / R \times (1 - 1 / (1+R)^n)$$

式中：Ai 为每年等额纯收益；

R 为折现率；

N 为收益期限。

(七) 关于土地使用权的评估

1. 土地使用权评估

根据《资产评估执业准则—不动产》参考《城镇土地评估规程》，土地使用权的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场比较法和成本逼近法测算委估宗地地价。

(1) 市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的价值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—委评宗地评估价值；

P'—参照物交易价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

(2) 成本逼近法

成本逼近法评估地价的基本思路是以评估对象所在区域土地取得费和土地开发费平均标准为主要依据，加上一定的利息、利润和土地增值收益来确定地价。即：

计算公式如下：

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区位及个别因素修正系数)

2. 林地使用权评估

对于林地采用现行市价法进行评估。现行市价法又称市场成交价比较法，是以具有相同或类似条件林地的现行市价作为比较基础，估算林地评估值的方法。其计算公式为：

$$B_u = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times G \times S$$

式中：G—参照案例的单位面积林地交易价值；

S—被评估林地面积；

K1—立地质量调整系数；

K2—地利等级调整系数；

K3—物价指数调整系数；

K4—其他各因子的综合调整系数。

(八) 关于其他无形资产的评估

对于其他无形资产中的茶园承包经营权，经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确。该茶园承包经营权在生产性生物资产评估中已包含，故评估值为零。

其他无形资产中的外购的办公应用软件和企业申请全国驰名商标发生的相关商标使用权费用，资产评估专业人员通过查阅购置合同等资料，检查有关账册及相关会计凭证，并分析了账面无形资产的摊销基本合理，根据本次评估目的按账面摊余额确定评估值。

(九) 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用是指不能全部计入当年损益，而应在以后年度（一年以上）分期摊销的各项费用。对长期待摊费用，资产评估专业人员核查

了原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确。对于在房屋建筑物评估中已包含项目，评估值为零；其他长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益或资产，以未来受益期内所享有的权益或资产确定评估值。

（十）关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对递延所得税资产产生的基础的形成、计算的合理性和正确性进行了调查核实，以核实后账面价值确定评估值，对于递延所得税资产产生的基础评估为零的项目所对应的递延所得税资产亦评估为零。

（十一）关于负债的评估

企业申报的负债包括流动负债和非流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2019年2月25日至2019年4月4日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司根据各自时间安排进入企业作业现场，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1. 按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

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

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

3. 假定无其他不可抗拒因素及不可预见因素对待估资产造成重大不利影响。

4. 假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对黄山六百里猴魁茶业股份有限公司的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日持续经营前提下，黄山六百里猴魁茶业股份有限公司经审计后的账面资产总额为 10,307.56 万元，负债总额为 7,131.66 万元，净资产为 3,175.90 万元。

采用资产基础法评估后黄山六百里猴魁茶业股份有限公司资产总额为 12,679.27 万元，负债总额为 6,691.48 万元，净资产为 5,987.79 万元，净资产增值为 2,811.89 万元，增值率 88.54%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2,890.99	2,202.66	-688.33	-23.81
2 非流动资产	7,416.57	10,476.60	3,060.03	41.26
3 其中：长期股权投资	1,700.00	1,409.14	-290.86	-17.11
4 固定资产	2,095.76	2,580.18	484.42	23.11
5 在建工程	7.62	7.62	-	-
6 生产性生物资产	2,452.55	4,853.32	2,400.77	97.89

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
7	无形资产	1,004.89	1,586.07	581.18	57.84
8	长期待摊费用	29.16	23.72	-5.44	-18.66
9	递延所得税资产	126.59	16.55	-110.04	-86.93
10	资产总额	10,307.56	12,679.27	2,371.71	23.01
11	流动负债	6,691.48	6,691.48	-	-
12	非流动负债	440.18	-	-440.18	-100.00
13	负债总额	7,131.66	6,691.48	-440.18	-6.17
14	净资产（所有者权益）	3,175.90	5,987.79	2,811.89	88.54

十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由黄山六百里猴魁茶业股份有限公司提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）本评估结论中，资产评估专业人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任

何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（五）本次评估所涉及的土地使用权于评估基准日在设定条件下的土地价格；若评估基准日、土地利用方式、土地开发状况、土地使用权面积等影响地价的因素发生变化，评定的土地价格应作相应调整或重新评估。

（六）截止评估基准日，被评估单位申报部分的建筑物未办理不动产权证，建筑物的建筑面积等数据资料系根据被评估单位测量申报的资料确定，若与评估基准日后房地产管理部门测量的产权面积发生变化，评估值也要相应调整，本次评估未考虑办理产权证明所需的税费支出。已办证房屋及相应的土地使用权已办理抵押担保手续。

（七）本评估结论中，资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，资产评估专业人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察做出的判断。

（八）本次评估，评估专业人员按要求抽查了部分林木的生长状况，在情况允许下对委估林木实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

（九）本次用材林基础数据引用黄山区林业调查规划院出具的《黄山六百里猴魁茶业股份有限公司森林资源资产评估咨询报告书》，该报告于 2019 年 3 月 7 日出具。截至报告出具日，并未收到黄山区林业调查规划院对此次引用基础数据的确认文件，其余茶树资产均为黄山六百里猴魁茶业股份有限公司自培，采用企业申报数据作为调查基础数据，提请报告使用者注意。

（十）大坪基地企业实际种植茶树面积达到 330 亩，但因没有土地

租赁协议等有效证明材料，因此此次评估按期初签订协议 230 亩进行评估。提前报告使用者注意。

（十一）本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出，也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

（十二）本次评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对股东权益价值的影响。

（十三）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（十四）评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本公司资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

(六) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自2018年12月31日至2019年12月30日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2019年4月4日。

(此页无正文，为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

- (一) 黄山六百里猴魁茶业股份有限公司 2018 年 12 月 31 日专项审计报告复印件;
- (二) 委托人及被评估单位企业法人营业执照复印件;
- (三) 被评估单位主要权属证明材料复印件;
- (四) 委托人和被评估单位承诺函;
- (五) 资产评估师承诺函;
- (六) 资产评估机构评估资格备案公告复印件;
- (七) 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件;
- (八) 评估机构企业法人营业执照复印件;
- (九) 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件。