

德宏州天祥旅游开发有限公司拟收购云南天佑科技开
发有限公司 50%的股权项目

评估报告

川华衡评报〔2016〕95号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一六年六月二日

目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估假设	10
七、评估依据	11
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程 and 情况	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
评估报告附件	24

资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位云南天佑科技开发有限公司申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请被评估单位及相关当事方完善产权。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

七、我们执行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为评估对象可实现价格的保证。

八、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，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。

评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2016〕95号评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

评估目的：天祥旅游拟收购天佑科技 50%的股权。

评估对象：天佑科技股东全部权益。

评估范围：天佑科技拥有的资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016年5月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在满足评估假设条件下，天佑科技资产账面值 6,288.52 万元、评估值 7,000.29 万元、增值率 11.32%，负债账面值 903.05 万元、评估值 793.08 万元、减值率 12.18%、股东全部权益账面值 5,385.47 万元、评估值 6,207.21 万元、增值率 15.26%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：云南天佑科技开发有限公司

人民币万元

项目		账面值 A	评估值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1	流动资产	583.57	599.48	15.91	2.73
2	非流动资产	5,704.95	6,400.81	695.86	12.20
3	其中：长期股权投资	0.00	0.39	0.39	
4	固定资产	2,383.23	2,651.08	267.85	11.24
5	生产性生物资产	2,071.89	192.40	-1,879.49	-90.71
6	无形资产	949.14	3,256.25	2,307.11	243.07
7	长期待摊费用	300.69	300.69	0.00	0.00
8	资产总计	6,288.52	7,000.29	711.77	11.32
9	流动负债	735.31	726.64	-8.67	-1.18
10	非流动负债	167.74	66.44	-101.30	-60.39
11	负债合计	903.05	793.08	-109.97	-12.18
12	股东权益	5,385.47	6,207.21	821.74	15.26

评估结论使用有效期：本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起，至 2017 年 5 月 30 日止。

特别事项说明：

1、本评估报告所依据的林地面积、林木数量及状况系利用芒市林业调查规

划设计咨询中心 2016 年 4 月出具的《德宏州天生生物科技开发有限公司森林资源资产调查报告》结论，调查报告结论中显示林地面积 957.5 亩，而林权证证载面积为 943 亩，与调查面积误差 1.5%。据企业陪同调查的相关人员介绍，测量误差是不同调查人员操作 GPS 测绘时的正常误差；据企业管理人员和经济林开垦操作人员介绍，经济林开垦用地实际为 340 亩左右，调查误差应属于未开垦部分林地的误差。因此，本次评估测算面积按林权证证载面积 943 亩计算，其中：经济林及林地 341.7 亩、辣木总株数 216638 株；用材林及林地 601.3 亩、用材林总蓄积 4064m³。

2、天佑科技于 2016 年 5 月 12 日从德宏州天生生物科技开发有限公司购买了 943 亩林权，林权转让合同已于 2016 年 5 月 12 日签订并在云南省德宏州公证处进行了公证，转让价款已支付。截至评估报告日，林权流转尚处于公示期，林权过户手续尚未完成。

德宏州天祥旅游开发有限公司拟收购云南天佑科技开发有限公司 50%的股权项目 评估报告

川华衡评报〔2016〕95号

德宏州天祥旅游开发有限公司：

贵公司拟收购顾文宏持有的云南天佑科技开发有限公司 50%的股权，四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受委托，根据有关法律、法规和评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对该经济行为涉及的云南天佑科技开发有限公司股东全部权益在 2016 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

(一)委托方

法定中文名称：德宏州天祥旅游开发有限公司

(简称：天祥旅游)

住所：云南省德宏州芒市白象街

法定代表人：马元祝

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：陆仟万元整

成立日期：2016 年 5 月 27 日

营业期限：2016 年 5 月 27 日至长期

天祥旅游取得了统一社会信用代码 91533100MA6K6BoGXD 的《营业执照》，经营范围：旅游项目开发；辣木的研发、种植、生产、销售。

(二)被评估单位

1、注册登记情况

法定中文名称：云南天佑科技开发有限公司

(简称：天佑科技)

住所：云南省德宏州芒市工业园区

法定代表人：顾文宏

公司类型：有限责任公司(自然人独资)

注册资本：陆仟柒佰万元整

成立日期：2013 年 11 月 12 日

营业期限：2013 年 11 月 12 日至 2043 年 11 月 12 日

天佑科技领取了统一社会信用代码为 91533100083252579Q 的《营业执照》，经营范围：科学技术开发；粮食收购；辣木面条、辣木叶酒、辣木叶茶、辣木叶粉、辣木叶片、食用植物油的生产加工及销售；预包装食品销售；货物进出口；矿产品的收购、销售。

2、股东及股权结构

天佑科技于 2013 年 11 月 12 日由顾文宏、杨毅、何军共同出资设立，初始注册资本 1000 万元人民币，实缴出资额 300 万元，其中：顾文宏持股 80%、杨毅持股 20%。

经过 2013 年 12 月、2014 年 5 月、2016 年 5 月等多次增资及股权变动，截至评估基准日，天佑科技注册资本 6,700.00 万元，均由顾文宏出资，实际缴纳投资 6,168.24 万元。

3、组织架构及资产结构

天佑科技不设股东会、董事会，公司的重大决策和日常事务均由股东决定，设置有综合办、财务部、市场部、基地建设部、生产部、品管部、产品研发部等职能部门。天佑科技持有子公司德宏州天佑商贸有限公司 100%、昆明帕勒钙科技有限公司 80%的股权。

4、主要产品及经营许可

天佑科技从事辣木叶深加工，主要产品有辣木叶酒、辣木叶茶、辣木叶粉、辣木叶片。

(1)生产规模

天佑科技辣木鲜叶生产线设计处理能力为 1000 吨/年。

(2)经营许可

天佑科技取得的食品生产许可证有：

①证书编号：QS533114020091，食品品种明细：叶类(辣木叶茶)，有效期至 2017 年 09 月 28 日；

②证书编号：QS533113010001，食品品种明细：压片糖果类(辣木叶片)，有效期至 2017 年 09 月 28 日；

③证书编号：QS533116010319，食品品种明细：蔬菜粉及其制品(辣木叶粉)，

有效期至 2017 年 09 月 28 日；

④证书编号：QS53310103001，食品品种明细：普通挂面(挂面)、花色挂面(辣木挂面)，有效期至 2018 年 02 月 16 日；

⑤证书编号：QS533115050120，食品品种明细：配制酒(辣木叶酒)，有效期至 2018 年 05 月 14 日；

⑥证书编号：QS533102010345，食品品种明细：压榨花生油、压榨菜籽油、压榨花生油(分装)、压榨菜籽油(分装)，有效期至 2017 年 11 月 19 日。

5、财务及经营状况

人民币万元

项目	2014A	2015A	2016(1-5)A
资产合计	2,131.91	5,520.37	6,288.52
负债合计	1,456.25	5,349.64	903.05
股东权益	675.67	170.74	5,385.47
营业收入	56.28	424.00	199.76
营业成本	14.01	228.49	98.19
净利润	-81.64	-504.93	-193.52
经营现金流量净额	-78.80	-310.67	-83.18

以上数据摘自审计后的母公司报表数据。

天佑科技尚处于初创阶段，其辣木产品作为新资源食品尚未得到大众的广泛认可，目前主要进行的工作为拓展市场、培育用户，其产销量较低，导致近三年均未实现盈利。

6、会计政策及税项

(1)天佑科技执行财政部《企业会计准则》。

(2)税项。主要适用税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售收入	免税*、13%、17%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

*：根据《增值税暂行条例》第十五条的规定，并经云南省芒市国家税务局备案，天佑科技销售的自产农产品，免征增值税。

(三)其他评估报告使用者

业务约定书约定，委托方以外的其他评估报告使用者包括国家法律、法规明确的评估报告使用者。除此之外，任何未经四川华衡确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2016 年 5 月 27 日天祥旅游第一届董事会第二次会议决议，天祥旅游拟收购天佑科技 50% 的股权。为此，需对天佑科技的股东全部权益进行评估，为本次股权收购行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为天佑科技的股东全部权益，涉及的评估范围为天佑科技拥有的资产及负债。

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，账面价值经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计并出具了 XYZH/2016CDA30321 号标准意见的《审计报告》。

(一)表内资产、负债

人民币万元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	583.57
2	非流动资产	5,704.95
	其中：长期股权投资	0.00
	固定资产	2,383.23
	生产性生物资产	2,071.89
	无形资产	949.14
	长期待摊费用	300.69
3	资产合计	6,288.52
4	流动负债	735.31
5	非流动负债	167.74
6	负债合计	903.05
7	所有者权益	5,385.47

(二)表外资产、负债

表外资产包括：注册商标、外观设计专利、生产性生物资产。

1、注册商标。1 件，注册号：第 14400314 号，名称为“德酝”。

2、外观设计专利。3 件，均为包装礼盒的外观设计专利。

3、生产性生物资产。天佑科技芒市工业园区生产基地庭院内，种植辣木约 4 亩、697 株，已达到成熟期，天佑公司未对其进行资本化核算。

经核实，无表外负债。

(三)主要资产状况

1、林权，包括林地、地上生产性生物资产

林权共28宗，面积943亩，系天佑科技原子公司德宏州天生生物科技开发有限公司从潞西市西山乡崩强村吕拉组流转取得，德宏州天生生物科技开发有限公司在林地上进行了经济林开垦工作、边坡整治工作、修建了基地至龙江月亮湾基耕道路6km。2016年5月12日，德宏州天生生物科技开发有限公司将其转让给天佑科技。现林地所有权利人为潞西市西山乡崩强村吕拉组，林地、森林或林木使用权利人为天佑科技，终止日期为2077年6月30日。

对该林权的林地面积、林木数量及其他状况，经芒市林业调查规划设计咨询中心于2016年4月19日进行了现场调查，并出具了《德宏州天生生物科技开发有限公司森林资源资产调查报告》。天佑科技在943亩的林地上种植了辣木经济林341.7亩、种植辣木216638株，树龄1-3年；尚未开垦的天然其他阔叶用材林601.3亩、用材林总蓄积4064m³。

天佑科技将943亩林地纳入无形资产-林权核算，而将林地上的经济林、用材林纳入生产性生物资产核算，相关经济林开垦工程、边坡治理工程、基耕道路工程等均未单独核算。

2、租赁土地上的生产性生物资产

天佑科技租赁的位于芒市风平镇帕底村一社、二社的集体土地70亩(调查报告数据为38.7亩)，租赁期限自2014年1月13日~2026年1月12日。辣木经济林面积38.7亩，种植辣木24536株，年龄3年，达到成熟状态。

3、不动产

不动产包括房屋建筑物(固定资产)及其占用的土地(无形资产)。

房屋建筑物类固定资产为房屋和构筑物，共计10项。房屋主要为生产车间(辣木车间)和科研大楼(办公大楼)，构筑物主要为水井。除水井2和水池位于芒市工业园区提相山外，其余房屋建筑物主要分布在云南省德宏傣族景颇族自治州芒市帕底工业园区，分布较集中。房屋建筑物主要建于2014年12月，均在正常使用中。房屋建筑物主要为框架、钢结构。

房屋占用土地1宗，国有出让工业用地，用地面积15,869.46 m²，终止日期为2065年12月20日，《国有土地使用证》号：芒国用[2016]第0000289号。

4、机器设备

机器设备共90台(套、辆)，其中生产设备66台(套)，车辆2辆，电子设备22台(套)，主要生产设备为榨油机精炼设备、食品专用分级式冲击磨、萃取浓缩设备、低温烘房、高速离心喷雾干燥机等，设计辣木鲜叶处理能力1000吨/年。主要设备于2014年至2016年间陆续购进，分布于天佑科技车间、办公楼内，较为集中，运行状况良好。

5、长期股权投资

长期股权投资系天佑科技对德宏州天佑商贸有限公司、昆明帕勒钙科技有限公司等子公司的投资。见下表：

人民币万元

子公司	股比	账面余额	减值准备	账面值
1、德宏州天佑商贸有限公司	100%	0.00	0.00	0.00
2、昆明帕勒钙科技有限公司	80%	0.00	0.00	0.00
合计		0.00	0.00	0.00

子公司基本情况：

(1)子公司——德宏州天佑商贸有限公司

(简称：天佑商贸)

住所：云南省德宏傣族景颇族自治州芒市风平镇帕底工业园区

法定代表人：顾文宏

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2015年8月26日

营业期限：2015年8月26日至长期

天佑商贸领取了注册号为533100000016170号的《营业执照》，经营范围：水果、预包装食品和散装食品销售。

股权结构：截至评估基准日，天佑商贸注册资本100万元，实收资本为0，系天佑科技全资子公司。

财务及经营状况：

人民币万元

项目	2015A	2016(1-5)A
资产合计	0.36	0.81
负债合计	0.30	0.42
股东权益	0.06	0.39
营业收入	0.35	0.42
净利润	0.06	0.33

(2)子公司——昆明帕勒钙科技有限公司

(简称：帕勒钙科技)

住所：云南省昆明市五华区北京路银河片区银河大道西侧郡城小区15幢3单元1层102号

法定代表人：顾文宏

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2015年7月17日

营业期限：2015 年 7 月 17 日至 2035 年 7 月 16 日

帕勒钙科技领取了注册号为 530102000533880 号的《营业执照》，经营范围：农业技术的研发、应用、技术咨询、技术服务及技术转让；生物技术的研发、开发、技术咨询及技术转让；预包装食品、散装食品及酒销售。

股权结构：截至评估基准日，帕勒钙科技注册资本 100 万元、实收资本为 0，其中：天佑科技认缴出资额 80 万元、持股比例 80%；史清亮认缴出资额 20 万元、持股比例 20%。

2016 年 1 月 7 日，帕勒钙科技提交了清算组成员备案申请，并取得了昆明市五华区工商行政管理局出具的(昆五)登记内备核字〔2016〕第 166 号《备案通知书》，并于 2016 年 1 月 11 日，在云南经济日报中登报公示了注销公告。截至评估基准日，帕勒钙科技仅注销了银行账户，税务及工商尚未注销。

截至评估基准日，帕勒钙科技账面资产总额 0.00 万元、负债总额 22.54 万元，所有者权益-22.54 万元。

四、价值类型及其定义

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2016 年 5 月 31 日，评估基准日是委托方根据本次股权收购工作进度确定的。

六、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)假设天佑科技及其子公司天佑商贸将保持持续经营状态。

(二)根据《增值税暂行条例》第十五条的规定，并经云南省芒市国家税务局备案，天佑科技销售的自产农产品，免征增值税。假设相关税务事项未来不会发生重大变化。

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

(四)除非另有说明，假设天佑科技完全遵守所有有关的法律法规，并假定天佑科技管理层(或未来管理层)负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关

资产实行了有效地管理。

(五)假定目前行业的产业政策不会发生重大变化,没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

(六)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。

(七)对于评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料,我们假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但我们对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

(八)对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、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、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

七、评估依据

(一)经济行为依据

1. 2016年5月27日天祥旅游第一届董事会第二次会议决议;

(二)法律法规依据

2. 国务院令 第91号《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日)及其施行细则;
3. 财政部令 第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
4. 国务院令 第378号《企业国有资产监督管理暂行条例》;
5. 国资委令 第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
6. 国资委产权(2006)274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
7. 主席令 第8号《中华人民共和国公司法》(2013修正);
8. 主席令 第72号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007修订)、中华人民共和国主席令 第62号《中华人民共和国物权法》;
9. 《中华人民共和国土地管理法》(2004修订)、《云南省土地管理实施办法》、国务院令(1990)第55号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、国土资发(2006)307号关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通知》、GB/T21010-2007《土地利用现状分类》;
10. 主席令 第63号《中华人民共和国企业所得税法》;
11. 国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》;

12. 《中华人民共和国森林法》(1998 年修正);

13. 中华人民共和国国家卫生和计划生育委员会《关于批准蛋白核小球藻等 4 种新资源食品的公告》(2012 年 第 19 号);

14. 1997 年 3 月 31 日云南省人民政府令第 43 号《云南省林地管理办法》, 2010 年 7 月 30 日《云南省林地管理条例》, 2008 年 11 月 7 日云南省林业厅公告第 3 号《云南省集体林地林木流转管理办法(试行)》;

15. 财政部《企业会计准则》;

(三)评估准则依据

16. 中国资产评估协会《中国资产评估准则》;

17. 国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

18. 国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(四)权属依据

19. 房权证芒房字第 20160716 号《房屋所有权证》复印件;

20. 芒国用[2016]第 0000289 号《国有土地使用证》复印件;

21. 林权转让协议、公证书复印件;

22. 专利证书复印件;

23. 商标注册证复印件;

24. 重大设备购置合同复印件、机动车行驶证复印件;

(五)取价依据

25. 芒市林业调查规划设计咨询中心于 2016 年 4 月出具的《德宏州天生生物科技有限公司森林资源资产调查报告》;

26. 芒市林业局、德宏州公共资源交易中心公示的林权流转信息;

27. 国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);《云南省住房和城乡建设厅关于发布实施云南省 2013 版建设工程造价计价依据的通知》(云建标[2013]918 号);工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等;

28. 《云南省发展和改革委员会、云南省财政厅关于批准部分城市继续收取城市基础设施配套费有关问题的通知》(云发改价格[2005]469 号);

29. 《云南省物价局、云南省财政厅、云南省人民防空办公室关于调整我省防空地下室易地建设收费有关问题的通知》(云价综合[2014]42 号);

30. 芒市近期土地市场交易资料;

31. 2014 年芒市人民政府批准公布施行的《芒市城市规划区土地定级与基准

地价》；

32. 机械工业出版社《2016 机电产品报价手册》、《计算机世界》等价格信息刊物；

33. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》(2012.12.27)；

34. 国务院《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2000-12-22)；

35. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》2011.11；

36. 重大设备购置发票及购置合同复印件；

37. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料；

(六)其他参考依据

38. 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 XYZH/2016CDA30321 号标准意见的《审计报告》。

八、评估方法

(一)评估方法选择

以持续经营为前提，采用资产基础法对天佑科技的股权价值进行评估。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业；且不存在足够数量的与目标公司相关行业、相关规模企业的股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

基于以下理由，不采用收益法评估：

(1) 天佑科技主要从事辣木的种植、辣木叶相关产品的加工、销售业务。①辣木产品于 2012 年 11 月 12 日卫生部才将其列为新资源食品，消费者对辣木及其产品认识度偏低。②辣木产品属于食品类，行业进入门槛低，目前国内辣木种植面积约 40000 亩，天佑科技的市场份额很小、市场竞争激烈。③天佑科技的辣木产品定位、产品定价都尚处于迎合市场的调整期，相关辣木产品推向市场 1 年多，产品定位已进行调整，产品定价也调整两次，价格累计调整幅度超过 60%。综上，辣木产品能否得到消费大众的认可具有较大的不确定性；产品认知度低，而市场竞争又非常激烈，导致市场拓展、客户培育的进程具有较大的不确定性；公司产品的定位、定价都未成熟稳定，未来进行出现重大调整的可能性也较大。

(2) 天佑科技于 2013 年 11 月成立，种植辣木约 380 亩，与农户合作方式种植辣木约 300 亩，种植时间约 1 至 3 年，仅小部分辣木接近成熟，大部分辣木尚未成熟，且对农户种植的辣木没有控制权，可能导致原料供应不足的风险；2014 年底建成了设计产能为 1000 吨/年的鲜叶生产线，因鲜叶不足和产品市场

推广等原因，实际利用产能非常低，实际生产非常不稳定，产品成本也未能达到稳定状态，目前的成本核算数据不具有参考意义，而不同产能利用率时的产品成本差异较大。

综上，我们无法对天佑科技未来收益进行合理预测。

(二)资产基础法具体运用

1、货币资金

本币现金、银行存款，以核实后的账面值作为评估值。

2、应收及预付款项

应收账款和其他应收款：以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值，账面计提的坏账准备按 0 值评估。

预付款项：对能够收回相应货物的(或：对于能够接受相应劳务的)预付款项，以核实后的账面值为评估值；对于那些有确凿证据表明收不回相应货物的(或：不能接受相应劳务的)预付款项，也不能形成相应资产或权益的预付款项，评估值为 0。

3、存货

(1)外购材料、包装物：原材料、包装物的账面价值主要由支付的材料价款、运杂费等构成，评估人员通过对评估基准日前后购置发票、购置合同以及其他价格信息资料的查询表明，原材料、包装物、在库低耗品的账面成本与市场价格接近，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(2)产成品：对于正常销售的产品，以其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。基本公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} = & \text{出厂销售价格} \\ & \times (1 - \text{销售费用占比} - \text{销售税金占比} - \text{所得税占比} - \text{净利润占比} \\ & \times \text{净利润扣除比例}) \end{aligned}$$

根据行业的特性，辣木产品的生产和销售主要集中在6至11月，因此选择2015年度的财务报表进行分析，计算各项扣除费用的比率如下：

销售费用占比 = 销售费用 / 营业收入 = 31.73%；

销售税金占比 = 销售税金及附加 / 营业收入 = 0.49%；

天佑科技近两年均为亏损，不考虑所得税、利润扣除。

对滞销产品辣木方便面，保质期至2016年6月5日止，预计难以销售，按0评估。

(3)发出商品：实际为发往异地门店产成品，参照产成品进行评估。

(4)委托加工物资：委托加工物资为企业委托云南绫悦轩食品有限公司加工

辣木鲜花饼而发出的辣木粉。评估人员通过对评估基准日前后购置发票、购置合同以及其他价格信息资料的查询表明,委托加工物资的历史采购成本与市场采购价格接近,本次评估以核实后的账面值为基础,考虑收回风险确定评估值。

(5)消耗性生物资产

消耗性生物资产为企业外购的印度黄檀树。对外购的印度黄檀树,以现行核实后的数量乘以市场价格等确定评估值。

4、长期股权投资

(1)对天佑商贸的评估

对全资子公司天佑商贸的评估,由于天佑商贸资产负债金额特别小,且资产为货币资金和存货,负债均为流动负债,均无重大增减值的情况,以核实后的净资产作为评估值。

(2)对帕勒钙科技的评估

对子公司帕勒钙科技的评估,由于帕勒钙科技正在办理清算,账面无资产,净资产为负,因此对持有帕勒钙科技的股权按 0 评估。

5、固定资产——房屋建筑物

根据《资产评估准则——不动产》,以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性,确定本项目房屋建筑物的评估采用成本法。

成本法是指在资产继续使用前提下,从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式:

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算,本次评估将土地红线外“四通(通下水、通电、通讯、通路)”开发费用计入土地价值中,土地红线内“五通一平(通上水、通下水、通电、通讯、通路、场平)”开发费用计入房屋建筑物价值中。

(1)重置成本的确定

重置成本由建安费用、前期及其他费用、资金成本三部分组成;

①建安费用

建安费用包括土建工程费用、安装工程费用、装饰工程费用三部分。

对有完整工程决(结)算资料的房屋建筑物,根据其决(结)算工程量,按云南省现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格,采用调整法测算其建安费用;

对无工程决(结)算资料或无完整工程决(结)算资料的房屋建筑物,根据其工程图纸、现场勘察所掌握的建筑、结构特征及实物工程量,结合云南省现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格、或评估人员收集掌握的该地区同类或类似建筑物的现行造价适用指标,通过分析、测算和比较后,合理确定其建安费用。

②前期及其他费用

前期及其他费用,包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。

③资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入,以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格,计算资金成本。

(2)成新率的确定

①房屋采用年限法和勘察法综合确定成新率。

②构筑物直接以年限法确定成新率。

6、固定资产——机器设备

对机器设备、电子设备、车辆等,采用成本法。

评估基本公式:评估值=重置成本×成新率。

(1)重置成本的确定

①机器设备

对需要安装的机器设备重置成本由现行市场购置价、运输费、安装调试费并扣除可抵扣增值税进项税构成。对不需要安装以及运输费用较低的一般设备,参照现行市场购置价扣除可抵扣增值税进项税确定其重置成本。

②车辆

车辆的重置成本由车辆购置价、车辆购置税和牌照费等扣除可抵扣的增值税进项税构成。

③电子设备

电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置价格扣除可抵扣的增值税进项税确定重置成本。

(2)成新率的确定

①机器设备和电子设备

采用年限法计算其成新率,年限法的计算公式是:

成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

②车辆

对于正常使用的车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的勘察。如勘察结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率；如相差较大，则进行适当的调整。

使用年限法的计算公式是：

成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济使用年限) × 100%

行驶里程法的计算公式是：

成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行使里程) × 100%

7、租赁土地上的和生产厂区庭院内的生产性生物资产

采用采用收益净现值法评估。收益净现值法是将评估生产性生物资产在未来经营期内各年的净收益按一定的折现率折为现值，然后累计求和得出生产性生物资产评估价值的方法。其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

V—生物资产评估价值
t—经营期
 R_i —生物资产第 i 年的预期净收益额
r—折现率

8、无形资产——土地使用权

(1)地价定义

使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余 年限
登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	
出让	出让	工业	工业	宗地外“四通”，宗地内“五通一平”	宗地外“四通”	0.5	0.5	49.55

地价定义有关说明：土地红线内“五通一平(通上水、通下水、通电、通讯、通路、场平)”开发费用计入房屋建筑物价值中。

(2)评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)和《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择市场法和基准地价修正法对待估宗地进行评估，取市场法和基准地价修正法评估结果的算术平均值作为最终的评估单价。

(3)评估方法介绍

①市场法基本公式：

地价 = 比较实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 使用年限修正系数

②基准地价修正法基本公式：

$$\text{地价} = \text{基准地价} \times (1 \pm \text{区位修正系数}) \times \text{日期修正系数} \times \text{使用年限修正系数} \\ \pm \text{开发程度修正值}$$

9、林权，包括林地、地上生产性生物资产

位于泸西市西山乡崩强村吕拉组的28宗、943亩林权，对已开垦的341.7亩林权(包括：林地、地上种植的辣木经济林、开垦工程、边坡治理工程、基耕道路工程)采用收益净现值法评估，对未开垦的601.3亩林权(包括：林地及地上天然用材林)采用现行市价法评估。

(1)收益净现值法

收益净现值法是将评估林权在未来经营期内各年的净收益按一定的折现率折为现值，然后累计求和得出林权评估价值的方法。其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

V—林权评估价值

R_i —林权第 i 年的预期净收益额

t—经营期

r—折现率

(2)现行市价法

现行市价法是以相同或类似林权的现行市价作为比较基础，估算被评估林权评估价值的方法。其计算公式为：

$$V = K \times K_b \times G$$

V—林权评估价值

K_b —物价指数调整系数

K—林分质量调整系数

G—参照用材林(含林地)的交易价格

10、无形资产——其他无形资产

其他无形资产为账外注册商标和外观设计专利，因上述无形资产均为近期申请取得，天佑科技生产工艺简单、且一直处于亏损状态，故取得的外观设计专利和商标对其收益贡献较小，仅起简单辨识功能。本次不对其进行估值。

11、长期待摊费用

长期待摊费用为土地租金、与农户合作种植辣木的培育费、租赁展厅装修款等。根据评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定长期待摊费用的评估值。

12、负债

以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。其中：递延收益是按会计准则核算分期进入损益的款项，按应缴纳的所得税作为评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2016 年 4 月 2 日接受峨眉山旅游股份有限公司的评估委托,以 2016 年 3 月 31 日为评估基准日对天佑科技的股东全部权益进行评估,四川华衡组建了项目团队,于 2016 年 4 月 5 日~2016 年 4 月 20 日开展了相关评估工作并形成了初步评估结果。因委托方对收购方案进行调整,2016 年 5 月 29 日峨眉山旅游股份有限公司之全资子公司天祥旅游委托四川华衡以 2016 年 5 月 31 日为基准日对天佑科技的股东全部权益进行评估。四川华衡在沿用前次评估工作成果的基础上,再次拟定评估计划,编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导,对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债、损益、现金流量等进行现场调查,获取评估所需的基础资料,并与注册会计师、律师等专业人士沟通。

(四)评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算依据。分析各种评估方法的适用性,选择资产基础法评估企业价值,并形成评估结论。

(五)内部审核和与委托方进行沟通

撰写评估报告初稿,进行内部审核,出具评估报告征求意见稿,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,就评估报告有关内容与委托方进行必要沟通,并引导委托方合理解释评估结论。

(六)出具评估报告

2016 年 6 月 2 日,出具正式评估报告。

十、评估结论

在满足评估假设条件下,天佑科技资产账面值 6,288.52 万元、评估值 7,000.29 万元、增值率 11.32%,负债账面值 903.05 万元、评估值 793.08 万元、减值率 12.18%、股东全部权益账面值 5,385.47 万元、评估值 6,207.21 万元、增值率 15.26%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：云南天佑科技开发有限公司

人民币万元

项目	账面值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	583.57	599.48	15.91	2.73
2 非流动资产	5,704.95	6,400.81	695.86	12.20
3 其中：长期股权投资	0.00	0.39	0.39	
4 固定资产	2,383.23	2,651.08	267.85	11.24
5 生产性生物资产	2,071.89	192.40	-1,879.49	-90.71
6 无形资产	949.14	3,256.25	2,307.11	243.07
7 长期待摊费用	300.69	300.69	0.00	0.00
8 资产总计	6,288.52	7,000.29	711.77	11.32
9 流动负债	735.31	726.64	-8.67	-1.18
10 非流动负债	167.74	66.44	-101.30	-60.39
11 负债合计	903.05	793.08	-109.97	-12.18
12 股东权益	5,385.47	6,207.21	821.74	15.26

十一、特别事项说明

(一)利用专业报告情况

本评估报告所依据的林地面积、林木数量及状况等系利用芒市林业调查规划设计咨询中心出具的《德宏州天生生物科技开发有限公司森林资源资产调查报告》结论。该报告基本情况：

专业机构名称：	芒市林业调查规划设计咨询中心
报告名称：	德宏州天生生物科技开发有限公司森林资源资产调查报告
现场调查日期：	2016年4月19日
出具日期：	2016年4月
报告结论及相关说明：	委托调查的林地共2宗： 1、第一宗位于芒市西山乡崩强村委会吕拉小组，林地所有权为芒市西山乡崩强村委会吕拉小组，林地使用权、林木所有权、林木使用权均属于天生公司；林地面积957.5亩；林种：一般用材林，其中：615.8亩为天然林，平均胸径15厘米；平均树高13米；平均每亩65株，总株数40027株；总蓄积4064m³，主要树种为其他阔叶；341.7亩为人工林、平均每亩634株、总株数216638株，主要树种为辣木。辣木基地沿基地道路种植印度红檀28465株。 2、第二宗位于芒市风平镇帕底村委会，林地所有权为芒市风平镇帕底村委会，林地使用权、林木所有权、林木使用权均属于天生公司；林地面积38.7亩；林种：经济林；起源：人工；主要树种：辣木，平均每亩634株、总株数24536株。
报告利用情况：	1、位于芒市西山乡崩强村委会吕拉小组的林地测量面积为957.5亩，而林权证证载面积为943亩，与调查面积误差1.5%。据企业陪同调查的相关人员介绍，测量误差是不同调查人员操作GPS测绘时的正常误差；据企业管理人员和经济林开垦操作人员介绍，经济林开垦用地实际为340亩左右，调查误差应属于未开垦部分林地的误差。因此，本次评估测算面积按证载面积943亩计算，其中：经济林及林地341.7亩、辣木总株数216638株；用材林及林地601.3亩、用材林总蓄积4064m³。 2、位于芒市风平镇帕底村委会的林地，实际为天佑科技租赁使用，租赁面积70亩，林木资产也为天佑科技种植。林地使用权、林木所有权、林木使用权应属于天佑科技；由于租赁林地时未进行测量或提供相关产权证明，因此，本次评估测算面积按调查报告面积38.7亩计算，总株数24536株。

评估人员虽然对相关资产进行实地查看和对调查报告进行了必要的分析，但

是芒市林业调查规划设计咨询中心应对出具的《德宏州天生生物科技开发有限公司森林资源资产调查报告》结论的客观性、真实性、完整性、公正性负责。

（二）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、天佑科技未办理房屋所有权证的房屋共 3 栋，总建筑面积 498.26 m²，在完善产权时，可能与本次评估的信息不同，从而影响评估结论。

2、天佑科技于 2016 年 5 月 12 日从德宏州天生生物科技开发有限公司购买了 943 亩林权，林权转让合同已于 2016 年 5 月 12 日签订并在云南省德宏州公证处进行了公证，转让价款已支付。截至评估报告日，林权流转尚处于公示期，林权过户手续尚未完成。

对于上述存在产权瑕疵的资产，天佑科技声明这些资产的产权为天佑科技所有，我们已提请相关当事方完善产权，对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑，对可能产生的纠纷不承担任何责任。

（三）评估程序受到限制的情形

1、本次评估中，我们未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，我们在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中，我们未对各种建、构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，我们在假定企业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，通过实地勘查做出判断。

（四）期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，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。

（五）其他事项

根据芒市林业调查规划设计咨询中心出具的《德宏州天生生物科技开发有限公司森林资源资产调查报告》结论显示，位于芒市西山乡崩强村委会吕拉小组辣木基地沿基地道路种植印度红檀 28465 株，根据相关承包种植协议，该树木需在存活稳定后才能进行种植款项结算。截至评估基准日，由于印度黄檀尚未达到稳定存活期，无法判断其存活率，相关种植款项也尚未结算。评估人员也无法判断相关印度黄檀未来的存活情况，未将其纳入评估范围。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需四川华衡审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 5 月 31 日起，至 2017 年 5 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为二〇一六年六月二日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司

法定代表人
或授权负责人：唐光兴

资产评估师：付德军

资产评估师：彭云霞



唐光兴



付德军



彭云霞

评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、森林资源资产调查报告
- 四、委托方和相关当事方法人营业执照
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托方及相关当事方承诺函
- 七、签字资产评估师承诺函
- 八、评估机构资格证书
- 九、评估机构法人营业执照副本
- 十、签字资产评估师资格证书