

**张家界旅游集团股份有限公司
拟转让其持有的张家界茶业发展有
限公司全部股权项目**

评估报告

中企华评报字(2017)第 3753-3 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年八月六日

目 录

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	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	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
评估报告附件.....	26

资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估企业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人和相关当事方的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受张家界旅游集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对张家界茶业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：张家界旅游集团股份有限公司拟让其持有的张家界茶业发展有限公司全部股权，为此需要对评估基准日时张家界茶业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：张家界茶业发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：张家界茶业发展有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、流动负债等。

评估基准日：2017年5月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：经分析，本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

张家界茶业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 427.87 万元；负债包括流动负债，总负债账面值为 59.49 万元；净资产账面值为 368.38 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 611.96 万元，增值额为 243.57 万元，增值率为 66.12%。

张家界茶业发展有限公司股东全部权益评估值为 **611.96** 万元。

本报告评估结论未考虑流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供资产价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日 **2017 年 5 月 31 日** 起一年有效。

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

**张家界旅游集团股份有限公司
拟转让其持有的张家界茶业发展有
限公司全部股权项目**

评估报告正文

张家界旅游集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对张家界旅游集团股份有限公司拟转让张家界茶业发展有限公司全部股权事宜所涉及的张家界茶业发展有限公司股东全部权益在 2017 年 05 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告委托人为张家界旅游集团股份有限公司，被评估单位为张家界茶业发展有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律、法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托人概况

企业名称：张家界旅游集团股份有限公司

企业性质：股份有限公司(上市)

股票代码：000430

法定住所：张家界市南庄坪

法定代表人：赵文胜

注册资本：32083.5149 万人民币

成立时间：1992 年 12 月 7 日

营业期限：1992 年 12 月 7 日至无固定期限

统一信用代码：91430800186881407B

主要经营范围：旅游资源开发，旅游基础设施建设，旅游配套服

务，与旅游有关的高科技开发；旅游环保产品开发、生产、销售；旅游信息咨询服务；从事国家法律法规及政策允许范围内的产业投资；销售百货、五金、交电、化工（不含危险品及监控化学产品）、建筑材料、机械电子设备 及政策允许的矿产品、金属材料。

（二）被评估单位简介

1. 企业简况

企业名称：张家界茶业发展有限公司

注册地址：张家界经济开发区 C 区

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：人民币壹仟万元整

法定代表人：田元清

成立日期：2016 年 4 月 8 日

经营期限：2016 年 4 月 8 日至无固定期限

统一信用代码：91430800MA4L3N7T4Q

经营范围：茶叶的种植、加工、研发、包装、销售；茶文化推广；与茶叶相关的电子商务和互联网软硬件技术开发；与茶叶相关的旅游资源开发；货物运输。（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. 股权结构及变更情况

张家界御品茶业有限公司由张家界旅游集团股份有限公司于 2016 年 4 月 8 日出资设立，公司注册资本为人民币 1,000 万元。截至 2017 年 5 月 31 日，公司实收资本为人民币 700 万元，由张家界旅游集团股份有限公司持有本公司 100% 股权。具体公司股权结构如下表：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	占比%
1	张家界旅游集团股份有限公司	1,000.00	700.00	100
合计		1,000.00	700.00	100

2016 年 6 月，公司名称由张家界御品茶业有限公司变更为张家界茶业发展有限公司。

截止评估基准日 2017 年 05 月 31 日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实缴注册资本（万元）	占比%
1	张家界旅游集团股份有限公司	1,000.00	700.00	100
合计		1,000.00	700.00	100

3.产权和经营管理结构

公司设经理层，决策和控制公司的重大事项，另设党政办公室、运营管理部、计划财务部、安全生产管理部、技术整备部、商务中心。

4.近年资产、财务和经营状况

被评估单位近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年 1-5 月
流动资产	258.30	227.53
固定资产	129.82	128.72
其他非流动资产	72.40	71.62
资产总计	460.51	427.87
流动负债	87.54	59.49
非流动负债		
负债合计	87.54	59.49
所有者权益	372.97	368.38

被评估单位近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年 1-5 月
一、营业收入	3.76	32.62
减：营业成本	1.56	28.02
营业税金及附加	0.46	0.14
销售费用	21.24	34.61
管理费用	207.60	71.82
财务费用	-0.08	0.08
资产减值损失	0.02	0.53
二、营业利润	-227.04	-102.59
加：营业外收入	0.01	0.00
减：营业外支出	0.00	2.00
三、利润总额	-227.03	-104.59
减：所得税费用	0.00	0.00

项目	2016 年	2017 年 1-5 月
四、净利润	-227.03	-104.59

2016 年度及评估基准日会计报表均经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计,并出具了标准无保留审计意见天职业字[2017]14683 号报告。

5.被评估企业与委托人的关系

委托人张家界旅游集团股份有限公司为张家界茶业发展有限公司控股股东。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人和法律、法规规定的评估报告使用者使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

张家界旅游集团股份有限公司拟转让其持有的张家界茶业发展有限公司全部股权,为此需要对评估基准日时张家界茶业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据,该经济行为已经《中共张家界旅游集团股份有限公司委员会党委会议纪要》通过。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据评估目的,评估对象为张家界茶业发展有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

1.评估范围内容

评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、其他非流动资产等,总资产账面值为 427.87 万元;负债包括流动负债,总负债账面值为 59.49 万元;净资产账面值为 368.38 万元。

2.评估范围内主要资产情况

纳入评估范围的实物资产主要包括存货、设备类资产等，实物资产主要分布在张家界经济开发区 C 区的张家界茶业发展有限公司的厂区内。

各类实物资产的特点如下：

(一)存货

存货包括材料采购（在途物资）、原材料和产成品（库存商品），材料采购（在途物资）主要是企业已经支付货款尚未到货的茶叶的包装盒，原材料主要为茶叶及茶叶包装盒等，产成品（库存商品）主要为企业尚未销售的已经过加工及部分已经包装好的茶叶。

(二)设备类

设备类资产主要由机器设备、电子设备及车辆。

(1)机器设备

机器设备主要包括办公家具、分装机、热塑膜机、手持喷码机、茶叶色选机、拼配匀堆机、16 层旋转烘干机、茶叶烘干房、紧压茶机组、包装机组、消毒柜、12 层电蒸饭柜、臭氧消毒机、冷藏库等。各设备的具体名称、规格型号、数量等情况详见后附评估明细表。机器设备主要于 2016 年-2017 年购置。

(2)电子设备

电子设备主要是电脑、打印机、空调等，以上主要设备购置并启用于 2016 年间。

(3)车辆

评估范围内的车辆属非营运车辆，主要用于公务方面，为丰田 RAV4 SUV，购置并启用于 2016 年间。目前车辆可正常使用。车辆行驶证至评估基准日在年检有效期内。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面值已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并发表了无保留意见。

四、价值类型及其定义

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 5 月 31 日。

该评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 《中共张家界旅游集团股份有限公司委员会党委会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

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六次会议通过）；

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

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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）；

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部令第32号)；

7. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
11. 《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）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
14. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
8. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
9. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
11. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）权属依据

1. 车辆行驶证;
2. 企业章程、基准日会计报表、营业执照等;
3. 相关业务合同或协议。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品报价手册》(2017年);
2. 被评估企业近期与供货商签订的主要设备购置合同;
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
4. 评估基准日银行存贷款基准利率;
5. 被评估企业提供的历年财务报表、审计报告;
6. 被评估企业提供的生产经营、财务管理等相关资料;
7. 被评估企业提供的未来发展规划、投资计划等;
8. 评估人员市场调查获取的相关资料;
9. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报明细表和有关资产调查表;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》;
3. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的天职业字[2017]14683号审计报告;
4. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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：资产基础法与收益法。评估方法选择理由如下：

(1)在资本市场中评估基准日不存在足够数量的与被评估单位相同或相似的可比参考企业、也无法收集并获取在公开市场上相同或相似的交易案例，不适合采用市场法。

(2)被评估单位成立时间较长，经营和收益状况稳定，未来收益、获得未来预期收益所承担的风险以及收益年限可以合理预测，故适宜用收益法评估；

(3)被评估单位各项资产、负债较易识别，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故适宜用资产基础法评估。

(一)收益法

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。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{m/24}} + \sum_{i=2}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(n-1.5+m/12)}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{(n-1.5+m/12)}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F₀：评估基准日至当年年底的后企业自由现金流量；

F_i：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

F_n：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

m：基准日至当年年底的月数；

n：预测期；

i：预测期第i年；

g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：k_e：权益资本成本；

k_d：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：r_f：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括内部单位与经营无关的往来拆借款负债和应付利息、应付股利等，本次评估采用成本法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

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。各资产、负债的具体评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

被评估企业货币资金的核算内容包括现金、银行存款。对于现金，评估人员通过对被评估企业评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实；对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项(应收账款、其他应收款)

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场

调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。采用个别认定与账龄分析相结合的方法预计风险损失后确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。

(3)预付账款

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对预付款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析预付账款发生时间和所对应的业务等。在此基础上，以今后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

(4)存货

存货主要由材料采购、原材料和产成品构成。材料采购有办公铁盒、风景铁罐，原材料主要为生产用原料和备品备件等，产成品主要为已经加工后直接可销售的茶叶等。评估时以经核实的各类材料采购、原材料和产成品评估基准日的市场价格，并考虑合理运输费及合理损耗后计算确定评估值。

(5)其他流动资产

其他流动资产为被评估单位多缴纳的增值税。评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因、记账凭证等资料，已核实后的数据确定为评估值。

2. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，被评估单位为增值税一

般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装工程费

若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料及《资产评估常用方法与参数手册》中的安装调试费率确定安装调试费用，根据决算资料剔除其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考相关文件规定，合理确定其费用，则：

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

对于单台设备，不需要建设施工，且从订货到投入使用，时间较短，则不考虑前期及其他费用。

⑤资金成本

资金成本按照工程项目的合理建设工期，参照评估基准日中国

人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

对于单台设备，不需要建设施工，且从订货到投入使用，时间较短则不考虑资金成本。

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价（不含增值税）+购置价×10%/(1+17%)+牌照费

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

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

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③对于车辆，主要依据商务部、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》颁布的车辆强制报废标准，以车辆参考行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；对于无使用年限规定的车辆，主要根据行驶里程、已使用年限和现场勘察情况确定尚可使用年限，然后再确定综合成新率。计算公式如下：

无使用年限规定的车辆：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为厂区装修费、展厅装修费、品检中心装修费、工作服费等长期待摊费用。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实长期待摊费用的真实性、完整性。

经核实长期待摊费用账、表、单相符。因此，对大部分长期待摊费用的评估，按审计审定数进行确定进行评估确定。

4. 其他非流动资产

其他非流动资产为被评估单位购置的一台正在改造的货物配送车。

评估人员查阅了企业的购置合同和付款发票，核对了评估基准日确认其他非流动资产形成的过程。了解其是否为评估基准日企业实际存在的资产或权利，经核实，其他非流动资产是因被评估单位目前尚在改造未转固的一辆解放牌配送车，故其他非流动资产按核实数确认为评估值。

5. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年06月05日至2017年08月06日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2017年06月05日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等

达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往同类企业评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估企业培训材料》、《资产评估操作方案》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，分别配备了流动资产评估人员、机器设备评估人员、收益法评估人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 06 月 12 日至 2017 年 06 月 24 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的

文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人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,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

1. 假设评估基准日后被评估企业持续经营。
2. 假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
4. 假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
5. 假设评估基准日后被评估企业的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务。
6. 假设被评估企业完全遵守所有相关的法律法规。

7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估企业造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致。

3. 根据企业提供的租赁合同, 张家界茶业发展有限公司与湖南恒久高新材料公司签订的租赁合同截止日期为2019年5月30日, 根据合同约定条款, 张家界茶业发展有限公司在同等条件下有优先承租权, 本次评估, 假设湖南恒久高新材料公司在合同到期后在同等市场条件下继续租赁给张家界茶业发展有限公司使用。

4. 假设评估基准日后被评估企业的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生变化时, 签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则, 按照必要的评估程序, 对张家界茶业发展有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值, 并选用资产基础法和收益法进行评估。根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

(一) 收益法评估结果

张家界茶业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 427.87 万元; 负债包括流动负债, 总负债账面值为 59.49 万元; 净资产账面值为 368.38 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 611.96 万元, 增值额为 243.57 万元, 增值率为 66.12%。

(二) 资产基础法评估结果

张家界茶业发展有限公司评估基准日总资产账面价值为 427.87 万元，评估价值为 428.49 万元，增值额为 0.62 万元，增值率为 0.14%；总负债账面价值为 59.49 万元，评估价值为 59.49 万元，减值额为 0.00 万元，减值率为 0.00%；净资产账面价值为 368.38 万元，净资产评估价值为 369.00 万元，增值额为 0.62 万元，增值率为 0.17%。资产评估结果汇总表如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 5 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%
流动资产	1	227.53	225.63	-1.90	-0.84
非流动资产	2	200.34	202.86	2.52	1.26
长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	128.72	131.24	2.52	1.96
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				
其他资产	10	71.62	71.62	0.00	0.00
资产总计	11	427.87	428.49	0.62	0.14
流动负债	12	59.49	59.49	0.00	0.00
非流动负债	13				
负债总计	14	59.49	59.49	0.00	0.00
净资产	15	368.38	369.00	0.62	0.17

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 611.96 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 369.00 万元，两者相差 242.96 万元，差异率为 65.84%

收益法评估结果与资产基础法评估结果两者存在差异，分析差异原因，主要是两种方法考虑问题的角度不同。资产基础法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本；企业价值评估中的收益

法,是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路,收益法是从企业未来获利能力考虑其价值。本次评估最终选取收益法评估结果作为评估结论,主要理由为:

被评估单位主要业务为茶叶生产和销售,办公场所和厂房为企业从湖南恒久高新材料公司租赁而来使用,故企业的未来的收益能力无法通过现有资产体现出其价值。

根据上述分析,本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果,即:张家界茶业发展有限公司的股东全部权益价值评估结果为 611.96 万元。

十一、特别事项说明

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

(一) 本次评估基准日的会计报表已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所进行专项审计,报告文号为出具的天职业字[2017]14683 号审计报告审计报告,由天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的该专项审计报告,构成本报告的重要备查文件。

(二) 根据企业提供的资料,被评估单位注册资本金为人民币 1,000 万元。截至 2017 年 5 月 31 日,公司实收资本为人民币 700 万元,尚有 300 万元注册资本金未缴纳。

(三) 根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》,被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任;资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对评估对象的权属提供任何保证,对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

(四) 本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；

(五) 本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 8 月 6 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：曹继亮

资产评估师：徐永健

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年八月六日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

附件五、委托人和相关当事方的承诺函；

附件六、签字评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。

资产评估师承诺函

张家界旅游集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让其持有的张家界茶业发展有限公司全部股权事宜所涉及的张家界茶业发展有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：曹继亮

、

资产评估师：徐永健

二〇一七年八月六日