

本报告依据中国资产评估准则编制

海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让
所持有的海南天然茶叶有限公司股权项目
涉及的海南天然茶叶有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森国际评报字（2023）第2718号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年十二月三十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202400377
合同编号:	沃克森国际评合同字【2023】第1973号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森国际评报字(2023)第2718号
报告名称:	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让持有的海南天然茶叶有限公司股权项目涉及的海南天然茶叶有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	45,049,823.88元
评估报告日:	2023年12月30日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	顾欣 (资产评估师) 会员编号: 34180077 丁东威 (资产评估师) 会员编号: 11210135
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月10日

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	28
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	34
十二、 评估报告使用限制说明	36
十三、 评估报告日	37
资产评估报告·附件	39

资产评估报告·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专业人员不承担责任。

三、本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。

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

六、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。

七、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。

八、资产评估师已经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。

九、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。

海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让 持有的海南天然茶叶有限公司股权项目 涉及的海南天然茶叶有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2023）第 2718 号

海南瑞橡热带经济投资集团有限公司：

沃克森（北京）国际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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让其持有的海南天然茶叶有限公司股权经济行为涉及的海南天然茶叶有限公司股东全部权益在 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让持有的海南天然茶叶有限公司股权，本经济行为已经海南瑞橡热带经济投资集团有限公司管理层通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让其持有的海南天然茶叶有限公司股权涉及的海南天然茶叶有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的海南天然茶叶有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

海南天然茶叶有限公司评估基准日财务报表经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，出具中兴华专字（2023）第 580101 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2023年9月30日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2023年9月30日，海南天然茶叶有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为1,574.50万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，海南天然茶叶有限公司股东全部权益价值为4,504.98万元，增值额为2,930.48万元，增值率为186.12%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2023年9月30日起至2024年9月29日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让 持有的海南天然茶叶有限公司股权项目 涉及的海南天然茶叶有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2023）第 2718 号

海南瑞橡热带经济投资集团有限公司：

沃克森（北京）国际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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让其持有的海南天然茶叶有限公司股权经济行为涉及的海南天然茶叶有限公司股东全部权益在 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：海南瑞橡热带经济投资集团有限公司（曾用名：海南海胶农业发展有限公司）

法定住所：海南省海口市龙华区滨海大道 103 号财富广场四楼

经营场所：海南省海口市龙华区滨海大道 103 号财富广场四楼

法定代表人：莫光福

注册资本：38270 万人民币

主要经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输；农业种植、加工与销售；农业技术研发和推广；农机设备研发、制造、销售和推广；肥料、种子种苗的研发、生产、销售和推广；畜牧养殖、加工与销售；木业；建筑材料

销售；土地租赁与开发；仓储服务、普通货物的公路运输；餐饮服务、酒店服务，旅游项目开发，房地产项目投资开发；电子商务平台运营，软件开发，通讯服务；进出口贸易（国家限定禁止经营的商品除外）；包装业；广告服务；费用报账、会计核算、会计服务；农业技术咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

（二）被评估单位概况

1. 公司登记事项

名称：海南天然茶叶有限公司（以下简称“天然茶叶”，曾用名：海南海胶丰沐茶业发展有限公司）

法定住所：海南省白沙黎族自治县原白沙农场双湖街2号办公楼二楼

经营场所：海南省白沙黎族自治县原白沙农场双湖街2号办公楼二楼

法定代表人：詹兴球

注册资本：4000万人民币

经营范围：许可项目：茶叶制品生产；农作物种子经营；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；住宿服务；餐饮服务；食品进出口；林木种子生产经营；林木种子进出口；农作物种子进出口（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）一般项目：茶叶种植；农副产品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；休闲观光活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业机械制造；农业机械销售；非主要农作物种子生产；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；以自有资金从事投资活动；酒店管理；餐饮管理；茶具销售；礼仪服务；组织文化艺术交流活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 历史沿革

（1）2016年10月26日，海南瑞橡热带经济投资集团有限公司（曾用名：海南海胶农业发展有限公司）与海南丰沐实业有限公司（曾用名：白沙丰沐实业有

限公司)共同出资设立海南海胶丰沐茶业发展有限公司,注册资本4000万元。成立时股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例
1	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司	2,040.00	51%
2	海南丰沐实业有限公司	1,960.00	49%
合计		4,000.00	100%

(2) 2017年11月15日,公司名称变更,由海南海胶丰沐茶业发展有限公司变更为海南天然茶叶有限公司。

(3) 2021年11月25日,公司法定代表人变更,法定代表人由刘永志变更为莫尚勇。

(4) 2023年9月13日,公司法定代表人变更,法定代表人由莫尚勇变更为詹兴球。

截至评估基准日2023年9月30日,海南天然茶叶有限公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司	2,040.00	2,040.00	51%
2	海南丰沐实业有限公司	1,960.00	1,960.00	49%
合计		4,000.00	4,000.00	100%

3. 主要会计政策

海南天然茶叶有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。

海南天然茶叶有限公司为小规模纳税人,增值税适用3%征收率,减按1%税率,按应缴流转税额的5%计缴城市维护建设税,教育费附加(含地方教育附加)为5%,按应纳税所得额的25%计缴企业所得税。

4. 分支机构单位概况

(1) 海南天然茶叶有限公司海口分公司

①注册情况

名称：海南天然茶叶有限公司海口分公司

地址：海南省海口市龙华区国贸大道 16-1 号钰翔花园大坤茶叶市场 B 栋 109 号

负责人：汤适

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营范围：茶叶销售，农副产品销售，茶具销售，礼仪服务，组织文化艺术交流活动。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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) 海南天然茶叶有限公司三亚分公司

①注册情况

名称：海南天然茶叶有限公司三亚分公司

地址：海南省三亚市天涯区天涯三亚湾路 217 号三亚湾迎宾馆 2#楼一层旁阳光屋

负责人：汤适

公司类型：其他有限责任公司分公司

经营范围：许可项目：农作物种子经营；道路货物运输（不含危险货物）；道路货物运输（网络货运）；住宿服务；餐饮服务；食品进出口；林木种子生产经营；林木种子进出口；农作物种子进出口（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）一般项目：农副产品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；休闲观光活动；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非主要农作物种子生产；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；以自有资金从事投资活动；酒店管理；餐饮管理；茶具销售；礼仪服务；组织文化艺术交流活动（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

5. 财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产	1,260.09	875.04	408.40	321.29
非流动资产	5,360.89	5,587.37	5,654.70	3,550.01
固定资产净额	350.72	428.55	768.82	878.76
在建工程	-	-	-	0.50
使用权资产	1,267.90	1,336.96	1,433.17	-
生产性生物资产	3,514.53	3,620.56	3,391.94	2,655.80
长期待摊费用	227.74	201.30	60.76	14.95
资产总计	6,620.98	6,462.41	6,063.10	3,871.30
流动负债	3,086.15	2,191.37	1,575.30	933.19
非流动负债	1,960.33	2,174.74	1,847.92	-
负债合计	5,046.48	4,366.11	3,423.21	933.19
所有者权益	1,574.50	2,096.30	2,639.88	2,938.11

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2023年1-9月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	366.81	434.99	293.96	180.92
减：营业成本	410.36	367.37	155.85	124.53
税金及附加	0.33	0.15	0.21	0.15
销售费用	106.58	153.97	98.49	87.54
管理费用	232.47	286.99	241.13	351.21
研发费用	-	-	-	-
财务费用	99.55	116.35	87.17	15.10
信用减值损失	2.57	-0.01	3.89	1.39
加：其他收益	6.32	0.60	0.01	-
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
二、营业利润	-478.73	-489.23	-292.76	-399.01
加：营业外收入	6.05	26.08	0.23	1.44
减：营业外支出	49.13	80.44	5.70	0.97
三、利润总额	-521.81	-543.58	-298.23	-398.54
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-521.81	-543.58	-298.23	-398.54

注：以上历年财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，并出具了中兴华专字（2023）第580101号审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区国际传播科技文化园8号楼3层（100044）

电话：（8610）52596085 传真：（8610）88019300

委托人海南瑞橡热带经济投资集团有限公司是被评估单位海南天然茶叶有限公司的股东，持有海南天然茶叶有限公司 51% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

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资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让持有的海南天然茶叶有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及海南天然茶叶有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经海南瑞橡热带经济投资集团有限公司管理层通过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为海南瑞橡热带经济投资集团有限公司拟转让持有的海南天然茶叶有限公司股权涉及的海南天然茶叶有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的海南天然茶叶有限公司于评估基准日申

报的所有资产和相关负债。海南天然茶叶有限公司评估基准日财务报表经过中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所审计,出具中兴华专字(2023)第580101号审计报告。

截至评估基准日2023年9月30日,海南天然茶叶有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为1,574.50万元,评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表:

单位:人民币万元

资产	2023年9月30日
流动资产	1,260.09
非流动资产	5,360.89
固定资产净额	350.72
生产性生物资产	3,514.53
使用权资产	1,267.90
无形资产	-
长期待摊费用	227.74
资产总计	6,620.98
流动负债	3,086.15
非流动负债	1,960.33
负债合计	5,046.48
所有者权益	1,574.50

注:上表财务数据经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所审计,出具无保留意见的审计报告。

(三) 企业申报表外资产的类型、数量

海南天然茶叶有限公司申报31项表外资产,包括13项注册商标、3项专利权、15项美术作品著作权。具体如下:

1、注册商标具体明细如下:

序号	商标名称	分类	注册时间	注册号
1	隕地带	30	2018-9-21	26217630
2	隕地带	31	2018-9-21	26221526
3	隕地带	43	2018-12-28	26227042
4	图案	30	2019-1-28	26214514

5	牙叉雨金	30	2019-10-14	36374033
6	图案	30	2019-12-21	36371659
7	丰沐	21	2020-3-21	39888908
8	丰沐	43	2020-3-21	39876385
9	丰沐	30	2020-6-7	39889633
10	陨坑茶	30	2021-5-7	49673798
11	陨坑茶	30	2021-5-7	49673811
12	陨坑茶	30	2021-5-7	49684007
13	陨雾茶	35	2021-6-21	50395769

2、专利权具体明细如下：

序号	专利名称	专利类型	授权公告日	专利号
1	包装盒（经典 1905）	外观设计专利	2021-5-14	ZL202030657204.9
2	包装盒（黎族大力神）	外观设计专利	2021-5-14	ZL202030656841.4
3	茶叶包装盒（黎族姐妹花）	外观设计专利	2021-3-16	ZL202030657203.4

3、美术作品著作权具体明细如下：

序号	作品名称	首次发表日期	登记号
1	黎族大力神	2020-2-22	国作登字-2020-F-01024591
2	黎族姐妹	2020-2-22	国作登字-2020-F-01024592
3	彩色世界风	2020-5-6	国作登字-2020-F-01136864
4	黎族先祖黎母	2020-5-6	国作登字-2020-F-01136862
5	海南立鱼	2020-5-6	国作登字-2020-F-01136860
6	海南坡鹿	2020-5-6	国作登字-2020-F-01136863
7	陨雾茶山	2020-9-6	国作登字-2020-F-00026022
8	海南五色雀	2020-10-10	国作登字-2020-F-01136861
9	国之大者	2022-10-1	国作登字-2023-F-00029380
10	海南热带雨林	2022-10-1	国作登字-2023-F-00029378

11	热带雨林之丽拟丝螽	2022-10-20	国作登字-2023-F-00040632
12	热带雨林之海南柳莺	2022-10-20	国作登字-2023-F-00040633
13	热带雨林之海南长臂猿	2022-10-20	国作登字-2023-F-00040630
14	热带雨林之圆鼻巨蜥	2022-10-20	国作登字-2023-F-00040631
15	热带雨林之鹦哥岭树蛙	2022-10-20	国作登字-2023-F-00040634

（四） 引用其他机构报告

本资产评估报告利用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所出具的中兴华专字（2023）第 580101 号审计报告。

（五） 其他需要说明的问题

无。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2023 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1.2023 年第 22 次海南瑞橡热带经济投资集团有限公司、海南海橡国际健康文旅投资集团有限公司、海南中橡科技有限公司总经理办公会议纪要；

2.2023 年第 25 次中共海南瑞橡热带经济投资集团有限公司委员会、中共海南海橡国际健康文旅投资集团有限公司委员会、中共海南中橡科技有限公司委员会会议纪要；

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过)；

3. 《中华人民共和国民法典》2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行)《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过)；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正)；

5. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布 根据 2020 年国务院令第 732 号修改)；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号)；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);
10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号);
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号);
12. 《上市公司国有股权监督管理办法》(2018 年 7 月 1 日国资委、财政部、证监会 36 号令);
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号公布 根据 2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号修改);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(自 2009 年 1 月 1 日起施行, 根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);
15. 《海南自由贸易港土地管理条例》(已由海南省第七届人民代表大会常务委员会第三次会议于 2023 年 4 月 16 日通过, 自 2023 年 5 月 1 日起施行);
16. 《中华人民共和国海南自由贸易港法》(中华人民共和国主席令第八十五号);
17. 《资产评估准则术语》(中评协[2020]31 号);
18. 《资产评估专家指引第 12 号-收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协(2020)38 号);
19. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
20. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三） 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——利用专家工作及相关报告》（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——资产评估方法》（中评协【2019】35号）
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
13. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
14. 资产评估执业准则——森林资源资产（中评协（2017）41号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
18. 《资产评估执业准则——知识产权》中评协【2023】14号；
19. 《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49号）；
20. 《著作权资产评估指导意见》（中评协【2017】50号）；
21. 《商标资产评估指导意见》（中评协【2017】51号）；

（四） 权属依据

1. 基准日股份持有证明或出资证明；
2. 机动车行驶证；
3. 专利证；

4. 商标注册证；
5. 著作权（版权）权属证明；
6. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
7. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （3）企业填报的未来收益预测表；

2. 国家有关部门发布的资料

- （1）《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）；

3. 资产评估机构收集的资料

- （1）同花顺金融数据库；
- （2）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （4）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2. 评估方法适用条件

（1）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；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。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

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。当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时，应当考虑资产基础法的适用性。

3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 收益法适用性分析：

考虑海南天然茶叶有限公司自成立以来主营业务为茶叶生产、加工及销售，截至评估基准日茶树已进入初产期，未来产量及销售价格可以合理估计，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

(2) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与海南天然茶叶有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

(3) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取收益法、资产基础法对评估对象进行评估。

(二) 评估方法具体操作思路

1. 收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

(1) 企业自由现金流 (FCFF) 的计算

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金追加

(2) 被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

FCFF_i：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

FCFF_{n+1}：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率(此处为税后加权平均资本成本 WACC)；

n：收益期；

i：详细预测期第 i 年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

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

其中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

t：被评估单位适用的所得税率。

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：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

R_c：企业特有风险系数。

(3) 非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括长期股权投资、溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

①长期股权投资是企业对外的股权投资。通常情况下，对于控股的长期股权投资价值的确定：以估算出的长期投资单位的股东全部权益的市场价值乘以投资企业所持有的被投资单位的股权比例得出投资企业持有被投资单位股权的价值；对于参股的长期股权投资价值的确定：历史年度有稳定的分红收益的参股股权价值的确定以股利折现模型确定其价值，历史年度无稳定收益的参股股权价值的估算以被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以持股股权比例计算确定。

②溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

(4) 非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

(5) 股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2. 资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对海南天然茶叶有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除海南天然茶叶有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

(1) 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

(2) 其他债权性资产：主要是应收账款、预付款项、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

(3) 存货：包括原材料、产成品、在产品、周转材料等。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格确定评估值；对产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；在产品、自制半成品，经核实无误后根据完工情况确定评估值。

(4) 房屋建（构）筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建

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，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：根据构筑物的基础、承重结构等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定构筑物的成新率。其计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

(5) 机器设备

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

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

(6) 生产性生物资产

被评估单位于 2016 年成立，租赁了厂房以及土地，并对厂房进行了装修，租赁土地为 1945.74 亩，目前主要种植了三批茶树，分别在 2017、2018、2019 年种植，基准日茶园面积 1683.11 亩，种植面积 1309.4 亩，部分死亡后有少量补种，剩余土地由于资金问题未种植。已种植的生产性生物资产主要为在白沙五队、九队、十三队种植的茶树，位于海南省白沙黎族自治县原白沙农场白沙陨石坑附近，位于热带，气候温暖湿润，全年无霜冻期长，适合茶叶的全年生长。纬度低，光照充足，有利于茶叶中叶绿素等物质的积累，从而可能提高茶叶品质。

茶树主要为云南大叶、福鼎大白、毛蟹、奇兰等，茶树主要为被评估单位购

买的茶树苗，由被评估单位种植。种植后，截至目前，除了后期补种部分，前期种植的均已达到了初产期，累计种植了 1,553,318.00 株，根据目前盘点，剩余 1,064,747.00 株，由于企业缺少营运资金，从 22 年下半年开始，逐渐停止了对茶树的养护和采摘。茶树详细种植情况如下表：

序号	名称	土地面积 (亩)	茶园面积 (亩)	有机茶种植面积 (亩)	种植日期	数量(株)	生长期
1	五队基地-茶树	1945.74	180.05	95.74	2016.12-2017.1	81,741.00	初产期
			69.08	57.41	2017	67,800.00	初产期
			3.24	3.06	2018	1,060.00	初产期
			24.97	1.71	2019	952.00	初产期
				14.96	2022	4,316.00	幼苗期
18.01	18.01	2019	14,822.00	初产期			
2	十三队基地-茶树	1945.74	509.57	447.54	2017	386,703.00	初产期
			214.54	126.74	2019	66,004.00	初产期
			30	30	2020	11,398.00	幼苗期
			7	7	2021	5,902.00	幼苗期
			5	5	2022	4,132.00	幼苗期
3	九队基地-茶树	1945.74	502.69	383.27	2018	325,002.00	初产期
			87.07	87.07	2019	79,236.00	初产期
			31.89	31.89	2020	15,679.00	幼苗期
合计		1945.74	1683.11	1309.4		1,064,747.00	

纳入评估范围的茶树主要种植于 2017 年-2019 年，目前处于初产期，即将进入盛产期，少量补种的茶树种植于 2020 年以后，尚处于幼苗期，截至评估基准日，茶树生长情况良好。

本次评估生产性生物资产采用收益法（收益现值法）评估，即是通过估算被评估的生产性生物资产在未来经营期内各年的预期净收益按一定的折现率（投资收益率）折算为现值，并累计求和得出被评估森林资源资产评估值的一种评估方

法。其计算公式为：

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

其中：

E：评估值；

A_i：第 i 年的年净收益；

u：经营周期；

p：投资收益率；

（7）使用权资产

使用权资产主要为企业租赁的厂房、房屋宿舍等，通过核查厂房等房屋租赁合同，检查相关原始凭证及租金支付发票，确认使用权资产的真实性和准确性，在核实的基础上，以账面价值作为评估值。

（8）无形资产

无形资产主要为账外无形资产-商标、专利、美术作品著作权。核查专利权证书，通过公开信息查询专利权状态，核实后依据专利等无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认其价值。

（9）长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

（10）负债

负债主要包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债、预计负债、递延收益等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、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。

（五）收集整理评估资料

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

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，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。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设。

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

4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事

件；

5. 假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；
6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
7. 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；
8. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
9. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
10. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。
11. 企业现阶段为小规模纳税人，假设以后年度，企业收入达到一般纳税人标准，将申请为一般纳税人进行核算。

（三）特定假设

1. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；
2. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；
3. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；
4. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；
5. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出

现年度某一时点集中确认收入的情形。

6. 假设未来可以取得足够的流动资金按照其制定的技术规程标准对茶树进行养护，茶树按照被评估单位制定的经营规划正常生长，被评估单位未来持续取得有机茶资格认证。

7. 假设被评估单位于评估基准日所欠发的职工薪酬于 2024 年 12 月 31 日前足额支付。

8. 假设被评估单位自 2025 年起，在经营期限内可根据《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2020〕31 号）持续享受海南自由贸易港企业所得税率 15% 的优惠政策。

9. 假设租赁期限到期后可以持续租赁，可以按照目前合同的租金水平及租金增长方式在预测期内持续租赁，并且可以在规划的经营期末终止经营租赁。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2023 年 9 月 30 日，海南天然茶叶有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 6,620.98 万元，评估值 9,459.73 万元，增值额为 2,838.75 万元，增值率为 42.88 %；负债账面价值为 5,046.48 万元，评估值 4,954.74 万元，减值额为 91.74 万元，减值率为 1.82 %；所有者权益账面值为 1,574.50 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 4,504.98 万元，增值额为 2,930.48 万元，增值率为 186.12 %。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
------	------	------	-----	------

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,260.09	1,303.85	43.77	3.47
非流动资产	5,360.89	8,155.87	2,794.98	52.14
其中：固定资产	350.72	712.85	362.13	103.25
生产性生物资产	3,514.53	5,942.87	2,428.34	69.09
使用权资产	1,267.90	1,267.90		
无形资产		4.51	4.51	
长期待摊费用	227.74	227.74		
资产总计	6,620.98	9,459.73	2,838.75	42.88
流动负债	3,086.15	3,086.15		
长期负债	1,960.33	1,868.59	-91.74	-4.68
负债总计	5,046.48	4,954.74	-91.74	-1.82
所有者权益	1,574.50	4,504.98	2,930.48	186.12

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 收益法评估结果

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算股东全部权益价值为人民币 4,382.40 万元。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 4,382.40 万元，采用资产基础法得出的评估结果 4,504.98 万元，收益法评估结果比资产基础法低 122.58 万元。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

(1) 采用资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

两种评估方法估算出的评估结果对企业价值内涵对象解释不同。

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

2. 最终评估结论选取

海南天然茶叶有限公司所处行业为茶叶种植行业，资产初始投资较大，而茶叶的生产与经营，需要兼顾国家宏观发展政策、当地政府产业链发展政策、经济腹地的产业结构及规模，各茶叶种植企业的投资规模、茶叶业务辐射区域、茶园的水文条件等存在差异。基于本次评估目的和委估资产的实际情况选取资产基础法更合适。

综上，资产基础法的评估结论具有较好的可靠性和说服力，更能够比较完整、正确的体现公司蕴含的股东全部权益的市场价值。因此本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2023 年 9 月 30 日，海南天然茶叶有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 1,574.50 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 4,504.98 万元，增值额为 2,930.48 万元，增值率为 186.12 %。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 9 月 30 日起至 2024 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，评估专业人员未能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，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，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、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，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。

2. 被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

无。

4. 评估程序受到限制的情形：

无。

5. 评估资料不完整的情形：

无。

6. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

经核实，我们暂未发现海南天然茶叶有限公司评估基准日存在法律、经济等未决事项。

7. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

(1) 截至评估基准日，海南天然茶叶有限公司存在以下被质押担保事项：

编号	提供担保单位	担保金额	质押合同号	质押物	质押登记日期
1	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司	3,000,000.00	A[屯昌普惠质]字[2021]年[1030001]号	海南天然茶叶有限公司 2040 万元股权	2021-12-28
2	海南丰沐实业有限公司			海南天然茶叶有限公司 1960 万元股权	
3	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司	2,000,000.00	A[屯昌普惠质]字[2022]年[0412001]号	海南天然茶叶有限公司 2040 万元股权	2021-12-28
4	海南丰沐实业有限公司			海南天然茶叶有限公司 1960 万元股权	

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响，提请报告使用者关注。

(2) 截至评估基准日，海南天然茶叶有限公司存在以下租赁事项：

序号	出租方	承租方	租赁物	租赁面积/数量	租赁开始日期	租赁结束日期	年租金(含税)	支付方式
1	海南天然橡胶产业集团股份有限公司白沙分公司	海南天然茶叶有限公司	白沙片区 4 队土地	509.57 亩	2017-5-1	2037-4-30	254,785.00 元	按年支付
2	海南天然橡胶产业集团股份有限公司白沙分公司	海南天然茶叶有限公司	白沙片区 4 队土地	519.17 亩	2018-4-25	2038-4-25	259,585.00 元	按年支付
3	海南天然橡胶产业集团股份有限公司白沙分公司	海南天然茶叶有限公司	白沙、牙叉片区土地	917 亩	2016-11-1	2038-10-31	458,500.00 元	按年支付
4	海南天然橡胶产业集团股份有限公司白沙分公司	海南天然茶叶有限公司	老橡胶加工厂厂房	1,819.27 m ²	2017-4-1	2038-3-31	109,156.20 元	按年支付
			厂房附带工业用地	22.68 亩			11,340.00 元	按年支付
5	潘桂芳	海南天然茶叶有限公司	白沙农场双湖街 46 号三层楼房	/	2023-4-1	2025-3-31	55,000.00 元	按年支付
6	刘丽君	海南天然茶叶有限公司	白沙农场部南湖 31 幢 105 号	/	2023-11-1	2024-10-31	20,000.00 元	按年支付

本次评估假设租赁期限到期后可以持续租赁，可以按照目前合同的租金水平及租金增长方式在预测期内持续租赁，并且可以在规划的经营期末终止经营租赁。

8. 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：

无。

9. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的

原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

10. 海南天然茶叶有限公司于 2023 年 5 月 31 日，收到白沙黎族自治县农业农村局关于白沙黎族自治县 2023 年有机茶种植示范基地建设项目 30%的预付补助款 114.00 万元，根据合同项目工作进度完成 100%且验收审核结算后拨付剩余补助款项，本次评估上述递延收益按照核实后的账面价值评估。

11. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

12. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

13. 本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

14. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

15. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

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、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2023 年 12 月 30 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师签名：



资产评估师签名：



二〇二三年十二月三十日