



上海市杨浦区人民法院拟拍卖上海天坛国际贸易 有限公司持有的贵州铜仁和泰茶业有限公司20% 股权所涉及的贵州铜仁和泰茶业有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字（2018）第F-0045号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，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。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托人为上海市高级人民法院，被评估单位为贵州铜仁和泰茶业有限公司，报告使用方为上海市杨浦区人民法院及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的系为上海市杨浦区人民法院拟拍卖上海天坛国际贸易有限公司所持贵州铜仁和泰茶业有限公司的20%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为贵州铜仁和泰茶业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为贵州铜仁和泰茶业有限公司在2018年4月30日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

市场价值类型。

五、评估基准日

2018年4月30日。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、评估结论



评估前贵州铜仁和泰茶业有限公司总资产账面值为 48,812,345.29 元，负债账面值为 45,921,578.76 元，所有者权益账面值为 2,890,766.53 元。

经资产基础法评估，以 2018 年 4 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，贵州铜仁和泰茶业有限公司总资产评估值为 63,085,025.75 元，负债评估值为 45,921,578.76 元，股东全部权益价值评估值为 17,163,446.99 元，大写人民币：壹仟柒佰壹拾陆万叁仟肆佰肆拾陆元玖角玖分。评估增值 14,272,680.46 元，增值率 493.73%。

委评资产在评估基准日 2018 年 4 月 30 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 4 月 30 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	2,349.11	2,318.32	-30.79	-1.31
非流动资产	2	2,532.12	3,990.18	1,458.06	57.58
其中：长期股权投资	3	882.00	1,270.89	388.89	44.09
投资性房地产	4				
固定资产	5	872.48	1,704.07	831.59	95.31
在建工程	6				
无形资产	7	777.64	1,015.22	237.58	30.55
其中：土地使用权	8	777.64	1,015.22	237.58	30.55
其他非流动资产	9				
资产总计	10	4,881.23	6,308.50	1,427.27	29.24
流动负债	11	4,481.76	4,481.76	0.00	0.00
非流动负债	12	110.40	110.40	0.00	0.00
负债总计	13	4,592.16	4,592.16	0.00	0.00
净资产	14	289.08	1,716.34	1,427.27	493.73

评估结论使用有效期为一年，即在 2018 年 4 月 30 日到 2019 年 4 月 29 日期间内有效，可以作为实现本次评估目的的作价参考依据。

八、重大特别事项

1、本次评估未经审计，评估结论是基于被评估单位提供的资料等进行，评估对象涉及的资产、负债清单由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，被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

2、被评估单位长期股权投资评估明细表序号 3 贵州和泰春茶叶科技有限公司（被评估单位持有 70.00%股权）、序号 4 贵州林泰国际贸易有限公司（被评估单位持有 60.00%股权）两家控股被投资单位，本次未对其股东全部权益价值进行评估，采用被投资单位评估基准日会计报表净资产价值乘以被评估单位持股比例确定评估值。

3、被评估单位固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 1（3 号厂房）、序号 2（1 号厂房）证列所有权人为贵州和泰春茶叶科技有限公司，根据被评估单位提供的《关于公司房屋权属变更情况的说明》，该 2 幢房产因 2012 年贵州和泰春茶叶科技有限公司被铜仁市政府列为第一批准上市的公司，需进行资产重组，作为被评估企业实物出资变更到贵州和泰春茶叶科技有限公司，但由于房屋建筑物占用范围内的土地权属后因上市终止而未能变更，上述实物出资事项并未在工商行政管理部门办理变更登记手续，被评估单位承诺基准日后将重新将上述 2 幢房产权属变更到贵州铜仁和泰茶业有限公司名下，本次评估将其纳入被评估单位固定资产—房屋建筑物评估范围。

被评估单位固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 3 至序号 8（宿舍楼）都未能取得房屋所有权证，根据被评估单位提供的《关于我公司购卖土地权属地上附着物的情况说明》，该 6 幢房产为被评估单位 2005 年 9 月 10 日购买两宗土地使使权前，万山区政府打算把区委、区政府有关部门从万山老城区搬迁到该地，并在地上修建了 6 幢宿舍楼，后因区政府另外选址，终止了搬迁。后万山区人民政府以上述 6 幢房产抵偿被评估单位多交的两宗土地使用权购地款 83.87 万元，作为补偿。由于上述 6 幢房屋建筑物位于万山国用（2014）第 029 号、万山国用（2014）第 056 号《国有土地使用证》登记范围内，本次评估将其纳入被评估单位固定资产—房屋建筑物评估范围。

被评估单位固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 9（第豪苑高层 L 幢 1 单元 20 层 2 号房）未能取得房屋所有权证、土地使用权证，根据被评估单位提供的《商品房买卖合同》，该处房产为被评估单位 2012 年 3 月 13 日从贵州南长城企业集团房地产开发有限公司购买的商品住宅，根据被评估单位提供的《关于我公司购买商品住宅的情况说明》，该处房地产购房款 417,591.00 元，于 2012 年 3 月 15 日由被评估单位支付，由于企业办公室档案管理人员变动频繁，一直未办妥产权证书，本次评估将其纳入被评估单位固定资产—房屋建筑物评估范围。



4、被评估单位固定资产—车辆 2 辆的所有权人分别为自然人沈文永、应维红，上述车辆为从个人手中购入的二手设备，截止评估基准日，尚未过户。根据被评估单位提供的《关于车辆权属的说明》，被评估单位实际已支付车辆全款，车辆也已使用并纳入固定资产管理，故本次将上述车辆作为被评估单位的固定资产纳入评估范围。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告提出日期为 2018 年 6 月 15 日。