

本资产评估报告依据中国资产评估报告编制

云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置涉及的
云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于
云茶仓龙润库的 85 项茶叶价值评估项目

资产评估报告

通域资评报字（2021）第 22 号

（共 1 册，第 1 册）



通域评估
TONGYUPINGGU

云南通域房地产土地资产评估有限公司

2021 年 6 月 25 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5353080004202100028

资产评估报告名称： 云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置涉及的云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于云茶仓龙润库的85项茶叶价值评估项目

资产评估报告文号： 通域资评报字（2021）第22号

资产评估机构名称： 云南通域房地产土地资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 沈冬梅(资产评估师)、彭海云(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



通域评估
TONGYU PINGGU

目 录

1. 声明-----	(1)
2. 资产评估报告书摘要-----	(2)
3. 资产评估报告书正文-----	(5)
4. 资产评估报告书附件	
(1) 资产评估结果汇总表和明细表-----	(20)
(2) 《司法鉴定委托书》复印件-----	(33)
(3) 被申请人营业执照、法定代表人身份证复印件-----	(39)
(4) 相关当事方签字确认的《云茶仓龙润茶库存现场查验盘点表》--	(41)
(5) 委估资产实地查勘图片-----	(45)
(6) 评估机构及评估师承诺函-----	(79)
(7) 评估机构营业执照复印件-----	(80)
(8) 资产评估机构资格备案表复印件-----	(81)
(9) 签字资产评估师资格证登记卡复印件-----	(82)
5. 资产评估技术说明-----	(84)



云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置涉及的 云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于 云茶仓龙润库的 85 项茶叶价值评估项目

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、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、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，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。



云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置涉及的 云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于 云茶仓龙润库的 85 项茶叶价值评估项目 资产评估报告书摘要

通域资评报字（2021）第 22 号

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，应当阅读资产评估报告全文。

一、委托方：云南省昆明市中级人民法院

二、评估目的：为云南省昆明市中级人民法院执行财产处置事宜所涉及的云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于云茶仓龙润库的 85 项茶叶价值提供价值参考依据。

三、评估对象及范围：本次评估对象为云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于云茶仓龙润库的 85 项茶叶价值。评估范围为云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于云茶仓龙润库的 85 项茶叶，具体包括龙润茶业 2006 年至 2017 年间出品的系列普洱熟茶和生茶茶饼。经申请人、被申请人、仓库管理方、评估人员现场实际盘点确认，实际共计 107 项，49511 件，1,889,028 片。详见评估明细表。

四、评估基准日：2021 年 6 月 10 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

我们依照国家有关法律、法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，对所评估的资产实施了必要的现场查勘、市场调查、收集资料、评估计算等评估程序，经评定估算，估价对象在评估基准日的市场价值为¥55,442.79 万元（人民币



大写：伍亿伍仟肆佰肆拾贰万柒仟玖佰元整）。评估结果分类汇总如下：

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021 年 6 月 10 日

序号	类别	委托鉴定清单数量		实际数量		评估价值
		件数 (件)	片数 (片)	件数 (件)	片数 (片)	金额 (万元)
1	2006 年汇总	4201	176477	4201	176442	5,328.55
2	2007 年汇总（私房贰号除外）	12367	519414	8486	356412	10,722.94
3	2007 年私房贰号	7000	293999	7000	294000	12,318.60
4	2008 年汇总（奥运系列茶除外）	2999	125958	1499	62958	1,070.29
5	2008 年奥运系列茶	11383	279092	11383	279092	16,096.29
6	2011 年、2012 年、2013 年汇总	1150	48300	1310	55020	858.69
7	2014 年汇总	6602	277284	7020	303400	5,610.63
8	2015 年汇总	6400	297064	7352	308784	2,559.76
9	2016 年、2017 年汇总	1050	44100	1260	52920	877.04
合 计		53152	2061688	49,511	1889028	55,442.79

评估结论的详细情况见本报告书的评估明细表。

按现行国家政策规定，本评估结果的有效期为一年，从评估基准日起计算。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，如超过一年，需重新进行评估。

八、特别事项说明

（一）本次评估的茶叶品类、数量与原法院委托鉴定材料清单中所附清单表一存在差异，法院委托鉴定材料清单为 85 项，共计 53152 件，2,061,688 片，同时，法院委托移送表中注明“茶叶具体数量以现场评估清点为准”；2021 年 6 月 10 日，经申请人、被申请人、仓库管理方、评估人员共同现场盘点确认为 107 项，49511 件，1,889,028 片，故本次评估的茶叶品类及数量以实际库存盘点的品类及数量为准（详见评估报告附件三《云茶仓龙润茶库存现场查验盘点表》）。

（二）评估人员对委估茶叶进行了实地查勘，仓库存放条件较好，茶叶品质保存良好，未发现茶叶霉变、浸水、残损、变质等现象。但对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方或相关当事人进行资产评估委托和实地查勘时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机



构不承担责任。

九、评估报告提出日期：二〇二一年六月二十五日。

云南通城房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年六月二十五日





云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置涉及的 云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于 云茶仓龙润库的 85 项茶叶价值评估项目 资产评估报告书

通域资评报字（2021）第 22 号

云南省昆明市中级人民法院：

云南通域房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受云南省昆明市中级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置事宜涉及的云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于云茶仓龙润库的 85 项茶叶在评估基准日 2021 年 6 月 10 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

- （一）委托方：云南省昆明市中级人民法院
- （二）申请人：华融晟远（江西）企业管理有限公司
- （三）被申请人：云南龙润茶业集团有限公司
- （四）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为云南省昆明市中级人民法院执行财产处置事宜所涉及的云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于云茶仓龙润库的 85 项茶叶价值提供价值参考依据。



三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于云茶仓龙润库的 85 项茶叶价值。评估范围为云南龙润茶业集团有限公司质押的存放于云茶仓龙润库的 85 项茶叶，均为龙润茶业 2006 年至 2017 年间出品的系列普洱熟茶和生茶茶饼，根据委托方提供的司法鉴定委托书以及相关证据材料（附清单），“云茶仓龙润库存入盘点表”申报的涉案茶叶盘点情况见下表：

表一：云茶仓龙润库存入库盘点表

序号	名称	规格	件数 (件)	片数 (片)	重量 (KG)	合计重量 (KG)	盘点数量
1	06 年 826 熟饼	42 片/件*0.357g/片	59	2478	18.5	1091.5	59 件
2	人和	1 件*16 片/件*0.357g/片	227	3632	19.5	4426.5	227 件
3	07 年楚兰生饼	1 件*42 片/件*0.357g/片	120	5040	17.8	2136	120 件
4	奥运和谐	1 件*40 片/件*0.357g/片	1602	64080	22	35244	1602 件
5	奥运地和	1 件*20 片/件*0.357g/片	7524	150480	13	97812	7524 件
6	奥运地和	1 件*30 片/件*0.357g/片	2030	60900	18	36540	2030 件
7	私房贰号	1 件*12 片/件*0.357g/片	7000	293999	17.8	124600	7000 件
8	14 年云茶熟饼	0.357 42	300	12600	18.5	5550	300 件
9	14 年大利熟饼	0.357 42	200	8400	18.5	3700	200 件
10	14 年菖蒲号熟饼	0.357 42	300	12600	18.5	5550	300 件
11	15 年陈香熟饼	0.357 42	400	16800	18.5	7400	400 件
12	15 年大利熟饼	0.357 42	400	16800	18.5	7400	400 件
13	15 年兰馨熟饼	0.357 42	400	16800	18.5	7400	400 件
14	15 年如意熟饼	0.357 42	500	21000	18.5	9250	500 件
15	15 年 826 熟饼	0.357 42	300	21054	18.5	5550	300 件
16	15 年春晖熟饼	0.357 42	500	21000	18.5	9250	500 件
17	11 年大吉生饼	0.357 42	200	8400	17.8	3560	200 件
18	12 年大吉生饼	0.357 42	300	12600	17.8	5340	300 件
19	14 年藏香熟饼	0.357 42	200	8400	17.8	3560	200 件
20	15 年喜茶生饼	0.357 42	600	36542	17.8	10680	100 件
21	15 年大吉生饼	0.357 42	400	16800	17.8	7120	400 件
22	15 年兰馨生饼	0.357 42	600	25200	17.8	10680	600 件
23	14 年菖蒲号生饼	0.357 42	145	6090	17.8	2581	145 件
24	15 年 816 生饼	0.357 42	300	21068	17.8	5340	300 件
25	14 年头道水生饼	0.357 42	200	8400	17.8	3560	200 件
26	15 年楚兰生饼	0.357 42	200	8400	17.8	3560	200 件
27	15 年藏香生饼	0.357 42	300	12600	17.8	5340	300 件



融城地产

云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置涉及的存放于云茶仓龙洞库的 85 项茶叶资产价值评估项目

28	15 年春晖生饼	0.357	42	400	16800	17.8	7120	400 件
29	07 年心意生饼	0.357	42	1163	48846	17.8	20701.4	1163 件
30	07 什通生饼	0.357	42	831	34902	17.8	14791.8	831 件
31	11 年钓鱼台生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
32	08 年 816 生饼	0.357	42	1499	62958	17.8	26682.2	1499 件
33	07 年大吉生饼	0.357	42	636	26712	17.8	11320.8	636 件
34	07 年藏香生饼	0.357	42	643	27006	17.8	11445.4	643 件
35	07 年 816 生饼	0.357	42	882	37044	17.8	15699.6	882 件
36	14 年金砖五国熟饼	0.357	42	157	6594	18.5	2904.5	157 件
37	14 陈香熟饼	0.357	42	300	12600	18.5	5550	300 件
38	16 年兰馨熟饼	0.357	42	300	12600	18.5	5550	300 件
39	16 年 826 熟饼	0.357	42	200	8400	18.5	3700	200 件
40	07 润家熟饼	0.357	42	600	25200	18.5	11100	600 件
41	12 年大吉生饼	0.357	42	150	6300	17.8	2670	150 件
42	12 年藏香生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
43	13 年藏香生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
44	14 年楚兰生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
45	14 年大吉生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
46	16 年 816 生饼	0.357	42	150	6300	17.8	2670	150 件
47	07 大吉生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
48	07 龙润印象紫饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
49	07 仕通生饼	0.357	42	392	16464	17.8	6977.6	392 件
50	06 年 816 生饼	0.357	42	22	959	17.8	391.6	22 件
51	07 润君号生饼	0.357	42	1900	79800	17.8	33820	1900 件
52	07 润七号生饼	0.357	42	700	29400	17.8	12460	700 件
53	14 年春沐生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
54	14 年时来大吉生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
55	14 年六月初八生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
56	14 年晓白生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
57	14 年金素生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
58	14 年润君号生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
59	14 年清荷生饼	0.357	42	300	12600	17.8	5340	300 件
60	14 年天和韵音生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
61	15 年六月初八生饼	0.357	42	300	12600	17.8	5340	300 件
62	15 年清荷生饼	0.357	42	200	8400	17.8	3560	200 件
63	15 年晓白生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
64	15 年春沐生饼	0.357	42	300	12600	17.8	5340	300 件
65	15 年润君号生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
66	15 年金素生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
67	16 年金素生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
68	16 年时来大吉生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
69	16 年 1 清荷生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件



通城评估

云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置涉及的存放于云茶仓龙润库的 85 项茶叶资产价值评估项目

70	16 年天和韵音生饼	0.357	42	100	4200	17.8	1780	100 件
71	14 年观云熟饼	0.357	42	300	12600	18.5	5550	300 件
72	14 年听雨熟饼	0.357	42	300	12600	18.5	5550	300 件
73	14 年六月初八熟饼	0.357	42	300	12600	18.5	5550	300 件
74	14 年灵象熟饼	0.357	42	400	16800	18.5	7400	400 件
75	14 年金素熟饼	0.357	42	300	12600	18.5	5550	300 件
76	14 年时来大利熟饼	0.357	42	200	8400	18.5	3700	200 件
77	14 年清荷熟饼	0.357	42	400	16800	18.5	7400	400 件
78	14 年春沐熟饼	0.357	42	400	16800	18.5	7400	400 件
79	06 年 816 生饼	0.357	42	4120	173040	17.8	73336	4120 件
80	14 年弥勒伸腰熟饼	0.357	42	150	6300	18.5	2775	150 件
81	14 年春晖熟饼	0.357	42	350	14700	18.5	6475	350 件
82	07 年心意生饼	0.357	42	1500	63000	17.8	26700	1500 件
83	07 年仕通生饼	0.357	42	1500	63000	17.8	26700	1500 件
84	08 年 816 生饼	0.357	42	1500	63000	17.8	26700	1500 件
85	07 年 816 生饼	0.357	42	1100	46200	17.8	19580	1100 件
合计件数				53152	2061688		923121.9	53152 件

经评估人员于 2021 年 6 月 10 日在申请人、被申请人、仓库管理方共同参与下到仓库进行了实地现场查勘，对评估对象及评估范围包括的茶叶品类及数量进行了现场盘点确认，现场查验盘点情况见下表：

表二：云茶仓龙润茶库存现场查验盘点表

序号	产品名称	规格	库存数量			实地盘存数量(件)
			件	片	kg	
1	06 年 826 熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	59	2,478.00	884.65	59
2	人和	1 件*16 片/件*0.357kg/片	227	3,632.00	1,296.62	227
3	07 年楚兰生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	120	5,040.00	1,799.28	120
4	06 年 816 生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	4,120	173,040.00	61,775.28	4,120
5	14 年春晖熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	351	14,742.00	5,262.89	351
6	14 年弥勒熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	149	6,258.00	2,234.11	149
7	奥运和谐	1 件*40 片/件*0.357kg/片	1,602	64,080.00	22,876.56	1,602
8	奥运地和	1 件*20 片/件*0.357kg/片	7,524	150,480.00	53,721.36	7,524
9	奥运地和	1 件*30 片/件*0.357kg/片	2,030	60,900.00	21,741.30	2,030
10	私房贰号	1 件*42 片/件*0.357kg/片	7,000	294,000.00	104,958.00	7,000
11	14 年云茶熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
12	14 年大利熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	250	10,500.00	3,748.50	250



13	15 年陈香熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	400	16,800.00	5,997.60	400
14	15 年大利熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	600	25,200.00	8,996.40	600
15	15 年兰馨熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	401	16,842.00	5,997.60	401
16	15 年如意熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	600	25,200.00	8,996.40	600
17	15 年 826 熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	299	12,558.00	4,498.20	299
18	15 年春晖熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	630	26,460.00	9,446.22	630
19	16 年 826 熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
20	16 年兰馨熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
21	14 年陈香熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	320	13,440.00	4,798.08	320
22	14 年金砖五国熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	157	6,594.00	2,354.06	157
23	14 年观云熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
24	14 年清荷熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	400	16,800.00	5,997.60	400
25	14 年金素熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
26	14 年六月初八熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
27	14 年灵象熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	400	16,800.00	5,997.60	400
28	14 年听雨熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
29	14 年春沐熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	400	16,800.00	5,997.60	400
30	13 年荷语熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	50	2,100.00	749.70	50
31	13 年荷趣熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	30	1,260.00	449.82	30
32	14 年荷趣熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	20	840.00	299.88	20
33	和(高端)熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	20	840.00	299.88	20
34	15 年喜茶熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	120	5,040.00	1,799.28	120
35	17 年陈香熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	50	2,100.00	749.70	50
36	13 年如意熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	30	1,260.00	449.82	30
37	14 年如意熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	70	2,940.00	1,049.58	70
38	17 年如意熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	40	1,680.00	599.76	40
39	14 年春晖熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	50	2,100.00	749.70	50
40	17 年春晖熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
41	15 年御品醇香熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	120	5,040.00	1,799.28	120
42	13 年金达摩熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	20	840.00	299.88	20
43	14 年头道水熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	20	840.00	299.88	20
44	14 年兰馨熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
45	15 年藏润熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	20	840.00	299.88	20
46	16 年渠道 826 熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	20	840.00	299.88	20
47	14 年茶茶概念熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	20	840.00	299.88	20
48	13 年双十纪念熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	30	1,260.00	449.82	30
49	14 年龙润印象金饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	30	1,260.00	449.82	30



昆明通城

云南省昆明市中级人民法院拟执行财产处置涉及的存款于云茶仓龙润库的 85 项茶叶资产价值评估项目

50	14 品藏熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	20	840.00	209.88	20
51	14 年龙润普洱 100g 熟坨	1 件*150 个/件*100g/片	120	18,000.00	1,800.00	120
52	15 年时来大利熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
53	11 年大吉生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
54	12 年大吉生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
55	14 年藏香生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
56	15 年喜茶生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	600	25,200.00	8,996.40	600
57	15 年大吉生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	400	16,800.00	5,997.60	400
58	15 年兰馨生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	600	25,200.00	8,996.40	600
59	14 年菖蒲号生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	145	6,090.00	2,174.13	145
60	15 年 816 生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
61	14 年头道水生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
62	15 年楚兰生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
63	15 年藏香生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
64	15 年春晖生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	400	16,800.00	5,997.60	400
65	14 年大吉生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
66	16 年 816 生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	150	6,300.00	2,249.10	150
67	12 年藏香生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
68	13 年藏香生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
69	14 年楚兰生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
70	12 年吉祥生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	150	6,300.00	2,249.10	150
71	15 年六月初八生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	302	12,684.00	4,498.20	302
72	14 年润君号生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
72	15 年晓白生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
74	15 年春沐生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
75	15 年清荷生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
76	14 年清荷生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	300	12,600.00	4,498.20	300
77	16 年时来大吉生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
78	16 年天和韵音生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
79	16 年清荷生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
80	14 年时来大吉生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	198	8,316.00	2,998.80	198
81	14 年六月初八生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
82	14 年春沐生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
83	14 年晓白生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
84	14 年金素生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
85	15 年天和韵音生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	80	3,360.00	1,199.52	80
86	15 年金素生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	80	3,360.00	1,199.52	80



87	14 年春沐生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	80	3,360.00	1,199.52	80
88	14 年招财进宝生饼	1 件*20 片/件*1kg/片	100	2,000.00	2,000.00	100
89	14 年镇宅之宝生饼	1 件*20 片/件*1kg/片	100	2,000.00	2,000.00	100
90	15 年润君号生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
91	15 年金素生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
92	16 年金素生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
93	14 年天和韵音生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
94	07 年心意生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	1,163	48,846.00	17,438.02	1,163
95	11 年钓鱼台生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	100	4,200.00	1,499.40	100
96	08 年 816 生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	1,499	62,958.00	22,476.01	1,499
97	07 龙润印象紫饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	199	8,358.00	2,983.81	199
98	07 润家熟饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	600	25,200.00	8,996.40	600
99	07 大吉生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	200	8,400.00	2,998.80	200
100	07 仕通生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	831	34,902.00	12,460.01	831
101	07 润七号生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	700	29,400.00	10,495.80	700
102	07 年仕通生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	612	25,704.00	9,176.33	612
103	07 年大吉生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	636	26,712.00	9,536.18	636
104	07 年藏香生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	643	27,006.00	9,641.14	643
105	07 年 816 生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	882	37,044.00	13,224.71	882
106	06 年 816 生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	22	924.00	329.87	22
107	07 润君号生饼	1 件*42 片/件*0.357kg/片	1,900	79,800.00	28,488.60	1,900
合计			49,511	1,889,028.00	672,329.00	49,511

上述表二的实际盘点品类、数量与原法院委托鉴定材料清单中所附清单表一存在差异，法院委托移送表中注明“茶叶具体数量以现场评估清点为准”，经申请人、被申请人、仓库管理方确认，本次评估的茶叶品类及数量以 2021 年 6 月 10 日实际库存盘点的品类及数量为准。

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

（二）委托评估资产概况

1. 评估对象法律权属状况：

根据委托方提供的司法鉴定委托书以及相关证据材料，涉案茶叶属云南龙润茶业集团有限公司，已质押给华融晟远（江西）企业管理有限公司。

2. 评估对象经济状况及物理状况：



评估对象均为龙润茶业 2006 年至 2017 年间出品的系列普洱熟茶和生茶茶饼，具体包括 2006 年的 816 生饼、826 熟饼等，2007 年的私房贰号、楚兰生饼等，2008 年的奥运系列奥运人和、地和等，2011 年的大吉生饼、钓鱼台生饼等，2012 年的大吉生饼、藏香生饼等 2013 年的藏香生饼、荷趣熟饼等，2014 年的金砖五国熟饼、云茶熟饼、天和韵音生饼等，2015 年的春晖熟饼、喜茶生饼等，2016 年的 816 生饼、826 熟饼等，2017 年的如意熟饼、春晖熟饼等。

茶叶存储的云茶仓为普洱茶专业存储仓库，存放条件较好，经查勘，茶叶品质保存良好，未发现茶叶霉变、浸水、残损、变质等现象。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和委估资产的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，确定本次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

本次评估基准日：2021 年 6 月 10 日。选择该基准日的依据：

1. 本评估基准日是在保证与评估目的实现日接近的前提下确定的。
2. 本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性确定的。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）云 01 法鉴字 216 号；

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国民事诉讼法》；



2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）；
5. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；
6. 其他涉及资产评估行为规定的法律、法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部 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[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2017]32 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[2017]34 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
10. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14 号）。

（四）产权依据

1. 涉及本项目资产评估对象的相关资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员对评估对象进行实地查勘、市场调查收集的相关资料及记录；
3. 评估机构收集和掌握的各种资产现行价格、市场调查及询价资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

产成品及库存商品应根据其变现能力和市场可接受的价格进行评估，适用的方法有成本法和市场法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集



情况等相关条件，分析两种资产评估基本方法的适用性，恰当选择合理的评估方法。各评估方法介绍及适用性分析如下：

1. 成本法

采用成本法对生产及加工工业的产成品评估，主要根据生产、制造该产品发生的成本费用确定评估值。具体运用过程中，可分为以下两种情况：

(1) 评估基准日与产成品完工时间较接近。当评估基准日与产成品完工时间较接近，成本变化不大时，可以直接按产成品账面成本确定其评估值。计算公式为：

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品数量} \times \text{产成品账面单位成本}$$

(2) 评估基准日与产成品完工时间间隔较长。当评估基准日与产成品完工时间间隔较长，产成品的成本费用变化较大时，产成品评估值可按下列两种方法计算：

方法一：

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品实有数量} \times \left[\text{合理材料工艺定额} \times \text{材料单位现行价格} + \text{合理工时定额} \times \text{单位小时合理工时工资、费用（含借款费用）} \right]$$

方法二：

$$\text{产成品评估值} = \text{产成品实际成本} \times \left[\text{材料成本比例} \times \text{材料综合调整系数} + \text{工资、费用（含借款费用）成本比例} \times \text{工资、费用综合调整系数} \right]$$

由于本次评估对象涉及的茶叶品类较多，由于产品作为普洱茶的特殊性，未能收集到评估所需完整的成本、费用构成资料，故不适宜采用成本法评估。

2. 市场法

采用市场法评估，需要对评估对象库存商品的市场背景进行调查与分析，根据市场价值减去销售税费和适当数额的利润确定评估单价，再乘以核实后的实际数量确定评估值。具体运用过程中，可分为十分畅销、正常销售、勉强能销售、滞销四种四种情况。

(1) 对于十分畅销的产品，根据其销售价格减去销售税费确定评估值；

(2) 对于正常销售的产品，根据其销售价格减去销售税费和适当数额的利润确定评估值；



(3) 对于勉强能销售出去的产品，根据其销售价格减去销售税费和全部利润确定评估值；

(4) 对于滞销、积压、降价销售产品，应根据可收回净收益确定评估值

经评估人员市场调查，本次评估的龙润普洱茶在普洱茶市场有一定的知名度和市场占有率，但总体销售情况受近年来普洱茶市场行情不景气影响，属于勉强能销售出去的产品，故采用市场价减去销售税费和全部利润的方法确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据相关法律、法规和资产评估准则的相关规定，我们实施了包括接受委托、明确评估业务基本事项、编制评估计划、现场实地查勘、市场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告、工作底稿归档的各项具体的评估操作程序，现将具体评估过程反映如下：

1. 接受委托阶段

本评估机构接受委托方云南省昆明市中级人民法院的委托，根据本次评估目的，明确了评估对象和范围，确定了评估基准日，拟定了评估计划。

2. 现场实地查勘阶段

我公司选派资产评估人员，根据委估茶叶的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估准则的要求和我公司资产评估工作的需要，了解委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。根据评估准则和执业规范要求，评估人员对委估资产进行了实地查勘，对委估资产的品类、数量、实物状况等进行了核实与查验。

3. 评估计算阶段

根据委估资产的实际状况和特点，开展市场调查和收集评估资料，采用适宜的方法对委估资产进行评估计算。根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

4. 评估报告的撰写和提交阶段

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，经过内部审核，在与委托方充分交换意见之后，向委托方提交正式资产评估报告书。



九、评估假设

1. 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

2. 本次评估结论成立的前提条件：

(1) 委托方提供的全部文件材料真实、有效、准确及完整；
(2) 国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；
(3) 评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化；

(4) 没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

(5) 本次委托评估茶叶均已被云南省昆明市中级人民法院查封，但本次评估未考虑评估人员未获知的评估对象可能存在其他担保物权和优先受偿权情况对评估结论的影响，本次评估将委估资产视为未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

我们依照国家有关法律、法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，对所评估的资产实施了必要的现场查勘、市场调查、收集资料、评估计算等评估程序，经评定估算，估价对象在评估基准日的市场价值为¥55,442.79 万元（人民币大写：伍亿伍仟肆佰肆拾贰万柒仟玖佰元整）。评估结果分类汇总如下：





资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021 年 6 月 10 日

序号	类别	委托鉴定清单数量		实际数量		评估价值
		件数 (件)	片数 (片)	件数 (件)	片数 (片)	金额 (万元)
1	2006 年汇总	4201	176477	4201	176442	5,328.55
2	2007 年汇总 (私房贰号除外)	12367	519414	8486	356412	10,722.94
3	2007 年私房贰号	7000	293999	7000	294000	12,318.60
4	2008 年汇总 (奥运系列茶除外)	2999	125958	1499	62958	1,070.29
5	2008 年奥运系列茶	11383	279092	11383	279092	16,096.29
6	2011 年、2012 年、2013 年汇总	1150	48300	1310	55020	858.69
7	2014 年汇总	6602	277284	7020	303400	5,610.63
8	2015 年汇总	6400	297064	7352	308784	2,559.76
9	2016 年、2017 年汇总	1050	44100	1260	52920	877.04
合 计		53152	2061688	49,511	1889028	55,442.79

评估结论的详细情况见本报告书的评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本资产评估报告是根据云南省昆明市中级人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

(二) 本次评估的茶叶品类、数量与原法院委托鉴定材料清单中所附清单表一存在差异，法院委托鉴定材料清单为 85 项，共计 53152 件，2,061,688 片，同时，法院委托移送表中注明“茶叶具体数量以现场评估清点为准”；2021 年 6 月 10 日，经申请人、被申请人、仓库管理方、评估人员共同现场盘点确认为 107 项，49511 件，1,889,028 片，故本次评估的茶叶品类及数量以实际库存盘点的品类及数量为准（详见评估报告附件三《云茶仓龙润茶库存现场查验盘点表》）。

(三) 评估人员对委估茶叶进行了实地查勘，仓库存放条件较好，茶叶品质保存良好，未发现茶叶霉变、浸水、残损、变质等现象。但对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方或相关当事人进行资产评估委托和实地查勘时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机



构不承担责任。

(四) 本报告含有若干备查文件是本报告之重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

上述事项特提请报告使用方予以关注。

十二、评估报告的使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

3、按现行国家政策规定，本评估结果的有效期为一年，从评估基准日起计算。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结果作为作价参考（还需结合评估基准日的期后事项的调整），如超过一年，需重新进行资产评估。

4、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期：二〇二一年六月二十五日。

法定代表人：



资产评估师：

沈冬梅



资产评估师：

彭海云



云南通域房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年六月二十五日



资产评估报告书附件：

- 附件一： 资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二： 《司法鉴定委托书》；
- 附件三： 被申请人营业执照、法定代表人身份证复印件；
- 附件四： 相关当事方签字确认的《云茶仓龙润茶库存现场查验盘点表》；
- 附件五： 委估资产实地查勘图片；
- 附件六： 资产评估机构及资产评估师承诺函；
- 附件七： 资产评估机构营业执照复印件；
- 附件八： 资产评估机构资产评估资格备案公告复印件；
- 附件九： 签字资产评估师资格证登记卡复印件；
- 附件十： 资产评估技术说明