

鄂州市国有资产监督管理委员会
回购花马湖上湖养殖水面使用权项目

资产评估报告

鄂中天诚评报字[2017]第 034 号

湖北中天诚资产评估有限公司

二〇一七年十二月二十五日



目 录

- 一、资产评估师声明
- 二、摘要
- 三、资产评估报告正文
 - 1、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况
 - 2、评估目的
 - 3、评估对象和评估范围
 - 4、价值类型及其定义
 - 5、评估基准日
 - 6、评估依据
 - 7、评估方法
 - 8、评估程序实施过程和情况
 - 9、评估假设
 - 10、评估结论
 - 11、特别事项说明
 - 12、评估报告使用限制说明
 - 13、评估报告日
- 四、资产评估技术说明
- 五、资产评估明细表
- 六、附件
 - 1、委托方和被评估单位统一社会信用代码证书
 - 2、委托方和被评估单位产权登记证
 - 3、委托方和相关当事方的承诺函
 - 4、签字资产评估师的承诺函
 - 5、评估机构资格证书
 - 6、评估机构法人营业执照副本
 - 7、签字资产评估师资格证书
 - 8、评估业务约定书

一、资产评估师声明

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规规范和资产评估准则。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清单由委托方、被评估单位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，且已提请委托方及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

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、我们对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人的决策责任。本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

七、本评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的、用途和评估报告使用者。因使用不当造成的后果与本评估机构和签字注册资产评估师无关。本评估报告的所有权归本评估机构。

资产评估师
夏安国
资产评估师08

资产评估师
尹秀娥
42110011

二、摘要

鄂州市国有资产监督管理委员会

回购花马湖上湖养殖水面使用权项目

资产评估报告

鄂中天诚评报字[2017]第 034 号

摘 要

【重要提示】：以下内容摘自资产评估报告书，欲了解评估项目的全面情况应认真阅读资产评估报告书全文。

湖北中天诚资产评估有限公司接受鄂州市国有资产监督管理委员会、湖北武昌鱼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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对鄂州市国有资产监督管理委员会、湖北武昌鱼股份有限公司委托花马湖上湖的养殖水面使用权所涉及的资产，在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的使用权回购价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

评估目的：根据鄂州市国有资产监督管理委员会、湖北武昌鱼股份有限公司的委托，本次委托评估资产的目的是将委托评估范围内的花马湖上湖水面，水面面积 2572.83 亩约 9 年期的水面使用权进行回购。本次评估系为鄂州市国有资产监督管理委员会拟回购上述水面使用权这一经济行为提供谈判价值参考依据。

评估对象和评估范围：本项目评估范围为委托方委托评估的花马湖上湖水面 1 块，水面面积 2572.83 亩；委托方拟将本次评估范围内的水面剩余约

9 年期的使用权进行回购。其中委估的水面使用权提供了申报表及养殖水面使用权证复印件。

资产委托单位已声明该资产权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

评估范围以委托方提供的评估申报表及相关资料文件为准。

价值类型：该评估业务对市场条件和评估对象的使用权并无特别限制和要求，故本项目评估选择市场价值作为评估结论的价值类型。

评估基准日：2017 年 11 月 30 日。

评估方法：对水面使用权评估采用收益现值法。

评估结论：在实施了上述资产评估程序和方法后，截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日委托方申报评估的水面使用权回购价值评估结果为人民币 6,710,944.00 元，大写陆佰柒拾壹万零玖佰肆拾肆元整。

评估报告有效期限：本评估结论有效期为一年，自 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日止。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

三、资产评估报告

鄂州市国有资产监督管理委员会

回购花马湖上湖养殖水面使用权项目

资产评估报告

鄂中天诚评报字[2017]第 034 号

鄂州市国有资产监督管理委员会：

湖北中天诚资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益现值法的评估方法，按照必要的评估程序，对贵单位及湖北武昌鱼股份有限公司共同委托的水面使用权在 2017 年 11 月 30 日的回购价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方一：

名称：鄂州市国有资产监督管理委员会

机构性质：机关

机构负责人：苏金生

机构地址：鄂州市滨湖西路 129 号

统一社会信用代码：1142070033177481XY

（二）委托方二：

名称：湖北武昌鱼股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：鄂州市鄂城区洋澜路中段东侧第三栋第四层

法定代表人：高士庆

注册资本：伍亿零捌佰捌拾叁万柒仟贰佰叁拾捌园整

经营范围：淡水鱼类及其它水产品养殖、畜禽养殖、蔬菜种植及以上产品的销售；饲料、渔需品的生产、销售；经营本企业自产水产品、蔬菜、牲猪（对港、澳地区除外）的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；科技服务及对相关产业投资。

统一社会信用代码：914200000707095090L

(三)被评估单位：鄂州市花马湖渔业开发有限公司

名称：鄂州市花马湖渔业开发有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：鄂州市鄂城区洋澜路中段东侧

法定代表人：彭平生

注册资本：壹仟万圆整

经营范围：水产品养殖、销售。（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）***

统一社会信用代码：914207000526024760

二、评估目的

本次评估系为鄂州市国有资产监督管理委员会回购花马湖上湖养殖水面经营权这一经济行为提供谈判价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象及范围为委托方委托评估的花马湖上湖水面 1 块，水面面积 2572.84 亩；委托方拟将本次评估范围内的水面剩余约 9 年期的使用权进行回购。其中委估的水面使用权提供了申报表及使用权证复印件。

资产委托单位已声明该资产权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

评估范围以委托方提供的评估申报表及相关资料文件为准。

纳入评估的资产明细情况见后附资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

该评估业务对市场条件和评估对象的使用权并无特别限制和要求，故本

项目评估选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

本项目评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

确定评估基准日主要考虑，委托方评估经济行为的要求，经与委托方协商确定，以会计期末为评估基准日。

六、评估依据

☆ 法律法规依据

- 1、国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 2、《湖北省企业国有资产评估管理暂行办法》(鄂国资产权[2006]256 号)；
- 3、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 6、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 7、国务院令（第 378 号）《企业国有资产监督管理暂行条例》。

☆ 准则依据

- 1、《中国资产评估准则》2008 年、2009 年；
- 2、《资产评估价值类型指导意见》；
- 3、《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、《企业国有资产评估报告指南》2009 年；

☆ 权属依据

- 1、委托方组织机构代码证；
- 2、委托方承诺函；
- 3、委托方填报的评估申报明细表；

☆ 取价依据

- 1、资产评估师及助理人员所收集的资产市场行情资料；
- 2、资产评估师及助理人员现场勘查所收集的有关数据资料；
- 3、国家统计局、湖北省统计局公布的有关物价指数；
- 4、国家信息中心《投资项目评价与经营决策信息资料》；
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 6、中国人民银行调整各项贷款利率的通知；

☆ 经济行为依据

资产评估业务约定书。

七、评估方法

根据委估资产的具体特点，本次对水面使用权回购采用收益现值法进行评估；

收益现值法，是根据估价对象的预期收益来求取评估对象价值的方法。具体来说，就是在资产未来预期收益具有特定时期的情况下，通过预测有限期限内各期的收益额，以适当的折现率进行折现，各年预期收益折现值之和，即为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

按照委托方的要求，本公司评估人员在委托方和被评估单位有关人员配合下，进行了资产评估工作，评估工作过程如下：

1、接受项目委托，确定评估目的

(1)听取委托方有关领导和相关人员介绍，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日，了解委估资产构成、权属资料；

(2)签订资产评估业务约定书，根据委估资产的特点以及时间上的总体要求，制订评估计划。

2、清查核实资产，验证评估资料

(1)指导被评估单位清查资产，并根据提供的资产评估申报表对评估对象涉及的水面进行现场调查，拍照；

(2)要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对其提供的

评估明细表及相关权属资料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

(3) 我们通过询问、核对、勘查、检查等方式进行核实资产，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、选择评估方法，收集市场信息和估算

(1) 我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料；

(2) 收集的资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位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；

评估资料包括查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、网上查询资料等形式；

(3) 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和市场法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

(4) 根据资产和评估目的，选取评估方法，测算评估价值。

4、评估结论汇总及分析

(1) 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，汇总初步评估结论；

(2) 对初步评估结论，进行综合分析、比较、反复修正，经三级审核，确定最终评估结论；

(3) 由项目负责人完成报告，撰写评估报告及评估说明，审核工作底稿，与委托方进行充分沟通，最终形成并提交资产评估报告。

九、评估假设

本报告评估结论建立在以下假设之上，如假设不成立，将对评估结论产生重大影响：

1、存续使用状态假设：被评估单位在评估基准日现时状态下持续经营，无业务范围变化；

2、市场条件假设：在评估有效期内，被评估单位所遵循的有关法律、法规、

政策无重大改变；所在地社会环境无重大改变；涉及的汇率、利率、税负、物价、通货膨胀、人口、产业政策无重大变化；无外界不可抗力因素的影响；

3、评估对象的假设：在评估基准日，以评估范围内的存量资产及其资产权属无变化，评估有效期内企业投资、经营管理无重大改变；

4、资料真实性假设：委托方提供的法律权属证明文件和相关资料是真实的、合法的、完整的；

5、资产评估假设：按现行用途继续使用。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日委托方申报评估的水面使用权回购价值评估结果为人民币 6,710,944.00 元，大写陆佰柒拾壹万零玖佰肆拾肆元整。

十一、特别事项说明

1、本次委估的水面使用权是由湖北武昌鱼股份有限公司 1997 年取得的水面使用权证，使用期限为 1997.2.1—2027.1.31 日，即：总使用期限 30 年，已使用 20 年零 10 个月，剩余年限为 9 年零 2 个月。现使用权人为湖北武昌鱼股份有限公司的全资子公司：鄂州市武昌鱼花马湖渔业开发有限公司。原使用权证面积为 1050 亩，经鄂州市国土资源规划勘测院实测面积为 2572.83 亩。

2、本项评估是在独立、客观、公正的原则下作出的。我公司及参加评估工作的全体人员与委估资产相关各方之间无任何利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

3、本报告评估结论是对 2017 年 11 月 30 日这一基准日委托评估资产回购价值的客观公允反映，我公司对这一基准日之后委估资产发生的变化不负任何责任。

4、评估表中的资产各项基本信息由委托方申报，委托方未能提供资产账面价值，对委估资产产权状况委托方已经做出说明。

5、本报告含有若干附件，附件构成本报告的重要组成部分。

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；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未经本评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、本评估结论有效期为一年，自 2017 年 11 月 30 日起至 2018 年 11 月 29 日止。

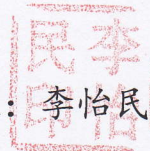
十三、评估报告日

本评估报告日为：2017 年 12 月 25 日。

湖北中天诚资产评估有限公司



法定代表人：李怡民



注册评估师：

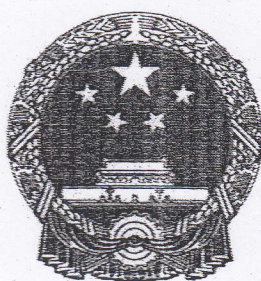
注册评估师：



鄂州分部：鄂州市文星大道 19 号明堂市场四楼

电 话：0711—3215169 3251848

二〇一七年十二月二十五日

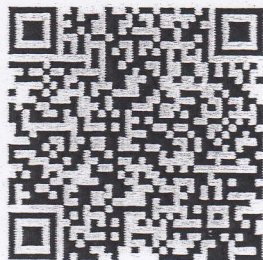


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91420102675846311E

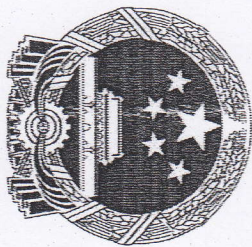
名称 湖北中天诚资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 武汉市江岸区青岛路6号402室
法定代表人 李怡民
注册资本 伍拾万元整
成立日期 2008年07月31日
营业期限 2008年07月31日至2058年07月30日
经营范围 ；资产评估（包括土地、房屋建筑物、机器设备、流动资产、无形资产等各类资产的评估），资产核实鉴定，投入或变更资本验证，投资项目评估，企业信誉评估，资产评估咨询；受托培训财务管理、资产评估人员（经营期限与许可证核定的期限一致）。



登记机关



2016年11月02日



资产评估资格证书

经审查，
湖北中天诚资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特
发此证。

批准文号：鄂财函[2008]201号

批准机关：湖北省财政厅

证书编号：42020188

发证时间：2008年7月29日

序列号：00007193

中华人民共和国财政部统一印制