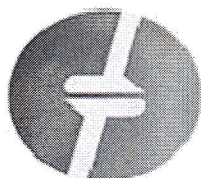


湖北武昌鱼股份有限公司拟转让其所持有的
鄂州市大鹏畜禽发展有限公司99.9%股权项目

资产评估报告书

同致信德评报字（2017）第E0035号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二零一七年九月二十七日

目录

第一部分、注册资产评估师声明	3
第二部分、资产评估报告书摘要	5
第三部分、资产评估报告书正文	8
一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者.....	9
二、评估目的.....	11
三、评估基准日.....	11
四、评估对象和评估范围.....	11
五、价值类型及定义.....	13
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	15
八、评估程序及实施过程.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	27
第四部分、附件	29
附件一：评估基准日审计报告复印件.....	30
附件二：委托方和被评估单位法人营业执照复印件.....	31
附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	32
附件四：委托方及被评估单位承诺函.....	33
附件五：评估机构资格证书复印件.....	34
附件六：评估机构证券资格证书复印件.....	35
附件七：评估机构法人营业执照副本复印件.....	36
附件八：签字资产评估师资格证书复印件.....	37

第一部分、注册资产评估师声明

注册资产评估师声明

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，且已提请委托方及相关当事方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。

第二部分、资产评估报告书摘要

湖北武昌鱼股份有限公司拟转让其所持有的
鄂州市大鹏畜禽发展有限公司99.9%股权项目
资产评估报告书

同致信德评报字（2017）第E0035号

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司接受湖北武昌鱼股份有限公司（以下简称“武昌鱼”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方：湖北武昌鱼股份有限公司；其他评估报告使用者：国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：鄂州市大鹏畜禽发展有限公司（以下简称“鄂州大鹏”）

三、评估目的：对鄂州大鹏股东全部权益价值进行评估，为武昌鱼拟转让其所持有的99.9%股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为鄂州大鹏股东全部权益价值。评估范围是鄂州大鹏截止2017年8月31日经审计后的资产负债表所列示的全部资产、负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估报告使用有效期：评估基准日为2017年8月31日，评估报告使用有效期为一年，即自2017年8月31日至2018年8月30日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：选择收益法评估结论，经评估，鄂州大鹏于评估基准日2017年8月31日的股东全部权益价值评估结果如下所述：在持续经营前提假设条件下，

鄂州大鹏股东全部权益评估值为 **10,194.10 万元** (大写: 人民币**壹亿零壹佰玖拾肆万壹仟圆整**)。

本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、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。

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。

第三部分、资产评估报告书正文

湖北武昌鱼股份有限公司拟转让所持有的
鄂州市大鹏畜禽发展有限公司99.9%股权项目
资产评估报告书

同致信德评报字（2017）第E0035号

湖北武昌鱼股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关资产评估的规定，遵循独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟股权转让所涉及的鄂州市大鹏畜禽发展有限公司股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对鄂州市大鹏畜禽发展有限公司股东全部权益在2017年8月31日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者

（一）委托方概况

名称：湖北武昌鱼股份有限公司（以下简称：武昌鱼）

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圆整

成立日期：1999年04月27日

营业期限：长期

公司的经营范围：淡水鱼类及其他水产品养殖、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。

湖北武昌鱼股份有限公司是1999年4月经湖北省体改委鄂体改[1999]52号文批准，由湖北鄂州武昌鱼集团有限责任公司作为主要发起人，以发起方式设立的股

份有限公司。2000年7月28日经中国证券监督管理委员会证监发行字(2000)104号文批准,公司向社会公开发行人民币普通股7000万股(每股面值7元)。2000年8月10日经上海证券交易所批准,公司社会公众股在上海证券交易所挂牌交易,股票简称“武昌鱼”,股票代码:“600275”。

(二) 被评估单位概况

1、企业基本状况

名称:鄂州市大鹏畜禽发展有限公司(以下简称“鄂州大鹏”)

类型:其他有限责任公司

住所:鄂州市蒲团乡32担

法定代表人:樊国红

注册资本:捌仟壹佰陆拾叁万圆整

成立日期:2000年12月28日

营业期限:长期

经营范围:畜禽饲养;淡水养殖;批发、零售;饲料、生猪。(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、历史沿革及股权结构变更情况

鄂州市大鹏畜禽发展有限公司经鄂州市工商行政管理局批准,于2000年12月28日成立。注册资本人民币8163万元。截止评估基准日,公司股东及出资明细如下:

(单位:元)

投资者名称	出资金额	出资占比
湖北武昌鱼股份有限公司	81,548,370.00	99.90%
鄂州市天元商贸有限公司	81,630.00	0.1%
合计	81,630,000.00	100%

3、主要财务状况及经营成果

鄂州大鹏近三年一起的财务状况、经营成果如下表所示(单位:元)

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年8月31日
资产总计	67,861,647.79	67,178,450.67	66,449,250.18	65,856,616.54
负债总计	3,633,523.90	3,662,123.90	3,692,923.90	3,726,960.27
所有者权益	65,007,835.03	64,199,523.89	63,485,526.77	62,129,656.27
项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年8月31日
营业收入	520,000.00	550,000.00	539,320.39	355,987.05
营业利润	-808,311.14	-733,989.84	-751,329.09	-604,541.41

净利润	-808,311.14	-733,989.84	-751,329.09	-604,541.41
-----	-------------	-------------	-------------	-------------

注：2014 年度、2015 年度数据摘自企业经审计后的会计报表；2016 年度和 2017 年 8 月 31 日数据数据摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信审字【2017】第 11921 号《审计报告》。

4、经营情况简介

被评估单位成立时，以10万头生猪养殖场的规模建设了相关房屋构筑物并购买了相关设备，但并未开展正式的经营活动。被评估单位自2003年开始整体租赁给自然人杨鹏经营，公司仅每年收取租金。最近一期租赁合同将于2017年12月31日到期，公司目前暂定未来不与承租人续租，将接手被评估单位相关资产，全面自营。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

- 1、武昌鱼及其股东；
- 2、国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者

二、评估目的

对鄂州大鹏股东全部权益价值进行评估，为武昌鱼拟转让其股权提供价值参考依据。

三、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

（二）鄂州大鹏对评估基准日的全部资产及相关负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表。

（三）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

四、评估对象和评估范围

（一）本次资产评估对象

本次资产评估的对象为鄂州大鹏股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是截止 2017 年 8 月 31 日鄂州大鹏经审计的全部资产和负债。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	37,394,694.14
2	其他应收款	37,394,694.14
5	二、非流动资产合计	28,461,922.40
6	固定资产	26,102,179.00
7	无形资产	2,359,743.40
9	三、资产总计	65,856,616.54
10	四、流动负债合计	3,726,960.27
11	应付账款	2,405,109.45
12	应付职工薪酬	144,365.31
13	应交税费	459,834.65
14	其他应付款	717,650.86
15	五、负债总计	3,726,960.27
16	六、净资产	62,129,656.27

2017 年 8 月 31 日数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具编号为勤信审字【2017】第 11921 号的《审计报告》。

(三) 主要资产状况

鄂州大鹏主要账面资产为其他应收款、固定资产、无形资产等。

1、其他应收款

其他应收款账面价值 37,394,694.14 元，其中账面原值 39,873,843.15 元，坏账准备 2,479,149.01 元，主要为应收湖北武昌鱼股份有限公司的往来款和应收其他自然人的往来款。其他应收款中与自然人的往来款账龄大多在 5 年以上。

2、房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物主要为猪栏、仓库、岗楼和 10 万头商品猪工程配套建筑等生产和鱼塘湖堤、水泥路面、厂区围栏等构筑物，账面原值 51,381,526.10 元，账面净值 27,487,180.17 元。房屋建（构）筑物具体权属情况如下：

建筑物名称	权益状况	技术经济状况	物理状况	建成年月	建筑面积 (M ²)
	权证编号	使用或闲置	结构		
1-29 号猪栏	房产证鄂州自字第 0023 号	使用	砖木	1988/2/28	230,000.00

10万头商品猪工程	房权证鄂州自字第0023号	使用	砖木	2005/1/31	
仓库	房权证鄂州自字第0024号	使用	砖木	1990/7/31	1,515.85
水塔	房权证鄂州自字第0024号	使用	砖木	1987/8/31	1,000.00
岗楼	房权证鄂州自字第0024号	使用	砖木	1995/5/30	
配电房	房权证鄂州自字第0024号	使用	砖木	2002/1/30	

截止评估基准日，房屋建筑物已办理了相关权属证明材料，无抵押、质押等其他权利情况。

3、无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为鄂州市大鹏畜禽发展有限公司位于华容区蒲团乡32担，面积405,499.50平方米的土地。

根据委托方提供的《国有土地使用权证》鄂州国用（2004）第2-36号，评估对象国有土地使用权共1宗，面积共计为405,499.50平方米，位于鄂州市华容区蒲团乡32担。相关具体情况见下表：

评估对象土地状况一览表

序号	证载土地使用权人	国有土地使用权证号	土地权属性质	宗地位置	登记用途	面积(平方米)	四至				地号	图号	土地截至时间	备注
							东	南	西	北				
1	鄂州市大鹏畜禽发展有限公司	鄂州国用(2004)第2-36号	出让	华容区蒲团乡32担	农业	405,499.50	小庙村(郭档村)	郭档村	市第二职业中学	四海湖	1301030030010003000	201.75:501.50	2060.6.29	

至评估基准日，被评估对象无抵押、质押等其他权利情况。

被评估单位未申报账外资产。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估业务约定书所确定的范围一致。

五、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义表述：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估

对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

六、评估依据

(一) 主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2、中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日修订);
- 3、中华人民共和国主席令第43号《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日修订);
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修订);
- 5、中华人民共和国主席令第28号《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订);
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 7、《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- 8、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日);
- 9、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 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——评估报告》(中评协[2011]230号);
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
- 10、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

- 12、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 13、《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);
- 14、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 15、其他准则。

(三) 经济行为依据

- 1、本公司与武昌鱼签订的《资产评估业务约定书》;

(四) 重大合同协议、产权证明文件

- 1、鄂州大鹏评估基准日会计报表;
- 2、法人营业执照、验资报告等;
- 3、房屋所有权证、土地使用权证等;
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据及参考依据

- 1、《技术资产评估方法参数实务》(中国物资出版社出版);
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 4、《湖北地区2017年第3季度建安工程造价》;
- 5、《湖北省安装工程定额》(2009);
- 6、《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部);
- 7、与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。进行资产评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

收益法,是通过估算被评估对象在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估对象价值的一种评估思路。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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。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。

(一) 评估方法选择及理由

1、被评估单位主要从事畜禽饲养和淡水养殖。被评估单位从2003年开始，租赁给自然人杨鹏经营，承租人主营业务与公司主营业务一致。被评估单位与承租人的合同将于2017年12月31日到期，由于昌鱼股份暂定未来不与承租人续租，转由自己经营相关养殖业务。由于被评估单位目前经营较稳定，经营人更换后的未来预期收益和经营风险可以预测，故可以采用收益法进行评估。

2、鄂州大鹏主营业务为畜禽饲养和淡水养殖，由于在国内流通市场上难以找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故不具备市场法评估条件，不宜采用市场法对其进行评估。

3、被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，同时评估范围内的各项有形资产及无形资产的使用用途规划较详实，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证，本次宜采用资产基础法进行评估。

结合本次评估特定目的，本次选择资产基础法、收益法作为本次评估的方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

(二) 资产基础法评估思路及公式

1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定评估对象评估价值。

2、计算公式：评估对象评估值=各单项资产评估值之和-负债评估值之和
各类资产的评估方法简述如下：

(1) 流动资产

①债权类资产（其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，对大额应收款发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

对于各种预付款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(2) 设备类资产

经评估人员现场盘点，发现被评估单位评估申报表中所有机器设备及所有车辆均已无实物。据企业管理人员介绍，所有设备类资产已于承租人承租期间进行过多次更换，故现场盘点未发现设备类资产实物。该项资产评估值为 0。

(3) 房屋建（构）筑物

房屋建筑物的评估主要采用重置成本法。

根据企业提供的房屋建筑物评估明细表逐一进行了核对，做到账表相符。通过对房屋产权文件、建筑规划许可证、建筑工程承包合同、竣工验收证明等文件以及相关的会计凭证审核核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业技术人员进行现场勘察和核实。

1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

①建安综合造价

综合造价是以建安直接费为基础组成的：首先，收集委估房屋建筑的图纸、预决算资料及其他相关资料为基础进行相应的计算；其次，根据当地颁发的建筑工程预算定额、建筑工程取费标准和费率以及人工费调整系数为基础计算出建筑物的综合造价。

对于价值量不大、结构较为简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其重置全价。

对待估建（构）筑物，按结构类型、使用功能、建成年代进行系统的分类，将相同或相近的建（构）筑物分别编组。对各类建筑物按其结构类型分别采用适用的工程定额将原造价决算进行调整确定其基准单方工程造价，该单方工程造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。

在此基础上根据建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工程量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方工程造价内，最终确定出实际的单方工程造价标准，以此作为建筑物建安综合造价的计算依据，即：

建安综合造价=单方工程造价×建筑面积。

②前期费用及其他费用：根据国家有关部委、当地政府有关部门公布的，在评估基准日仍然持续使用的各项与建筑工程有关的费用为基础计算得出。

③合理的资金成本：为评估对象在正常建设工期内占用资金（计算基数包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本。因各建筑物的工期不同，所以均按合理建设期计算资金成本。利率根据基准日的贷款利率水平确定，并假设在建设期内资金均匀投入进行计算。

2) 成新率的确定

对于建（构）筑物主要采用综合成新率，其计算公式为：

成新率=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

①理论成新率

按照国家有关部委公布的房屋建筑物使用年限文件规定，计算理论成新率，具体计算公式如下：

理论成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

②现场勘察成新率

将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其它）、设备部分（水、电、暖）。通过建（构）筑物造价中三类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

对于单价小、结构简单的建（构）筑物，主要采用根据年限法确定的理论成新率，并参考资产的具体情况进行修正后确定成新率。

（4）无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有可替代性的土地交易实例的地区；假设开发法（剩余法）适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合评估对象的区域条件，确定对评估对

象采用收益还原法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定评估对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

1、评估对象假定其规划用作农业用地，不具有投资开发潜力，故不适宜采用剩余法（假设开发法）进行评估。

2、评估对象虽然是农业用地，无法用作商业开发，故无法估算土地开发完成后带来的增值收益，故不适宜选用成本逼近法。

3、评估对象现状为农业用地，地上附属建筑物目前为10万头生猪的养猪场，另由400多亩已经开发种植的藕塘，具备产生收益的客观条件，故适宜选用收益还原法。

4、虽然评估对象不在鄂州市基准地价覆盖范围内，故不适宜采用基准地价系数修正法。

收益还原法，是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式如下：

$$P = (a/r) \times [1 - 1 / (1+r)^n]$$

式中： P—土地收益价格

a—一年土地纯收益

r—土地还原率（ $r > 0$ ）

n—未来土地使用年期

以上出让用地价格采用收益还原法评估，求取最终的地价结果。

（5）负债

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

（二）收益法评估思路及公式

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期权益自由现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未

来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来权益自由现金流量的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期权益自由现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

◆基本评估思路和评估模型

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是主营业务的收益，再加上溢余资产得出企业的股权价值。

主营业务销售预测收益基本模型

(1) 本次评估的基本模型为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{A}{r(1+r)^n}$$

式中：

P: 股权价值

R_t : 未来第 t 年的预期权益现金流量；

A: 剩余收益期内的权益自由现金流量；

r: 折现率；

n: 未来收益期限；

(2) 收益指标

本次评估，使用企业股权现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

权益现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 追加营运资金 - 偿还本金 + 新增债务 + 期末回收固定资产余值

税后净利润 = 营业收入 - 营业税金及附加 - 营业成本 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用 - 所得税

(3) 折现率

本次评估以股权回报率作为折现率。股权回报率采用资本定价模型 (CAPM) 选取，CAPM 可用下述公式表示

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$$

式中： R_e ——股权回报率

R_f ——无风险回报率

β ——Beta风险系数

$R_m - R_f$ ——股市风险超额回报率

R_m ——市场收益率（股市平均收益率）

（4）收益期限

本次评估假设被评估单位在未来能够保持原主营业务为持续经营。

鉴于被评估单位资产状况和经营状况，本次评估认为企业可以基准日的资产规模保持原有主营业务持续经营，经营规模、收益水平和管理水平并逐渐达到一个相对平稳的阶段。因此，本次评估将收益期限分为两个阶段：

A、第一个阶段为基准日到2022年。根据被评估单位的预测，从评估基准日到2022年，企业的经营收入继续上升，达到目前资产规模下公平合理的收益水平。

B、第二个阶段为2022年到永续期。所以保持第一阶段最大收益水平及经营水平，企业自由现金流量保持在第一阶段水平。

（5）年终折现的考虑

考虑到现金流量在未来收益年度内全年都在发生，因此现金流量折现时间均按年终折现考虑。

（6）溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次按成本法进行评估。

（7）非经营性资产和负债

非经营性资产是指与企业主营业务无直接关系的资产，对内部往来代收款按成本法来确定评估值。

八、评估程序及实施过程

公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，

签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经公司内部三级审核，并与委托方沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

- 1、持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。
- 2、公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

（二）基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件；
- 2、以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为假设条件；
- 3、以经营业务及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为假设条件；

4、以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为假设条件；

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2018 年 8 月 31 日的市场价值的反映为假设条件；

2、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

收益法具体假设：

1、假定被评估单位在租赁合同到期后不与承租人续签租赁合同而由公司自主经营；

2、被评估单位的经营假定保持为现有模式，更换经营者后依然处在恰当的管理下，并在经营范围、方式和决策程序上与现阶段经营模式保持一致；

3、被评估单位按规定提取的固定资产折旧假定全部用于原有固定资产的维护和更新，以保持被评估单位的经营能力维持不变；

4、不考虑通货膨胀对被评估单位经营的影响，不考虑未来投资计划对现金流的影响；

5、假定被评估单位面临的宏观环境不再有新的变化，包括被评估单位所享受的国家各项政策保持目前水平不变；

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，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，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、评估结果

经评估，鄂州大鹏资产账面值为 6,585.66 万元，评估值为 7,096.99 万元，评估增值 511.33 万元，增值率为 7.76%；负债账面值为 372.70 万元，评估值为 372.70 万元；股东全部权益账面值为 6,212.97 万元，评估值为 6,724.29 万元，（大写：人民币陆仟柒佰贰拾肆万贰仟玖佰圆整），评估增值 511.32 万元，增值率为 8.23%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2017年8月31日					
被评估单位（或产权持有单位）：鄂州市大鹏畜禽发展有限公司					
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%
1	流动资产	3,739.47	3,739.47	-	0.00
2	非流动资产	2,846.19	3,357.52	511.33	17.97
3	固定资产	2,610.22	3,014.82	404.60	15.50
4	无形资产	235.97	342.70	106.73	45.23
5	资产总计	6,585.66	7,096.99	511.33	7.76
6	流动负债	372.70	372.70	-	0.00
7	负债合计	372.70	372.70	-	0.00
8	净资产（所有者权益）	6,212.97	6,724.29	511.32	8.23

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估净资产评估增值 511.32 万元，增值率 8.23 %。主要原因如下：

（1）固定资产中房屋类评估增值的原因主要为：房屋重置价格及人工较房屋建成时有上升；

（2）无形资产评估增值的原因主要为：土地租金近年来逐年上涨所致。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估，鄂州大鹏股东全部权益在 2017 年 8 月 31 日的评估结果为 **10,194.10 万元**（大写：人民币壹亿零壹佰玖拾肆万壹仟圆整），较账面净资产评估增值 3,981.13 万元，增值率为 64.08%。

（三）评估结论

本次评估，鄂州大鹏股东全部权益的资产基础法评估值为 6,724.29 万元，收益法的评估值为 10,194.10 万元；两种方法的评估结果差异 3,469.81 万元，差异率 51.60%。差异原因：

1、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。

本次评估，选择收益法法的评估结果，原因及理由如下：

1、依据企业会计准则，对不可确指的无形资产无法在企业的资产负债表中一一列示，企业的整体资产或产权交易中往往不仅包括有形资产，还包括如品牌、技术以及企业在市场竞争中形成的各项资源优势等不可确指的无形资产；

2、被评估单位目前处于租赁经营的状态，账面资产与企业实际盈利能力有较大的差距；

3、经过近几年的发展，被评估单位已具备了保持持续增长的能力和条件。

基于以上因素，账面净资产基本不能体现企业的真正价值，结合本次评估目的，潜在投资方更关注是企业未来的资产盈利能力，因此评估人员认为采用收益法评估结果更加合理。

综上所述，鄂州市大鹏畜禽发展有限公司股东全部权益价值在2017年8月31日所表现的市场价值评估结果为**10,194.10万元**（大写：人民币壹亿零壹佰玖拾肆万壹仟圆整）。

十一、特别事项说明

（一）被评估单位与自然人杨鹏签订的租赁协议将于2017年12月31日到期，被评估单位目前暂定协议到期后不与承租人续签协议，转由自主经营。

（二）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位（产权持有单位）应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位（产权持有单位）有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（四）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、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，不代表对本次委估资产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。

(五) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作, 本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定, 并应符合国家会计制度的规定。

(六) 本评估公司未对委托人和产权持有者提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查, 亦不会对上述资料的真实性负责。

(七) 报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述做出决策, 本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

(八) 评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。报告使用人在使用本次评估结论时, 应考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价以及流动性对拟交易标的价格的影响。

(九) 除非特别说明, 本报告中的评估值以产权持有者对有关资产拥有完全的权利为基础。

(十) 评估报告基准日期后重大事项: 评估人员没有发现本次评估基准日至评估报告提出日发生的可能影响评估结论的重大事项。当出现下列情况时, 不能直接使用评估结论。

- 1、若是资产数量发生变化, 应根据原评估方法对评估值进行相应调整;
- 2、若是资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值;
- 3、若资产价格的调整方法简单、易于操作时, 也可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

★报告使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定, 本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、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。

(五) 根据国家有关部门的规定, 评估结论使用有效期为一年(2017年8月31日至2018年8月30日)。超过一年, 需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时, 应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为2017年9月27日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



法定代表人：

杨鸣

中国资产评估师：



中国资产评估师：



二零一七年九月二十七日