

湖北武昌鱼股份有限公司拟转让其持有的
鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司全部股权评估项目

资产评估报告书

同致信德评报字（2014）第092号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二零一四年十二月十五日

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6

第三部分、资产评估报告书正文9

 一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者..... 10

 二、评估目的11

 三、评估基准日 13

 四、评估对象和评估范围 13

 五、价值类型及定义 13

 六、评估依据 14

 七、评估方法 17

 八、评估程序及实施过程 19

 九、评估假设 20

 十、评估结论 22

 十一、特别事项说明 22

 十二、评估报告使用限制说明..... 24

 十三、评估报告日 25

第四部分、附件27

第一部分、注册资产评估师声明

注册资产评估师声明

湖北武昌鱼股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟股权转让所涉及的鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司全部资产及负债进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，注册资产评估师及资产评估机构声明如下：

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持有的
鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司全部股权评估项目

资产评估报告书

同致信德评报字(2014)第092号

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。

摘要

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“昌鱼股份”)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：昌鱼股份；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：鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司(以下简称“武昌鱼三山湖”)

三、评估目的：对武昌鱼三山湖股东全部权益价值进行评估，为昌鱼股份拟转让其股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为武昌鱼三山湖股东全部权益价值。评估范

围是武昌鱼三山湖截止 2014 年 9 月 30 日经审计资产负债表所列示的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。

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 2014 年 9 月 30 日，评估报告使用有效期为一年，即自 2014 年 9 月 30 日至 2015 年 9 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

在持续经营前提假设条件下，评估基准日 2014 年 9 月 30 日武昌鱼三山湖股东全部权益评估值为 2,147.50 万元（大写：人民币贰仟壹佰肆拾柒万伍仟元整）。

武昌鱼三山湖总资产账面价值为 471.77 万元，负债账面价值为 2.09 万元，股东全部权益账面价值为 469.68 万元，评估后企业股东全部权益价值为 2,147.50 万元，评估增值 1,730.03 万元，增值率 414.41 %。

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其持有的
鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司全部股权评估项目**

资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2014）第092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武昌鱼三山湖渔业开发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，对鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司股东全部权益在2014年9月30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

1、基本情况

名 称：湖北武昌鱼股份有限公司

住 所：湖北省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：人民币伍亿零捌佰捌拾叁万柒仟贰佰叁拾捌圆整

实收资本：人民币伍亿零捌佰捌拾叁万柒仟贰佰叁拾捌圆整

公司类型： 股份有限公司

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；食品、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]25 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、公司概况

名称：鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司（以下简称“武昌鱼三山湖”）

住所：鄂州市鄂城区杨澜路中段东侧

法定代表人：彭平生

经营范围：水产品养殖、销售（国家专有专项规定需审批的，须持相关批准文件或许可证经营）。

注册资本：人民币叁佰叁拾万圆整

委托方为被评估单位的母公司。

2、历史沿革及股权结构变更情况

鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司前身为湖北武昌鱼股份有限公司武昌

鱼三山湖，是属于湖北武昌鱼股份有限公司的分公司。公司于 2012 年 8 月 15 日成立，成为昌鱼股份的子公司。

3、近三年主要财务指标及经营业绩

近三年经营业绩一览表

金额单位：人民币元

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年 1-9 月
总资产	6,498,332.04	4,625,537.24	4,337,194.13	4,195,626.11
总负债	5,412,991.13	0.00	3,360.00	20,880.00
净资产	1,085,340.91	4,625,537.24	4,333,834.13	4,174,746.11
主营业务收入	60,000.00	0.00	60,000.00	45,000.00
营业利润	-268,955.42	-61,262.76	-291,703.11	-144,088.02
净利润	-268,955.42	-61,262.76	-291,703.11	-144,088.02

其中 2011 年数据出自中勤万信会计师事务所有限公司出具的勤信审字【2012】1074 号年度审计报告；2012 年数据出自中勤万信会计师事务所有限公司出具的勤信审字【2013】第 219 号年度审计报告；2013 年数据出自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信审字【2014】第 1711 号；2014 年 1-9 月数据出自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信审字【2014】第 11454 号专项审计报告。

（三）其他评估报告使用者概况

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

对武昌鱼三山湖股东全部权益价值进行评估，为昌鱼股份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 2014 年 9 月 30 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 2014 年 9 月 30 日。

(二) 武昌鱼三山湖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武昌鱼三山湖股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本次评估范围为武昌鱼三山湖截止评估基准日 2014 年 9 月 30 日经审计的资产、负债，截止评估基准日武昌鱼三山湖账面价值为 419.56 万元，负债账面价值为 2.09 万元，股东全部权益账面价值为 417.47 万元。

(三) 主要资产状况

武昌鱼三山湖主要资产为无形资产—水面使用权。

1、无形资产

本次申报评估的无形资产账面价值为 3,203,285.28 元，共有 5 块水面使用权，

均已取得了《水域滩涂养殖证证书》。水面使用权人均为鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司，水面使用权终止日期均为 2015 年 9 月 6 日。其水面使用权证号、水面使用权面积等具体信息详见下表：

序号	证号	水面面积（公顷）
1	鄂鄂州市府（淡）养证（2012）第 00041 号	218.897
2	鄂鄂州市府（淡）养证（2012）第 00042 号	140.663
3	鄂鄂州市府（淡）养证（2012）第 00043 号	1,579.141
4	鄂鄂州市府（淡）养证（2012）第 00044 号	13.752
5	鄂鄂州市府（淡）养证（2012）第 00045 号	11.447

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、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

2、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

3、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会

第五次会议通过)；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订)；

6、《关于调整完善资源综合利用产品及劳务增值税政策的通知》(财政部、国家税务总局财税[2011]115号)；

7、《资源综合利用企业所得税优惠目录(2008年版)》；

8、《企业所得税法实施条例》(国务院令第512号)；

9、有关其他法律、法规、通知文件等。

(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——无形资产》(中评协[2008]217号)；

8、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

10、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；

11、《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)；

12、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)；

13、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)；

14、《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2008)218号)；

15、其他准则。

(三)经济行为依据

1、本公司与昌鱼股份签订的《资产评估业务约定书》；

2、昌鱼股份关于签署股权转让框架协议的公告；

(四) 重大合同协议、产权证明文件

1、武昌鱼三山湖评估基准日会计报表；

2、法人营业执照、验资报告等；

3、水面使用权证等；

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、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；

2、被评估单位提供的未来经营预测等有关资料；

3、评估基准日银行存贷款执行利率；

4、评估基准日国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；

5、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

6、iFind金融数据终端；

7、《技术资产评估方法参数实务》(中国物资出版社出版)；

8、中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的被评估单位评估基准日审计报告；

9、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；

10、被评估单位提供的预测年度生产经营计划等；

11、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

12、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 2012 年成立，主要从事水产品养殖、销售。被评估单位自设立以来未按营业执照规定的经营范围进行生产，公司所拥有的水面使用权目前处于租赁状态，并未自营，故不适合采用收益法对企业进行评估。

2、武昌鱼三山湖主营业务为水产品养殖、销售，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，本次分别采用资产基础法和收益法对武昌鱼三山湖股东全部权益价值进行评估。

（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货币资金：通过核查银行对账单及余额调节表并发函询证，按核实后的账面值确定评估值。

②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。

（2）无形资产——水面使用权

本次评估的无形资产为水面使用权。

对于水面使用权，经过评估人员实地勘察和现场收集资料，由于所拥有的待估

水面大多为天然湖泊，面积较大，故不适用成本逼近法评估；待估水面已签订租赁合同出租给自然人使用，且按实际了解情况将长期租赁下去，市场实际租金也有可靠渠道可以获得，故本次水面使用权采用未来收益折现法进行评估，具体公式如下：

$$P=R_i/(1+r)^i$$

其中 P为评估值

R_i 为未来第*i*年的预期收益

r 为折现率

i 为年序号

(3) 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。

八、评估程序及实施过程

本公司接受评估委托后，根据有关资产评估的原则和规定，按照本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。本次评估工作先后经过接受委托、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，要求被评估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

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事项，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，经本公司内部三级审核，并与委托方就评估有关内容进行沟通，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

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 2014 年 9 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

2、被评估单位未来管理团队尽职，并继续保持现有经营管理模式持续经营。

3、公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、营运模式、合作分成比例等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整。

4、武昌鱼三山湖水面使用权证为年度许可审核，每年均会对使用权进行审核并将使用权期限进行 1 年期的延长，本次评估以企业每年均内顺利取得延长许可为前提。

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

经过上述评估程序后，评估人员采用了资产基础法对企业价值进行了评估，得出了武昌鱼三山湖股东全部权益价值。

1、评估结果

在评估基准日 2014 年 9 月 30 日武昌鱼三山湖股东全部权益账面价值 469.68 万元，采用资产基础法评估，股东全部权益评估值为 2,147.50 万元，评估增值 1,730.03 万元，增率 414.41 %。具体明细参见下表：

资产评估结果汇总表				
评估基准日：2014年9月30日				
被评估单位（或产权持有单位）：鄂州市武昌鱼三山湖渔业开发有限公司			金额单位：人民币万元	
项 目		账面价值	评估价值	增减值
		A	B	C=A-B
1	流动资产	99.23	104.77	5.54
2	非流动资产	320.33	2,044.82	1,724.49
15	无形资产	320.33	2,044.82	1,724.49
21	资产总计	419.56	2,149.59	1,730.03
22	流动负债	2.09	2.09	
24	负债合计	2.09	2.09	-
25	净资产（所有者权益）	417.47	2,147.50	1,730.03

2、评估增值的主要原因

评估增值主要原因为无形资产—水面使用权评估增值所致。

在评估基准日 2014 年 9 月 30 日持续经营前提下，武昌鱼三山湖股东全部权益价值评估值为 2,147.50 万元（大写：人民币贰仟壹佰肆拾柒万伍仟元整）。

十一、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，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。得出的评估结论受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、针对本项目的资产产权证书及相关证明材料,评估师进行了必要的、独立的核实工作,但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见,注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

3、本报告中的评估结论是指被评估资产在本评估报告设定用途并继续使用,以及在评估基准日现状和外部经济保持现状的前提条件下,为本报告所列示的评估目的而提出的公允意见。本评估公司对这一基准日后资产价值发生重大变化不负任何法律责任。

4、本次评估是在审计的基础上进行的,评估基准日审计报告是本次评估重要依据。

5、本次评估对象中水面使用权证为每年审核,每年递延一年使用期。本次评估假定企业每年均能顺利通过年审,取得水面使用权续期证明。

6、本次评估对象中水面现为有租约状态,租赁期至2019年4月30日止。

7、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。

8、本报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以被评估单位提供的数据、报表及有关资料为准,被评估单位对其提供资料、文件的真实性、完整性负责,并承担法律责任。

9、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题,未考虑特殊的交易可能追加的付出,也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况,包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

10、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

11、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

12、评估结论仅为本评估目的服务，未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

13、本报告书含有若干备查文件，所有备查文件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

★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对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（2014年9月30日至2015年9月29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 2014 年 12 月 15 日。

昌鱼股份拟股权转让所涉及的武昌鱼三山湖股东全部权益价值

资产评估报告

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



法定代表人:

杨明

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二零一四年十二月十五日

第四部分、附件

附件目录

- 1、委托方及被评估单位法人营业执照复印件
- 2、被评估单位基准日审计报告复印件
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 4、委托方及被评估单位承诺函复印件
- 5、评估机构资格证书复印件
- 6、评估机构证券资格证书复印件
- 7、评估机构法人营业执照副本复印件
- 8、签字注册资产评估师资格证书复印件