

本报告依据中国资产评估准则编制

中水集团远洋股份有限公司拟现金收购股权所涉及的
中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2023）第 040762 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2023 年 4 月 17 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	8
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	21
（一）评估方法的选择	21
（二）评估方法简介	22
I. 收益法	22
II. 资产基础法	26
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	39

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师不承担责任。

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和使用评估结论，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。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分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及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

中水集团远洋股份有限公司拟现金收购股权所涉及的
中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要
中同华评报字（2023）第 040762 号

中水集团远洋股份有限公司、中国水产舟山海洋渔业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，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，对中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为中水集团远洋股份有限公司拟现金收购中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司股权提供价值参考依据。

评估对象：中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司的股东全部权益。

评估范围：中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	40,093.27	40,589.95	496.68	1.24
非流动资产	2	85,217.80	90,300.17	5,082.37	5.96
其中：长期股权投资	3	0.21	0.21	0.00	0.00
固定资产	4	80,453.12	85,535.49	5082.37	6.32
在建工程	5	4,539.05	4,539.05	0.00	0.00
其他非流动资产	6	225.42	225.42	0.00	0.00

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产总计	7	125,311.07	130,890.12	5579.05	4.45
流动负债	8	77,664.85	77,664.85	0.00	0.00
非流动负债	9	1,789.08	173.08	-1,616.00	-90.33
负债总计	10	79,453.93	77,837.93	-1,616.00	-2.03
净资产(所有者权益)	11	45,857.14	53,052.19	7,195.05	15.69

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 纳入评估范围的金杯牌汽车，系中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司成立时，股东中国水产舟山海洋渔业有限公司出资资产，机动车行驶证证载权利人为中国水产舟山海洋渔业公司，尚未进行变更。中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司承诺该车辆取得来源合法，产权归其所有，不存在权属争议。

2. 根据2022年12月30日中渔环球海洋食品有限责任公司《董事会会议决议》（2022第2号），中渔环球海洋食品有限责任公司拟将所持烟台海洋渔业有限公司所拥有的若干船舶及相关资产、负债转让给中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司。所转让船舶资产情况如下：

序号	船舶名称	船舶类型	作业场所	证载权利人
1	长顺6	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
2	长顺7	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
3	长顺8	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
4	长顺9	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
5	鲁烟远渔006	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
6	鲁烟远渔007	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
7	鲁烟远渔008	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
8	鲁烟远渔009	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
9	鲁烟远渔011	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
10	鲁烟远渔017	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司

截至评估基准日，上述船舶及相关资产、负债财务账已转至中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司，但船舶证载权利人尚未完成变更，中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司与烟台海洋渔业有限公司共同出具了承诺函，承诺上述船舶归中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司所有，权属无纠纷。

（二）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的船舶，有40艘尚在海上进行捕捞作业，同时纳入评估范围的部分存货存放于上述船舶中，评估人员无法对上述资产进行现场勘察核实。评估人员通过核查船舶的权属资料，根据船舶的卫星定位确认其存在性，并通过卫星电话与船舶工作人员取得联系，了解评估基准日至勘察日的存货出库及其是否存在冷背残次情况，要求船舶工作人员提供勘察日的存货盘点表及盘点照片。同时核实存货的相关采购销售合同、单据及2022年12月31日的存货余量情况等，了解主要材料的入账依据，确认中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司对存货是按照相应的管理制度进行核算的，同时符合远洋捕捞企业实际情况。评估人员通过以上方式确定资产情况并进行测算的。若与委估资产的实际情况不一致，评估值将需要进行调整。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 截至评估基准日，中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司申报的船舶中，存在以下抵押担保事项：

（1）根据《流动资金借款合同》及《抵押合同》，中国水产舟山海洋渔业有限公司以中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司持有的6艘船舶作为抵押物，与杭州银行股份有限公司舟山普陀支行签订了9,300.00万元最高额抵押合同，借款期限为3年。具体如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保人	抵押时间	担保金额（万元）	贷款期限
舟渔7	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200017号	20210802901200000001	杭州银行 股份有限 公司舟山 普陀支行	2021.08	9,300.00	2021.08 至 2024.08
舟渔8	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200021号					
舟渔901	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200004号					
舟渔902	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200005号					
舟渔壹号	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200016号					

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保权人	抵押时间	担保金额(万元)	贷款期限
舟渔贰号	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200026号					

(2) 根据《流动资金借款合同》及《抵押合同》，中国水产舟山海洋渔业有限公司以中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司持有的 8 艘船舶作为抵押物，与中国邮储银行股份有限公司舟山市分行签订了抵押合同，借款期限为 1 年。具体如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保权人	抵押时间	担保金额(万元)	贷款期限
舟渔 909	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200023号	PSBC3310-YYT2022 03250101	中国邮储银行 股份有限公司 舟山市分行	2022.03	4,900.00	2022.05 至 2023.05
舟渔 910	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200024号					
舟渔 917	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200028号					
舟渔 918	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200029号					
舟渔 919	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200030号					
舟渔 920	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200031号					
舟渔 921	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200008号					
舟渔 922	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200009号					

(3) 根据《流动资金借款合同》及《抵押合同》，中国水产舟山海洋渔业有限公司以中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司持有的 4 艘船舶作为抵押物，与中国邮储银行股份有限公司舟山市分行签订了抵押合同，借款期限为 1 年。具体如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保权人	抵押时间	担保金额(万元)	贷款期限
舟渔 903	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200006号	PSBC3310-YYT202 205200101	中国邮储银 行股份有限 公司舟山市 分行	2022.05	2,000.00	2022.05 至 2023.05
舟渔 904	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200007号					
舟渔 915	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200025号					
舟渔 916	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200027号					

(4) 根据《流动资金借款合同》及《抵押合同》，中国水产舟山海洋渔业有限公司以中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司持有的 4 艘船舶作为抵押物，与中国邮储银行股份有限公司舟山市分行签订了抵押合同，借款期限为 1 年。具体如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保权人	抵押时间	贷款金额(万元)	贷款期限
舟渔 905	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200018号	PSBC3310-YYT202 205200201	中国邮储银行股份有限公司舟山市分行	2022.05	2,800.00	2022.05 至 2023.05
舟渔 906	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200019号					
舟渔 907	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200020号					
舟渔 908	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200022号					

2. 中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司与中国水产舟山海洋渔业有限公司于2021年12月31日签订租赁合同，租赁位于中国水产舟山海洋渔业有限公司原远洋办公楼，租赁面积1,855.00平方米，主要用途为办公；堆放物资场所租赁面积4,068.00平方米；明珠南路小门岗西侧南面大楼一楼的东侧房屋，租赁面积208.00平方米，用途为存放物资。租赁期限为1年，自2022年1月1日起至2022年12月31日止。租赁金额为人民币80万元整，承租方在签订合同时一次性付清租金。租赁情况详见下表：

序号	房产所有权人	承租人	物业位置	面积(m ²)	用途	租赁期限	年租金(万元)	备注
1	中国水产舟山海洋渔业有限公司	中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司	中国水产舟山海洋渔业有限公司原远洋办公楼	1,855.00	办公	2022.01.01 - 2022.12.31	80.00	
2			堆放物资场所	4,068.00	仓储			
3			明珠南路小门岗西侧南面大楼一楼的东侧房屋	208.00	仓储			

截至现场勘察日，中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司与中国水产舟山海洋渔业有限公司已于2023年1月5日签订租赁合同，租赁位于中国水产舟山海洋渔业有限公司原远洋办公楼，租赁面积1,855.00平方米，主要用途为办公；堆放物资场所租赁面积4,068.00平方米。租赁期限为1年，自2023年1月1日起至2023年12月31日止。租赁金额为人民币80万元整，承租方在签订合同时5天内一次性付清租金。租赁情况详见下表：

序号	房产所有权人	承租人	物业位置	面积(m ²)	用途	租赁期限	年租金(万元)	备注
----	--------	-----	------	---------------------	----	------	---------	----

序号	房产所有权人	承租人	物业位置	面积 (m ²)	用途	租赁期限	年租金 (万元)	备注
1	中国水产舟山海洋渔业有限公司	中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司	中国水产舟山海洋渔业有限公司原远洋办公楼	1,855.00	办公	2023.01.01 - 2023.12.31	80.00	
2			堆放物资场所	4,068.00	仓储			

中水阿根廷股份有限公司（以下简称“中阿公司”）境外租赁房屋情况如下：

序号	出租方	承租方	房屋的权利人	房产权证编号	座落位置	用途	面积 (m ²)	租赁期限
1	Sr.JULIAN CROSETTA	中阿公司	Sr.JULIAN CROSETTA	No.045-450415	MAR DEL PLATA, ARGENTINA	员工住宿	120	2019.05-2024.12
2	Sr. LUIS CIOFFI	中阿公司	Sr. LUIS CIOFFI	No.045-282498	MAR DEL PLATA ARGENTINA	仓储	100	2020.11-2023.11
3	ZOLLINO SRL	中阿公司	ZOLLINO SRL	No.045-020309-4	MAR DEL PLATA ARGENTINA	办公	67.15	2019.02-2024.01

（四）其他需要说明的事项

截至评估人员现场勘查日，舟渔 679、舟渔 680 两艘鱿鱼钓船未见到实物。经评估人员现场核实，上述船舶已于 2022 年 12 月 26 日签订船舶拆解权转让合同，并拖至船厂进行拆解，中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司已提供董事会决议等相关文件。本次评估人员在核实无误的基础上，以合同约定的拆解款 112.60 万元作为上述船舶的评估值。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中水集团远洋股份有限公司拟现金收购股权所涉及的
中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文
中同华评报字（2023）第 040762 号

中水集团远洋股份有限公司、中国水产舟山海洋渔业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中水集团远洋股份有限公司拟实施现金收购股权行为所涉及的中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司股东全部权益在2022年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为中水集团远洋股份有限公司和中国水产舟山海洋渔业有限公司，被评估单位为中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 委托人一概况

名称：中水集团远洋股份有限公司（以下简称：“中水渔业”或委托人一）

统一社会信用代码：91110000100028633H

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

住所：北京市西城区民丰胡同 31 号

法定代表人：宗文峰

注册资本：31945.5 万元人民币

成立日期：1998 年 01 月 19 日

营业期限：自 1998 年 01 月 19 日至长期

经营范围：原油、成品油境外期货业务（有效期至 2021 年 07 月 03 日）；销售预包装食品（含冷藏冷冻）、农产品、水产品、汽车、与渔业相关的船舶、机械设备、材料；海洋捕捞；水产品的加工、仓储；货物进出口、代理进出口、技术进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 委托人二概况

名称：中国水产舟山海洋渔业有限公司（以下简称：“舟渔公司”或委托人二）

统一社会信用代码：91330900142913251T

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省舟山市普陀区沈家门街道兴海路 1 号（普陀区平阳浦）

法定代表人：宗文峰

注册资本：52121 万元人民币

成立日期：1963-01-01

营业期限：1963-01-01 至无固定期限

经营范围：许可项目：渔业捕捞；食品生产；食品互联网销售；水产养殖；药品批发；药品零售；保健食品销售；饲料生产；港口经营；货物进出口；技术进出口；国际班轮运输；船舶检验服务；检验检测服务；各类工程建设活动；发电、输电、供电业务；自来水生产与供应；对外劳务合作；劳务派遣服务；餐饮服务；医疗服务；旅游业务；住宿服务；游艺娱乐活动；食品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：水产品批发；水产品零售；水产品收购；初级农产品收购；海洋生物活性物质提取、纯化、合成技术研发；化妆品批发；化妆品零售；畜牧渔业饲料销售；港口理货；国际船舶代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；船舶修理；船舶租赁；船舶拖带服务；渔业机械服务；船用配套设备制造；金属加工机械制造；产业用纺织制成品销售；仪器仪表修理；电气设备修理；雷达、无线电导航设备专业修理；专用设备修理；潜水救捞装备销售；潜水救捞装备制造；对外承包工程；非居住房地产租赁；住房租赁；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；润滑油销售；渔需物资销售；建筑材料销售；金属材料销售；泵及真空设备销售；五金产品批发；机械设备销售；劳动保护用品销

售；针纺织品销售；热力生产和供应；污水处理及其再生利用；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；科技中介服务；物业管理；停车场服务；园区管理服务；科普宣传服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司（以下简称：“农发远洋”或被评估单位）

统一社会信用代码：91330900MA2A30LN84

类型：其他有限责任公司

住所：浙江省舟山市普陀平阳浦舟渔厂区内 1-17 号

法定代表人：李志康

注册资本：肆亿柒仟捌佰陆拾柒万肆仟贰佰元

成立日期：2018 年 12 月 27 日

营业期限：2018 年 12 月 27 日至长期

经营范围：海洋捕捞，渔需物资销售，生产所需机械设备、船用仪器仪表、原辅材料、船舶、渔网渔具的进口业务；承办“三来一补”业务，国际海上运输业务；国际船舶代理、国际船舶货物代理、国际船舶物资供应；对外承包工程，渔业项目技术咨询与服务、电子仪器修配，GMDSS 及船用通导设备检测；设备检修(凭认可证书经营)；水产加工品、速冻食品、其他水产加工品、罐头制造、销售；水产养殖，渔轮渔机修造，绳网加工；本公司自产的食品(含水产品及其制品)、饲料的出口；货物及技术进出口。(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. 农发远洋简介

（1）历史沿革

1) 公司设立

2018 年 12 月，农发远洋由股东中国农业发展集团有限公司、舟渔公司以及中水集团远洋股份有限公司共同出资成立，注册资本为 42,000.00 万元。

设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例(%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例(%)
1	中国农业发展集团有限公司	10,000.00	23.81	10,000.00	23.81

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例(%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例(%)
2	中国水产舟山海洋渔业有限公司	21,500.00	51.19	21,500.00	51.19
3	中水集团远洋股份有限公司	10,500.00	25.00	10,500.00	25.00
	合计	42,000.00	100.00	42,000.00	100.00

2) 变更法定代表人

2019年4月19日，农发远洋召开董事会，会议决定聘任李志康为公司总经理、法人代表；同时免去董恩和同志的原法人代表职务，并于2019年5月13日经舟山市工商行政管理局注册分局核准。

3) 吸收新股东、增加注册资本股权变更

2021年9月30日，农发远洋召开股东会会议，决议如下：

①同意吸收浙江丰汇远洋渔业有限公司为公司新股东。

②公司注册资本由42,000.00万元变更为47,867.42万元，本次新增注册资本5,867.42万元，其中：

股东舟渔公司以货币增资3,001.91万元，

股东浙江丰汇远洋渔业有限公司以实物增资2,865.51万元。

本次增资扩股后，农发远洋股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例(%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例(%)	出资方式
1	中国农业发展集团有限公司	10,000.00	20.89	10,000.00	20.89	货币
2	中国水产舟山海洋渔业有限公司	21,500.00	51.19	21,500.00	51.19	实物
		3,001.91		3,001.91		货币
3	中水集团远洋股份有限公司	10,500.00	21.93	10,500.00	21.93	实物
4	浙江丰汇远洋渔业有限公司	2,865.51	5.99	2,865.51	5.99	实物
	合计	47,867.42	100.00	47,867.42	100.00	

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况未再发生变化。

(2) 公司投资分子公司情况

截至评估基准日，农发远洋拥有1家全资子公司，被投资公司具体情况如下：

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本(美元)	持股比例	主营业务	净资产 (万元)
中水阿根廷股份有限公司	2019年5月	林新国	314.00	100%	海洋渔业开发、商业、进出口业务、代理业务	0.213376

3. 主营业务简介

(1) 主要产品或者服务的用途

农发远洋主要从事鱿鱼、秋刀鱼等海洋产品的远洋捕捞和销售。

(2) 主要资产、作业区域和作业周期概况

农发远洋从事远洋捕捞业务，其于评估基准日的主要资产为 58 艘渔船和 1 艘运输船，主要作业区域包括北太平洋渔场、东南太平洋渔场和西南大西洋渔场三大块。其中：

北太平洋渔场主要为日本海渔场，产品为北太鱿鱼和秋刀鱼；作业时间通常在每年的 4 月至 11 月，因此北太平洋渔场的船队出海周期一般为 8 个月。

东南太平洋渔场及西南大西洋渔场主要为秘鲁渔场和阿根廷渔场，产品为秘鲁鱿鱼、赤道鱿鱼和阿根廷鱿鱼；作业时间通常为全年，因此其船队出海周期一般为 2 年。

(3) 历史年度销量情况

截至评估基准日，农发远洋的销量情况如下：

项目	单位	历史数据		
		2020 年	2021 年	2022 年
北太鱿鱼	吨	5,558.67	4,972.08	4,963.76
阿根廷鱿鱼（线外）	吨	1,182.97	5,277.47	4,570.74
阿根廷鱿鱼（线内）	吨	1,431.20	2,052.44	3,277.03
赤道鱿鱼	吨	8,807.04	13,051.55	28,184.84
秘鲁鱿鱼	吨	15,663.06	8,433.90	8,241.59
秋刀鱼	吨	361.94	1,640.38	1,111.61

(4) 主要客户

农发远洋产品全部销售给舟渔公司，由舟渔公司统一对外进行销售。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果（母公司/合并口径）

金额单位：人民币万元

项 目		2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
母公司	资产总额	107,965.22	118,684.79	125,311.07
	负债总额	67,773.39	77,591.25	79,453.93
	净资产	40,191.83	41,093.54	45,857.14
合并	资产总额	107,968.23	118,687.51	125,312.55
	负债总额	67,773.40	77,591.24	79,453.93
	归属母公司的净资产	40,194.83	41,096.27	45,858.62

项 目		2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31
	净资产合计	40,194.83	41,096.27	45,858.62
项 目		2020 年度	2021 年度	2022 年度
母公司	营业收入	39,508.88	40,799.26	58,689.12
	利润总额	1,991.23	-6,209.06	4,763.59
	净利润	1,991.23	-6,209.06	4,763.59
合并	营业收入	39,508.88	40,799.26	58,689.12
	利润总额	1,994.24	-6,209.34	4,762.35
	净利润	1,994.24	-6,209.34	4,762.35
	归属母公司的净利润	1,994.24	-6,209.34	4,762.35

以上各年财务数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审亚太审字(2023)001486号无保留意见审计报告。

5. 适用税种及税率情况

按照海关总署、农业部关于印发《远洋渔业企业运回自捕水产品不征税的暂行管理办法》的通知（署税〔2000〕260号），运回国内销售的自捕水产品，视同为非进口的国内产品，不征收关税和进口环节增值税。相应国内销售业务，属初级农产品销售，根据《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，免征增值税。

根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》、《财政部 国家税务总局关于发布〈享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）〉的通知》（财税〔2008〕149号）及《国家税务总局关于实施农林牧渔业项目企业所得税优惠问题的公告》（2011年第48号），农发远洋从事外海、远洋捕捞业务取得的所得免征企业所得税，免征城市维护建设税、教育费附加与地方教育费附加。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人二持有被评估单位51.19%股权，持有委托人一17.78%股权。

本次经济行为系委托人一拟收购委托人二持有的被评估单位51.19%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据2022年12月26日中国农业发展集团有限公司关于《通报集团前期经营情况 审议远洋渔业板块重组方案等议案》（董事会会议纪要 2022 第7期）及2022年12月23日中水集团远洋股份有限公司《党委会议纪要》（2022第138期），同意中水渔业收购舟渔公司旗下经过整合后的农发远洋的控股权。

本次评估目的是反映农发远洋股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是农发远洋的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是农发远洋的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

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	400,932,691.22
2	货币资金	14,775,607.34
3	预付款项	4,616,228.27
4	其他应收款	18,405,419.12
5	存货	363,135,436.49
6	二、非流动资产合计	852,177,999.17
7	长期股权投资	2,133.76
8	固定资产	804,531,152.59
9	其中：建筑物类	
10	设备类	804,531,152.59
11	在建工程	45,390,473.82
12	使用权资产	2,254,239.00
13	三、资产总计	1,253,110,690.39
14	四、流动负债合计	776,648,515.64
15	应付账款	353,583,501.32
16	合同负债	1,093,203.88
17	应付职工薪酬	74,822,741.77
18	应交税费	39,942.75
19	其他应付款	346,328,087.80
20	一年内到期的非流动负债	748,242.00
21	其他流动负债	32,796.12
22	五、非流动负债合计	17,890,817.00

序号	科目名称	账面价值
23	租赁负债	1,730,817.00
24	递延收益	16,160,000.00
25	六、负债合计	794,539,332.64
26	七、净资产(所有者权益)	458,571,357.75

上述资产与负债账面价值已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中审亚太审字(2023)第 001486 号）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：设备类资产、存货、在建工程及长期股权投资。实物资产主要分布在舟山港口及各大渔场。主要资产的类型及特点如下：

1. 设备类资产

本次委估的机器设备共计59项，包括58艘鱿鱼钓船及1艘渔业辅助船，作业区域分布在北太平洋、西南大西洋（阿根廷渔场）以及东南太平洋（秘鲁渔场）。截至现场勘查日，舟渔679、舟渔680两艘鱿鱼钓船已经报废，农发远洋已提供相关报废处置文件；明达、明发、明华、明茂、舟渔687、舟渔688、舟渔691、舟渔693、舟渔694、舟渔697、舟渔698、舟渔809、舟渔810、舟渔903、舟渔904、舟渔909、舟渔910共17艘船目前正在港口及船坞维护，经现场勘查，状态正常；其他40艘鱿鱼钓船均在相关海域作业，本次主要通过卫星定位图的方式予以确认。企业主要生产设备维护保养较好，重大设备有专人管理、维护，机器设备状态完好、船上设备运转正常。

本次委估的车辆为一部办公用 SY6548MS3BH 金杯车，车辆年检正常，可正常行驶，证载权利人为中国水产舟山海洋渔业公司。

本次委估电子设备共计 154 项，主要为打印机、笔记本电脑、空调、计算机等生产、办公设备，分布在公司各个部门及相关船舶上，均购置于 2018 年至 2022 年间。企业部分老旧设备状况一般，其余设备状况良好。

2. 存货

存货由原材料、产成品、在产品组成。其中：原材料主要为渔需物资、生活用品和燃料等，分布在各渔船上；在产品主要为各渔船出海捕鱼过程中所必须发生的未结

转生产成本，包括阿根廷鱿鱼（线外）未结转成本和阿根廷鱿鱼（线内）未结转成本；产成品主要为农发远洋出海捕捞的渔获，品种包括北太鱿鱼、阿根廷鱿鱼、秘鲁鱿鱼以及秋刀鱼等，渔获主要分布在出海捕鱼的渔船上以及关联方舟渔公司仓库中。经了解，关联方舟渔公司仓库格局布置合理，人员管理相对规范，定期库管人员会组织抽查，每年年末进行一次全面盘点。

3. 在建工程

在建工程主要为农发远洋在建的9艘44.8米鱿鱼钓船、4艘51.7m远洋专业鱿鱼钓船，为企业尚在建造中的项目。

4. 长期股权投资

农发远洋拥有长期股权投资 1 项，截至评估基准日，长期股权投资基本情况如下：

公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (美元)	持股比例	主营业务	净资产 (人民币万元)
中水阿根廷股份有限公司	2019年5月	林新国	314.00	100%	海洋渔业开发、商业、进出口业务、代理业务	0.213376

（三）企业申报的表外资产的情况

截至基准日农发远洋申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指在本次经济行为实施的中国（大陆地区）的产权交易市场价值，本次资产评估中所采用的相关市场参数、交易数据以及

成交案例等均是上述主要市场上的有效数据或发生的交易案例。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年12月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 中国农业发展集团有限公司《通报集团前期经营情况 审议远洋渔业板块重组方案等议案》（董事会会议纪要 2022 第7期）；
2. 中水集团远洋股份有限公司《党委会议纪要》（2022第138期）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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. 《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日国务院令第714号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局

令第 65 号)；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；

10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

11. 海关总署、农业部关于印发《远洋渔业企业运回自捕水产品不征税的暂行管理办法》的通知(署税〔2000〕260 号)；

12. 《国家税务总局关于实施农林牧渔业项目企业所得税优惠问题的公告》(2011 年第 48 号)；

13. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

14. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 2020 年 11 月 29 日国务院令第 732 号修订)；

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订)；

16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, 2001)；

17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005)；

18. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日)；

19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；

20. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号)；

21. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号)；

22. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕41 号)；

23. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42 号)；

24. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；
25. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2020年3月20日,中国证券监督管理委员会令第166号修订)；
26. 《关于严格重组上市监管工作的通知》(证监发[2016]47号)；
27. 《监管规则适用指引——评估类第1号》(2021年1月22日,中国证监会发布)；
28. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第36号令2018年5月16日)；
29. 《远洋渔业管理规定》(中华人民共和国农业农村部令2020第02号)；
30. 《对关于加快发展我国远洋渔业有关问题意见的函》(财政部财农[2000]104号)；
31. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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〔2018〕36号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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〔2018〕37号)；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
12. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
14. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

1. 船舶所有权登记证书、船舶国籍证书；

2. 机动车行驶证；
3. 2022 年 12 月 30 日中渔环球海洋食品有限责任公司《董事会会议决议》（2022 第 2 号）；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、工程预决算等资料；
3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），评估基准日的外汇汇率；
5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，中华人民共和国主席令第十九号）；
7. 《现代船舶经营实用手册》(中国船舶工业行业协会、中国造船工程学会出版)；
8. 中国船级社（CCS）《钢质海船入级及建造规范》（2001，及其 2002、2003 修改通报）；
9. 国际船级社协会（IACS）的共同结构规范（CSR）（2006）；
10. 国际海事组织船舶涂层保护新标准（IMO PSPC）；
11. 船舶行业标准 CB/T4000-2005《中国造船质量标准》；
12. 《农业农村部办公厅 财政部办公厅关于做好 2021 年渔业发展补助政策实施工作的通知》（农办计财[2021]24 号）；
13. 市场询价资料；
14. 国家宏观、行业统计分析资料；
15. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
16. 可比上市公司的相关资料；
17. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
18. Wind 资讯；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 中水渔业、舟渔公司与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象及可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为远洋捕捞业务，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：农发远洋评估基准日资产负债表内及表外各项资产、

负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

I. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估单位的股东全部权益的市场价值；D—负息负债的市场价值，B—企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P—经营性资产价值， $\sum C_i$ —评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i—评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；r—折现率；P_n—终值；n—预测期。

各参数确定如下：

1. 自由现金流 R_i 的确定

$R_i = \text{净利润} + \text{折旧/摊销} + \text{税后利息支出} - \text{营运资金增加} - \text{资本性支出}$

2. 折现率 r 的确定

折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定。

WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和经考虑所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算截至评估基准日的股权资金回报率和利用公开市场数据计算的债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

（1）股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： R_e —权益资本成本； R_f —无风险利率； β —贝塔系数；ERP—股权市场风险溢价； R_s —特定风险报酬率

1) 确定无风险收益率（ R_f ）

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和面向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

2) 确定股权风险收益率（ERP）

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。

我们选择能够较好反映上海和深圳证券交易所股票风险状况的沪深 300 指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价。我们以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作

为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，通过 iFinD 提供的各成份股每年年末定点“后复权”收盘价，测算 10 年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价（ERP）。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益率几何平均值计算出来后，根据每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重，计算 300 个股票几何平均收益率的加权平均值，以此作为本年计算 ERP 所需的投资收益率 R_m 。

3) 确定对比公司相对于股票市场风险系数 β (Levered β)。

本次评估我们是选取同花顺 iFinD 公布的 β 计算器计算的对比公司 β 值，股票市场指数选择的是沪深 300 指数，选择沪深 300 指数主要是考虑到该指数是国内沪深两市第一个跨市场指数，而且组成该指数的成份股是各行业内股票交易活跃的代表性股票。此外，选择该指数的一个重要原因是我们估算国内股票市场 ERP 时采用了沪深 300 指数的成份股，在估算 β 值时需要与 ERP 相匹配，因此也选择采用沪深 300 指数。

采用上述方式估算的 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。

A. 计算可比公司 Unlevered β 和估算被评估单位 Unlevered β

根据以下公式，我们可以分别计算可比公司的 Unlevered β ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

计算出可比公司的 Unlevered β 后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β 。

B. 确定被评估单位的资本结构比率

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用目标资本结构作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

C. 估算被评估单位在上述确定的资本结构下的 Levered β

①我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Levered β ：

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T：适用所得税率；

②我们估算 β 系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的 β 系数也应该是未来的预期 β

系数。

我们采用的 β 系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的 β 系数应该是历史的 β 系数而不是未来预期的 β 系数。为了估算未来预期的 β 系数，我们对采用历史数据估算的 β 系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a —调整后的 β 值， β_h —历史 β 值。

4) 估算公司特有风险收益率 R_s

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验进行专业判断综合分析确定特定风险报酬率。

5) 计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，我们就可以计算出被评估单位的股权期望回报率。

(2) 债权投资回报率

债权投资回报率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力通常会不同，债权人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业资本结构代表的财务风险密切相关。

(3) 被评估单位折现率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重按评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：WACC—加权平均总资本回报率；E—股权价值；Re—期望股本回报率；D—付息债权价值；R_d—债权期望回报率；T—企业所得税率。

WACC 的计算详见《加权资金成本计算表》。

3. 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

终值的预测一般可以采用永续年金的方式。在国外也有采用 Gordon 增长模型进行预测的。本次评估我们采用永续年金的方式预测。我们假定企业的经营在 2027 年后每年的经营情况趋于稳定。

4. 非经营性资产负债（含溢余资产）ΣC_i 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。包括：其他应收款、长期股权投资、应付账款、合同负债、其他应付款、递延收益。

对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

II. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货。

1. 货币资金，包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

3. 预付账款，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或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

4. 存货

原材料：对于油料物资，评估中人员通过市场调查取得油料的近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，确定其评估值；对于渔需物资，由于都是大宗购买的船用物资，价格差异不大，评估人员以验证核实后的账面值确定其评估值。

产成品：对于畅销的船存渔获，根据其含税销售价格减去销售费用、海运费、全部税金确定评估值；对于畅销的其余渔获，根据其含税销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值；跌价准备按零确定评估值。

在产品：对尚未结转的鱼类成本，本次按核实后的账面值确定为评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、设备类资产、在建工程、使用权资产。

1. 长期股权投资

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向农发远洋了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

2. 设备类资产

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

(1) 重置成本法评估

重置成本法评估计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

①船舶重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与该船舶完全相同或基本相

似的全新状态下的船舶所需花费的全部费用，其计算用公式表示如下：

重置全价=船舶出厂价+船东投入费用

A.船舶出厂价

船舶出厂价=材料费用+设备费用+人工费用+船舶生产专用费+期间费用+利润

a.材料费用主要包括钢材、焊接材料、涂装材料、电缆、辅助材料及其他材料等；设备费用主要包括轮机设备、舾装设备、电气设备以及鱿鱼钓船专配的钓具设备等；人工费用主要为船舶投入建造所必须发生的人工成本。

上述费用中，材料费用、设备费用和人工费用构成船舶出厂价的主费用。

b.船舶生产专用费主要为设计和图纸费、船检费、代理费、船台费、下水费（海蚀费）、保修费、胎架入支撑费及技术服务费等。

c.期间费用主要为船舶建造期间所产生的部分管理费用。

d.利润主要为船舶建造所必须的利润。

B.船东投入费用

船东投入费用=监造费+资金成本+管理费用+接船费

②综合成新率的确定

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

A.年限成新率

年限成新率 =[(限制使用年限-已使用年限)/限制使用年限]×100%

B.勘察成新率

评估人员通过实地勘察、与船上人员进行沟通，在查看船舶实时照片的基础上，结合船舶的维护、修理、改造情况及运行记录进行打分。船体部分主要根据船体检验报告、有无碰撞变形、船体锈蚀情况确定分值，设备部分主要根据轮机、电气、舾装等设备的技术状况、是否有更新和运行时间及实物状况确定各项设备的分值。综合船体和设备的各项分值后，即可得到现场勘察成新率。

2) 车辆

①重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×车辆购置税税率

可抵扣增值税=购置价×13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

②成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

综合成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

3) 电子设备

①重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

②成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

（2）市场法评估

通过向二手设备回收商询价确定评估值。

3. 在建工程

根据在建工程的特点，采用成本法进行评估。

对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日半年以上的在建项目，核实建设周期和资金成本的合理性，如果账面价值中不包含资金成本，则按照合理建设工期加计资金成本。

4. 使用权资产

使用权资产是反映被评估单位承租使用的资产在剩余租赁内使用租赁资产权利的价值。评估人员了解了使用权资产初始确认、折旧摊销、租赁期限等情况，并对使用权资产的经济、物理状况等进行了调查核实。评估时以经核实无误的账面价值确定使用权资产的评估值。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内

到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负责、递延收益。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

考虑到农发远洋从事远洋捕捞，其年捕捞量受到气候变化等自然条件变化的影响较大；加之国家对远洋捕捞业务的补贴政策的不确定性，造成相应的未来市场预期实现也具有一定的难度和考验。资产基础法是基于企业现有各项资产和负债价值的基础确定评估对象价值，具备可以利用的历史资料，因此选择以资产基础法评估结果作为农发远洋全部权益价值的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、监盘、勘查、函证等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，

对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的

市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对农发远洋股东全部权益价值进行评估。农发远洋截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日经审计后资产账面价值为 125,311.07 万元，负债为 79,453.93 万元，净资产为 45,857.14 万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为125,311.07万元，评估值为130,890.12万元，增值率4.45%；负债账面价值为79,453.93万元，评估值为77,837.93万元，减值率2.03%；净资产账面价值为45,857.14万元，评估值为53,052.19万元，增值率15.69%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	40,093.27	40,589.95	496.68	1.24
非流动资产	2	85,217.80	90,300.17	5,082.37	5.96
其中：长期股权投资	3	0.21	0.21	0.00	0.00
固定资产	4	80,453.12	85,535.49	5082.37	6.32
在建工程	5	4,539.05	4,539.05	0.00	0.00
其他非流动资产	6	225.42	225.42	0.00	0.00
资产总计	7	125,311.07	130,890.12	5579.05	4.45
流动负债	8	77,664.85	77,664.85	0.00	0.00
非流动负债	9	1,789.08	173.08	-1,616.00	-90.33
负债总计	10	79,453.93	77,837.93	-1,616.00	-2.03
净资产(所有者权益)	11	45,857.14	53,052.19	7,195.05	15.69

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为48,900.00万元，增值率6.64%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为53,052.19万元；收益法的评估值48,900.00万元，两种方法的评估结果差异4,152.19万元，差异率8.49%。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：农发远洋的股东全部权益价值评估结论为53,052.19万元。

考虑到农发远洋从事远洋捕捞，其年捕捞量受到气候变化等自然条件变化的影响较大；加之国家对远洋捕捞业务的补贴政策的不确定性，造成相应的未来市场预期实现也具有一定的难度和考验。资产基础法是基于企业现有各项资产和负债价值的基础确定评估对象价值，具备可以利用的历史资料，因此选择以资产基础法评估结果作为农发远洋全部权益价值的最终评估结论。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.纳入评估范围的金杯牌汽车，系农发远洋成立时，股东舟渔公司出资资产，机动车行驶证证载权利人为中国水产舟山海洋渔业公司，尚未进行变更。被评估单位承诺该车辆取得来源合法，产权归其所有，不存在权属争议。

2.根据2022年12月30日中渔环球海洋食品有限责任公司《董事会会议决议》（2022第2号），中渔环球海洋食品有限责任公司拟将所持烟台海洋渔业有限公司所拥有的若干船舶及相关资产、负债转让给农发远洋。所转让船舶资产情况如下：

序号	船舶名称	船舶类型	作业场所	证载权利人
1	长顺6	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
2	长顺7	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
3	长顺8	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
4	长顺9	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司

序号	船舶名称	船舶类型	作业场所	证载权利人
5	鲁烟远渔 006	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
6	鲁烟远渔 007	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
7	鲁烟远渔 008	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
8	鲁烟远渔 009	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
9	鲁烟远渔 011	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司
10	鲁烟远渔 017	鱿鱼钓	公海	烟台海洋渔业有限公司

截至评估基准日，上述船舶及相关资产、负债财务账已转至农发远洋，但船舶证载权利人尚未完成变更，农发远洋与烟台海洋渔业有限公司共同出具了承诺函，承诺上述船舶归农发远洋所有，权属无纠纷。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现农发远洋存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作及报告。

（五）重大期后事项

未发现农发远洋存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的船舶，有40艘尚在海上进行捕捞作业，同时纳入评估范围的部分存货存放于上述船舶中，评估人员无法对上述资产进行现场勘察核实。评估人员通过核查船舶的权属资料，根据船舶的卫星定位确认其存在性，并通过卫星电话与船舶工作人员取得联系，了解评估基准日至勘察日的存货出库及其是否存在冷背残次情况，要求船舶工作人员提供勘察日的存货盘点表及盘点照片。同时核实存货的相关采购销售合同、单据及2022年12月31日的存货余量情况等，了解主要材料的入账依据，确认农发远洋对存货是按照相应的管理制度进行核算的，同时符合远洋捕捞企业实际情况。评估人员通过以上方式确定资产情况并进行测算的。若与委估资产的实际情况不一致，评估值将需要进行调整。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.截至评估基准日，农发远洋申报的船舶中，存在以下抵押担保事项：

(1) 根据《流动资金借款合同》及《抵押合同》，舟渔公司以农发远洋持有的6艘船舶作为抵押物，与杭州银行股份有限公司舟山普陀支行签订了9,300.00万元最高额抵押合同，借款期限为3年。具体如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保人	抵押时间	担保金额(万元)	贷款期限
舟渔7	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200017号	20210802901200000001	杭州银行 股份有限 公司舟山 普陀支行	2021.08	9,300.00	2021.08 至 2024.08
舟渔8	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200021号					
舟渔901	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200004号					
舟渔902	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200005号					
舟渔壹号	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200016号					
舟渔贰号	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200026号					

(2) 根据《流动资金借款合同》及《抵押合同》，舟渔公司以农发远洋持有的8艘船舶作为抵押物，与中国邮储银行股份有限公司舟山市分行签订了抵押合同，借款期限为1年。具体如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保人	抵押时间	担保金额(万元)	贷款期限
舟渔909	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200023号	PSBC3310-YYT2022 03250101	中国邮储银行 股份有限 公司 舟山市分行	2022.03	4,900.00	2022.05 至 2023.05
舟渔910	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200024号					
舟渔917	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200028号					
舟渔918	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200029号					
舟渔919	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200030号					
舟渔920	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200031号					
舟渔921	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200008号					
舟渔922	(浙舟)船登 (权)(2020)YY-200009号					

(3) 根据《流动资金借款合同》及《抵押合同》，舟渔公司以农发远洋持有的4艘船舶作为抵押物，与中国邮储银行股份有限公司舟山市分行签订了抵押合同，借款

期限为1年。具体如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保权人	抵押时间	担保金额(万元)	贷款期限
舟渔 903	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200006号	PSBC3310-YYT202 205200101	中国邮储银行股份有限公司舟山市分行	2022.05	2,000.00	2022.05 至 2023.05
舟渔 904	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200007号					
舟渔 915	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200025号					
舟渔 916	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200027号					

(4) 根据《流动资金借款合同》及《抵押合同》，舟渔公司以农发远洋持有的4艘船舶作为抵押物，与中国邮储银行股份有限公司舟山市分行签订了抵押合同，借款期限为1年。具体如下：

抵押物名称	权证编号	抵押合同编号	担保权人	抵押时间	贷款金额(万元)	贷款期限
舟渔 905	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200018号	PSBC3310-YYT202 205200201	中国邮储银行股份有限公司舟山市分行	2022.05	2,800.00	2022.05 至 2023.05
舟渔 906	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200019号					
舟渔 907	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200020号					
舟渔 908	(浙舟)船登(权)(2020)YY-200022号					

2. 农发远洋与舟渔公司于2021年12月31日签订租赁合同，租赁位于舟渔公司原远洋办公楼，租赁面积：1,855.00平方米，主要用途为办公；堆放物资场所租赁面积：4,068.00平方米；明珠南路小门岗西侧南面大楼一楼的东侧房屋，租赁面积：208.00平方米，用途为存放物资。租赁期限为1年，自2022年1月1日起至2022年12月31日止。租赁金额为人民币80万元整，承租方在签订合同时一次性付清租金。租赁情况详见下表：

序号	房产所有权人	承租人	物业位置	面积(m ²)	用途	租赁期限	年租金(万元)	备注
1	中国水产舟山海洋渔业有限公司	农发远洋	中国水产舟山海洋渔业有限公司原远洋办公楼	1,855.00	办公	2022.01.01 - 2022.12.31	80.00	
2			堆放物资场所	4,068.00	仓储			
3			明珠南路小门岗西侧南面大楼一楼的东侧房屋	208.00	仓储			

截至现场勘察日，农发远洋与舟渔公司已于2023年1月5日签订租赁合同，租赁位于舟渔公司原远洋办公楼，租赁面积1,855.00平方米，主要用途为办公；堆放物资场所租赁面积4,068.00平方米。租赁期限为1年，自2023年1月1日起至2023年12月31日止。租赁金额为人民币80万元整，承租方在签订合同时5天内一次性付清租金。租赁情况详见下表：

序号	房产所有权人	承租人	物业位置	面积 (m ²)	用途	租赁期限	年租金 (万元)	备注
1	中国水产舟山海洋渔业有限公司	中国农业发展集团舟山远洋渔业有限公司	中国水产舟山海洋渔业有限公司原远洋办公楼	1,855.00	办公	2023.01.01	80.00	
2			堆放物资场所	4,068.00	仓储	2023.12.31		

中水阿根廷股份有限公司（以下简称“中阿公司”）境外租赁房屋情况如下：

序号	出租方	承租方	房屋的权利人	房产权证编号	座落位置	用途	面积 (m ²)	租赁期限
1	Sr.JULIAN CROSETTA	中阿公司	Sr.JULIAN CROSETTA	No.045-450415	MAR DEL PLATA ARGENTINA	员工住宿	120	2019.05-2024.12
2	Sr. LUIS CIOFFI	中阿公司	Sr. LUIS CIOFFI	No.045-282498	MAR DEL PLATA ARGENTINA	仓储	100	2020.11-2023.11
3	ZOLLINO SRL	中阿公司	ZOLLINO SRL	No.045-020309-4	MAR DEL PLATA ARGENTINA	办公	67.15	2019.02-2024.01

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基

基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 截至评估人员现场勘查日，舟渔679、舟渔680两艘鱿鱼钓船未见到实物。经评估人员现场核实，上述船舶已于2022年12月26日签订船舶拆解权转让合同，并拖至船厂进行拆解，农发远洋已提供董事会决议等相关文件。本次评估人员在核实无误的基础上，以合同约定的拆解款112.60万元作为上述船舶的评估值。

6. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD、Wind金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

7. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

8. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

9. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- (一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；
- (三) 除委托人、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和使用评估结论，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；
- (五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；
- (六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。


十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期2023年4月17日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师: 范海兵



资产评估师: 许婧



北京中同华资产评估有限公司



2023年4月17日