

本报告依据中国资产评估准则编制

獐子岛集团股份有限公司
拟出售裕褆村资产涉及的相关资产市场价值
资产评估报告

众华评报字[2023]第 036 号


共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二三年十一月十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2424020043202300107
合同编号:	委评20230307
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	众华评报字[2023]第036号
报告名称:	獐子岛集团股份有限公司拟出售资产涉及的相关资产市场价值
评估结论:	8,968,400.00元
评估报告日:	2023年11月16日
评估机构名称:	辽宁众华资产评估有限公司
签名人员:	孙晓莉 (资产评估师) 会员编号: 24000221 解文政 (资产评估师) 会员编号: 21040053
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年11月16日

资产评估报告目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型.....	9
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	11
九、评估程序实施过程和情况.....	12
十、评估假设.....	16
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	17
十三、资产评估报告使用限制说明.....	19
十四、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21
资产评估明细表.....	22

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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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、执业过程中，评估师通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产清单等申报资料由委托人及产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

资产评估报告摘要

辽宁众华资产评估有限公司接受獐子岛集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用适当的评估方法，对獐子岛集团股份有限公司拟出售褙褙村相关资产进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估目的是对獐子岛集团股份有限公司拟出售褙褙村资产行为涉及的相关资产在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，为獐子岛集团股份有限公司实施上述行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为獐子岛集团股份有限公司拟出售资产市场价值。

评估范围为獐子岛集团股份有限公司拟出售褙褙村相关资产，资产类型具体包括：房屋建(构)筑物、机器设备和土地使用权，账面价值合计 102.64 万元。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法

对房屋建(构)筑物、设备类资产采用成本法评估，对土地使用权采用成本逼近法评估。

六、评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产在评估基准日的账面价值为 102.64 万元，评估价值为 896.84 万元，评估增值 794.20 万元，增值率为 773.80%。详见下表：

评估结果汇总表

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产		-		
2 非流动资产	102.64	896.84	794.20	773.80
3 其中：可供出售金融资产		-	-	
4 持有至到期投资		-	-	
5 长期应收款		-	-	
6 长期股权投资		-	-	
7 投资性房地产		-	-	
8 固定资产	98.21	538.72	440.51	448.54
9 在建工程		-	-	
10 工程物资		-	-	
11 固定资产清理		-	-	
12 生产性生物资产		-	-	
13 油气资产		-	-	
14 无形资产	4.43	358.12	353.69	7,990.96
15 开发支出		-	-	
16 商誉		-	-	
17 长期待摊费用		-	-	
18 递延所得税资产		-	-	
19 其他非流动资产		-	-	
20 资产总计	102.64	896.84	794.20	773.80

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

七、可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

(一)评估结论只有在评估假设条件和评估限制条件成立前提下有效，资产评估报告使用者应关注以上条件对评估结论的影响。

(二)由獐子岛集团股份有限公司提供的与评估相关的行为文件、相关资料等，是编制本报告的基础，委托人及产权持有人应对所提供文件及资料的合法性、客观性和真实性承担责任；资产评估师对以上资料进行了认真的核对和关注。同时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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师执业范围。

(三)委估资产中 2 项房屋建筑物尚未办理不动产权证书，面积为 436.00 平方米。具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	位置	目前状态	建成年月	建筑面积(m ²)
1	门卫房	长海县獐子岛镇褙褙村	闲置	2007/12/31	16
2	辅房	长海县獐子岛镇褙褙村	闲置	2001/7/10	420
	合计				436

上述房屋实际产权人为獐子岛集团股份有限公司，委托人及产权持有人已出具书面说明，承诺上述房产为其所有，不存在权属纠纷，若出现法律纠纷以及影响评估结论事项与评估机构无关。

对于房屋建筑物面积，系在企业申报的基础上，评估人员进行抽查核实，委托人进行复核确认，以资产申报表面积为准。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(四)委估资产于 2017 年停止使用，现场勘查时厂区内停电、停水，评估人员无法对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察做出的判断。

本次评估中，评估人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

以上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解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

獐子岛集团股份有限公司
拟出售褡裢村资产涉及的相关资产的市场价值
资产评估报告正文

众华评报字[2023]第 036 号

一、绪言

獐子岛集团股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出售褡裢村资产行为涉及的相关资产在 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：

二、委托人、产权持有人及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、产权持有人均为獐子岛集团股份有限公司。

(一) 委托人及产权持有人概况

1. 企业名称：獐子岛集团股份有限公司
2. 公司类型：股份有限公司
3. 住所：辽宁省长海县獐子岛镇沙包村
4. 法定代表人：李卫国
5. 注册资本：人民币柒亿壹仟壹佰壹拾壹万元整
6. 成立日期：1992 年 09 月 21 日
7. 经营范围：许可项目：水产苗种生产，水产养殖，渔业捕捞，食品经营，食品互联网销售(销售预包装食品)，食品经营(销售散装食品)，水产苗种进出口，货物进出口，道路货物运输(不含危险货物)，城市配送运输服务(不含危险货物)，水路普通货物运输(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：从事国际集装箱船、普通货船运输，水产品收购，非

居住房地产租赁，机械设备租赁，运输设备租赁服务，特种设备出租，船舶设计，船舶制造，船舶改装，船舶销售，船舶修理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)

8. 统一社会信用代码：91210200241261121A

9. 登记机关：大连市市场监督管理局

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为獐子岛集团股份有限公司上级单位和部门，国家法律、法规有规定的从规定。

三、评估目的

根据 2023 年 3 月 10 日《獐子岛“海洋牧场项目”会议决议》，獐子岛集团股份有限公司决定开展海洋牧场项目，拟出售涉及的相关资产。

本次评估目的是对獐子岛集团股份有限公司拟出售褡裢村资产行为涉及的相关资产在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，为獐子岛集团股份有限公司实施上述行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为獐子岛集团股份有限公司拟出售资产市场价值。

评估范围为獐子岛集团股份有限公司拟出售褡裢村相关资产，资产类型具体包括：房屋建(构)筑物、机器设备及土地使用权，账面价值合计 102.64 万元。

评估对象和评估范围已由委托人及产权持有人进行确认，经济行为涉及的评估对象和评估范围与本次评估对象和评估范围一致。

(二) 委估资产基本情况

1. 房屋建(构)筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物 13 项，账面原值 6,461,587.18 元，账面净值 281,087.47 元。委估房屋建筑物包括仓库、饵料及保种间、办公楼、培育间、海水泵房、海水沉淀池等，房屋坐落于长海县

獐子岛镇褡裢村。房屋结构分别为砖混和砖木，设计用途为工业，总建筑面积为 6286.49 平方米，1992 年-2007 年陆续建成，处于闲置状态，无维修保养。

纳入本次评估范围的构筑物 13 项，账面原值 4,605,838.80 元，账面净值 550,712.36 元，主要为厂区道路、海堤、水池、机井以及海水供排水管道等。于 1986 年至 2008 年之间建成。处于闲置状态，无维修保养。

2. 机器设备

纳入本次评估范围的机器设备共计 11 项，22 台(套)，账面原值 1,583,950.00 元，账面净值 150,312.14 元，包括电器设备、台钻、除尘器、饵料浓缩机、锅炉、变频柜等设备，于 1992 年-2015 年购进，其中木工机床、卧式海水泵、紫外线消毒机处于报废状态，其余设备均处于闲置状态。设备主要存放于獐子岛集团股份有限公司褡裢村育苗三厂厂区内。

3. 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 4 宗，土地使用权面积共计 16003.00 平方米，原始入账价值 69,228.00 元，账面价值 44,261.75 元。

(1) 登记状况

依据委托人提供的《国有土地使用证》，评估对象的土地登记状况如下：

序号	土地权证编号	土地性质	土地用途	土地使用权到期日	土地使用权人	土地位置	土地面积(平方米)
1	长国用(2014)第 021040440 号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇褡裢村大圈屯	15,501.00
2	长国用(2014)第 021040437 号	出让	仓储	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇褡裢村大圈屯	96.00
3	长国用(2002)字第 021040264 号	出让	仓储	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇褡裢村大圈屯	28.00
4	长国用(2007)第 021040243 号	出让	工业	2057/2/28	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇褡裢村西沟屯	378.00

(2) 土地权利状况

土地他项权利状况：在评估基准日，上述土地均不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

相邻关系权利：评估对象不存在地役权、通行权等他项权利，相邻关系权利明晰且无争议。

(3)土地利用现状

截至评估基准日，宗地上建筑物共13项，主要包括仓库、饲料及保种间、办公楼及培育间、锅炉房门卫房等，总建筑面积6,286.49平方米。

上述资产于2017年停止使用，现厂区内停电、停水。

五、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。

本报告书所称评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

六、评估基准日

(一)本项目资产评估基准日定为2022年12月31日。

(二)评估基准日是獐子岛集团股份有限公司根据本次经济行为及评估目的确定的。

(三)计价标准为基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一)行为依据

2023年3月10日《獐子岛“海洋牧场项目”会议决议》。

(二)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)；

2. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大

三次会议通过)；

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

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，财政部令第97号修改)；

5. 《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)；

6. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令，1991年11月16日起实施，国务院令第732号修订)；

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36号)；

8. 《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》(国办发〔2001〕102号)；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令，根据中华人民共和国国务院令第709号修订)；

10. 《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)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号，2005年9月1日起施行)；

12. 《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)；

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年财政部令第14号，2002年1月1日起实施)；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委 财政部令第32号，2016年6月24日起施行)；

16. 《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日第十

三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020年1月1日起实施)；

17. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，2020年1月1日起实施)；

18. 《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第二次修订)；

19. 其他有关的法律、法规。

(三) 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-资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
5. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
6. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
7. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
8. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
9. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号)；
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
14. 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用证；
3. 其它相关证明资料。

(五) 取价依据

1. 《辽宁省建设工程计价依据》(2017版)；
2. 《2023 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；
4. 评估人员从各政府部门、专业网站收集的相关估价信息资料；
5. 《关于公布实施征地区片综合地价的通知》(辽自然资发〔2023〕24号)；
6. 《辽宁省人民政府关于征收耕地开垦费、土地复垦费和耕地闲置费的通知》(辽政发〔2000〕48号)；
7. 《辽宁省耕地占用税适用税额方案》(征求意见稿)；
8. 评估人员现场调查记录、市场调查及收集的其他相关估价信息资料以及各种数据；
9. 其他与本次资产评估取价有关的资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的介绍

资产评估通常采用三种评估方法，即：市场法、收益法和成本法。市场法也称市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法。成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的选取

根据本次评估目的，在可以预知的法律、经济和技术许可的范围内，针对各类资产的特点，对房屋建(构)筑物、设备类资产采用成本法评估，对土地使用权采用成本逼近法评估。

(三) 具体评估方法如下

1. 房屋建(构)筑物

根据本次评估目的，结合各待评房屋建(构)筑物的特点，采用成本法评估房屋建(构)筑物的市场价值。

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

本次建(构)筑物的评估，是根据类似建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建(构)筑物的重置成本。

②前期及其它费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，是依据委估资产所在地建设工程其他费用标准，结合资产本身特点进行计算。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日相应期限的全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率 LPR 计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

计算公式：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×贷款市场报价利率
LPR×建设工期×50%

(2)成新率的确定

本次评估采用年限法成新率和打分法成新率，根据各自权重比例确定综合成新率。

计算公式：

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

①年限法成新率

年限法成新率按照房屋建筑物的尚可使用年限、已使用年限计算确定。

计算公式：

年限法成新率=尚可使用年限 \div (尚可使用年限+已使用年限) \times 100%

已使用年限：根据房屋建(构)筑物建造年月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建(构)筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

②打分法成新率

打分法成新率按照现场查看房屋建(构)筑物的结构部分、装饰装修部分、设备部分的实际状况，确定各部分的综合评分，并根据各部分的权重系数计算确定。

计算公式：

打分法成新率=(结构部分得分 \times 结构部分权重系数+装饰装修部分得分 \times 装饰装修部分权重系数+设备部分得分 \times 设备部分权重系数) \div 100 \times 100%

(3)评估值的计算

评估值=重置成本 \times 综合成新率

2. 机器设备

根据本次评估目的，并结合纳入评估范围的资产特点和收集资料情况，主要采用成本法评估机器设备的市场价值。

评估值=重置成本 \times 综合成新率

(1)重置成本

在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)综合确定。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

①设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价等价格资料以及参考近期同

类设备的合同价格确定。

②运杂费的确定

以设备购置价为基础,根据设备购买地与安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如约定由供货商负责运输时(在购置价中已含此部分价格),则不另计运杂费。

③安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》以及设备安装定额等资料,以设备购置价为基础,按不同安装费率计取。如约定由供货商负责安装时,则不另计该项费用。

④其他费用的确定

其他费用通常包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、环境评价费、招标代理服务费、可行性研究费。本次委估设备安装周期短,评估时无需考虑前期及其他费用。

⑤资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日相应期限的全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率LPR计算,工期按建设正常合理周期计算,并按均匀投入考虑。计算公式:

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款市场报价利率LPR×建设工期×50%

本次委估设备安装周期短,评估时无需考虑资金成本。

(2)综合成新率

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,进而计算其成新率。其公式如下:

年限成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

3. 土地使用权

土地使用权评估通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法

的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估人员现场调查了解评估对象的具体特点和收集资料情况及评估目的等，选择适当的评估方法。

市场比较法：由于缺乏待估宗地所在区域已成交的与待估宗地相类似的市场交易案例，不适宜采用市场比较法进行评估。

成本逼近法：由于可以获得当地政府部门公布的征地补偿标准和相关税费，适宜采用成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正法：大连市基准地价的基准日距评估基准日年期较长，因此不适宜采用基准地价系数修正法。

剩余法(假设开发法)：由于待估宗地采用现状评估，区域内同类土地出售情况少，且无法获得政府对该宗地的规划指标，不适宜采用剩余法(假设开发法)进行评估。

收益还原法：由于无法取得待估宗地所在区域同类土地的市场租金，且待估宗地为自用，不适宜采用收益还原法进行评估。

综上所述，经过评估人员的实地勘察和认真分析，本次评估土地使用权采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

计算公式：

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×(1±区位因素修正)×年期修正系数

九、评估程序实施过程和情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2023年3月28日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，订立业务委托合同。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案，编制资产评估计划。
2. 组建评估团队，组织内部培训。
3. 实施前期指导

为使产权持有人的财务与资产管理人员理解并做好资产评估信息的填报工作，保证申报材料的质量，我公司指派专人对产权持有人填报和申报工作中碰到的问题进行解答和指导。

(三) 现场调查

评估人员于2023年3月31日-2023年4月2日对评估对象进行了必要的勘察和核查，对资产现状及相关参数等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

(1) 初步审查完善评估申报表和其他申报材料

评估人员通过现场掌握的信息和了解的情况初步审查产权持有人填报的评估申报表内容和查阅其他申报资料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求并指导企业进行完善。

(2) 现场实地勘查

依据产权持有人提供的评估申报表及其他申报材料，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产实施勘察和核查。根据勘察和核查结果与产权持有人沟通，要求并指导企业进一步完善评估申报表及其他申报材料。对于房屋建(构)筑物，核查房屋的房产证明文件，并与企业有关人员访谈，了解房产概况，对其面积、层高、结构、账面值等认真落实，达到明细表与实物相符。

(3) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估对象涉及的产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请企业核实并明确意见。

2. 尽职调查

评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

(1) 调查了解资产取得情况。

- (2)调查了解资产利用状况。
- (3)调查了解资产发挥效用状况。
- (4)调查了解资产是否存在抵押、质押、诉讼的情况。
- (5)调查了解资产是否存在他项权利情况。
- (6)调查了解经济行为及其与资产关系。
- (7)调查了解其他相关信息。

(四)收集整理评估资料

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及产权持有人等相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五)评定估算

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

(六)内部审核

评估机构按照法律、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，形成正式资产评估报告。在形成正式资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟。

(七)出具评估报告

完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并提交委托人。

十、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设，即假设纳入评估对象已经处在交易过程中，评估师根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2. 公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 假设委托人及产权持有人提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

4. 假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

5. 继续使用假设，继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。

6. 假设国家现行的有关法律法规及税收政策、国家宏观经济形势无重大变化。

(二) 特殊假设

1. 委托人和相关当事方提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。资产实际状况和内容与经济行为所表述状况和内容是一致的。

2. 在评估师所能调查了解并披露情况之外，纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项。

3. 产权持有人已及时披露和告之评估基准日至评估报告完成日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估机构及签字资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产在评估基准日的账面价值为 102.64 万元，评估价值为 896.84 万元，评估增值 794.20 万元，增值率为 773.80%。详见下表：

评估结果汇总表

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产		-		
2 非流动资产	102.64	896.84	794.20	773.80
3 其中：可供出售金融资产		-	-	
4 持有至到期投资		-	-	
5 长期应收款		-	-	
6 长期股权投资		-	-	
7 投资性房地产		-	-	
8 固定资产	98.21	538.72	440.51	448.54
9 在建工程		-	-	
10 工程物资		-	-	
11 固定资产清理		-	-	
12 生产性生物资产		-	-	
13 油气资产		-	-	
14 无形资产	4.43	358.12	353.69	7,990.96
15 开发支出		-	-	
16 商誉		-	-	
17 长期待摊费用		-	-	
18 递延所得税资产		-	-	
19 其他非流动资产		-	-	
20 资产总计	102.64	896.84	794.20	773.80

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

十二、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师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一)评估结论只有在评估假设条件和评估限制条件成立前提下有效，资产评估报告使用者应关注以上条件对评估结论的影响。

(二)由獐子岛集团股份有限公司提供的与评估相关的行为文件、相关资料等，是编制本报告的基础，委托人及产权持有人应对所提供

文件及资料的合法性、客观性和真实性承担责任；资产评估师对以上资料进行了认真的核对和关注。同时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，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师执业范围。

(三) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

(四) 抵押担保、未决事项、法律纠纷及或有资产负债等不确定因素事项与评估对象的关系

本次评估中，评估人员未发现上述事项。

(五) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估师未发现有重大期后事项。

(六) 其他需要说明的事项

1. 由委托人和产权持有人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师进行了必要的、独立的复核工作；

2. 对委托人及产权持有人存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在进行业务委托时未作特殊说明而评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

3. 本次纳入评估范围的资产评估值为含增值税价值；

4. 委估资产中 2 项房屋建筑物尚未办理不动产权证书，面积为 436.00 平方米。具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	位置	目前状态	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	门卫房	长海县獐子岛镇褙褙村	闲置	2007/12/31	16
2	辅房	长海县獐子岛镇褙褙村	闲置	2001/7/10	420
	合计				436

该房屋实际产权人为獐子岛集团股份有限公司，委托人及产权持有人已出具书面说明，承诺上述房产为其所有，不存在权属纠纷，若出现法律纠纷以及影响评估结论事项与评估机构无关。

对于房屋建筑物面积，系在企业申报的基础上，评估人员进行抽查核实，委托人进行复核确认，以资产申报表面积为准。如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

5. 委估资产于 2017 年停止使用，现场勘查时厂区内停电、停水，评估人员无法对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察做出的判断。

6. 评估范围内的锅炉已超出检验期限，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

7. 本次评估中，评估人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

提请评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

2. 本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。在评估报告有效期内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

4. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外，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评估对象可实现价格的保证。

(五)本评估报告如涉及国有资产监督管理部门核准或备案，需在取得相关文件后方可正式使用。

(六)本评估报告经评估机构盖章、资产评估师签名后方可使用。

十四、资产评估报告日

本评估报告日为：2023年11月16日。

[此页为签署页，无正文]

资产评估师：



孙晓莉

资产评估师：



解文政

辽宁众华资产评估有限公司



二〇二三年十一月十六日

公司地址：大连市中山区鲁迅路 35 号 14 层 A 号

传真：0411-82739002

电话：0411-82739001

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表1

产权持有人：獐子岛集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率%
				E=D/B*100%
1 流动资产				
2 非流动资产	102.64	896.84	794.20	773.80
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	98.21	538.72	440.51	448.54
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	4.43	358.12	353.69	7,990.96
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	102.64	896.84	794.20	773.80

评估机构：辽宁众华资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表4

产权持有人：獐子岛集团股份有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	982,111.97	5,387,233.00	4,405,121.03	448.54
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	44,261.75	3,581,200.00	3,536,938.25	7,990.96
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
	合计	1,026,373.72	8,968,433.00	7,942,059.28	773.80

产权持有人填表人：毕加平

填表日期：2023年3月23日

评估人员：赵新华、时维吉

固定资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表4-6

金额单位：人民币元

产权持有人：獐子岛集团股份有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	11,067,425.98	831,799.83	15,481,400.00	4,970,690.00	4,413,974.02	4,138,890.17	39.88	497.58
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	6,461,587.18	281,087.47	9,002,100.00	2,867,400.00	2,540,512.82	2,586,312.53	39.32	920.11
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	4,605,838.80	550,712.36	6,479,300.00	2,103,290.00	1,873,461.20	1,552,577.64	40.68	281.92
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	1,583,950.00	150,312.14	1,008,743.00	416,543.00	-575,207.00	266,230.86	-36.31	177.12
4-6-4	固定资产-机器设备	1,583,950.00	150,312.14	1,008,743.00	416,543.00	-575,207.00	266,230.86	-36.31	177.12
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	土地								
	固定资产合计	12,651,375.98	982,111.97	16,490,143.00	5,387,233.00	3,838,767.02	4,405,121.03	30.34	448.54
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产合计	12,651,375.98	982,111.97	16,490,143.00	5,387,233.00	3,838,767.02	4,405,121.03	30.34	448.54

产权持有人填表人：毕加平

填表日期：2023年3月23日

评估人员：赵新华、时维吉

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表4-6-2

金额单位：人民币元

产权持有人：碧子岛集团股份有限公司

序号	资产编号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	面积体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值		增值率	备注		
									原值	净值	原值	成新率%			净值	
1	0102990035	公路	砼面	1986/10/20	368.00	3	m ²	1,104.00	38,000.00	1,140.00	242,500.00	21	50,930.00	4,367.54		
2	0102060003	护堤	钢筋砼	1999/7/20	125.00	6.00	m ²	450.00	904,944.00	27,148.32	1,235,800.00	27	333,670.00	306,521.68	1,129.06	
3	0102990036	公路	砼面	2001/9/20	236.00	6	m ²	1,416.00	37,478.79	1,124.36	311,100.00	36	112,000.00	110,875.64	9,861.22	
4	0102990038	加盖水池	钢筋砼	1996/11/20	4.00	12	m ³	120.00	143,526.00	4,305.78	632,700.00	21	132,870.00	128,564.22	2,985.85	
5	0102990039	水池	钢筋砼	2002/10/20	2.00	3	m ³	9.00	24,007.00	720.21	29,700.00	37	10,990.00	10,269.79	1,425.94	
6	0102990041	升温池	钢筋砼	2003/12/20	8.50	8.5	m ³	289.00	981,684.50	77,060.18	1,111,100.00	42	466,660.00	389,599.82	505.58	
7	0102990042	机井	钢筋砼	2003/11/30	70.00	0.17		1.00	9,125.00	273.75	13,200.00	41	5,410.00	5,136.25	1,876.26	
8	0102990043	饵料升温池	钢筋砼	2008/5/31	15.00	4	m ³	150.00	135,232.00	39,584.00	230,700.00	56	129,190.00	89,606.00	226.37	
9	0102990044	培育间水池	钢筋砼	2008/5/31	5.25	3.3	m ³	22.52	435,052.75	127,343.25				-127,343.25	-100.00	评估价值体现在房屋建筑物第四项培育间
10	0102990045	饵料间水池	钢筋砼	2008/5/31	4.30	2.5	m ³	9.14	261,033.45	76,406.70				-76,406.70	-100.00	评估价值体现在房屋建筑物第二项饵料及保种间
11	0102990046	无氰砂滤池	钢筋砼	2008/5/31	12.10	5.5	m ³	366.03	557,775.31	163,265.81	683,700.00	56	382,870.00	219,604.19	134.51	
12	0103050013	海水供排水管道	PVC	1994/6/20					1,078,000.00	32,340.00	1,318,200.00	18	237,280.00	204,940.00	633.70	
13		挡土墙			64.00	0.70	m ³	439.04			670,600.00	36	241,420.00	241,420.00		
合计																
									4,605,838.80	550,712.36	6,479,300.00		2,103,290.00	1,552,577.64	281.92	
减：构筑物及其他辅助设施减值准备																
合计									4,605,838.80	550,712.36	6,479,300.00		2,103,290.00	1,552,577.64	281.92	

产权持有人填表人：毕加平

填表日期：2023年3月23日

评估人员：赵新华、时维吉

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表4-6-4

产权持有人：獐子岛集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值	增值率	备注			
									原值	净值	原值	成新率%						
1	0103030007	电器设备	160GF	中国人民共和国张店电机厂	台	1	1994/6/10	1994/6/10	763,000.00	22,590.00	228,600.00	17	38,900.00	16,310.00	72.20			
2	0103990053	木工机床	2.2KF		台	1	1992/1/10	1992/1/10	2,300.00	42.00	189.00		189.00	147.00	350.00	报废 (100KG)		
3	0103990054	台钻	12.7MMZ512B	中国杭州西湖台钻总厂	台	1	1994/6/10	1994/6/10	2,000.00	60.00	2,600.00	17	400.00	340.00	566.67			
4	0103100010	卧式海水泵	ZHWD200-400(I)		台	1	2005/11/20	2005/11/20	47,600.00	1,428.00	1,588.00		1,588.00	160.00	11.20	报废 (840KG)		
5	0103100011	卧式海水泵	ZHWD200-400 (I)		台	1	2005/11/20	2005/11/20	47,600.00	1,428.00	1,588.00		1,588.00	160.00	11.20	报废 (840KG)		
6	0103990057	除尘器	CT-4		台	1	2004/9/14	2004/9/14	39,000.00	1,170.00	65,500.00	18	11,800.00	10,630.00	908.55			
7	0103060014	紫外线消毒器	HXTZW-200	大连汇新铁设备开发有限公司	台	1	2005/4/4	2005/4/4	62,000.00	1,860.00	378.00		378.00	-1,482.00	-79.68	报废 (200KG)		
8	0103990058	饵料压缩机		烟台金泓德膜技术有限公司	台	1	2014/6/22	2014/6/22	82,250.00	2,467.50	84,000.00	19	16,000.00	13,532.50	548.43			
9	0103020008	锅炉	DZL8-1.25-A2(GT)	大连旅顺锅炉有限公司	台	1	2014/12/31	2014/12/31	530,000.00	118,720.64	602,600.00	56	337,600.00	218,879.36	184.37	未年检		
10	0103030009	变频器	380V	大连舰艇学院开关厂	台	1	2015/1/20	2015/1/20	16,000.00	480.00	11,500.00	56	6,400.00	5,920.00	1,233.33			
11	0106990017	油罐	3T		个	1	1994/6/10	1994/6/10	2,200.00	66.00	10,000.00	17	1,700.00	1,634.00	2,475.76			
									合计				416,543.00		266,230.86		177.12	
									减：机器设备减值准备				416,543.00		266,230.86		177.12	

产权持有人代表人：毕加平

填表日期：2023年3月23日

评估人员：时维吉、赵新华

