

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  
资产评估说明

众华评报字[2023]第 035 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

## 资产评估说明目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明 .....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三部分 资产评估说明正文 .....	4
一、评估对象与评估范围说明 .....	4
(一)评估对象与评估范围内容 .....	4
(二)实物资产分布情况及特点 .....	4
(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 .....	5
(四)企业申报的表外资产的类型、数量 .....	6
(五)引用其他机构出具的结论 .....	6
二、资产核实情况总体说明 .....	6
(一)资产核实人员组织、实施时间和过程说明 .....	6
(二)影响资产核实的事项及处理方法 .....	8
(三)核实结论 .....	9
三、评估技术说明 .....	9
(一)评估方法 .....	9
(二)房屋建(构)筑物类资产评估技术说明 .....	9
(三)设备类资产评估技术说明 .....	21
(四)土地使用权评估技术说明 .....	28
(五)海域使用权评估技术说明 .....	40
四、评估结论及分析 .....	45
(一)评估结论 .....	45
(二)评估价值与账面价值比较变动情况及说明 .....	46

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅供企业主管部门、评估机构主管部门审查评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

辽宁众华资产评估有限公司  
二〇二三年十一月十六日



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由獐子岛集团股份有限公司撰写并盖章，详细内容见附件。

### 第三部分 资产评估说明正文

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围内容

评估对象为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。

评估范围为獐子岛集团股份有限公司拟出售资产所涉及的相关资产，资产类型具体包括：房屋建(构)筑物、机器设备、土地使用权、海域使用权(不包含海底存货)，账面价值合计 290.43 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) 实物资产分布情况及特点

###### 1. 房屋建筑物

本次委估房屋建筑物 30 项，账面原值 17,053,349.77 元，账面净值 2,168,701.08 元。委估房屋建筑物包括一级泵房、办公室、养殖车间、培育间、育苗车间、蓄水池、砂滤池、办公楼、种鲍间、配电房等，房屋坐落于长海县獐子岛镇西獐村。房屋结构分别为砖混、砖木及钢混，设计用途为工业，总建筑面积 17,767.44 平方米，1984 年-2022 年陆续建成，处于正常在用状态。

###### 2. 构筑物

本次委估构筑物 28 项，账面原值 2,484,179.42 元，账面净值 211,159.04 元，主要为厂区道路、海堤、厕所、海底管道工程以及台筏等。于 1995 年至 2020 年之间建成。大部分构筑物处于正常在用状态。

###### 3. 机器设备

本次委估机器设备 57 项，104 台(套/个/把/张)，账面原值 12,292,469.19 元，账面净值 426,573.03 元。主要包括供水设备、取

暖设备、发电机组、预热器、水泵、罗茨风机、板式换热器、刷板机、保险柜、文件柜，办公桌椅等。机器设备主要分布于獐子岛集团股份有限公司鲍鱼厂厂区内。设备购置时间在 1994 年至 2022 年之间，截至评估基准日大部分设备处于在用状态，维护保养一般。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产主要包括土地使用权和海域使用权。

#### 1. 土地使用权

本次委估土地使用权 3 宗，原始入账价值 163,495.19 元，账面价值 97,825.72 元。

依据委托人提供的《不动产权证书》、《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(m <sup>2</sup> )
1	辽(2021)长海不动产权第10001444号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	21,335.00
2	辽(2019)长海不动产权第10001260号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	
3	长国用(2014)字第021040429号	出让	仓储	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐村大扁滩屯	613.00

#### (1) 土地权利状况

截至评估基准日，辽(2021)长海不动产权第 10001444 号、辽(2019)长海不动产权第 10001260 号土地存在抵押权；长国用(2014)字第 021040429 号土地，不存在抵押权、担保权、租赁权等其他权利。

#### (2) 相邻关系权利

评估对象不存在地役权、通行权等其他权利，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，宗地上主要建筑物为养殖车间、室外育苗室、育苗车间、培育间等，总建筑面积为 17,767.44 平方米。

## 2. 海域使用权

本次委估海域使用权共 5 宗，均已取得不动产权证书，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。其中：辽(2022)长海不动产权第 10930634 号海域坐落于獐子岛镇獐子岛西部海域，面积 257.1333 公顷，水深约 5-25 米，海底为部分礁石部分泥沙，海域内出产鲍鱼、海螺、海参等水产品；其余 4 宗海域坐落于獐子岛镇獐子岛北部海域，面积 1199.34 公顷，水深约 35-45 米，海底为泥沙，海域出产少量海参及其他海产品。具体情况见下表：

序号	海域权证编号	海域坐落位置	取得日期	终止日期	面积(公顷)	管理号
1	辽(2022)长海不动产权第 10930634 号	獐子岛镇獐子岛西部海域	2015/9/10	2026/6/22	257.1333	2022D21022415931
2	辽(2020)长海县不动产权第 10900546 号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	2015D21022414645
3	辽(2020)长海县不动产权第 10900556 号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	2015D21022414452
4	辽(2020)长海县不动产权第 10900573 号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	2015D21022413790
5	辽(2020)长海县不动产权第 10900574 号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	2015D21022414000

海域使用权具体位置详见《不动产权证书》后附的宗海位置图和宗海界址图。

5 宗海域使用权均设定抵押。

### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

### (五) 引用其他机构出具的结论

本次评估不涉及引用其他机构出具的评估报告。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程说明

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了调查、勘察和核实。实物资产

为房屋建(构)筑物、设备类资产,清查内容主要为核实设备资产数量、使用及保存状态,核实房屋建(构)筑物面积、长度等基本参数,核实产权及其他影响评估作价的重要因素。评估人员于2023年3月30日至2023年4月8日进行了现场清查核实。现将情况说明如下:

#### 1. 清查主要步骤

(1)指导企业相关人员首先进行资产清查与收集,准备应向评估机构提供的资料;

先期派遣评估人员,指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

#### (2)初步审查产权持有人提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读资产评估明细表,初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等。

#### (3)现场实地勘察

在现场勘察过程中,采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法。对房屋建(构)筑物逐一进行现场勘察,查阅了主要房屋建筑物的决(结)算书及施工图纸等,根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表。根据此次委估设备资产特点,评估人员采取逐项勘察的方式,核对和分析账面价值所包含的设备价款和各项费用构成,以及对评估计价有重大影响的相关资料,并对设备的运行状况、技术性能、维护管理等情况进行询问和了解。

#### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到“表”“实”相符。

#### (5)核实产权证明文件

对评估范围的房屋建(构)筑物、机器设备、土地使用权及海域使用权资产的产权情况进行调查,以确认做到产权清晰。

## 2. 清查的主要方法

在清查工作中,我们针对不同的资产性质、特点及实际情况,采取了不同的清查方法。

### (1) 固定资产的清查

①对于设备类固定资产,采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法。评估人员查阅购置合同及发票等相关证明文件。

②对于房屋建(构)筑物,通过与企业有关人员座谈,了解房屋建筑物概况,对其面积、层高、结构、账面值等逐一落实,达到实物与明细表相符。

### (2) 无形资产的清查

#### ① 土地使用权的清查

评估人员根据提供的评估资料,关注土地权属,核实土地面积,了解宗地位置、土地四至,对土地实际利用状况、实际配套状况和周围环境进行了调查。

#### ② 海域使用权的清查

评估人员根据提供的评估资料,关注海域权属,核实海域面积,了解海域位置,对海域实际利用状况、实际配套状况和周围环境进行了调查。

## (二) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估中,评估人员未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,评估人员在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。

本次评估未发现其他影响资产核实的事项。

### (三) 核实结论

根据前述的核实方法，评估人员对纳入评估范围的资产数量、现状进行了核实。我们认为列入本次评估范围的资产做到了表实相符，未发现需要调整的事项。

## 三、评估技术说明

### (一) 评估方法

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。

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、对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，对海域使用权采用市场法评估。

### (二) 房屋建(构)筑物类资产评估技术说明

#### 1. 评估范围

评估范围为獐子岛集团股份有限公司拟出售资产所涉及的房屋建筑物 30 项、构筑物 28 项。房屋建(构)筑物账面原值 19,537,529.19 元，账面净值 2,379,860.12 元。

截至评估基准日，22 项房屋已办理了房屋所有权证，2 项房屋已

办理不动产权证书；6项房屋尚未办理不动产权证书。

## 2. 房屋建(构)筑物概况

### (1)房屋建筑物

本次委估房屋建筑物 30 项，账面原值 17,053,349.77 元，账面净值 2,168,701.08 元。主要包括一级泵房、办公室、养殖车间、培育间、育苗车间、蓄水池、砂滤池、办公楼、种鲍间、配电房等，房屋坐落于长海县獐子岛镇西獐村。房屋结构为砖混、砖木及钢混，设计用途为工业，总建筑面积 17,767.44 平方米，1984 年-2022 年陆续建成，处于正常在用状态。

### (2)构筑物

本次委估构筑物 28 项，账面原值 2,484,179.42 元，账面净值 211,159.04 元，主要为厂区道路、海堤、厕所、海底管道工程以及台筏等。于 1995 年至 2020 年之间建成。大部分构筑物处于正常在用状态。

## 3. 资料审查、现场勘查和市场调查

### (1)资料审查

#### ①评估申报表的审查

房屋建(构)筑物清查申报表建筑面积、主要建筑参数未能填全经现场核查作了补充。

#### ②权证审查

截至评估基准日，22 项房屋已办理了房屋所有权证，2 项房屋已办理不动产权证书；6 项房屋尚未办理不动产权证书。

其中：辽 2021 长海不动产权第 10001444 号、辽 2019 长海不动产权第 10001260 号房屋抵押给中国建设银行股份有限公司大连长海支行。

### (2)现场勘查

评估人员在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性

等。经现场勘查，认为委估的房屋建(构)筑物均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

### (3)市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括辽宁省建筑工程预算定额及其配套的取费标准，及目前执行的前期及其它费用标准等资料，在委托人有关人员的配合下，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

## 4. 评估程序

本次评估按照房屋建(构)筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行。

(1)清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建(构)筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

(2)实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋建(构)筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建(构)筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装

修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

(3)搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

#### (4)撰写说明

按财政部颁发的有关资产评估说明的基本内容与格式，编制资产评估说明。

### 5. 评估方法

根据本次评估目的，结合各待评房屋建(构)筑物的特点，本次评估按照房屋建(构)筑物不同用途、结构特点和使用性质，采用成本法进行评估。

建筑物采用成本法评估，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、贷款利率计算出建筑物的重置成本，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况确定综合成新率，进而计算建筑物评估价值。

计算公式：

评估价值=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

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)筑物的建安综合造价。

##### 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÷(尚可使用年限+已使用年限)×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×结构部分权重系数+装饰装修部分得分×装饰装修部分权重系数+设备部分得分×设备部分权重系数)÷100×100%

(3)评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

## 6. 评估案例

案例一：办公楼(房屋建筑物评估明细表 序号：23)

(1)房屋建筑物概况

委估房屋为办公楼，房屋结构为混合，总层数为3层，建筑面积742.68平方米，建成年份2001年7月，账面原值998,031.57元，账面净值29,940.95元。

委估房屋建筑物已取得房屋所有权证书，证号为长房权证獐单字第201300817号，房屋坐落于长海县獐子岛镇西獐村，房屋地面为砼地面、地砖、地板，外墙为涂料，内墙大白，食堂部分墙面贴砖，塑钢窗，上下水、采暖、电器照明设施齐全，局部大白墙面潮湿脱落。

(2)重置成本的确定

重置成本由建安综合造价、前期及其他费用、资金成本等部分组成。

计算公式：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价包括土建工程、装饰装修工程及设备安装工程，采用预(决)算调整法进行计算，评估人员参照该房屋所在地建筑工程行业相关费用定额及取费标准确定。

建安造价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算方法	费率	金额	依据
A	建安综合造价	一+二+三		1,389,462.87	《辽宁省建设工程计价
一	土建工程造价	4+5+6+7		926,054.91	

序号	费用项目	计算方法	费率	金额	依据
1	工程定额分部分项工程费、 技术措施费合计	工程量×定额综合单价+主材 费		816,948.00	依据》(2017 版)
1.1	其中：人工费+机械费			204,237.00	
2	一般措施项目费(不含安全施 工措施费)			2,655.08	
2.1	环境保护和文明施工费	1.1×费率	0.65%	1,327.54	
2.2	雨季施工费	1.1×费率	0.65%	1,327.54	
3	其他措施项目费			7,454.65	
3.1	冬季施工费	1.1×费率	3.65%	7,454.65	
4	工程定额分部分项工程费、 措施项目费(不含安全施工措 施费)合计	1+2+3		827,057.73	
4.1	其中：企业管理费	1.1×费率	8.50%	17,360.15	
4.2	其中：利润	1.1×费率	7.50%	15,317.78	
5	规费	1.1×费率	1.80%	3,676.27	
6	安全施工措施费	(4+5)×费率	2.27%	18,857.66	
7	税金	(4+5+6)×费率	9.00%	76,463.25	
二	装修工程造价	4+5+6+7		253,398.68	
1	工程定额分部分项工程费、 技术措施费合计	工程量×定额综合单价+主材 费		222,804.00	
1.1	其中：人工费+机械费			66,841.20	
2	一般措施项目费(不含安全施 工措施费)			868.94	
2.1	环境保护和文明施工费	1.1×费率	0.65%	434.47	
2.2	雨季施工费	1.1×费率	0.65%	434.47	
3	其他措施项目费			2,439.70	
3.1	冬季施工费	1.1×费率	3.65%	2,439.70	
4	工程定额分部分项工程费、 措施项目费(不含安全施工措 施费)合计	1+2+3		226,112.64	
4.1	其中：企业管理费	1.1×费率	8.50%	5,681.50	
4.2	其中：利润	1.1×费率	7.50%	5,013.09	
5	规费	1.1×费率	1.80%	1,203.14	
6	安全施工措施费	(4+5)×费率	2.27%	5,160.07	
7	税金	(4+5+6)×费率	9.00%	20,922.83	
三	安装工程造价	4+5+6+7		210,009.28	
1	工程定额分部分项工程费、 技术措施费合计	工程量×定额综合单价+主材 费		185,670.00	
1.1	其中：人工费+机械费			55,701.00	
2	一般措施项目费(不含安全施 工措施费)			724.11	
2.1	环境保护和文明施工费	1.1×费率	0.65%	362.06	
2.2	雨季施工费	1.1×费率	0.65%	362.06	
3	其他措施项目费			2,033.09	
3.1	冬季施工费	1.1×费率	3.65%	2,033.09	
4	工程定额分部分项工程费、 措施项目费(不含安全施工措 施费)合计	1+2+3		188,427.20	

序号	费用项目	计算方法	费率	金额	依据
	施费)合计				
4.1	其中：企业管理费	1.1×费率	8.50%	4,734.59	
4.2	其中：利润	1.1×费率	7.50%	4,177.58	
5	规费	1.1×费率	1.80%	1,002.62	
6	安全施工措施费	(4+5)×费率	1.71%	3,239.25	
7	税金	(4+5+6)×费率	9.00%	17,340.22	

建安综合造价=1,389,462.87 元

②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。

### 前期及其它费用表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)	取费参考依据
1	勘察设计费	建安造价×费率	2.50%	34,736.57	计价格[2002]10号
2	工程建设监理费	建安造价×费率	1.20%	16,673.55	发改价格[2007]670号
3	环境评价费	建安造价×费率	0.02%	277.89	计价格[2002]125号
4	建设单位管理费	建安造价×费率	0.55%	7,642.05	财建[2016]504号
5	招标代理服务	建安造价×费率	0.02%	277.89	计价格[2002]1980号
合计				59,607.96	

前期及其它费用=59,607.96 元

③该房屋合理工期为1年，假设在建设期内建设资金均匀投入，按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期LPR利率3.65%计取资金成本，即：

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%

$$=(1,389,462.87+59,607.96) \times 3.65\% \times 1 \times 50\%$$

$$=26,445.54 \text{ 元}$$

### ④重置成本

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

$$=1,389,462.87+59,607.96+26,445.54$$

$$=1,475,500.00 \text{ 元(取整)}$$

### (3)综合成新率的确定

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：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

① 年限法成新率

该房屋建筑物经济使用年限为 50 年，于 2001 年 7 月 10 日建成，至评估基准日已使用 21.49 年，确定该房屋建筑物的尚可使用年限为 28.51 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 28.51 \div (21.49 + 28.51) \times 100\% \\ &= 57\% \end{aligned}$$

② 打分法成新率

通过现场对该房屋建筑物结构部分、装饰装修部分、设备部分进行勘察结果如下：

结构部分：基础稳固，承重构件、屋面、楼面等结构有下沉。

装饰装修部分：门窗部分损坏、墙面、地面有开裂。

设备部分：水卫、电照、消防等设备正常，不影响设备正常使用。

该房屋建筑物现场勘察情况确定各部分综合评分如下：

	房屋构造	房屋现状	标准分	评定分
结构部分	1.地基基础	有承载力，稍有不均匀沉降	25	15
	2.承重构件	承重构件基本完好	25	15
	3.非承重墙	基本完好	15	13
	4.屋面	局部渗漏，排水设施基本畅通	20	10
	5.楼地面	部分裂缝，破损	15	10
	小计	1+2+3+4+5		61
装修部分	6.门窗	部分开关不灵	25	12
	7.外墙	部分墙皮剥落	20	12
	8.内墙	稍有空鼓	20	12
	9.顶棚及细木装修	面层稍有裂缝，顶棚装饰稍有松动、残缺	35	19
	小计	6+7+8+9		55
设备部	10.水卫	微损，使用正常	20	10
	11.电照	微损，使用正常	20	10
	12.暖气	微损，使用正常	20	10
	13.通风	微损，使用正常	20	10

房屋构造		房屋现状	标准分	评定分
分	14.其他	使用正常	20	10
	小计	10+11+12+13		50

通过以上对该房屋建筑物结构部分、装饰装修部分、设备部分综合评分及各自权重系数(结构部分权重系数 80%，装饰装修部分权重系数 10%，设备部分权重系数 10%)确定打分法成新率，则：

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

$$=(61 \times 80\% + 55 \times 10\% + 50 \times 10\%) \div 100 \times 100\%$$

$$=59\%$$

### ③综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

$$=57\% \times 40\% + 59\% \times 60\%$$

$$=58\%$$

### (4)评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

$$=1,475,500.00 \times 58\%$$

$$=855,800.00 \text{ (取整)}$$

### 案例二：厂区道路(构筑物及其他辅助设施评估明细表 序号：9)

#### (1)构筑物概况

委估构筑物为厂区内道路，该道路于 2002 年 6 月建成，由素土夯实、碎石垫层、混凝土垫层，建筑面积 381.6 m<sup>2</sup>，账面原值 94,013.00 元，账面净值 2,820.39 元。

该道路建筑面积由企业申报，评估人员对申报的建筑面积进行现场勘察复核。道路有开裂情况。

#### (2)重置成本的确定

重置成本由建安综合造价、前期及其他费用、资金成本等部分组成。

计算公式：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价仅包括土建工程，采用预(决)算调整法进行计算，评估人员参照该道路所在地建筑工程行业相关费用定额及取费标准确定。

### 建安造价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算方法	费率	金额	依据
A	建安综合造价	4+5+6+7		117,180.00	《辽宁省建设工程计价依据》(2017版)
1	工程定额分部分项工程费、技术措施费	工程量×定额综合单		103,032.00	
1.1	其中：人工费+机械费			30,909.60	
2	一般措施项目费(不含安全施工措施费)			401.82	
2.1	环境保护和文明施工费	1.1×费率	0.65%	200.91	
2.2	雨季施工费	1.1×费率	0.65%	200.91	
3	其他措施项目费			1,128.20	
3.1	冬季施工费	1.1×费率	3.65%	1,128.20	
4	工程定额分部分项工程费、措施项目费	1+2+3		104,562.03	
4.1	其中：企业管理费	1.1×费率	8.50%	2,627.32	
4.2	其中：利润	1.1×费率	7.50%	2,318.22	
5	规费	1.1×费率	1.80%	556.37	
6	安全施工措施费	(4+5)×费率	2.27%	2,386.19	
7	税金	(4+5+6)×费率	9.00%	9,675.41	

建安综合造价=117,180.00 元

②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。

### 前期及其它费用表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)	取费依据
1	勘察设计费	建安造价×费率	4.30%	23,953.85	计价格[2002]10号
2	工程建设监理费	建安造价×费率	2.70%	37,330.68	发改价格[2007]670
3	环境评价费	建安造价×费率	0.39%	24,887.12	计价格[2002]125号
4	建设单位管理费	建安造价×费率	1.75%	5,910.69	财建[2016]504号
5	招标代理服务费	建安造价×费率	0.51%	9,488.21	计价格[2002]1980
合计				11,307.87	

前期及其它费用=11,307.87 元

③该厂区道路合理工期为1年，假设在建设期内建设资金均匀投

入，按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期 LPR 利率 3.65% 计取资金成本，则：

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%

$$= (117,180.00 + 11,307.87) \times 3.65\% \times 1 \times 50\% \\ = 2,344.90 \text{ 元}$$

#### ④重置成本

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

$$= 117,180.00 + 11,307.87 + 2,344.90 \\ = 130,800.00 \text{ 元(取整)}$$

#### (3)综合成新率的确定

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

该厂区道路经济使用年限为 30 年，于 2002 年 6 月建成，至评估基准日已使用 20.52 年，尚可使用年限为 9.48 年，则：

年限法成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$= 9.48 \div (9.48 + 20.52) \times 100\% \\ = 32\%$$

#### ②打分法成新率

通过现场对该构筑物基础部分、面层部分进行勘察，结果如下：

基础部分：基层稳固，部分不均匀沉降。

面层部分：部分裂缝、破损，维护保养一般。

该厂区道路现场勘察情况确定各部分综合评分如下：

场地构造		场地现状	标准分	评定分
基础部分	基层	有承载力，部分不均匀沉降	100	35

场地构造		场地现状	标准分	评定分
面层部分	面层	部分破损、裂缝，较陈旧	100	35

通过综合评分及各自权重系数(基础部分权重系数 50%，面层部分权重系数 50%)确定打分法成新率，则：

打分法成新率=(基础部分得分×基础部分权重系数+面层部分得分×面层部分权重系数)÷100×100%

$$=(35 \times 50\% + 35 \times 50\%) \div 100 \times 100\%$$

$$=35\%$$

### ③综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

$$=32\% \times 40\% + 35\% \times 60\%$$

$$=34\%$$

### (4)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

$$=130,800.00 \times 34\%$$

$$=44,470.00 \text{ 元(取整)}$$

## 7. 评估结果及增减值原因分析

(1)本次评估的房屋建(构)筑物账面原值 19,537,529.19 元，账面净值 2,379,860.12 元，评估原值 37,949,930.00 元，评估净值 20,064,791.00 元，评估原值增值 18,412,400.81 元，增值率 94.24%，评估净值增值 17,684,930.88 元，增值率 743.11%。

### (2)增减值原因分析

房屋建(构)筑物评估原值增值是由于近年人工、材料、机械价格上涨，综合影响形成评估原值增值；评估净值增值的主要原因是由于评估原值增值，房屋建(构)筑物经济耐用年限长于会计选用的折旧年限，形成评估净值增值。

## (三)设备类资产评估技术说明

### 1. 评估范围

评估范围为獐子岛集团股份有限公司拟出售资产所涉及的 57 项机器设备(104 台/套)，账面原值 12,292,469.19 元，账面净值 426,573.03 元。

## 2. 资产概况

委估的机器设备主要包括供水设备、取暖设备、发电机组、预热器、水泵、罗茨风机、板式换热器、刷板机、保险柜、文件柜，办公桌椅等。机器设备主要分布于獐子岛集团股份有限公司鲍鱼厂厂区内。设备购置时间在 1994 年至 2022 年之间，截至评估基准日大部分设备处于在用状态，维护保养一般。

## 3. 评估过程

评估人员对申报评估的设备类固定资产进行了清查核实和现场勘察工作。

### (1)清查核实工作

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放了设备状况调查表等资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

②评估人员对企业提供的申报明细表进行核查，对表中的错填和漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

③现场清点设备，评估人员针对资产评估明细表中的设备类资产进行逐一盘点。了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，填写设备现场勘察记录等，比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

④根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

### (2)评定估算

①根据本次评估目的，设备类资产主要采用成本法评估，对于有二手交易价格的机器设备参照近期二手市场价格确定其评估价值。具体评估方法详见设备类资产评估方法。

②对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

(3)评估汇总

①经过以上评定估算，结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价、利率、税率的变化情况，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查，进而对评估结果作必要的调整。

②在经审查修改的基础上，编辑并汇总机器设备评估明细表。

(4)撰写说明

按财政部颁发的有关资产评估说明的基本内容与格式，编制资产评估说明。

#### 4. 评估案例

##### 案例一：燃油锅炉(机器设备评估明细表序号：10)

(1)设备概况

资产编号：0103020011

规格型号：WNS-1.25-YQ 型蒸汽锅炉(4T)

生产厂家：潍坊生建锅炉压力容器厂

购置日期：1999 年 12 月

启用日期：1999 年 12 月

账面原值：533,876.00 元

账面净值：16,016.28 元

数量：1 台

主要参数：

额定蒸发量：4 吨/小时

额定压力：1.25Mpa

额定蒸汽温度：194 度

给水温度：105 度

截至评估基准日，该设备处于在用状态，无维护保养。

(2)重置成本的确定

重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及

其他费用和资金成本等部分组成。

计算公式：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本

①设备购置价

通过对同型号设备生产厂家咨询，并结合机电产品报价手册，综合分析确定该设备评估基准日的市场售价约为 400,000.00 元/台(含税)，则：

设备购置价=400,000.00 元

②运杂费

该设备为锅炉设备，经查询《资产评估常用数据与参数手册》确定运杂费为 5%，以设备购置价为基数确定，则：

运杂费=设备购置价×运杂费率

=400,000.00×5%

=20,000.00 元

③安装调试费

该设备为锅炉设备，经查询相关专业定额及参考《资产评估常用方法与参数手册》确定安装调试费为 30%，以设备购置价为基数确定，则：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

=400,000.00×30%

=120,000.00 元

④基础费

该设备为锅炉设备，经查询相关专业定额及参考《资产评估常用方法与参数手册》确定基础费为 2%，以设备购置价和为基数确定，则：

基础费=设备购置价×基础费率

=400,000.00×2%

=8,000.00 元

⑤前期及其他费用

此次委估设备安装周期短，则评估时无需考虑前期及其他费用。

⑥资金成本

此次委估设备安装周期短，则评估时无需考虑资金成本。

⑦重置成本

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本

$$=400,000.00+20,000.00+120,000.00+8,000.00$$

$$=548,000.00 \text{ 元(取整)}$$

(3)综合成新率的确定

本次评估采用年限法成新率确定综合成新率。

该设备于 1999 年 12 月购入，截至评估基准日已使用年限为 23 年。

评估人员对设备的使用条件、运行维护记录、保存情况和实际状态进行勘查核实，并向设备使用及保管人员进行咨询。确定该设备尚可使用年限为 5 年。

$$\text{综合成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限})\times 100\%$$

$$=5/(5+23)\times 100\%$$

$$=18\%$$

(4)评估价值的确定

$$\text{评估价值}=\text{重置成本}\times \text{综合成新率}$$

$$=548,000.00\times 18\%$$

$$=98,640.00 \text{ 元(取整)}$$

案例二：发电机组(机器设备评估明细表序号：30)

(1)资产概述

资产名称：发电机组

资产编码：0103030018

规格型号：VM100WC

生产厂家：山东威姆勒工业装备有限公司

数量：1 台

购置日期：2021年12月11日

启用日期：2021年12月11日

账面原值：43,000.00元

账面净值：34,657.96元

## (2) 设备介绍

设备主要技术参数如下：

额定功率：100KW

额定容量：125KVA

额定电压：400/230V

额定频率：50Hz

额定功率因数：0.8

柴油机：原装潍柴动力发电机

接线方式：3相，4线

委估设备基本配套系统：

- ① 柴油发动机自带干式空气滤清器、燃油滤清器、滑油滤清器；
- ② 冷却用散热器；
- ③ 使用供方指定的国产或进口柴油和机油；
- ④ 交流发电机为H级绝缘，带有自动电压调节器(AVR)；
- ⑤ 24V直流启动马达，机组带有蓄电池充电发电机，并配有一套高能蓄电池组及连接线；
- ⑥ 机组安装于钢质型材底架上，机组与底架中自带有减震装置；
- ⑦ 机组配带空气开关(断路器)；
- ⑧ 机旁控制系统安装与机组上。

## (3) 重置成本的确定

### ① 设备购置价的确定

评估人员根据市场上同型号设备近期的报价以及向该设备销售方咨询，了解到同型号设备近期购置价格为43,000.00元/台(含运费及安装调试费)。

### ② 重置成本

重置成本通常由设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用和资金成本等部分组成，该设备安装周期短，评估时无需考虑资金成本、前期及其他费用；运杂费、安装调试费包含在购置价中；且无需考虑基础费。则：

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{设备购置价} \\ &= 43,000.00 (\text{元})\end{aligned}$$

#### (4)综合成新率的确定

本次评估采用年限法成新率确定综合成新率。

该设备于2021年12月购入，截至评估基准日已使用年限为1年。

评估人员对设备的使用条件、运行维护记录、保存情况和实际状态进行勘查核实，并向设备使用及保管人员进行咨询。确定该设备尚可使用年限为14年。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 14 / (1 + 14) \times 100\% \\ &= 93\%\end{aligned}$$

#### (5)评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 43,000.00 \times 93\% \\ &= 40,000.00 \text{元 (取整)}\end{aligned}$$

### 5. 评估结果及增减值原因分析

#### (1)评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估范围的机器设备账面原值 12,292,469.19 元，账面价值 426,573.03 元，评估原值 6,647,886.00 元，评估净值 1,549,861.00 元，评估原值减值 5,644,583.19 元，减值率 45.92%，评估净值增值 1,123,287.97 元，增值率 263.33%。

#### (2)增减值原因分析

机器设备类资产原值减值是由于随着机加工技术的发展，近年来设备购置价格有所降低；评估净值增值的主要原因为设备经济耐用年限长于会计选用的折旧年限形成评估净值增值。

#### (四) 土地使用权评估技术说明

##### 1. 评估范围

本次委估土地使用权 3 宗，土地使用权面积共计 21,948.00 平方米，原始入账价值 163,495.19 元，账面价值 97,825.72 元。

##### 2. 土地使用权概况

###### (1) 土地登记状况

依据委托人提供的《不动产权证书》、《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	辽(2021)长海不动产权第10001444号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	21,335.00
2	辽(2019)长海不动产权第10001260号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	
3	长国用(2014)字第021040429号	出让	仓储	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐村大扁滩屯	613.00

###### (2) 土地权利状况

土地他项权利状况：在评估基准日，辽(2021)长海不动产权第10001444号、辽(2019)长海不动产权第10001260号土地存在抵押权；长国用(2014)字第021040429号土地，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，地上主要建筑物为养殖车间、室外育苗室、育苗车间、培育间等，总建筑面积 17,767.44 平方米。

##### 3. 价格定义

本次评估所评的出让用地的价格，是指评估对象在设定的评估基准日 2022 年 12 月 31 日，土地使用年限设定为剩余使用年期，土地开发程度已达到“红线外五通，红线内一平”的条件下，工业用地的

土地价格。

#### 4. 评估原则

##### (1)客观性、公正性、独立性原则

从实际出发，认真进行调查研究和实地勘查，按照有关法规和技术规程，实事求是分析资料的有效性、真实性，采用科学的评估方法、标准和程序客观评估，保证评估结果公正合理。

##### (2)替代原则

具有相同使用价值有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。在土地评估时，可以通过对土地条件的比较来评估土地价格，市场比较法和基准地价系数修正法就是替代原则在评估实际中的具体应用。

##### (3)最有效使用原则

土地评估是以其最有效使用为前提的，该土地是否是最有效使用，持续性如何，直接影响着将来的使用方式及收益量。

##### (4)预期收益原则

土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的，所以我们在评估中先了解过去的收益状况，并从土地市场现状、发展趋势、政治经济形式及政策规定对土地市场的影响进行分析和预测，预测该土地现在以至将来能给权利人带来的利润总和。

##### (5)供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随着提高；反之则下降。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系决定的。

#### 5. 评估程序

##### (1)核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托人填写“土地使用权清查评估明细表”，根据委托人的评估资料，进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实。

##### (2)现场勘察

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

### (3)社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

### (4)评定估算

依据收集掌握的资料，针对委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

## 6. 评估方法

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较少，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。

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

## 7. 评估过程

### (1)一般因素分析

#### ①地理位置

大连市,别称滨城、浪漫之都,辽宁省地级市、副省级市、计划单列市、特大城市,市境位于中国东北地区最南端,三面环海,东濒黄海,西临渤海,南与山东半岛隔海相望,北依东北平原,地处北半球暖温带地区,属于具有海洋性特点的温带季风气候。

#### ②行政区划

大连市辖2个县级市(瓦房店市、庄河市)、1个县(长海县)和7个区(中山区、西岗区、沙河口区、甘井子区、旅顺口区、金州区、普兰店区);另外,还有金普新区、保税区、高新技术产业园区3个国家级对外开放先导区,以及长兴岛临港工业区和花园口经济区等。

#### ③自然资源

土地资源。根据国土三调阶段性数据,大连市土地总面积13792平方千米,其中农用地10610平方千米(含耕地3874平方千米),占77%;建设用地1863平方千米,占13%;未利用地1318平方千米,占10%。全市核心区建成区面积305平方千米,基本农田保护面积3040平方千米。

植物资源。大连市林地总面积4999平方千米,森林面积4249平方千米,森林覆盖率41.5%,林木绿化率50%,建成区人均公园绿地面积11.3平方米。生态公益林面积2755平方千米,其中国家级公益

林 734 平方千米，市级公益林 2021 平方千米。天然林面积 479 平方千米。全市林木种类主要为柞树、黑松、刺槐，有乔木林 4243 平方千米，灌木林 6 平方千米。

动物资源。大连市行政管辖海域面积 3.01 万平方千米，海岸线长 2211 千米，其中大陆岸线长 1371 千米，占辽宁省大陆岸线的 65%，海岛岸线长 840 千米；有海岛 538 个，占全省海岛个数的 85%，其中有居民海岛 40 个，无居民海岛 498 个。深水岸线资源 300 多千米，形成了多处天然良港；沙滩浴场 60 余处。海洋旅游资源条件优越。海洋生物 172 科 414 种，鱼、虾、贝、藻等经济生物及海洋、滨岸、岛屿珍稀生物种类繁多，资源量大，特别是海珍品在国内外享有盛誉。

湿地资源。大连市湿地总面积 3583 平方千米，其中近海及海岸湿地 2421 平方千米，人工(库塘)湿地 1043 平方千米，河流湿地 115 平方千米，沼泽湿地 3 平方千米。大连斑海豹国家级自然保护区 2002 年列入联合国《湿地公约》国际重要湿地名录。

矿产资源。大连市地区矿产资源比较丰富，已发现并有探明储量的各类矿产 44 种，矿产地 350 处。以非金属矿产为主，占矿产资源总量 83.6%。其中：金刚石保有资源储量 901 万克拉，分别占全省和全国的 100%和 49.2%；熔剂用灰岩保有资源储量 4.25 亿吨，占全省 38.87%，居全省第一位；水泥用灰岩保有资源储量 8.18 亿吨，占全省的 23.96%，居全省第二位；制碱用灰岩保有资源储量 3.84 亿吨，占全省 100%；玻璃用石英岩保有资源储量 1.41 亿吨，占全省的 42.66%，居全省第一位；建筑用花岗岩保有资源储量 9272 万立方米，占全省的 17.51%。

#### ④综合经济

2021 年，大连市实现地区生产总值 7825.9 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%。分产业看，第一产业增加值 513.3 亿元，同比增长 5.8%；第二产业增加值 3301.6 亿元，同比增长 9.4%；第三产业增加值 4011.0 亿元，同比增长 7.5%。

2021 年，大连市固定资产投资(不含农户)比上年增长 1.2%。其

中，建设项目投资比上年增长 6.0%，房地产开发投资下降 3.2%。分产业看，第一产业投资比上年增长 19.6%，第二产业投资下降 6.0%，第三产业投资增长 4.2%。全年基础设施投资比上年增长 24.9%。全年高技术产业投资比上年增长 79.6%，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 89.0%、49.5%。

2022 年，大连市实现地区生产总值 8430.9 亿元，同比增长 4.0%。

### ⑤交通运输

2021 年，大连市公路、水运和民航三种运输方式完成货物运输量 21198.0 万吨。其中，公路货运量 18405.6 万吨，水路货运量 2788.7 万吨，民航货邮运量 3.7 万吨。全年三种运输方式货物运输周转量 763.9 亿吨千米。全年公路、水运和民航三种运输方式完成旅客运输量 4319.0 万人次。其中，公路客运量 3612.3 万人次，水路客运量 220.6 万人次，民航客运量 486.1 万人次。全年三种运输方式旅客运输周转量 86.2 亿人千米。全年港口货物吞吐量 3.2 亿吨，集装箱吞吐量 367.2 万标箱。

## (2)区域因素分析

### ①区域概况

獐子岛镇，隶属于辽宁省大连市长海县，地处辽东半岛南侧，东与海洋岛、朝鲜半岛相对，南与山东半岛隔海相望，北、西北与里长山列岛的大长山岛、小长山岛、广鹿岛相邻。辖区总面积 15.82 平方千米。

獐子岛镇下辖 3 个社区和 3 个行政村：沙包社区、东獐社区、西獐社区、大耗村、褙褙村和小耗村。

### ②交通条件

獐子岛镇客运船只 7 艘，其中高速客轮 4 艘，客货滚装船 3 艘，总客位 1214 个。海上客运航线 4 条：獐子至大连航线，獐子岛至大长山岛航线，獐子岛至皮口航线，獐子岛至金石滩货运航线。镇区开通公共汽车线路 2 条。

### ③基础设施条件

#### A. 通路

该区域道路呈环状结构，交通条件一般。

#### B. 供电

獐子岛镇镇区变电站1座，高压输电线路1条，供电可靠率100%。

#### C. 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率98%以上，通讯线路基本畅通。

#### D. 供水

獐子岛镇镇区铺设自来水干线水管70千米，居民自来水普及率98%。

#### (3)个别因素分析

影响待估宗地价格水平的个别因素主要指宗地自身条件、宗地开发程度、宗地周边土地的利用等。

##### ①土地状况

评估对象位于大连市长海县獐子岛镇，土地使用权性质为出让，土地用途工业用地及仓储用地，土地使用权面积共计为21,948.00平方米。

##### ②地质条件

评估对象无灾害性地质条件，地基承载力能够满足正常建设项目的要求，地质条件较好。

##### ③地形条件

评估对象土地平整，地势坡度不大。

##### ④宗地形状

评估对象宗地形状规则，对土地开发利用无影响。

##### ⑤宗地开发程度

宗地内基础设施条件为“五通一平”（通路、通电、通讯、通上、下水及场地平整）。

A. 通路：乡镇级公路；

B. 通电：市政供电，能够满足生产生活需要；

- C. 通讯：接市政通信网，通讯有保障；
- D. 通上、下水：接市政供排水网，供水有保障；
- E. 场地平整。

#### ⑥相邻土地利用情况

评估对象周边土地基本已开发利用，相邻土地利用情况较好。

### 8. 评估案例

#### 案例一：鲍鱼厂厂区(土地使用权评估明细表 序号：1、2)

##### (1)土地概况

《不动产权证书》：辽(2021)长海不动产权第 10001444 号、辽(2019)长海不动产权第 10001260 号

证载权利人：獐子岛集团股份有限公司

实际使用人：獐子岛集团股份有限公司

坐落：长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯

土地用途：工业用地

原始入账价值：162,146.19 元

账面价值：97,017.65 元

使用权类型：出让

终止日期：2052 年 11 月 14 日

证载面积：21335.00 平方米

宗地四至：北至居住区、东至居住区，南至山崖，西至海边

准用年限：50 年

开发程度：五通一平

截至评估基准日，该土地正常使用，状况良好。

##### (2)成本逼近法土地价值的确定

###### ①土地取得费

土地取得费是指在评估基准日评估对象所在区域取得同类型用地所支付的平均费用。根据《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次

修正)中第四十七条规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

根据《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)文件,待估宗地区域土地取得费 54.00 元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{土地取得费}=54.00 \text{ 元/m}^2$$

### ②相关税费

#### A. 耕地开垦费

根据《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)规定,经批准进行非农业建设占用耕地的单位和个人,依法缴纳耕地开垦费的标准为 10.00 元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{耕地开垦费}=10.00 \text{ 元/m}^2$$

#### B. 耕地占用税

根据《辽宁省耕地占用税适用税额方案》(征求意见稿),待估宗地区域耕地占用税的标准为 40.00 元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{耕地占用税}=40.00 \text{ 元/m}^2$$

#### C. 相关税费

$$\text{相关税费}=\text{耕地开垦费}+\text{耕地占用税}$$

$$=10.00+40.00$$

$$=50.00 \text{ 元/m}^2$$

### ③土地开发费

土地开发费用通常是指宗地红线外基础设施配套费,即宗地红线外通路、通水、通电、通讯、通暖等费用。这里的土地开发费是指达到设定的土地开发程度所耗费的社会平均费用。由于设施档次、保证度不同,使得即使同一开发程度的土地开发费也不相同。目前基础设施配套程度土地开发费的分析测算,结合评估宗地的实际开发程度和容积率情况,确定待估宗地达到“五通一平”(即通路、通电、通讯、通上、下水,场地平整)时的土地开发费 130.00 元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{土地开发费}=130.00 \text{ 元/m}^2$$

## ④投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为1年，投资利息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(3.65%)，其中土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{开发周期} \times \text{利息率} + \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times \text{利息率} \\ &= (54.00 + 50.00) \times 1 \times 3.65\% + 130.00 \times 1 \times 1/2 \times 3.65\% \\ &= 6.17 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

## ⑤投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，工业用地的土地开发投资应获得相应的投资回报，根据当地土地开发及投资收益水平，以8%作为本次土地评估的投资利润率，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (54.00 + 50.00 + 130.00) \times 8\% \\ &= 18.72 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

## ⑥50年期土地成本价格

依据成本逼近法计算公式，将上述加和即得无限年期土地成本价格。

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地成本} &= 54.00 + 50.00 + 130.00 + 6.17 + 18.72 \\ &= 258.89 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：V<sub>n</sub>-工业用地50年期土地成本价格

V<sub>N</sub>-无限年期土地成本价格

r-土地还原利率[按6%计]

n-工业用地50年期

$$\text{50年土地成本价格} = 258.89 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}]$$

$$=245.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

⑦土地增值收益

土地所有权收益也称为土地增值收益，是指国家作为土地的所有权人在出让土地使用权时向用地单位收取的经济报酬，它是绝对地租的资本化。土地增值收益是由于土地性能改变而带来的。根据待估宗地所处地域土地情况资料，土地增值收益按 50 年期成本价格的一定比率计取，本次评估土地增值收益率取 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= 50 \text{ 年期土地成本价格} \times 10\% \\ &= 245.00 \times 10\% \\ &= 24.50 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

⑧区位因素修正

由于采用成本逼近法评估得到的土地使用权价格是待估宗地所在区域的平均地价，因此还要根据宗地在区域中的具体位置和宗地条件，进行区位因素修正。根据宗地区域因素及个别因素，编制评估对象各项因素具体条件及修正系数表，并计算评估对象的区位因素修正系数为-4.5%，具体过程如下：

工业用地区位因素修正说明表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	周围分布较多的工业企业，有集聚效应	周围工业企业分布较分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业零星分布	周围无工业企业分布
距县中心距离	距离<2000米	2000米—3500米	3500米—5000米	5000米—6000米	>6000米
距港口距离	距离<1500米	1500米—2000米	2000米—2500米	2500米—3000米	>3000米
路网状况	路网稠密，周围有多条主干道经过，进出主干道各方向均便利	路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道便利	路网较稠密，周围有主干道经过，可通过次干道直接进入主干道	路网较稠密，周围有主干道经过，进出主干道有一定的影响	路网较稠密，进出主干道受交通影响较大
临路状况	临城市交通型或混合型主干道	距主干道<300米，可通过次干道直接到达	距主干道 300—500米，可通过次干道直接到达	通过支路可直接到达，距次干道<500米	临小路或巷道，距次干道>500米
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影响	土地形状较规则，对土地利用无影响	土地形状不规则，但对土地利用无影响	土地形状不规则，对土地利用有影响	土地形状很不规则，对土地利用影响大

工业用地区位因素修正系数表

因素名称	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	3.43%	1.71%	0.00%	-1.71%	-3.43%
距县中心距离	6.14%	3.07%	0.00%	-3.07%	-6.14%
距港口距离	6.14%	3.07%	0.00%	-2.00%	-4.00%
路网状况	5.43%	2.71%	0.00%	-2.71%	-5.43%
临路状况	3.71%	1.86%	0.00%	-1.86%	-3.71%
宗地面积	4.00%	2.00%	0.00%	-2.00%	-4.00%
宗地形状	3.29%	1.64%	0.00%	-1.64%	-3.29%

### 待估宗地区位因素修正系数表

待估宗地区位因素修正系数表			
因素名称	因素说明	优劣程度	修正系数
产业集聚状况	周围工业企业分布分散	劣	-3.43%
距长海县距离	5000米—6000米	劣	-6.14%
距港口距离	1500米—2000米	较优	3.07%
路网状况	路网较稠密，周围有主干道经过，可通过次干道直接进入主干道	一般	0.00%
临路状况	距主干道300—500米，可通过次干道直接到达	一般	0.00%
宗地面积	宗地大小对土地利用不造成影响	较优	2.00%
宗地形状	土地形状规则，对土地利用无影响	一般	0.00%
区位因素修正系数			-4.50%

#### ⑨待估宗地有限年期地价确定

工业用地基准地价是指法定最高使用年限50年条件下的基准地价，待估宗地剩余使用年限与基准地价中规定的法定最高使用年限50年使用年期不一致，需要进行修正。

计算公式：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

其中：K—年期修正系数

r—土地还原利率6%

n—待估宗地剩余使用年限

m—法定最高土地使用年限

待估宗地剩余使用年限为29.89年，法定最高使用年限为50年，则：

$$K = [1 - 1 / (1 + 6\%)^{29.89}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}]$$

$$= 0.8721$$

#### ⑩土地价格

土地价格=(法定最高使用年限土地价格+土地增值收益)×(1±  
区位因素修正)×年期修正系数

$$=(245.00+24.50) \times (1-4.5\%) \times 0.8721$$

$$=224.00 \text{元/平方米(取整)}$$

待估宗地剩余年期土地单价=224.00 元/m<sup>2</sup> (取整)

#### ⑪成本逼近法土地价值

该土地面积为 21,335.00 m<sup>2</sup>, 则:

成本逼近法土地价值=土地单价×土地面积

$$=224.00 \times 21,335.00$$

$$=4,779,000.00 \text{元(取整)}$$

### 9. 评估结果及增减值原因分析

本次评估的土地使用权账面价值 97,825.72 元, 评估价值 4,908,300.00 元, 评估增值 4,810,474.28 元, 增值率 4,917.39%。

土地使用权评估增值的主要原因是土地原始取得成本较低且近些年土地价格上涨, 故形成评估增值。

#### (五)海域使用权评估技术说明

##### 1. 评估范围

纳入评估范围的海域使用权为獐子岛集团股份有限公司位于长海县獐子岛镇的 5 宗海域使用权。

##### 2. 海域使用权概况

委估的 5 宗海域使用权均已取得不动产权证书, 证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。其中: 辽(2022)长海不动产权第 10930634 号海域坐落于獐子岛镇獐子岛西部海域, 面积 257.1333 公顷, 水深约 5-25 米, 海底为部分礁石部分泥沙, 海洋资源丰富, 海域内出产为鲍鱼、海螺及海参等水产品; 其余 4 宗海域坐落于獐子岛镇獐子岛北部海域, 面积 1199.34 公顷, 水深约 35-45 米, 海底为泥沙, 海域出产少量海参及其他海产品。具体情况见下表:

序号	海域权证编号	海域坐落位置	取得日期	终止日期	面积(公顷)	管理号
1	辽(2022)长海不动产权第10930634号	獐子岛镇獐子岛西部海域	2015/9/10	2026/6/22	257.1333	2022D21022415931
2	辽(2020)长海县不动产权第10900546号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	2015D21022414645
3	辽(2020)长海县不动产权第10900556号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	2015D21022414452
4	辽(2020)长海县不动产权第10900573号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	2015D21022413790
5	辽(2020)长海县不动产权第10900574号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	2015D21022414000

海域使用权具体位置详见《不动产权证书》后附的宗海位置图和宗海界址图。5宗海域使用权均设定抵押。

### 3. 评估过程

#### (1) 核对申报资料

根据产权持有人提供的海域使用权申报明细表，通过核实、查阅资产财务帐等资料，对海域位置、海域项目名称、海域起止日期、用途、面积等资料进行核对分析。对申报明细表中账实不符、重复、遗漏的项目，通过核实予以修正。

#### (2) 现场勘查

在产权持有人财务人员和相关资产管理人员的配合下，通过对海域使用权的海域位置、海底情况、水深情况等进行现场勘查，并填写现场勘察记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

#### (3) 资料搜集

收集海域使用权区域内相似海域的买卖等市场信息，为海域使用权的评估测算提供参考依据；同时收集海域使用权权属证明资料。

#### (4) 评定估算

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据被评估海域的具体情况，采用相应的评估方法进行评定估算，并撰写有关评估说明。

### 4. 评估方法

根据评估目的、评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用市场法评估海域使用权。

市场比较法是将待估海域使用权与在较近时期内发生的同类交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(海域的外部条件)

及个别因素(海域自身条件)加以比较对照,以同类海域使用权的价格为基础,做必要的修正得出待估海域使用权最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行:

- A. 搜集交易实例的有关资料;
- B. 选取有效的可比市场交易实例;
- C. 建立价格可比基础;
- D. 进行交易情况修正;
- E. 进行交易日期修正;
- F. 进行区域因素修正;
- G. 进行个别因素修正;
- H. 求得比准价格,确定被评估海域使用权的评估价值。

#### 5. 评估案例

##### 獐子岛镇獐子岛西部海域(海域使用权评估细表 序号: 1)

###### (1)资产概况

该海域位于獐子岛镇獐子岛西部海域,证载面积为 257.1333 公顷,证载使用期限自 2015 年 9 月 10 日至 2026 年 6 月 22 日止,证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。獐子岛镇獐子岛西部海域为近海,水深 5-25 米,海底为部分礁石部分泥沙,海洋资源丰富,海域内出产鲍鱼、海参及海螺等海产品。

###### (2)评估测算过程

市场比较法是将待估海域使用权与在较近时期内发生的同类交易实例,就交易条件、价格形成的时间、区域因素(海域的外部条件)及个别因素(海域自身条件比较对照,同类海域使用权的价格为基础,做必要的修正,得出待估海域使用权最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行:

- A. 搜集交易实例的有关资料;
- B. 选取有效的可比市场交易实例;
- C. 建立价格可比基础;
- D. 进行交易情况修正;

- E. 进行交易日期修正；  
 F. 进行区域因素修正；  
 H. 求得比准价格，确定被评估海域使用权的评估价值。

### ①选取可比案例

根据替代原则，选取近期同一级别圈内较近的三个交易案例作为比较案例。经评估人员市场调查，确定选取如下三个案例：

序号	修正因素	案例一	案例二	案例三
1	坐落位置	长海县广鹿岛镇瓜皮岛南部海域使用权	长海县广鹿岛东部海域使用权	长海县广鹿乡塘洼村
2	交易单价(元/亩)	8624.00	8538.00	8141.53
3	交易日期	2022/7/1	2022/7/1	2019/10/15
4	交易价格类型	二级市场	二级市场	二级市场
5	海洋环境	无污染	无污染	无污染
6	离陆地距离	较近	较近	较近
7	水温水质状况	一般	一般	一般
8	海上交通条件	较好	较好	较好
9	水深	深度(5-25)	深度(5-25)	深度(5-25)
10	海域面积(公顷)	470.6667	441.3333	100.8
11	海底	部分礁石部分泥沙	部分礁石部分泥沙	部分礁石部分泥沙
12	剩余权利年限	永续期	永续期	永续期
13	使用状况	正常	正常	正常
14	海洋生物资源	海参等多种产品	海参等多种产品	海参等多种产品

### ②因素修正调整及指数确定

建立比较基础并对交易情况、区域因素、个别因素进行比较修正。

交易情况修正：本报告中所选择的比较案例均为自由竞争市场上的市场成交价，故无需进行交易情况调整。

市场状况调整：委估对象与比较案例的交易日期为近期交易价格变化不大，故无需进行市场状况调整。

区域状况调整：主要考虑委估海域在海洋环境、离陆地距离、水温水质状况、海上交通条件等影响因素的差异，对区位状况优劣造成的价格增减进行调整。

#### 区域因素系数调整规则

序号	比较因素	评价指标与级别	比较因素系数调整规
1	海洋环境	无污染、轻略污染、污染三个等级	每相差一个级别修正
2	离陆地距离	分近、较近、远三个等级	每相差一个级别修正
3	水温水质状况	分为优、较优、一般三个等级	每相差一个级别修正

序号	比较因素	评价指标与级别	比较因素系数调整规
4	海上交通条件	分为优、较好、一般三个等级	每相差一个级别修正
5	水深	分为5-30米、30-45米、45米以上三个等级	每相差一个级别修正
6	海域面积	500公顷为一个级别，每增加或减少100公顷调整一个等级	每相差一个层修正
7	海底	分为礁石、泥沙、污泥三个等级	每相差一个级别修正

### ③价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为100，以估价对象的各项影响因素与评估实例进行比较，得出价格影响因素比较指数修正如下：

因素修正		委估对象	案例一	案例二	案例三
坐落位置		獐子岛镇獐子岛西部海域	长海县广鹿岛镇瓜皮岛南部海域使用权	长海县广鹿岛东部海域使用权	长海县广鹿乡塘洼村
交易单价(元/亩)		待估	8624.00	8538.00	8141.53
交易日期		100	100	100	100
交易情况	交易价格类型	100	100	100	100
区域因素	海洋环境	100	100	100	100
	离陆地距离	100	102	102	102
	水温水质状况	100	95	95	95
	海上交通条件	100	102	102	102
个别因素	水深	100	100	100	100
	海域面积	100	100	100	100
	海底	100	100	100	100
	剩余权利年限	100	100	100	100
	使用状况	100	100	100	100
	海洋生物资源	100	100	100	100

### ④比准价格的确定

修正因素		案例一	案例二	案例三
坐落位置		长海县广鹿岛镇瓜皮岛南部海域使用权	长海县广鹿岛东部海域使用权	长海县广鹿乡塘洼村
交易单价(元/亩)		8624.00	8538.00	8141.53
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况	交易价格类型	100/100	100/100	100/100
区域因素	海洋环境	100/100	100/100	100/100
	离陆地距离	100/102	100/102	100/102
	水温水质状况	100/95	100/95	100/95
	海上交通条件	100/102	100/102	100/102
	水深	100/100	100/100	100/100

修正因素		案例一	案例二	案例三
个别因素	海域面积	100/100	100/100	100/100
	海底	100/100	100/100	100/100
	剩余权利年限	100/100	100/100	100/100
	使用状况	100/100	100/100	100/100
	海洋生物资源	100/100	100/100	100/100
	修正后单价(元/亩)	8725	8638	8237
修正后平均单价(元/亩)		8530.00		

### ⑤评估价值的确定

委估海域证载面积为 257.1333 公顷，则：

评估价值=面积×评估单价

$$=257.1333 \times 15 \times 8530$$

$$=32,900,200.00 \text{ 元 (取整)}$$

### 6. 评估结果及增减值原因分析

本次评估的海域使用权评估价值 66,901,400.00 元，评估增值 66,901,400.00 元。海域使用权无账面价值，故形成评估增值。

## 四、评估结论及分析

### (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 290.43 万元，评估价值为 9,342.44 万元，评估增值 9,052.01 万元，增值率为 3,116.76%。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	290.43	9,342.44	9,052.01	3,116.76
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	280.64	2,161.47	1,880.82	670.19

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%
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	9.78	7,180.97	7,171.19	73,325.05
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	290.43	9,342.44	9,052.01	3,116.76

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

## (二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

### 1. 房屋建筑物

#### (1) 评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估范围的房屋建筑物账面原值 17,053,349.77 元，账面净值 2,168,701.08 元，评估原值 26,149,800.00 元，评估净值 12,739,800.00 元，评估原值增值 9,096,450.23 元，增值率 53.34%，评估净值增值 10,571,098.92 元，增值率 487.44%。

#### (2) 增减值原因分析

房屋建筑物评估原值增值是由于近年人工、材料、机械价格上涨，综合影响形成评估原值增值；评估净值增值的主要原因是房屋建筑物经济耐用年限长于会计选用的折旧年限，形成评估净值增值。

### 2. 构筑物

#### (1) 评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估范围的构筑物账面原值 2,484,179.42 元，账面净值 211,159.04 元，评估原值 11,800,130.00 元，评估净值 7,324,991.00 元，评估原值增值 9,315,950.58 元，增值率 375.01%，评估净值增值

7,127,475.57 元, 增值率 3,368.95%。

#### (2) 增减值原因分析

构筑物评估增值主要原因是部分构筑物无账面价值并且近年人工、材料、机械价格上涨, 构筑物经济耐用年限长于会计选用的折旧年限所致形成评估净值增值。

### 3. 机器设备

#### (1) 评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估范围的机器设备账面原值 12,292,469.19 元, 账面价值 426,573.03 元, 评估原值 6,647,886.00 元, 评估净值 1,549,861.00 元, 评估原值减值 5,644,583.19 元, 减值率 45.92%, 评估净值增值 1,123,287.97 元, 增值率 263.33%。

#### (2) 增减值原因分析

机器设备类资产原值减值是由于随着机加工技术的发展, 近年来设备购置价格有所降低; 评估净值增值的主要原因为设备经济耐用年限长于会计选用的折旧年限形成评估净值增值。

### 4. 土地使用权

#### (1) 评估价值与账面价值比较变动情况

本次评估的土地使用权账面价值 97,825.72 元, 评估价值 4,908,300.00 元, 评估增值 4,810,474.28 元, 增值率 4,917.39%。

#### (2) 增减值原因分析

土地使用权评估增值的主要原因是土地原始取得成本较低且近些年土地价格上涨, 故形成评估增值。

### 5. 海域使用权

本次评估的海域使用权评估价值 66,901,400.00 元, 评估增值 66,901,400.00 元。

海域使用权评估增值的主要原因是海域使用权无账面价值, 故形成评估增值。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者

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) 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) 委托人及产权持有人关系

委托人及产权持有人为同一单位。

#### (三) 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。

## 二、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。

## 三、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涉及的相关资产市场价值。

评估范围为獐子岛集团股份有限公司拟出售资产所涉及的相关资产，资产类型具体包括：房屋建(构)筑物、机器设备、土地使用权、海域使用权(不包括海底存货)，账面价值合计 290.43 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，经济行为文件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. 房屋建筑物

本次委估房屋建筑物 30 项，账面原值 17,053,349.77 元，账面净值 2,168,701.08 元。委估房屋建筑物包括一级泵房、办公室、养殖车间、培育间、育苗车间、蓄水池、砂滤池、办公楼、种鲍间、配电房等，房屋坐落于长海县獐子岛镇西獐村。房屋结构分别为砖混、砖木及钢混，设计用途为工业，总建筑面积为 17,767.44 平方米，1984 年-2022 年陆续建成，处于正常在用状态。

#### 2. 构筑物

本次委估构筑物 28 项，账面原值 2,484,179.42 元，账面净值 211,159.04 元，主要为厂区道路、海堤、厕所、海底管道工程以及台筏等。于 1995 年至 2020 年之间建成。大部分构筑物处于正常在用状态。

#### 3. 机器设备

本次委估机器设备 57 项，104 台(套/个/把/张)，账面原值 12,292,469.19 元，账面净值 426,573.03 元。主要包括供水设备、取暖设备、发电机组、预热器、水泵、罗茨风机、板式换热器、刷板机、保险柜、文件柜，办公桌椅等。机器设备分布于獐子岛集团股份有限公司鲍鱼厂厂区内。设备购置时间在 1994 年至 2022 年之间，截至评估基准日大部分设备处于在用状态，维护保养一般。

#### 4. 土地使用权

本次委估土地使用权 3 宗，原始入账价值 163,495.19 元，账面价值 97,825.72 元。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(m <sup>2</sup> )
1	辽(2021)长海不动产权第10001444号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	21,335.00
2	辽(2019)长海不动产权第10001260号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	
3	长国用(2014)字第021040429号	出让	仓储	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐村大扁滩屯	613.00

##### (1) 土地权利状况

在评估基准日，辽(2021)长海不动产权第 10001444 号、辽(2019)长海不动产权第 10001260 号土地存在抵押权，长国用(2014)字第 021040429 号土地，不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

(2) 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

至评估基准日，宗地上主要建筑物为养殖车间、室外育苗室、育苗车间、培育间等，总建筑面积为 17,767.44 平方米。

#### 5. 海域使用权

本次委估海域使用权共 5 宗，已取得不动产权证书，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司，5 宗海域使用权均设定抵押。具体情况见下表：

序号	海域权证编号	海域坐落位置	取得日期	终止日期	面积(公顷)	抵押权人
1	辽(2022)长海不动产第10930634号	獐子岛镇獐子岛西部海域	2015/9/10	2026/6/22	257.1333	中国民生银行
2	辽(2020)长海县不动产第10900546号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	中国建设银行
3	辽(2020)长海县不动产第10900556号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	中国建设银行
4	辽(2020)长海县不动产第10900573号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	中国建设银行
5	辽(2020)长海县不动产第10900574号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	中国建设银行
	合计				1456.4733	

本次委估海域使用权共 5 宗，均已取得不动产权证书，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。其中：辽(2022)长海不动产第 10930634 号海域坐落于獐子岛镇獐子岛西部海域，面积 257.1333 公顷，水深约为 5-25 米，海底为部分礁石部分泥沙，海域内出产鲍鱼、海螺、海参等水产品；其余 4 宗海域坐落于獐子岛镇獐子岛北部海域，面积 1199.34 公顷，水深 35-45 米，海底为泥沙，海域出产少量海参及其他海产品。

海域使用权具体位置详见《不动产权证书》后附的宗海位置图和宗海界址图。

#### 四、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。

评估中的一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准，发表估价意见的资产均为基准日实际存在的资产。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 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

## 1. 房屋建筑物

(1)截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，委估资产中有 6 项房屋建筑物尚未办理《不动产权证书》，总面积为 1,600.68 平方米。具体情况如下表所示：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积	账面价值	
				原值	净值
1	四级泵房	1999/12/20	62.78	49,724.00	1,491.72
2	换热器房	1996/11/20	27.30	8,958.00	268.74
3	罗茨鼓风机房	1999/12/20	27.60	3,571.00	107.13
4	充氧房	1999/12/20	45.00	8,100.00	243.00
5	南车间循环水处理系统	2009/12/31	358.00	1,768,250.37	653,368.29
6	种鲍间	2022/9/29	1,080.00	989,488.81	977,491.24
	合计		1,600.68	2,828,092.18	1,632,970.12

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。

(2)截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，委估资产中 2 项房屋设定抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司大连长海支行。房屋登记情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积	账面价值	
					原值	净值
1	辽 2021 长海不动产权第 10001444 号	室外育苗室	1996/6/20	4,128.28	559,177.00	16,775.31
2		培育间	1995/11/20		2,323,499.76	69,704.99
3	辽 2019 长海不动产权第 10001260 号	育苗车间	2001/7/20	5,890.00	5,936,965.88	178,108.98
		合计		10,018.28	8,819,642.64	264,589.28

## 2. 土地使用权

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，辽(2021)长海不动产权第 10001444 号、辽(2019)长海不动产权第 10001260 号土地设定抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司大连长海支行。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	辽(2021)长海不动产权第10001444号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	21,335.00
2	辽(2019)长海不动产权第10001260号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	

### 3. 海域使用权

截至评估基准日2022年12月31日，委估的5宗海域使用权均已设定抵押。具体情况见下表：

序号	海域权证编号	海域坐落位置	取得日期	终止日期	面积(公顷)	抵押权人
1	辽(2022)长海不动产权第10930634号	獐子岛镇獐子岛西部海域	2015/9/10	2026/6/22	257.1333	中国民生银行
2	辽(2020)长海县不动产权第10900546号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	中国建设银行
3	辽(2020)长海县不动产权第10900556号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	中国建设银行
4	辽(2020)长海县不动产权第10900573号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	中国建设银行
5	辽(2020)长海县不动产权第10900574号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	中国建设银行
	合计				1456.4733	

(二)评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试。对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关使用人员的询问情况等方法来判断设备状况。

## 六、关于资产清查情况的说明

(一)在确定评估基准日后，獐子岛集团股份有限公司组织了委估资产的清查。

(二)清查盘点基准日为2022年12月31日，实际盘点时间即现场工作时间，为2023年3月30日至2023年4月8日。

(三)实施方案

此项清查工作由委托人对委估资产进行清查，并由具体负责此项资产的人员核对并填写委估资产清单。此项清查工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

#### (四)清查方法

在评估人员进入现场清查前，委托人首先进行自查，对委估资产与申报明细一一核对，做到不重不漏。

制定资产清查实施计划，按资产类型和特点，于现场工作时间2023年3月30日至2023年4月8日，委托人与评估人员共同进行资产的核查工作。清查工作结束后，对清查核实明细项目双方人员进行了沟通。

实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目企业财务人员与评估人员进行了沟通。

#### (五)资产清查情况结果

1. 通过实地清查核实，委托人和评估师对申报的表、实进行了核实，从而确定进行评估的资产范围，做到不重不漏，评估范围以企业申报的为准；

##### 2. 房屋建筑物

本次委估房屋建筑物 30 项，账面原值 17,053,349.77 元，账面净值 2,168,701.08 元。委估房屋建筑物包括一级泵房、办公室、养殖车间、培育间、育苗车间、蓄水池、砂滤池、办公楼、种鲍间、配电房等，房屋坐落于长海县獐子岛镇西獐村。房屋结构分别为砖混、砖木及钢混，设计用途为工业，总建筑面积 17,767.44 平方米，1984 年-2022 年陆续建成，处于正常在用状态。

##### 3. 构筑物

本次委估构筑物 28 项，账面原值 2,484,179.42 元，账面净值 211,159.04 元，主要为厂区道路、海堤、厕所、海底管道工程以及台筏等。于 1995 年至 2020 年之间建成。大部分构筑物处于正常在用状态。

##### 4. 机器设备

本次委估机器设备 57 项，104 台(套/个/把/张)，账面原值

12,292,469.19 元，账面净值 426,573.03 元。主要包括供水设备、取暖设备、发电机组、预热器、水泵、罗茨风机、板式换热器、刷板机、保险柜、文件柜，办公桌椅等。机器设备主要分布于獐子岛集团股份有限公司鲍鱼厂厂区内。设备购置时间在 1994 年至 2022 年之间，截至评估基准日大部分设备处于在用状态，维护保养一般。

#### 5. 土地使用权

本次委估土地使用权 3 宗，原始入账价值 163,495.19 元，账面价值 97,825.72 元。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(m <sup>2</sup> )
1	辽(2021)长海不动产权第 10001444 号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	21,335.00
2	辽(2019)长海不动产权第 10001260 号	出让	工业	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐社区大扁滩屯	
3	长国用(2014)字第 021040429 号	出让	仓储	2052/11/14	獐子岛集团股份有限公司	长海县獐子岛镇西獐村大扁滩屯	613.00

##### (1)土地权利状况

截至评估基准日，辽(2021)长海不动产权第 10001444 号、辽(2019)长海不动产权第 10001260 号土地存在抵押权；长国用(2014)字第 021040429 号土地，不存在抵押权、担保权、租赁权等他项权利。

##### (2)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，宗地上主要建筑物为养殖车间、室外育苗室、育苗车间、培育间等，总建筑面积为 17,767.44 平方米。

#### 6. 海域使用权

本次委估海域使用权共 5 宗，已取得不动产权证书，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司，5 宗海域使用权均设定抵押。具体情况见下表：

序号	海域权证编号	海域坐落位置	取得日期	终止日期	面积(公顷)	抵押权人
1	辽(2022)长海不动产第10930634号	獐子岛镇獐子岛西部海域	2015/9/10	2026/6/22	257.1333	中国民生银行
2	辽(2020)长海县不动产第10900546号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	中国建设银行
3	辽(2020)长海县不动产第10900556号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	中国建设银行
4	辽(2020)长海县不动产第10900573号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	320	中国建设银行
5	辽(2020)长海县不动产第10900574号	獐子岛镇獐子岛北部海域	2015/7/27	2025/6/22	279.67	中国建设银行
	合计				1456.4733	

本次委估海域使用权共 5 宗，均已取得不动产权证书，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。其中：辽(2022)长海不动产第 10930634 号海域坐落于獐子岛镇獐子岛西部海域，面积 257.1333 公顷，水深 5-25 米，海底为部分礁石部分泥沙，海域内出产鲍鱼、海螺、海参等水产品；其余 4 宗海域坐落于獐子岛镇獐子岛北部海域，面积 1199.34 公顷，水深 35-45 米，海底为部分泥沙，海域出产少量海参及其他海产品。

海域使用权具体位置详见《不动产权证》后附的宗海位置图和宗海界址图。

## 七、资料清单

- (一) 委估资产清查明细表；
- (二) 委托人及产权持有人营业执照复印件；
- (三) 土地使用权证复印件；
- (四) 房屋所有权证；
- (五) 不动产权证书复印件；
- (六) 机器设备的购置发票；
- (七) 其他说明资料。

[此页为签署页，无正文]

委托人及产权持有人(盖章):



委托人及产权持有人法定代表人:

