

本资产评估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转让资产项目

资产评估说明

元正评报字[2021]第 312 号

辽宁元正资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十二日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分	评估说明正文	5
	评估对象与评估范围说明	5
	一、评估对象与评估范围内容	5
	二、实物资产的分布情况及特点	5
	资产核实情况总体说明	7
	一、资产核实人员组织、实施时间和过程	7
	二、影响资产核实的事项及处理方法	8
	三、核实结论	8
	评估技术说明	9
	一、库存商品	9
	二、房屋建筑物类资产	10
	三、设备类资产	16
	四、土地使用权	22
	五、海参圈评估	25
第四部分	评估结论及分析	31
	一、评估结论	31
	二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	31

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容委托人和产权持有人共同撰写，并由委托人单位负责人和产权持有人负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及产权持有人概况

(一) 委托人概况

委托人 1

名称：獐子岛集团股份有限公司

类型：股份有限公司

法定代表人：唐艳

注册资本：人民币柒亿壹仟壹佰壹拾壹万元整

成立日期：1992年9月21日

营业期限：自1992年9月21日至2052年9月18日

住所：辽宁省长海县獐子岛镇沙包村

统一社会信用代码：91210200241261121A

委托人 2

名称：大连长盈海洋牧场有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：张云京

注册资本：人民币贰亿元整

成立日期：2021年11月05日

营业期限：自2021年11月05日至长期

住所：辽宁省大连市长海县大长山岛镇环海路167号

统一社会信用代码：91210224MA7CKUWY33

(二) 产权持有人概况

名称：獐子岛集团股份有限公司

类型：股份有限公司

法定代表人：唐艳

注册资本：人民币柒亿壹仟壹佰壹拾壹万元整

成立日期：1992年9月21日

营业期限：自1992年9月21日至2052年9月18日

住所：辽宁省长海县獐子岛镇沙包村

统一社会信用代码：91210200241261121A

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）。

（三）委托人与产权持有人的关系

本次评估的委托人獐子岛集团股份有限公司即为产权持有人，委托人大连长盈海洋牧场有限公司拟收购产权持有人獐子岛集团股份有限公司的资产，之外二者无其它关系。

二、关于经济行为的说明

依据獐子岛集团股份有限公司《工作计划》，獐子岛集团股份有限公司需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为獐子岛集团股份有限公司拟转让上述资产提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为单项资产。评估范围为獐子岛集团股份有限公司位于辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯的房屋建筑物、土地、存货、设备及海参圈。账面价值 18,068,696.08 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2021 年 10 月 31 日。委托人为此次转让拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1.本次评估范围中底播海参，于2021年11月16日由潜水员探底采样，得出的数据为勘察日海参规格和存量。

2.企业申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的。

3.本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，资产评估师假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查作出判断；

4.本次评估中，资产评估师未对各种建、构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，资产评估师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，通过实地勘查作出判断。

5.委估资产位于庄河，因新冠疫情的评估人员无法现场实地勘察。通过产权持有单位工作人员视频的方式对资产情况进行远程勘察。底播海参通过视频和录像的方式，监盘潜水员踩点情况，并统计每点位海参数量、规格及点位面积，取个点平均数据，确定海域底播海参数量及规格。

六、资产负债清查情况

獐子岛集团股份有限公司位于辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯的房屋建筑物、土地、存货、设备及海参圈。账面价值 18,068,696.08 元。

房屋具体情况如下：

序号	建筑物名称	房产证号	用途	建成年月	详细地址	结构	层数	建筑面积(M2)
1	办公楼	庄村房执字第0002566号	办公	2005/6/29	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	3	482.31
2	车库及锅炉房		锅炉房	2005-06-29	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	1	147.00
3	看护房		看护	2005-06-29	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	1	180.00
4	护海设施		房屋供电	2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	1	
5	石城岛海参加工车间		加工间	2013/10/30	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	1	560.00

土地具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	土地取得日期	土地终止日期	土地用途	用地性质	开发程度	面积(M ²)
1	庄国用 2004 字第 2705 号	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	2004/5/31	2054/5/30	工业	出让	五通一平	292.93

构筑物共三项，包括场院及两个机井。

车辆具体情况如下：

序号	车牌号码	品牌型号	生产厂家	计量单位	数量	购置年月	启用年月	已行驶里程(公里)
1	辽 B53WC9	福田皮卡	福田汽车	辆	1	2019-3	2019-3	10769
2	辽 BY2U39	江铃皮卡汽车	江铃汽车	辆	1	2014-4	2014-4	74574

机器设备共 133 项，为海参加工、办公设备，至基准日均能正常使用。

其他无形资产为 8 个海参圈，具体情况如下：

序号	内容或名称	产权证号	取得日期	地址	面积(M ²)
1	4 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930109 号	2003/6/1	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	192,301.00
2	5 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930104 号	2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	175,338.00
3	6 号海参圈		2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	
4	7 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930105 号	2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	197,447.00
5	8 号海参圈		2011-06-30	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	
6	1 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930107 号	2008-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	153,588.00
7	2 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930106 号	2009-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	233,337.00
8	3 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930108 号	2011-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	166,666.00

库存商品共 8 项，为海参养殖所需的外购商品以及 1-4 号圈内自养海参。

上述八个海参圈均处于抵押状态，5-8 号海参圈对外租赁。其他资产均无抵押、涉诉和租赁情况。

七、资料清单

獐子岛集团股份有限公司已向评估机构提供了以下资料：

1.獐子岛集团股份有限公司资产评估申报表；

2. 獐子岛集团股份有限公司营业执照；
3. 资产权属证明文件（房产证、土地证、车辆行驶证和海参圈不动产权证）；
4. 重大合同、协议等；
5. 与本次评估有关的其他资料及专项说明。

委托人及产权持有人(盖章):



二〇二一年十一月二十二日



第三部分 评估说明正文

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

评估对象为单项资产。评估范围为獐子岛集团股份有限公司位于辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯的房屋建筑物、土地、存货、设备及海参圈。账面价值 18,068,696.08 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

房屋具体情况如下：

序号	建筑物名称	房产证号	用途	建成年月	详细地址	结构	层数	建筑面积(M2)
1	办公楼	庄村房执字第 0002566 号	办公	2005/6/29	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	3	482.31
2	车库及锅炉房		锅炉房	2005-06-29	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	1	147.00
3	看护房		看护	2005-06-29	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	1	180.00
4	护海设施		房屋供电	2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	电缆	1	
5	石城岛海参加工车间		加工间	2013/10/30	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	砖混	1	560.00

土地具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	土地取得日期	土地终止日期	土地用途	用地性质	开发程度	面积(M ²)
1	庄国用 2004 字第 2705 号	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	2004/5/31	2054/5/30	工业	出让	五通一平	292.93

构筑物共三项，包括场院及两个机井。

车辆具体情况如下：

序号	车牌号码	品牌型号	生产厂家	计量单位	数量	购置年月	启用年月	已行驶里程(公里)
1	辽 B53WC9	福田皮卡	福田汽车	辆	1	2019-3	2019-3	10769

序号	车牌号码	品牌型号	生产厂家	计量单位	数量	购置年月	启用年月	已行驶里程(公里)
2	辽 BY2U39	江铃皮卡汽车	江铃汽车	辆	1	2014-4	2014-4	74574

机器设备共 133 项，为海参加工、办公设备，至基准日均能正常使用。

其他无形资产为 8 个海参圈，具体情况如下：

序号	内容或名称	产权证号	取得日期	地址	面积(M2)
1	4 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930109 号	2003/6/1	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	192,301.00
2	5 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930104 号	2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	175,338.00
3	6 号海参圈		2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	
4	7 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930105 号	2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	197,447.00
5	8 号海参圈		2011-06-30	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	
6	1 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930107 号	2008-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	153,588.00
7	2 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930106 号	2009-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	233,337.00
8	3 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930108 号	2011-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	166,666.00

库存商品共 8 项，为海参养殖所需的外购商品以及 1-4 号圈内自养海参。

上述八个海参圈均处于抵押状态，5-8 号海参圈对外租赁。其他资产均无抵押、涉诉和租赁情况。

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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，成立了以项目负责人为主的资产核实小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2021年11月16日至2021年11月17日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

2.初步审查和完善产权持有人提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了远程视频勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据远程视频勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、房屋建筑物、土地、车辆、机器设备和海參圈等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

1.本次评估中,评估人员对房屋建筑物的外观、装修、设备配套状况和权属资料进行了核实,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,资产评估师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,通过实地勘查作出判断。

2.现场勘察中,评估人员对设备的数量和权属资料进行了核实,未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测。资产评估师主要通过和技术人员现场交流,结合资产现状和闲置时间从而对资产技术状态做出判断。

3.委估资产位于庄河,因新冠疫情的影响评估人员无法现场实地勘察。通过产权持有单位工作人员视频的方式对资产情况进行远程勘察。底播海参通过视频和录像的方式,监盘潜水员踩点情况,并统计每点位海参数量、规格及点位面积,取个点平均数据,确定海域底播海参数量及规格。

三、核实结论

经过清查核实,至评估基准日,评估人员在资产清查所知范围内,清查情况表明:

所核结果与评估申报记录一致。

评估技术说明

一、库存商品

库存商品账面值为 10,743,924.70 元。存货的具体评估方法及过程如下：

雅马哈机油、马尾藻、工作服（分体冬装）、白钢板、角钢、扁铁和灭蚤灵。上述材料因耗用量大，周转速度较快，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估价值。

汽油，因近期油价变化较大，本次评估按照市场价格确定。

养植物-海参评估方法：

基本公式=海参单价×亩产量×面积-采捕费用

1.海参单价通过市场询价确定基准日市场海参批发价格；

2.亩产量通过在每个海参圈内随即选取数个点位，通过潜水员下海捕捞，确定平均海参规格、数量。

3.采捕费用通过市场询价取定基准日潜水员每公斤捕捞费用。

案例 1：汽油(库存商品序号 1)

账面值 752.37 元，数量 110 升，规格 92#乙醇汽油

根据市场询价 92#乙醇汽油 7.46 元/升，评估值=单价×数量=7.46×110=821.00 元（个位取整）。

案例 2：1-4 号圈海参(库存商品序号 9)

基本公式=海参单价×亩产量×面积-采捕费用

1.海参单价通过市场询价确定基准日市场海参批发价格，经询价该规格海参每公斤 160 元；

2.亩产量通过在每个海参圈内随即选取数个点位，通过潜水员下海捕捞，确定平均海参规格、数量；

资产	品种	点位	重量 (克)	数量 (头)	平均 克数	抽点面 积(亩)	亩 数	亩产 (kg)	产量 (kg)
合计									185,528.19
一号圈	小计		1926	38	50.68	0.0135	230	142.67	32,813.50
	海参	点位一	1231	27	45.59	0.0034			

资产	品种	点位	重量 (克)	数量 (头)	平均 克数	抽点面 积(亩)	亩 数	亩产 (kg)	产量 (kg)
		点位二	325	4	81.25	0.0034			
		点位三	370	7	52.86	0.0034			
		点位四				0.0034			
	小计		2269	29	78.24	0.0135	350	168.07	58,826.22
二号圈	海参	点位一	280	4	70.00	0.0034			
		点位二	107	2	53.50	0.0034			
		点位三	1186	13	91.23	0.0034			
		点位四	696	10	69.60	0.0034			
三号圈	小计		1872	33	56.73	0.0135	250	138.67	34,666.84
	海参	点位一	670	8	83.75	0.0034			
		点位二	187	4	46.75	0.0034			
		点位三	1015	21	48.33	0.0034			
		点位四				0.0034			
四号圈	小计		2776	55	50.47	0.0135	288	205.63	59,221.63
	海参	点位一	1112	20	55.60	0.0034			
		点位二	1076	26	41.38	0.0034			
		点位三	588	9	65.33	0.0034			
		点位四				0.0034			

3.采捕费用通过市场询价取定基准日潜水员每公斤捕捞费用为 5 元/公斤

4.海参评估值见下表:

	产量 (公斤)	均单价	金额	采捕费	净额
合计	185,528.19		2,968.45	92.76	2,876.00
一号圈	32,813.50	160	525.02	16.41	508.61
二号圈	58,826.22	160	941.22	29.41	911.81
三号圈	34,666.84	160	554.67	17.33	537.34
四号圈	59,221.63	160	947.55	29.61	917.94

5.海参账面值 10722893.33 元,主要为投苗成本,评估值 28760000.00 元,为成体商品海参市场价值扣减捕捞费用,增值的主要原因是养植物自然成长,价值增高。

二、房屋建筑物类资产

1.评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物资产账面值如下表所示:

金额单位:人民币元

序号	项目	项数	建筑面积 (平方米)	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	5	1,369.31	1,326,218.62	367,127.30
2	构筑物	3		246,192.03	28,517.62

2.房屋建筑物概况

(1) 主要资产物理状况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。主要建筑物包括：办公楼、车库及锅炉房、看护房、护海设施（看护房附属供电）和石城岛海参加工车间，均为砖混结构；构筑物场院和机井。房屋建筑物类资产多建设于2005年，分布于辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯厂区内。

上述资产现正常在用，能定期对其进行保养和维护。

(2) 房产权属情况

纳入本次评估的全部房产中，无证房产情况统计详见下表：

建筑物名称	面积 (平方米)	账面原值(元)	账面净值(元)	备注
车库及锅炉房	147.00	65,277.08	13,566.40	
看护房	180.00	6,743.00	202.29	
护海设施		34,215.00	1,026.45	看护房设施
石城岛海参加工车间	560.00	650,400.00	233,954.30	

除此之外其它房产均已办理了房屋所有权证，且权属明晰。獐子岛集团股份有限公司承诺上述房产归公司所有，由此可能产生的法律纠纷同评估机构无关。

房屋建筑物占用的土地已办理了土地使用权证，证载使用权人均为獐子岛集团股份有限公司。

(3) 主要资产经济状况

未发现其他涉诉、抵押、担保等它项权利事项。

3.评估过程

(1) 核对申报资料

根据委托人及被评估单位提供的申报明细表，通过核实、查阅财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工年限、建筑面积等资料进行核对分析。对申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

(2) 现场勘查

在被评估单位基建技术人员或相关固定资产管理人员的配合下，通过远程视频对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，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

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料，收集建筑物区域内相似建筑物的租赁、买卖等市场信息，为房屋建筑物的评估测算提供参考依据；同时，根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所对应的土地使用权状况，并取得所对应的土地使用权相关证书或其他权属证明资料。

(4) 评定估算

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据被评估房屋建筑的具体情况，分别采用不同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

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

成本法是在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的房屋建(构)筑物所需的全部成本，通常是根据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，并根据房屋建(构)筑物的使用年限和对房屋建(构)筑物的现场勘察情况综合确定成新率，进而评定估算房屋建(构)筑物的评估净值。基本计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

A.重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本和开发利润四部分组成。

a.建安造价的确定

通过调查了解当地定额站及建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物类似建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过差异调整，推算出被评估建筑物的建安工程费。

b. 前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照产权持有人的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

辽宁省工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	取费依据
1	勘察设计费	项目投资额	3.13%	《国家发展改革委关于进

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	取费依据
2	工程建设监理费	项目投资额	2.27%	一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格（2015）299号）并参考市场价格确定
3	招标代理服务费	项目投资额	0.33%	
4	环境评价费	项目投资额	0.18%	
5	施工图审查费	项目投资额	0.64%	
6	建设单位管理费	项目投资额	1.45%	财建[2016]504号
小计			8.00%	

c. 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，其采用的利率按全国银行间同业拆借中心公布的LPR计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

d. 开发利润

开发利润按照国务院国资委考核分配局出具的《企业绩效评价标准值》（2020）中建筑业成本利润率平均值3.7%取值测算。

B. 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

5. 评估结果及增减值分析

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合 计	1,572,410.65	395,644.92	3,571,900.00	2,525,760.00	1,999,489.35	2,130,115.08	127.16	538.39
房屋建筑	1,326,218.62	367,127.30	3,475,400.00	2,438,500.00	2,149,181.38	2,071,372.70	162.05	564.21
构筑物	246,192.03	28,517.62	96,500.00	87,260.00	-149,692.03	58,742.38	-60.80	205.99

房屋建(构)筑物评估增值的原因主要是：

纳入评估范围的房屋建(构)筑物建造时间较早，建造成本较低；近年来人工、材料、机械价格较建造时的建筑成本有较大增值，从而造成评估增值。

6. 典型案例

案例一： 办公楼(评估细表序号 4-6-1-1)

所有权证号：庄村房执字第 0002566 号

账面原值：569,583.54 元

账面净值：118,377.86 元

(1)资产概况：办公楼坐落于辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯厂区内，砖混结构，2005 年 6 月完工， 建筑面积 482.31 平方米，共 3 层，建筑高度为 9 米。

委估办公楼毛石基础，水泥地面，围护墙为砌体结构，彩钢夹芯板屋面，塑钢门窗。

委估房产消防、采暖、给排水、电气照明设施齐全，现正常在用。

(2) 评估测算过程：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

a.计算建安工程造价

评估人员根据辽宁省现行有关预结算定额标准及大连市现时市场状况，依据待估建筑物的结构类型、装修特点和设备配备的实际状况，在此基础上根据现行取费文件的规定，结合当地的人工、主材、设备台班价格，并参考“广联达指标网”，估算该建筑物在全新状态下的单方造价标准约为 1300.00 元/平方米。具体明细如下：

土建工程：1000 元/平方米

水暖工程：50 元/平方米

电气工程：50 元/平方米

装修工程：200 元/平方米

合计：1300 元/平方米

建安工程造价=1,535,235.00 (元)

b.前期及其他费用

前期及其他费用，包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。前期及其它费用包括勘察设计费用、招投标费、环评费、施工图审查费、工程监理费及建设单位管理费等。

辽宁省工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	取费依据
1	勘察设计费	项目投资额	3.13%	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务
2	工程建设监理费	项目投资额	2.27%	

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	取费依据
3	招标代理服务	项目投资额	0.33%	《发改价格（2015）299号》并参考市场价格确定
4	环境评价费	项目投资额	0.18%	
5	施工图审查费	项目投资额	0.64%	
6	建设单位管理费	项目投资额	1.45%	财建[2016]504号
小计			8.00%	

根据建设工程前期及其他费用取费表，计算得出的前期及其他费用如下：

前期及其他费用 = 1,535,235.00 × 8.00%

= 122,818.80(元)

c. 计算资金成本

该房屋建成的合理工期为 0.5 年，基准日全国银行间同业拆借中心公布的 LPR 半年利率为 3.75%，建设资金按均匀投入计。

资金成本 = (工程建安造价 + 前期及其它费用) × 合理工期 × 贷款利率 × 50%

= 15,544.25(元)

d. 开发利润

开发利润按照国务院国资委考核分配局出具的《企业绩效评价标准值》（2020）中建筑业成本利润率平均值 3.7% 取值测算。

开发利润 = (建安造价 + 前期及其他费用 + 资金成本) × 开发利润率

= 61,923.13（元）

e. 重置成本

重置价值 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 开发利润

≈ 1,735,500.00(元) 百位取整

(2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的经济寿命、现场勘察情况估算其成新率。

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

混合结构耐用年限为 50 年，已使用 16.35 年，经现场勘察，尚可使用 30 年。

成新率 = 30 / (16.35 + 30)

= 65%

(3) 计算评估价值

评估价值 = 重置价值 × 成新率

$$=1,735,500.00 \times 65\%$$

$$\approx 1,228,080.00(\text{元}) \text{ (十位取整)}$$

三、设备类资产

1. 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备和车辆。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

单位：人民币元

科目名称	数量 (台/套)	账面价值	
		原值	净值
固定资产-机器设备	145	1,114,214.86	313,647.10
固定资产-车辆	2	196,631.37	57,762.28
固定资产合计		1,310,846.23	371,409.38

2. 设备概况

(1) 设备介绍

机器设备为海参养殖设备及其辅助设备，存放于石城岛厂区。

运输设备 2 台皮卡汽车。

在评估基准日，上述设备类资产维护保养较好，均能正常使用。

(2) 日常维护和管理制度

针对生产类固定资产，公司制订了详尽的管理制度，每个固定资产都指定专门的责任人，制定了设备的操作规程、运转程序书、维修规程规范设备的日常使用、维护。另外，公司还定期进行盘点，确认资产状况。针对需要保养的设备，维修组制订了详实的维保计划并严格执行，确保生产设备的完好备用。

(3) 相关会计政策

机器设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费等费用构成。运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。被评估单位采用年限平均法计提折旧。

3. 评估过程

(1) 清查核实

①核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表，与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对，使明细金额及内容相符；对部分设备类资产核对了原始

记账凭证等。

②资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证和所有权证复印件；了解设备日常维护与管理制度等评估相关信息。

③现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员通过远程视频共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

④访谈：通过电话评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（2）评估作价

在实施了上述调查和勘察的基础上，按照评估目的确定价值类型，根据被评估设备的具体情况，开展了市场询价工作、选择评估方法、进行评定估算。

（3）评估汇总和报告

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，并撰写有关说明。

4.评估方法

根据本次评估目的，结合被评估机器设备的特点和收集资料情况，按照持续使用假设，主要采用成本法评估。基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

根据本次评估目的，结合被评估机器设备的特点和收集资料情况，按照持续使用假设，主要采用成本法评估。

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

（1）机器设备及电子设备

A.重置价值的确定

机器设备重置价值由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等

部分组成。

重置价值计算公式：

重置价值=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本

该公司的机器设备的购置安装周期均短于半年，不计算前期及其他费用和资金成本。

评估范围内的设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低（或由供货商负责运输），故：

重置价值=购置价

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2021年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

B.成新率的确定

在本次评估过程中，设备价值量较小，采用年限法确定其成新率。其公式如下：

成新率=(经济寿命年限-已经使用年限)/经济寿命年限×100%

C.评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估价值。

(2) 运输车辆

A.重置价值的确定

重置价值=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B.成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，按以下方法确定成新率后

取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C. 评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 × 成新率

5. 评估结果及增减值分析

机器设备评估结果汇总表

金额单位：元

目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,310,846.23	371,409.38	1,291,050.00	643,930.00	-19,796.23	272,520.62	-1.51	73.37
机器设备	1,114,214.86	313,647.10	1,098,480.00	512,230.00	-15,734.86	198,582.90	-1.41	63.31
车辆	196,631.37	57,762.28	192,570.00	131,700.00	-4,061.37	73,937.72	-2.07	128.00

评估增减值主要原因如下：

1. 机器设备：部分设备购置价格略有下降，引起评估原值减值；折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限，引起评估净值增值。

2. 车辆：车辆折旧年限短于经济使用年限，引起车辆评估净值增值。

6. 评估案例

案例1：汽油发电机(明细表4-6-4，序号38)

(1) 设备概况

规格型号：200V

购置日期：2012年5月25日

账面原值：6,100.00元

账面净值：183.00元

(2) 重置价值的确定

1) 设备购置价的确定

经市场询价，该设备含税购置价为6,700.00元/台，该报价含运杂费。现确定该设备评估基准日含税购置价为6,700.00元/台。

2)运杂费

由于在上述报价中已包含运费，因此不再单独计算。

3)安装调试费

该柴油发电机不需安装，不考虑安装调试费。

4)重置价值

重置价值=6700.00元

(3) 成新率的确定

经评估人员远程视频勘察，并通过电话向有关技术人员调查询问，设备完好；自投入使用以来，该设备整体运转正常，各项指标均能达到规定要求，维护保养正常。设备于2012年5月投入使用，经济使用年限为15年，已使用9.44年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已经使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= 37\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(4) 评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 6,700.00 \times 37\% \\ &= 2,480.00 \text{元} (\text{十位取整}) \end{aligned}$$

案例 2：福田 BJ1037V2MD6-D1（车辆评估明细表 4-6-7 序号 1）

(1) 设备概况

车辆名称：	福田汽车(皮卡)
车牌号码：	辽 B53WC9
厂牌型号：	福田 BJ1037V2MD6-D1
生产厂家：	福田汽车
登记日期：	2019/3/27
账面原值：	110,622.09 元
账面净值：	55,182.00 元

表 4-6 车辆主要技术参数表

项目	参数
车辆型号	福田 BJ1037V2MD6-D1

项目	参数
发动机排量	2.8t
发动机功率(kw)	85
外型尺寸(长×宽×高)(mm)	5603×1860×1790
总质量(Kg)	2630
变速箱形式	手动

该车辆至评估基准日行驶里程约为 10769 公里,车辆年检合格有效期至 2022 年 3 月。通过远程视频勘察车辆外表面完好,油漆光泽较亮,车身漆膜无脱落,车灯齐全,前、后保险杠完整,车身平滑无明显凹陷,无不正常的铁锈。运行以来,无大的故障,未大修过、无改装。

(2) 重置价值的确定

①现行市价: 经向汽车销售部门咨询, 该种型号汽车于评估基准日的售价为 98,000.00 元(含增值税)。

②车辆购置附加税: 取不含增值税车价的 10%

③车牌照及其它费用: 500 元

④该车的重置价值

$$\begin{aligned}\text{重置价值} &= 98,000.00 + 98,000.00 \div (1 + 13\%) \times 10\% + 500 \\ &= 107,170.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

a: 车辆特殊情况调整系数

①使用年限成新率

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

该轿车已使用年限为 2.6 年, 规定使用年限为 15 年, 则:

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 2.6 / 15) \times 100\% = 83\%$$

②行驶里程成新率

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

该车已行驶里程为 10769 公里，规定行驶里程 500000 公里，则：

行驶里程成新率 = $(1 - 10769 / 500000) \times 100\% = 98\%$

该车使用正常，无特殊情况，故 $a=0$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

$= \text{Min}(83\%, 98\%) + 0$

$= 83\%$

(4) 评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 $\times$ 成新率

$= 107,170.00 \times 83\%$

$= 89,000.00$ (元)

四、土地使用权

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客观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估价方法。

其基本计算公式为： $V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$

式中： V——土地价格； E_a——土地取得费；

E_d——土地开发费； T——税费；

R₁——利息； R₂——利润；

R₃——土地增值； V_E——土地成本价格。

1. 评估对象基本情况：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	终止日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(M ²)
1	庄国用 2004 字第 2705 号	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	2004/5/31	2054/5/30	工业	出让	50 年	五通一平	292.93

2. 评估过程

成本逼近法是以土地取得、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润及土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费用 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

1)土地取得费

根据评估宗地所处位置 and 实际状况，土地取得费即征地费，它包括：土地补偿费、安置补偿费、地上附着物补偿费、青苗补偿费。

根据评估宗地所处区域征地费发生情况，遵循谨慎原则，同时考虑其所处区位条件，根据《大连市征地区片综合地价标准》征地费取 3.3 万元/亩，即 49.50 元/平方米。

2)相关税费

a.耕地占用税

根据《关于耕地占用税征收管理有关事宜的通知》(辽财税〔2008〕114 号)的规定，评估宗地耕地占用税为 25 元/平方米。

b.耕地复垦费

根据《大连市人民政府办公厅关于调整补充耕地指标价格标准的通知》(大政办发[2014]24 号)，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 45 元/m²，占用基本农田的为 90 元/m²。则：耕地复垦费=45 元/m²。

3)土地开发费

评估宗地已达到“五通一平”条件，即通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)。根据对该区域土地开发状况的调查，达到该开发程度时的土地开发费平均约为 95 元/平方米。

表-6 土地开发费一览表

费用名称	开发费用 (元/m ²)
道路	25
供电	15
供水	15
排水	15
通讯	10
土地平整费	15
合计	95

4)利息及利润的确定

a.利息

根据目前同类土地开发情况，我们设定评估宗地的开发周期为 0.5 年，利率按照全国银行间同业拆借中心公布的 LPR 计算，假设土地取得费及相关税费在取得土地时一次性投入，土地开发费在整个开发过程中均匀投入，则：

$$\begin{aligned}\text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} / 2) \times \text{开发周期} \times \text{贷款利率} \\ &= 3.13 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

b. 利润

考虑到该估价对象仓储用地的实际情况，该估价对象的投资利润率确定为 15%。

$$\begin{aligned}\text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= 32.18 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

5) 无限期土地成本价格

$$\begin{aligned}\text{无限年期土地价格} &= \text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费用} + \text{利息} + \text{利润} \\ &= 249.81 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

6) 土地的增值收益

土地增值收益是待估土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用程度而发生的价值增加，该收益属于国家所有权收益金，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。

根据评估人员对土地市场的调查测算，确定仓储用地的土地增值收益率幅度一般为 10%-30%，本次评估我们确定土地增值收益率为 20%。

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益} &= \text{土地成本价格} \times \text{土地增值收益率} \\ &= 249.81 \times 20\% \\ &= 49.96 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

7) 区位修正

评估宗地区位因素修正系数见下表：

临街条件	四侧临街	三侧临街	两侧临街	一侧临街	不临街
	2	1	0	-1	-2
宗地形状	规则	较规则		不规则	
	0	-1		-2	
地形条件	平坦	较平坦（起伏小于 1 米）	缓坡（起伏为 1-3 米）	斜坡（起伏为 3-5 米）	陡坡（起伏大于 5 米）
	2	1	0	-1	-2
地质条件	优	较优	一般	较劣	劣
	4	2	0	-2	-4

按照评估宗地各因素条件，对照宗地地价影响因素指标说明表认定各因素条件的优劣，再参照宗地地价因素修正系数表确定各因素对应的修正系数，最后计算宗地地

价影响的区位综合修正系数。

	临街条件	宗地形状	地形条件	地质条件	合计
优劣度	一侧临街	规则	较平坦	一般	0
修正系数	-1	0	1	0	

则 50 年期综合地价=299.77 元/m²

9) 土地使用年期修正

工业用地最高出让年限为 50 年，委估地块剩余使用年限为 32.60 年。

本次评估为 32.60 年期的土地价格，进行年期修正公式如下：

$$P_{32.6}=P\times[1-(1+r)^{-n}]$$

其中： P_{32.6}—32.60 年期的土地成本价格

P---无限年期的土地成本价格

r---土地还原率，此处取 6.06%

n---评估宗地的使用年限，此处为 32.60

仓储地还原率计算表

无风险报酬率	4.0589
市场风险（0-8%）	0.50
法律风险（0-8%）	0.50
个别风险（0-8%）	0.50
其他风险（0-8%）	0.50
风险报酬率合计	2.00
还原率合计	6.06

则，评估宗地 32.60 年期的土地成本价格为：

$$P_{32.6}=299.77\times[1-1/(1+6.06\%)^{32.60}]\approx 255 \text{ 元/m}^2$$

土地面积：292.93 平方米

土地总价：75,000.00 元（仟位取整）

10) 土地评估增值分析

土地评估增值主要原因是，企业土地2004年取得，距评估基准日17年，今年来土地价格飞涨，造成土地增值。

五、海参圈评估

1.评估范围

纳入评估范围的海参圈为獐子岛集团股份有限公司位于辽宁省庄河市石城乡光

明村苏屯 8 个海参圈。

2. 海参圈概况

(1) 物理状况如下表：

序号	内容或名称	产权证号	取得日期	地址	面积(M2)	帐面价值
1	4 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930109 号	2003/6/1	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	192,301.00	1,548,082.29
2	5 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930104 号	2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	175,338.00	147,411.42
3	6 号海参圈		2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯		128,594.10
4	7 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930105 号	2003-06-01	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	197,447.00	167,275.12
5	8 号海参圈		2011-06-30	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯		714,751.80
6	1 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930107 号	2008-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	153,588.00	1,307,340.59
7	2 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930106 号	2009-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	233,337.00	1,271,421.92
8	3 号海参圈	辽 2020 年庄河市不动产权第 08930108 号	2011-03-31	辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯	166,666.00	1,256,046.81

具体海域使用权位置见《不动产权证》后附的宗海位置图和宗海界址图。

(2) 权属情况

海域使用权已取得不动产权证，且权属明晰，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。

(3) 主要资产经济状况

评估范围内资产除海参圈资产存在抵押，5-8 号海参圈对外租赁外，产权持有人承诺本次评估对象不存在其他租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

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、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

(2) 现场勘查

在产权持有人基建技术人员或相关资产管理人员的配合下，通过海底录像对海域

使用权的海域位置、海底情况、水深情况等行现场勘查，并填写现场勘查记录表，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；同时取得海域使用权权属证明资料。

（4）评定估算

在实施了上述远程视频和录像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

据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法评估。

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.评估结果

委估海域使用权评估价值 56,560,000.00 元。评估增值 50,019,075.95 元。增值原因为企业海参圈取得日期较早，账面值海参圈建造成本，评估值为海参圈市场价值，近十余年海参圈价格上涨较大，造成评估增值

6.典型案例

案例一：评估细表序号 4-9-2-1

不动产权证号：辽 2020 年庄河市不动产权第 08930109 号

(1) 资产概况：

海域位于辽宁省庄河市石城乡光明村苏屯，面积 19.2301 公顷，2020 年 4 月 3 日取得，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。

至现场勘察日海参圈正常维护，正用于养殖海参。

(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）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。

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，比较案例详细情况。

资产评估师经过市场调查，确定选取如下三个案例：

市场案例情况调查表

影响因素	评估对象	庄河市兰店乡	庄河市	城子坦
交易价格（元/亩）	待估	39,000.00	38,600.00	37,900.00
交易日期	评估基准日	2021/10/31	2021/10/31	2021/10/31
交易情况	正常	正常	正常	正常

区域因素说明	交通便捷程度	道路功能	岸边有公路, 港湾众多, 航线发达	岸边有公路, 港湾众多, 航线发达	岸边有公路, 港湾众多, 航线发达	岸边有公路, 港湾众多, 航线发达
		道路网密度	码头众多, 道路通畅	码头众多, 道路通畅	码头众多, 道路通畅	码头众多, 道路通畅
		交通便捷程度	交通便捷、货物运输比较方便	交通便捷、货物运输比较方便	交通便捷、货物运输比较方便	交通便捷、货物运输比较方便
	环境	自然环境	较好	较好	较好	较好
		人文环境	较好	较好	较好	较好
		环境质量	较好	较好	较好	较好
个别因素说明	距陆地距离		比较近	比较近	比较近	比较近
	水深		6 米	6 米左右	4-6 米	5-6 米
	水流		平缓	平缓	平缓	平缓
	水质		较好	较好	较好	较好
	海底		已造礁	已造礁	已造礁	已造礁
	剩余年限		可续期	可续期	可续期	可续期

②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表如下。

系数修正计算表

影响因素			评估对象	庄河市兰店乡	庄河市	城子坦
交易价格 (元/亩)			待估	39,000.00	38,600.00	37,900.00
交易日期			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
区域因素说明	交通便捷程度	道路功能	100	100	100	100
		道路网密度	100	100	100	100
		交通便捷程度	100	100	100	100
	环境	自然环境	100	100	100	100
		人文环境	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
个别因素说明	距陆地距离		100	100	100	100
	水深		100	100	100	100
	水流		100	100	100	100
	水质		100	100	100	100
	海底		100	100	100	100
	剩余年限		100	100	100	100

③比准价格的确定

影响因素	庄河市兰店乡	庄河市	城子坦
交易价格 (元/亩)	39,000.00	38,600.00	37,900.00
交易日期	100/100	100/100	100/100

交易情况			100/100	100/100	100/100
区域因素说明	交通便捷程度	道路功能	100/100	100/100	100/100
		道路网密度	100/100	100/100	100/100
		交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	环境	自然环境	100/100	100/100	100/100
		人文环境	100/100	100/100	100/100
		环境质量	100/100	100/100	100/100
个别因素说明	距陆地距离		100/100	100/100	100/100
	水深		100/100	100/100	100/100
	水流		100/100	100/100	100/100
	水质		100/100	100/100	100/100
	海底		100/100	100/100	100/100
	剩余年限		100/100	100/100	100/100
修正价格（元/亩）			39,000.00	38,600.00	37,900.00
比准价格（元/亩）			38,500.00		

④评估价值的确定

评估价值=面积×评估单价

=288.45×38,500.00

=11,110,000.00 元

第四部分 评估结论及分析

一、评估结论

辽宁元正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,房屋建筑物、机器设备和车辆采用成本法,库存商品和海参圈采用市场法,土地使用权评估采用成本逼近法,按照必要的评估程序,对獐子岛集团股份有限公司拟转让资产事宜涉及的相关资产在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

委估资产的账面值为18,068,696.08元,评估价值为88,585,790.00元,增值为70,517,093.92元,增值率为390.27%。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估价值与账面值比较变动情况及原因详见评估技术说明。

辽宁元正资产评估有限公司
有限公司
二〇二一年十一月二十二日