

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收购
浙江明珠海洋食品有限公司土地项目

资产评估报告

中同华评报字（2022）第 040933 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：2022 年 7 月 13 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

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202201015
合同编号:	中同华合同字（2022）0884号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字（2022）第040933号
报告名称:	中水集团远洋股份有限公司拟收购浙江明珠海洋食品有限公司土地项目
评估结论:	13,728,300.00元
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	焦亮（资产评估师） 会员编号：11001801 范海兵（资产评估师） 会员编号：11080080
 (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。

生成日期：2022年07月13日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人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	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
（一）评估方法的选择	11
（二）评估方法简介	13
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20

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、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清单及相关资料由委托人、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收购
浙江明珠海洋食品有限公司土地项目
资产评估报告摘要
中同华评报字（2022）第 040933 号

中水集团远洋股份有限公司、浙江明珠海洋食品有限公司：

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，对浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权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收购浙江明珠海洋食品有限公司的土地所涉及的无形资产-土地使用权市场价值提供参考依据。

评估对象：浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权市场价值。

评估范围：浙江明珠海洋食品有限公司的“浙（2017）定海区不动产权第0011781号”无形资产-土地使用权中的东侧16,560.08m²土地使用权。

评估基准日：2022年5月31日

价值类型：市场价值

评估方法：市场比较法、成本逼近法

评估结论：本资产评估报告选用市场比较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
无形资产	3	812.31	1,372.83	560.52	69.00
其中：土地使用权	4	812.31	1,372.83	560.52	69.00

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

本次评估未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）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

未发现评估程序受限的有关情况。

（四）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

本次评估不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（五）其他事项

本次纳入评估范围的无形资产-土地使用权面积为16,560.08m²，证载权利人为浙江明珠海洋食品有限公司，不动产权证号为“浙（2017）定海区不动产权第0011781号”，该不动产权证证载面积为71,688.00m²，委估土地面积为16,560.08m²，位于证载土地的东侧位置，实际位置以交易双方交割为准。

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收购
浙江明珠海洋食品有限公司土地项目
资产评估报告正文
中同华评报字（2022）第 040933 号

中水集团远洋股份有限公司、浙江明珠海洋食品有限公司：

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，采用市场比较法和成本逼近法，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的经济行为涉及的浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权在2022年5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、产权持有人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，产权持有人为浙江明珠海洋食品有限公司，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）委托人一概况

1. 注册登记情况

企业名称：中水集团远洋股份有限公司（以下简称：“中水远洋”或委托人）

统一社会信用代码：91110000100028633H

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定住所：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

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. 委托人简介

中水远洋是一家主要从事大洋性远洋渔业及相关产业的生产经营和国际经济技术合作开发的股份制上市公司。中水远洋目前的主要业务有远洋渔业捕捞、产品加工、储运，水产品贸易，渔船、渔机等渔需物资的进出口，对外经济技术和劳务合作等。中水远洋目前的主要产品有金枪鱼、鱿鱼、秋刀鱼。

(二) 委托人二暨产权持有人概况

1. 注册登记情况

企业名称：浙江明珠海洋食品有限公司（以下简称：“浙江明珠”或委托人或产权持有人）

统一社会信用代码：91330900744135880N

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：浙江省舟山市定海区干览镇金铂园路 27 号

经营场所：浙江省舟山市定海区干览镇金铂园路 27 号

法定代表人：袁明舟

注册资本：10,000 万(元)

经营范围：许可项目：食品生产；食品互联网销售；饲料生产；建设工程施工；餐饮服务；医疗服务；旅游业务；游艺娱乐活动；检验检测服务；食品销售(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：货物进出口；水产品批发；水产品收购；水产品零售；畜牧渔业饲料销售；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；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；科技中介服务；科普宣传服务；非居住房地产租赁；技术进出口；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）；劳动保护用品销售；针纺织品销售；物业管理；停车场服务；园区管理服务；住房租赁(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)。

2. 企业历史沿革

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	中国水产舟山海洋渔业有限公司	10,000.00	100.00

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
	合计	10,000.00	100.00

（三）委托人与产权持有人之间的关系

中国水产舟山海洋渔业有限公司持有中水远洋20.36%的股权；浙江明珠为中国水产舟山海洋渔业有限公司的全资子公司。

根据本次评估目的，中水远洋与浙江明珠为交易关系。

（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《中水集团远洋股份有限公司党委会议纪要》（第126期）及《中水集团远洋股份有限公司总经理办公会议纪要》（2022年第9期），中水集团远洋股份有限公司拟收购浙江明珠海洋食品有限公司的土地。

本次评估目的是反映浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权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

评估对象是浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权市场价值。

评估对象涉及的资产范围是浙江明珠的“浙（2017）定海区不动产权第0011781号”无形资产-土地使用权中的东侧16,560.08m²土地使用权，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	证载面积（m ² ）	评估面积（m ² ）	开发状态	使用状况	地上建筑物	使用权类型	证载终止日期	账面价值
1	浙（2017）定海区不动产权第0011781号	浙江明珠海洋食品有限公司	定海区干览镇东	工业用地	71,688.00	16,560.08	五通一平	未使用	无	出让	2067年8月3日	8,123,132.52

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	开发状态	使用状况	地上建筑物	使用权类型	证载终止日期	账面价值
			升社区									

具体评估范围仅以产权持有人提供的评估申报表内容为准。

委托人和产权持有人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。

(一) 本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致，委托人和产权持有人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

浙江明珠申报的纳入评估范围的主要资产为无形资产—土地使用权。主要资产的类型及特点如下：

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	开发状态	使用状况	地上建筑物	使用权类型	证载终止日期	账面价值
1	浙(2017)定海区不动产权第0011781号	浙江明珠海洋食品有限公司	定海区干览镇东升社区	工业用地	71,688.00	16,560.08	五通一平	未使用	无	出让	2067年8月3日	8,123,132.52

(三) 企业申报的表外资产的情况

截至基准日浙江明珠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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年5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. 《中水集团远洋股份有限公司党委会议纪要》（第126期）；
2. 《中水集团远洋股份有限公司总经理办公会议纪要》（2022年第9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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
6. 《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）；

7. 《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);
8. 《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);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005);
14. 《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);
15. 《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);
16. 《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);
17. 《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);
18. 《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);
19. 《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);
20. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订);
21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订);
22. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订);

24. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018)4号);

25. 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);
11. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协(2017)37号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号);
13. 《资产评估准则术语 2020》(中评协(2020)31号)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 《国有建设用地使用权出让合同》。

(五) 取价依据

1. 产权持有人提供的有关协议、合同、发票等财务资料;
2. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR);
3. 《2020年征地区片综合地价调整方案》;
4. 《舟山市定海区征地地上附着物和青苗补偿标准》;
5. 浙江省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定(2019年8月1日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过);

6. 浙江省自然资源厅发布公告（索引号 002482437/2019-00000）；
7. 财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综【2006】48 号）；
8. 《舟山市城市基础设施配套费征收使用管理办法》；
9. 舟山市基准地价；
10. 市场询价资料；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
2. 中水远洋、浙江明珠与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

土地评估选用的评估方法应符合《资产评估执业准则—不动产》的规定和运用的条件，并与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。

市场比较法适用的前提条件：

- （1）评估对象的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。

收益还原法适用的前提条件：

- （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。

剩余法（假设开发法）适用的前提条件：

- （1）明确土地最佳利用方式；
- （2）明确开发完成后的不动产售价；
- （3）明确土地开发费用及正常利润。

成本逼近法适用的前提条件：

- (1) 明确土地取得费用；
- (2) 明确土地开发费；
- (3) 明确各项税费、利息和利润；
- (4) 明确确定土地成本价格；
- (5) 明确土地增值收益。

基准地价系数修正法适用的前提条件：

土地所在城市具有较能指导当前市场价格状况的基准地价及其相应的修正体系成果，且评估基准日距基准地价的评估基准日不超过三年；

评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。评估人员通过综合分析，确定采用市场比较法和成本逼近法。

评估方法选取的理由如下：

未选用收益还原法评估的理由：本次委估土地未开发完成后为生产性项目用地，且无出租、出售案例，土地客观年收益或年租金难以测算与剥离，故不采用收益还原法。

未选用剩余法（假设开发法）评估的理由：剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。委估土地为工业项目用地，由于开发完成后为自营方式经营，此类土地的不动产总价难以通过市场比较法或其他方法确定，故不选择剩余法。

未选用基准地价系数修正法评估的理由：委估土地位于浙江省舟山市，最新的舟山市区基准地价更新文件为 2018 年，已超过本次评估基准日三年，故不选用基准地价系数修正法。

选取市场比较法评估的理由：委估土地位于浙江省舟山市，周边交易市场较为活跃，可以找到类似案例，故采用市场比较法进行评估。

选取成本逼近法评估的理由：委估土地位于浙江省舟山市，土地用途为工业用地，所在区域的各种费率及相关政策信息可查询，故采用成本逼近法评估。

（二）评估方法简介

市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V--评估宗地价格；

V_B --比较实例价格；

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

成本逼近法

成本逼近法评估出让土地是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金及土地增值收益等确定土地价格的方法。

主要公式：土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×(1±区位修正系数)×年期修正系数。

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；辅导产权持有人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、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人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。

(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、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；

4. 产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(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

本次评估分别采用市场比较法和成本逼近法对浙江明珠的无形资产-土地使用权价值进行评估。

浙江明珠截至评估基准日2022年5月31日无形资产-土地使用权账面价值为812.31万元。

(一) 评估结果

1.市场比较法评估结果

市场比较法评估值为1,372.83万元,评估增值560.52万元,增值率69.00%。

2.成本逼近法评估结果

成本逼近法评估值为1,030.04万元,评估增值217.73万元,增值率26.80%。

3.评估结论的选取

市场法的评估值1,372.83万元;成本逼近法的评估值为1,030.04万元,两种方法的评估结果差异342.79万元。

基于以下因素,本次选用市场法结果作为最终评估结论,即:浙江明珠的无形资产-土地使用权价值评估结果为1,372.83万元。

本次评估基准日为2022年5月31日,成本逼近法评估出让土地是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金及土地增值收益等确定土地价格的方法。而市场比较法是在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较,对类似宗地的成交价格作适当修正,更能客观合理的体现土地价值。

本评估结论根据以上评估工作得出。

（二）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

本次评估未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（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

未发现浙江明珠存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

未发现浙江明珠存有重大期后事项。

（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

本次评估不存在评估程序受限情况。

（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

本次评估不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（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产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。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. 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。

5. 本次纳入评估范围的无形资产-土地使用权面积为16,560.08m²，证载权利人为浙江明珠海洋食品有限公司，不动产权证号为“浙（2017）定海区不动产权第0011781号”，该不动产权证证载面积为71,688.00m²，委估土地面积为16,560.08m²，位于证载土地的东侧位置，实际位置以双方交割为准。

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2022年7月13日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师: 焦亮



资产评估师: 范海兵



北京中同华资产评估有限公司



资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件

1. 《中水集团远洋股份有限公司党委会议纪要》（第126期）
2. 《中水集团远洋股份有限公司总经理办公会议纪要》（2022年第9期）

附件二：委托人、产权持有人营业执照复印件

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料

1. 不动产权证

2. 《国有建设用地使用权出让合同》

附件四：委托人、产权持有人承诺函原件

附件五：签名资产评估师的承诺函

附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件七：资产评估机构营业执照副本

附件八：签名资产评估师资格证明文件

附件九：资产评估委托合同

中水集团远洋股份有限公司 党 委 会 议 纪 要

第 126 期

中水集团远洋股份有限公司党委办公室 二〇二二年五月二十三日

研究党建工作

研究其他事项



2022 年 5 月 23 日，宗文峰书记主持召开公司党委会。

一、研究党建工作

二、研究其他事项

会议听取了金枪鱼研发加工中心筹建组关于该项目用地规划及投资主体相关情况的汇报，根据融资项目的监管要求决定仍执行原项目用地规划，责成筹建组加强与当地政府的沟通。会议前置研究了在当地设立投资主体事项，同意按程序决策。

内部文件
注意保存

中水集团远洋股份有限公司

总经理办公会议纪要

2022 年第 9 期

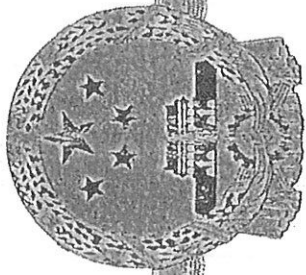
中水集团远洋股份有限公司办公室 二〇二二年五月二十三日

研究金枪鱼研发加工中心项目等事项

2022 年 5 月 23 日，叶少华总经理主持召开公司总经理办公会。

一、研究金枪鱼研发加工中心项目事项

会议通报了公司党委会关于舟山金枪鱼研发加工中心项目用地规划和在当地设立投资主体的意见，要求筹建组会同相关单位部门积极推进各项工作，并按程序将在当地设立投资主体事项报公司董事会审议。



统一社会信用代码

91110000100028633H

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中水集团远洋股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人 宗文峰

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。)

注册资本 31945.5万元

成立日期 1998年01月19日

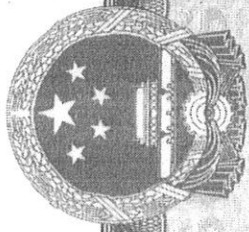
营业期限 1998年01月19日至 长期

住所 北京市西城区民丰胡同31号



登记机关

2019年09月06日



营业执照

统一社会信用代码

91330900744135880N (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



(副本)

名称 浙江明珠海洋食品有限公司

注册资本 壹亿元整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2002年09月28日

法定代表人 袁明舟

营业期限 2002年09月28日至长期

经营范围 许可项目：食品生产；食品互联网销售；饲料生产；建设工程施工；餐饮服务；医疗服务；旅游业务；演艺娱乐活动；检验检测服务；食品销售(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：货物进出口；水产品批发；水产品收购；水产品零售；畜牧渔业饲料销售；低温仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目)；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；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；科技中介服务；科普宣传服务；非居住房地产租赁；技术进出口；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)；劳动保护用品销售；针纺织品销售；物业管理；停车场服务；园区管理服务；住房租赁(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)

住所 浙江省舟山市定海区干览镇金铂园路27号

登记机关



2022年05月13日



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



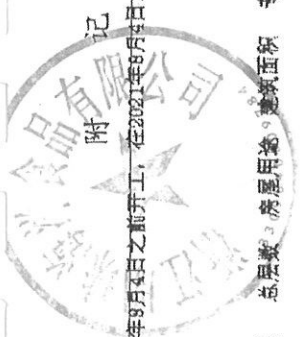
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 33001047142



浙江省编号: EDC3309021201700483584
浙 (2017) 定海区 不动产权第 0011781 号

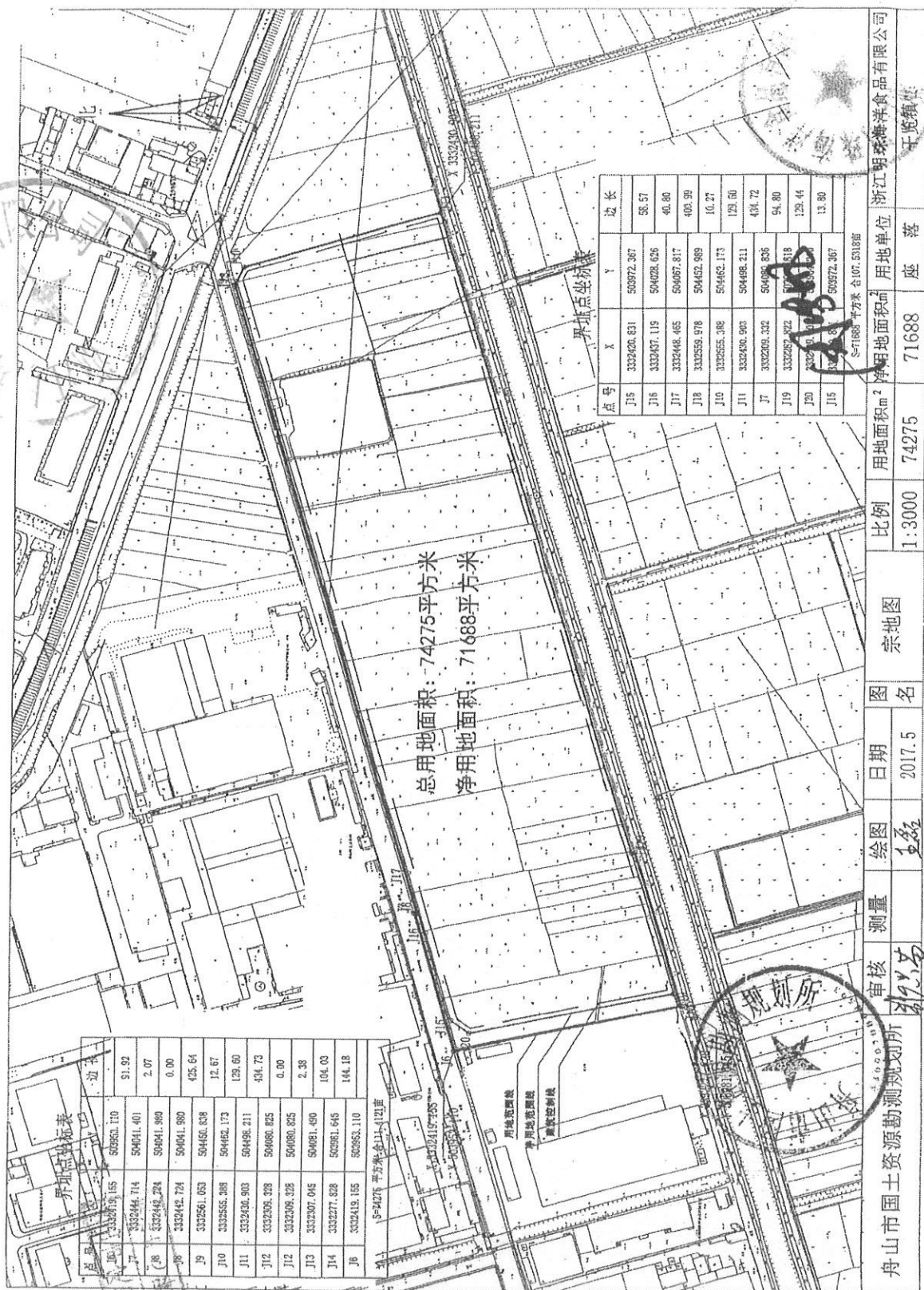
权利人	浙江明珠海洋食品有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	定海区千览镇东升社区	
不动产单元号	330902105060GB00806W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	71698.00m²	
使用期限	国有建设用地使用权至2067年08月03日止	
权利其他状况	持证人: 浙江明珠海洋食品有限公司	

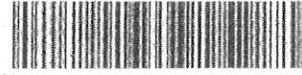


该项目在2018年9月4日之前开工, 在2021年9月4日之前竣工,

序号 所在层 总层数 房屋用途 建筑面积 专有建筑面积 分摊建筑面积

附图页





电子监管号：3309022017B00278

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号: 3309022017A21012

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 舟山市国土资源局;

通讯地址: 舟山市新城千岛路 159 号;

邮政编码: 316000;

电话: 0580-2581542;

传真: 0580-2582295;

开户银行: 建设银行舟山市分行营业部;

账号: 33001706260056000666-3057。

受让人: 浙江明珠海洋食品有限公司;

通讯地址: 舟山市定海区干览镇金铂园路 27 号;

邮政编码: 316101;

电话: 0580-8139326;

传真: 0580-8139393;

开户银行: 建行舟山浦西支行;

账号: 33001706151050000255。

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律，有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 3330902105060GB00806，宗地总面积大写 柒万肆仟贰佰柒拾伍 平方米（小写 74275 平方米），其中出让宗地面积为大写 柒万壹仟陆佰捌拾捌 平方米（小写 71688 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 定海区千宽镇。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封

闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地。

第六条 出让人同意在 2017 年 8 月 4 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (二) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 / ；

周围基础设施达到 / ；

(二) 现状土地条件 交地时现状为净地。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 叁仟柒佰陆拾叁万陆仟贰佰 元（小写 37636200 元），每平方米人民币大写 伍佰贰拾伍 元（小写 525 元）。（价款构成：该项目地价包括规划退让费用，不包括土地契税和城市市政基础设施建设配套费等。）

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 柒佰伍拾伍万 元（小写 7550000 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (一) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起 60 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

(二) 按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

(/)

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设土地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写贰万壹仟伍佰零陆点肆万元（小写21506.4万元），投资强度不低于每平方米人民币大写叁仟元（小写3000元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元（小写 / 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件2）。其中：

主体建筑物性质 厂房 ；

附属建筑物性质 其他附属设施 ；

建筑总面积 / 平方米；

建筑容积率不高于1.8 不低于1；

建筑限高 / ；

建筑密度不高于50% 不低于30%；

绿地率不高于20% 不低于10%；

其他土地利用要求 其他土地利用要求按舟山市规划局于 2016 年 12 月 15 日出具的规划设计条件为准。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (一) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7 %, 即不超过 5018.16 平方米, 建筑面积不超过 12904 平方米 (具体面积按土地验收时项目总建筑面积的 10% 计)。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套, 住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房, 受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. /。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目, 并在建成后无偿移交给政府:

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2018 年 8 月 4 日之前开工, 在 2021 年 8 月 4 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

受让人在缴清本合同项下价款时还须向舟山市国土资源局定海分局缴纳 80 万元的开、竣工保证金（开工保证金 40 万元，竣工保证金 40 万元）。

其中开工保证金 40 万元在支付土地出让价款的同时交纳。退款时，受让人按合同约定期限开工的，凭建设施工许可证及缴纳凭证，经国土部门现场踏勘确认开工后，在十五日内，由舟山市国土资源局定海分局将开工保证金退还给受让人（不计息）。受让人未按合同约定期限开工的，按违约处理。

其中竣工验收保证金 40 万元于受让人取得《建筑工程施工许可证》时交纳或由用地单位申请开工保证金自动转为竣工保证金，受让人应在合同约定期限内向舟山市国土资源局定海分局提出书面竣工验收的申请，项目按期竣工并经验收合格后，舟山国土资源局定海分局凭受让人所提供的竣工验收合格相关证明材料及保证金缴纳凭证在十五日内将竣工验收保证金退还给受让人（不计息）。受让人未在合同约定期限内完成项目建设及申请竣工验收的，按违约处理。

受让人应根据建设用地批准内容，制作尺寸为 100CM*70CM 的公告牌并挂贴在施工现场显眼处。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

本宗地地下管线、管道迁移等工作和费用由受让方负责，项目施工时需符合电力等部门的相关要求。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本

条第(一)项规定办理:

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续, 签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款, 办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

(一)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(二)按照本合同约定进行投资开发,已形成工业用地或其他建设用地条件。

$$\left(\begin{array}{c} \text{Date of Birth} \\ \text{Place of Birth} \\ \text{Date of Death} \end{array} \right) \quad \text{_____} / \text{_____}$$

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施, 并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值, 给予土地使用者相应补偿;

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满, 土地使用者没有申请续期的, 土地使用者应当交回国有土地使用证, 并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记, 国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施, 由出让人无偿收回, 土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能, 不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的, 出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施, 恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行, 可以免除责任, 但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力, 不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方, 应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方, 并在不可抗力发生后 15 日内, 向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定, 按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的, 自滞纳之日起, 每

日按迟延支付款项的 1 %向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

受让人按照约定日期开工建设，但已开发建设面积占建设总面积比例不足三分之一或已投资额占总投资额不足 25%，且未经批准中止开发建设连续一年的，也视为土地闲置，出让人有权向受让人征收相当于土地使用权出让金 20% 的土地闲置费；闲置一年不满两年的，出让人有权向受让人征收相当于土地使用权出让金 20% 的土地闲置费。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.5 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.5 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金，土地使用年期

支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 %向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (一) 项约定的方式解决：

- (一) 提交 舟山 仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 舟山市 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由

信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共十六页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让方贰份，受让方贰份，具有同等法律效力。

出让方

法定代表人(委托代理人)
(签字):



受让人(章)

法定代表人(委托代理人):
(签字):

二〇一七年五月二十六日

建设项目规划设计条件

设计条件编号：招拍挂[2016]020号

项目名称	DH-18-05-33号—千览镇“柏宏”水产东侧工业地块	
建设单位	舟山市国土资源局定海分局	
选址地点	定海区千览镇	
规 划 设 计 条 件	1、用地面积：74275M ²	其中净用地面积：71688M ²
	2、用地性质：工业用地	
	3、建筑密度(%)：≤50	4、容积率：≤1.8
	5、绿地率(%)：≥10	6、建筑限高(米)：36
	7、建筑控制退让线 东E：退用地范围线≥3米 西W：退净用地范围线≥3米 南S：退用地范围线≥3米 北N：退净用地范围线≥4米 其他：	
	8、建筑间距：满足消防、卫生、环保等要求。	
	9、主要出入口方位(√)：E： W： S： N：√	
	10、停车位：在用地范围线内，符合DB33/1021-2013标准。	
	11、建筑风格及外墙色彩：与周围环境相协调。	
	12、管线设置：各类管线与各相关部门作好衔接。	
	14、其他条件：沿路需建通透围墙，且退净用地范围线大于等于1.5米。	
	备注：容积率参照《建设用地容积率管理办法》。	



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J6	3332419.155	503953.110	91.92
J7	3332444.714	504041.401	2.07
J8	3332442.724	504041.980	0.00
J8	3332442.724	504041.980	425.64
J9	3332561.053	504452.838	12.67
J10	3332555.388	504462.173	129.60
J11	3332430.903	504498.211	434.73
J12	3332309.328	504080.525	0.00
J12	3332309.328	504080.525	2.38
J13	3332307.045	504081.490	104.03
J14	3332277.828	503951.645	144.18
J6	3332419.155	503953.110	

S=74276 平方米 合 114.4121亩

总用地面积: 74275平方米
净用地面积: 71688平方米

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J15	3332420.831	503972.367	53.57
J16	3332437.119	504028.026	40.80
J17	3332446.465	504067.617	400.99
J18	3332552.978	504452.989	10.27
J10	3332555.388	504462.173	129.60
J11	3332430.903	504498.211	434.72
J7	3332309.332	504080.535	94.09
J19	3332282.822	503989.818	129.14
J20	3332400.702	503954.200	13.40
J15	3332420.831	503972.367	

S=71688 平方米 合 107.5310亩

舟山市国土资源勘测规划所

审核:  日期: 2017.5

绘图:  宗地图

比例: 1:3000

用地面积m ²	74275	净用地面积m ²	71688	座落	浙江明珠食品有限公司
--------------------	-------	---------------------	-------	----	------------

千宽镇



委托人一承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司为收购资产的需要，特委托贵公司对拟收购的所涉及的浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权的市场价值进行评估，评估基准日为2022年5月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责协调浙江明珠海洋食品有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 浙江明珠海洋食品有限公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
5. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
6. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：

中水集团远洋股份有限公司（盖章）

2022年6月10日



委托人二暨产权持有人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因中水集团远洋股份有限公司拟收购资产的需要，特委托贵公司对拟收购的所涉及的浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权的市场价值进行评估，评估基准日为2022年5月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
3. 负责协调本公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
5. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
6. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
7. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
8. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
9. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
10. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
11. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：

浙江明珠海洋食品有限公司（盖章）

2022年6月6日



资产评估师承诺函

中水集团远洋股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施收购资产所涉及的浙江明珠海洋食品有限公司的土地，以2022年5月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：焦亮

焦亮



资产评估师：范海兵

范海兵



2022年7月13日

资产评估资质证书

北京市财政局

京财资评备(2021)0095号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,予以备案。变更备案的相关信息如下:

北京中同华资产评估有限公司股东由李琛(资产评估师证书编号:11001513)、赵强(资产评估师证书编号:11001723)、贾瑞东(资产评估师证书编号:11020089)、吕艳冬(资产评估师证书编号:11001517)、杨洋(资产评估师证书编号:11030075)、宋尧东(资产评估师证书编号:53000043)、管佑渊(资产评估师证书编号:11030033)、李伯阳(资产评估师证书编号:11020097)、方军哲(资产评估师证书编号:23000056)、刘欣(资产评估师证书编号:12000290)、徐建福(资产评估师证书编号:31000013)、董玉香(资产评估师证书编号:51040097)、范海兵(资产评估师证书编号:11080080)、变更为李琛(资产评估师证书

编号:11001513)、赵强(资产评估师证书编号:11001723)、贾瑞东(资产评估师证书编号:11020089)、吕艳冬(资产评估师证书编号:11001517)、杨洋(资产评估师证书编号:11030075)、宋尧东(资产评估师证书编号:53000043)、管佑渊(资产评估师证书编号:11030033)、李伯阳(资产评估师证书编号:11020097)、刘欣(资产评估师证书编号:12000290)、徐建福(资产评估师证书编号:31000013)、董玉香(资产评估师证书编号:51040097)、范海兵(资产评估师证书编号:11080080)、赵玉玲(资产评估师证书编号:11040045)、曹保柱(资产评估师证书编号:11060067)、张全勇(资产评估师证书编号:21120016)、赵超超(矿业权评估师证书编号:2102201701139)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。



本证书仅供下列报告使用

证券期货相关业务评估资格证书

《中同华评报字(2022)第040933号》

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查,批准
北京中同华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号: 财企[2009]2号 证书编号: 0100020009
变更文号: 财办企[2010]53号
序号: 000098

发证时间: 2022年 月 日





统一社会信用代码

91110102101880414Q

营业执照

(副本)(6-1)



名称 北京中同华资产评估有限公司 注册资本 1000万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李伯阳

经营范围

成立日期 1993年06月29日

有效期至 2049年12月21日

住所 北京市西城区金融大街35号819室

《中同华评报字(2022)第040933号》



登记机关

2021年07月28日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：焦亮

性别：男

登记编号：11001801

单位名称：北京中同华资产评估有
限公司

初次执业登记日期：2001-05-10

年检信息：通过（2022-06-22）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

焦亮

本人印鉴：



打印日期：2022-07-13



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：范海兵

性别：男

登记编号：11080080

单位名称：北京中同华资产评估有限公司



初次执业登记日期：2009-02-19



年检信息：通过（2022-06-22）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-11



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估委托合同

中同华合同字[2022] 0884 号

甲方（委托人一）：中水集团远洋股份有限公司

乙方（委托人二）：浙江明珠海洋食品有限公司

丙方（受托人）：北京中同华资产评估有限公司

一、委托项目名称：中水集团远洋股份有限公司拟收购浙江明珠海洋食品有限公司土地项目

二、评估目的：为中水集团远洋股份有限公司拟收购浙江明珠海洋食品有限公司土地所涉及浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权的市场价值提供参考依据

三、评估对象和评估范围：评估对象是浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权的市场价值；评估范围是浙江明珠海洋食品有限公司的“浙（2017）定海区不动产权第0011781号”无形资产-土地使用权中的东侧16,560.08 m²土地使用权，具体位置以实际交割为准

四、评估基准日：2022-5-31

五、资产评估报告的使用者及使用范围

（一）本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用，其他任何机构和人员不能成为资产评估报告的使用人。

（二）《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用，丙方对上述报告使用者不当使用所造成的后果不承担责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用者应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式：

在正常情况下，丙方收到甲方、乙方作为委托人应提供的全部资料后，组织评估人员在15个工作日内完成甲方、乙方委托的评估工作，并向甲方、乙方提交资产评估报告交换意见稿，经充分交换意见后，以快递（或自取等）方式提交正式资产评估报告。

七、评估服务费及支付方式

1. 甲方、乙方及丙方协商本次资产评估服务费为：评估专业服务费用为人民币捌万元整。

税金、差旅费用等均包含在内。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

2. 支付方式: 本合同经三方签章后, 由甲方支付给丙方本合同总费用的 50%, 即人民币 4.00 万元, 并由丙方开具等额增值税专用发票; 提交资产评估报告时乙方再支付给丙方本合同总费用剩余的 50%, 即人民币 4.00 万元, 并由丙方开具等额增值税专用发票。

3. 如本合同因甲方或乙方原因而中止, 甲方或乙方应按照丙方完成的工作量支付丙方相应的评估服务费。

4. 丙方账号如下:

户 名: 北京中同华资产评估有限公司

开户银行: 交通银行北京百万庄支行

开户账号: 1100 6113 7018 01001 9658

八、其他约定

(一) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助; 委托人应当根据资产评估业务需要, 负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

(二) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性, 恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任; 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式; 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(三) 委托人或者其他相关当事人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》, 以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准, 所提供的资料真实、准确、完整, 以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。

(四) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则, 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告, 是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

九、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确, 或者在合同履行中约定内容发生变化的, 资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同, 或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前, 本委托合同仍然有效。

(二) 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的, 委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、



进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十、资产评估委托合同争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，甲、乙方及丙方应友好协商解决，协商不成的，提交中国国际经济贸易仲裁委员会进行仲裁，仲裁庭审地为北京，仲裁裁决是终局，对签约各方均有约束力。

十一、违约责任

甲、乙方及丙方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十二、资产评估委托合同的有效期限

本委托合同经甲、乙、丙三方签章后生效，约定事项全部完成后失效。

十三、对其他有关事项的约定

本委托合同一式陆份，甲方持贰份，乙方持贰份，丙方持贰份。未尽事宜，由签约各方协商解决。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司

CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD

(本页无正文，为签字盖章专页)

甲方(委托人)名称：中水集团远洋股份有限公司

住所：北京市西城区民丰胡同31号

法定代表人：宗文峰

联系人：张金英

联系电话：010-88067455

合同签署时间： 年 月 日



乙方(委托人)名称：浙江明珠海洋食品有限公司

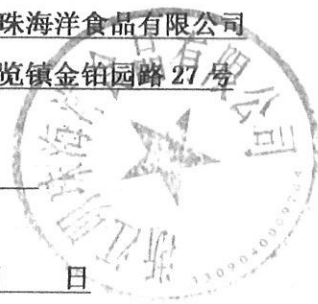
住所：浙江省舟山市定海区千览镇金铂园路27号

法定代表人：袁明舟

联系人：杨徐

联系电话：0580-8139327

合同签署时间： 年 月 日



丙方(受托人)名称：北京中同华资产评估有限公司

住所：北京市丰台区丽泽路16号院北京汇亚大厦28层

法定代表人授权人：范海兵

联系人：范海兵

联系电话：18600596108

合同签署时间： 年 月 日



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

中水集团远洋股份有限公司：

本次评估分别采用市场比较法和成本逼近法对浙江明珠的无形资产-土地使用权价值进行评估。市场法的评估值1,372.83万元；成本逼近法的评估值为1,030.04万元，两种方法的评估结果差异342.79万元。

基于以下因素，本次选用市场法结果作为最终评估结论，即：浙江明珠的无形资产-土地使用权价值评估结果为1,372.83万元。

本次评估基准日为2022年5月31日，成本逼近法评估出让土地是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金及土地增值收益等确定土地价格的方法。而市场比较法是在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，更能客观合理的体现土地价值。

造成评估增值的主要原因为近年土地市场活跃，土地价格保持上升趋势，故土地评估增值。

本资产评估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收购
浙江明珠海洋食品有限公司土地项目

资产评估报告

中同华评报字（2022）第 040933 号

共壹册 第壹册

（明细表）



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

日期：2022 年 7 月 13 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

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年5月31日

表1
金额单位：人民币万元

产权持有人名称：浙江明珠海洋食品有限公司

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
					D=C/A×100
1		A	B	C=B-A	D=C/A×100
无形资产		812.31	1,372.83	560.52	69.00
其中：土地使用权		812.31	1,372.83	560.52	69.00

评估机构：北京同华资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年5月31日

产权持有人名称：浙江明珠海洋食品有限公司

表2 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	无形资产	8,123,132.52	13,728,300.00	5,605,167.48	69.00
2	其中：土地使用权	8,123,132.52	13,728,300.00	5,605,167.48	69.00

评估机构：北京中同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5月31日

产权人名称：浙江明珠海洋食品有限公司					金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
4-12	无形资产	8,123,132.52	13,728,300.00	5,605,167.48	69.00	
4-12-1	其中：土地使用权	8,123,132.52	13,728,300.00	5,605,167.48	69.00	
非流动资产合计		8,123,132.52	13,728,300.00	5,605,167.48	69.00	
被评估单位填表人：黄鹤勇					评估人员：张晓信、李萌	
填表日期：2022年6月8日					共 1 页 第 1 页	

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收购
浙江明珠海洋食品有限公司土地项目

资产评估说明

中同华评报字（2022）第 040933 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.

报告日期：2022 年 7 月 13 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

资产评估说明使用范围声明 1

企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

资产评估说明正文 3

第一部分 评估对象与评估范围说明 3

第二部分 资产核实情况总体说明 5

第三部分 评估技术说明 6

 第一 无形资产评估技术说明 6

 第二 评估结果 23

第四部分 评估结论及分析 24

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明 25

资产评估说明使用范围声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托人与产权持有人提供，见附件一）

资产评估说明正文

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围

评估对象是浙江明珠海洋食品有限公司（以下简称：“浙江明珠”或产权持有人）的无形资产-土地使用权市场价值。

评估对象涉及的资产范围是浙江明珠的“浙（2017）定海区不动产权第0011781号”无形资产-土地使用权中的东侧16,560.08m²土地使用权，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	证载面积（m ² ）	评估面积（m ² ）	开发状态	使用状况	地上建筑物	使用权类型	证载终止日期	账面价值
1	浙（2017）定海区不动产权第0011781号	浙江明珠海洋食品有限公司	定海区干览镇东升社区	工业用地	71,688.00	16,560.08	五通一平	未使用	无	出让	2067年8月3日	8,123,132.52

具体评估范围仅以产权持有人提供的评估申报表内容为准。

委托人和产权持有人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。

委估资产的权属状况如下：

浙江明珠已提供不动产权证书及《国有建设用地使用权出让合同》等权属证明文件，资产权属基本清晰。

二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

浙江明珠申报的账面记录的无形资产为土地使用权。

纳入本次无形资产-土地使用权评估范围的为浙江明珠所属的土地使用权。详细情况见下表：

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	证载面积 (m²)	评估面积 (m²)	开发状态	使用状况	地上建筑物	使用权类型	证载终止日期	账面价值
1	浙 (2017) 定海区不动产权第 0011781 号	浙江明珠海洋食品有限公司	定海区干览镇东升社区	工业用地	71,688.00	16,560.08	五通一平	未使用	无	出让	2067 年 8 月 3 日	8,123,132.52

三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

截至评估基准日浙江明珠未申报表外资产。

四、引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二部分 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

接受评估委托后，评估人员首先向产权持有人提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，辅导企业进行资产的清查、申报，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

成立以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划进行核查。

评估组现场核实工作期间为 2022 年 6 月 8 日至 6 月 10 日。

核实过程分三个阶段进行。

第一阶段，前期准备资料交接；对评估申报明细表进行初步审核；进行“账”、“表”核对一致；了解委托评估资产的概况；

第二阶段，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

第三阶段，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

无形资产核实情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集不动产权证书及《国有建设用地使用权出让合同》，到现场进行实地勘查。

二、影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

核实情况表明：

非实物资产，核实评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

第三部分 评估技术说明

第一 无形资产评估技术说明

无形资产-土地使用权

一、评估范围

本次纳入评估范围的无形资产-土地使用权为浙江明珠所拥有的一宗土地使用权，位于舟山市定海区干览镇东升社区，证载面积为 71,688.00 m²，本次评估的土地使用权面积为 16,560.08 m²，账面价值为 8,123,132.52 元。

二、土地使用权概况

(一) 土地登记状况

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	开发状态	使用状况	地上建筑物	使用权类型	证载终止日期
1	浙 (2017) 定海区不动产权第 0011781 号	浙江明珠海洋食品有限公司	定海区干览镇东升社区	工业用地	71,688.00	16,560.08	五通一平	未使用	无	出让	2067 年 8 月 3 日

(二) 土地权利状况

委估宗地的所有权属于国家所有，浙江明珠海洋食品有限公司合法取得出让土地的使用权。

本次纳入评估范围的土地使用权已取得权利证书。产权持有人提供了不动产权证及《国有建设用地使用权出让合同》等权属证明资料，证明上述土地使用权确实为产权持有人所有，并承诺如果上述土地使用权产权出现问题愿承担相应的法律责任。

(三) 土地利用状况

委估宗地形状规则，场地平坦，能满足规划布局的要求，截至评估基准日，委估宗地地上无建筑物。

三、土地价格影响因素分析

（一）一般因素

影响地价的一般因素主要指影响地价总体水平的资源状况、土地管理政策、产业政策、城市规划条件、城市经济发展状况等，本报告主要通过对土地供给、需求两方面的不同作用，来分析对总体地价水平的变化。

1.行政区划

舟山市为浙江省辖地级市，长江三角洲中心区 27 城之一，位于浙江省东北部，东临东海、西靠杭州湾、北界上海市，下辖 2 区 2 县，分别为定海区、普陀区、岱山县、嵊泗县，境域东西长 182 千米，南北宽 169 千米，总面积 2.22 万平方千米，其中海域面积 2.08 万平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，舟山市常住人口为 1157817 人。

2.地理位置

舟山市位于长江口南测、杭州湾外缘的东海海域。舟山群岛由嵊泗列岛、马鞍列岛、崎岖列岛、川湖列岛、中街山列岛、浪岗山列岛、七姊八妹列岛、火山列岛和梅散列岛组成。地理坐标介于东经 $121^{\circ} 30' \sim 123^{\circ} 25'$ ，北纬 $29^{\circ} 32' \sim 31^{\circ} 04'$ 。东濒太平洋，南接象山县海界，西临杭州湾，北与上海市海界相接。境域东西长 182 千米，南北宽 169 千米，总面积 2.22 万平方千米，其中海域面积 2.08 万平方千米，4696 个岛礁陆地总面积 1440.2 平方千米，有岛屿 1390 个。

舟山岛是舟山群岛中最大的岛屿，亦是中国第四大岛。

3.地势地貌与气候特征

舟山市境地质构造复杂。地层大部分为中生界侏罗系、白垩系火山——沉积岩所覆盖，偶见上古生界变质岩系露头，新生界第四系分布在各岛边缘。境内广布巨厚的中生代火山岩，有火山喷岩、侵入岩、变质岩三大类。群岛呈西南—东北走向排列，地势由西南向东北倾斜，南部岛大，海拔高，排列密集；北部岛小，地势低，分布稀疏。岛上丘陵起伏，高丘占 9%，低丘占 61%，平原 30%，形成不同土壤类型及农作利用格局。桃花岛对峙山为最高峰，海拔 544 米。多数岛屿山峰在海拔 200 米以下，南半地势差 400 米。海岸线总长 2444 千米，其中基岩海岸 1855 千米，人工海岸（海塘）530 千米，砂砾海岸 50 千米，泥质海岸（涂）13 千米。水深 15 米以上岸线 200.7 千米，水深 20 米以上岸线 103.7 千米。

舟山群岛四面环海，属亚热带季风气候，冬暖夏凉，温和湿润，光照充足。年平

均气温 16℃左右,最热 8 月,平均气温 25.8~28.0℃;最冷 1 月,平均气温 5.2~5.9℃。常年降水量 927~1620 毫米。年平均日照 1941~2257 小时,太阳辐射总量为 $4126 \times 10^6 \sim 4598 \times 10^6$ 焦耳/平方米,无霜期 251~303 天,适宜各种生物群落繁衍、生长,给渔农业生产提供了相当有利的条件。空气自然净化能力强,温差变化小。由于受季风不稳定性的影响,夏秋之际易受热带风暴(台风)侵袭,冬季多大风,七八月间出现干旱,是舟山常见的灾害性天气。

4.水文及地质

舟山市水文情况复杂,地表水系不发育,多源自丘陵腹地,呈放射状蜿蜒入海。水系受海岛规模影响,流程短,汇水面积小,受暴雨影响,水位暴涨暴落,易引发山洪等自然灾害。

海岸潮汐属不规则的半日潮,潮流以往复流为特征,涨潮流向西,落潮流向东,涨潮流速大于落潮流速。海水的潮汐及台风巨浪作用对岛屿海滨的影响较大,尤其是潮间带地段。

舟山属于华南地层区东南沿海分区舟山小区,出露地层主要有上侏罗统和第四系。上侏罗统以中酸—酸性火山碎屑岩为主,少量酸性熔岩和火山沉积岩,属钙碱性系列或弱碱性岩系。第四系松散沉积物分布在海积、冲海积平原区和山麓沟谷地带,厚度变化较大。

舟山位于华南褶皱系浙东南褶皱带丽水—宁波隆起新昌—定海断隆的东北部,也是浙闽沿海燕山期火山活动带的北段,温州—镇海北北东向大断裂带从编图区西部海域通过,昌化—普陀东西向大断裂带位于编图区以南,龙泉—宁波北东向断裂带斜贯编图区。在长期的地壳运动中,它们逐步发展,与北西、北北西和南北向断裂共同组成了纵横交错的基本断裂格架,并对编图区火山机构、沉积盆地的形成和发展,对地形地貌的变迁具有控制作用。

5.城市社会经济发展状况

(1) 经济发展状况

2021 年舟山市地区生产总值(GDP)为 1703.6 亿元,按可比价格计算,比上年增长 8.4%。分产业看,第一产业增加值 158.7 亿元,增长 2.2%;第二产业增加值 754.2 亿元,增长 15.9%;第三产业增加值 790.7 亿元,增长 3.6%。三次产业增加值结构为 9.3 : 44.3 : 46.4。

全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.9%，其中食品烟酒类价格上涨 0.5%。商品零售价格上涨 1.4%。

全年新增城镇就业 4.6 万人，比上年增长 13.9%。年末城镇登记失业率为 1.56%，比上年略增 0.01 个百分点。

全年新设企业 11465 户，比上年增长 16.4%；新设个体工商户 14084 户，比上年下降 11.4%。年末在册市场主体 14.8 万户，增长 7.1%，其中企业 5.7 万户，增长 10.3%。

全年财政总收入 349.7 亿元，比上年增长 37.4%；一般公共预算收入 180.7 亿元，增长 13.5%。一般公共预算支出 336.1 亿元，增长 7.5%。其中，社会保障和就业支出增长 41.6%，卫生健康支出增长 6.0%。

（2）交通运输

1) 公路路网：截至 2022 年，全市公路总里程达到 1967.2 公里。其中普通国道 172.2 公里，普通省道 220 公里，高速公路 69.6 公里，农村公路 1505.4 公里。全市公路密度达到 134.9 公里/百平方公里，等级公路通村率及通村公路硬化率均保持 100%。

2) 道路客货运：截至 2022 年，全市共有运输企业 73 家，其中长途旅游客运企业 10 家；营业性客车（包括班车、包车、公交车）1750 辆；省内外客运班线 49 条，定制客运线路 17 条；新建成智能化公交候车亭 600 余个，基本实现城市建成区内全覆盖，城区公交站点 500 米覆盖率 100%。现有公交车 961 辆；营运线路 168 条，其中一条为 BRT 快速公交 1 号线；本岛行政村通村率达 100%，公共交通出行分担率 26%，城市公共交通满意度达 95.3%；全市巡游出租汽车 1227 辆，上岗驾驶员 2143 人；全市拥有营运性货车 7708 辆（含挂车 2099 辆），其中大型车 6092 辆。

3) 陆岛码头：截至 2022 年，全市拥有陆岛交通码头 163 座，率先在全省实现了 100 人以上岛屿陆岛交通码头全覆盖、1000 人以上岛屿一岛两码头、3000 人以上岛屿实现滚装码头全覆盖的目标，逐渐形成全国领先的“四好海岛水路”样板。

4) 水路客运：截至 2022 年，全市目前有客渡运经营单位 20 家，其中客运企业 10 家（3 家兼营乡镇渡船）；共有客运站 30 个、乡镇渡口 54 处；拥有客渡运船舶 168 艘，总客位 43453 客；已开通水上客渡运航线 83 条，主要岛际客运实现 2 小时交通圈。

（3）自然资源

舟山市源于境土相对空间的大气降水，降水时空分布欠匀，蓄水条件欠好，地表径流多数直接入海，淡水资源总量欠丰，尤以北东部诸岛为甚。多年平均降水量 1108.85

毫米，多年平均相对湿度 78.5%，水资源总量 5.74 亿立方米，人均拥有量为浙江省人均的 25.4%，耕地亩均占有河川径流量为浙江省亩均的 51.2%，平均年径流深为浙江省的 51%。地下水资源量 1.73 亿立方米，露头泉分布点少而不匀，多见季节性泉。在变质岩和花岗岩分布区的沟谷平原，地下水富集，第四系洪积和冲积砂砾带，孔隙潜水和承压水丰富，单井涌量在 100~1000 吨/日。海积平原砂砾滩地下水丰富，但因有海水参与和输送不便，利用较少。花岗岩裂隙带，地下水水质优良，但总量欠丰。

舟山市境内植被属中国中亚热带常绿阔叶林北部亚地带，浙江省植被区划中属天台山、括苍山山地岛屿植被片。随地形由低及高和土质变化，形成泥涂植被、砂地植被、岩礁植被和山地植被等。境内有木本植物 544 种，隶 89 科，内古树名木 63 种。兽类主要有 18 种，分隶 6 目 10 科；鸟类主要有 164 种，分隶 17 目 40 科，其中白鹳为国家一级重点保护野生动物；两栖类主要有 8 种，分隶 5 科，多属蛙类，偶见山溪鲵等；爬行类主要有 24 种，分隶 8 科；淡水鱼类主要有 26 种，分隶 4 目 9 科。

舟山矿产种类较多，有开发利用价值的矿种较少；金属矿产贫乏，非金属矿产储量较丰富，以建筑石料为主。截至 2009 年，已知矿产有铁、铜、铅锌、金银、黄铁、水晶、石墨、明矾石、大理石、花岗石、海砂、凝灰岩及矿泉水等 26 个矿种 50 多处产地，但大多为矿点和矿化点，基本无工业开采价值，而非金属矿产中的建筑用花岗岩、建筑用凝灰岩以及海砂等资源较为丰富，是舟山市开发的主要矿种。

（二）区域因素

影响地价的区域因素主要包括区域位置、交通条件、基础设施条件、产业聚集规模、环境状况、周边土地利用类型等。

1. 区域位置

委估宗地位于舟山市定海区干览镇东升社区，区域内基础设施较为完善。

2. 交通条件

20 世纪 90 年代开始，舟山开始规划大陆连岛工程。舟山共建成跨海大桥 20 余座，这些大桥横跨于各岛之间，成为海岛经济的生命线。1999 年 9 月 26 日，舟山跨海大桥的第一座大桥岑港大桥正式动工，此后响礁门大桥、桃夭门大桥、西堠门大桥、金塘大桥相继完工，舟山跨海大桥 2009 年通车，大陆连岛一期、二期工程顺利完成。此外东海大桥于 2005 年正式贯通，打通了舟山嵊泗县到上海的通道，六横跨海大桥、岱山跨海大桥等正在前期规划建设中。

舟山的跨海大桥主要有：岑港大桥、响礁门大桥、桃夭门大桥、西堠门大桥、金塘大桥、东海大桥、朱家尖大桥、新城大桥、岙山大桥、长峙大桥、鲁家峙大桥、山外风景湾路桥、江南大桥、高亭江大桥、长峙大桥、马迹山大桥、绿华大桥、金青大桥、三礁江大桥等以及规划建设中的六横跨海大桥、宁波舟山港主通道等。

截至 2022 年，全市公路总里程达到 1967.2 公里。其中普通国道 172.2 公里，普通省道 220 公里，高速公路 69.6 公里，农村公路 1505.4 公里。全市公路密度达到 134.9 公里/百平方公里，等级公路通村率及通村公路硬化率均保持 100%。

截至 2022 年，全市共有运输企业 73 家，其中长途旅游客运企业 10 家；营业性客车（包括班车、包车、公交车）1750 辆；省内外客运班线 49 条，定制客运线路 17 条；新建成智能化公交候车亭 600 余个，基本实现城市建成区内全覆盖，城区公交站点 500 米覆盖率 100%。现有公交车 961 辆；营运线路 168 条，其中一条为 BRT 快速公交 1 号线；本岛行政村通村率达 100%，公共交通出行分担率 26%，城市公共交通满意度达 95.3%；全市巡游出租汽车 1227 辆，上岗驾驶员 2143 人；全市拥有营运性货车 7708 辆（含挂车 2099 辆），其中大型车 6092 辆。

截至 2022 年，全市拥有陆岛交通码头 163 座，率先在全省实现了 100 人以上岛屿陆岛交通码头全覆盖、1000 人以上岛屿一岛两码头、3000 人以上岛屿实现滚装码头全覆盖的目标，逐渐形成全国领先的“四好海岛水路”样板。

截至 2022 年，全市目前有客渡运经营单位 20 家，其中客运企业 10 家（3 家兼营乡镇渡船）；共有客运站 30 个、乡镇渡口 54 处；拥有客渡运船舶 168 艘，总客位 43453 客；已开通水上客渡运航线 83 条，主要岛际客运实现 2 小时交通圈。

委估宗地位于舟山市定海区干览镇东升社区。周边有多条路公交线路等，交通便捷度较好。

（三）个别因素

影响土地地价水平的个别因素主要有土地利用类型、宗地自身条件、宗地个别开发程度、规划利用状况、使用年限、土地权利状况等。据现场查看，估价对象所在宗地个别因素分析如下：

1. 土地利用类型及最有效利用方式

委估宗地证载土地用途为工业用地。

2. 宗地自身条件

(1) 地形坡度状况：委估宗地地形平坦，有利于项目的建设布局，对地价无不利影响。

(2) 宗地面积：委估宗地面积为 16,560.08 平方米，面积适宜，适宜的宗地面积对其项目规划与布局无影响。

(3) 土地形状：委估宗地形状较规则，对地上建筑的设计布置无不利影响，对地价水平亦无不利影响。

(4) 周围道路状况：委估宗地均单面临街，利于生产工作的开展。

综上所述，委估宗地自身条件较好，对地价无不利影响。

3.宗地其他条件

(1) 容积率：根据浙江明珠提供的资料及现场勘查，容积率为 1。

(2) 权利状况：委估宗地的权利人为浙江明珠海洋食品有限公司。产权持有人提供了不动产权证及出让合同等权属证明资料，证明上述土地使用权确实为产权持有人所有，并承诺如果上述土地使用权产权出现问题愿承担相应的法律责任。

四、地价定义

根据产权持有人提供的资料及现场勘查情况，待估宗地现在的开发程度，本次评估价格为现状利用条件下，设定的土地使用权年限、用途和开发程度条件下的土地使用权价格。地价定义见下表。

序号	证载土地面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	实际用途	使用年限	开发程度	使用权类型	终止日期
1	71,688.00	16,560.08	工业用地	50 年	五通一平	出让	2067 年 8 月 3 日

五、评估程序

(一) 准备工作：

核对原始资料，根据提供的宗地资料，对土地的权属情况进行核实，对土地使用权的取得、使用进行了解。

(二) 现场调查

以浙江明珠填报的评估申报表为依据，对被评估宗地调查、核实、标定；对宗地的登记状况、权利状况、用途、建筑物和地上附着物状况进行实地勘察；对影响宗地所处的地理位置、宗地周边自然环境、交通条件、市政配套设施进行了解。对宗地面积、临街状况、形状、地质、地形、地势条件、容积率等情况进行调查。

(三) 市场调查

到宗地所在地有关部门进行调查咨询，并了解宗地所在城市的基准地价、地价指数和各项取费标准等资料，了解宗地所在城市的总体用地规划以及征地的相关补偿费用标准。

（四）价值估算

根据被估宗地的面积、位置、用途、容积率、开发程度等情况，结合搜集到的基准地价、地价指数、成交案例、各项政策取费等评估资料，选择适宜的评估方法进行估算。

六、评估方法

评估范围内的土地使用权实际用途为工业用地，通行的土地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。

（一）评估方法的选择

市场比较法适用的前提条件：

- （1）评估对象的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。

收益还原法适用的前提条件：

- （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。

剩余法（假设开发法）适用的前提条件：

- （1）明确土地最佳利用方式；
- （2）明确开发完成后的不动产售价；
- （3）明确土地开发费用及正常利润。

成本逼近法适用的前提条件：

- （1）明确土地取得费用；
- （2）明确土地开发费；
- （3）明确各项税费、利息和利润；
- （4）明确确定土地成本价格；
- （5）明确土地增值收益。

基准地价系数修正法适用的前提条件：

土地所在城市具有较能指导当前市场价格状况的基准地价及其相应的修正体系成果，且评估基准日距基准地价的评估基准日不超过三年；

评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。评估人员通过综合分析，确定采用市场比较法和成本逼近法。

评估方法选取的理由如下：

未选用收益还原法评估的理由：本次委估土地未开发完成后为生产性项目用地，且无出租、出售案例，土地客观年收益或年租金难以测算与剥离，故不采用收益还原法。

未选用剩余法（假设开发法）评估的理由：剩余法是在测算开发完成后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。委估土地为工业项目用地，由于开发完成后为自营方式经营，此类土地的不动产总价难以通过市场比较法或其他方法确定，故不选择剩余法。

未选用基准地价系数修正法评估的理由：委估土地位于浙江省舟山市，最新的舟山市区基准地价更新文件为 2018 年，已超过本次评估基准日三年，故不选用基准地价系数修正法。

选取市场比较法评估的理由：委估土地位于浙江省舟山市，周边交易市场较为活跃，可以找到类似案例，故采用市场比较法进行评估。

选取成本逼近法评估的理由：委估土地位于浙江省舟山市，土地用途为工业用地，所在区域的各种费率及相关政策信息可查询，故采用成本逼近法评估。

（二）评估方法简介

市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V--评估宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

成本逼近法

成本逼近法评估出让土地是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金及土地增值收益等确定土地价格的方法。

主要公式：土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)
 $\times (1 \pm \text{区位修正系数}) \times \text{年期修正系数}$ 。

七、评估计算过程

案例：工业用地（无形资产-土地使用权评估明细表 序号 1）

1.市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——待估宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

（1）可比实例的确定

参照《城镇土地估价规程》的要求，评估人员通过市场调查，选择三个与评估对象类似的土地交易案例作为可比实例，可比实例概况如下：

比较因素	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
------	--------	--------	--------

比较因素	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/ 编号	3309022021B00759	3309022021B00846	3309022022B00216
详细地址	定海区干览镇（远洋渔业基地）	定海区干览镇（远洋渔业基地）	定海区马岙街道
交易单价 （元/m ² ）	919.00	870.00	870.00
交易期日	2022/1/21	2022/1/26	2022/1/26
交易情况	正常	正常	正常
用途	工业用地	工业用地	工业用地
面积	39,838.00	26,731.00	65,008.00

（2）建立价格可比基础

各可比实例与待估宗地的价值内涵相同，不需修正。

（3）比较因素选择

评估对象实际用途为商服用途，参考《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》，并结合宗地实际情况，确定比较因素为交易情况、交易日期、土地使用年期、区域因素(地理位置和产业集聚程度、公共设施完善度、交通便捷程度、环境优劣度、城市规划限制)、个别因素(临街状况、宗地面积、土地形状、宗地开发程度、地势条件)。

（4）因素条件说明

将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得出下表：

因素条件比较表

比较因素	待估土地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号	定海区干览镇东升社区	3309022021B00759	3309022021B00846	3309022022B00216
详细地址	定海区干览镇东升社区	定海区干览镇（远洋渔业基地）	定海区干览镇（远洋渔业基地）	定海区马岙街道
交易单价（元/m ² ）	待估	919.00	870.00	870.00
交易期日	2022/5/31	2022/1/21	2022/1/26	2022/1/26
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	地理位置和产业集聚程度	位于定海区干览镇东升社区，产业聚集度较好	位于定海区干览镇（远洋渔业基地），产业聚集度较好	位于定海区马岙街道，产业聚集度较好
	公共设施完善度	一般	一般	较完善
	交通便捷程度	一般	一般	较便捷

比较因素		待估土地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
个别因素	环境优劣度	一般	一般	一般	一般
	城市规划限制	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
	临街（路）状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积(m ²)	16,560.08	39,838.00	26,731.00	65,008.00
	土地形状	规则	规则	规则	规则
	宗地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
地势条件		优	优	优	优

（5）影响因素修正指数分析

I.交易情况修正

可比实例 1、2、3 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

II.交易日期修正

本报告评估基准日为 2022 年 5 月 31 日，可比实例 1、2、3 交易日期分别为 2022 年 1 月 21 日、2022 年 1 月 26 日、2022 年 1 月 26 日，交易日期较为接近，无需修正。

III.年期修正

本次评估设定宗地剩余年限为 45.21 年，而基准地价设定的使用年限为 50 年，因此应进行年期修正。年期修正的计算式如下：

$$K = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

根据 2018 年《舟山市区基准地价更新文件》，土地还原利率为 5.50%，则：

则年期修正系数= $[1-1/(1+5.50\%)^{45.21}] / [1-1/(1+5.50\%)^{50}] = 0.9784$

IV.区域状况因素：

地理位置和产业集聚程度：以待估宗地为 100，分聚集、较聚集、一般、较差、差五个等级，以待估宗地的等级为 100，每相差一个等级修正 2%；

交通便捷度：以待估宗地为 100，分便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以待估宗地的等级为 100，每相差一个等级修正 3%；

环境优劣度：环境质量优劣度分为好，较好，一般，较差，差五个等级，以待估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

公共设施完善度：根据宗地附近学校、幼儿园、市场、医院、商场的分布情况及距离远近，分为完善、较完善、一般、不完善等四个等级，以委估宗地条件指数为 100，每增加或减少一个级别，地价向上或向下修正 3%。

城市规划限制：根据宗地所在区域的城市规划限制，将土地分为商业、住宅、工业、公共服务、公用设施五个级别，以评估宗地为 100，每上升或下降 10%，地价相应上升或下降 2%。

V.个别因素：

地势状况：地势条件根据地形平缓程度进行判断，一般而言，地势平坦为优，坡度在小于 3%为较优，坡度在 3-5%为一般，坡度在 5-10%属较劣，坡度大于 10%属劣。将地形坡度划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估宗地为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

宗地面积：将依据宗地面积大小划分，以待估宗地修正指数为 100，与待估宗地相比每增加（减少）10,000.00 m²，修正指数相应增加（减少）1%。

土地形状：宗地形状分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估宗地的等级为 100，每上升或下降一个等级，地价相应上升或下降 3%。

临街（路）状况：分为四面临街、三面临街、二面临街、一面临街、不临街五个等级，以委估宗地平面形状因素条件指数为 100，每增加或减少一个等级，地价相应上升或下降 2%。

宗地开发程度：委估宗地设定的开发程度为“五通一平”、宗地开发程度分为七通一平、六通一平、五通一平、四通一平、三通一平、二通一平、一通一平、场地平整来表达，每增加或减少一通，地价相应增加或减少 1%，没有一平地价相应减少 1%。

上述条件就委估宗地和比较实例影响地价的各因素进行了说明，下面对其中各因素的影响程度进行量化，最后通过下面的修正系数来进行修正。

比较因素条件指数表

比较因素		待估土地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号		定海区干览镇东升社区	3309022021B00759	3309022021B00846	3309022022B00216
详细地址		定海区干览镇东升社区	定海区干览镇（远洋渔业基地）	定海区干览镇（远洋渔业基地）	定海区马岙街道
交易单价		待估	919.00	870.00	870.00
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	地理位置和产业集聚程度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	103

比较因素		待估土地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
个别因素	交通便捷程度	100	100	100	103
	环境优劣度	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	临街（路）状况	100	100	100	100
	宗地面积（m ² ）	100	102	101	105
	土地形状	100	100	100	100
	宗地开发程度	100	100	100	100
	地势条件	100	100	100	100

(6) 编制比较因素系数修正表

比较因素		待估土地	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
宗地名称/编号		定海区干览镇东升社区	3309022021B00759	3309022021B00846	3309022022B00216
详细地址		定海区干览镇东升社区	定海区干览镇（远洋渔业基地）	定海区干览镇（远洋渔业基地）	定海区马岙街道
交易单价		待估	919.00	870.00	870.00
交易期日		100	100/100	100/100	100/100
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
区域因素	地理位置和产业集聚程度	100	100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度	100	100/100	100/100	100/103
	交通便捷程度	100	100/100	100/100	100/103
	环境优劣度	100	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街（路）状况	100	100/100	100/100	100/100
	宗地面积（m ² ）	100	100/102	100/101	100/105
	土地形状	100	100/100	100/100	100/100
	宗地开发程度	100	100/100	100/100	100/100
	地势条件	100	100/100	100/100	100/100

(7) 采用市场比较法测算后的土地单价

以上三个可比实例求取的比准价格差异不大，因此取比准价格的算术平均值作为评估对象市场比较法的评估结果，即：

$$\begin{aligned} \text{评估对象土地单价} &= (900.98 + 861.39 + 781.01) / 3 \times 0.9784 \\ &= 829.00 \text{ 元/平方米(取整)} \end{aligned}$$

2.成本逼近法

成本逼近法评估出让土地是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金及土地增值收益等确定土地价格的方法。

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益) × (1±区位修正系数) × 年期修正系数。

(1) 土地取得费

土地取得费是指为取得土地使用权而支付的各项客观费用。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，征收土地类型为建设用地，该项费用包括征地补偿费、青苗补偿费、地上建筑物及构筑物补偿费、人员安置补助费。

1) 征地补偿费及安置补助费

根据《2020 年征地区片综合地价调整方案》规定，待估宗地所在区域征地土地补偿费为 110.58 元/平方米（考虑地价上涨因素）。

2) 青苗补偿费

根据《舟山市定海区征地地上附着物和青苗补偿标准》的规定，则青苗补偿费为 10.5 元/平方米。

3) 地上附着物补偿费：无。

土地取得费=110.58+10.5+0.00=121.08 元/平方米

(2) 相关税费

1) 耕地占用税

根据浙江省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定(2019 年 8 月 1 日浙江省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过)，耕地占用税的税额为每平米 47.67 元（考虑地价上涨因素）。

2) 耕地开垦费

根据浙江省自然资源厅发布公告（索引号 002482437/2019-00000）：耕地开垦费取 65.32 元/每平米（考虑地价上涨因素）。

3) 新增建设用地土地有偿使用费

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知（财综【2006】48 号）标准，新增建设用地土地有偿使用费取 61.46 元/每平米（考虑地价上涨因素）。

相关税费= 47.67+65.32+61.46=174.44 元/平方米

土地取得费及相关税费合计= 121.08+174.44=295.53 元/平方米

(3) 土地开发费

土地开发一般包括宗地内开发和宗地外开发。宗地内开发是指为了有效利用土地，在宗地内进行的土地平整和建设的各种固着在土地上的基础设施。宗地外开发是指宗地所在城市的整体开发。因为有了较好的外部配套环境（基础设施和市政服务），土地的效用才能得到更好发挥。

根据《舟山市城市基础设施配套费征收使用管理办法》，工业用地土地开发费为 80.00 元/平方米。

(4) 土地开发利息

根据待估土地规模，调查当地办公用地土地开发周期，确定待估土地开发周期为 1 年，投资利息率按基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）3.70% 计算，土地取得费及相关税费一般为一次性投入，土地开发费为均匀投入，则：

土地开发利息= $295.53 \times [(1+3.70\%)^1 - 1] + 80 \times [(1+3.70\%)^{(1/2)} - 1]$ = 12.40 元/平方米

(5) 土地开发利润

投资的目的是为了获取相应的利润，作为投资回报，对土地投资也要获得相应的利润，通常取值为 10%-30% 之间。根据评估师对当地用地开发利润状况调查取得资料，结合估价对象所在区位及实际特点，利润率确定为 15%。则：

土地开发利润=（土地取得费及相关税费+土地开发费）*利润率
= $(295.53+80) \times 15\%$ = 56.33 元/平方米

(6) 土地增值收益

土地增值收益是指农业用地被转为建设用地并进行相应开发后，达到建设用地的某种利用条件而发生的增值。土地增值率取值在 15%-25% 之间，本次评估取 20%。则：

土地增值收益= $(295.53+80.00+12.40+56.33) \times 20\%$ = 88.85 元/平方米

(7) 初步测算土地价格=土地取得费及相关税费+土地开发费+土地开发利息+土地开发利润+土地增值收益= $295.53+80.00+12.40+56.33+88.85$ = 533.11 元/平方米

(8) 价格修正

区位修正根据基准地价内涵中的中区域及个别因素进行修正，确定修正系数 = 19.00%。

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限，基准地价定义的使用年期中工业用地的最高使用年期为 50 年，待估宗地剩余使用年限为 45.21 年，与基准地价使用年期不一致，所以需要进行使用年限修正。

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K₂——待估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率（根据舟山市基准地价内涵，土地还原率取 5.50%）

m——待估宗地设定使用年限

n——基准地价设定土地使用年期

即年期修正=0.9809。

（9）修正后的土地价格

修正后土地价格=初步测算土地价格*区位修正*年期修正系数=533.11*（1+19.00%）*0.9809=622.00 元/平方米（取整）。

3.评估结果的选取

本次评估选用了市场比较法和成本逼近法进行评估，评估人员选取了市场比较法作为最总评估结果。

委估宗地评估值=829.00*16,560.08=13,728,300.00 元

八、评估结果及分析

土地使用权账面值 812.31 万元，评估值 1,372.83 万元，评估增值 560.52 万元，增值率 69.00 %。

评估增值原因主要系近年土地市场活跃，土地价格保持上升趋势，故土地评估增值。

第二 评估结果

根据以上评估工作得出评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	无形资产	8,123,132.52	13,728,300.00	5,605,167.48	69.00
2	其中：土地使用权	8,123,132.52	13,728,300.00	5,605,167.48	69.00

评估结果详细情况见评估明细表。

第四部分 评估结论及分析

本次评估分别采用市场比较法和成本逼近法对浙江明珠的无形资产-土地使用权价值进行评估。

浙江明珠截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日无形资产-土地使用权账面价值为 812.31 万元。

一、市场比较法评估结果

市场比较法评估值为 1,372.83 万元，评估增值 560.52 万元，增值率 69.00 %。

二、成本逼近法评估结果

成本逼近法评估值为 1,030.04 万元，评估增值 217.73 万元，增值率 26.80%。

三、评估结论的选取

市场法的评估值 1,372.83 万元；成本逼近法的评估值为 1,030.04 万元，两种方法的评估结果差异 342.79 万元。

基于以下因素，本次选用市场法结果作为最终评估结论，即：浙江明珠的无形资产-土地使用权价值评估结果为 1,372.83 万元。

本次评估基准日为 2022 年 5 月 31 日，成本逼近法评估出让土地是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金及土地增值收益等确定土地价格的方法。而市场比较法是在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，更能客观合理的体现土地价值。

本评估结论根据以上评估工作得出。

附件一：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、委托人与产权持有人概况

（一）委托人一概况

1、注册登记情况

企业名称：中水集团远洋股份有限公司（以下简称：“中水远洋”或委托人）

统一社会信用代码：91110000100028633H

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定住所：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

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、委托人简介

中水远洋是一家主要从事大洋性远洋渔业及相关产业的生产经营和国际经济技术合作开发的股份制上市公司。中水远洋目前的主要业务有远洋渔业捕捞、产品加工、储运，水产品贸易，渔船、渔机等渔需物资的进出口，对外经济技术和劳务合作等。中水远洋目前的主要产品有金枪鱼、鱿鱼、秋刀鱼。

（二）委托人二暨产权持有人概况

1、注册登记情况

企业名称：浙江明珠海洋食品有限公司（以下简称：“浙江明珠”或委托人或产权持有人）

统一社会信用代码：91330900744135880N

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：浙江省舟山市定海区干览镇金铂园路 27 号

经营场所：浙江省舟山市定海区干览镇金铂园路 27 号

法定代表人：袁明舟

注册资本：10,000 万(元)

经营范围：许可项目：食品生产；食品互联网销售；饲料生产；建设工程施工；餐饮服务；医疗服务；旅游业务；游艺娱乐活动；检验检测服务；食品销售(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：货物进出口；水产品批发；水产品收购；水产品零售；畜牧渔业饲料销售；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；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；科技中介服务；科普宣传服务；非居住房地产租赁；技术进出口；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）；劳动保护用品销售；针纺织品销售；物业管理；停车场服务；园区管理服务；住房租赁(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)。

2、企业历史沿革

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	中国水产舟山海洋渔业有限公司	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00

（三）其他评估报告使用者概况

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估合同无约定的其他评估报告使用者。

（四）委托人和产权持有人的关系

中国水产舟山海洋渔业有限公司持有中水远洋20.36%的股权；浙江明珠为中国水产舟山海洋渔业有限公司的全资子公司。

根据本次评估目的，中水远洋与浙江明珠为交易关系。

二、关于经济行为的说明

根据《中水集团远洋股份有限公司党委会议纪要》（第126期）及《中水集团远洋股份有限公司总经理办公会议纪要》（2022年第9期），中水集团远洋股份有限公司拟收购浙江明珠海洋食品有限公司的土地。

本次评估目的是反映浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权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、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是浙江明珠海洋食品有限公司的无形资产-土地使用权市场价值。

评估对象涉及的资产范围是浙江明珠的“浙（2017）定海区不动产权第0011781号”无形资产-土地使用权中的东侧16,560.08m²土地使用权，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	证载面积（m ² ）	评估面积（m ² ）	开发状态	使用状况	地上建筑物	使用权类型	证载终止日期	账面价值
1	浙（2017）定海区不动产权第0011781号	浙江明珠海洋食品有限公司	定海区干览镇东升社区	工业用地	71,688.00	16,560.08	五通一平	未使用	无	出让	2067年8月3日	8,123,132.52

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是2022年5月31日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、资产清查情况

（一）资产清查情况和结果说明

资产清查的范围与本次评估范围一致。清查范围为浙江明珠的无形资产-土地使用权。无形资产-土地使用权账面价值为 812.31 万元。

为配合资产评估，浙江明珠组织有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产进行清查。评估人员详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应收集准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、提供充分的会计凭证。

资产清查明细表根据评估人员提供的统一格式按要求进行了认真填报；有关资产的产权证明文件已按评估人员的要求提供；会同评估人员赴现场落实实物资产的分布情况。

通过核实，认为申报评估的资产与账面记录一致。

六、资料清单

(一) 有关经济行为文件

1.《中水集团远洋股份有限公司党委会议纪要》（第 126 期）

2.《中水集团远洋股份有限公司总经理办公会议纪要》（2022 年第 9 期）

(二) 委托人、产权持有人营业执照复印件

(三) 评估对象涉及的主要权属证明资料

不动产权证

《国有建设用地使用权出让合同》

(四) 委托人、产权持有人承诺函原件

(五) 签名资产评估师的承诺函

(六) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件

(七) 资产评估机构营业执照副本

(八) 签名资产评估师资格证明文件

(九) 资产评估委托合同

委托人一法定代表人签字：

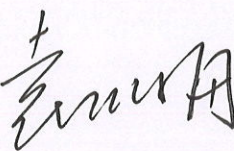


委托人一盖章：中水集团远洋股份有限公司



2022年6月6日

委托人二暨产权持有人法定代表人签字:



委托人二暨产权持有人盖章: 浙江明珠海洋食品有限公司



2022年6月6日