

獐子岛集团股份有限公司  
拟出售裕褫村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 036 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司  
二〇二三年十一月十六日

## 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)企业申报的无形资产情况 .....	5
(四)企业申报的表外资产的类型、数量 .....	5
(五)引用其他机构出具的结论 .....	5
二.资产核实情况总体说明 .....	5
(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 .....	7
(三)核实结论.....	8
三.评估技术说明 .....	8
(一)评估方法.....	8
(二)固定资产评估技术说明.....	8
(三)土地使用权评估技术说明 .....	27
四.评估结论及分析 .....	40
(一)评估结论.....	40
(二)评估价值与账面价值比较变动情况及说明 .....	41

## 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市场价值。

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

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

##### (二)实物资产分布情况及特点

1. 本次委估房屋建筑物 13 项，账面原值 6,461,587.18 元，账面净值 281,087.47 元。委估房屋建筑物包括仓库、饵料及保种间、办公楼、培育间、海水泵房、海水沉淀池等，房屋坐落于长海县獐子岛镇褙褙村。房屋结构分别为砖木和砖混，设计用途为工业，总建筑面积为 6286.49 平方米，1992 年-2007 年陆续建成，处于闲置状态，无维修保养。

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

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

村育苗三厂厂区内。

上述资产于 2017 年停止使用，现厂区内停电、停水。

(三)企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为 4 宗土地使用权，土地使用权面积共计 16003.00 平方米，原始入账价值 69,228.00 元，账面价值 44,261.75 元。

1. 登记状况

依据委托人提供的《国有土地使用证》，评估对象的土地登记状况如下：

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

2. 土地权利状况

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

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

3. 土地利用现状

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

(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

本次评估未引用其他机构出具的结论。

**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、机器设备,清查内容主要为核实资产数量、使用及保存状态、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31日-2023年4月2日对委估资产进行清查核实。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员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、普遍勘查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(构)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查的方式,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

对评估范围内房屋建(构)筑物、机器设备和土地使用权的产权进行调查，以确认做到产权清晰。

### 2. 清查的主要方法

(1)本次评估房屋建(构)筑物类资产，主要是通过与企业有关人员座谈，了解房屋建(构)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。采取逐项清查的办法。

(2)对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法。

(3)对于土地使用权资产，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。

### (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。

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

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

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

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

本次评估未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

#### 1. 评估方法的介绍

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

#### 2. 评估方法的选取

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

### (二) 固定资产评估技术说明

## 1. 房屋建(构)筑物评估技术说明

### (1)评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物 13 项，账面原值 6,461,587.18 元，账面净值 281,087.47 元。委估房屋建筑物包括仓库、饵料及保种间、办公楼、培育间、海水泵房、海水沉淀池等，房屋坐落于长海县獐子岛镇褙褙村。房屋结构分别为砖木和砖混，设计用途为工业，总建筑面积为 6286.49 平方米，1992 年-2007 年陆续建成，处于闲置状态，无维修保养。

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

### (2)房屋建(构)筑物概况

委估资产基本情况见下表

	权证编号	建筑物名称	位置	权利人	目前状态	结构	所在层数	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	长房权证獐单字第 201300789 号	仓库	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	砖木	1-1	1992/2/10	288.85
2	长房权证獐单字第 201300779 号	饵料及保种间	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-2	1994/1/10	2070.1
3	长房权证獐单字第 201300780 号	办公楼	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-3	1994/1/20	700.89
4	长房权证獐单字第 201300783 号	培育间	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	砖木	1-1	1994/1/20	1708.92
5	长房权证獐单字第 201300894 号	海水泵房	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-1	1993/11/20	61.48
6	长房权证獐单字第 201300893 号	锅炉房	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	砖木	1-1	1993/11/20	193.75
7	长房权证獐单字第 201300782 号	库房	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	砖木	1-1	2007/12/31	135
8	长房权证獐单字第 201300781 号	轻体房	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-1	1993/12/10	21
9	无	门卫房	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-1	2007/12/31	16
10	长房权证獐单字第 201300790 号	海水沉淀池	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-1	1993/11/20	578
11	长房权证獐单字第 201300856 号	蓄水池	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-1	2003/12/20	61
12	长房权证獐单字第 200117200 号	车库	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-1	2001/7/10	31.5
13	无	辅房	长海县獐子岛镇褙褙村	獐子岛集团股份有限公司	闲置	混合	1-1	2001/7/10	420
合 计									6,286.49

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，委估资产中 11 项房屋建筑物已办理房屋所有权证，面积为 5850.49 平方米。委估资产中 2 处房屋建筑物尚未办理不动产权证书，面积为 436 平方米。

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。

### (3)资料审查、现场勘查和市场调查

#### ①资料审查

##### A. 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填写补全。

##### B. 权证审查

根据委托人提供的资料，截至评估基准日部分房屋建(构)筑物办理了房屋所有权证书。评估人员核实房屋所有权证书，对未办理不动产权证书的房屋，委托人提供权属情况说明。

#### 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调查和待估对象属于同一供需圈内的同类房地产交易价格，经过大量的数据统计和分析，使我们的评估结论有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。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。

首先,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、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等;收集委估房屋建(构)筑物的有关财务、产权资料。

其次,实地查勘。根据申报表,核对房屋建(构)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,还主要查看了房屋建(构)筑物的外型、层数、高度、宽度、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,除核实房屋建(构)筑物数量及内容是否与申报情况一致外,主要查看房屋建(构)筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构:为了判断房屋建(构)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。

装修:每个房屋建(构)筑物的装修标准和内容不尽相同,装修及分为清水、简装、精装,高档装修,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,另外还要看装修的新旧程度。

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。

再次，搜集价格资料，经过大量的数据统计和分析，形成结论。

最后，评估作价及编制资产评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

#### (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。

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

##### A. 建安综合造价

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

##### B. 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。

##### C. 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授权公布的

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%

#### A. 年限法成新率

年限法成新率按照房屋建(构)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。

#### B. 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评估价值

评估价值=重置成本×综合成新率

(6)评估案例

案例一：饵料及保种间(房屋建筑物评估明细表 序号：2)

①房屋建筑物概况

委估房屋建筑物产权证编号为长房权证獐单字第 201300780 号，证载权利人为獐子岛集团股份有限公司。房屋坐落于长海县獐子岛镇褡裢村，混合结构，总层数 3 层，建筑面积为 2070.1 平方米，建成年份为 1994 年。基准日时房屋处于闲置状态。房屋内墙水泥，外墙涂料，局部墙体开裂，墙皮脱落，塑钢窗，个别窗户损坏，水泥地面，柱基础开裂。

②评估过程

A. 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

a. 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		2,768,813.66	《辽宁省建设工程计价依据》(2017版)
一	土建工程造价	4+5+6+7		2,111,913.66	
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		1,863,090.00	
1.1	其中：人工费+机械费			465,772.50	
2	一般措施项目费(不含安全施工措施费)			6,055.04	
2.1	环境保护和文明施工费	1.1×费率	0.65%	3,027.52	
2.2	雨季施工费	1.1×费率	0.65%	3,027.52	
3	其他措施项目费			17,000.70	
3.1	冬季施工费	1.1×费率	3.65%	17,000.70	

序号	费用项目	计算方法	费率	金额	依据
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		1,886,145.74	
4.1	其中：企业管理费	1.1×费率	8.50%	39,590.66	
4.2	其中：利润	1.1×费率	7.50%	34,932.94	
5	规费	1.1×费率	1.80%	8,383.91	
6	安全施工措施费	(4+5)×费率	2.27%	43,005.82	
7	税金	(4+5+6)×费率	9.00%	174,378.19	
二	装修工程造价	4+5+6+7		235,435.90	
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		207,010.00	
1.1	其中：人工费+机械费			62,103.00	
2	一般措施项目费(不含安全施工措施费)			807.34	
2.1	环境保护和文明施工费	1.1×费率	0.65%	403.67	
2.2	雨季施工费	1.1×费率	0.65%	403.67	
3	其他措施项目费			2,266.76	
3.1	冬季施工费	1.1×费率	3.65%	2,266.76	
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		210,084.10	
4.1	其中：企业管理费	1.1×费率	8.50%	5,278.76	
4.2	其中：利润	1.1×费率	7.50%	4,657.73	
5	规费	1.1×费率	1.80%	1,117.85	
6	安全施工措施费	(4+5)×费率	2.27%	4,794.28	
7	税金	(4+5+6)×费率	9.00%	19,439.66	
三	安装工程造价	4+5+6+7		421,464.10	
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		372,618.00	
1.1	其中：人工费+机械费			111,785.40	
2	一般措施项目费(不含安全施工措施费)			1,453.21	
2.1	环境保护和文明施工费	1.1×费率	0.65%	726.61	
2.2	雨季施工费	1.1×费率	0.65%	726.61	
3	其他措施项目费			4,080.17	
3.1	冬季施工费	1.1×费率	3.65%	4,080.17	
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		378,151.38	
4.1	其中：企业管理费	1.1×费率	8.50%	9,501.76	
4.2	其中：利润	1.1×费率	7.50%	8,383.91	
5	规费	1.1×费率	1.80%	2,012.14	
6	安全施工措施费	(4+5)×费率	1.71%	6,500.80	
7	税金	(4+5+6)×费率	9.00%	34,799.79	

建安综合造价=2,768,813.66 元

b. 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	3.40%	94,139.66	计价格[2002]10号
2	工程建设监理费	建安造价×费率	2.20%	60,913.90	发改价格[2007]670号
3	环境影响评价费	建安造价×费率	0.38%	10,521.49	计价格[2002]125号
4	建设单位管理费	建安造价×费率	1.50%	41,532.20	财建[2016]504号
5	招标代理服务费	建安造价×费率	0.40%	11,075.25	计价格[2002]1980号
合计				218,182.52	

前期及其它费用=218,182.52元

c. 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%

$$= (2,768,813.66 + 218,182.52) \times 3.65\% \times 1 \times 50\% = 54,512.68 \text{元}$$

d. 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

$$= 2,768,813.66 + 218,182.52 + 54,512.68 = 3,041,500.00 \text{元(取整)}$$

B. 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%

a. 年限法成新率

该房屋建筑物经济使用年限为40年，于1994年1月10日建成，

至评估基准日已使用 29 年，确定该房屋建筑物的尚可使用年限为 11 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%

$$=11 \div (11+29) \times 100\% \\ =30\%$$

#### b. 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，外墙有开裂。

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(构)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，有不均匀沉降	25	8
	2.承重构件	承重构件有开裂	25	7
	3.非承重墙	非承重墙有开裂	15	6
	4.屋面	局部渗漏	20	5
	5.楼地面	部分裂缝，破损	15	5
	小计	1+2+3+4+5		31
装修部分	6.门窗	部分破损	25	6
	7.外墙	部分墙皮剥落	20	6
	8.内墙	稍有空鼓	20	7
	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	11
	小计	6+7+8+9		30
设备部分	10.水卫	有破损，使用正常	20	6
	11.电照	有破损，使用正常	20	6
	12.暖气	有破损，使用正常	20	6
	13.通风	有破损，使用正常	20	6
	14.其他	使用正常	20	6
	小计	10+11+12+13		30

通过以上对该房屋建(构)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 60%，装饰装修部分权重系数 20%，设备部分权重系数 20%)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%

$$=(31 \times 60\% + 30 \times 20\% + 30 \times 20\%) \div 100 \times 100\%$$

$$=31\%$$

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

$$=30\% \times 40\% + 31\% \times 60\%$$

$$=31\%$$

### C. 评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

$$=3,041,500.00 \times 31\%$$

$$=942,900.00 \text{ (取整)}$$

案例二：无阀砂滤池(构筑物及其他辅助设施评估明细表 序号：  
11)

#### ① 构筑物概况

委估构筑物为无阀砂滤池，建于2008年5月，构筑物体积366.03m<sup>3</sup>，账面原值557,775.31元，账面净值163,265.81元。

该构筑物体积由企业进行申报，评估人员对申报的构筑物体积进行了现场勘察复核。

#### 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

A. 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，评估人员参照该构筑物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		622,372.31	《辽宁省建设工程计价依据》 (2017版)
	土建工程造价	4+5+6+7		622,372.31	
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+		549,045.00	
1.1	其中：人工费+机械费			137,261.25	
2	一般措施项目费(不含安全施工措施费)			1,784.40	
2.1	环境保护和文明施工费	1.1×费率	0.65%	892.20	
2.2	雨季施工费	1.1×费率	0.65%	892.20	
3	其他措施项目费			5,010.04	
3.1	冬季施工费	1.1×费率	3.65%	5,010.04	
4	工程定额分部分项工程费、措施项目费(不含安全	1+2+3		555,839.43	
4.1	其中：企业管理费	1.1×费率	8.50%	11,667.21	
4.2	其中：利润	1.1×费率	7.50%	10,294.59	
5	规费	1.1×费率	1.80%	2,470.70	
6	安全施工措施费	(4+5)×费率	2.27%	12,673.64	
7	税金	(4+5+6)×费率	9.00%	51,388.54	

建安综合造价= 622, 372. 31 元

B. 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	3.40%	21,160.66	计价格[2002]10号
2	工程建设监理费	建安造价×费率	2.20%	13,692.19	发改价格[2007]670号
3	环境评价费	建安造价×费率	0.38%	2,365.01	计价格[2002]125号
4	建设单位管理费	建安造价×费率	1.50%	9,335.58	财建[2016]504号
5	招标代理服务费	建安造价×费率	0.40%	2,489.49	计价格[2002]1980号
合计				49,042.94	

前期及其它费用= 49, 042. 94 元

C. 该构筑物合理工期为 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%

$$\begin{aligned}
 &= (622,372.31 + 49,042.94) \times 3.65\% \times 1 \times 50\% \\
 &= 12,253.33 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

#### D. 重置成本

$$\begin{aligned}
 \text{重置成本} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
 &= 622,372.31 + 49,042.94 + 12,253.33 \\
 &= 683,700.00 \text{ 元 (取整)}
 \end{aligned}$$

#### E. 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：

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

##### a. 年限法成新率

该构筑物经济使用年限为 30 年，于 2008 年 5 月建成，至评估基准日已使用 14.59 年，预计尚可使用年限为 15.41 年，则：

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

$$= 15.41 \div (15.41 + 14.59) \times 100\%$$

$$= 51\%$$

##### b. 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。

该构筑物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	60
面层部分	面层	部分破损、裂缝，较陈旧	100	60

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：

$$\text{打分法成新率} = (\text{基础部分得分} \times \text{基础部分权重系数} + \text{面层部分得$$

$$\begin{aligned} & \text{分} \times \text{面层部分权重系数}) \div 100 \times 100\% \\ & = (60 \times 50\% + 60 \times 50\%) \div 100 \times 100\% \\ & = 60\% \end{aligned}$$

### c. 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\% \\ &= 51\% \times 40\% + 60\% \times 60\% \\ &= 56\% \end{aligned}$$

### F. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 683,700.00 \times 56\% \\ &= 382,870.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

### (7) 评估结果及增减值原因分析

本次评估范围的房屋建筑物类固定资产账面原值 11,067,425.98 元, 账面净值 831,799.83 元, 评估原值 15,481,400.00 元, 评估净值 4,970,690.00 元, 评估原值增值 4,413,974.02 元, 增值率 39.88%, 评估净值增值 4,138,890.17 元, 增值率 497.58%。

房屋建筑物评估原值增值是由于近年人、材、机价格上涨, 评估净值增值的主要原因是由于房屋建筑物经济耐用年限较会计选用的折旧年限较长所致。

### 2. 机器设备市场价值评估技术说明

#### (1) 评估范围

纳入本次评估范围的机器设备共计 11 项, 22 台(套), 账面原值 1,583,950.00 元, 账面净值 150,312.14 元。

#### (2) 资产基本情况

纳入本次评估范围的机器设备主要包括: 电器设备、台钻、除尘器、饵料浓缩机、锅炉等, 于 1992-2015 年购进, 其中木工机床、卧式海水泵、紫外线消毒机处于报废状态, 其余设备均处于闲置状态。设备主要存放于獐子岛集团股份有限公司育苗三厂厂区内。

#### (3) 评估过程

评估人员对申报评估的机器设备进行了清查核实和现场勘察工作。

#### ①清查核实工作

A. 为保证评估结果的准确性，根据企业资产的构成特点及资产评估明细表的内容，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。

B. 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。

C. 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。

D. 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

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

B. 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

A. 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。

B. 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)评估方法

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

计算公式：

市场价值=重置成本×综合成新率

#### ①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

#### A. 设备购置价

主要通过向生产厂家询价或参照《机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

#### B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

对于设备生产厂家承担运杂费或卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于设备生产厂家不承担或卖方报价中不包含运杂费的设备，结合设备运输方式及运输距离等估算运杂费。

计算公式：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率确定。

#### C. 安装调试费

安装调试费是指使设备达到可使用状态前发生的安装费、调试费及其他有关的各项杂费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。对于设备生产厂家承担安装费或卖方报价中含安装费的设备，不再计取安装费；对于设备生产厂家不承担或卖方报价中不包含安装费的设备，需要结合设备特点估算安装调试费。

计算公式：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

安装调试费率依据设备特点、安装的难易程度，参照相关专业定

额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率计算确定。

#### D. 基础费

对于需要考虑基础费的大型设备，依据设备特点，参照相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的基础费率计算确定。

计算公式：

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

#### E. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等。按照被评估单位的工程建设投资额，参考行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

#### F. 资金成本

按照合理的建设工期，根据基准日同期银行贷款利率计算建设期间合理的资金成本。

计算公式：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

对于合理工期在 6 个月以下的一般不计算资金成本。

#### ②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。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率}$$

年限法成新率按照设备的已使用年限、尚可使用年限估算确定。

计算公式：

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

#### ③评估值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

(5)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。

(6)评估案例

**案例一 锅炉(机器设备评估明细表序号: 9)**

①设备概况

资产编号: 0103020008

规格型号: DZL8-1.25-A2

生产厂家: 大连旅顺锅炉有限公司

购置日期: 2014年12月

启用日期: 2014年12月

账面原值: 530,000.00元

账面净值: 118,720.64元

数量: 1台

主要参数:

额定蒸发量: 8吨/小时

额定压力: 1.25Mpa

截至评估基准日, 该设备处于闲置状态, 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

A. 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 440,000.00 元/台(含税), 则:

设备购置价=440,000.00 元

#### B. 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：

$$\begin{aligned}\text{运杂费} &= \text{设备购置价} \times \text{运杂费率} \\ &= 440,000.00 \times 5\% \\ &= 22,000.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

#### C. 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：

$$\begin{aligned}\text{安装调试费} &= \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率} \\ &= 440,000.00 \times 30\% \\ &= 132,000.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

#### D. 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：

$$\begin{aligned}\text{基础费} &= \text{设备购置价} \times \text{基础费率} \\ &= 440,000.00 \times 2\% \\ &= 8,800.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

#### E. 前期及其他费用

委估设备安装周期短，评估时无需考虑前期及其他费用。

#### F. 资金成本

委估设备安装周期短，评估时无需考虑资金成本。

#### G. 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

$$= 440,000.00 + 22,000.00 + 132,000.00 + 8,800.00$$

=602,800.00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2014年12月购入,截至评估基准日已使用年限为8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10年。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 10 / (10 + 8) \times 100\% \\ &= 56\%\end{aligned}$$

### ④评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 602,800.00 \times 56\% \\ &= 337,600.00 \text{元}\end{aligned}$$

### (7)评估结果及增减值原因分析

本次评估范围的设备类固定资产账面原值1,583,950.00元,账面净值150,312.14元,评估原值1,008,743.00元,评估净值416,543.00元,评估原值减值575,207.00元,减值率36.31%,评估净值增值266,230.86元,增值率177.12%。

机器设备评估原值较账面值有所减值,主要原因是近年来机器设备市场价格呈下降趋势导致的评估减值;评估净值较账面值有所增值,主要原因是机器设备经济耐用年限较会计选用的折旧年限较长所致。

### (三)土地使用权评估技术说明

#### 1. 评估范围

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

#### 2. 土地使用权概况

### (1)登记状况

依据委托人提供的《国有土地使用证》，评估对象的土地登记状况如下：

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

### (2)土地权利状况

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

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

### (3)土地利用现状

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

## 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

土地评估是以前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作为待估宗地的评估价值。

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。

根据本次评估目的，并结合纳入评估范围的资产特点和收集资料情况，采用成本逼近法评估土地的市场价值。

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。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、褡裢村和小耗村。

#### ②交通条件

2011年，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，獐子岛至金石滩航线。2011年末，镇区开通公共汽车线路2条，公交运营车辆5辆。

#### 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，通讯线路基本畅通。

#### D. 供水

獐子岛镇镇区居民自来水普及率98%。

#### E. 通气

獐子岛镇镇区液化气站1个，用户液化气罐实现100%。

### (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16,003.00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、通上水、通下水及场地平整）。

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. 通下、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

评估对象周边土地开发利用一般，相邻土地利用情况一般。

### 8. 评估案例

案例一：育苗三厂厂区(土地使用权评估明细表 序号：1)

#### (1)土地概况

《国有土地使用证》：长国用（2014）字第021040440号

证载权利人：獐子岛集团股份有限公司

坐落：长海县獐子岛镇裕褆村大圈屯

土地用途：工业用地

原始入账价值：35,652.00元

账面价值：21,331.78元

使用权类型：出让

终止日期：2052年11月14日

证载面积：15501.00平方米

宗地四至：东至山、南至山，西至海，北至海

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：

土地取得费=54.00元/m<sup>2</sup>

##### 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:

$$\text{耕地开垦费}=10.00\text{元}/\text{m}^2$$

### 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:

$$\text{耕地占用税}=40.00\text{元}/\text{m}^2$$

### C. 相关税费

$$\begin{aligned} \text{相关税费}&=\text{耕地开垦费}+\text{耕地占用税} \\ &=10.00+40.00 \\ &=50.00\text{元}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

### 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”(通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整)时的土地开发费130.00元/m<sup>2</sup>,即:

$$\text{土地开发费}=130.00\text{元}/\text{m}^2$$

### 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:

$$\text{投资利息}=(\text{土地取得费}+\text{相关税费})\times\text{开发周期}\times\text{利息率}+\text{土地开发费}\times\text{开发周期}\times\frac{1}{2}\times\text{利息率}$$

$$\begin{aligned}
 &= (54.00 + 50.00) \times 1 \times 3.65\% + 130.00 \times 1 \times 1/2 \times 3.65\% \\
 &= 6.17 \text{元/m}^2
 \end{aligned}$$

### 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5项加和即得无限年期土地成本价格。

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

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

$$\begin{aligned}
 \text{50年土地成本价格} &= 258.89 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{50}] \\
 &= 245.00 \text{元/m}^2 (\text{取整})
 \end{aligned}$$

### 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-4.50%，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	较差	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	较差	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年期修正系数

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15,501.00m<sup>2</sup>，则：

成本逼近法土地价值=土地单价×土地面积

$$=224.00 \times 15,501.00$$

$$=3,472,200.00 \text{元(取整)}$$

### 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44,261.75元，评估价值3,581,200.00元，评估增值3,536,938.25元，增值率7,990.96%。

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。

## 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102.64万元，评估价值为896.84万元，评估增值794.20万元，增值率为773.80%。详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

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

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%
18	递延所得税资产		-	-	
19	其他非流动资产		-	-	
20	资产总计	102.64	896.84	794.20	773.80

(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

1. 本次评估范围的房屋建筑物类固定资产账面原值 11,067,425.98 元, 账面净值 831,799.83 元, 评估原值 15,481,400.00 元, 评估净值 4,970,690.00 元, 评估原值增值 4,413,974.02 元, 增值率 39.88%, 评估净值增值 4,138,890.17 元, 增值率 497.58%。房屋建筑物评估原值增值是由于近年人、材、机价格上涨, 评估净值增值的主要原因是由于房屋建筑物经济耐用年限较会计选用的折旧年限较长所致。

2. 本次评估范围的设备类固定资产账面原值 1,583,950.00 元, 账面净值 150,312.14 元, 评估原值 1,008,743.00 元, 评估净值 416,543.00 元, 评估原值减值 575,207.00 元, 减值率 36.31%, 评估净值增值 266,230.86 元, 增值率 177.12%。

机器设备评估原值较账面值有所减值, 主要原因是近年来机器设备市场价格呈下降趋势导致的评估减值; 评估净值较账面值有所增值, 主要原因是机器设备经济耐用年限较会计选用的折旧年限较长所致。

3. 本次评估的土地使用权账面价值 44,261.75 元, 评估价值 3,581,200.00 元, 评估增值 3,536,938.25 元, 增值率 7,990.96%。

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。

## 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褙褙村相关资产，资产类型具体包括：房屋建(构)筑物、机器设备及土地使用权，账面价值合计 102.64 万元。

评估对象和评估范围已由委托人及产权持有人进行确认，经济行为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(构)筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物 13 项，账面原值 6,461,587.18 元，账面净值 281,087.47 元。委估房屋建筑物包括仓库、饵料及保种间、办公楼、培育间、海水泵房、海水沉淀池等，房屋坐落于长海县獐子岛镇褙褙村。房屋结构分别为砖混和砖木，设计用途为工业，总建筑面积为 6286.49 平方米，1992 年-2007 年陆续建成，处于闲置状态，无维修保养。

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

#### 2. 机器设备

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

### 3. 土地使用权

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

#### (1) 登记状况

依据委托人提供的《国有土地使用证》，评估对象的土地登记状况如下：

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

#### (2) 土地权利状况

土地他项权利状况：在评估基准日，该四宗土地不存在抵押权、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

至评估基准日，评估范围内地上建筑物共 13 栋，主要建筑物为仓库、饲料及保种间、办公楼及培育间、锅炉房门卫房等，总建筑面积为 6,286.49 平方米。

上述拟出售资产于 2017 年停止使用，现厂区内停电、停水。

#### 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) 委估资产中 2 项房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，面积为 436.00 平方米。具体情况如下表所示：

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

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

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

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

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

## 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(构)筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物13项，账面原值6,461,587.18元，账面净值281,087.47元。委估房屋建筑物包括仓库、饵料及保种间、办公楼、培育间、海水泵房、海水沉淀池等，房屋坐落于长海县獐子岛镇褙褙村。房屋结构分别为砖混和砖木，设计用途为工业，总建筑面积为6286.49平方米，1992年-2007年陆续建成，处于闲置状态，无维修保养。

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

### 3. 机器设备

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

### 4. 土地使用权

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

#### (1) 登记状况

依据委托人提供的《国有土地使用证》，评估对象的土地登记状况如下：

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

#### (2) 土地权利状况

土地他项权利状况：在评估基准日，该四宗土地不存在抵押权、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

至评估基准日，评估范围内地上建筑物共 13 栋，主要建筑物为仓库、饲料及保种间、办公楼及培育间、锅炉房门卫房等，总建筑面积为 6,286.49 平方米。

上述拟出售资产于 2017 年停止使用，现厂区内停电、停水。

## **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) 房屋所有权证复印件；
- (四) 国有土地使用权证书复印件；
- (五) 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:

