

关于对当代东方投资股份有限公司的关注函 (公司部关注函【2021】第 425 号) 的回复

深圳证券交易所上市公司管理二部：

根据贵所 2021 年 12 月 7 日《公司部关注函【2021】第 425 号》关于对当代东方投资股份有限公司的关注函，我公司回复如下：

第一、请评估机构详细列示对在建工程项目进行评估的具体过程，并说明评估过程中是否充分考虑在建工程存在的减值迹象，标的公司对在建工程计提减值准备是否同评估结果存在矛盾。

回复：

评估人员在对在建工程实地查勘时，了解到在建工程中的 3#仓库，因台风原因已损坏灭失，现场勘察 3#仓库已无实物。在对上述建筑物进行评估测算时，按零值处理，所以不存在评估结果与审计结果有冲突的地方。

本次评估对在建工程的测算，采用重编预算法对在建工程在评估基准日价值进行评估测算，经过测算表明，在建工程不存在减值迹象，因此本次评估不考虑在建工程减值。以下以在建工程-水产交易市场（3#楼）为例，对在建工程的评估计算过程做详细的说明：

案例：水产交易市场 3#楼——在建工程-土建工程清查评估明细表序号 1

(一) 在建工程概况

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	拟建层数	拟建建筑面积	建筑结构	账面价值
1	水产交易市场 3#楼	2015/3/1	2017/10/1	4 层	6292.8	钢混	15,658,023.0 0

经现场勘察，房屋总层数为 4 层，结构为钢混结构，总层高约 15 米，其中一层层高约 5.8 米、第 2-4 层层高均约 3.2 米；建筑物外墙局部为石材贴面、局部为墙砖贴面；室内为毛坯状态；铝合金窗。至评估基准日，在建工程已完工多年，因历史遗留问题，此部分工程项目未办理竣工验收。根据被评估单位提供的工程形象进度说明，结合评估人员的现场勘察的建筑物现状及使用情况，项目完工率约 90%。

（二）计算过程

计算公式：评估值=（开发成本+管理费用+销售税费+投资利息+开发利润）
×完工率-在建工程折旧

1、开发成本

A、建筑安装工程费

包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。本次采用重编预算法，根据被评估单位提供的工程施工合同、工程造价书等工程资料，按照当地现行建筑工程预算定额，得出评估对象建筑安装工程费为 19,376,939 元，折合 3079 元/平方米。单项工程造价汇总表如下：

序号	单位工程名称	金额（元）	其中： 安全文明施工费 （元）
1	土建单位工程	18524542	630717
2	安装单位工程	852397	29022
合 计		19376939	659739

其中土建单位工程造价汇总表如下：

序号	汇 总 内 容	金额（元）
1	分部分项工程费	14787979
1.1	土石方工程	251359
1.2	砌筑工程	780857
1.3	混凝土及钢筋混凝土工程	4081297
1.4	门窗工程	1708847
1.5	屋面及防水工程	896037
1.6	楼地面装饰工程	1408833
1.7	墙、柱面装饰与隔断、幕墙工程	4507078
1.8	天棚工程	270217
1.9	油漆、涂料、裱糊工程	883454
2	措施项目费	3736563
2.1	总价措施项目费	906746
2.1.1	安全文明施工费	630717
2.1.2	其他总价措施费	61662
2.1.3	扬尘防治措施费	76947
2.1.4	建筑工人实名制措施费	21141
2.1.5	疫情常态化防控措施费	116277
2.2	单价措施项目费	2829817
3	其他项目费	0
3.1	暂列金额	0

3.2	专业工程暂估价	0
3.3	总承包服务费	0
合计=1+2+3		18524542

安装单位工程造价汇总表如下:

序号	汇 总 内 容	金 额 (元)
1	分部分项工程费	796317
1.1	电气工程	512030
1.2	弱电工程	74628
1.3	给排水工程	194459
1.4	消防工程	15200
2	措施项目费	56080
2.1	总价措施项目费	41723
2.1.1	安全文明施工费	29022
2.1.2	其他总价措施费	2837
2.1.3	扬尘防治措施费	3541
2.1.4	建筑工人实名制措施费	973
2.1.5	疫情常态化防控措施费	5350
2.2	单价措施项目费	14357
3	其他项目费	0
3.1	暂列金额	0
3.2	专业工程暂估价	0
3.3	总承包服务费	0
合计=1+2+3		852397

综 上 ， 建 筑 安 装 工 程 费 = 土 建 工 程 费 + 安 装 工 程 费
=18,524,542+852,397=19,376,939(元)，折合 3079 元/平方米。

B、前期工程费

包括前期规划费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理及其他前期工程费用等，参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）结合市场调节价及评估对象实际前期工程费用构成情况，本次评估按建筑安装工程费的1.5%计。

则前期工程费=3079×1.5%=46.19（元/平方米）。

C、基础设施建设费

包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、燃气、电信、有线电视以及宗地内分摊的围墙、绿化、护坡等设施的建设，结合评估对象实际情况（配套工程主要包括地下排水、排污管的完善施工和强电、弱电及给水、鲜海水的供给配

套，渔港水产交易市场内的主、次干道，以及市场连接渔港 1#路（21M 宽）衔接沿海大通道），本次基础设施建设费取值为建筑安装工程费的 15%。

则基础设施建设费=3079×15%=461.85（元/平方米），包含市场连接渔港 1#路（21M 宽）衔接沿海大通道。

D、开发过程费用

包括工程监理费、质监费、环保费、次要项目等其它费用，参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）结合市场调节价及评估对象开发过程费用构成情况，本次评估按建筑安装工程费的 3%计。

则开发过程费用=3079×3%=92.37（元/平方米）。

综上，开发成本=建筑安装工程费+前期工程费+基础设施建设费+公共配套费+开发过程费用=3079+46.19+461.85+92.37=3679.41（元/平方米）。

2、管理费用

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本为基数，一般按 2%-4%的比例计算。本次评估根据评估对象所在区域经济状况等因素按 3%计取。

则管理费用=3679.41×3%=110.38（元/平方米）。

3、投资利息

指房地产开发商为筹措资金而发生的各项费用，包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费，以及企业筹资发生的其它财务费用。根据项目的建设规模，确定开发周期为 2 年，现行 LPR 为 1 年期 3.85%，5 年期以上 4.65%，结合开发周期，本次评估采用内插法求取利率为 4.05%，开发成本和管理费用假设均匀投入，以开发周期的一半计算。

则投资利息=(开发成本+管理费用)×((1+利率)^{开发周期/2}-1)=(3679.41+110.38)×((1+4.05%)^{2/2}-1)=153.49（元/平方米）。

4、开发利润

本次评估取直接成本利润率测算开发利润，即以开发成本为基数。根据《福

建省建筑安装工程费用定额》（2017 版），类似工程的开发利润率为 6%。根据《福建省人民政府关于进一步加快渔港建设的若干意见》（闽政〔2020〕2 号）文件，渔港建设属于公益性基础设施建设，经参考 CHOICE 金融资讯，2020 年企业绩效评价标准-公共设施管理业全行业成本费用利润率较低值为 2.9%，结合估价对象实际情况，本次评估取开发利润率为 3%。

则开发利润=开发成本×开发利润率=3679.41×3%=110.38（元/平方米）。

5、销售税费

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于评估对象为自建自用项目，本次评估不考虑销售税费，即销售税费为 0 元/平方米。

6、建筑物重置价

建筑物重置价=开发成本+投资利息+管理费用+开发利润+销售税费=3679.41+110.38+153.49+110.38+0=4054（元/平方米，取整）。

7、完工率

根据被评估单位提供的工程形象进度说明，结合评估人员的现场勘察的建筑物现状及使用情况，项目完工率约 90%。

8、在建工程单价

在建工程单价=建筑物重置价×完工率=4054×90%=3649（元/平方米，取整）。

9、在建工程折旧

（1）耐用年限成新率

钢混结构、生产用房经济耐用年限为 50 年，据了解，建筑物建成于 2017 年 10 月，已使用 4 年，尚可使用年限为 46 年。至评估基准日，剩余土地使用年限为 35 年。按孰短原则确定建筑物尚可使用年限，则主体总折旧年限为 4+35=39 年，则房屋成新率为：35/39=90%。

（2）现场勘查成新率

根据评估人员现场勘查情况，采用打分法确定成新率，打分情况见下表：

部分	名称	标准	状况	打分	合计	修正系数
结构	基础	25	有足够承载力，无不均匀沉降	23	90	75%
	承重构件	25	完好无损，无变形、裂缝	23		

部分	名称	标准	状况	打分	合计	修正系数
部分	非承重墙	15	无腐蚀、损坏	13		
	屋面	20	不渗漏、完好	18		
	楼地面	15	整体面层牢靠	13		
装修部分	门窗	25	完好无损	22	89	12%
	外装饰	20	完整, 粘结牢靠	18		
	内装饰	20	完整牢固	18		
	顶棚	20	完整牢固	18		
	细木装修	15	完整牢固	13		
设备部分	水卫	40	上下水管道通畅	36	90	13%
	电照	25	完好牢固	22		
	其他设备	35	使用正常	32		

成新率=（结构打分×评分修正系数+装修打分×评分修正系数+设备打分×评分修正系数）÷100×100%=90%（取整）

（3）成新率的确定

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{耐用年限成新率} \times 0.4 + \text{现场勘察成新率} \times 0.6 \\
 &= 90\% \times 0.4 + 90\% \times 0.6 \\
 &= 90\%
 \end{aligned}$$

则在建工程折旧=在建工程单价×（1-成新率）=3649×（1-90%）=365（元/平方米，取整）。

10、评估价值

评估单价=在建工程单价-在建工程折旧=3649-365=3284（元/平方米），评估对象建筑面积为 6292.8 平方米，则评估值=3284×6292.8=20,665,555.20（元）。

综上，在建工程-水产交易市场（3#楼）的评估值为 20,665,555.20 元，账面价值为 15,658,023 元，增值了 5,007,532.20 元，增值率为 32%。其他在建工程的评估过程同理。

第二、根据资产评估报告，评估机构称在资产评估过程中以产权清晰完整为假设，不考虑标的公司部分土地已设立抵押权及大部分在建工程未取得批建手续的情形。请资产评估机构结合在建工程的目前建设情况和预计完工时间等内容说明资产评估不考虑上述情形是否合理，是否符合评估准则的相关规定，以及若考虑相关事项是否会对评估结果产生重大影响，不考虑相关事项进行资产评

估是否能够真实反映标的资产的价值，是否有助于上市公司及股东了解判断标的公司市场价值并做出相关的决策。

回复：

1、关于不考虑部分土地已设立抵押权的问题：根据标的公司提供的“标的公司原股东厦门当代信息科技有限公司、林群星出具的承诺函”，厦门当代信息科技有限公司、林群星承诺：近期内，厦门当代信息科技有限公司、林群星将提前用资产偿还上述债务，先行将抵押的产权证号为龙特国用（2006）第 0136 号、龙特国用（2006）第 0403 号的土地使用权证提前解押归还给漳州南太武渔港开发有限公司，漳州南太武渔港开发有限公司上述资产不会面临被处置的风险。因此本评估机构认为，不考虑抵押事项是合理的，也是符合准则规定的。

2、关于不考虑大部分在建工程未取得批建手续的情形，理由如下：

根据标的公司提供的“漳州南太武渔港开发有限公司关于未办理权属部分资产的情况说明”：

漳州南太武渔港项目用地位于漳州市龙海区港尾镇斗美村，规划用地东至海堤，西至沿海大通道，北至斗美村山林地，南至原海洋石化用地，规划总用地面积 90.5 公顷（折 1357.5 亩），拟规划建设产业研发、商务办公、冷链保税、水产加工、市场交易、渔业旅游为一体的国际化线上线下交易平台为主导的特色渔业产业园。在项目开发建设中，因项目场地平整、一级渔港建设、沿海大通道规划建设等原因影响整个项目规划、建设进度：

2006 年通过土地出让，漳州南太武渔港开发有限公司取得土地面积 993.24 亩，并办理 4 本《国有土地使用证》（龙特国有（2006）0402 号、（2006）0403 号、（2006）0136 号和（2006）0137 号），根据签订的《土地出让合同》约定按现状出让，原地形是山坡地，地形标高高差 90 多米，漳州南太武渔港开发有限公司要自行场地平整；同年漳州南太武渔港开发有限公司又取得 3 本海域使用权，通过填海造地，漳州南太武渔港开发有限公司取得土地面积 364.26 亩，并换发 3 本《国有土地使用证》（龙特国有（2006）0135 号、（2007）GC0170 号和（2008）GC0042 号）；整个项目场地砂石土方量巨大，场地平整难度大、周期较长。

2007 年 7 月原农业部立项批复，批准漳州南太武渔港开发有限公司建设港尾一级渔港，2008 年批准该项目的《初步设计文件》，2009 年 4 月开工后漳州

南太武渔港开发有限公司全力以赴建设港尾一级渔港，2011 年 9 月完成该项目主体工程，2011 年 12 月通过原农业部渔业局组织的专家组初步验收，2016 年 11 月通过竣工验收，整个项目总投资 5297 万元。

2013 年政府规划的沿海大通道，因道路走向、设计高程和管网设计等尚未确定的原因，影响漳州南太武渔港开发有限公司整个项目规划设计和报批，并于 2015 年 5 月因沿海大通道规划建设需要，漳州南太武渔港开发有限公司被港尾镇人民政府征收土地面积 60.13 亩，并签订《沿海大通道征地补偿协议》。

2017 年漳州南太武渔港开发有限公司又重新委托规划设计，整个项目规划方案拟上报报批，因当时政府要求一级渔港必须配套市场用地，并规划面积 200 多亩要纳入政府土地收储，港尾镇政府已委托第三方评估公司评估收购价格，后因政府原因规划报批又被搁置。

2019 年根据政府要求，第一期京福南港水产产业园 A、B 地块必须先行规划、开工建设：

(1) A 地块用地面积 110.85 亩，规划建筑面积 59118 平方米，规划建设办公楼、标准车间和消防泵房，该项目规划方案于 2020 年 6 月 29 日经原龙海市国土资源局审批通过，于 2020 年 8 月 18 日取得办公楼、车间六的《建设工程规划许可证》，于 2021 年 1 月 27 日办理了办公楼、车间六的《建设工程施工许可证》，施工单位为福建省龙澄建设集团有限公司，施工工期计划 300 天，预计于 2021 年 12 月完成施工。

(2) B 地块用地面积 370.98 亩，规划建筑面积 73587 平方米，规划工业低温仓库，原规划总平面于 2020 年 6 月 29 日经原龙海市国土资源局审批通过，并于 2020 年 8 月 18 日取得《建设工程规划许可证》，由于当时政府要求的时间紧迫，原规划方案存在诸多问题：设计标高不合理、地形凹凸落差大、存在地质灾害隐患，影响沿海大通道安全等。因此，漳州南太武渔港开发有限公司于 2021 年 5 月 18 日向龙海区人民政府提出规划修改申请，并取得区政府同意，重新委托福建龙澄集团设计院有限公司编制 B 地块控制性详细规划，该控制性详细规划于 2021 年 5 月 24 日在龙海区自然资源局网上公示，现已公示期满，规划总平面图和规划方案已委托中国建筑西南勘察设计院规划设计完成，已上报区自然资源局待审批通过。

根据《福建省人民政府关于进一步加快渔港建设的若干意见》（闽政〔2020〕2号）、《福建省海洋与渔业局、省发展和改革委员会、省财政厅关于印发《福建省实施渔港建设三年行动计划（2020—2022年）》等文件规定，漳州南太武渔港开发有限公司建设的港尾一级渔港要提升改造为中心渔港，并列入2021年计划开工项目清单，根据《福建省财政厅、福建省海洋与渔业局关于下达2020年第二批渔港建设补助资金的通知》（闽财农指〔2020〕111号），省级财政补助资金4266万元已到位，漳州南太武渔港开发有限公司于2021年4月22日委托福建省水产设计院编制《港尾中心渔港建设项目可行性研究报告》，于6月5日福建省水产设计院提交《港尾中心渔港建设项目可行性研究报告》初稿，之后就可行性研究报告初稿征求有关部门意见，并把收集的意见反馈给编制单位修改，12月初组织专家评审，因此，该项目获批只是时间问题，不存在未能批复的风险。

综上所述，由于项目规划调整及政府要求一级渔港升级中心渔港等客观原因，在政府的协调下，存在部分未取得批建手续的项目在政府要求下先行建设的情况，但是上述建设项目均为渔港项目整体规划的一部分，待《港尾中心渔港建设项目可行性研究报告》通过批复后，将按照流程提供相关资料补办批建手续，另外还有省级政府单位的财政补助和政策支持，取得批建手续只是时间问题，故取得批建手续不存在实质性障碍。

综上，评估机构认为在资产评估过程中以产权清晰完整为假设，不考虑标的公司部分土地已设立抵押权及大部分在建工程未取得批建手续的情形是合理的，也是符合评估准则相关规定的。

第三、根据资产评估报告，标的公司固定资产账面价值 0.44 亿元，评估值 1.15 亿元，评估增值率 162.14%，增值原因主要为在重置成本法下人工材料成本上涨、资金成本、折旧年限差异等原因。请说明上述固定资产的权证办理情况，是否属于违章建筑，请评估机构详细列示对固定资产评估的具体过程，说明相关因素对评估结果的具体影响，请评估机构说明评估合理性。

回复：

（一）列入本次评估范围的固定资产为龙海市港尾一级渔港，包含码头工程（含引桥工程）、防波堤工程（含临时工程施工便道）、驳岸工程和执法中心办公楼4个部分。《工程可行性研究报告》于2007年获农业部“农计函〔2007〕49号”

文件批复；《初步设计文件》于 2008 年获农业部“农办渔〔2008〕54 号文件批复。2016 年 12 月 16 日福建省海洋与渔业厅同意该项目通过竣工验收。另根据标的公司提供的“漳州南太武渔港开发有限公司关于未办理权属部分资产的情况说明”：根据《福建省财政厅、福建省海洋与渔业局关于下达 2020 年第二批渔港建设补助资金的通知》（闽财农指〔2020〕111 号），省级财政补助资金 4266 万元已到位，漳州南太武渔港开发有限公司于 2021 年 4 月 22 日委托福建省水产设计院编制《港尾中心渔港建设项目可行性研究报告》，于 6 月 5 日福建省水产设计院提交《港尾中心渔港建设项目可行性研究报告》初稿，之后就可行性研究报告初稿征求有关部门意见，并把收集的意见反馈给编制单位修改，12 月初组织专家评审，因此，该项目获批只是时间问题，不存在未能批复的风险。同时评估人员经翻阅固定资产的相关资料，标的资产从项目立项批复、招投标、地质勘探、地形测量、可行性研究、海域使用论证、环境影响报告、海洋环境报告核准、设计、监理、施工、竣工验收等资料均比较齐全，同时与项目相对应的政府补助款也已经同步到位。因此，本评估机构认为没有理由将上述建筑物认定为违章建筑。

（二）固定资产的具体评估过程如下：

1、开发成本

A、建筑安装工程费

包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。本次采用重编预决算法，根据被评估单位提供的决算资料、竣工图等工程竣工资料，按照当地现行建筑工程定额，得出评估对象龙海市港尾一级渔港，包含码头工程（含引桥工程）、防波堤工程（含临时工程施工便道）、驳岸工程和执法中心办公楼及配套的水电安装工程及多点监控系统的建筑安装工程费为 139,881,296 元，单项工程造价汇总表如下：

序号	单位工程名称	金额（元）	其中： 安全文明施工费 （元）
1	一般费用	10772683	220484
2	码头工程	5475931	112076
3	引桥工程	691612	14155
4	供水工程	163374	5566
5	供电工程	40481	1379

序号	单位工程名称	金额(元)	其中: 安全文明施工费 (元)
6	防波堤	97805999	2001790
7	增加部分	340601	6971
8	驳岸工程	21007025	429950
9	办证执法中心工程	3265515	111254
10	办证执法中心工程 安装单位工程	318075	10837
合 计		139881296	2914462

B、前期工程费

包括前期规划费、可行性研究费、勘察设计费、招投标代理及其他前期工程费用等，参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）结合市场调节价及评估对象实际前期工程费用构成情况，本次评估按建筑安装工程费的1.5%计。

则前期工程费=139,881,296×1.5%=2,098,219.44（元）。

C、基础设施建设费

包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、燃气、电信、有线电视以及宗地内分摊的围墙、绿化、护坡等设施的建设，结合评估对象实际情况，本次基础设施建设费已合并计入建筑安装工程费中，故在此处不单独计算，基础设施建设费为0元。

D、开发过程费用

包括工程监理费、质监费、环保费、次要项目等其它费用，参考《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）结合市场调节价及评估对象开发过程费用构成情况，本次评估按建筑安装工程费的2%计。

则开发过程费用=139,881,296×2%=2,797,625.92（元）。

综上，开发成本=建筑安装工程费+前期工程费+基础设施建设费+公共配套费+开发过程费用=139,881,296+2,098,219.44+0+2,797,625.92=144,777,141.4（元）。

2、管理费用

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要开支，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。评估综合考虑估价对象所在区

域的经济发展状况、行业发展水平、社会平均工资水平等影响因素，以开发成本为基数，一般按 2%-4%的比例计算。本次评估根据评估对象所在区域经济状况等因素按 3%计取。

则管理费用=144,777,141.4×3%=4,343,314.24（元）。

3、投资利息

指房地产开发商为筹措资金而发生的各项费用，包括企业经营期间发生的利息净支出、汇兑净损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费，以及企业筹资发生的其它财务费用。根据项目的建设规模，确定开发周期为 2 年，现行 LPR 为 1 年期 3.85%，5 年期以上 4.65%，结合开发周期，本次评估采用内插法求取利率为 4.05%，开发成本和管理费用假设均匀投入，以开发周期的一半计算。

则投资利息 = （开发成本 + 管理费用） × ((1 + 利率)^{开发周期/2} - 1) =
(144,777,141.4 + 4,343,314.24) × ((1 + 4.05%)^{2/2} - 1) = 6,039,378.45（元）。

4、开发利润

本次评估取直接成本利润率测算开发利润，即以开发成本为基数。根据《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版），类似工程的开发利润率为 6%。根据《福建省人民政府关于进一步加快渔港建设的若干意见》（闽政〔2020〕2 号）文件，渔港建设属于公益性基础设施建设，经参考 CHOICE 金融资讯，2020 年企业绩效评价标准-公共设施管理业全行业成本费用利润率较低值为 2.9%，结合估价对象实际情况，本次评估取开发利润率为 3%。

则开发利润=开发成本×开发利润率=144,777,141.4×3%=4,343,314.24（元）。

5、销售税费

包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于评估对象为自建自用项目，本次评估不考虑销售税费，即销售税费为 0 元。

6、建筑物重置价

建筑物重置价=开发成本+投资利息+管理费用+开发利润+销售税费
=144,777,141.4+4,343,314.24+6,039,378.45+4,343,314.24+0=159,503,149
（元，取整）。

7、成新率

(1) 耐用年限成新率

根据《渔港的设计说明》中相关设计说明：“建筑物等级：防波堤、码头、栈桥均按 II 级水工建筑物设计，驳岸按 III 级水工建筑物设计。”参照《港口工程结构可靠性设计统一标准》（GB 50158-2010），永久性港口建筑物的设计使用年限为 50 年。据了解，建筑物建成于 2010 年 10 月，至评估基准日已使用 11 年，尚可使用年限为 39 年。至评估基准日，剩余土地使用年限为 35 年。按孰短原则确定建筑物尚可使用年限为 35 年。则主体总折旧年限为 11+35=46 年，则码头工程、防波堤工程、驳岸工程成新率为：35/46=76%。

钢混结构、非生产用房经济耐用年限为 60 年，据了解，建筑物建成于 2010 年 10 月，已使用 11 年，尚可使用年限为 49 年。至评估基准日，剩余土地使用年限为 35 年。按孰短原则确定建筑物尚可使用年限为 35 年。则主体总折旧年限为 11+35=46 年，则执法中心办公楼房屋成新率为：35/46=76%。

综上，评估对象港尾一级渔港耐用年限成新率为 76%。

(2) 现场勘查成新率

根据评估人员现场勘查情况，采用打分法确定成新率，码头工程(含引桥工程)、防波堤工程、驳岸工程打分情况见下表：

部分	名称	标准	状况	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	50	基础基本完好，结构稳固，承载力较好	35	70	85%
	上部结构	50	外观基本完好，无明显结构和质量缺陷	35		
设备部分	水电	50	水电使用状况基本正常	35	70	15%
	其他设备	50	设备使用状况基本正常	35		

成新率=（结构打分×评分修正系数+设备打分×评分修正系数）÷100×100%=70%（取整）

根据评估人员现场勘查情况，采用打分法确定成新率，执法中心办公楼打分情况见下表：

部分	名称	标准	状况	打分	合计	修正系数
结构	基础	25	基础承载力正常，无明显沉降现象	18	70	80%

部分	名称	标准	状况	打分	合计	修正系数
部分	承重构件	25	主要框架承重构件正常，未见明显裂缝、破损等情况	18		
	非承重墙	15	稍有风化裂缝	10		
	屋面	20	不渗漏、完好	14		
	楼地面	15	整体面层稍有裂缝	10		
装修部分	门窗	25	少量变形	17	69	10%
	外装饰	20	稍有空鼓	14		
	内装饰	20	稍有空鼓	14		
	顶棚	20	无明显变形	14		
	细木装修	15	基本完好	10		
设备部分	水卫	40	上下水管道基本通畅	28	69	10%
	电照	25	基本完好	17		
	其他设备	35	基本完好	24		

成新率=（结构打分×评分修正系数+装修打分×评分修正系数+设备打分×评分修正系数）÷100×100%=70%（取整）

综上，评估对象港尾一级渔港现场勘查成新率为 70%。

（3）成新率的确定

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{耐用年限成新率} \times 0.4 + \text{现场勘查成新率} \times 0.6 \\
 &= 76\% \times 0.4 + 70\% \times 0.6 \\
 &= 72\%
 \end{aligned}$$

8、评估价值

评估价值=重置价值×成新率=159,503,149×72%=114,842,267(元,取整)

（三）增值原因及合理性分析

港尾一级渔港增值较大的部分是防波堤和驳岸工程，是一级渔港资产组成里最核心的资产，占一级渔港账面价值的 90%。防波堤和驳岸工程建设过程所采用的主要材料为各种规格的抛填护面块石、堤心抛石、护底抛石、基床抛石及干砌条石挡土墙等各种石材，石材价格自 2008 年的 80 多元/吨，至评估基准日已上涨到 200 多元/吨，且这部分建筑所采用的沙石基本上是由标的公司挖山形成的自有石材，无需外购，因此防波堤和驳岸工程的账面没有体现这部分的造价成本。而评估从客观角度反应资产在评估基准日的完全重置成本。因防波堤和驳岸工程的主要材料成本占项目主成本的 80%以上，抛开这几年人工成本、运费及机械费

用持续上涨的因素，单纯从原材料上涨的角度分析，已翻了2倍多，因此，本评估机构认为本次的评估结果是相对合理的。

厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年十二月十日

