

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

獐子岛集团股份有限公司拟出租部分资产涉及的  
其 26 处海域使用权租金价值项目

# 资产评估报告

元正评报字[2025]第 083 号

(共 1 册, 第 1 册)

元正资产评估有限公司  
元正资产评估有限公司  
二〇二五年四月二十二日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2424020048202500102
合同编号:	CNNF01ZH2025083
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	元正评报字[2025]第083号
报告名称:	獐子岛集团股份有限公司拟出租部分资产涉及的其26处海域使用权租金价值项目
评估结论:	50,380,800.00元
评估报告日:	2025年04月22日
评估机构名称:	辽宁元正资产评估有限公司
签名人员:	王伟 (资产评估师) 正式会员 编号: 24070003 梁永陟 (资产评估师) 正式会员 编号: 21190038
王伟、梁永陟已实名认可	
	
(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。

备案回执生成日期: 2025年04月22日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、资产评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	13
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	13
资 产 评 估 报 告 附 件.....	14

## 声 明

一、本资产评估报告依照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、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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、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的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并考虑评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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由产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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；因相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常的核查程序未能发现而导致的法律后果应由相关当事人依法承担责任。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，对已经发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及其他相关当事人完善产权手续以满足出具资产评估报告的要求。

獐子岛集团股份有限公司拟出租部分资产  
涉及的其 26 处海域使用权租金价值项目  
资产评估报告

元正评报字[2025]第 083 号

摘要

辽宁元正资产评估有限公司接受獐子岛集团股份有限公司的委托，对其拟出租部分资产事宜涉及相关资产租金在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

依据獐子岛集团股份有限公司《关于部分闲置海域出租的申请》，拟将獐子岛东南部闲置海域对外出租，需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的租金价值进行评估，为獐子岛集团股份有限公司拟出租上述资产提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为单项资产，评估范围是獐子岛集团股份有限公司拟出租海域涉及的海域使用权的6年租金。委估海域共26宗，位于獐子岛镇獐子岛东南部海域，用海方式为底播增养殖，总面积为11,951.0498公顷。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2025年2月28日。

五、评估方法

本次评估采用成本法。

六、评估结论及其有效使用期

委估资产评估值（6年租金）：人民币伍仟零叁拾捌万零捌佰元整（RMB 50,380,800.00元）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

## 七、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请报告使用者使用本报告时关注以下事项：

1.本次评估结论中含增值税。

2.本次评估是假设产权持有单位按时缴纳海域使用金且海域使用权证到期后可顺延并价格保持不变的前提下得出的评估结论。

3.本次评估是假设一次性支付租金，未考虑货币时间价值得出的评估值。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

獐子岛集团股份有限公司拟出租部分资产  
涉及的其 26 处海域使用权租金价值项目  
资产评估报告

元正评报字[2025]第 083 号

獐子岛集团股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出租部分资产事宜所涉及的相关资产租金在评估基准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、产权持有单位和其他评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有单位概况

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为獐子岛集团股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91210200241261121A

类 型：股份有限公司

法定代表人：刘德伟

注册资本：人民币柒亿壹仟壹佰壹拾壹万元整

成立日期：1992 年 09 月 21 日

住 所：辽宁省长海县獐子岛镇沙包村

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)

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人及产权持有单位、上级主管单位以及按照有关法律法規规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

依据獐子岛集团股份有限公司《关于部分闲置海域出租的申请》，拟将獐子岛东南部闲置海域对外出租，需要对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的租金价值进行评估，为獐子岛集团股份有限公司拟出租上述资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为单项资产，评估范围是獐子岛集团股份有限公司拟出租海域涉及的海域使用权的 6 年租金。委估海域共 26 宗，位于獐子岛镇獐子岛东南部海域，用海方式为底播增养殖，总面积为 11,951.0498 公顷。海域使用权明细如下表：

序号	权属证编号	证载权利人	用海方式	海域等别	使用开始日期	使用截止日期	面积(公顷)
1	辽(2020)长海县不动产权第 10900529 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000
2	辽(2020)长海县不动产权第 10900527 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000
3	辽(2020)长海县不动产权第 10900528 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000
4	2015D21022413855	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	495.3300
5	辽(2020)长海县不动产权第 10900540 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000
6	2015D21022413883	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	335.3300
7	辽(2020)长海县不动产权第 10900568 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000
8	2015D21022413912	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	335.3300
9	辽(2020)长海县不动产权第 10900564 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000
10	辽(2020)长海县不动产权第 10900578 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000
11	辽(2020)长海县不动产权第 10900580 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000
12	2015D21022414121	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	495.3300
13	2015D21022414258	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	495.3300
14	辽(2020)长海县不动产权第 10900550 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000
15	辽(2020)长海县不动产权第 10900565 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000
16	辽(2020)长海县不动产权第 10900543 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000
17	辽(2020)长海县不动产权第 10900545 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000
18	辽(2017)长海县不动产权第 10900048 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	497.5333
19	辽(2017)长海县不动产权第 10900051 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	361.2000
20	辽(2017)长海县不动产权第 10900054 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	374.0000



序号	权属证编号	证载权利人	用海方式	海域等别	使用开始日期	使用截止日期	面积(公顷)
21	辽(2017)长海县不动产第 10900049 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	373.1333
22	辽(2017)长海县不动产第 10900047 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	494.5333
23	辽(2017)长海县不动产第 10900046 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	487.8000
24	辽(2017)长海县不动产第 10900044 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	481.7333
25	辽(2017)长海县不动产第 10900045 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	488.3333
26	辽(2017)长海县不动产第 10900043 号	獐子岛集团股份有限公司	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	484.1333

纳入评估范围的海域使用权，基准日企业已缴纳海域使用金（海域使用金缴纳标准为 40 元/年/亩），证载权利人均均为獐子岛集团股份有限公司，上述资产无附属用海设施，近三年公司未进行投苗生产，水深 45-50 米左右，细沙底，基准日闲置。委估资产在评估基准日处于抵押状态。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

##### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

评估人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，经与委托人充分沟通，本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

##### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本项目评估基准日为 2025 年 2 月 28 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求，以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据，具体如下：

##### （一）经济行为依据

獐子岛集团股份有限公司《关于部分闲置海域出租的申请》

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号, 2016年7月2日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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国全国人民代表大会常务委员会十三届全国人大三次会议通过);
4. 《中华人民共和国海域使用管理法》(中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议于2001年10月27日通过, 自2002年1月1日起施行);
5. 《海域使用权管理规定》(2006年10月13日, 国家海洋局发布)
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 2020年12月11日中华人民共和国国务院令第732号修订);
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第5号);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号);
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941号);
11. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号);
12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》(国办发[2001]802号);
13. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

- 1.《不动产权证书》和《海域使用权证书》；
- 2.海域使用金缴纳凭证；
- 3.其他参考资料。

#### （五）评估取价依据

- 1.国家海洋局关于印发《海域评估技术指引》的通知（国海管字[2013]708号）；
- 2.收集的有关询价资料、市场调查资料等；
- 3.其他相关资料。

#### （六）其他依据

《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）。

### 七、评估方法

资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法，本次评估根据评估目的、评估对象特点、资产处置方式、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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

纳入评估范围的资产近三年企业未进行投苗生产，故不宜采用收益法进行评估；同时同类型海域不存在活跃的市场，故不宜采用市场法进行评估；该海域有明确的海域使用金收费标准，因此适宜采用成本法进行评估。

对于未开发的海域，或在海域市场欠发达、海域交易实例少的地区，可采用成本法评估海域租金价格，即以缴纳的年使用金和海域开发所耗费的各项费用之和为基础，加上正常的利润、利息和税费等来确定海域租金价格。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分三个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

2025年4月14日，委托人就本次评估工作与辽宁元正资产评估有限公司进行了初步沟通。辽宁元正资产评估有限公司与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，对项目风险、独立性、胜任能力进行分析和评价后，签订资产评估委托合同并制定出资产评估工作计划。

### （二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2025年4月15日至2025年4月20日。主要工作如下：

1.听取产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产现状等情况；

2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3.根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实；

4.查阅收集委估资产的产权证明文件；

5.根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法；

6.对海域使用权，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7.对企业提供的权属资料进行查验；

8.依据所收集的资料，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初步结果。

### （三）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。本阶段的工作时间为2025年4月21日至4月22日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）前提条件假设

### 1.交易假设

交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

### 2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

### 3.原地在用续用假设

在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式在原地继续使用下去。

## （二）一般条件假设

1.假设国家和地方（产权持有单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设产权持有单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位的持续经营形成重大不利影响。

## （三）特殊条件假设

1.假设产权持有单位提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；

2.假设评估对象的产权合法，资产为完全产权。没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加附出的价格对评估价值的影响；

3.对于本评估报告中对被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易；同时不涉及任何留置权、地域

权，没有受侵犯或无其他负担性限制；

4.假设产权持有单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

5.产权持有单位按时缴纳海域使用金且海域使用权证到期后可顺延并海域使用金保持不变；

6.假设一次性缴纳租金，未考虑货币时间价值。

#### （四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估价值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

### 十、评估结论

在评估假设成立的前提下，委估资产评估值（6年租金）：人民币伍仟零叁拾捌万零捌佰元整（RMB 50,380,800.00元）。

详细结论详见评估明细表。

评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2025年2月28日起计算，至2026年2月27日止。

### 十一、特别事项说明

#### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

#### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

#### （三）产权持有单位未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

#### （四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### （五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估无利用专家工作及报告情况。

(六) 重大期后事项

本项目无未发现重大期后事项。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限等有关情况。

(八) 抵押、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

委估资产在评估基准日处于抵押状态,除此之外产权持有单位承诺本次评估对象无担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

本次评估中未发现应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

(十) 其他需要特别说明的事项

1.本次评估结论中含增值税。

2.本次评估是假设产权持有单位按时缴纳海域使用金且海域使用权证到期后可顺延并价格保持不变的前提下得出的评估结论。

3.本次评估是假设一次性支付租金,未考虑货币时间价值,得出的评估值。

4.在评估报告有效期以内,评估基准日至评估目的实现日,若资产数量及影响作价标准的因素发生变化,以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时,不能直接使用本评估结论,委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

以上特别事项可能对评估结论产生影响,提请评估报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途,只能由资产评估报告载明的报告使用者使用,未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(二) 委托人或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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2025年2月28日起计算，至2026年2月27日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 4 月 22 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



辽宁元正资产评估有限公司





## 资产评估报告附件

- 1.与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2.委托人及产权持有单位企业法人营业执照；
- 3.不动产权证和海域使用权证书；
- 4.资产评估委托合同；
- 5.委托人及产权持有单位承诺函；
- 6.资产评估师承诺函；
- 7.辽宁元正资产评估有限公司备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- 8.辽宁元正资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9.签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 10.资产评估明细表。

# 獐子岛集团股份有限公司文件

獐股有字司发〔2025〕第20号

## 关于獐子岛集团部分闲置海域出租的请示

大连獐子岛海洋发展集团有限公司：

为了进一步盘活存量资产、提高资产运营效率，持续优化业务结构，结合市场需求及企业实际情况，计划出租位于长海县獐子岛镇南部的部分闲置海域，具体汇报如下：

### 一、拟出租海域基本情况

拟出租海域位于獐子岛集团在獐子岛镇南部海域，权利人为獐子岛集团，共26宗，用途为开放式养殖用海，面积合计11,951.0498公顷（179,266亩），水深45-50米，细砂、极细砂底质。海域使用金缴纳方式为逐年缴纳，年缴纳标准为40元/亩，26宗海域每年缴纳海域使用金717.06万元。

公司委托具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估有限公司以2025年2月28日为评估基准日，对拟出租的海域使用权进行了评估。根据评估报告，纳入本次评估范围的海域使用权每年每亩出租价值为46.84元，26宗海域年租金评估价值为839.68

万元，6年租金价值合计5308.08万元。

## 二、出租的必要性

拟出租海域属于獐子岛集团规划的约71万亩非核心海域内，为历史上海洋灾害的波及区，受周期性海洋冷水团影响较大，底播虾夷扇贝风险较大，自2021年至今未开展虾夷扇贝底播苗种投入，2024年已对该区域开展了海底清区作业，对以前残留的底播产品进行了全面清理捕捞，目前处于闲置状态；海域纵跨国家渔业部门规划的禁渔区线内外，是非法船只偷捕重灾区，离岸较远管控难度较大；拟出租海域使用权因抵押在银行无法全面放弃。

该海域闲置状态下每年仍需缴纳717.06万元的海域使用金，无效支出产生非必要的成本，给企业经营带来负担，若能出租将一定程度上抵销海域使用金成本，盘活闲置资产，给企业带来一定收益。若上述海域使用权以评估备案价值出租成交，预计公司每年可回收流动资金839.68万元，增加利润约792.15万元，增加净资产约792.15万元（具体数据以年审会计师审计为准）。本次海域使用权出租将对公司的现金流产生一定积极的影响，公司财务状况将进一步改善，不断提高公司主营业务质量和企业竞争力，是公司为了盘活存量资产、提升资产收益能力的重要举措，有利于更好地维护本公司及全体股东的利益。

### 三、出租条件

鉴于海洋牧场生物 3-4 年生长收获的周期特性，为保障承租方底播苗种投入经营的连续性，租期拟定 6 年，租金每半年提前缴纳，并提前收取 50 万元履约保证金；如果租赁方因养殖不成功造成经营亏损，租赁期至少满三年、并缴纳三个月租金作为违约金有权提前终止合同；同时要求承租方租赁海域后只能用于底播虾夷扇贝等海产品增养殖生产，不得改变海域用途，不得违反相关渔业法规要求。

### 四、交易安排

公司拟通过大连产权交易所公开挂牌方式对外出租该部分海域使用权，首次公开挂牌出租价格不低于资产评估机构对海域的租金评估价值，最终交易对手和交易价格将根据国有产权交易规则市场化产生和确定。如果首次公开挂牌期满未征集到意向方，参照国有资产交易规则，公司将在不低于初始挂牌价格 9 折范围内降低转让底价继续挂牌。

- 附件：
1. 海域使用权出租方案
  2. 海域使用权租赁合同
  3. 獐子岛集团总裁办公会审批意见
  4. 海域使用权出租法律意见书

5. 海域租金评估报告初稿（电子版）。



---

人资行政中心

2025年4月14日印发

---

统一社会信用代码

91210200241261121A

# 营业执照

(副本)

(副本号: 1-1)



复印件与原件一致

仅供防伪使用

日期: 2025年01月03日  
登记机关: 辽宁省市场监督管理局  
统一社会信用代码: 91210200241261121A

名称: 辽宁子岛集团股份有限公司

类型: 股份有限公司

法定代表人: 刘德伟

注册资本: 人民币壹亿壹仟壹佰壹拾壹万元整

成立日期: 1992年09月21日

住所: 辽宁省长海县獐子岛镇沙包村

## 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)



登记机关

2025年01月03日

权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210224 0000003 6H03621 H00050000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请单批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积466.0000公顷	
使用期限	海域使用权 2015年07月27日起2025年09月19日止	
权利其他状况	海域等别：四等 项目名称：底播增养殖 项目性质：经营性 用海方式：开放式养殖用海 用海使用金额支付方式：逐笔缴纳	

海域管理号：2015021022113822  
 登记原因：在期换证登记  
 该宗海域使用费在中国建设银行股份有限公司大连福兰支行  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，逾期  
 日期：

权利人	獐子岛牧业股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210224 000000 GHC3620 W000000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积498.0000公顷	
使用期限	海域使用权 2015年07月27日起2025年09月22日止	
权利其他状况	海域类别：养殖 项目名称：增殖养殖 项目性质：经营性 用海方式：开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式：逐年缴纳	

海域管理号：2015021022419831

登记原因：抵押登记

该宗海域使用权在申通证券股份有限公司大连证券营业部  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，定期  
 日期。

獐子岛牧业股份有限公司



权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210224 000000 GH03619 0000000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积466 8000公顷	
使用期限	海域使用权 2015年07月27日起2025年09月29日止	
权利其他状况	海域等级：四等 项目名称：底播增养殖 项目性质：经营性 用海方式：开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式：交年缴纳	

海域管理号：20150210224103647  
 登记原因：在籍变更登记  
 该宗海域使用权系在中国建设银行股份有限公司大连普兰店支行  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，注册  
 日期：



权利人	獐子岛集团控股有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210224-000000-5H03617-W00000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积198.0000公顷	
使用期限	海域使用权 2015年07月27日起至2025年09月29日止	
权利其他状况	海域等别：四等 项目名称：底播增养殖 项目性质：经营性 用途：开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式：逐年缴纳	

海域单元号：2015021022403617  
 登记原因：在案变更登记  
 该宗海域使用权在中国建设银行股份有限公司大连理工大学支行  
 抵押融资，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，逾期  
 归朝。



权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210224 000000 5H03615 W300000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请自批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积466.9000公顷	
使用期限	海域使用权 2015年01月27日起2025年09月29日止	
权利其他状况	海等别：四等 项目名称：獐子岛养殖 权利性质：经营性 取得方式：出让方式 海域使用权登记方式：单独登记	

附 记

登记号：2015021622413903  
 登记原因：存期修正登记  
 该表海域使用权在中国建设银行股份有限公司大连分行  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，逾期  
 日期：

权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210224 000000 8400073 #00000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积466.0000公顷	
使用期限	海域使用权 2015年07月27日起至2025年09月29日止	
权利其他状况	海域类别：养殖 项目名称：海洋牧场 项目性质：经营性 用途方式：开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式：交年缴纳	

附 记

登记管理号：2015D21022413940  
 登记原因：在期续证  
 该宗海域使用权在中国建设银行股份有限公司大连普兰店支行抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，注销日期。

权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210322-000000-5103601-0030000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用途	
面积	宗海面积498.0000公顷	
使用期限	海城使用期 2015年07月27日起2025年09月29日止	
权利其他状况	海域使用权抵押 抵押权人：中国建设银行股份有限公司大连普兰店支行 抵押期限：2017年7月19日至2020年7月19日，注销日期。	

附 记

海域使用权：2015D21022414069  
 登记原因：在期终止登记  
 该宗海域使用权在中国建设银行股份有限公司大连普兰店支行  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，注销  
 日期。

权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210224 000000 51063808 700000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请自批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积 466.0000 公顷	
使用期限	海域使用权 2015年07月27日起至2025年09月29日止	
权利其他状况	海等类别：四等 项目名称：长海县獐子岛镇 项目位置：长海县獐子岛镇 用海方式：开放式养殖用海 海域使用用途：长海县獐子岛镇	

附 记

海管编号：2015021502414102  
 登记原因：在海管登记  
 该宗海域使用权在中国建设银行股份有限公司大连普兰店支行  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，逾期  
 日期：

1080

权 利 人	樟子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	樟子岛镇樟子岛东南部海域	
不动产单元号	210224-0000000-0403597-000000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用 途	开放式养殖用海	
面 积	宗海面积466.0766公顷	
使用期限	海域使用权 2015年07月27日起2025年09月29日止	
权利其他状况	项目类别：四等 项目名称：后港增养殖 项目性质：经营性 用海方式：开放式养殖用海 海域使用申请方式：逐年续期	

海域登记号：2015021002414302  
 登记原因：在期换证登记  
 该宗海域使用权在中国建设银行股份有限公司大连普兰店支行  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，注销  
 日期：

权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东部海域	
不动产单元号	210224-000000 SH06874-H000000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积460.0000公顷	
使用期限	海域使用权自2018年07月27日起至2025年09月29日止	
权利其他状况	有抵押、司法查封、异议登记、预告登记、租赁、查封、冻结、异议、异议登记、异议诉讼、异议执行、异议和解、异议撤销、异议变更、异议注销、异议其他状况	

海域登记号: 2015021022414394  
 登记原因: 变更登记  
 国海证: 2015021022414394号, 该宗海域使用权权属在中国烟草集团  
 行股份有限公司大连第三店进行抵押贷款, 抵押期限为2017年  
 7月19日至2020年7月19日, 注销日期:





权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛镇獐子岛东南部海域	
不动产单元号	210224 000000 6H03563 W000000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积498.0000公顷	
使用期限	海域使用权 2016年07月27日起2025年09月29日截止	
权利其他状况	海域类别：养殖 项目名称：底播增养殖 项目性质：生态 用海方式：开放式增养殖 海域使用金缴纳方式：逐年缴纳	

附 记

抵押登记号：20159210722174596  
 登记原因：抵押权设立登记  
 该宗海域使用权在中国建设银行股份有限公司大连普兰店支行  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，注销  
 日期：

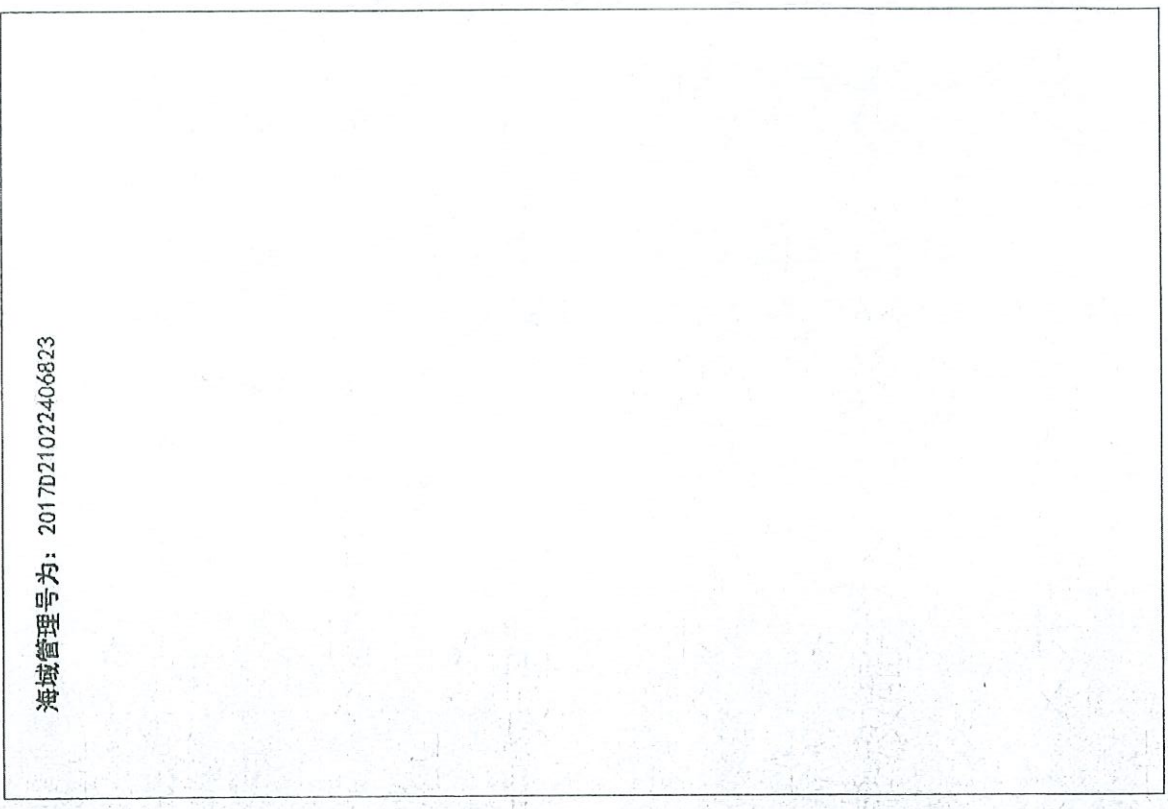


权利人	漳子岛美国股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	漳子岛镇漳子岛东南部海域	
不动产单元号	210224 060000 GH03581 H000000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请自批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积292.0600公顷	
使用期限	海域使用权2015年07月27日起2025年09月29日止	
权利其他状况	海域名称：四零 项目名称：底播养殖 项目性质：养殖 用途方式：开放式 海域使用金缴纳方式：逐年缴纳	

附 记

海域管理号：2015021522414514  
 登记原因：权利转让登记  
 该宗海域使用权在中国建设银行股份有限公司大连普兰店支行  
 抵押贷款，抵押期限为2017年7月19日至2020年7月19日，注册  
 日期：

权利人	獐子岛集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	獐子岛东南海域
不动产单元号	210224 000000 GH00023 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	开放式养殖用海
面积	宗海面积497.5333公顷
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳



海域管理号为: 2017D21022406823



权利人	獐子岛集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	獐子岛东南海域
不动产单元号	210224 000000 6H00026 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	开放式养殖用海
面积	宗海面积361.2000公顷
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳

海域管理号: 2017D21022406836

权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛东南海域	
不动产单元号	210224 000000 6H00024 W000000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积374.0000公顷	
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止	
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳	

海域管理号2017D21022406845



权利人	獐子岛集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	獐子岛东南海域	
不动产单元号	210224 000000 GH000025 W000000000	
权利类型	海域使用权	
权利性质	申请审批	
用途	开放式养殖用海	
面积	宗海面积373.1333公顷	
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止	
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳	

海域管理号: 2017D21022406852

权利人	獐子岛集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	獐子岛东南海域
不动产单元号	210224 000000 GH00022 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	开放式养殖用海
面积	宗海面积494.5333公顷
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳

海域管理号为: 2017D21022406868

权利人	獐子岛集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	獐子岛东南海域
不动产单元号	210224 000000 GH00021 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	开放式养殖用海
面积	宗海面积487.8000公顷
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳

海域管理号为: 2017021022406871





权利人	獐子岛集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	獐子岛东南海域
不动产单元号	210224 000000 6H00019 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	开放式养殖用海
面积	宗海面积481.7333公顷
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳

海域管理号为: 2017D21022406880

辽 (2017) 长海县 不动产权第 10900045 号

附 记

权利人	獐子岛集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	獐子岛东南海域
不动产单元号	210224 000000 6H00020 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	开放式养殖用海
面积	宗海面积488.3333公顷
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳

海域管理号为: 2017D21022406906

权利人	獐子岛集团股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	獐子岛东南海域
不动产单元号	210224 000000 GH00018 W000000000
权利类型	海域使用权
权利性质	申请审批
用途	开放式养殖用海
面积	宗海面积484.1333公顷
使用期限	海域使用权 2017年05月27日起2032年05月26日止
权利其他状况	项目名称: 獐子岛集团股份有限公司底播增养殖 项目性质: 经营性 用海方式: 开放式养殖用海 海域使用金缴纳方式: 逐年缴纳

海域管理号为: 2017D21022406915

2015D21022413883

国海证  
Certificate No.

号

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印制号: 0027333



海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		獐子岛集团股份有限公司	
地址 Address		长海县獐子岛镇沙包村	
项目名称 Project Title		獐子岛集团股份有限公司海参底播增养殖	
项目性质 Project Character		经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	渔业用海
		二级类 II-Class Type	开放式养殖用海
宗海面积 Area of Sea Plot		335.33 公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area 四等
用海 方式 Sea Use Pattern	开放式养殖	335.33	公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline		2025-09-29	
登记编号 Registration No.		210224-20150644	

登记机关长海县海洋与渔业局 (印章)

Registration Authority (Seal)

2015 年 07 月 27 日

Year Month Date

2015D21022413912

国海证  
Certificate No.

号

中华人民共和国

THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书

SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制

State Oceanic Administration

印制号: 0027330

子  
博  
210200

海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		獐子岛集团股份有限公司			
地址 Address		长海县獐子岛镇沙包村			
项目名称 Project Title		獐子岛集团股份有限公司海参底播增养殖			
项目性质 Project Character		经营性			
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	渔业用海		
		二级类 II-Class Type	开放式养殖用海		
宗海面积 Area of Sea Plot		335.33	公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area	四等
用海 方式 Sea Use Pattern	开放式养殖	335.33			公顷(ha.)
					公顷(ha.)
					公顷(ha.)
					公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea					
终止日期 Deadline		2025-09-29			
登记编号 Registration No.		210224-20150645			

登记机关 长海县海洋与渔业局 (印章)

Registration Authority (Seal)

2015 年 07 月 21 日

Year Month Date



2015D21022414121

国海证  
Certificate No.

号

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE



国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印制号: 0027327



海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	獐子岛集团股份有限公司		
地址 Address	长海县獐子岛镇沙包村		
项目名称 Project Title	獐子岛集团股份有限公司海参底播增养殖		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一级类 I-Class Type	渔业用海	
	二级类 II-Class Type	开放式养殖用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	495.33 公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area	四等
	开放式养殖	495.33	公顷(ha.)
用海方式 Sea Use Pattern			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline	2025-09-29		
登记编号 Registration No.	210224-20150584		

登记机关 长海县海洋与渔业局 (印章)

Registration Authority (Seal)

2015 年 07 月 27 日

Year Month Date

2015D21022414258

国海证  
Certificate No.

号

中华人民共和国  
THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书  
SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制  
State Oceanic Administration

印制号:0027244



海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right	獐子岛集团股份有限公司		
地址 Address	长海县獐子岛镇沙包村		
项目名称 Project Title	獐子岛集团股份有限公司海参底播增养殖		
项目性质 Project Character	经营性		
用海类型 Types of Sea Area Use	一级类 I-Class Type	渔业用海	
	二级类 II-Class Type	开放式养殖用海	
宗海面积 Area of Sea Plot	495.33 公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area	四等
		开放式养殖	
用海 方式 Sea Use Pattern	495.33	公顷(ha.)	
		公顷(ha.)	
		公顷(ha.)	
		公顷(ha.)	
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline	2025-09-29		
登记编号 Registration No.	210224-20150586		

登记机关 长海县海洋渔业局 (印章)

Registration Authority (Seal)

2015 年 07 月 27 日

Year Month Date

2015D21022413855

国海证  
Certificate No.

号

中华人民共和国

THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

海域使用权证书

SEA AREA USE CERTIFICATE

国家海洋局印制

State Oceanic Administration

印制号: 0027221



海域使用权人 Owner of the Sea Area Use Right		獐子岛集团股份有限公司	
地址 Address		长海县獐子岛镇沙包村	
项目名称 Project Title		獐子岛集团股份有限公司海参底播增养殖	
项目性质 Project Character		经营性	
用海类型 Types of Sea Area Use		一级类 I-Class Type	渔业用海
		二级类 II-Class Type	开放式养殖用海
宗海面积 Area of Sea Plot		495.33 公顷 (ha.)	海域等别 Grade of Sea Area 四等
用海 方式 Sea Use Pattern	开放式养殖	495.33	公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
			公顷(ha.)
用海设施和构筑物 Facilities and Structures at Sea			
终止日期 Deadline		2025-09-29	
登记编号 Registration No.		210224-20150643	

登记机关 长海县海洋与渔业局 (印章)  
Registration Authority (Seal)

2015 年 07 月 27 日  
Year Month Date



# 资产评估委托合同

辽宁元正资产评估有限公司

中国·大连



甲方：獐子岛集团股份有限公司

乙方：辽宁元正资产评估有限公司

甲方委托乙方，对甲方拟出租资产经济行为而涉及的单项资产的租金价值进行评定估算。

为维护社会公共利益和评估业务各方当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》。经双方协商一致，特签订本资产评估委托合同，具体条款内容如下：

### 第一条 评估目的、价值类型、评估对象及范围、评估基准日、评估报告使用范围

#### 1.评估目的：

本次评估目的是为满足委托人拟出租资产的需要，而确定拟出租资产在评估基准日租金价值，为委托人实施出租资产行为提供价值参考依据。

#### 2.价值类型：本次评估选取的价值类型为市场价值类型，

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。

估计数额是指评估对象在评估基准日，满足价值类型定义和其他各种条件的最有可能实现的价格，而不是预定的价值或真实的出售价格。

#### 3.评估对象和评估范围

评估对象为单项资产。评估范围是獐子岛集团股份有限公司拟出租海域涉及的海域使用权的6年租金。

#### 4.评估基准日

本次评估基准日为2025年2月28日。

#### 5.评估报告使用范围

(1) 报告的使用者为甲方以及经济行为相关的当事方以及按照有关法律法規规定的相关监管机构。除本合同约定及法律法規规定的评估报告使用者外，本项目无其他评估报告使用者，其他人无论通过何种途径取得本评估报告，均不能成为本报告的使用人。

(2) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(3) 评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用；

(4) 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 2 月



28日起计算，至2026年2月27日止。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

## 第二条 甲方的责任和义务

1.甲方或者产权持有人应保护资产的安全、完整，为乙方开展资产评估业务及时提供符合规范要求的资料，应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

2.应当根据评估业务需要，为乙方在现场工作期间提供必要的人员配合、工作、食宿、交通等条件，负责乙方的资产评估专业人员与相关当事方以及其他中介机构之间的协调。

3.未征得乙方同意并审阅相关内容，本资产评估报告书的内容的全部或部分不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，国家法律、法规另有规定以及相关当事方另有约定的除外。

4.资产评估报告的使用人应当正确理解评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

5.甲方和其他相关当事人依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。甲方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；甲方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。

## 第三条 乙方的责任和义务

1.按约定的评估目的进行资产评估，并对资产评估报告的真实性和合法性负责。

2.在甲方提供完整资料的基础上（以乙方确认函为准），乙方于出具符合法律法规要求的资产评估报告五份。

3.对在资产评估过程中知悉的商业秘密保密。

4.未经甲方书面许可，乙方及其本项目资产评估师不得将资产评估报告书的全部或部分内容向第三方提供或者公开，国家法律、法规另有规定的除外。

5.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。

11  
301

Va  
评估

司专用

20021



6.资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务，应当独立进行分析和估算并形成专业意见，拒绝委托人或者其他相关当事人的干预，不得直接以预先设定的价值作为评估结论。

#### 第四条 评估报告提交期限和方式

甲方应在规定时间内向乙方提供资产评估申报表及相关批文、权属证明以及相关资料；乙方在收到甲方提供的全部评估资料后（以乙方确认函为准）5个工作日内出具预评估报告，通过国资部门审核后5个工作日内出具正式评估报告。在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，资产评估师与甲方或甲方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通，并向甲方提供《资产评估报告书》一式五份。若因不可抗力因素影响评估工作，甲、乙双方需另行协商。如因甲方未及时提供相关评估资料，《资产评估报告书》提交日期相应顺延。

纸质评估报告采用人工递交方式送交甲方。

#### 第五条 评估费用及支付方式

本项目评估费用为人民币玖万肆仟玖佰元整（RMB94900.00元）。

评估费用采用汇兑（或同城支票、现金等）方式支付，户名辽宁元正资产评估有限公司，开户行平安银行大连星海支行，账号11006067031501。

#### 第六条 资产评估报告书的使用责任范围与责任

1.甲方或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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

2.除甲方、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。

#### 第七条 约定事项的变更

1.因甲方原因造成评估业务中止时，甲方应按乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费，具体费用及支付方式由甲乙双方另行协商约定。

2.当评估程序所受限制对评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行资产评估委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除资产评估委托合同；资产评估委托合同解除时，甲方应按乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费，具体费用及支付方式由甲乙双方另行协商约定。

3.本资产评估委托合同签订后，甲乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

4.本资产评估委托合同签订后,评估目的、评估对象、评估基准日发生,或者评估范围发生重大变化,甲乙双方应签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

**第八条 违约责任及争议解决**

1.甲乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任,因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

2.本业务约定书履行过程中发生的争议,由甲乙双方协商解决或申请调解解决;协商或调解不成的,按照下列第(1)种方式解决:

(1)提交大连市仲裁委员会(地址:英华街55号A座)仲裁。(2)依法向乙方所在地人民法院起诉。

**第九条 其他事项**

1.本资产评估委托合同未尽事宜,可由甲乙双方协商后签订书面补充协议书,作为本资产评估委托合同附件,与本资产评估委托合同具有同等法律效力。

2.本资产评估委托合同壹式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份,并具有同等法律效力。

3.本资产评估委托合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方(盖章):

乙方(盖章):合同专用章

授权人(签字或盖章):

法定代表人(签字或盖章):

联系人:

联系人:

传真:

传真: 0411-84802241

住所:

住所:辽宁省大连市沙河口区成仁街367号-1房屋

电话:

电话: 0411-84801240

签约地点: 大连

签约地点: 大连

2025年4月14日

2025年4月14日



七  
四

# 资产评估项目委托人与产权持有人 承诺函

辽宁元正资产评估有限公司：

因拟出租资产事宜，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及拟出租资产租金价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家有关规定并已获批准；
- 2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 3、所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料是客观、真实、合理的；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

委托人及产权持有人：獐子岛集团股份有限公司

2025年4月14日



## 资产评估师承诺函

獐子岛集团股份有限公司：

受你方的委托，我们对你方拟出租资产行为（事宜）所涉及的单项资产租金，以 2025 年 2 月 28 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：

- 一、 具备相应的职业资格；
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



2025 年 4 月 14 日

# 大连市财政局文件

大财资〔2018〕38号

---

## 大连市财政局关于辽宁元正资产评估 有限公司登记备案公告

辽宁元正资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为辽宁元正资产评估有限公司。

二、辽宁元正资产评估有限公司法定代表人为蔡军。

三、辽宁元正资产评估有限公司备案后应加入大连资产评估协会，同时接受大连市财政局和大连资产评估协会的监督管理，有关人员可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、辽宁元正资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号 24020048，发证时间 2007 年 6 月 25 日）已由我局收回。  
特此公告。



（此件公开发布）

---

大连市财政局办公室

2018年1月11日印发

---

# 大连市财政局文件

大财资〔2019〕1223号

---

## 大连市财政局关于辽宁元正资产评估 有限公司变更备案公告

辽宁元正资产评估有限公司报送的《资产评估机构变更事项备案表》等有关材料收悉。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：

公司法定代表人由蔡军变更为王伟。

此次变更备案的相关信息已录入备案信息管理系统，有关人员可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告



(此件公开发布)

---

抄送：大连资产评估协会

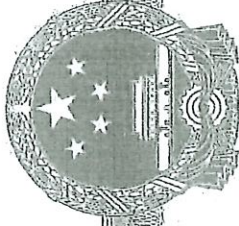
---

大连市财政局办公室

2019年12月16日印发

---





# 营业执照

统一社会信用代码

912102012423804216

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)

(副本号: 1-1)

名称 辽宁元正资产评估有限公司

注册资本 人民币贰佰贰拾叁万元整

类型 有限责任公司

成立日期 1999年03月12日

法定代表人 王伟

住所 辽宁省大连市沙河口区成仁街367号-1房屋

经营范围

各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；从事证券业务资产评估\*\*\*（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）。



2023年08月04日

登记机关



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：24070003

会员姓名：王伟

证件号码：210281\*\*\*\*\*2

所在机构：辽宁元正资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-29）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王伟



(有效期至2025-04-30日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：21190038

会员姓名：梁永陟

证件号码：210421\*\*\*\*\*0

所在机构：辽宁元正资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-03-29）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

梁永陟



(有效期至2025-04-30日止)

# 海域租金评估明细表

表4-9-1

评估基准日：2025年2月28日

委托人：獐子岛集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权属证编号	证载权利人	位置(区域)	用海方式	海域等别	使用开始日期	使用截止日期	面积(公顷)	年租金	评估价值(6年租金)	备注
1	辽(2020)长海县不动产权第109000529号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000	327,400.00	1,964,400.00	
2	辽(2020)长海县不动产权第109000527号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000	349,900.00	2,099,400.00	
3	辽(2020)长海县不动产权第109000528号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000	327,400.00	1,964,400.00	
4	2015D21022413855	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	495.3300	348,000.00	2,088,000.00	
5	辽(2020)长海县不动产权第109000540号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000	349,900.00	2,099,400.00	
6	2015D21022413883	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	335.3300	235,600.00	1,413,600.00	
7	辽(2020)长海县不动产权第109000568号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000	327,400.00	1,964,400.00	
8	2015D21022413912	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	335.3300	235,600.00	1,413,600.00	
9	辽(2020)长海县不动产权第109000564号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000	327,400.00	1,964,400.00	
10	辽(2020)长海县不动产权第109000578号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000	349,900.00	2,099,400.00	
11	辽(2020)长海县不动产权第109000580号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000	327,400.00	1,964,400.00	
12	2015D21022414121	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	495.3300	348,000.00	2,088,000.00	
13	2015D21022414258	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	495.3300	348,000.00	2,088,000.00	
14	辽(2020)长海县不动产权第109000550号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000	327,400.00	1,964,400.00	
15	辽(2020)长海县不动产权第109000565号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	466.0000	327,400.00	1,964,400.00	
16	辽(2020)长海县不动产权第109000543号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000	349,900.00	2,099,400.00	
17	辽(2020)长海县不动产权第109000545号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2015/7/27	2025/9/29	498.0000	349,900.00	2,099,400.00	
18	辽(2017)长海县不动产权第109000048号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	497.5333	349,600.00	2,097,600.00	

# 海域租金评估明细表

表4-9-1

评估基准日：2025年2月28日

委托人：獐子岛集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权属证编号	证载权利人	位置(区域)	用海方式	海域等别	使用开始日期	使用截止日期	面积(公顷)	年租金	评估价值(6年租金)	备注
19	辽(2017)长海县不动产权第109000051号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	361.2000	253,800.00	1,522,800.00	
20	辽(2017)长海县不动产权第109000054号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	374.0000	262,800.00	1,576,800.00	
21	辽(2017)长海县不动产权第109000049号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	373.1333	262,200.00	1,573,200.00	
22	辽(2017)长海县不动产权第109000047号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	494.5333	347,500.00	2,085,000.00	
23	辽(2017)长海县不动产权第109000046号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	487.8000	342,700.00	2,056,200.00	
24	辽(2017)长海县不动产权第109000044号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	481.7333	338,500.00	2,031,000.00	
25	辽(2017)长海县不动产权第109000045号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	488.3333	343,100.00	2,058,600.00	
26	辽(2017)长海县不动产权第109000043号	獐子岛集团股份有限公司	獐子岛镇獐子岛东南部海域	底播增养殖	四级海域	2017/5/27	2032/5/26	484.1333	340,100.00	2,040,600.00	
合 计									8,396,800.00	50,380,800.00	