

本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售资产行为
涉及的七宗海域使用权价值
资产评估报告

众华评报字[2025]第 085 号
(共一册, 第一册)

辽宁众华资产评估有限公司
二〇二五年十二月十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2424020043202500092
合同编号:	众华委评20251107
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	众华评报字[2025]第085号
报告名称:	獐子岛集团股份有限公司拟出售资产行为涉及的七宗海域使用权价值
评估结论:	38,440,000.00元
评估报告日:	2025年12月10日
评估机构名称:	辽宁众华资产评估有限公司
签名人员:	陈阳 (资产评估师) 正式会员 编号: 24190004 金长鑫 (资产评估师) 正式会员 编号: 24180001
陈阳、金长鑫已实名认证	
	
(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12月12日

ICP备案号 [京ICP备2020034749号](#)

目录

目录	1
声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、绪言	5
二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
三、评估目的	6
四、评估对象和评估范围	6
五、价值类型	7
六、评估基准日	7
七、评估依据	7
八、评估方法	9
九、评估程序实施过程 and 情况	11
十、评估假设	12
十一、评估结论	13
十二、特别事项说明	13
十三、资产评估报告使用限制说明	13
十四、资产评估报告日	14
资产评估报告附件	16
资产评估明细表	17

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人员不承担责任。

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、资产评估机构及其资产评估人员遵守法律、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。

六、资产评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当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。

七、执业过程中，资产评估人员通过核查财务记录、权属证明文件及资产交易方案资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单等申报资料由委托人及被评估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；委托人及被评估单位应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

獐子岛集团股份有限公司拟出售资产行为 涉及的七宗海域使用权价值 资产评估报告摘要

众华评报字[2025]第 085 号

辽宁众华资产评估有限公司接受獐子岛集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对獐子岛集团股份有限公司七宗海域使用权价值进行了评估，并出具了资产评估报告。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

估算獐子岛集团股份有限公司七宗海域使用权价值，为獐子岛集团股份有限公司出售该资产行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为獐子岛集团股份有限公司七宗海域使用权。

评估范围为獐子岛集团股份有限公司申报的七宗海域使用权。

三、评估基准日

2025 年 10 月 17 日。

四、价值类型

市场价值。

五、评估方法

市场比较法。

六、评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立的前提下，评估对象评估值为 3,844.00 万元（人民币大写：叁仟捌佰肆拾肆万元整）。

本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年。

七、可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

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。

獐子岛集团股份有限公司拟出售资产行为 涉及的七宗海域使用权价值 资产评估报告正文

众华评报字[2025]第 085 号

一、绪言

獐子岛集团股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限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的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出售资产行为涉及的七宗海域使用权于 2025 年 10 月 17 日的市场价值进行了评估，现将相关资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人与产权持有人均为獐子岛集团股份有限公司。

（一）委托人概况

名 称：獐子岛集团股份有限公司

证券代码：002069

类 型：股份有限公司

住 所：辽宁省长海县獐子岛镇沙包村

法定代表人：刘德伟

注册资本：柒亿壹仟壹佰壹拾壹万元整

成立日期：1992 年 09 月 21 日

统一社会信用代码：91210200241261121A

经营范围：许可项目：水产苗种生产，水产养殖，渔业捕捞，食品经营，食品互联网销售（销售与包装食品），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）

獐子岛集团股份有限公司（以下简称“獐子岛集团”）始创于1958年，是农业产业化国家重点龙头企业、国家高新技术企业、国家级企业技术中心、国家级海洋牧场示范区、国家知识产权示范企业，全国首个“碳减排”标识企业。公司现已布局海珍品种业、海水增养殖业、海洋食品研发与加工贸易为主体的产业生态，兼顾冷链物流、渔业装备等产业，构建上下游全产业链生态体系，持续促进相关多元产业协同、壮大发展。公司于2006年在深交所上市（股票代码002069）。公司注册资本7.1亿元，资产总额约22.69亿元，分子公司23家，现有员工1500余人。2022年，獐子岛集团成为大连市国资控股企业，治理结构的不断完善。

（二）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、交易对方以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

三、评估目的

獐子岛集团股份有限公司总裁办公会成员审批通过了《增养殖分公司 7 宗闲置浮筏海域转让申请》。据此批复，獐子岛集团股份有限公司拟出售七宗海域使用权。

本次评估目的是估算獐子岛集团股份有限公司七宗海域使用权价值，为獐子岛集团股份有限公司出售该资产行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

评估对象为獐子岛集团股份有限公司七宗海域使用权。

评估范围为獐子岛集团股份有限公司申报的七宗海域使用权。

（一）基本状况

该七宗海域使用权均已取得不动产权证，分布于大连长海县獐子岛、褔裨岛和小耗岛附近，面积合计 786.2 公顷，用海方式为开放性养殖（海面），

项目名称为浮筏养殖，各宗海域水文条件基本一致，目前处于闲置状态。

(二) 权利设定状况

本次评估设定的评估范围为海域使用权本身，并附带相关权利和义务；设定的剩余使用期限为自评估基准日起 15 年，且自 2026 年 7 月 1 日起由购买人负责缴纳后续海域使用金。

上述资产列表申报情况如下：

资产评估申报明细表

产权持有人：獐子岛集团股份有限公司

序号	不动产权证编号	位置	用海方式	项目名称	海域等别	证载使用期限截止日期	面积（公顷）	面积（亩）	设定剩余使用期限
1	辽（2023）长海不动产权第 0932846 号	獐子岛东	开放性养殖（海面）	浮筏养殖	4 等	2028/06/30	2.4667	37.00	15 年
2	辽（2025）长海不动产权第 0933121 号	裕链岛北	开放性养殖（海面）	浮筏养殖	4 等	2030/06/30	243.8000	3,657.00	15 年
3	辽（2023）长海不动产权第 0932850 号	裕链岛北	开放性养殖（海面）	浮筏养殖	4 等	2028/06/30	24.5333	368.00	15 年
4	辽（2025）长海不动产权第 0933125 号	小耗岛北	开放性养殖（海面）	浮筏养殖	4 等	2030/06/30	151.8000	2,277.00	15 年
5	辽（2025）长海不动产权第 0933119 号	小耗岛北	开放性养殖（海面）	浮筏养殖	4 等	2030/06/30	171.9333	2,579.00	15 年
6	辽（2025）长海不动产权第 0933122 号	裕链岛北	开放性养殖（海面）	浮筏养殖	4 等	2030/06/30	183.0000	2,745.00	15 年
7	辽（2023）长海不动产权第 0932858 号	獐子岛南	开放性养殖（海面）	浮筏养殖	4 等	2028/06/30	8.6667	130.00	15 年
合 计							786.2000	11,793.00	

经委托人确认，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。

五、价值类型

根据评估目的及委托约定，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

六、评估基准日

本次评估基准日为 2025 年 10 月 17 日。

该基准日为与评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人确定。

七、评估依据

本次评估所遵循的评估依据主要如下：

(一) 经济行为依据

1.獐子岛集团股份有限公司总裁办公会关于《增养殖分公司 7 宗闲置浮

筏海域转让申请》的审批记录文件。

2.獐子岛集团股份有限公司与辽宁众华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(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);
- 2.《中华人民共和国公司法》(2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
- 3.《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, 2009年5月1日起施行);
- 4.《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令, 1991年11月16日起实施, 国务院令第732修订);
- 5.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 2003年5月27日起实施, 国务院令第709号修订);
- 6.《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年财政部令第14号, 2002年1月1日起实施);
- 7.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号, 1992年7月18日起执行);
- 8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号, 2005年9月1日起施行);
- 9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
- 10.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委财政部令第32号, 2016年6月24日起施行);
- 11.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 中华人民共和国财政部令第97号修改);
- 12.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号, 经财政部、国家税务总局令第65号修订);
- 13.财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税2016第36号);
- 14.《财政部 税务总局 海关总署 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);

15. 其他有关法律、法规、通知文件等。

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

(四) 权属依据

1. 资产评估申报明细表;
2. 不动产权证书;
3. 产权持有人有关资产管理的会计资料;
4. 其他与资产、权利的取得及使用有关的资料。

(五) 取价参考依据

1. 公开市场相同或相似资产交易信息;
2. 产权持有人提供的有关资产管理、使用的资料;
3. 《关于调整长海县养殖用海海域使用金征收标准的通知》(长财发〔2022〕06号);
4. 政府有关部门颁布的其他有关法规文件;
5. 评估人员调查、收集的其他相关资料。

八、评估方法

(一) 评估方法适用性分析

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估时, 资

产评估人员应当结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的应用前提条件及评估方法的优劣势、不同评估方法使用数据的质量和数量等因素依法选择评估方法进行评估，并经采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

市场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的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

三种基本方法是基于不同的价值类论，从不同的角度衡量资产价值，在理论上皆具有选用意义，但在具体选取时须结合资料可收集情况分析其选取的可行性。

本次评估的尽调结果表明，基于近期公开市场存在可比交易案例，且相关信息可获取，具备采用市场比较法估值条件；基于海域使用权不具备独立获利能力、市场缺乏相同或类似资产出租信息和有关开发成本信息，不具备采用收益法和成本法估值条件。

综上，针对本项目选取市场比较法估值。

（二）市场比较法估值模型

基于市场比较法定义并考虑资产特点，针对本次评估选取的市场比较法设定的估值模型为：

$$V_c = V_B \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V_c -待估海域剩余权利期内无需另行逐年缴纳海域使用金条件下价格；

V_B -比较实例价格；

A-区域因素修正系数；

B-年限修正系数；

C-期日修正系数；

D-个别因素修正系数。

$$V=V_c-V_x$$

其中：V-待估海域剩余权利期内需另行逐年缴纳海域使用金条件下价格，即现状价格；

V_x -待估海域剩余权利期内逐年缴纳的海域使用金现值。

$$V_x=A \times [1 - (1+i)^{-N}] / i$$

其中：A-当前规定的每年需缴纳的海域使用金；

i-折现率，即资产风险报酬率；

N-待估海域剩余权利期内需缴纳海域使用金的年限。

九、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2025 年 11 月 15 日至 2025 年 12 月 10 日对纳入评估范围的资产实施评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

评估机构与委托人进行洽谈，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，并进行独立性、胜任能力以及相关风险等分析。

（二）订立业务委托合同

在通过风险评价后，评估机构与委托人签订资产评估委托合同，明确评估业务基本事项以及双方权利义务。

（三）制定资产评估计划

- 1.基于调查情况制定评估计划，组建评估项目团队，并进行业务培训；
- 2.向委托人及产权持有人提交评估资料清单，并指导其准备相关资料。

（四）进行评估现场调查

根据评估计划，开展现场调查工作。主要内容为核查资产的存在性、完整性并了解其相关状况；指导产权持有人完善“资产评估申报表”；指导产权持有人补充所需提供资料。

（五）收集整理评估资料

根据需要，从委托人、产权持有人及外部渠道收集、获取相关资料，并对收集的资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（六）评定估算形成结论

基于收集整理的资料，根据选用的评估方法，选取相应的模型进行分析、计算，形成了初步评估结论，并编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

评估机构对初步评估报告及相关工作底稿进行内部审核，并编制正式资产评估报告，经用章和签字后提交委托人。

（八）整理归集评估档案

归集评估工作资料 and 文件，形成完整评估工作档案。

十、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设，即假设纳入评估范围的资产已经处在交易过程中，资产评估人员根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2. 公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 资产持续使用假设，即假设纳入评估范围的资产按法定用途、项目和使用的方式等情况继续使用，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围存在限制。

4. 政策稳定假设，即假设当前有关资产管理、持有和使用等所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度以及社会政治和经济政策持续保持稳定或期后无变化。

5. 假设委托人及产权持有人提供的相关资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

6. 假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平保持稳定或无较大波动，不考虑通货膨胀因素影响。

7. 假设评估基准日后无不可抗力对纳入评估范围的资产利用产生重大影响。

（二）特殊假设

1. 假设当前逐年缴纳海域使用金的政策和标准在设定的剩余期使用期内持续保持不变。

2.假设纳入评估范围的资产预期交易过程中能够顺畅办理产权证变更，且在设定的剩余使用期内每周期到期后仍能按照原政策持续续期。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下成立，当上述假设条件发生变化时，评估机构及签字资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

在评估假设条件成立的前提下，评估对象评估值为 3,844.00 万元（人民币大写：叁仟捌佰肆拾肆万元整）。

本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响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）本资产评估报告是在委托人、产权持有人提供的与评估相关资料和信息基础上做出的。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，评估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。评估人员对相关资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对其的真实性、合法性、完整性提供任何保证。

（二）本次评估中，委托人基于资产交易方案设定的评估范围为海域使用权本身，并附带相关权利和义务；设定的资产剩余使用年限为自评估基准日起 15 年，且自 2026 年 7 月 1 日起由购买人负责缴纳后续海域使用金。评估人员基于上述设定条件估算评估对象价值，未考虑设定条件变化风险对评估结论的影响。

（三）评估人员开展评估工作中未发现纳入评估范围的资产当前存在的法律、经济等未决事项，也未发现存在抵押、质押、担保、租赁等事项。

（四）本报告披露的评估结论为含税口径，采用的增值税率为 6%。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

2. 本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。

3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。在评估结论使用有效期内，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等因素发生变化，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。

4. 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。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，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）根据企业国有资产管理有关规定，本报告须经国有资产监督管理部门核准或备案的，在完成核准或备案后方可使用。

（六）本资产评估报告经评估机构盖章、资产评估师签名后方可使用。

十四、资产评估报告日

2025 年 12 月 10 日。

[此页为报告签署页，无正文]

签字资产评估师：



签字资产评估师：



辽宁众华资产评估有限公司

二〇二五年十二月十日

