

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司
确定转让房屋价值评估项目
资产评估报告

黑龙垦评报字[2022]第 209 号

黑龙江省龙垦资产评估有限公司

二〇二二年九月二十日

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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由委托人、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。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已经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；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司

确定转让房屋价值评估项目

资产评估报告书摘要

黑龙垦评报字[2022]第209号



北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司：

黑龙江省龙垦资产评估有限公司接受北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司申报的房屋在评估基准日2022年09月17日的市场价值进行了评估，现将资产评估摘要情况报告如下：

评估目的：此项目系反映北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司申报的资产在评估基准日的市场价值，为北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司转让房屋这一经济行为提供价值参考。

评估对象：北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司申报的房屋建筑物。

评估范围：北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司申报的房屋1栋，建筑面积2100平方米。（以上资产不包括土地使用权）。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年09月17日。

评估方法：成本法。

评估结论：委估资产年评估值为人民币3,697,680.00元（大写金额：叁佰陆拾玖万柒仟陆佰捌拾元整）。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

本资产评估报告仅为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限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

黑龙江省龙垦资产评估 有限公司

北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司

确定转让房屋价值评估项目

资产评估报告书正文

黑龙垦评报字[2022]第 209 号

北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司：

黑龙江省龙垦资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司申报的房屋在评估基准日 2022 年 09 月 17 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、被评估单位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

（一）委托人及被评估单位概况

资产评估委托人（产权持有人）：北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：黑龙江省鹤岗市萝北县江滨农场场直十二区一幢、十二区一（3）号。

经营场所：江滨农场十八区二十栋老林业局办公室

法定代表人：李军

注册资金：贰仟零伍拾肆万圆整

成立日期：1993 年 07 月 29 日

经营期限：长期

经营范围：一般项目：谷物种植；谷物销售；豆类种植；薯类种植；豆及薯类销售；油料种植；农副产品销售；蔬菜种植；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；食用菌种植；食用农产品批发；食用农产品零售；初级农产品收购；互联网销售（除销售需要许可的商品）；园艺产品种植；园艺产品销售；水果种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；坚果种植；中草药种植；农业机械销售；人工造林；森林改培；畜牧渔业饲料销售；畜禽粪污处理利用；水生植物种植；农业专业及辅助性活动；林业专业及辅助性活动；畜牧专业及辅助性活动；渔业专业及辅助性活动；非食用植物油加工；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；休闲观光活动；旅游开发项目策划咨询；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；非食用农产品初加工；食用农产品初加工；肥料销售；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；建筑材料销售；市政设施管理；环境卫生公共设施安装服务；机械设备租赁；农业机械服务；农村生活垃圾经营性服务；污水处理及其再生利用；雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用；粮油仓储服务图文设计制作；广告发布；会议及展览服务；日用品销售；办公用品销售；殡葬服务；港口货物装卸运活动；粮食收购。许可项目：旅游业务；热力生产和供应；农药批发；农药零售；药品批发；药品零售；林木种子生产经营；木材采运；饲料生产；动物饲养；家禽饲养；种畜禽生产；水产养殖；食品生产水产养殖；食

品生产；餐饮服务；住宿服务；建筑工程施工；动物诊疗；兽药经营；肥料生产；自业水生产与供应；城市生活垃圾经营性服务；烟草制品零售；矿产资源（非煤矿山）开采；河道采砂；广播电视节目传送。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

统一社会信用代码：91233001606323023J

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

此项目系为反映北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司申报的资产于评估基准日的市场价值，为北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司转让房屋这一经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司申报的房屋建筑物。

评估范围：北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司申报的房屋1栋，建筑面积2100平方米。（以上资产不包括土地使用权）。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。

根据本次评估目的、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。

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

资产评估基准日为 2022 年 09 月 17 日。

该基准日是由资产评估委托人与我公司根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实际日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）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 中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》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. 《中华人民共和国企业所得税法》2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正；
5. 《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）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 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》（国资产权[2009]941号）；

11.《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）；

12.《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）；

13. 其他与本项目有关的法律法规。

（二）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—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 9.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。
- 12.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。
- 13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（三）产权依据

- 1、委托方营业执照复印件；
- 2、产权证明材料；
- 3、资产评估申报表。

（四）取价依据

- 1、评估人员现场勘查、核对及收集的有关资料和记录；
- 2、本公司收集的有关询价资料和参数资料。

（五）其它参考资料

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。

市场法也称比较法、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的总称。

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的总称。运用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

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的总称。

（二）评估方法的选择

因成本法计算的相关资料较易取得，且从成本角度能反映出评估对象的客观市场价值，故采用成本法进行评估。

通过市场调查，因评估对象在近期内与估价对象用途和现状相同或相似的公开交易资料少，故不宜采用市场法进行评估。

因评估对象属于单项资产，对外出租可能性小且预期收益无法预测，

故不宜采用收益法进行评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，最终选择成本法进行评估。

（三）具体评估方法技术路线及计算公式

1、技术路线

成本法也称重置成本法，是在现时条件下，被评估资产全新状态的重置成本减去被评估资产已经发生的各种贬值因素，估算资产价值的方法。考虑功能变化、使用期限、成新率等因素重新确定成新率，评定重置价值。

2、计算公式

评估值=重置全价×综合成新率

A、重置全价（包含增值税）

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

I 建安造价的确定

本次评估由于产权持有人未能提供相关预决算文件，故按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其工程造价。

II 前期及其他费用的确定

前期及其它费用，为建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用。包括的内容及取费标准见下表：

前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理	投资规模	1.3%	财建[2016]504号
2	工程监理费	投资规模	2.0%	发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	投资规模	5.0%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	投资规模	0.3%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	投资规模	0.7%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	投资规模	0.7%	计价格[1999]1283号
7	公共消防	建筑面积	5元/平方米	
	合计		10.0%	

III 资金成本的确定

资金成本系在项目期内为工程建设所投入资金的贷款利息，采用评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按项目建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（建安工程费+前期及其它费用） $\times$ [(1+LPR 利率)^{（建设工期/2）}-1]

B、成新率的评定

I 勘察成新率的确定

调查了解建筑物的维护、使用、管理情况，并结合现场勘查，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，综合确定建筑物的勘察成新率。

II 理论成新率的确定

根据建筑物经济寿命年限和已使用年限确定理论成新率。

III 综合成新率的确定

综合成新率的确定是根据理论成新率与现场勘察成新率的权重确定的。

综合成新率=勘察成新率 $\times$ 50%+理论成新率 $\times$ 50%

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 09 月 17 日至 2022 年 09 月 20 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托阶段

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并拟定了相应的评估计划。

（二）评估准备阶段

1、评估人员指导资产使用者，在实物资产清查基础上，填写委托评估的资产评估申报明细表，收集有关产权证明资料。

2、取得北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司填报的资产评估申报明细表。对填报的数据资料等资料进行了初步复核验证，作好下一步资产清查工作的人员和时间安排。

（三）资产清查阶段

在资产使用者配合下，根据资产评估申报明细表的内容到现场进行实物核实和勘测，在资产清查工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产清查方法。

房屋构筑物的清查：对房屋建筑物逐一进行现场勘察，根据被评估单位提供的房屋建筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，了解构筑物概况，通过对结构类型等情况的现场查勘核实，作好详细记录。

（四）评定估算阶段

该阶段主要工作为：开展市场调研、询价工作，搜集评估资料、确定评估方法，具体步骤如下：

- 1、根据委估资产的实际情况和特点，制定具体评估方法；
- 2、查阅委估资产的产权证明等材料；
- 3、对委估的资产进行评定测算，确定其评估值。

（五）评估汇总阶段

根据对委估资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（六）提交资产评估报告阶段

根据评估工作情况和确定的评估结论，起草资产评估报告，经内部三级复核和与委托人交换评估意见后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产继续使用假设

继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。

本次假设评估对象按原用途继续使用。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

4、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

5、评估假设产权持有人提供的基础资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以产权持有人提供的评估明细表为准，未考虑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；

7、本次评估结论是以评估对象权属清晰、没有任何产权瑕疵为前提。

8、本次评估的固定资产为出售假设。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构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、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，北大荒集团黑龙江江滨农场有限公司委托评估资产的市场价值为人民币 3,697,680.00 元（大写金额：叁佰陆拾玖万柒仟陆佰捌拾元整）。

本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，自 2022 年 09 月 17 日至 2023 年 09 月 16 日。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本报告无权属资料不全面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

本报告无委托人未提供其他关键资料情况。

（三）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。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本报告未利用专家工作，无其他相关报告情况。

（五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具资产评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（六）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

本次评估程序未受到限制。

(七) 担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次无担保及其或有负债（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事项

本次资产评估对应的经济行为中，未发现对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 本次评估资产在承租期间所发生的管理费、维修费、保险费、税金等各项费税计算在年租金内由承租人承担。

(十) 本次评估结论不包含资产所占有的土地使用权租赁价值。

(十一) 其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人提供的有关资料，因此评估工作是以委托人提供的有关资料的真实合法为前提。

2、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。

(十二) 相关提示

1、评估报告正文所盖印鉴必须是原件（红章），复印件无效。

2、资产评估结果汇总表、资产清查明细表必须与报告正文配套，不得分割使用，否则无效。

3、本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估人员作出的，评估人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

4、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而本人执行评估程序一般不能获知的情况下，评估人员不承担相关责任。

5、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

6、本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

上述事项，提请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、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对其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的除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二二年九月二十日。

资产评估师



资产评估师



评估机构法定代表人：



黑龙江省龙垦资产评估有限公司

