

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

黑龙江省江滨农场  
拟公开转让部分固定资产项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2018）第 140270 号  
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司  
**China Alliance Appraisal Co.,Ltd.**

日期：2018 年 4 月 10 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	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.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	14
十三、资产评估报告日.....	14
资产评估报告附件.....	16

## 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、资产评估机构及其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、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。

## 黑龙江省江滨农场拟公开转让部分固定资产项目

## 资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 140270 号

## 黑龙江省江滨农场：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位（以下简称“江滨农场”或委托人）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对江滨农场的部分固定资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为黑龙江省江滨农场拟公开转让部分固定资产行为提供价值参考依据。

评估对象：黑龙江省江滨农场的部分固定资产。

评估范围：黑龙江省江滨农场的部分固定资产，包括房屋建筑物、构筑物（不含占用土地使用权）。

评估基准日：2018年2月28日。

价值类型：市场价值

评估方法：重置成本法

评估结论：本资产评估报告选用重置成本法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

## 资产评估结果汇总表

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
非流动资产	1	1,345.86	1,576.20	230.34	17.11
固定资产	2	1,345.86	1,576.20	230.34	17.11
资产总计	3	1,345.86	1,576.20	230.34	17.11

截止评估基准日，委估的房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》，委估资产钢构库房和粮中地坪所占用土地使用权人为黑龙江北大荒农业股份有限公司，其余委估资产所占用的土地使用权人为黑龙江省江滨农场。土地用途为设施农用地，本次评估结论不包括委估资产所占用土地使用权价值，对于土地使用权由委托方及相关当事人另行协商。

本资产评估报告仅为资产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原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

## 黑龙江省江滨农场拟公开转让部分固定资产项目

# 资产评估报告正文

中同华评报字（2018）第 140270 号

### 黑龙江省江滨农场：

北京中同华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、客观和公正的原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对黑龙江省江滨农场拟实施公开转让行为涉及的部分固定资产在2018年2月28日现状利用前提下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、产权持有单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人及产权持有单位均为黑龙江省江滨农场，委托方以外的其他评估报告使用者为法律、法规规定的报告使用者。

##### （一）委托人及产权持有单位概况

###### 1. 注册登记情况

企业名称：黑龙江省江滨农场（以下简称：“江滨农场”或委托人）

类型：全民所有制

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1—（3）

法定代表人：刘建敏

注册资本：贰仟零伍拾肆万圆整

成立日期：1993年07月29日

营业期限：长期

经营范围：谷物、薯类、豆类的种植、批发零售；饲料批发零售；农业服务业；正餐服务；旅馆住宿服务；热力生产与供应；设计制作发布国内电视广告；客运汽车站服务；公路管理与养护、公路工程建筑；殡葬服务；环境卫生管理；城乡市容管理；市政设施管理；公园和游览景区管理；绿化管理；情景服务；化肥批发零售。（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）

###### 2. 委托人及产权持有单位简介

江滨农场，建立于1956年，因其濒临黑龙江而得名。位于黑龙江省鹤岗市萝北县

东北端，东隔向阳总干渠与绥滨农场为界，南和军川农场毗邻，西同名山农场相接，西北连肇兴乡，东北抵黑龙江南岸。江滨农场地势坦荡，开阔，绝大部分平缓，有小幅度波状起伏，为数很少的沙丘，因风沙堆积而成。场区西北略高，东南稍低，坡降为 1/6000。平均海拔 46 米，最高点白马山 72 米，最低处旱河下游地区 58 米。场区东西直线 28.2 公里，南北 18.1 公里，总面积 352.98 平方公里，合 53 万亩。其中，(1985 年)耕地 317,227 亩，林地 34,679 亩，果园 2,056 亩，草地 7,534 亩，水面 10,098 亩(不含江面)，道路、场址及其它建筑 53,120 亩，其它 104,601 亩。

江滨农场下设 26 个作业区，20 多个工、商、运、建、服企业，全场固定资产总额 6 千余万元，土地总面积 353 平方公里，总人口 1.7 万人。种植业以市场为导向，坚持种植业结构“调优、调专、调绿、调特”的原则，按照实现经济可持续发展，合理进行了经济结构调整，为子孙后代创造优美安恬的生活环境的总体要求，不断加大农业基础设施建设，改善农业生产基本条件，通过生态农业和有机绿色农业的开发，初步形成了无污染、无公害，具有特色营养保健的食品原料供应基地，与日、韩、俄等多国客商及国内几家大型外贸粮食企业建立了良好的合作关系。5 万亩有机大豆生产基地通过了日本农业标准协会的认证，14 万亩水稻，5.3 万亩大豆，7.5 万亩玉米，0.7 万亩大麦，1.4 万亩红小豆等其他经济作物通过无公害认证，取得了通向国际市场的通行证。

## 二、评估目的

根据资产评估委托合同，本评估报告的评估目的是为黑龙江省江滨农场拟公开转让部分固定资产的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为江滨农场拟公开转让部分固定资产。评估范围为位于场区第 4、10、12、15、17、19、20、22、28 作业站及粮中地区共计 22 项固定资产，江滨农场填报的评估申报表所列 5 项房屋建筑物主要为钢构库房和门卫房，17 项构筑物及其他辅助设施主要为晒场、地坪、大门、围栏等，账面原值合计 16,759,539.95 元，账面净值合计 13,458,583.19 元，具体范围以江滨农场填报的评估申报表为准。主要资产情况简介如下：

### 1. 产权状况

委估房屋建筑物共计 5 项为库房及门卫室。经被评估企业申报及现场核实，委估房屋建筑物的总面积为 5,692.00 平方米，均未办理权利证书，江滨农场承诺房屋建筑

物来源合法，不存在抵押、担保、诉讼等事项。

## 2. 建筑物实物状况

### (1) 房屋建筑物概况

黑龙江省江滨农场现有房屋建筑面积共计 5,692.00 平方米，2 栋结构为钢结构的库房及 3 栋砖混结构的门卫房。库房建成时间分别为 2011 至 2012 年，门卫房建成时间为 2016 年。总体看情况较好。

钢结构建筑物，一般做法为钢筋砼独立基础，一般基础埋深 1.2m-2.1m 之间，型钢骨架外挂彩钢单板或夹芯彩钢板维护，电动卷帘塑料大门或平开防火塑料大门，塑钢窗或百叶窗。

砖混结构的基础一般为条形基础，有毛石或钢筋砼，上部一般为砖承重墙，外墙厚 490mm，内墙厚 240mm，墙内设有构造柱。楼板、屋面板为现浇板，屋面有保温层、防水材料防水层，外墙面一般为水泥砂浆抹面或局部有些装饰点缀。

### (2) 构筑物及其他辅助设施概况

构筑物主要为水泥晒场、道路硬化、大门、围栏等，用途为晒粮及存放谷物提供场所。该部分构筑物主要建成于 2016 年，总体看状况良好。

## 3. 建筑物所占用土地状况

根据委托方说明及提供资料，委估资产钢构库房和粮中地坪所占用土地使用权人为黑龙江北大荒农业股份有限公司，已办理土地使用权证书；其余委估资产所占用的土地使用权人为黑龙江省江滨农场，已办理土地使用权证书。土地用途均为设施农用地，本次评估范围不包括委估资产所占用土地使用权，对于土地使用权由委托方及相关当事人另行协商。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的及评估对象资料收集情况本次评估采用现状利用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

本项目评估基准日是 2018 年 2 月 28 日；

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以 2018 年 2 月 28 日作为评估基准日，是委托人根据实现经济行为的需要确定的。



## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 江滨农场与中同华签订的《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》(2016年7月2日中华人民共和国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. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
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)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2003)；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第538号令,2008)及相关修订(2017年修订版)；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001)；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
10. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017)；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005)；
12. 《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)；
13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 评估准则依据

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〔2017〕31号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34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. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

#### （四）权属依据

1. 产权持有单位提供的产权承诺。

#### （五）取价依据

1. 产权持有单位提供的项目工程预决算等资料；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）；
4. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）；
5. 《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）；
6. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
7. 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）
8. 黑龙江省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额；
9. 黑龙江省现行的建设工程费用定额；
10. 宝泉岭地区价格信息；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他依据

1. 产权持有单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 江滨农场与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 房屋建筑物评估方法选择

根据资产评估准则及《房地产估价规范》，评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法等评估方法，评估人员认真分析研究了所掌握的资料，根据本次评估对象的特点和实际情况采用房地分离的方法进行评估，市场比较法和收益法不适用。因此，本次评估的房屋建筑物及构筑物及其他辅助设施采取重置成本法，求取委估房屋建筑物及构筑物及其他辅助设施的市场价格。

### (二) 评估方法介绍

1、重置成本法（房屋建筑物）：就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的估价对象，所需的全部成本减去估价对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为估价对象现实价值的一种估价方法。

计算公式为

评估价值=重置全价×成新率+重置全价×成新率×增值税销项税税率

#### 1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

#### (1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“预决算调整法”。即根据原概算或预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

#### (2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

表 4-1 工程建设其它费用表

序号	项 目	计算标准		计算依据
		按投资额	按建筑面积	
1	基本建设单位管理费	据实计算		财建[2002]394号
2	建设工程监理费	据实计算		发改价格[2007]670号
3	环境评价费	据实计算		计委环保总局计价格(2002)125号

4	建设项目环境影响咨询收费	据实计算		计价格[2002]125号
5	工程设计收费	据实计算		计价格[2002]10号
6	招标代理服务收费	据实计算		计价格[2002]1980号文

### (3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

评估基准日 2018 年 2 月 28 日执行的银行贷款利率如下：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

#### 2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

##### (1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

##### (2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

#### 3) 增值税销项税的确定

增值税销项税=重置全价×成新率×征收率

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设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作出理智的判断。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

## (二)特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
4. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

委估资产于评估基准日2018年2月28日在现状利用前提下的市场价值为1,576.20万元，评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

委估资产名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	981.65	733.86	1,003.10	889.95	2.18	21.27
固定资产-构筑物及其他辅助设施	694.30	612.00	754.82	686.25	8.72	12.13
合计	1,675.95	1,345.86	1,757.92	1,576.20	4.89	17.11

评估结论详细情况见评估明细表。

评估增值原因：企业的建筑物及构筑物折旧年限按20年和10年计提，均短于评估时确定的房屋建筑物及构筑物的经济寿命年限，造成房屋建筑物评估净值增值。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本报告的评估结论是反映委估资产在现状利用前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。

提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师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。

3. 本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。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

6. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由黑龙江省江滨农场承担，与本评估机构无关。

7. 本次评估中房屋建筑物均未办理相应的《房屋所有权证》，建筑面积由产权持有单位提供经评估人员现场核实后作为评估依据。

8. 根据委托方说明及提供资料，委估资产钢构库房和粮中地坪所占用土地使用权人为黑龙江北大荒农业股份有限公司，已办理土地使用权证书；其余委估资产所占用的土地使用权人为黑龙江省江滨农场，已办理土地使用权证书。土地用途均为设施农用地，本次评估范围不包括委估资产所占用土地使用权，对于土地使用权由委托方及相关当事人另行协商。

以上事项提请评估报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使

用。

4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为2018年4月10日。



(本页无正文)

资产评估师:  

资产评估师:  

北京中同华资产评估有限公司  
2018年4月10日

