

共壹册 第壹册
黑龙江省江滨农场拟转让
部分固定资产项目
资产评估报告
资产评估报告书

中同华黑评报字（2016）第 002 号



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

报告日期：2016 年 2 月 1 日

黑龙江省江滨农场拟转让 部分固定资产项目 资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	14
资产评估报告书附件	16

黑龙江省江滨农场拟转让 部分固定资产项目 注册资产评估师声明

黑龙江省江滨农场：

受贵单位委托，我们对贵单位拟转让的部分固定资产于评估基准日2015年12月31日的市场价值进行评估，并作如下声明：

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。
2. 评估对象涉及的资产由产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。
4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。
5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

黑龙江省江滨农场拟转让 部分固定资产项目 资产评估报告书摘要

中同华黑评报字（2016）第 002 号

黑龙江省江滨农场：

北京中同华资产评估有限公司黑龙江分公司（以下简称我公司）接受贵单位的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，以为贵单位拟转让部分固定资产之经济行为提供参考价值为目的，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对贵单位拟转让的部分固定资产，在符合使用管制要求前提下于评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值，采用重置成本法进行了评估，评估结论为 1,700.70 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	425.00	407.58	451.63	433.30	6.27	6.31
固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,430.53	1,232.14	1,526.48	1,267.40	6.71	2.86
合计	1,855.53	1,639.72	1,978.11	1,700.70	6.61	3.72

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》，本次评估结论中不包括办理《房屋所有权证》所产生的相关税费；本次评估范围内固定资产所占用的土地均为江滨农场所拥有的国有设施农用地，截止评估基准日尚未办理《国有土地使用权证》，根据江滨农场提供了相关的《土地使用协议》该土地使用权已转让给受让方。本评估结论中不包括纳入本次评估范围内固定资产所占用的国有土地使用权的价值。

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。

本评估报告结论的使用有效期原则上不应超过评估基准日一年。如有效期内资产状况、市场状况与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。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。

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，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

黑龙江省江滨农场拟转让

部分固定资产项目 资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 002 号

黑龙江省江滨农场：

北京中同华资产评估有限公司黑龙江分公司（以下简称我公司）接受贵单位的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，以为贵单位拟转让部分固定资产之经济行为提供参考价值为目的，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对贵单位拟转让的部分固定资产，在符合使用管制要求前提下于评估基准日2015年11月30日的市场价值近进行评估，采用重置成本法进行评估。现将有关评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方及产权持有者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。

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”）

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、十二区一（3）号

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 7 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、公路工程建设；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；清洁服务。（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. 单位概况

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

根据资产评估业务约定书约定，本评估报告的评估目的是为黑龙江省江滨农场拟转让部分固定资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为江滨农场所拥有的位于场区第 1、2、11、14、15、16、17、28 作业站及 7、8 管理区共计 10 项固定资产的市场价值，评估范围为江滨农场填报的评估申报表所列 3 项房屋建筑物及 7 项构筑物及其他辅助设施，账面原值合计 18,555,251.71 元，账面净值合计 16,397,203.43 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 3 项均为农机库房。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 4,222.50 平方米, 均未办理权利证书。房屋建筑物所依附土地使用权均未办理权利证书。在评估基准日及报告提交日, 未发现委估房地产有他项权事宜。

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 4,222.50 平方米, 为 3 栋农机库房。房屋建筑物建筑结构均为钢结构。建成时间分别为 2010 年及 2015 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。

(2) 构筑物及其他辅助设施概况

构筑物主要为水泥晒场, 主要做法为基层山皮石 300mm 厚, 面层 C25 混凝土 180mm 厚; 其用途为晒粮及临时存放谷物。

(3) 建筑物所占用土地状况:

本次评估范围内固定资产所占用的土地均为江滨农场所拥有的国有设施农用地。截止评估基准日, 本次评估范围内固定资产所占用的土地截止评估基准日尚未办理《国有土地使用权证》, 根据江滨农场提供了相关的《土地使用协议》该土地使用权已转让给受让方。

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符合使用管制要求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。

符合使用管制要求在本报告中是指被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标的要求使用, 并在可预见的未来, 不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定, 本次评估的评估基准日为 2015 年 12 月 31 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2015年12月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）法规依据

1. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
2. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
3. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日）；
7. 《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修订）；
8. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
9. 其他与资产估价相关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218 号，2008 年 11 月 28 日）；
5. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；

6. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(三) 权属依据

1. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 黑龙江省 2010 年《黑龙江省建筑工程计价定额》、费用定额、基准日市场价格信息；

2. 评估机构收集的其他相关资料。

(五) 其他依据

1. 江滨农场提供的《资产评估申报明细表》；
2. 江滨农场提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”；
3. 江滨农场与中同华黑龙江分公司签订的《资产评估业务约定书》。
4. 江滨农场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：估价值=重置价值×成新率

重置价值=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

1) 建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，采用预决算调整法确定建安工程费。

预决算调整法：选择具有代表性的典型建筑物，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定

额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。主要计算公式为：

$$\text{建安工程造价} = \text{土建工程造价} + \text{安装工程造价}$$

2) 前期费用及其他费用：

前期费用及其他费用：主要包括基本建设单位管理费、建设工程监理与相关服务费、建设项目环境影响咨询收费、工程设计费、招标代理服务费等，包括的内容及取费标准如下：

前期费用及其他费用一览表

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

资金成本为委估资产在正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，本次采用1年期年利率为4.35%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常建设期的一半。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费用} + \text{其他费用}) \times \text{年利率} \times 1/2 \times \text{建设期}$$

2、成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%，观察法权重取60%。即：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

1) 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。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

2) 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：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业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、核对、勘查、检查等方式进行实地调查，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) 评定估算阶段

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；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，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

评估人员根据初步评估结果编制相关评估说明，在核实确认相关资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

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. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估资产在符合使用管制要求的情况下使用；
4. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 根据产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权。

当出现与前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

委估房地产于评估基准日 2015 年 12 月 31 日在符合使用管制要求前提下的市场价值为 1,700.70 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	425.00	407.58	451.63	433.30	6.27	6.31
固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,430.53	1,232.14	1,526.48	1,267.40	6.71	2.86
合计	1,855.53	1,639.72	1,978.11	1,700.70	6.61	3.72

评估结论详细情况见评估明细表。

委估建筑物资产账面成本主要是施工成本，而评估结论中包含了工程建设相关的前期费用和其他费用导致本次评估增值。

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符合使用管制要求前提下，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。评估基准日后办理《房屋所有权证》时若存在建筑面积有误差以《房屋所有权证》证载建筑面积为准。

8. 本次评估范围内固定资产所占用的土地均为江滨农场所拥有的国有设施农用地。截止评估基准日尚未办理《国有土地使用权证》，根据江滨农场提供了相关的《土地使用协议》该土地使用权已转让给受让方。本评估结论中不包括纳入本次评估范围内固定资产所占用的国有土地使用权的价值。

9. 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》，本次评估结论中不包括办理《房屋所有权证》所产生的相关税费。

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责任。

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2016年2月1日。

(本页无正文)

评估机构负责人：方军哲



中国注册资产评估师：方军哲



中国注册资产评估师：潘文磊



北京中同华资产评估有限公司黑龙江分公司


二〇一六年二月一日