

共壹册 第壹册

黑龙江省江滨农场拟出售
部分农田水利设施资产项目
资产评估报告书

中同华黑评报字（2017）第 009 号



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

报告日期：2017 年 5 月 2 日

黑龙江省江滨农场拟出售部分农田水利设施资产项目 资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
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.....	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.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、评估报告使用限制说明.....	10
十三、评估报告日.....	10
资产评估报告书附件.....	13

黑龙江省江滨农场拟出售部分农田水利设施资产项目

注册资产评估师声明

黑龙江省江滨农场：

受贵单位委托，我们对贵单位拟出售的部分农田水利设施资产于评估基准日2017年3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清单由委托方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出售部分农田水利设施资产项目

资产评估报告书摘要

中同华黑评报字(2017)第009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“中同华”或我公司)接受单位的委托,根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求,本着客观、独立、公正的原则,为贵单位出售资产之经济行为提供价值参考依据为目的,对贵单位申报的农田水利设施资产在现状利用及符合使用管制要求前提下于评估基准日2017年3月31日所表现的市场价值采用成本法进行了评估,评估结论为3,582.54万元。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

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	3,542.81	3,582.54	39.73	1.12
固定资产	5	3,542.81	3,582.54	39.73	1.12
资产总计	10	3,542.81	3,582.54	39.73	1.12

本评估结论含增值税_销项税。

本评估报告评估对象不包括土地使用权,评估结论不含土地使用权价值。

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,未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、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,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。如果资产状况、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。下列行为,但不仅限于此,均被认为是没有正确地使用本评估报告:

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为;

2. 除国家法律、法规规定外, 未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

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出售部分农田水利设施资产项目 资产评估报告书

中同华黑评报字（2017）第 009 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“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，本着客观、独立、公正的原则，为贵单位出售资产之经济行为提供价值参考依据为目的，对贵单位申报的农田水利设施资产在现状利用及符合使用管制要求前提下于评估基准日2017年3月31日所表现的市场价值采用成本法进行了评估，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为黑龙江省江滨农场，产权持有者为黑龙江省江滨农场，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

委托方及产权持有者简介

1. 注册登记情况

名称：黑龙江省江滨农场

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 1 一（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. 公司概况

黑龙江省江滨农场始建于 1958 年，地处黑龙江省萝北县境内，与俄罗斯隔江相望，

是一个有 1.67 万人口的现代化边陲农垦城，总占地面积 354 平方公里，工地 33.77 万亩，林地 8.3 万亩，草原湿地 1.87 万亩。农业种植业主要以水稻、玉米、大豆为主，年产粮豆 19.3 万吨，粮食商品率 100%。奶牛存栏 622 头、黄牛 111 头、生猪 1.77 万头。是国家重要的商品粮基地、绿色食品原料基地、国家生态农业示范区和国家级产粮农场。

二、评估目的

根据《黑龙江省农垦宝泉岭管理局关于二九〇、江滨农场出售部分农田水利设施资产的批复》（宝垦局文【2017】40 号），黑龙江省江滨农场拟出售部分农田水利设施，本次评估为黑龙江省江滨农场拟出售部分农田水利设施提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为黑龙江省江滨农场申报的拟出售部分农田水利设施的市场价值。

评估范围为黑龙江省江滨农场申报的拟出售部分农田水利设施，农田水利设施占用的土地使用权所有者为黑龙江北大荒农业股份有限公司，已办理土地使用权证。农田水利设施于 2016 年 9 月建设完成，是高标准农田土地整治项目-灌溉与排水工程的一部分，包括灌溉支渠、斗渠、Φ600 渠涵、Φ800 渠涵、Φ1000 渠涵及沟涵等共 105 项，账面原值为 36,289,993.75 元，净值为 35,428,106.44 元。具体范围以产权持有单位填报的清查评估申报表为准。

评估基准日委估资产处于正常状态。

四、价值类型及其定义

本次评估采用资产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。

资产现状利用在本报告中是指被评估资产作为持续经营企业的生产要素，仍按其现行用途在原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

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 2017 年 3 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2017年3月31日作为评估基准日，是委托方根据经济行为需要确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

《黑龙江省农垦宝泉岭管理局关于二九〇、江滨江滨农场出售部分农田水利设施资产的批复》（宝垦局文【2017】40号）。

（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六十四号，2016年7月2日）；
2. 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）；
3. 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）；
4. 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）；
5. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年3月16日）；
6. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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. 财政部颁布的国内企业会计准则体系；
6. 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）。

（四）权属依据

1. 《关于下达 2014 年“两大平原”涉农整合资金磨盘山等灌区和高标准基本农田土地整治项目投资计划的通知》（黑国土资发[2014]200 号）；

2. 《黑龙江省农垦总局关于垦区 2016 年第二批组织验收的高标准基本农田土地整治项目验收通过的通知》（黑垦局文[2016]126 号）。

（五）取价依据

1. 《黑龙江省水利工程定额标准-建筑工程预算定额》；

2. 《黑龙江省水利工程定额标准-工程设计概（预）算编制规定》；

3. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号)

4. 国家发改委、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(发改价字[2007]670 号，2007 年 3 月 30 日)；

5. 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，2002 年 1 月 7 日)；

6. 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，2002 年 10 月 15 日)；

7. 国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知(计价格[2002] 125 号)；

8. 中国人民银行现行贷款利率

9. 评估师现场勘察和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；

2. 委托方与产权持有单位提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”；

3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法有三种即成本法、市场法和收益法。

评估对象为农田水利设施在现状利用前提下的市场价值，农田水利设施在市场上无相同或类似资产交易案例，不适用市场法；农田水利设施无直接收益，亦无法确定其间接收益，不适用收益法；能够确定农田水利设施对农田具有保障农田获利作用，且具备可利用的资料。可以采用成本法进行评估。

（二）评估方法简介

资产评估的成本法是通过估算全新资产的更新重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定资产评估价值的方法。采用的基本计算公式为:

评估价值=重置价值×成新率

八、评估程序实施过程 and 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;辅导产权持有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、核对、勘查、检查、抽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. 本次评估假设产权持有单位的经营业务合法, 并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营, 被评估资产现行用途不变并原地持续使用;

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. 根据委托方和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, 不考虑上述资产尚未支付的相关负债。

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

于评估基准日, 委估资产账面价值3,542.81万元, 评估价值为3,582.54万元, 评估增值额39.73万元, 增值率1.12%。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

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	3,542.81	3,582.54	39.73	1.12
固定资产	5	3,542.81	3,582.54	39.73	1.12
资产总计	10	3,542.81	3,582.54	39.73	1.12

评估增值原因: 委估资产账面原值含营业税, 评估价值不含营业税含增值税_销项税。

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. 本评估结论含增值税_销项税。
2. 本评估报告评估对象不包括土地使用权, 评估结论不含土地使用权价值。
3. 本报告的评估结论是反映委估资产在资产现状利用前提下, 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。
4. 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。
5. 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。
6. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

7. 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；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资产评估师执业范围。

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。（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）

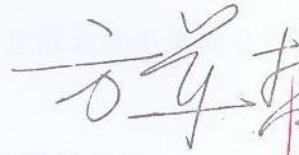
3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

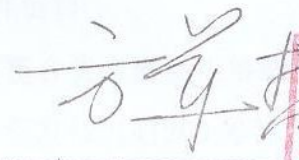
本评估报告日为2017年5月2日。

(本页无正文)

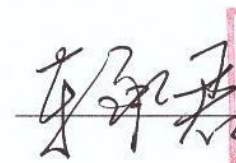
评估机构法定代表人授权代表：方军哲




资产评估师：方军哲




资产评估师：车承君




北京中同华资产评估有限公司黑龙江分公司



二〇一七年五月二日