

黑龙江省友谊农场拟转让友谊农场第二管理区第五作业站 32000 平方米水泥晒场评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 518 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受黑龙江省友谊农场的委托,就黑龙江省友谊农场拟转让友谊农场第二管理区第五作业站 32000 平方米水泥晒场之经济行为,对所涉及的黑龙江省友谊农场申报的构筑物-水泥晒场在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为黑龙江省友谊农场申报的构筑物-水泥晒场,评估范围是黑龙江省友谊农场申报的位于友谊农场第二管理区第五作业站 32000 平方米水泥晒场。

评估基准日为 2019 年 3 月 20 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,主要采用成本法对黑龙江省友谊农场申报的构筑物-水泥晒场进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出黑龙江省友谊农场申报评估的构筑物-水泥晒场在评估基准日 2019 年 3 月 20 日的评估结论如下:

纳入评估范围的资产账面价值 437.49 万元,评估价值 468.29 万元,评估增值 30.80 万元,增值率 7.04%。

评估结论详细情况见评估明细表。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 3 月 20 日至 2020 年 3 月 19 日使用有效。

特殊事项说明：

1、纳入本次评估范围的资产评估价值包含增值税，提请有关报告使用者关注。

2、截至评估基准日 2019 年 3 月 20 日，纳入本次评估范围的构筑物-水泥晒场所占有的土地为黑龙江省友谊农场所有，土地证号：黑国用（1998）第 98004 号，地类（用途）：农业用地，使用权类型：划拨，使用权面积：19222.00 公顷，依据该土地证上记事续表内容记载：黑龙江北大荒农业股份有限公司对友谊农场土地使用权项下的晒场、农机具存放场等用地拥有土地的土地其他项权利，该权利的终止日期为 2048 年 11 月 29 日。本次评估范围中不包含水泥晒场所占有的土地使用权，提请有关报告使用者关注。

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。

黑龙江省友谊农场拟转让友谊农场第二管理区第五作 业站 32000 平方米水泥晒场评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 518 号

黑龙江省友谊农场:

中联资产评估集团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,采用成本法,按照必要的评估程序,就黑龙江省友谊农场拟转让友谊农场第二管理区第五作业站 32000 平方米水泥晒场之经济行为,对所涉及的黑龙江省友谊农场申报的构筑物-水泥晒场在评估基准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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为黑龙江省友谊农场,产权持有单位为黑龙江省友谊农场。

(一) 委托人及产权持有单位概况

单位名称: 黑龙江省友谊农场

类型: 全民所有制

住所: 黑龙江省双鸭山市友谊县友谊路广场街

法定代表人: 王建军

注册资本: 壹亿壹仟伍佰零伍万圆整

成立日期: 2000 年 12 月 10 日

营业期限: 长期

经营范围：牲畜、家禽饲养、淡水养殖、粮食、饲料、植物油加工、林木种植、林产品采集、加工、经销；谷物及其他作物的种植、销售；化肥经销；热力生产及供应；物业管理服务；自有房地产经营；知识产权服务；仓储、装卸搬运服务；保险代理服务；公园管理、收费；网上贸易代理；食品销售（不含保健品、保健食品）。（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）

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为黑龙江省友谊农场。

（三）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为黑龙江省友谊农场、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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者。

二、评估目的

根据黑龙江省友谊农场于 2019 年 3 月 6 日出具的《黑龙江省友谊农场关于向北大荒农业股份有限公司友谊分公司出售水泥晒场的请示》（场呈[2019]7 号）的相关内容，黑龙江省友谊农场拟将友谊农场第二管理区第五作业站 32000 平方米水泥晒场转让给北大荒农业股份有限公司友谊分公司，为此需进行资产评估。

本次评估目的是反映黑龙江省友谊农场申报的友谊农场第二管理区第五作业站 32000 平方米水泥晒场于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为黑龙江省友谊农场申报的构筑物-水泥晒场。

评估范围为位于友谊农场第二管理区第五作业站 32000 平方米水泥晒场。

委托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。具体详见评估明细表。

（一）委估主要资产情况

委估资产为构筑物-水泥晒场。

1、委估资产经济状况

据产权持有单位介绍，纳入评估范围的在构筑物-水泥晒场未设定抵押、担保事项。

2、委估资产物理状态

纳入本次评估范围的构筑物具体情况如下：

构筑物-水泥晒场位于友谊农场第二管理区第五作业站，建成于 2018 年 12 月，晒场形状为不规则的两个相连矩形，其中一处约为长度 302.50 米，宽度 91.7 米，另一处约为长度 63.00 米，宽度 69.3 米，面积合计 32000 平方米，混凝土面层 20cm，风化石路基厚 40cm。

委托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。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2019 年 3 月 20 日，被评估单位申报的评估范围内无表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2019 年 3 月 20 日。

此基准日是委托人在考虑距经济行为实现日较近、资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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、资产权属依据，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）经济行为依据

黑龙江省友谊农场于 2019 年 3 月 6 日出具的《黑龙江省友谊农场关于向北大荒农业股份有限公司友谊分公司出售水泥晒场的请示》（场呈[2019]7 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四十六号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《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 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 4、《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）；
- 5、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令 32 号）2016 年 6 月 24 日公布；

6、《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);

7、有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则-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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

6、《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);

7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

9、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

10、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)

(四) 资产权属依据

1、《竣工工程验收报告》;

2、其他参考资料。

(五) 取价依据

1、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

2、财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知(财建〔2016〕504号);

3、中华人民共和国财政部令第81号《基本建设财务规则》自2016

年 9 月 1 日起施行;

- 4、《黑龙江省建筑工程计价定额》(2010);
- 5、《黑龙江省装饰装修工程计价定额》(2010);
- 6、《黑龙江省建设工程费用定额》(2010);
- 7、《黑龙江省工程造价信息》(2019 年 2 月);
- 8、《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);
- 9、《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第 538 号;
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令 第 50 号;
- 12、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;
- 13、评估人员现场勘查记录及收集的其它相关估价信息资料;
- 14、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
- 2、wind 资讯金融终端;
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本次评估目的及评估价值类型,结合委估资产的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法对待估资产进行评估。

(二) 评估方法

1、构筑物-水泥晒场

基于本次评估目的,结合待评估构筑物的特点,对于企业申报的构筑物-水泥晒场采用重置成本法进行评估。

由于该构筑物实际完工在2018年,至评估基准日较近,故本次评估根据建筑工程资料和工程结算资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率并考虑被评估企业一定的成本利润计算出构筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算构筑物评估净值。

构筑物评估值=重置全价×成新率

a、重置全价

重置全价由建安造价、前期费用、资金成本、开发利润四部分组成。

1) 建安造价的确定

构筑物的综合造价,包括土建、安装、装饰三部分,根据待估房屋建筑物的工程量,按照《黑龙江省建设工程费用定额》确定待估构筑物的直接费、间接费、利润、材差、税金,综合确定构筑物的综合造价,并根据评估基准日近期资产所在地建筑工程材料市场价格信息进价差调整。

2) 前期费用的确定

前期费用,为当地地方政府规定收取的建设费用。

3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按建设正常情况周期计算,并按均匀投入考虑:

资金成本=(工程建安造价+前期费用)×合理工期×贷款利率×50%

4) 开发利润的确定

由于本次评估目的为转让,重置成本中考虑一定的开发利润。开发

利润按建筑行业所在行业平均成本利润率计算:

开发利润 = (工程建安造价 + 前期费用) × 行业平均成本利润率

b、成新率

本次评估构筑物成新率的确定,根据建(构)筑物的基础等各部分的实际使用状况,确定尚可使用年限,从而综合评定构筑物的成新率。

计算公式:

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已经使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

c、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2019年3月下旬,评估公司就本次评估工作与委托方进行了初步沟通,就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下:

1、听取委托人及产权持有单位有关人员介绍委估资产的历史及现状,了解资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3、查阅收集委估资产的权属证明文件。

- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。
- 5、对企业提供的权属资料进行查验。
- 6、对评估范围内的资产经现场勘察与申报面积相符，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估计算及汇总阶段

对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对资产进行评估估算，并对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）交换意见及提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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估价。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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和

使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准；当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出黑龙江省友谊农场申报评估构筑物-水泥晒场在评估基准日2019年3月20日评估结论：

纳入评估范围的资产账面价值437.49万元，评估价值468.29万元，评估增值30.80万元，增值率7.04%。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

无

（二）抵押、担保事项

根据黑龙江省友谊农场介绍，截至评估基准日时，委估构筑物-水泥晒场 未设定抵押、担保事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人提供的资料，在本次评估工作中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、纳入本次评估范围的资产评估价值包含增值税，提请有关报告使用者关注。

2、截至评估基准日2019年3月20日，纳入本次评估范围的构筑物-水泥晒场所占有的土地为黑龙江省友谊农场所有，土地证号：黑国用（1998）第98004号，地类（用途）：农业用地，使用权类型：划拨，使用权面积：19222.00公顷，依据该土地证上记事续表内容记载：黑龙江北大荒农业股份有限公司对友谊农场土地使用权项下的晒场、农机具存放场等用地拥有土地的土地其他项权利，该权利的终止日期为2048年11月29日。本次评估范围中不包含水泥晒场所占有的土地使用权，提请有关报告使用者关注。

3、本次评估未考虑资产转让时发生的过户手续费、税费可能对资产评估结论的影响，提请有关报告使用者关注。

4、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，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

6、评估过程中，评估人员在对在建工程进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察及向有关操作使用人员的询问情况等判断在建工程状况。

7、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

10、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、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告

也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(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) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 3 月 20 日至 2020 年 3 月 19 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年四月十一日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年四月十一日