

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司
拟转让资产涉及的固定资产价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2024）第 031179 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：2024 年 6 月 11 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

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（产权持有人）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.....	4
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.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	16
资产评估报告附件.....	18

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、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及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托人、产权持有人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。

北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司
拟转让资产涉及的固定资产价值评估项目
资产评估报告摘要

中同华评报字（2024）第 031179 号

北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，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，对贵公司拟转让的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：为北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司拟转让资产提供所涉及的固定资产价值参考意见。

评估对象：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司指定的拟转让的固定资产价值。

评估范围：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司申报的固定资产，具体为构筑物2处，均不含土地使用权。

评估基准日：2024年4月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：重置成本法

评估结论：截至评估基准日2024年4月30日，北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司拟转让的固定资产账面价值为290.39万元，评估值为295.95万元（含增值税），增值率为1.91%。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	290.39	295.95	5.56	1.91
其中：固定资产	2	290.39	295.95	5.56	1.91
资产总计	3	290.39	295.95	5.56	1.91

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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评

估。

重大特别事项说明：

1.纳入本次评估范围的资产，所占用土地的土地使用权证书证载权利人为北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司的曾用名黑龙江省八五二农场，尚未更名。本次评估范围为地上构筑物，不包括构筑物所占用的土地使用权价值。北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司同意在构筑物存续期内向买方提供土地使用权，确保买方能够正常使用土地上构筑物，土地的使用方式及对价事宜买卖双方另行商议。

2.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，未考虑委估资产可能存在的尚未支付的相关负债以及可能存在的抵押、担保等事项对估值的影响，委估资产可能存在的其他相关负债以及将来如果有与委估资产权属相关的纠纷，与本评估机构无关。

3. 本评估报告的评估结论，未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和除增值税销项税以外的税项对评估结论的影响。

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。

北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司
拟转让资产涉及的固定资产价值评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2024）第 031179 号

北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的固定资产在2024年4月30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、产权持有人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

本次评估的委托人分别为黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司和北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司，产权持有人为北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人一概况

1. 注册登记情况

名称：黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司（以下简称“八五二分公司”或“委托人”）

统一社会信用代码：912330027289454534

类型：其他股份有限公司分公司(上市)

负责人：韩东来

注册地址：黑龙江省双鸭山市宝清县八五二农场场部 0101 栋 01 号

成立日期：2001 年 05 月 22 日

营业期限：2001 年 05 月 22 日至无固定期限

经营范围：水稻、大豆、大麦、玉米等粮食作物的生产、初加工、销售，与种植业生产及农产品加工相关的技术和服务体系的开发、咨询和运营。尿素销售、复合肥生产销售、化肥零售；房屋租赁、设备租赁。

2. 企业历史沿革

八五二分公司设立于 2001 年，地处黑龙江省东部、完达山北麓、挠力河中游，三江内陆断陷区，宝清县境内。

(二) 委托人二（产权持有人）概况

1. 注册登记情况

名称：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司（以下简称“八五二农场”或“委托人”、“产权持有人”）

统一社会信用代码：91233002606362014T

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王强

住 所：黑龙江省双鸭山市宝清县八五二农场机关住区六委 0101 幢 01 号

成立日期：2004 年 03 月 04 日

注册资本：陆仟叁佰肆拾贰万圆整

营业期限：长期

经营范围：农、林、牧、渔业，进出口商业贸易、内河旅客运输（水库）；图书、文化用品零售（分支机构经营）；本农场境内的依饶公路、虎八公路及农场专用公路的养护与管理（分支机构经营）；热力、水的生产和供应（分支机构经营）；客运服务、出租部分设施（分支机构经营）；利用自有电视台设计、制作、发布广告、有线电视安装（分支机构经营）；一般旅馆，正餐服务（分支机构经营）；国内旅游及国内旅游相关服务；建筑物出租、机械设备出租、水库、池塘出租；劳务中介服务；水稻、大豆、玉米、大麦、杂粮种植、加工、批发；化肥批发。（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）

2. 企业历史沿革

八五二农场始建于 1956 年，位于黑龙江省东部，完达山北麓，挠力河中游，宝清县境内。东部以蛤蟆通河为界与八五三农场有限公司接壤，南靠完达山林区与迎春林业局、八五四农场有限公司相邻，西至小森别河与宝清县朝阳、万金山、尖山子三个乡相接，北至挠力河与宝清县东兴乡隔河相望。曾用名黑龙江省八五二农场，2021 年 9 月更名为北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司。

截至 2024 年 4 月 30 日，八五二农场股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	北大荒农垦集团有限公司	6342.00	100%
	合计	6342.00	100%

八五二农场最终控制人为北大荒农垦集团有限公司。

3. 委托人适用税率介绍

八五二农场为一般纳税人，转让处置固定资产时，适用税率为9%。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

本次评估的委托人一与委托人二为转让关系，委托人二和产权持有人为同一人。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司拟转让固定资产，根据《资产评估委托合同》的约定，需要对评估基准日拟转让的固定资产价值进行评估。

本次评估目的是为北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司拟转让固定资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司指定的拟转让的固定资产价值。

评估对象涉及的资产范围是北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司申报的固定资产，具体为构筑物2处，建筑面积共20,852.00方平方米，均不含土地使用权，账面原值合计4,038,490.65元，账面净值合计2,903,930.44元，未计提减值准备。产权持有人承诺进入评估范围的资产产权归其所有。具体资产类型及账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	构筑物及其他	4,038,490.65	2,903,930.44
	固定资产合计	4,038,490.65	2,903,930.44

（一）本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致，委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一

致。

（二）评估范围内资产情况

构筑物共 2 处，分别位于八五二农场 6 区 7 站及 5 区 12 站的晒场，建筑面积共 20,852.00 平方米，建筑面积是产权持有人申报的，评估人员进行了现场核实，未发现明显差异。晒场建成于 2017 和 2018 年，面层为 C25 混凝土，基层为风化石或毛石土，沥青玛蹄脂缩缝，锯缝机锯缝。目前维护一般，由产权持有人正常使用。

本次委估资产所占用土地的土地使用权证书证载权利人为八五二农场的曾用名黑龙江省八五二农场，尚未更名。

四、价值类型及其定义

考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、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。

本次评估采用符合用途管制要求和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仍按其现行用途原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）资产交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2024年4月30日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择该日期作为评估基准日。

六、评估依据

(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》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》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. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修改)；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部、国家税务总局令第65号)；
7. 《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)；
8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；
9. 《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)；
10. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令(第732号)2020年12月11日修订)；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号2019年3月2日修订)；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001)；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005)；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日)；
15. 《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)；
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；

17. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

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

（三）权属依据

1. 财务入账资料；
2. 产权持有人提供的其他权属证明。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的项目工程资料；
2. 评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 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）
4. 黑龙江省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、市政工程预算定额；
5. 黑龙江省现行的建设工程费用定额；
6. 资产所在地价格信息；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 产权持有人相关人员访谈记录；
4. 产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为成本法，评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：在市场上无法找到足够的与评估范围内资产相同或相似的可比交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：进入评估范围的资产不具有独立获利能力，所承担的风险无法量化，故不适用收益法评估。

选取成本法评估的理由：进入评估范围的各项资产可以被识别，且重置成本和成新率可以合理估算，故本次评估选用了成本法。

（二）评估方法简介

对构筑物类资产采用重置成本法进行评估。构筑物类资产所占土地的使用权不进入本次评估范围，因此本次构筑物类资产的评估值中不含土地使用权价值。

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+其他费用+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含税造价。

(2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、建设工程监理与相关服务收费、工程勘察设计收费、招标代理服务收费、建设项目环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(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，以同期贷款利率计算，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，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

2) 成新率的确定

采用勘察成新率和年限成新率综合确定。

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构筑物的成新率。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构筑物的使用状况，调查、了解构筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分进行现场勘察，结合构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。

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，编制资产评估计划；辅导产权持有人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、监盘、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，对产权持有人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。

(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、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. 假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用；

4. 假设被评估资产在合理的管理方式和管理水平的基础上使用，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对其造成重大不利影响；

5. 产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及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。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

截至评估基准日2024年4月30日，北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司拟转让的

固定资产账面价值为290.39万元，评估值为295.95万元（含增值税），增值率为1.91%。
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	290.39	295.95	5.56	1.91
其中：固定资产	2	290.39	295.95	5.56	1.91
资产总计	3	290.39	295.95	5.56	1.91

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

未发现有权属等主要资料不完整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

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现存有未决事项、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

本次评估未利用专家工作及相关报告。

（五）重大期后事项

未发现存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无评估程序受限的情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

未发现担保、租赁及其或有负债（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瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，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. 本评估报告的评估结论含增值税销项税，未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和除增值税销项税以外的税项对评估结论的影响；未考虑可能存在的抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本次纳入评估范围的资产，所占用的土地的土地使用权证书证载权利人为北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司的曾用名黑龙江省八五二农场，尚未更名。本次评估范围为地上构筑物，不包括构筑物所占用的土地使用权价值。北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司同意在构筑物存续期内向买方提供土地使用权，确保买方能够正常使用土地上构筑物，土地的使用方式及对价事宜买卖双方另行商议。

4. 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，未考虑委估资产可能存在的尚未支付的相关负债对估值的影响，委估资产可能存在的相关负债以及将来如果有与委估资产权属相关的纠纷，均由北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司承担，与本评估机构无关。

5. 本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

6. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了构筑物的使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

7. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产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、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除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2024年6月11日。

(本页无正文)

资产评估师: 石毅君



资产评估师: 王博涵



北京中同华资产评估有限公司

2024年6月11日



资产评估报告附件

- 附件一：委托人（产权持有人）营业执照复印件
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件三：委托人（产权持有人）承诺函
- 附件四：签名资产评估师的承诺函
- 附件五：资产评估机构备案文件及单位会员证书
- 附件六：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件七：签名资产评估师资格证明文件
- 附件八：资产评估委托合同
- 附件九：资产评估明细表



统一社会信用代码

912330027289454534

营业执照



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。



名称 黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司

类型 其他股份有限公司分公司(上市)

经营范围 许可项目：农药零售；农药批发；水产苗种生产
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；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业机械租赁；机械设备租赁；非居住房地产租赁；灌溉服务；水产品批发；水产品零售；水产品收购；农副产品销售；食用农产品初加工；粮食收购；粮油仓储服务；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；市场营销策划；数字内容制作服务（不含出版发行）；个人互联网直播服务；肥料销售（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

负责人 韩东来

成立日期 2001年05月22日

经营场所 黑龙江省双鸭山市宝清县八五二农场场部0101栋01号

登记机关

2024年07月03日



统一社会信用代码
91233002606362014T



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司

注册资本 陆仟叁佰肆拾贰万圆整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2004年03月04日

法定代表人 王强

营业期限 长期

经营范围 农、林、牧、渔业，进出口商业贸易、内河旅客运输(水库)；图书、文化用品零售(分支机构经营)；本农场境内的依饶公路、虎八公路及农场专用公路的养护与管理(分支机构经营)；热力、水的生产和供应(分支机构经营)；客运服务、出租部分设施(分支机构经营)；利用自有电视台设计、制作、发布广告、有线电视安装(分支机构经营)；一般旅馆，正餐服务(分支机构经营)；国内旅游及国内旅游相关服务；建筑物出租、机械设备出租、水库、池塘出租；劳务中介服务；水稻、大豆、玉米、大麦、杂粮种植、加工、批发；化肥批发。(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)

住所 黑龙江省双鸭山市宝清县八五二农场机关住区六委0101幢01号

登记机关

2022年06月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

仅供资产评估用

产权承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因拟转让资产的需要，特委托贵公司对我公司指定拟转让资产涉及的固定资产价值进行评估，评估基准日为 2024 年 4 月 30 日。

本次委估资产为二处晒场，账面原值 4,038,490.65 元，账面净值 2,903,930.44 元，截至评估基准日，委估资产所占用土地的土地使用权证书证载权利人为委托人的曾用名黑龙江省八五二农场，尚未更名。

我公司承诺委估资产不存在权属纠纷、未决事项、法律纠纷等不确定因素，也不存在抵押、担保、诉讼、冻结、查封、财产保全或其他权利受限制的情形。

特此说明

北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司

2024 年 5 月 27 日



委托人一承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因拟转让资产的需要，特委托贵公司对我公司指定拟转让资产涉及的固定资产价值进行评估，评估基准日为2024年4月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
3. 所提供的与资产评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
4. 我公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
5. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明资料合法、有效；
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
9. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
10. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

负责人：



黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司



委托人暨产权持有人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因拟转让资产的需要，特委托贵公司对我公司指定拟转让资产涉及的固定资产价值进行评估，评估基准日为 2024 年 4 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
3. 所提供的与资产评估相关的资料真实、准确、完整、合规；
4. 我公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
5. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明资料合法、有效；
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
9. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人：



北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司

2024 年 5 月 27 日



资产评估师承诺函

北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让资产涉及的固定资产的市场价值，以2024年4月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师： 石毅君



资产评估师： 王博涵



2024年6月11日

北京市财政局

京财资评备〔2024〕0047号

变更备案公告

北京中同华资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京中同华资产评估有限公司股东由季珉（资产评估师证书编号：11001513）、贾瑞东（资产评估师证书编号：11020089）、吕艳冬（资产评估师证书编号：11001517）、杨洋（资产评估师证书编号：11030075）、宋兆东（资产评估师证书编号：53000043）、管伯渊（资产评估师证书编号：11030033）、李伯阳（资产评估师证书编号：11020097）、刘欣（资产评估师证书编号：12000290）、董玉香（资产评估师证书编号：51040097）、范海兵（资产评估师证书编号：11080080）、赵玉玲（资产评估师证书编号：11040045）、曹保桂（资产评估师证书编号：11060067）、张全勇（资产评



统一社会信用代码

91110102101880414Q

营业执照

(副本)(6-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京中同华资产评估有限公司

注册资本 1000 万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1993 年 06 月 29 日

法定代表人 李伯阳

住所 北京市西城区金融大街 35 号 819 室

经营范围 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询业务；探矿权和采矿权评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2024 年 03 月 07 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11000610

会员姓名：石毅君

证件号码：210902*****1

所在机构：北京中同华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-25）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

石毅君



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11190172

会员姓名：王博涵

证件号码：110108*****7

所在机构：北京中同华资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-25）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王博涵



(有效期至 2025-04-30 日止)

合同编号：202405033

合同编号：202405010

资产评估委托合同

甲方：黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司

乙方：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司

丙方：北京中同华资产评估有限公司



资产评估委托合同

中同华合同字[2024] 号

甲方（委托人一）：黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司

乙方（委托人二）：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司

丙方（受托人）：北京中同华资产评估有限公司

一、委托项目名称：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司拟转让资产涉及的固定资产价值评估项目。

二、评估目的：为北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司拟转让固定资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围：

评估对象：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司指定的拟转让的固定资产价值。

评估范围：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司申报的固定资产，具体范围以委托人填报的评估申报表为准，评估范围不含土地使用权。

四、评估基准日：2024年4月30日

五、价值类型：市场价值

六、资产评估报告的使用者及使用范围

（一）本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用者使用，其他任何机构和人员不能成为资产评估报告的使用人。

（二）《资产评估报告》仅供上述使用者按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用，丙方对上述报告使用者不当使用所造成的后果不承担责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用者应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、评估报告提交期限和方式

在正常情况下，丙方收到甲方、乙方作为委托人应提供的全部资料后（如需提供资料较多，应由甲方、乙方、丙方共同商议，以实际使用为准），组织评估人员在20个工作日内完成甲方、乙方委托的评估工作，并向甲方、乙方提交资产评估报告交换意见稿，经充分交换意见后，丙方应以快递（或自取等）方式提交正式资产评估报告一式三份。

八、评估服务费及支付方式





1. 甲方、丙方协商本次资产评估服务费为：人民币贰万壹仟元整。税金、差旅费、食宿费用等均包含在内。

2. 支付方式：甲方收到丙方提交的正式评估报告书，且甲方在收到丙方开具的增值税发票后 10 个工作日内向丙方一次性全额转账支付上述评估服务费。

3. 如本合同因甲、乙方原因而终止，甲、乙方应按照丙方已完成的工作量支付丙方相应的评估服务费。

4. 丙方账号如下：

户 名：北京中同华资产评估有限公司

开户银行：交通银行北京百万庄支行

开户账号：1100 6113 7018 01001 9658

九、其他约定

(一) 委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

(二) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人的责任；委托人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托人如果无正当理由拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(三) 委托人需要出具《承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，以确认资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定并已获得恰当的批准，所提供资料的真实、准确、完整，以及对资产评估委托业务的基本事项的确认。

(四) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任，资产评估机构对所出具的资产评估报告书的真实性、合法性负责，对在合同履行过程中所知悉的甲、乙方商业秘密、信息保密。

十、资产评估委托合同的变更、中止、解除

(一) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充合同或者新的委托合同未达成前，本委托合同仍然有效。

(二) 委托人非因受托人原因而提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按



照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同当事人可以约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

因委托人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；当事人可以在资产评估委托合同中约定由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十一、资产评估委托合同争议的解决

凡因本合同或与本合同有关的一切争议，甲、乙、丙三方应友好协商解决，协商不成产生的一切争议，由红兴隆人民法院管辖。

十二、违约责任

甲、乙、丙三方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任。签约各方因不可抗力无法履行委托合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十三、业务约定书的有效期限

本合同有效期自甲、乙、丙方签章之日起至丙方向甲方、乙方提交正式评估报告书并收到甲方支付所有评估费时止。

十四、对其他有关事项的约定

本业务约定书一式陆份，甲乙丙三方各持有贰份。未尽事宜，由三方协商解决。



资产评估委托合同

Assets assessment agency contract

北京中同华资产评估有限公司
CHINA ALLIANCE APPRAISAL CO.,LTD



甲方（委托人一）名称：黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司

住所：

负责人或授权人：

联系人：袁洪伟

联系电话：0469-5314969

合同签署时间：2024年5月27日

合同签署地点：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司会议室

乙方（委托人二）名称：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司

住所：

法定代表人或授权人：

联系人：陈志恒

联系电话：0469-5308278

合同签署时间：2024年5月27日

合同签署地点：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司会议室

丙方（受托人）名称：北京中同华资产评估有限公司

住所：北京市丰台区丽泽路16号北京汇亚大厦28层

法定代表人或授权人：

联系人：王博涵

联系电话：010-68090001

合同签署时间：2024年5月27日

合同签署地点：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司会议室



资产评估汇总表

评估基准日：2024年4月30日

表1

产权持有人名称：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司

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	290.39	295.95	5.56	1.91
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	290.39	295.95	5.56	1.91
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	290.39	295.95	5.56	1.91
流动负债	11				
非流动负债	12				
负债总计	13				
净资产(所有者权益)	14	290.39	295.95	5.56	1.91

评估机构：北京中同华资产评估有限公司



固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2024年4月30日

产权持有人名称：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司

表4-6-1-2
金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (cm)	面积体积 m ² 或m ³	他项 权利	账面价值		评估价值			增值 率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	晒场（2018年农业综合开发）	混凝土	2018-12-31			20	10852	无	2,351,639.01	1,724,535.12	2,346,800.00	68	1,595,824.00	-7.46		
2	晒场（2017年农业综合开发）	混凝土	2017-12-31			20	10000	无	1,686,851.64	1,179,395.32	2,164,500.00	63	1,363,635.00	15.62		
账面余额合计							20,852.00		4,038,490.65	2,903,930.44	4,511,300.00		2,959,459.00	1.91		
减：减值准备																
账面净值合计									4,038,490.65	2,903,930.44	4,511,300.00		2,959,459.00	1.91		