

黑龙江省友谊农场  
拟出售资产评估报告

鸡誉评字[2020]第15号

鸡西誉和资产评估有限公司

二〇二〇五月十三日

# 黑龙江省友谊农场 拟出售资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

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专业人员遵守法律、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。

# 黑龙江省友谊农场 拟出售资产评估报告摘要

鸡西誉和资产评估有限公司接受委托，对黑龙江省友谊农场拟出售资产所涉及的房屋建筑物等 4 项资产，进行评定估算。

## 一、评估目的：

为拟出售资产价值提供参考依据。

## 二、评估对象和评估范围：

评估对象是黑龙江省友谊农场拥有产权的房屋建筑物资产的出售价值。评估范围是黑龙江省友谊农场位于友谊农场第二管理区第七作业站的砵晒台、办公用房、伸缩大门和钢构围栏等 4 项资产。

## 三、价值类型及其定义：

本次评估价值类型统一为市场价值。

定义：市场价值是指自愿买方与自愿卖方，在各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制的情况下，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

四、评估基准日：2020 年 5 月 6 日。

五、评估方法：成本法

六、评估结论：本次委估资产评估值为 3,884,775 元

七、评估报告日：2020 年 5 月 13 日

八、评估报告有效使用期限为一年，即自评估基准日 2020 年 5 月 6 日至 2021 年 5 月 5 日。

提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解评估项目详细情况和合理解释评估结论，应当阅读本评估报告正文。

# 黑龙江省友谊农场 拟出售资产评估报告

鸡誉评字[2020]第 15 号

黑龙江省友谊农场:

鸡西誉和资产评估有限公司接受黑龙江省友谊农场的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对黑龙江省友谊农场砵晒台等拟实施出售资产价值行为所涉及的房屋建筑物等 4 项资产,以 2020 年 5 月 6 日为评估基准日,按市场价值类型进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人:黑龙江省友谊农场

产权持有人:黑龙江省友谊农场

住所:黑龙江省双鸭山市友谊县友谊路广场街

法人代表:刘化莲

注册资金:壹亿壹仟伍佰零伍万圆整

类型:全民所有制

成立日期:2000 年 12 月 10 日

经营期限: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)

评估报告使用者:为本次评估报告的委托人及产权持有人;法律法规规定的其他评估报告使用者从其相关法律法规的规定。

## 二、评估目的

为拟出售资产价值提供参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是黑龙江省友谊农场拥有产权的房屋建筑物资产的出售价值。评估范围是黑龙江省友谊农场位于友谊农场第二管理区第七作业站的砵晒台、办公用房、伸缩大门和钢构围栏等 4 项资产。

### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型统一为市场价值。

定义：市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制情况下，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

### 五、评估基准日

本次委估资产经与产权持有人共同商定评估基准日为 2020 年 5 月 6 日。本次评估采用的价格为评估基准日标准。

### 六、评估依据

本次的评估主要依据有：

#### （一）法律法规依据

1. 中华人民共和国资产评估法（2016）；
2. 企业国有资产评估报告指南（中评协【2017】42号）；
3. 资产评估机构业务质量控制指南（中评协【2017】46号）；
4. 资产评估价值类型指导意见（中评协【2017】47号）；
5. 资产评估对象法律权属指导意见（中评协【2017】48号）；
6. 《黑龙江省事业单位国有资产出租和对外投资管理暂行办法》黑龙江省人民政府令（2017年3月1日起施行）。

#### （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——利用专家工作及报告（中评协【2017】35号）；

- 8.资产评估执业准则——企业价值（中评协〔2018〕38号）；
- 9.资产评估执业准则——不动产（中评协〔2017〕38号）。
- 10.资产评估执业准则——资产评估方法（中评协〔2019〕35号）

#### （三）权属依据

委托人（产权持有人）提供的“产权证明”以证明产权归属。

#### （四）作价依据

- 1、产权持有人提供的相关资料；
- 2、市场询价。

### 七、评估方法

根据本次评估目的和特点，采用成本法评估。

成本法是指评估资产时被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值，来确定评估资产价值的方法。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### （一）明确业务基本事项

我公司于2020年5月6日起，与黑龙江省友谊农场拟委托评估事项进行沟通，就评估报告使用人，评估目的，评估基准日，资产评估报告使用范围，资产评估报告提交时间，评估支付费用及支付方式，双方在评估工作配合及协助等事项进行明确。

#### （二）订立业务委托合同

2020年5月6日，我公司与黑龙江省友谊农场订立了资产评估业务委托合同，约定了双方权利、义务、违约责任和争议解决等级内容。

#### （三）编制资产评估计划

根据评估项目特点，确定了评估项目负责人，成立评估项目工作组，进行工作分工，制定工作流程。

#### （四）进行评估现场调查

评估人员到现场进行详细调查和质量鉴定，搜集使用、维修等信息，并拍摄资产照片。

#### (五) 收集整理评估资料

评估人员进行市场调查, 对市场调查收集的信息和现场调查取得的信息进行分析整理。

#### (六) 评定估算形成结论

根据收集整理的评估资料确定评估方法, 进行评定估算, 形成结论初步的评估结论, 与委托方进行沟通, 在坚持公平、公正和独立原则的基础上, 接收委托建议。

#### (七) 编制出具评估报告

在与委托方进行沟通并达成共识的基础上, 按照约定的资产评估报告提交时间要求, 出具评估报告

#### (八) 整理归集评估档案

在评估报告出具后, 对工作底稿、评估报告及其它相关资料进行整理, 形成资产评估档案, 按规定要求保存。

### 九、评估假设

本次评估采用的假设:

- (一) 在公开的市场环境下;
- (二) 评估范围内的资产产权清晰, 不存在权属纠纷;
- (三) 委托人和产权持有人提供的资料真实、合法、完整;
- (四) 评估人员在能力的范围内搜集的评估资料真实、可信。

### 十、评估结论

委估资产评估值为人民币叁佰捌拾捌万肆仟柒佰柒拾伍元整(3,884,775 元)。

## 资产评估结果汇总表

项 目		账面价值	评估价值	金额单位：人民币元	
				增减值	增值率%
流动资产（存货）	1				
固定资产	2				
其中：房屋建筑物	3		3,884,775		
机器设备	4				
存 货	5				
资产合计	6		3,884,775		
流动负债	7				
长期负债	8				
负债总计	9				
净资产	10				

详细情况见《固定资产——房屋建筑物评估明细表》；

对上述评估结果说明如下：上述评估结果的评估值，系指在本评估报告所阐明的评估目的下，评估基准日的外部经济环境条件不变，我们对委托人提供给评估师的产权依据，及其他有关资料应当客观、真实、准确、完整。如委托人提供的上述资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托人负责，本所不承担相关的法律责任。

上述评估结果的评估值，未考虑国家宏观经济政策发生变化和其他不可抗力对资产价格的影响。

### 十一、特别事项说明

（一）本项目评估结果是以评估基准日评估对象的现实情况和现实条件为基础反映评估对象在本次评估目的下，成本法确定的评估价值。

（二）评估该项资产时，我们未考虑资产如果转让则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何条件。

（三）本项目评估结果是在2020年5月6日为评估基准日，对委估资产日后变化不负任何责任。

（四）在评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内，如发生影响委估资产价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。

（五）在本次评估结果有效期内，若资产数量、价值标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。



(六) 产权持有人已提供“产权证明”以证明产权归属。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 根据本次评估的目的，评估报告的使用人是委托人；

(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专业人员不承担责任；

(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) 本评估报告的有效期限为一年，即评估目的在评估基准日后一年内实现时，要以评估结果作为底价或作价依据，超过一年，需要重新进行评估。

## 十三、评估报告日

2020年5月13日。

评估机构法定代表人（签章）：

资产评估师



高建峰

资产评估师：



李强

鸡西誉和资产评估有限公司

二〇二〇年五月十三日