

附件2

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

关于北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司确定拟了解北大
荒集团黑龙江二九一农场有限公司二作业站农具停放场、24作
业站农机具库房、良种晒场租赁价值项目

资产评估报告书

黑岁达评报字[2023] Z0153 号

(共一册, 第一册)

黑龙江岁达资产评估有限公司

2023年09月11日

资产评估报告

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	17
资产评估报告附件	18

资产评估师声明

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或者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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；我们已经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，对已经发现的问题进行

了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

关于北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司确定拟了解北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场租赁价值项目

资产评估报告书

摘 要

黑岁达评报字 [2023] Z0153 号

一、评估目的：根据与北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司签订的业务委托合同，本次评估目的对北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司确定拟了解北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场租金于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估范围和对象：本次评估对象为北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司所申报的二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场租赁权。
评估范围：北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司拟申报的位于北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司的二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场（面积 59,719.00 m²）。

三、评估基准日：2023 年 07 月 05 日，本次评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

四、价值类型及其定义：本次评估依据评估目的选用市场价值。资产评估中的市场价值是指自愿承租方和自愿出租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、评估方法：采用市场法。

六、评估结论：在评估基准日 2023 年 07 月 05 日，北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司确定拟了解北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场租金的市场价值，在继续使用前提下的市场价值为人民币：玖拾肆万伍仟玖佰肆拾捌元玖角陆分（小写：¥945,948.96 元）。

评估结论使用有效期一年，即自 2023 年 07 月 05 日至 2024 年 07 月 04 日使用有效。

评估结果未考虑交易时双方应各自承担的手续费及相关税费。

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书正文。

关于北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司确定拟了解北大荒集团
黑龙江二九一农场有限公司二作业站农具停放场、24 作业站农机具库
房、良种晒场租赁价值项目
资产评估报告书

正 文

黑岁达评报字 [2023] Z0153 号

北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司：

黑龙江岁达资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟了解被评估资产租金市场价值这一经济行为涉及的位于北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司的二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场在 2023 年 07 月 05 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、被评估单位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

1、委 托 人：北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

企业地址：黑龙江省双鸭山市集贤县二九一农场场部 5 委 113 栋 01 号

法定代表人：于君

统一社会信用代码：91233002X06334036F

2、被评估单位：北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司

企业地址：黑龙江省双鸭山市集贤县二九一农场场部 5 委 113 栋 01 号

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：于君

统一社会信用代码：91233002X06334036F

经营范围：谷物种植；谷物销售；豆类种植；食用农产品初加工；食用农产品批发；初级农产品收购；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；树木种植经营；畜牧渔业饲料销售；水产品批发；非居住房地产租赁；机械设备租赁；农业机械服务；化肥销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；装卸搬运；热力生产和供应；选矿；防洪除涝设施管理；物业管理；工程管理服务；机构养老服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；粮油仓储服务；广告设计、代理；广告发布；广告制作；粮食收购；食品互联网销售（仅销售预包装食品）。许可项目：饮料生产；水产养殖；渔业捕捞；道路货物运输（不含危险货物）；旅游业务；兽药经营；公路管理与养护；餐饮服务；住宿服务；道路旅客运输经营。

3、委托方与被评估单位是同一单位。

4、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：其他报告使用者未在资产评估委托合同中约定。

二、评估目的

根据与北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司签订的业务委托合同，本次评估目的对北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司确定拟了解北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场租金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

评估对象为北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司所申报的二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场租赁权。

评估范围为位于北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司的二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场三处，面积 59,719.00 m²。

委估的二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场三处：

经核实委托方相关人员，上述资产到评估基准日处于闲置状态；

权属状况：二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场归属权
--北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司

物理状况：待估资产位于北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场出租面积共计 59,719.00 m²，实际用途：二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场，评估对象地处北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司周边纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型

经评估人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选定市场价值作为本评估报告的价值类型。

市场价值是指自愿承租方和自愿出租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

本项目资产评估基准日为 2023 年 07 月 05 日。本次评估的作价标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

六、评估依据

1、行为依据

1) 评估机构与委托方签订的《资产评估业务合同》；

2、法律法规依据

- 1) 2016 年 12 月 1 日起施行的《中华人民共和国资产评估法》。
- 2) 国务院(1991)91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4) 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》GB/T50291—2015；
- 5) 《中华人民共和国物权法》（主席令 2007 年第 62 号）；
- 6) 其他法律规定、政策文件等。

3、准则依据

- 1) 中国资产评估协会财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2) 中国资产评估协会【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3) 2018年10月29日中评协【2018】36号《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4) 2018年10月29日中评协【2018】35号《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5) 2017年9月8日中评协【2017】33号《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6) 2018年10月29日中评协【2018】37号《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7) 2017年9月8日中评协【2017】38号《资产评估执业准则——不动产》；
- 8) 2017年9月8日中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 9) 2017年9月8日中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 10) 2017年9月8日中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11) 2017年9月8日中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 12) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）。

4、权属依据

- 1) 委托方和被评估单位营业执照；
- 2) 产权说明；

5、取价依据

- 1) 网上询价资料、电话询价、周边调查等；
- 2) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3) 现场勘察记录。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，单项资产或资产组合评估的基本方法有成本法、收益法和市场法。

本次评估的资产委托方未提供有关建造成本的资料，故不适宜采用成本法；由于委估资产不产生收益，收益额及收益期限不确定，同时折现率也不容易确定，故不适宜采用收益法；目前，与委估资产具有相似性的资产交易价格比较容易查询，因此运用市场法评估最适当。

根据本次资产评估目的、评估资产的类型以及提供资料的完整性，并结合评估方法的适用性，我们对评估范围内的资产采用市场法进行价值评估。

(二) 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。运用市场法进行资产评估需要满足两个基本前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动。本次评估根据委估资产的实际情况选用直接法。其基本计算公式为：

资产评估价值=参照物租金的市场价值*调整系数

在市场法中，交易实例的搜集主要通过：

- (1) 对周边出租的资产进行电话咨询；
- (2) 向业主、资产经纪人等调查了解。

对于委托采用市场法评估的资产，以下列条件为基础：

- (1) 资产产权以委托方或产权持有者提供的情况说明为依据；
- (2) 资产的建筑面积、购建日期均以委托方或产权持有者提供的有关文件、资料为依据；
- (3) 收集与评估对象类似的资产案例，进行审慎的比较和分析。

搜集实例时，搜集交易价格、交易时间、交易时的状态如坐落位置、用途、

土地状况、建筑物状况、环境条件及交易双方的情况。

八、评估程序实施过程和情况

1、接受委托

1)委托方于2023年07月05日与本公司洽谈有关评估事宜,并就本次评估目的、评估范围、评估基准日、评估标准、评估收费、双方应承担的责任、义务等进行了协商。本公司在充分了解评估目的、评估范围、评估对象、评估价值类型、评估项目规模、业务复杂程度等因素后,与委托方签署资产评估委托合同,接受评估委托。

2)根据资产评估委托合同确定评估目的。

3)依据本次评估目的确定评估范围与对象。

4)根据资产评估委托合同签订的时间及项目预计完成时间确定评估基准日为2023年07月05日,并确定本次评估中采用的价格是评估基准日的标准。

2、资产清查

本公司专业人员搜集与评估有关的第一手资料,深入现场进行清查。

3、评定估算

依据确定的评估方法综合确定资产的评估价值。

4、评估汇总及提交报告

对评估小组计算得出的评估初步结果,经资产评估师全面细致审核,并按规定格式打印,由项目负责人、法定代表人进行三级复核后装订成册,提交评估委托方。

九、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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用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、本次评估的各项资产均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；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估结论系根据前述依据、前提、方法、程序得出的，仅为本评估目的服务，评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。评估人员在出具评估结论时，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响，也未考虑城市规划可能对资产价格产生的影响。评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平

和能力的影 响。

十、评估结论

在评估基准日 2023 年 07 月 05 日，北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司确定拟了解北大荒集团黑龙江二九一农场有限公司二作业站农具停放场、24 作业站农机具库房、良种晒场租金的市场价值，在继续使用前提下的市场价值为人民币：玖拾肆万伍仟玖佰肆拾捌元玖角陆分（小写：¥945,948.96 元）。

评估结论使用有效期一年，即自 2023 年 07 月 05 日至 2024 年 07 月 04 日使用有效。

评估结果未考虑交易时双方应各自承担的手续费及相关税费。

十一、特别事项说明

（一）评估资料完整及产权瑕疵事项情况

本次评估依据委托方与被评估单位提供的材料进行评估，委估资产属于被评估单位。在经济行为实现时因产权问题产生的任何法律纠纷与评估机构无关。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估不存在未提供关键资料情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据委托人及产权持有单位提供的资料，在本次评估工作中未发现未决事项、法律、经济纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及 相关报告情况

本项目所有评估工作均由黑龙江岁达资产评估有限公司完成，未利用其他专家工作、不存在引用其他机构出具的报告的情况。

（五）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。

本报告无其他重大期后事项。

（六）评估程序履行情况

本次资产评估程序得到正常履行。

（七）抵押、担保事项

截至评估基准日时，评估申报的资产无抵押、担保事项。

（八）其他需要说明的事项

1、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评估对象可实现价格的保证。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、本次评估未考虑交易时发生的手续费及相关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。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

本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。

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。

(二) 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。

(三) 委托人及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。

(四) 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外，其他任何机构和个人不能成本资产评估报告的使用人。

(五) 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。

十三、资产评估报告日

本评估报告日即专业意见形成日为二〇二三年九月十一日

资产评估师：



资产评估师：



黑龙江岁达资产评估有限公司

