

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司  
拟收购资产评估项目

**资产评估报告**

黑亿评报字（2022）第A138-2号

（共一册 第一册）



评估机构名称：黑龙江亿鑫达资产评估有限公司

报告提交日期：二〇二二年九月八日



## 目 录

资产评估报告·声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	3
一、 委托方、产权持有人和资产评估业务约定书约定的其他资产评估报告使用人概况	3
二、 评估目的 .....	4
三、 评估对象和评估范围 .....	4
四、 价值类型及其定义 .....	5
五、 评估基准日 .....	5
六、 评估依据 .....	5
七、 评估方法 .....	7
八、 评估程序实施过程和情况 .....	10
九、 评估假设 .....	11
十、 评估结论 .....	12
十一、 特别事项说明 .....	12
十二、 评估报告使用限制说明 .....	13
十三、 资产评估报告日 .....	14

### 资产评估报告附件目录

- 附件一、 委托方及产权持有单位营业执照；
- 附件二、 委托方暨产权持有单位承诺函；
- 附件三、 评估机构营业执照；
- 附件四、 评估机构备案公告；
- 附件五、 资产评估师登记卡；
- 附件六、 资产评估明细表；
- 附件七、 资产评估业务约定书；
- 附件八、 实物资产照片。



## 黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司

### 拟收购资产评估项目

### 资产评估报告·声明

黑亿评报字（2022）第 A138-2 号

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、本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。

三、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。

四、本资产评估报告仅供委托人、资产评估业务约定书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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确定；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。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

八、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。

九、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。





## 黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司

### 拟收购资产评估项目

### 资产评估报告·摘要

黑亿评报字（2022）第 A138-2 号

黑龙江亿鑫达资产评估有限公司接受黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司及北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规的有关规定，按照公认的资产评估方法，对黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司拟收购的 2 项资产于 2022 年 8 月 30 日的市场价值进行了评估工作，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：因收购资产的需要，需要对其行为所涉及的北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司的 2 项资产进行评估（详见资产评估申报表）在评估基准日 2022 年 8 月 30 日的市场价值进行评估，为委托方提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：本次评估对象为黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司拟收购北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司的 2 项资产的市场价值，评估范围为收购资产行为所涉及的北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司所有的 2 项资产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 8 月 30 日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论及其使用有效期：

在评估基准日 2022 年 8 月 30 日，黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司拟收购的 2 项资产的评估价值为 1,410.89 万元。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 8 月 30 日起至 2023 年 8 月 29 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。





## 黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司

### 拟收购资产评估项目

### 资产评估报告·正文

黑亿评报字（2022）第 A138-2 号

黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司、北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司：

黑龙江亿鑫达资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司拟收购的 2 项资产在 2022 年 8 月 30 日的市场价值进行了评估。并发表专业意见。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方、产权持有人和资产评估业务约定书约定的其他资产评估报告使用人概况

##### （一）委托方 1

名 称：黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司

统一社会信用代码：912330027289454534

负责人：韩东来

类 型：其他股份有限公司分公司(上市)

住 所：黑龙江省双鸭山市宝清县八五二农场场部 0101 栋 01 号

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。

##### （二）委托方 2（暨产权持有人）

名 称：北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司



统一社会信用代码：91233002606362014T

法定代表人：王强

类型：有限责任公司

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

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。

## （二）委托方和产权持有人间的关系

委托方 1 拟收购委托方 2（暨产权持有人）的资产。

## （三）资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用人

除委托人外，资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用人，包括国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、 评估目的

因收购资产的需要，需要对其行为所涉及的北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司的 2 项资产进行评估（详见资产评估申报表）在评估基准日 2022 年 8 月 30 日的市场价值进行评估，为委托方提供价值参考。

## 三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司拟收购北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司的 2 项资产的市场价值，评估范围为收购资产行为所涉及的北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司所有的 2 项资产。



#### （一）权属状况

本次纳入评估范围的资产以产权持有单位提供的承诺函及评估报告为其权属证明。

#### （二）资产的分布情况及特点

资产概况如下：

纳入本次评估范围内的房屋及建筑物主要为农机停放中心大门及广场、水泥地坪。建设于 2012-2014 年，地点在八五二农场农机中心，维护保养正常。

### 四、 价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2022 年 8 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

### 六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

#### （一）行为依据

1. 资产评估业务约定书。

#### （二）法律依据

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(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委  
员会第十八次会议修订通过);

3. 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五  
次会议通过);

4. 中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日第十届全国人民代表大会  
常务委员会第十一次会议修订通过);

5. 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日第十届全国人民代  
表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

6. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291—2015)。

7. 其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 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—资产评估业务约定书》(中评协[2018]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—不动产》(中评协[2017]38号);

9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

### (四) 权属依据

1. 产权持有人提供的承诺函及申报表、评估报告;



## （五） 取价依据

1. 市场信息及网络信息资料；
2. 《机电产品报价手册》（2019年）；
3. 评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
4. 其他与评估有关的资料。

## 七、 评估方法

（一）资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

成本法，是指在合理评估各项资产重置价值和成新率的基础上确定评估对象价值的评估思路。

根据被评估机器设备的特点采用成本法。成本法公式如下：

### 1、 机器设备

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

#### （1） 设备重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

#### 1) 设备购置费

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### 2) 运杂费

根据《资产评估常用参数手册》计算确定。



具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

### 3) 安装调试费

安装调试费=设备购置费×安装调试费率

### 4) 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等。

### 5) 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

## (2) 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

### 1) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

### 2) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

## 2、房屋建筑物

根据被评估房屋建筑物的特点采用成本法。成本法评估如下：

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。





(1)房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

(A)对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预(决)算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量,按现行工程预算定额、综合费率,分别计算得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

(B)对于一般性建(构)筑物,按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况,对单方造价进行相应的调整,从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下:

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定:



综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

尚可使用年限的确定:

根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限,结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。

在综合成新率确定过程中,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度,并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

### (3)评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

### (一)明确评估业务基本事项

与委托人就委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、评估服务费总额、支付时间和方式等重要事项进行商讨,予以明确。

### (二)签订资产评估业务约定书

根据评估业务具体情况,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后,与委托人签订资产评估业务约定书。

### (三)编制评估计划

根据资产评估工作的要求,编制评估工作计划,包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排,拟定资产评估技术方案等,报公司相关负责人审核、批准。

### (四)现场调查

1. 指导委托人清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料;



2. 通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

#### （五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。

#### （六）评定估算

1. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

2. 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部三级审核确定资产评估报告；

2. 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人提交资产评估报告。

#### （八）工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

### 九、 评估假设

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

1. 公开市场假设、持续经营假设；

2. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；





3. 假设被评估单位所提供资料均为真实可靠的；
4. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、偶然性事件；
5. 根据国家法律、法规规定有法定有效期限的证件，假设被评估单位评估基准日拥有的对其经营有重大影响的政府相关部门颁发的资格证件到期后能够延续，不影响其经营能力；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

根据国家相关规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，黑龙江亿鑫达资产评估有限公司对黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司拟收购北大荒集团黑龙江八五二农场有限公司的 2 项资产行为所涉及的资产进行了评估，本次评估采用成本法。

在评估基准日 2022 年 8 月 30 日，黑龙江北大荒农业股份有限公司八五二分公司拟收购的 2 项资产的评估价值为 1,410.89 万元。

具体评估汇总情况详见资产评估明细表。

## 十一、 特别事项说明

1. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

2. 上述评估结果是建立在委托方及产权持有人提供给评估人员的产权证明文件及其他有关评估资料之客观、真实、完整和准确的基础上。如果产权持单位提供的上述资料中存在虚假或隐瞒事实的情况，上述评估结果无效。

3. 本次资产评估是为了满足委托方确定资产价值的需要，由资产评估师对评估对象价值进行估价并提供专业咨询意见。请委托方和相关当事方注意，该资产



评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不承担有关当事人决策的责任。

4. 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6. 本评估结论仅供委托人及资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用人，包括国家法律、法规规定的评估报告使用人，如用于其他目的、如抵押、转让等其他事项，本评估报告结论无效。

评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
3. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
4. 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；
5. 除委托人、资产评估业务约定书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；
6. 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评估对象可实现价格的保证；
7. 评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 8 月 30 日起至 2023 年 8 月 29 日止；
8. 本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重




大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 9 月 8 日。

资产评估师  肖明鹏

资产评估师  王佳欣

黑龙江亿鑫达资产评估有限公司

