

本资产报告依据中国资产评估准则编制

山东科技职业学院拟进行股权转让  
涉及的昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值项目

# 资产评估报告


鲁九州云资报字[2024]第 007 号

山东九州云土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年六月十二日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737180040202400019
合同编号:	SDJZYBZ-2024-007
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鲁九州云资报字[2024]第007号
报告名称:	山东科技职业学院拟进行股权转让涉及的昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值项目
评估结论:	2,011,643.74元
评估报告日:	2024年06月12日
评估机构名称:	山东九州云土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	赵烁 (资产评估师) 会员编号: 37230249 陈轲 (资产评估师) 会员编号: 37210330
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年06月12日

## 目 录

资产评估报告声明 .....	1
摘 要 .....	3
资 产 评 估 报 告 .....	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	21
十二、评估报告使用限制说明 .....	22
十三、评估报告日 .....	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	24
备查文件目录 .....	25

## 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、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估执业准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其采用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。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 山东科技职业学院拟进行股权转让 涉及的昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

鲁九州云资报字[2024]第 007 号

山东九州云土地房地产资产评估有限公司接受山东科技职业学院的委托，对山东科技职业学院拟进行股权转让涉及的昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值项目之经济行为，对昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

**评估对象和范围：**评估对象为昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值。评估范围是昌乐县瑞苑养殖场的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

**评估基准日：**2024 年 3 月 31 日。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。

**评估方法：**本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，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，采用资产基础法对昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值进行评估，评估结论依据资产基础法。

**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，得出昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 3 月 31 日的评估结论如下：

昌乐县瑞苑养殖场的股东全部权益在基准日时点的价值为人民币2,011,643.74元，大写人民币贰佰零壹万壹仟陆佰肆拾叁元柒角肆分。

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。

本报告评估结果使用有效期一年，即自2024年3月31日至2025年3月30日使用有效。

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。

# 山东科技职业学院拟进行股权转让 涉及的昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值项目 资产评估报告

鲁九州云资报字[2024]第 007 号

山东科技职业学院：

山东九州云土地房地产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执业准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，山东科技职业学院拟进行股权转让涉及的昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为山东科技职业学院，被评估单位为昌乐县瑞苑养殖场。

### （一）委托方概况

#### （1）山东科技职业学院

单位名称：山东科技职业学院

统一社会信用代码：12370000495542222N

单位住所：潍坊市潍城区西环路 6388 号

法定代表人：刘福玉

开办资金：49052 万元

宗旨和业务范围：培养高等专科学历技术应用人才，促进科技文化发展，开展科学研究，技术开发、推广和社会服务。



## (二) 被评估单位概况

### (1) 昌乐县瑞苑养殖场

企业名称：昌乐县瑞苑养殖场

统一社会信用代码：91370725779741813M

单位住所：昌乐县朱刘镇西魏村西北

法定代表人：吴学魁

注册资本：30 万元

经营范围：家禽养殖、销售（有效期限以许可证为准）。

(2) 截至评估基准日，昌乐县瑞苑养殖场注册资本为 30.00 万元人民币，股东名称、认缴出资额、实际出资额和出资比例如下

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资额 (万元人民币)	实缴出资额 (万元人民币)	出资比例
1	山东科技职业学院	30.00	30.00	100%
	合计	30.00	30.00	100%

### (3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2024 年 3 月 31 日，昌乐县瑞苑养殖场账面资产总额为 668,297.00 元，负债总额为 2,427,890.76 元，净资产为 -1,759,593.76 元。企业资产、负债状况如下表：

企业资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
总资产	668,297.00	668,297.00
负债	2,427,890.76	2,427,890.76

净资产	-1,759,593.76	-1,759,593.76
项目	2023 年度	2024 年 1-3 月份
营业收入	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00
净利润	0.00	0.00

企业审计调整后资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 3 月 31 日
总资产	985,995.97	981,852.82
负债	2,619,890.76	2,612,203.26
净资产	-1,633,894.79	-1,630,350.44
项目	2023 年度	2024 年 1-3 月份
营业收入	30,750.00	7,687.50
利润总额	14,177.42	3,544.35
净利润	14,177.42	3,544.35

上述财务数据已由北京中税嘉新会计师事务所(普通合伙)审计,并出具了京中税嘉新审报字[2024]1010号标准无保留意见《审计报告》。

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方为山东科技职业学院,被评估单位为昌乐县瑞苑养殖场。委托方为被评估单位的股东。

(四) 委托方、评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托方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

本次评估的目的是反映昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托方拟进行股权转让涉及的昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是昌乐县瑞苑养殖场的股东全部权益价值。

评估范围是昌乐县瑞苑养殖场的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。截止评估基准日 2024 年 3 月 31 日昌乐县瑞苑养殖场账面资产总额 668,297.00 元、账面负债总额 2,427,890.76 元、账面净资产-1,759,593.76 元。具体包括流动资产 0.00 元，非流动资产 668,297.00 元，流动负债 2,427,890.76 元，非流动负债 0.00 元。

审计调整后资产总额为 981,852.82 元，负债总额为 2,612,203.26 元，净资产为-1,630,350.44 元。具体包括流动资产 615,000.00 元，非流动资产 366,852.82 元，流动负债 2,612,203.26 元，非流动负债 0.00 元。

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。

上述财务数据已由北京中税嘉新会计师事务所(普通合伙)审计，并出具京中税嘉新审报字[2024]1010 号标准无保留意见《审计报告》。

### (一) 委估主要实物资产情况

本次评估范围中无存货、机器设备等实物资产。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估范围内的无形资产包括昌乐县瑞苑养殖场拥有的一块土地使用权，本次评估未发现昌乐县瑞苑养殖场账外登记或者注册的其他无形资产。

## （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

本项目资产与负债数据摘自经北京中税嘉新会计师事务所（普通合伙）出具的京中税嘉新审报字[2024]1010号审计报告。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

## 四、价值类型及其定义

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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2024年3月31日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方与委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。该基准

日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

## 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

与委托方签订的资产评估委托合同。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国全民所有制工业企业法》（2009年8月27日第十一届全国人大常委会第十次会议修订）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国会计法》（1999年10月31日第九届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
5. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2021年1月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）
7. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号公布，2019年1月2日财政部令第97号修改）；

8.财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》。

### （三）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—资产评估报告》(中评协[2018]35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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 6.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 7.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- 11.国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 12.《农用地估价规程》(GB/T28406—2012)。

### （四）资产权属依据

- 1.被评估单位提供的营业执照、企业章程；
- 2.与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、会计报表及其他会计资料（经审计）；
- 3.重要的合同、发票等权属证明；
- 4.土地使用权证；

5.其他权属证明文件。

#### （五） 取价依据

- 1.《企业绩效评价标准值》（2023版）；
- 2.《山东省征地区片综合地价》（2023）；
- 3.市场调查及询价资料；
- 4.互联网信息资料；
- 5.现场勘察、访谈记录；
- 6.其他取费文件。

### 七、 评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

#### （一） 评估方法适用性分析及选择

1.市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量

化成修正系数来对交易价格进行修正，且采用市场法将包含企业不可辨认的无形资产，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2.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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为最终的评估价值。

因本次评估目的为对委托方因产权转让为目的之经济行为而了解被评估单位股东全部权益价值，且被评估单位已多年未实际经营，未来年度其收益与风险无法可靠估计，所以本次企业价值评估不宜采用收益法。

3.资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，本次采用资产基础法进行评估，最后确定评估结论的方法为资产基础法。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具



体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1.非流动资产

#### (1) 土地使用权

土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）等。

根据市场调查，评估对象所在区域农用地市场农用地的交易和租赁极少，无可选择的案例，因此无法采用市场法和收益法；由于评估对象为农用地（养殖），因此不适用假设开发法；由于昌乐县尚无出让农用地基准地价，因此也不适应基准地价系数修正法；由于评估对象所在区域征地费用及土地开发费用可以合理的预估，故可以采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法：以新开垦农用地或土地整理过程中所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和农用地增值收益，并进行各种修正来确定农用地价格的方法。

其基本公式为：

$$V = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3) \times K_1 \times K_2$$

式中：V——土地价格

$E_a$ ——土地取得费

$E_d$ ——土地开发费

T——相关税费

R1——投资利息

R2——投资利润

R3——土地增值收益

K1——剩余土地使用年期修正

K2——个别因素修正

## 2. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）接受委托方委托

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接资产评估业务后，接受委托进行评估。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

### （七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

### （八）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### （九）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，以恰当的方式提交给委托方。

## 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、持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## 4、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，且未考虑所得税税收优惠政策；

3、被评估企业的营运及业务将不会受任何不可抗力事件及不能

控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾害（如洪水及台风）、疫症或严重意外；

4、被评估企业的经营管理是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估企业的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的；

5、评估只基于基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

6、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；

7、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8、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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对昌乐县瑞苑养殖场股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结论

1、采用资产基础法对昌乐县瑞苑养殖场的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2024年3月31日的评估结论如下：

资产账面价值668,297.00元，审计后账面价值981,852.82元，评估值4,623,847.00元，评估增值3,641,994.18元。

负债账面价值2,427,890.72元，审计后账面价值2,612,203.26元，评估值2,612,203.26元，评估增值0.00元。

净资产账面价值-1,759,593.76元，审计后账面价值-1,630,350.44元，评估值2,011,643.74元，评估增值3,641,994.18元。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

金额单位：人民币元

项 目		帐面价值	审计后帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1		615,000.00	615,000.00		
非流动资产	2	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77
其中：长期股权投资	3					
投资性房地产	4					
建筑物	5					
设备	6					
在建工程	7					
无形资产	8	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77
其中：土地使用权	9	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77
资产合计	10	668,297.00	981,852.82	4,623,847.00	3,641,994.18	370.93
流动负债	11	2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		
非流动负债	12					
负债合计	13	2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		
净资产	14	-1,759,593.76	-1,630,350.44	2,011,643.74	3,641,994.18	

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

经分析，运用资产基础法，昌乐县瑞苑养殖场于评估基准日2024年3月31日的股东全部权益价值为人民币2,011,643.74元，大写：人民币贰佰零壹万壹仟陆佰肆拾叁元柒角肆分。



### 十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

#### （一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

#### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### （三）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。

#### （四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

本报告未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

#### （五）其他需要说明的事项

1、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，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方



及被评估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。

2、评估过程中，评估人员观察所评估土地的现状及地上附着物情况，因已停止使用很长时间，养殖设施已毁损不具有使用价值，固本次未将地上附着物列入评估范围内。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估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被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、本次评估未考虑剩余实收资本的预期现金流入。

7、本次评估涉及相关资产及负债经北京中税嘉新会计师事务所（普通合伙）审计并出具审计报告，审计报告号为：京中税嘉新审报字[2024]1010号，按照审计调整后账面值作为评定估算相关依据。

## 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方所有,未经委托方许可,本评估机构不会随意向他人公开。

(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。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。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 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。

(六) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日2024年3月31日起计算, 至2025年3月30日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日, 本次出具评估报告日期为二〇二四年六月十二日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师:



山东九州云土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年六月十二日



## 备查文件目录

- 1、委托方与被评估单位营业执照（复印件）；
- 2、资产评估师及评估机构承诺函；
- 3、资产评估结果汇总表及明细表；
- 4、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 5、资产评估机构法人营业执照（复印件）；
- 6、签字资产评估师资格证书（复印件）。

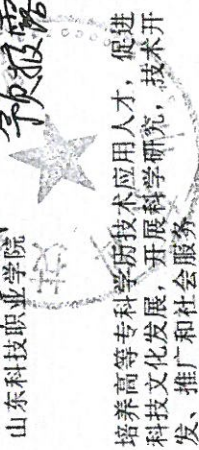
# 中华人民共和国 事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12370000495542222N



昌乐县瑞苑职业技能培训学校  
山东科技职业学院  
仅用作昌乐县瑞苑职业技能培训学校  
预披露 2024.5.28



培养高等专科学历技术应用人才, 促进  
科技文化发展, 开展科学研究, 技术开  
发、推广和社会服务。

名称 宗旨和  
业务范围  
住所 潍坊市潍城区西环路6388号  
法定代表人 刘福玉  
经费来源 全额拨款  
开办资金 ¥49052万元  
举办单位 山东省工业和信息化厅



登记管理机关

自2023年08月16日至2026年03月31日

请于每年3月31日前向登记管理机关报送年度报告。

有效期

国家事业单位登记管理局监制

10

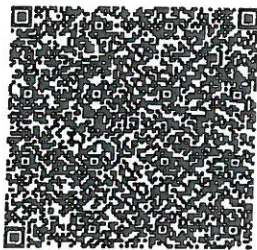


# 营业执照

(副本)

注册号 370725018071415

名 称	昌乐县瑞苑养殖场
类 型	全民所有制
住 所	昌乐县朱刘镇西魏村西北
法定代表人	苏兴福
注 册 资 金	叁拾万元整
成 立 日 期	2005年09月15日
经 营 期 限	2005年09月15日至 年 月 日
经 营 范 围	家禽养殖、销售（有效期限以许可证为准）。



登记机关

2014年 04月 25日

# 资产评估师和评估机构承诺函

山东科技职业学院：

受贵单位委托，我们对贵公司委托评估的资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书。在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我所参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
- 3、选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
- 4、可能影响拟出资项目价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
- 5、资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
- 6、本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
- 7、评估工作未受任何人员的干预或影响。

资产评估师：



山东九州云土地房地产资产评估有限公司



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

表 1

被评估单位名称：昌乐县瑞苑养殖场

项 目	帐面价值		审计后帐面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	A	B	B	C	D=C-B	E= (C-B) /B*100%	D=C-B	E= (C-B) /B*100%	D=C-B	E= (C-B) /B*100%
流动资产			615,000.00	615,000.00						
非流动资产	668,297.00		366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77				
其中：长期股权投资										
投资性房地产										
建筑物										
设备										
在建工程										
无形资产	668,297.00		366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77				
其中：土地使用权	668,297.00		366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77				
资产合计	668,297.00		981,852.82	4,623,847.00	3,641,994.18	370.93				
流动负债		2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26						
非流动负债										
负债合计		2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26						
净资产	-1,759,593.76		-1,630,350.44	2,011,643.74	3,641,994.18					



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年3月31日

表 2

被评估单位名称：昌乐县瑞苑养殖场		科目名称		帐面价值	审计后帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产							
2	货币资金				615,000.00	615,000.00		
3	交易性金融资产							
4	应收票据							
5	应收账款							
6	预付款项							
7	应收利息							
8	应收股利							
9	其他应收款			615,000.00	615,000.00			
10	存货							
11	一年内到期的非流动资产							
12	其他流动资产							
13	待处理财产损益 (流动资产)							
14	二、非流动资产			668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77
15	可供出售金融资产							
16	持有至到期投资							
17	长期应收款							
18	长期股权投资							
19	投资性房地产							
20	固定资产汇总							
21	固定资产余额							
22	其中：房屋建筑物类							
23	设备类							
24	在建工程							
25	工程物资							
26	固定资产清理							
27	生产性生物资产							
28	油气资产							
29	无形资产			668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77
30	其中：土地使用权			668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77
31	其他无形资产							
32	开发支出							
33	商誉							
34	长期待摊费用							
35	递延所得税资产							
36	其他非流动资产							
37	待处理财产损益 (非流动资产)							
38	三、资产合计			668,297.00	981,852.82	4,623,847.00	3,641,994.18	370.93

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年3月31日

表 2

序号	科目名称	帐面价值	审计后帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
被评估单位名称：昌乐县瑞苑养殖场 金额单位：人民币元						
39	四、流动负债	2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		
40	短期借款					
41	交易性金融负债					
42	应付票据					
43	应付账款					
44	预收款项					
45	应付职工薪酬					
46	应交税费					
47	应付利息					
48	应付股利					
49	其他应付款	2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		
50	一年内到期的非流动负债					
51	其他流动负债					
52						
53						
54	五、非流动负债：					
55	长期借款					
56	应付债券					
57	长期应付款					
58	专项应付款					
59	预计负债					
60	递延所得税负债					
61	其他非流动负债					
62						
63						
64	六、负债合计	2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		
65						
66						
67						
68						
69						
70						
71	七、净资产	-1,759,593.76	-1,630,350.44	2,011,643.74	3,641,994.18	

0

# 流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年3月31日

表 3

被评估单位名称：昌乐县瑞苑养殖场

编号	科目名称	帐面价值	审计后帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金					
3-2	交易性金融资产					
3-3	应收票据					
3-4	应收账款					
3-5	预付款项					
3-6	应收利息					
3-7	应收股利					
3-8	其他应收款		615,000.00	615,000.00		
3-9	存货					
3-10	一年内到期的非流动资产					
3-11	其他流动资产					
3-12	待处理财产损益（流动资产）					
3	流动资产合计		615,000.00	615,000.00		

被评估单位填表人：吴学魁

填表日期：2024年6月8日



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年3月31日

表 4

编号	科目名称	帐面价值	审计后帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产					
4-2	持有至到期投资					
4-3	长期应收款					
4-4	长期股权投资					
4-5	投资性房地产					
4-5-1	投资性房地产-成本模式					
4-5-2	投资性房地产-公允价值模式					
4-6	固定资产汇总					
4-6-1	固定资产-房屋建筑物类					
4-6-2	固定资产-设备类					
4-6-3	在建工程					
4-6-4	工程物资					
4-6-5	固定资产清理					
4-7	生产性生物资产/公益性生物资产					
4-8	油气资产					
4-9-1	无形资产-土地使用权	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77
4-9-2	无形资产-其他无形资产					
4-10	开发支出					
4-11	商誉					
4-12	长期待摊费用					
4-13	递延所得税资产					
4-14	其他非流动资产					
4-15	待处理财产损益(非流动资产)					
4	非流动资产合计	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	3,641,994.18	992.77

被评估单位填表人：吴学魁

填表日期：2024年6月8日

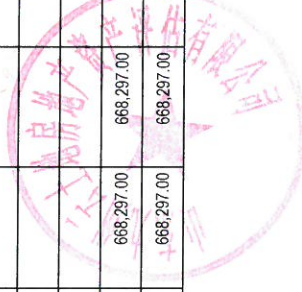
# 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2024年3月31日

表 4-9-1

被评估单位名称：昌乐县瑞苑养殖场												金额单位：人民币元		
序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	审计后账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	乐国用(2002)字第CL270号	昌乐县朱刘镇西魏村西北	2045/7/27	出让	养殖	50	通路、通上水、通电、场地平整	32,733.30	668,297.00	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	992.77	
									668,297.00	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	992.77	
本页小计									668,297.00	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	992.77	
合计									668,297.00	668,297.00	366,852.82	4,008,847.00	992.77	

被评估单位填表人：吴学魁  
填表日期：2024年6月8日



# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2024年3月31日

表 5

被评估单位名称：昌乐县瑞苑养殖场

编号	科目名称	帐面价值	审计后帐面价值	评估价值	增减值	增减率%
5-1	短期借款					
5-2	交易性金融负债					
5-3	应付票据					
5-4	应付账款					
5-5	预收款项					
5-6	应付职工薪酬					
5-7	应交税费					
5-8	应付利息					
5-9	应付股利					
5-10	其他应付款	2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		
5-11	一年内到期的非流动负债					
5-12	其他流动负债					
9	流动负债合计	2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		

被评估单位填表人：吴学魁

填表日期：2024年6月8日

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2024年3月31日

表 5-10

被评估单位名称：昌乐县瑞苑养殖场							金额单位：人民币元	
编号	户名（结算对象）	截止日	业务内容	帐面价值	审计后帐面价值	评估价值	增值率%	备注
1	山东科技职业学院	2024/3/31	往来款	2,427,890.76	2,127,890.76	2,127,890.76		
2	昌乐浩涵装饰工程有限公司	2024/3/31	租金		484,312.50	484,312.50		
本页小计				2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		
合计				2,427,890.76	2,612,203.26	2,612,203.26		

被评估单位填表人：吴学魁  
填表日期：2024年6月8日



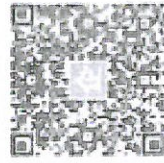


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9137150033457561X2



扫描市场主体身份  
码了解更多登记、  
备案、许可、年检  
信息，并领取非税  
类服务。

1-1



名称 山东九州云土地房地产投资有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姜志建

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2015年03月19日

住所 山东省潍坊市奎文区胜利东街5021号1号楼12-1903号

经营范围

一般项目：资产评估，房地产评估，土地调查评估服务，机动车鉴定评估，信息技术咨询服务，技术服务，技术开发，技术咨询，技术交流，技术转让，技术推广；企业管理咨询，信息咨询（不含许可类信息咨询业务）；社会经济咨询服务；数据处理服务；承接档案服务外包；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；法律事务（不含依法须经批准的项目许可的业务）；社会稳定风险评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2023年05月24日

# 山东省财政厅

---

资产评估备案公告〔2018〕12号

## 关于聊城正原资产评估有限公司等4家 资产评估机构备案的公告

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》（财政部令第86号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对聊城正原资产评估有限公司等4家资产评估机构予以备案。资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

资产评估机构合伙人或股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等相关备案信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

---

附件：聊城正原资产评估有限公司等4家资产评估机构备案  
信息表

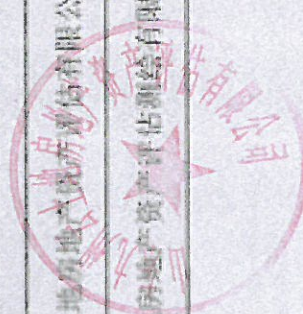


抄送：山东省资产评估协会。

附件

聊城正原资产评估有限公司等4家资产评估机构备案信息表

序号	评估机构（分支机构）名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人） (分支机构负责人)
1	聊城正原资产评估有限公司	有限责任公司	蒋立刚
2	临沂佳诚土地房地产评估咨询有限公司	有限责任公司	刘艳玲
3	山东九州土地房地产资产评估有限公司	有限责任公司	姜志建
4	山东汇港土地房地产资产评估有限公司	有限责任公司	王志勇





# 中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：37230249

会员姓名：赵烁

证件号码：370702\*\*\*\*\*1

所在机构：山东九州云土地房地产资产评估有  
限公司

年检情况：通过（2024-04-30）

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：

赵烁



（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：37210330

会员姓名：陈轲

证件号码：370703\*\*\*\*\*8

所在机构：山东九州云土地房地产资产评估有  
限公司

年检情况：通过（2024-04-15）

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：

陈轲



（有效期至 2025-04-30 日止）

