

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大洼县城郊农场拟租赁农用地年租金（承包经营
权）市场价值评估
资产评估报告

盘资评报字（2026）第 19 号

（共 1 册，第 1 册）

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月二十二日



目 录

目 录	1
声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	11
附 件	12

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专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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、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。

六、本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。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

十、其他需要声明的内容：本报告评估结论没有考虑委估资产将来可能承担的或有负债、未决诉讼等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估算价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对价格造成的影响。

大洼县城郊农场拟租赁农用地年租金（承包经营权）市场价值评估项目

资产评估报告摘要

盘资评报字（2026）第 19 号

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）接受大洼县城郊农场的委托，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，按照公认的资产评估方法，对大洼县城郊农场拟对外出租资产涉及的农用地承包经营权年租金价格进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

1、委托人及被评估单位：大洼县城郊农场

法定代表人：董恒铄

经验范围：水稻、蔬菜销售；畜牧业养殖、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经验活动）。

2、其他资产评估报告使用人：除委托人以外，本报告的其他资产评估报告使用人

为本评估目的法律、行政法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对大洼县城郊农场所属部分农用地资产租赁价值进行评估，为其确定资产年租金（承包经营权）价格提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象：拟租赁的农用地资产在评估基准日的市场价值。

评估范围：大洼县城郊农场所属 16 处农用地，面积共计约 3384.97 亩。其中委估农用地均为水田地。（详见评估申报表）

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2026 年 4 月 8 日。

六、评估方法

本次评估采取的评估方法为市场法。

七、评估结论

本次委估资产的评估结果为 2,951,056.00 元（金额大写：人民币贰佰玖拾伍万壹仟零伍拾陆元整）。

八、特别事项

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主要有关事项（包括但不限于）为：

1、本次评估的范围以委托方大洼县城郊农场提供的《资产评估申报表》的内容为依据，农用地承包经营权价格以基准日时的市场价值为依据。本报告不具有产权界定作用，若因产权事项等纠纷与本评估公司及资产评估师无关。

2、本评估结论未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，也未考虑财产处置所发生的相关费用对评估结论的影响。

3、本次评估的资产是在假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即委估资产能够合法、有效、持续使用为假设前提做出的评估价值。

请报告使用者重点关注评估报告书中的“评估假设”及“特别事项说明”的内容，并注意上述内容对评估结论所产生的影响。

九、评估报告有效期：本评估报告的使用有效期为一年，有效期自评估日 2026 年 4 月 8 日起至 2027 年 4 月 7 日止。

十、评估报告日：2026 年 4 月 22 日。

※重要提示※

以上内容摘自资产评估报告正文，摘要不得单独使用，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。

大洼县城郊农场拟租赁农用地年租金（承包经营权）市场价值评估项目

资产评估报告正文

盘资评报字（2026）第 19 号

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）接受大洼县城郊农场的委托，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，按照公认的资产评估方法，对大洼县城郊农场拟对外出租资产涉及的农用地承包经营权年租金价格在评估基准日 2026 年 4 月 8 日进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

1、委托人及被评估单位：大洼县城郊农场

类型：全民所有制

法定代表人：董恒铄

出资额：529 万人民币

成立日期：2003 年 05 月 14 日

住所：大洼县大洼镇

经验范围：水稻、蔬菜销售；畜牧业养殖、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经验活动）。

3、其他资产评估报告使用人：除委托人以外，本报告的其他资产评估报告使用人为本评估目的法律、行政法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对大洼县城郊农场所属部分农用地资产租赁价值进行评估，为其确定资产年租金（承包经营权）价格提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象：拟租赁的农用地资产在评估基准日的市场价值。

评估范围：大洼县城郊农场所属 16 处农用地，面积共计约 3384.97 亩。其中委估农用地均为水田地。（详见评估申报表）

本次评估对象及范围为委托方确定，委托评估对象和评估范围与上述经济行为

涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估价值类型确定为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2026 年 4 月 8 日。

六、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日施行）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令 12 届第 46 号）；
- 3、其他适用的相关法律、法规、文件政策及相关规定。

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则—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—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 12、《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

- 1、委托方及被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、委托方及被评估单位提供的与委估资产相关的资料等。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

1、依据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有：成本法、市场法、收益法，根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述方法的适用性，恰当选择评估方法。

成本法是指现实条件下重置或重建被评估资产的价值扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值，市场法是指通过与市场参照物进行比较获得评估对象的价值；收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。

2、根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的资料，采用成本法不能够准确的反映委估资产的市场价值，故不适用成本法评估；委估资产经营产生的未来收益和风险不能够较准确地预测及可量化。故不能采用收益法进行评估。

根据本次评估的资产特性，委估的资产公开市场交易参照物较多，能够收集到足够的同类资产产权交易可比案例，能较准确反映其市场价值，故具备采用市场法评估的条件，因此本次评估可以采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家现行有关资产评估的政策、法规和准则规定，我们对委估资产实施了如下评估程序：

1、接受委托阶段

我公司接受委托方的委托，针对其评估目的、评估范围，协助委托方及被评估

单位进行资产评估申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，拟订了资产评估工作方案并制定资产评估工作计划。

2、现场调查阶段

根据委托方及被评估单位提供的资产明细表的内容，评估人员对委估资产进行现场调查，核实资产数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素。并对资产状况进行察看、记录、确定资产的完好程度。

3、资料收集与分析阶段

收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，同时关注评估对象法律权属，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。

4、评定估算阶段

根据本次评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，同时开展市场调研、询价工作，确定适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

5、评估汇总阶段

根据各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

6、提交报告阶段

根据资产评估结果撰写资产评估报告书，经过内部复核后向委托方提交正式的资产评估报告书。

九、评估假设

(一)基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计值。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，资产交易双方的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，

买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续有效地使用为假设前提。

（二）宏观经济环境假设

1、评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3. 被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

4、评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

5、评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；即委估资产能够合法、有效、持续使用为假设前提做出的评估价值。

2、假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清，所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即被评估单位合法拥有其资产的完整产权；

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及的有形资产无影响其持续使用的重大瑕疵，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方和被评估单位提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属设施等进行专项技术检测。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，本报告所列评估目的的资产在上述评估依据和评估假设前提条件成立的基础上，资产评估结果为 2,951,056.00 元（金额大写：人民币贰佰玖拾伍万壹仟零伍拾陆元整）。

评估结论根据以上评估工作得出，对于资产评估结果总括情况见《资产评估结果汇总表》，资产的具体评估结果见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本次评估的范围以委托方大洼县城郊农场提供的《资产评估申报表》的内容为依据，承包经营权价格以基准日时的市场价值为依据。本报告不具有产权界定作用，若因产权事项等纠纷与本评估公司及资产评估师无关。

2. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当上述前提及假设等发生变化时，评估结论会失效。

3. 本评估报告中对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本次评估是以评估对象内在质量符合国家有关标准为前提，评估机构不承担对评估对象内在质量进行调查测试的责任。

5. 本次评估结论包含国家政策补贴（见评估明细表）的价格。

我们在评估过程中发现上述事项可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算，在评估目的实现时，评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、资产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、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；
- 4、除委托人、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；
- 5、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。
- 6、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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；
- 7、评估报告的使用有效期为一年，即使用有效期自 2026 年 4 月 8 日起至 2027 年 4 月 7 日止，只有当评估有效期不超过一年时才可以使用资产评估报告。
- 8、评估报告的使用有效期内，经济行为实现日时若资产数量、作价标准、市场条件、资产状况发生变化，或发生影响委估资产价值的重大期后事项，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为二〇二六年四月二十二日。本报告日是评估师发表专业意见的日期。

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
曹晓薇
21000797

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
张若军
21040036

盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月二十二日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表
- 2、资产评估明细表
- 3、委托方（被评估单位）营业执照复印件
- 4、委估资产现场照片
- 5、委托人和其他相关当事人评估承诺函
- 6、资产评估申请书
- 7、资产评估师承诺函
- 8、资产评估机构法人营业执照
- 9、资产评估机构登记备案公告
- 10、资产评估师资格证书
- 11、资产评估委托合同

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年4月8日

被评估单位：大洼县城郊农场

金额单位：人民币元

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	固定资产				
	房屋建筑物				
	构筑物				
	机器设备				
2	无形资产				
	土地使用权				
	承包经营权		2,951,056.00		
	资产总计		2,951,056.00		

评估机构：盘锦鸿兴房地产资产评估事务所（特殊普通合伙）



