

附件4

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司
拟处置资产涉及的固定资产价值评估项目

资产评估报告

中同华黑评报字（2022）第 011 号
共一册 第一册



中同华资产评估(黑龙江)有限公司
China Alliance Appraisal (Heilongjiang) Co., Ltd.

日期：2022年6月15日

地址：哈尔滨市道里区群力第四大道 399 号西楼 15 层

邮编：150070 电话：0451-82321008 传真：0451-82321009

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2323210002202200014
合同编号:	中同华(黑)合同字[2022]第 011号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华黑评报字(2022)第011号
报告名称:	北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟处置资产涉及的固定资产价值评估项目资产评估报告
评估结论:	7,121,387.00元
评估机构名称:	中同华资产评估(黑龙江)有限公司
签名人员:	方军哲 (资产评估师) 会员编号: 23000056 许志新 (资产评估师) 会员编号: 23060056
	
(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。

生成日期: 2022年06月28日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人（产权持有人）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.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	16
资产评估报告附件.....	18

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评估对象可实现价格的保证。

五、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及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托人、产权持有人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。

北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司 拟处置资产涉及的固定资产价值评估项目 资产评估报告摘要

中同华黑评报字（2022）第 011 号

北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司：

中同华资产评估（黑龙江）有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置的固定资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟处置固定资产提供价值参考意见。

评估对象：北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司指定的固定资产价值。

评估范围：北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司申报的资产，包括房屋建筑物和构筑物。

评估基准日：2021年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：截止评估基准日2021年12月31日，北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟处置的指定固定资产账面价值为668.27万元，评估值为712.14万元（含增值税销项税），增值率为6.56%。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
非流动资产	1	668.27	712.14	43.87	6.56
其中：固定资产	2	668.27	712.14	43.87	6.56
资产总计	3	668.27	712.14	43.87	6.56

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评

估。

重大特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物均未办理产权证书，产权持有人出具了相应的产权声明，承诺上述房屋建筑物的所有权归其所有，无权属纠纷，评估人员查阅了房屋建筑物所占土地的土地使用权证书及相关的项目批复、中标通知书、竣工工程验收单、竣工结算、财务决算、结算审查报告等相关资料对权属进行了核实，未发现有权属不清的现象；上述房屋建筑物的面积是产权持有人申报的，评估人员查阅了相关的工程资料并进行了现场核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

（二）其他需要说明的事项

1. 根据资产评估委托合同，本次评估范围不包括土地使用权，因此本次评估结论中不含土地使用权价值。截止评估基准日，委估资产所占用的国有土地使用权人为北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司，对于该土地使用权的处理由委托人及相关当事人另行协商。

2. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产可能存在的尚未支付的相关负债以及可能存在的抵押、担保等事项对估值的影响，委估资产可能存在的的相关负债以及将来如果有与委估资产权属相关的纠纷，均由北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司承担，与本评估机构无关。

3. 本评估报告的评估结论，未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和除增值税销项税以外的税项对评估结论的影响。

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正文。

北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司
拟处置资产涉及的固定资产价值评估项目
资产评估报告正文

中同华黑评报字（2022）第 011 号

北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司：

中同华资产评估（黑龙江）有限公司接受贵公司的委托，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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置的固定资产在2021年12月31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（产权持有人）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

本次评估的委托人和产权持有人均为北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人（产权持有人）概况

1. 注册登记情况

企业名称：北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司（以下简称“兴凯湖农场”或“委托人”、“产权持有人”）

统一社会信用代码：91233003414110525E

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：黑龙江省鸡西市密山市兴凯湖农场

经营场所：黑龙江省鸡西市密山市兴凯湖农场

法定代表人：刘延年

注册资本：10500 万人民币

经营范围：谷物种植；豆类种植；粮食收购；初级农产品收购；食用农产品初加工，食品销售；农药批发；化肥销售；肥料销售；热力生产和供应；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；自来水生产与供应；机械设备租赁；办公设备租赁服务；灌溉服务；技术服务、技术开发、技术交流、技术转让、技术推广；公路管理与养护；殡葬

服务；工程管理服务；住房租赁；不动产登记代理服务；物业管理；房屋拆迁服务；城市生活垃圾经营性服务；渔业捕捞；水产养殖；畜牧饲养；水产品零售；畜牧专业及辅助性活动；农作物病虫害防治服务；农药零售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；粮油仓储服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品互联网销售；广告发布；住宿服务；蔬菜种植；森林经营和管护；树木种植经营；木材加工；木材销售；木材采运；林木种子生产经营；非食用林产品粗加工；花卉种植；礼品花卉销售；园艺产品种植；中草药种植；地产中草药（不含中药饮片）购销；园艺产品销售；食用菌种植；食用农产品零售；林业有害生物防治服务；林产品采集；林业产品销售。

2. 企业历史沿革

兴凯湖农场成立于 1955 年 8 月，曾用名黑龙江省兴凯湖农场，注册资金 10500 万元，于 2021 年 9 月更名为北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司，主要业务范围为谷物种植、豆类种植、粮食收购、初级农产品收购、食用农产品初加工和食品销售等。2020 年农场下辖 7 个管理区，总人口 10933 人，其中少数民族人口 262 人。土地总面积 113933.5 公顷，其中耕地 39090 公顷。

兴凯湖农场地处黑龙江省鸡西地区密山市东南的大、小兴凯湖畔，已被列入国家级生态示范区、国际重要湿地、国家地质公园。东南隔松阿察河和大兴凯湖与俄罗斯相望，西面靠大、小兴凯湖，北面与八五七、八五六农场毗邻。境内有大、小兴凯湖和 5 条河流，水资源特别丰富，适于大面积种植水稻。

兴凯湖农场充分发挥资源优势，通过引进水产品加工等项目，科学整合农场产业资源，培育了稻米、水产品、白酒等主导产业。兴凯湖农场将原鹿场进行转制，引进裕鹿实业集团，投资 1.6 亿元用于发展鹿苑观光，并以鹿为媒，通过建设科技楼、薰衣草庄园、湖口沙滩浴场、垂钓园等项目，带动了旅游产业发展。

经过近几年的发展，兴凯湖农场城镇建设已接近尾声。兴凯湖农场完成了中小学教学辅助综合楼、幼儿园等教育基础设施建设。新建 5000 平方米职工医院，让兴凯湖农场居民的就医环境明显改善，卫生执法监督也得到加强。建设了集教育、展示、娱乐为一体的“兴莲公园”，使之成为牡丹江管理局重要的廉政教育基地。

截止 2021 年 12 月 31 日，兴凯湖农场股东出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例
1	北大荒农垦集团有限公司	10500.00	100%
	合计	10500.00	100%

兴凯湖农场最终控制人为北大荒农垦集团有限公司。

3. 主营业务简介

兴凯湖农场主要业务范围为谷物种植；豆类种植；粮食收购；初级农产品收购；食用农产品初加工，食品销售。

（二）委托人与产权持有人之间的关系

本次评估的委托人和产权持有人为同一人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟处置部分固定资产，根据《资产评估委托合同》，需要对评估基准日指定的固定资产价值进行评估。

本次评估目的是为北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟处置固定资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司指定的固定资产价值。

评估对象涉及的资产范围是北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司申报的资产，包括房屋建筑物和构筑物，账面原值合计8,078,625.65元，账面净值合计6,682,730.45元。产权持有人承诺进入评估范围的资产产权归其所有。根据资产评估委托合同，本次评估范围不包括土地使用权。具体资产类型及账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	建筑物类合计	8,078,625.65	6,682,730.45
2	房屋建筑物	1,707,548.20	1,522,157.32
3	构筑物及其他	6,371,077.45	5,160,573.13
	固定资产合计	8,078,625.65	6,682,730.45

（一）本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致，委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内资产情况

房屋建筑物共 2 项，建筑面积合计 1320 平方米，为 2 处良种库房，均未办理产权证书，其面积是产权持有人申报的，评估人员查阅了相关的工程资料并进行了现场核实，未发现明显差异。房屋建筑物建成于 2017 年，结构为彩钢结构，地面无沉降，墙面及屋面基本无开裂现象，防水性能良好，门窗少量变形，开启正常，配套设施使用正常。上述房屋建筑物目前维护良好，可正常使用。

构筑物共计 12 项，分别为晒场、晒场围栏、晒场大门、晒场排水沟、晒场进场圆涵等资产，建成于 2017 年，维护良好，均能正常使用。

以上资产分布于北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司的 5 队、6 队、12 队、13 队内。

四、价值类型及其定义

考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用符合用途管制要求和资产现状利用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

符合用途管制要求在本报告中是指被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标的要求使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

资产现状利用在本报告中是指被评估资产仍按其现行用途原地继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 12 月 31 日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

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》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修改)；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
6. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令(第732号)2020年12月11日修订)；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令709号2019年3月2日修订)；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001)；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005)；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日)；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权(2009)941号)；
13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权(2013)64号)；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（三）权属依据

1. 合同及工程资料；
2. 产权持有人提供的其他权属证明。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的项目工程竣工验收单、竣工结算、财务决算、结算审查报告等资料；
2. 评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号）
4. 黑龙江省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额；
5. 黑龙江省现行的建设工程费用定额；
6. 资产所在地价格信息；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 产权持有人相关人员访谈记录；

4. 产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为成本法，评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：在市场上无法找到足够的与评估范围内资产相同或相似的可比交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：进入评估范围的资产不具有独立获利能力，所承担的风险无法量化，故不适用收益法评估。

选取成本法评估的理由：进入评估范围的各项资产可以被识别，且重置成本和成新率可以合理估算，故本次评估选用了成本法。

(二) 评估方法简介

对建筑物类资产采用重置成本法进行评估。建筑物类资产所占土地的使用权不进入本次评估范围，因此本次建筑物类资产的评估值中不含土地使用权价值。

计算公式为

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价(含税)+其他费用(含税)+资金成本

(1) 建安工程造价

对重要的建筑工程,重置全价的计算主要采用“预决算调整法”或“重编预算法”。即根据原概算或预决算工程量,根据有关定额和评估基准日适用的价格文件,测算出该工程的建安工程含税造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安含税造价。

(2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、建设工程监理与相关服务收费、工程勘察设计收费、招标代理服务收费、建设项目环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费等,依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

(3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,以同期贷款利率计算,贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)确定,按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+其他费用(含税)]×贷款利率×建设工期×1/2

2) 成新率的确定

采用观察法成新率和年限成新率综合确定。

综合成新率计算公式如下:

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为:

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况,调查、了解建筑物的维护、改造情况,对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察,结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用；
4. 假设被评估资产在合理的管理方式和管理水平的基础上使用，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对其造成重大不利影响；
5. 产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用成本法对北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟处置的指定固定资产的市场价值进行评估。截止评估基准日2021年12月31日，北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟处置的指定固定资产账面价值为668.27万元，评估值为712.14万元（含增值税销项税），增值率为6.56%。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
-----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100
非流动资产	1	668.27	712.14	43.87	6.56
其中：固定资产	2	668.27	712.14	43.87	6.56
资产总计	3	668.27	712.14	43.87	6.56

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

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有关事项，提请报告使用者予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的房屋建筑物均未办理产权证书，产权持有人出具了相应的产权声明，承诺上述房屋建筑物的所有权归其所有，无权属纠纷，评估人员查阅了房屋建筑物所占土地的土地使用权证书及相关的项目批复、中标通知书、竣工工程验收单、竣工结算、财务决算、结算审查报告等相关资料对权属进行了核实，未发现有权属不清的现象；上述房屋建筑物的面积是产权持有人申报的，评估人员查阅了相关的工程资料并进行了现场核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（五）重大期后事项

未发现。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情

形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论含增值税销项税，未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和除增值税销项税以外的税项对评估结论的影响；未考虑可能存在的抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 根据资产评估委托合同，本次评估范围不包括土地使用权，因此本次评估结论中不含土地使用权价值。截止评估基准日，委估资产所占用的国有土地使用权人为北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司，对于该土地使用权的处理由委托人及相关当事人另行协商。

4. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑委估资产可能存在的尚未支付的相关负债对估值的影响，委估资产可能存在的相关负债以及将来如果有与委估资产权属相关的纠纷，均由北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司承担，与本评估机构无关。

5. 本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

6. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

7. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2022年6月15日。

(本页无正文)

资产评估师：方军哲



资产评估师：许志新



中同华资产评估（黑龙江）有限公司

2022年6月15日

