

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司
拟出租资产涉及的固定资产年租金价值评估项目

资产评估报告

中同华黑评报字（2023）第 006-2 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：2023 年 7 月 3 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:	2323210002202300029
合同编号:	中同华(黑)合同字[2023]第006-2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(2023)第006-2号
报告名称:	北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司拟出租资产涉及的固定资产年租金价值评估项目资产评估报告
评估结论:	1,056,100.00元
评估报告日:	2023年07月03日
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。

备案回执生成日期: 2023年08月30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.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
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.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	15
资产评估报告附件.....	17

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对其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。

北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司
拟出租资产涉及的固定资产年租金价值评估项目
资产评估报告摘要

中同华黑评报字（2023）第 006-2 号

北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司：

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，对贵公司拟出租的固定资产在评估基准日的年租金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八五四农场有限公司拟出租固定资产提供年租金价值参考意见。

评估对象：北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司拟出租的固定资产年租金价值。

评估范围：北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司申报的资产，包括房屋建筑物和构筑物资产，具体为秸秆周转库房5处和晒场3处，分别位于八五四农场各作业站，均不含土地使用权。

评估基准日：2023年2月28日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：截至评估基准日2023年2月28日，北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司拟出租的固定资产年租金评估值为105.61万元（含增值税）。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	年租金评估值
		A	B
非流动资产	1	1,141.61	105.61
其中：固定资产	2	1,141.61	105.61
资产总计	3	1,141.61	105.61

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财务入账资料，同时对产权持有人的相关人员进行访谈，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，评估人员进行了现场核实，未发现明显差异。

（二）其他需要说明的事项

1. 由于土地面积尚未确定，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的租金价值。截至评估基准日，委估资产所占用土地的土地使用权证书证载权利人为委托人的曾用名黑龙江省八五四农场，尚未更名，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. 本评估结论包含因出租行为产生的各项税费以及应由产权持有人承担的管理费、维修费和保险费等费用。

3. 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八五四农场有限公司承担，与本评估机构无关。

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。

北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司
拟出租资产涉及的固定资产年租金价值评估项目
资产评估报告正文

中同华黑评报字（2023）第 006-2 号

北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司：

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，对贵公司拟出租的固定资产在2023年2月28日的年租金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八五四农场有限公司，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：北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司（以下简称“八五四农场”或“委托人”、“产权持有人”）

统一社会信用代码：912330037027037473

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：1999-11-25

法定住所：黑龙江省鸡西市虎林市八五四农场场部

经营场所：黑龙江省鸡西市虎林市八五四农场场部

法定代表人：王波

注册资本：3747.00 万人民币

经营范围：智能农业管理；旅游业务；房地产开发经营；热力生产和供应；自来水生产与供应；(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营

项目以相关部门批准文件或许可证件为准)粮食收购;土地使用权租赁;非居住房地产租赁;农业专业及辅助性活动;水资源管理;殡葬设施经营;土地整治服务;畜牧专业及辅助性活动;农业机械租赁;农业生产托管服务;住房租赁。(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)

2. 企业历史沿革

八五四农场位于黑龙江省三江平原东部、完达山南麓,地处虎林市与宝清县,农场辖区总面积 1239 平方公里,总人口近 3 万,耕地面积 100.56 万亩,粮豆总产 10.92 亿斤,生产总值 9.14 亿元,成立于 1999-11-25 日,曾用名黑龙江省八五四农场,2021 年 9 月 27 日更名为北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司。

截至 2023 年 2 月 28 日,八五四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	3747.00	100%
	合计	3747.00	100%

八五四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

八五四农场主要业务范围为智能农业管理、粮食收购、土地使用权租赁。

(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

北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司拟出租部分固定资产,根据《资产评估委托合同》的约定,需要对评估基准日拟出租的固定资产年租金价值进行评估。

本次评估目的是为北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司拟出租固定资产提供年租金价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司拟出租的固定资产年租金价值。

评估对象涉及的资产范围是北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司申报的资产,

包括房屋建筑物和构筑物资产，具体为秸秆周转库房5处和晒场3处，分别位于八五四农场各作业站。账面原值合计12,927,860.80元，账面净值合计11,416,117.27元，未计提减值准备。产权持有人承诺进入评估范围的资产产权归其所有。由于土地面积尚未确定，根据资产评估委托合同，本次评估范围不包括土地使用权，委估资产所占用土地的土地使用权证书证载权利人为委托人的曾用名黑龙江省八五四农场，尚未更名，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。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	12,927,860.80	11,416,117.27
2	房屋建筑物	6,268,083.65	6,069,729.80
3	构筑物	6,659,777.15	5,346,387.47
	固定资产合计	12,927,860.80	11,416,117.27

(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5项，均为秸秆周转库房，分别位于八五四农场第3、4、6、9和24作业站，建筑面积合计3,400.00平方米，均未办理产权证书，其面积是产权持有人申报的，评估人员进行了现场核实，未发现明显差异。房屋建筑物建成于2021年，彩钢结构，独立基础，型钢骨架外挂彩钢单板或阳光板，平开防火塑料大门，塑钢窗。目前维护良好，由委托人正常使用。

构筑物共计3项，均为晒场，分别位于八五四农场第3、9和27作业站，面积共计33,516.25平方米，建成于2016、2018和2022年，基层山皮石300mm厚，面层C25混凝土200mm厚，沥青玛蹄脂缩缝，锯缝机锯缝，目前维护良好，由委托人正常使用。

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2023年2月28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，国务院令第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. 财务入账资料;
2. 产权持有人提供的其他权属证明。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的相关的项目工程资料;

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. 评估基准日人民币定期存款利率；
4. 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）
5. 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；
6. 黑龙江省现行的建设工程费用定额；
7. 资产所在地价格信息；
8. 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

租金价值评估思路：我们对委估资产进行了分析，委估资产均为建筑物类资产，我们采用成本法确定委估资产于评估基准日的市场价值，根据委估资产特点综合确定其综合成新率，根据该类资产的剩余经济寿命，测算委估资产的租金价值。

具体思路为：采用成本法确定委估资产于评估基准日的不含税市场价值，将该不含税市场价值在委估资产的剩余经济寿命期内按即付年金的思路年金化，再加上每年的管理费、维修费、保险费和土地使用税等费用以及因出租行为产生的各种税费如房产税、增值税、城建税及教育费附加等，即为委估资产的年租金价值。具体测算过程如下：

1. 委估资产的市场价值

市场价值=重置全价（不含税）×成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建安工程造价（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本+合理利润

①建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算采用“重编预算法”。即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不含税造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

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

④合理利润

合理利润是资产建造过程中对投入和付出的一种必要的合理回报，根据投资规模大小、建设周期长短、建设过程的复杂程度的不同合理确定。

(2)成新率的确定

采用观察法成新率和年限成新率确定综合成新率。

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。

2. 委估资产的年租金价值

租金是基准日时点出租资产的若为投资状态下要求的最低回报额，也就是出租资产在经济寿命年限下正常使用的最低投资回收额，本次评估采用年金的概念来测算出

租资产在经济寿命使用年限内的租金：

(1) 将委估资产的市场价值在剩余经济寿命期内按即付年金的思路年金化

公式为： $a=p \times r / [1 - 1 / (1+r)^n] / (1+r)$

其中：P：委估资产的市场价值

a：年金

r：最低报酬率或折现率

n：委估资产剩余年限

(2) 确定年租金价值

年租金价值=年金+管理费+维修费+保险费+土地使用税等费用+其他税费

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

截至评估基准日2023年2月28日，北大荒集团黑龙江八五四农场有限公司拟出租的固定资产年租金评估值为105.61万元（含增值税）。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	年租金评估值
		A	B
非流动资产	1	1,141.61	105.61
其中：固定资产	2	1,141.61	105.61
资产总计	3	1,141.61	105.61

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，提请报告使用人予以关注：

（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财务入账资料，同时对产权持有人的相关人员进行访谈，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，评估人员进行了现场核实，未发现明显差异。

（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

本次评估未利用专家工作及报告。

（五）重大期后事项

未发现存有重大期后事项。

（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

无评估程序受限的情况。

（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

未发现担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（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；租金为期初收取；未考虑可能存在的抵押、担保等事项对估值的影响。

3. 由于土地面积尚未确定，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的租金价值。截至评估基准日，委估资产所占用土地的土地使用权证书证载权利人为委托人的曾用名黑龙江省八五四农场，尚未更名，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. 本评估结论包含因出租行为产生的各项税费以及应由产权持有人承担的管理费、维修费和保险费等费用。

5. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的年租金市场价值，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八五四农场有限公司承担，与本评估机构无关。

6. 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。

7. 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。

8. 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2023年7月3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

2023年7月3日

