

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  
确定转让固定资产价值评估项目  
资产评估报告

黑龙垦评报字[2023]第 177 号



黑龙江省龙垦资产评估有限公司

二〇二三年八月三十日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	2323020004202300187
合同编号:	黑龙江合字【2023】第177号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	黑龙江评报字[2023]第177号
报告名称:	北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司确定转让固定资产价值评估项目
评估结论:	2,707,836.10元
评估报告日:	2023年08月30日
评估机构名称:	黑龙江省龙垦资产评估有限公司
签名人员:	田守玉 (资产评估师) 会员编号: 23000071 倪丽 (资产评估师) 会员编号: 23100006
	
(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09月07日

# 目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型 .....	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 .....	14
九、 评估假设 .....	18
十、 评估结论 .....	19
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	21
十三、 资产评估报告日 .....	22
资产评估报告附件.....	23

## 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专业人员不承担责任。

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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单等由委托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。

七、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。

八、资产评估师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。

九、本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

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。

# 北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司

## 确定转让固定资产价值评估项目

### 资产评估报告

黑龙垦评报字[2023]第 177 号

### 资产评估报告摘要

北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司：

黑龙江省龙垦资产评估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、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让资产涉及的固定资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：转让资产。

评估对象：北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟转让资产涉及的固定资产。

评估范围：构筑物 4 项，机器设备 3 项，账面原值 3,608,097.99 元，账面净值 2,699,670.79 元。（不含土地使用权价值）。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：评估基准日，北大荒集团黑龙江兴凯湖有限公司委托评估的资产账面价值为 2,699,670.79 元，评估价值（含税价）为 2,707,836.10 元（大写人民币贰佰柒拾万柒仟捌佰叁拾陆元壹角整），评估增值 8,165.31 元，增值率 0.30%。

本资产评估报告仅为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限自评估基准日起一年有效。

资产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。

本次评估结论不包含其所占有的土地使用权价值。

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。

# 北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司

## 确定转让固定资产价值项目

### 资产评估报告

黑龙垦评报字[2023]第 177 号

### 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：

黑龙江省龙垦资产评估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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让资产涉及的固定资产在评估基准日 2022 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和被评估单位均为北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司。

##### (一) 委托人、被评估单位概况

名称：北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司  
类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
住所：黑龙江省鸡西市密山市兴凯湖农场  
法定代表人：刘利润  
注册资本：壹亿零伍佰万圆整  
成立日期：2003 年 02 月 28 日  
营业期限：长期  
统一社会信用代码：91233003414110525E



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。

## (二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

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国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

本次评估的目的是反映北大荒黑龙江兴凯湖农场有限公司拟转让资产涉及的固定资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象：北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司拟转让的固定资产。

评估范围：构筑物 4 项，机器设备 3 项，账面原值 3,608,097.99 元，账面净值 2,699,670.79 元。（不含土地使用权）。

#### 1、权属状况

纳入评估范围的资产北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司承诺对其拥有合法产权，不存在产权纠纷。

#### 2、实物状况

（1）构筑物 4 项，账面原值 3,497,813.37 元，账面净值 2,642,534.22 元，均于 2017 年建成，其中：晒场 2 项，总建筑面积 17280 平方米；大门-电动伸缩门 1 扇，晒场围栏 1 项 102 米，分别位于南岗二管理区 11 站和东风管理区 5 站，资产整体状况良好；

（2）机器设备 3 项，账面原值 110,284.62 元，账面净值 57,136.57 元，其中：晒场监控 2 项，晒场照明 1 项，资产状况一般，分别位于南岗二管理区 11 站和东风管理区 5 站。

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。

### 四、价值类型

根据本次评估目的、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。

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

评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。所考虑的主要因素包括经济行为的实现、资产规模、工作量大小、预计所需时间等，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

## 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

- 1、中共北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司委员会会议纪要；
- 2、兴凯湖农场有限公司一届二次、分公司六届三次职代会第二次联席会议的决议。

### （二）法律法规依据

- 1、《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）；
- 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第四十六号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 4、《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）；
- 5、国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；
- 6、原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 7、国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第378号 2019年3月2日修正）；

9、其他法律、行政法规。

### （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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 5、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 6、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 13、中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协[2020]31号）。

### （四）权属依据

- 1、资产权属情况说明。

### （五）取价依据

- 1、当地市场调查资料；
- 2、评估人员现场勘察记录及收集的其它相关评估信息资料；

- 3、本评估机构积累的相关评估信息资料；
- 4、其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

- 1、委托人提供的资产评估申报明细表；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 3、其他参考资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

资产评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。运用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

#### （二）评估方法的选择

通过市场调查，因评估对象在近期内与估价对象用途和现状相同或相似的公开交易资料少，故不宜采用市场法进行评估。

被评估资产是无法用货币衡量其未来期望收益的单项资产，且被评估单位所承担的风险无法用货币衡量，故不适宜采用收益法进行评估。

因成本法计算的相关资料较易取得，且从成本角度能反映出评

估对象的客观市场价值，故采用成本法进行评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，采用成本法进行评估。

### (三) 具体评估方法技术路线及计算公式

#### 1、技术路线

计算委估资产的重置全价，并按委估资产的使用年限和现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算委估资产评估净值。

#### 2、计算公式

评估值=重置全价（含税价）×综合成新率

#### (1) 构筑物的评估

##### A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### I 建安造价的确定

本次评估由于产权持有人未能提供相关预决算文件，故按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其工程造价。

##### II 前期及其他费用的确定

前期及其它费用，为建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用。包括的内容及取费标准见下表：

前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理	投资规模	1.2%	财建[2016]504号
2	工程监理费	投资规模	2.0%	发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	投资规模	4.3%	计价格[2002]10号
4	招标代理费	投资规模	0.18%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	投资规模	0.12%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	投资规模	0.4%	计价格[1999]1283号
	合计		8.2%	

### III 资金成本的确定

资金成本系在项目期内为工程建设所投入资金的贷款利息，采用评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按项目建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程费} + \text{前期及其它费用}) \times [(1 + \text{LPR 利率})^{\text{建设工期}/2} - 1]$$

### B、成新率的评定

#### I 勘察成新率的确定

调查了解建筑物的维护、使用、管理情况，并结合现场勘查，分别对建筑物进行打分，填写成新率的现场勘察表，综合确定建筑物的勘察成新率。

#### II 理论成新率的确定

根据建筑物经济寿命年限和已使用年限确定理论成新率。

#### III 综合成新率的确定

综合成新率的确定是根据理论成新率与现场勘察成新率的权重确定的。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

### (2) 机器设备的评估

#### A、重置全价的确定

按现行市场价确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、基础费、安装调试费、其他必要合理的费用和资金成本等，以确定设备的重置全价。

计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其}$$

他费用+资金成本

### I 购置价

主要是通过查询报价手册、网上查询及向生产厂家电话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购置价确定购置价；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。

### II 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照设备生产厂家到设备安装地之间的距离确定。

### III 基础费

基础费是指为满足设备建设或运转需要而专门建造的基础结构。

基础费=设备购置费×基础费率

### IV 安装调试费

安装调试费参照设备所属行业及安装难易程度确定。

V 前期及其他费用按照工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

### VI 资金成本

资金成本按照的合理建设工期，采用评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR），以设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费、



其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \times [(1 + \text{LPR 利率})^{(\text{建设工期}/2)} - 1]$$

## B、设备成新率的确定

本次评估设备已建成并投入使用，在考虑其购置日期、目前实际状态以及设备是否存在由于技术进步而引起的功能性贬值和是否存在因外部因素引起的经济性贬值等因素的基础上，综合分析确定其成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

### I 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以设备实际状况为主，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进行逐项打分，确定勘察成新率。

### II 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。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年4月16日—8月30日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托阶段

1、初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2、经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3、根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4、了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

## （二）现场调查及收集整理评估资料阶段

### 1、指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及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。

### 2、初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

### 3、现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的

现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

#### (1) 评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项清查的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产的财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和准确性。

#### (2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

#### (3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理工作人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

#### (4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。

根据企业的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

#### 4、收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### （三）评定估算阶段

1、在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2、开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3、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，形成初步评估结果。

### （四）评估汇总、提交评估报告阶段

1、进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2、经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。

3、最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合

同的要求提交资产评估报告。

按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

## 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评估。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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产继续使用假设

继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。

本次假设评估对象按商业用途继续使用。

### （二）特殊假设

1、假设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、假设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、假设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；

4、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

5、评估假设委托人提供的基础资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托人提供的评估申报明细表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、本次评估结论是以评估对象权属清晰、没有任何产权瑕疵为前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司委托评估的资产账面价值为 2,699,670.79 元，评估价值(含税价)为 2,707,836.10 元（大写人民币贰佰柒拾万柒仟捌佰叁拾陆元壹角整），评估增值 8,165.31 元，增值率 0.30%。

本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，自 2022 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日。

## 十一、特别事项说明

### （一） 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的资产被评估单位提供了情况说明，北大荒集团黑龙江兴凯湖农场有限公司承诺申报评估的资产权属归其所有，不存在产权纠纷。

本次评估以被评估单位提供的资产评估申报明细表为准。

### （二） 委托人未提供的其他关键资料情况

本报告无委托人未提供其他关键资料情况。

### （三）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。

### （四）重要的利用专家工作及相關报告情况

本报告未利用专家工作，无其他相关报告情况。

### （五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具资产评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估程序未受到限制。

### （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

本次无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

### （八）本次评估结论不包含其所占有的土地使用权价值。

### （九）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，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关资料的真实合法为前提。

2、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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、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。

3、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国家法律、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。

4、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。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。



6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二零二三年八月三十日。

资产评估报告日为评估专业意见形成日。

资产评估师：



资产评估师：



黑龙江省龙垦资产评估有限公司

