

黑龙江省勤得利农场拟确定构筑物及机器设备价值项目

资产评估报告书

黑龙垦评报字 [2016]第 393 号

黑龙江省龙垦资产评估有限公司

二〇一六年十月五日

全引目录

项目名称	黑龙江省勤得利农场拟确定构筑物及机器设备价值项目	页码
序 号	内 容	
	一、注册资产评估师声明	1
	二、资产评估报告书摘要	2-3
	三、资产评估报告书正文	4-16
1	绪言	4
2	资产评估委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	4
3	评估目的	5
4	评估对象和评估范围	5
5	价值类型及其定义	5
6	评估基准日	5
7	评估依据	6
8	评估方法	8-10
9	评估程序实施过程和情况	11-13
10	评估假设	13
11	评估结论	14
12	特殊事项声明	15
13	评估报告使用限制说明	15
14	评估报告日	16
15	签字盖章	16

	四、资产评估明细表	17-21
1	资产评估汇总表	17-18
2	资产评估明细表	19-21
	五、备查文件	22-37
1	资产占有方承诺函	22
2	资产评估机构及注册资产评估师承诺函	23
3	评估机构营业执照复印件	24
4	资产评估机构资格证复印件	25
5	中国注册资产评估师注册证复印件	26-27
6	资产评估业务约定书	28-30
7	关于勤得利农场出租水稻智能催芽基地的批复	31-32
8	委托方营业执照	33
9	固定资产卡片	34-35
10	实物照片	36-37

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，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。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托方及产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 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；同时与委托方和相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4. 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。

5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

6. 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。

7. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

8. 我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，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。

9. 评估报告的使用权限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



黑龙江省勤得利农场拟确定构筑物及机器设备价值项目

资产评估报告书

黑龙垦评报字[2016]第 393 号

摘 要

黑龙江省龙垦资产评估有限公司接受黑龙江省勤得利农场的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对黑龙江省勤得利农场拟确定构筑物及机器设备价值项目所涉及的浸种催芽基地土建工程 1 套、浸种催芽基地设备 1 套,在二〇一六年九月三十日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的:为黑龙江省勤得利农场拟确定构筑物及机器设备价值项目这一经济行为提供价值参考

评估对象:此项评估的对象为黑龙江省勤得利农场所有的构筑物及机器设备。

评估范围:此项评估的范围是黑龙江省勤得利农场申报的——构筑物(浸种催芽基地土建工程 1 套)、机器设备(浸种催芽基地设备 1 套),账面原值 15,652,334.33 元,账面净值 14,897,271.77 元。(详见资产评估明细表)

评估基准日:2016 年 09 月 30 日

价值类型:市场价值类型

评估方法:采用成本法

评估结论:黑龙江省勤得利农场所有的构筑物及机器设备在评估基准日评估价值为 1,487.50 万元。

评估结果汇总表

评估基准日:2016 年 09 月 30 日

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%
一、流动资产	1				
二、非流动资产	2	1,489.73	1,487.50	-2.23	-0.15%

其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	1,489.73	1,487.50	-2.23	-0.15%
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
长期待摊费用	9				
资产总计	10	1,489.73	1,487.50	-2.23	-0.15%
三、流动负债	11				
四、非流动负债	12				
负债总计	13				
净资产	14				

本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自评估基准日 2016 年 09 月 30 日起一年内有效。

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。

黑龙江省龙垦资产评估有限公司



法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



黑龙江省龙垦资产评估 有限公司

黑龙垦评报字[2016]第 393 号

黑龙江省勤得利农场拟确定构筑物及机器设备价值项目 资产评估报告书

正文

一、绪言

黑龙江省勤得利农场：

黑龙江省龙垦资产评估有限公司接受黑龙江省勤得利农场的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对黑龙江省勤得利农场拟确定构筑物及机器设备价值项目所涉及的浸种催芽基地土建工程 1 套、浸种催芽基地设备 1 套，在二〇一六年九月三十日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、资产评估委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为黑龙江省勤得利农场。产权持有单位为黑龙江省勤得利农场。无其它报告使用者。

（一）委托方、产权持有单位简介

委 托 方：黑龙江省勤得利农场
类 型：全民所有制

住 所：黑龙江省佳木斯市同江市建三江勤得利农场

法定代表人：徐子君

注册资金：贰仟柒佰壹拾肆万圆整

成立日期：1994 年 12 月 09 日

经营期限：长期

经营范围：农林牧渔、农业生产资料、农业机械配件、工副业。农林牧渔、农业生产资料、农业机械配件、工副业、供热服务。（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）

统一社会信用代码：91233006X0651001XZ

被评估单位：黑龙江省勤得利农场

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和国家法律、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。

三、评估目的

为黑龙江省勤得利农场拟确定构筑物及机器设备价值项目这一经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据评估目的，评估对象是黑龙江省勤得利农场所有的构筑物及机器设备。

（二）评估范围

评估范围是黑龙江省勤得利农场申报的——构筑物（浸种催芽基地土建工程 1 套）、机器设备（浸种催芽基地设备 1 套），账面原值 15,652,334.33 元，账面净值 14,897,271.77 元。（详见资产评估明细表）

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。

五、价值类型及其定义

根据评估目的，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。

六、评估基准日

评估基准日是二〇一六年九月三十日。

该基准日是由委托方与我公司根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实际日接近。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1. 黑龙江省农垦建三江管理局关于勤得利农场出租水稻智能催芽基地的批复；建垦局文【2016】16号

2. 《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

3. 《企业国有产权确定管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；

4. 《关于企业国有产权确定有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；

5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

6. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

8. 《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）；

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

11. 《资产评估操作规范意见（试行）》（中国资产评估协会1996年5月7日发布）；

12. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财评字[1999]91号）。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
11. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四) 权属依据

1. 委托单位营业执照;
2. 固定资产卡片;
3. 产权持有单位提供的申报评估明细表。

(五) 取价依据

1. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
4. 《财政部关于印发〈基本建设财务管理若干规定〉的通知》(财建〔2002〕394号);
5. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》(发改价格[2007]670号);
6. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
7. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
8. 2010年黑龙江省建设工程计价依据《建筑工程计价定额》HLJD-JZ-2010;
9. 2010年黑龙江省建设工程计价依据《装饰装修工程计价定额》HLJD-ZS-2010;
10. 2010年黑龙江省建设工程计价依据《电气设备及建筑智能化系统设备安装工程计价定额》HLJD-DQ-2010;
11. 2010年黑龙江省建设工程计价依据《采暖、给排水安装工程计价定额》HLJD-SN-2010;
12. 2010年黑龙江省建设工程计价依据《黑龙江省建筑安装工程费用定额》HLJD-FY-2010;
13. 《中国机电产品报价手册》(2016年版);
14. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

15. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 委托方、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
2. 黑龙江省龙垦资产评估有限公司信息库。

八、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用成本法对黑龙江省勤得利农场所有的构筑物及机器设备进行评估；未选用市场法和收益法的理由如下：

通过市场调查，或近期与委估对象类似的公开交易案例缺乏，或潜在的类似资产交易信息未公开，信息获取程序受限，不具备采用市场法的条件；此外由于被评估资产的未来预期收益难以预测、被评估资产与其经营收益之间不存在较为稳定的比例关系，因此不适于采用收益法。

综上：本次评估采用成本法。所谓成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。具体方法如下：

一、对构筑物采用成本法进行评估：

计算公式：

评估价值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建筑工程费+其他费用+资金成本

A. 建筑工程费的计算：

首先依据对评估对象的现场勘查记录、工程概预算资料、材料采购合同，结合调查了解到的当地定额站及建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息以及现行的工程造价（概预算）指标、定额和取费标准、评估基准日建筑材料市场价格等，从主要结构类型中筛选出有代表性的房屋建（构）筑物做为典型案例，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，推算出被评估建（构）筑物的建安工程费。其余房屋建（构）筑物通过与相同结构类型的典型案例进行类比后求取建筑安装工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建筑工程费。

B. 前期费用及其它费用的确定：按照建设部门的有关标准和当地相关行政事业性收费规定确定。

前期费用及其他费用计算表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.97%	财政部 财建[2002]394 号
2	工程监理费	工程造价	2.20%	发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	工程造价	0.14%	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	工程造价	0.40%	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	工程造价	3.4%	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	工程造价	0.18%	计价格(2002)1980 号
	小计		7.29%	

C. 资金成本的确定

根据项目合理的建设工程期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×基准日银行贷款年利率×合理的建设工程期÷2

(2) 鉴定成新率的确定

根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，从而综合评定建(构)筑物的鉴定成新率。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

计算公式：

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

二、机器设备采用成本法进行评估：

1. 设备概况

设备类资产的折旧采用平均年限法进行计提，折旧率按资产原值、预计净残值率和分类折旧年限计算确定。

2. 设备类资产核实方法和结果

对设备类资产采用重点设备逐一勘查、普通设备抽查的方法进行核实，在勘查设备

的过程中填制设备类资产调查表。

经现场勘查核实：机器设备目前均可正常使用，无异常情况。

3. 账面价值的构成

大型设备账面原值一般由设备费、运杂费、安装工程费、基础工程费、前期及其他费用、资金成本等组成。

4. 评估方法及评估过程

本次设备类资产评估采用成本法。计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率。

4.1 重置全价的确定

4.1.1 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置费+综合运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备中包含的增值税（需要判定是否增值税一般纳税人）

①设备购置费

设备价格，主要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或从 2016 年版《中国机电产品报价手册》上查找现行市场价格或参考最近购置的同类设备合同价格确定。

②综合运杂费

结合设备生产厂家到安装地的距离和采用的运输工具，测算运杂费率。其中包括了设备从生产厂到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。具体计算公式为：

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

对于合同规定运费用卖方承担的设备，此项取费为零。

③设备安装调试费：

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费用，则不再计取；若报价中不含安装工程费用，则依据安装工程技术和决算资料统计实际安装工程量及《资产评估常用参数手册》中的安装调试费率确定安装调试费用：

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

④基础工程费

对于有安装基础的设备，依据设备基础的工程技术资料和决算资料统计实际基础工程量，根据《资产评估常用参数手册》中的基础费率确定设备基础费用：

若设备基础工程费已经含在土建工程计算，则在本次设备评估中不再重复计算。

⑤前期及其他费用

前期及其他费用=（设备购置费+安装工程费+基础工程费）×费率

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境影响评价费等，根据国家有关文件规定并结合所属项目投资规模确定。详见下表：

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	设备购建安装费	0.97%	财政部 财建[2002]394 号
2	工程监理费	设备购建安装费	2.20%	发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	设备购建安装费	0.14%	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	设备购建安装费	0.40%	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	设备购建安装费	3.40%	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	设备购建安装费	0.18%	计价格(2002)1980 号
7	联合试运转费	设备购建安装费	0.20%	
	小计		7.49%	

⑥资金成本

根据项目合理的建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(设备购置费+安装工程费+基础工程费+前期及其他费用)×基准日银行贷款年利率×合理的建设工期/2

⑦设备购置费中包含的增值税

根据“财税[2008]170 号”文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从设备重置全价中予以扣减。其计算公式如下:

设备进项税=设备购置价/1.17×17%+运输费×7%

4.2 鉴定成新率的确定

通过对该设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察,查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

理论成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

计算公式:

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

九、评估程序实施过程及情况

评估人员于二〇一六年九月三十日至二〇一六年十月五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

二〇一六年九月三十日,我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托方协商拟定

了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估小组
3. 实施项目培训

（1）对产权持有单位培训

为使产权持有单位及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了《资产评估企业培训材料》，对产权持有单位进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的《资产评估操作方案》，我公司对项目小组成员以《资产评估操作方案》为主讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于二〇一六年九月三十日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

（2）初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等。

（3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位及相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请产权持有单位核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有单位获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司《资产评估业务流程管理办法》规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，公司内部审核包括部门经理二级审核、公司内核委三级审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

十、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、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. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

4. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

5. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

8. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

9. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）基本假设

1. 持续经营假设根据被评估资产按目前的用途和使用方式、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；

2. 交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

3. 公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

（三）特殊假设

1. 在现场勘查时产权持有单位未做特别说明的情况下，本评估结果以委估资产产权清晰，不存在内在缺陷或安全隐患为假设前提；

2. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估资产已经承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

本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，签字注册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。

十一、评估结论

黑龙江省勤得利农场所有的构筑物及机器设备在评估基准日评估价值为 1,487.50 万元。

评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 09 月 30 日

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%
一、流动资产	1				
二、非流动资产	2	1,489.73	1,487.50	-2.23	-0.15%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	1,489.73	1,487.50	-2.23	-0.15%
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
长期待摊费用	9				
资产总计	10	1,489.73	1,487.50	-2.23	-0.15%
三、流动负债	11				
四、非流动负债	12				
负债总计	13				
净资产	14				

十二、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：

1. 委托方未提供机器设备购置发票及构筑物造价合同，以固定资产卡片为依据；
2. 本评估结论只有在委托方、产权持有单位提供的资料真实、合法、有效的条件下成立；
3. 本评估结论未考虑国家经济政策发生重大变化及任何不可抗力力的影响。

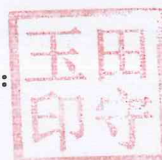
十三、评估报告使用限制说明

- （一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （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；
- （三）本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的除外；
- （四）本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- （五）本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年内有效。

十四、评估报告日

评估报告日为 2016 年 10 月 05 日。

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



评估机构法定代表人：



黑龙江省龙垦资产评估有限公司

