

附件 1:

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

黑龙江省二九一农场
拟转让部分资产项目
资产评估报告

中同华评报字 2020 第 140929 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2020 年 8 月 3 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020005202001003

资产评估报告名称: 黑龙江省二九一农场拟转让部分资产项目资产评估报告

资产评估报告文号: 中同华评报字(2020)第140929号

资产评估机构名称: 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 方军哲(资产评估师)、潘文磊(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 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。

目录

目录	I
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.....	5
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
（一）评估方法的选择.....	9
（二）评估方法简介.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
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	15
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。

黑龙江省二九一农场 拟转让部分资产项目 资产评估报告摘要

中同华评报字 2020 第 140929 号

黑龙江省二九一农场：

北京中同华资产评估有限公司（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，对黑龙江省二九一农场拟转让的部分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：为黑龙江省二九一农场拟转让部分资产行为提供价值参考依据。

评估对象：为黑龙江省二九一农场拟进行转让的部分资产。

评估范围：黑龙江省二九一农场申报的构筑物共计4项，账面原值合计7,098,094.70元，账面净值合计5,103,386.78元（不含占用土地使用权价值）。具体范围以产权持有人填报的评估申报表为准。

评估基准日：2020年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估，截止评估基准日在现状利用前提下黑龙江省二九一农场拟转让的部分资产评估值为544.62万元（含增值税），人民币大写：伍佰肆拾肆万陆仟贰佰元整。

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	510.34	544.62	34.28	6.72
固定资产	2	510.34	544.62	34.28	6.72
资产总计	3	510.34	544.62	34.28	6.72

本次评估结论包含增值税。

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

截止评估基准日，委估构筑物产权人出具了相关的产权证明，承诺对委估构筑物拥有使用、处置及收益的权利。本次构筑物面积均为产权持有人提供，经过评估人员现场核实以及查阅产权持有人提供的工程计划、工程结算报告、验收报告等资料，以产权持有人提供的房屋建筑物的建筑面积作为评估依据。

（二）其他需要说明的事项

截止评估基准日，委估资产所占用的国有土地使用权人为黑龙江省二九一农场，证载用途为农用地，对于委估对象所占用的国有土地使用权由委托人及相关当事人另行协商，本次评估结论不包括评估范围内评估对象所占用的国有土地使用权使用权的价值。

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。

黑龙江省二九一农场
拟转让部分资产项目
资产评估报告正文
中同华评报字 2020 第 140929 号

黑龙江省二九一农场：

北京中同华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，对黑龙江省二九一农场拟转让行为涉及的部分资产在2020年6月30日以现状利用为前提下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

本次评估的委托人及产权持有人均为黑龙江省二九一农场，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）委托人及产权持有人概况

1. 注册登记情况

企业名称：黑龙江省二九一农场（以下简称：“二九一农场”或委托人）

统一社会信用代码：91233002X06334036F

类 型：全民所有制

住 所：黑龙江省双鸭山市集贤县二九一农场场部5委113栋01号

法定代表人：于君

注册资本：叁仟柒佰捌拾万圆整

成立日期：1999年11月03日

营业期限：长期

经营范围：农、林、牧、渔业；谷物、豆类作物的种植、初加工、批发；饮料制造；食用植物油加工；林木育苗、批发；农产品及林产品收购、加工、批发；畜禽饲养及批发；水产养殖、捕捞及批发；房屋租赁服务；机械设备租赁；农业机械服务；化肥、农药（不含危险化学品）批发；货物装卸搬运服务；国内旅游经营服务；热力的生产和供应；砂石开采及批发；防洪除涝设施管理；物业管理；动物用药品批发；公路养护与管理；建筑工程施工服务；互联网零售；农产品；老年人养护服务。（以下

项目限分支机构经营) 仓储, 广告服务、粮食加工、宾馆、餐饮服务、水的生产和供应、客运汽车站。(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)

2. 委托人及产权持有人简介

二九一农场始建于 1955 年, 是由黑龙江省公安厅组建的地方国营农场。1969 年, 经沈阳军区黑龙江生产建设兵团批准, 农场组建为中国人民解放军黑龙江生产建设兵团第三师第二十八团, 隶属于三师。1978 年, 农场恢复黑龙江省二九一农场场名, 隶属于红兴隆国营农场管理局。

二九一农场位于三江平原中部, 坐落在集贤、桦川、富锦二县一市交界处, 行政所属双鸭山市, 东邻别拉音山麓与富锦市锦山乡、西安镇为邻, 西与集贤县的腰屯乡以及桦川的东河乡为界, 南至二道河与友谊农场相望, 北临松花江与普阳农场隔江相望。农场占地总面积 601 平方公里, 下设 4 个管理区 38 个作业站。户籍人口 2 万人。驻场机构有邮局、银行、税务、保险、加油站、电力、通讯、工商、土地等多个部门和单位。农场总播种面积 56 万亩, 其中: 水稻 40.47 万亩, 玉米 13.78 万亩。

(三) 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企业。

(四) 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

根据资产评估委托合同, 黑龙江省二九一农场拟转让部分资产。

本次评估目的是反映黑龙江省二九一农场部分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。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为二九一农场拟转让的部分资产。

评估范围具体包括二九一农场申报的构筑物共计 4 项, 账面原值合计 7,098,094.70 元, 账面净值合计 5,103,386.78 元 (不含占用土地使用权价值)。具体范围以二九一农场填报的评估申报表为准。主要资产情况简介如下:

1、产权状况

委估资产于 2016 年末, 通过资产划转的途径取得。取得后这部分资产的账面原值

及净值均按划转前财务账簿中的原值及净值确定，其中晒场 2013 年科技开发实验站台面硬化在取得时已提足折旧。截止评估基准日，针对委估对象的产权情况，产权持有人提供了委估对象的明细账账页、建筑施工合同及招标代理合同等资料，产权持有人出具了相应的产权证明文件，承诺对委估构筑物拥有使用、处置及收益的权利。截止评估报告出具日，未发现委估资产存在他项权事宜。

2. 构筑物实物状况

委估构筑物共计 4 项，均为水泥晒场农用设施类资产，水泥晒场基层山皮石 300mm 厚，面层 C25 混凝土 200mm 厚，垫层厚在 0.3cm 或 0.45cm。该部分构筑物建成时间为 2011 年至 2013 年。

3. 委估资产使用状况

截至评估基准日，委估资产均由委托人自用，主要用于为辖区内国有农垦企业提供管理、仓储、晒粮等服务。总体使用状况良好，正常维护。

4. 建筑物所占用土地状况：

委估资产所占用的土地使用权人为黑龙江省二九一农场，已办理土地使用权证书，权证编号为黑国用（2000）字第 240 号，证载用途为农用地，使用权类型为划拨，使用权面积 4644.05 公顷。根据委托人委托，本次评估范围不包括委估资产所占用土地使用权，对于土地使用权价值由委托人及相关当事人另行协商。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：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。

本次评估采用符合使用管制要求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。

资产现状利用在本报告中是指被评估资产作为仓储晾晒，仍按其现行用途继续使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）资产交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年6月30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，选择会计核算期中其中的一个月末作为评估基准日，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. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2017，财政部令第97号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等2部部门规章的决定2019年1月2日)；
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. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；
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588号修改，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. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号);

15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

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

(四) 权属依据

1. 产权持有人提供的产权承诺;
2. 产权持有人提供的财务资料;
3. 建设工程造价咨询报告;
4. 产权持有人提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有人提供的项目工程预决算等资料;
2. 评估基准日银行存贷款基准利率;
3. 《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);
4. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格

[2002]1980 号);

5. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

6. 《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);

7. 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)

8. 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;

9. 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;

10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》;
2. 二九一农场与中同华签订的《资产评估委托合同》;
3. 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, 分析上述三种基本方法的适用性, 依法选择评估方法。

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。

市场法也称市场价格比较法, 是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同, 并将类似的市场价格进行调整, 从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法, 是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值, 借以确定被评估的资产价格的一种常用的评估方法。

经现场核实, 根据资产评估准则, 我们对委托评估资产进行分类分析, 委估资产

主要用于为辖区内国有农垦企业提供管理、仓储、晒粮等设施，且产权持有人所在地类似资产交易案例较少，市场法不适用；评估对象本身不直接产生收益，收益法不适用；评估对象于评估基准日可继续使用，且的相关工程造价资料可以取得，可以采用成本法进行评估。

综上所述，在以资产持续使用为前提下，本次评估采用成本法进行评估。

（二）评估方法简介

成本法

1、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时价值的一种评估方法。

计算公式为

评估价值=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+其他费用+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”。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造价。

（2）其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

表4-1 工程建设其它费用表

序号	项 目	计算标准		计算依据
		按投资额	按建筑面积	
1	环境影响咨询费	据实计算		发改价格[2015]299号，参计价格[2002]125号、发改价格[2011]534号
2	招标代理服务费	据实计算		发改价格[2015]299号，参计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
3	建设单位管理费	据实计算		财建（2016）504号
4	勘察设计的费	据实计算		发改价格[2015]299号，参计价格[2002]10号

5	工程监理费	据实计算	发改价格[2015]299号，参发改价格(2007)670号
6	建设项目前期工作咨询	据实计算	发改价格[2015]299号，参计价格[1999]1283号

(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

评估基准日 2020 年 6 月 30 日执行的银行贷款利率如下：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	3.85
一至五年(含五年)	4.25
五年以上	4.65

2) 成新率的确定

本次房屋建筑物和构筑物及其他附属设施采用勘察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（构）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建（构）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资产的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分进行现场勘察，结合建（构）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

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；辅导被评估单位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和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位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. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

4. 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；

5. 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，根据委托人和产权持有人提供的资料，本次评估假设产权持有人对委估资产在评估基准日拥有完全产权。

（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

（一）成本法评估结论

经评估，截止评估基准日在现状利用前提下黑龙江省二九一农场拟转让的部分资产评估值为544.62万元（含增值税），人民币大写：伍佰肆拾肆万陆仟贰佰元整。

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	510.34	544.62	34.28	6.72
固定资产	2	510.34	544.62	34.28	6.72
资产总计	3	510.34	544.62	34.28	6.72

本次评估结论包含增值税。

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论使用有效期

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

截止评估基准日，委估构筑物产权人出具了相关的产权证明，承诺对委估构筑物拥有使用、处置及收益的权利。本次构筑物面积均为产权持有人提供，经过评估人员现场核实以及查阅产权持有人提供的工程计划、工程结算报告、验收报告等资料，以产权持有人提供的房屋建筑物的建筑面积作为评估依据。

（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

未发现二九一农场申报的评估对象存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本评估项目未利用利用专家工作及相关报告。

（五）重大期后事项

未发现二九一农场申报的评估对象存有重大期后事项。

（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

本评估项目不存在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

截止评估报告出具日，未发现二九一农场申报的评估对象存在担保、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持续经营、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

中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、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. 本评估报告是在委托人及被评估单位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、完整性是委托方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

4. 本评估结论包含增值税。

5. 根据委托人说明及提供资料，委估资产所占用的国有土地使用权人为黑龙江省二九一农场，已办理了相应的国有土地使用权证书，证载用途为农用地，本次评估范围不包括委估对象所占用国有土地使用权，对于国有土地使用权由委托人及相关当事人另行协商。

6. 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，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

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2020年8月3日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：方军哲



资产评估师：潘文磊



北京中同华资产评估有限公司

2020年8月3日

