

黑龙江省龙垦资产评估 有限公司

黑龙垦评报字[2019]第 295 号

黑龙江省勤得利农场拟转让机器设备价值项目 资产评估报告书

正文

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贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用成本法，按照必要的评估程序，对黑龙江省勤得利农场拟转让机器设备价值项目所涉及的烘干塔 1 套。在二〇一九年六月十八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。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人、产权持有人均为黑龙江省勤得利农场。

（一）委托人、产权持有人简介

委托人：黑龙江省勤得利农场

法定住所：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（人民币）

类型：全民所有制

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：91233006X0651001X7

产权持有人：黑龙江省勤得利农场

（二）其他资产评估报告使用人

本评估报告仅供委托人、产权持有人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为黑龙江省勤得利农场拟转让机器设备价值项目这一经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

此项评估的对象为黑龙江省勤得利农场申报的烘干塔1套。评估范围为烘干塔1套（其中包括基础、塔体、提升机、护架、风机、热风炉、锅炉房、2座粮仓、安装、输电线路、输送带等），账面原值3,648,346.08元，账面净值2,692,239.06元。（详见资产评估申报明细表）

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

市场价值是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

资产评估基准日为2019年06月18日。

该基准日是由委托人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。

六、评估依据

六、 评估依据

(一) 行为依据

1、关于勤得利农场出售烘干塔及配套设备的批复。建垦局文[2019]45号

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

2、《国有资产评估管理办法》国务院[1991]91号令；

3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院第12号令）；

4、《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日国资办发[1992]36号）；

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日中华人民共和国财政部令第14号）；

6、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（2017年8月23日财资[2017]43号）；

7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日中华人民共和国主席令第5号）；

8、《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准（GB/T50291-1999）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；

10、《城市房地产市场估价管理暂行办法》（1992年9月7日建房[1992]579号）；

11、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日全国人大常委会颁布）。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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[2017]31号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）产权依据

- 1、营业执照；
- 2、固定资产卡片；
- 3、购置发票、记账凭证；
- 4、产权持有人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》2019年版;
- 14、哈尔滨东宇农业工程机械有限公司;(电话:0451-82300761)
- 15、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 16、与此次资产评估有关的其他资料。

七、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,本次评估主要选用成本法对黑龙江省勤得利农场拟转让机器设备价值项目进行评估;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:

计算公式:

评估价值=重置全价×综合成新率

一、机器设备采用成本法进行评估:

1. 设备概况

设备类资产具体包括机器设备共1套。

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:机器设备无异常情况,可继续使用。

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2019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资料 and 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、环境评价费等，根据国家有关文件规定并结合所属项目建设的投资规模确定。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	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：

$$\text{设备进项税} = \text{设备购置价} / 1.17 \times 17\% + \text{运输费} \times 7\%$$

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。

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分七个阶段进行。

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人及产权持有人沟通，查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人及被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订业务委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是黑龙江省勤得利农场申报的烘干塔 1 套。评估范围为烘干塔 1 套（其中包括基础、塔体、提升机、护架、风机、热风炉、锅炉房、2 座粮仓、安装、输电线路、输送带等）。评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、产权持有人和被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。根据委托人提供的初步资料后分析，确定采用重置成本法来确认评估值。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的机构内三级复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、产权持有人及被评估企业、资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

九、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、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、本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 3、本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 4、本次评估假设被评估单位的经营业务合法，被评估资产在符合使用管制要求的情况下使用；
- 5、被评估单位提供的相关基础资料真实、准确、完整；
- 6、根据被评估单位提供的资料，本次评估假设被评估单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权；
- 7、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准。

（二）基本假设

- 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。
- 2、公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场上进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。
- 3、在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

（三）特殊假设

1. 在现场勘查时委托人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、评估结论

综上所述，我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、科学的工作原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，本次评估主要选用成本法对黑龙江省勤得利农场拟转让机器设备价值项目进行评估，现将评估结果报告如下：

在评估基准日委估资产价值为¥2,693,600元。（大写人民币贰佰陆拾玖万叁仟陆佰圆整）委估资产的详细情况请见资产评估结果汇总表及评估明细表。本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为一年（从评估基准日算起，自2019年06月18日至2020年06月17日）

十一、特别事项说明

1、本评估结论仅供黑龙江省勤得利农场拟转让机器设备价值项目使用。

2、资产评估专业人员在委托人的陪同下，对实物资产进行了现场勘察、核对，设备均可正常使用。

3、本评估结论只有在委托人及产权持有人提供的资料真实、合法、有效的条件下成立。

4、评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

5、评估报告正文所盖印鉴必须是原件（红章），复印件无效。

6、资产评估结果汇总表、资产清查明细表必须与报告正文配套，不得分割使用，否则无效。

7、本次评估是在独立、客观、公正的原则下由本人作出的，本人与委托人或其他当事人无任何利害关系，本人在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

8、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

9、本人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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，本人已对产权持有单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认。

10、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而本人执行评估程序一般不能获知的情况下，本人不承担相关责任。

11、评估结论是本人给出的，受本人的执业水平和能力的影响。

12、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表本人不带有偏见的专业分析、意见和结论。

13、评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

14、本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

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，本评估报告不应视作权属证明，对委托评估的全部资产的权属事项或纠纷与评估机构无关。

上述事项，提请报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告适用范围：1、本资产评估报告使用人：委托人、产权持有人；2、本资产评估报告其他使用人：国家法律、行政法规规定的与本评估目的相关的职能部门及相关当事人；3、本资产评估报告载明的经济行为和评估目的；

(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专业人员不承担责任；

(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) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为一年（从评估基准日算起，自 2019 年 06 月 18 日至 2020 年 06 月 17 日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2019 年 06 月 24 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



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