本报告依据中国资产评估准则编制

玛曲县洋祺农副有限公司拟改制所涉及股东全部权益

市场价值评估项目资产评估报告

甘合盛评报字(2023)第066号

（共1册，第1册）

甘肃合盛资产评估有限责任公司

二〇二三年七月五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	6262080011202300065
合同编号：	066
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	甘合盛评报字(2023)第066号
报告名称：	玛曲县洋祺农副有限公司拟改制所涉及股东全部权益市场价值评估项目资产评估报告
评估结论：	12,169,772.31元
评估报告日：	2023年07月05日
评估机构名称：	甘肃合盛资产评估有限责任公司
签名人员：	陶丽春（资产评估师） 会员编号：62000078 闫巧云（资产评估师） 会员编号：62070016

（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07月20日

目 录

声明 2
资产评估报告摘要 3
资产评估报告正文 5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 5
二、评估目的 12
三、评估对象和评估范围 12
四、价值类型 14
五、评估基准日 14
六、评估依据 15
七、评估方法 17
八、评估程序实施过程和情况 19
九、评估假设 22
十、评估结论 23
十一、特别事项说明 24
十二、资产评估报告使用限制说明 25
十三、资产评估报告日 26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 26
资产评估报告附件 27

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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。本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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，并且已提请被评估单位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。

七、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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

玛曲县洋祺农副有限公司拟改制所涉及

股东全部权益市场价值评估项目

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。本摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

甘南藏族自治州供销合作社：

甘肃合盛资产评估有限责任公司接受贵社的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对玛曲县洋祺农副有限公司拟改制所涉及股东全部权益在2023年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为玛曲县洋祺农副有限公司拟改制提供价值参考。

二、评估对象：玛曲县洋祺农副有限公司的股东全部权益市场价值。

三、评估范围：玛曲县洋祺农副有限公司的全部资产及负债。

四、评估基准日：2023年3月31日。

五、价值类型：本报告所采用的价值类型为市场价值。

六、评估方法：采用资产基础法评估。

七、评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

玛曲县洋祺农副有限公司评估基准日总资产账面价值为623.45万元，评估价值为1,372.85万元，增值额为749.40万元，增值率为120.20%；总负债账面价值为155.87万元，评估价值为155.87万元，增值额为0万元，增值率为0%；净资产账面价值为467.58万元，净资产评估价值为1,216.98万元，增值额为749.40万元，增值率为160.27%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023年3月31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	36.62	36.61	-0.01	-0.02%
二、非流动资产	2	586.83	1,336.24	749.41	127.70%
其中：长期股权投资	3	0.60	0.60		
投资性房地产	4				
固定资产	5	75.10	1,019.38	944.28	1257.43%
在建工程	6				
无形资产	7	511.14	316.26	-194.88	-38.13%
其中：土地使用权	8	511.14	316.26	-194.88	-38.13%
待处理非流动资产	9				
资产总计	10	623.45	1,372.85	749.40	120.20%
三、流动负债	11	154.52	154.52		
四、非流动负债	12	1.35	1.35		
负债总计	13	155.87	155.87		
净资产	14	467.58	1,216.98	749.40	160.27%

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

甘肃合盛资产评估有限责任公司

甘合盛评报字(2023)第066号

玛曲县洋祺农副有限公司拟改制所涉及股东全部权益市场价值评估项目资产评估报告

甘南藏族自治州供销合作社：

甘肃合盛资产评估有限责任公司接受贵社的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对玛曲县洋祺农副有限公司拟改制所涉及股东全部权益在2023年3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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一)本次评估的委托人：甘南藏族自治州供销合作社

法定代表人:杨尤荣

经费来源:财政补助

开办资金:￥8.8万元

单位地址:合作市东二路8号

举办单位:甘南州人民政府

统一社会信用代码：1262300001396145XM

有效期:2020年04年01日至2025年04年01日

宗旨和业务范围:对成员社和社有企业履行指导、协调、监督、服务的职能作用。

（二）被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

1.企业名称：玛曲县洋祺农副有限公司

2.住所：甘肃省甘南州玛曲县团结东路65号

3.法定代表人：万德功

4.注册资本：130.8万人民币

5.企业类型：有限责任公司

6.成立日期：成立于1989年10月15日，在玛曲县市场监督管理局注册登记，取得统一

社会信用代码：916230252265201052。

7.经营范围：化肥、调味品、水果、蔬菜、水产品、肉类、五金、家用电器、糖、副食、针织品、鞋帽、房屋租赁***

8.公司股权结构，工商登记注册股东出资及比例

单位：人民币元

股东名称	金额	出资比例
供销社	673,249.50	49%
个人股	700,729.07	51%
合计	1,373,978.57	100%

9.近一期的资产、财务和经营状况

根据玛曲县洋祺农副有限公司提供2023年3月的财务报表以及甘肃信源会计师事务所2023年6月25日出具的甘信源审字（2023）第040号清产核资专项审计报告，玛曲县洋祺农副有限公司近一期资产、财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2023年3月
流动资产	366,152.42
非流动资产	5,868,342.89
资产总计	6,234,495.31
流动负债	1,545,234.41
非流动负债	13,495.00
负债合计	1,558,729.41
所有者权益	4,675,765.90

10.执行的主要会计政策

（1）会计制度:被评估单位执行《企业会计制度》及其补充规定。

（2）记帐原则和计价基础：被评估单位以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

（3）记帐本位币：被评估单位会计核算以人民币为记帐本位币。

（4）应收款项坏账准备的确认标准和坏账准备的计提方法

①坏账准备的确认标准

在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备。

a债务人发生严重的财务困难；b债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾

期等)；c 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；d 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

②坏账的核算方法

公司发生的坏账采用账龄分析法核算。

③坏账准备的计提方法

应收款项坏账准备的确认标准、计提方法为：单项金额重大的应收款项坏单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备；对单项金额不重大的应收款项，以及单项金额重大、但经单独测试后未发生减值的应收款项，以账龄为类似信用风险特征，根据以前年度与之相同或相似的按账龄段划分的信用风险组合的历史损失率为基础，结合现时情况确定类似信用风险特征组合及坏账准备计提比例，计提坏账准备，确定的计提比例如下：

a 账龄在一年以内(含一年)的应收款项按其余额的 0%计提；

b 账龄在一至二年(含二年)的应收款项按其余额的 3%计提；

c 账龄在二至三年(含三年)的应收款项按其余额的 10%计提；

d 账龄在三至五年(含五年)的应收款项按其余额的 20%计提；

e 账龄在五至十年(含十年)的应收款项按其余额的 50%计提；

f 账龄在十年以上的应收款项按其余额的 100%计提。

（5）存货

①存货的分类

公司存货为：低值易耗品。

②存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，领用和发出原材料、在产品及产成品采用“加权平均法”核算。

③存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

直接用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若

持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

资产负债表日通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

④存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制，每年至少全面盘点一次。

⑤低值易耗品的摊销方法

领用时采用一次摊销法摊销。

（6）固定资产

①固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

②各类固定资产的折旧方法：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-40	5%	4.75%-2.38%
机器设备	10-15	5%	9.5%-6.33%
运输设备	6-10	5%	15.83%-9.5%
其他	3-10	5%	31.67%-9.5%

③固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。本公司原则上按单项资产为基础估计可收回金

额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

④融资租入固定资产的认定依据、计价方法

认定依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

a 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

b 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

c 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

d 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

e 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“2、固定资产折旧方法”计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“2、固定资产折旧方法”计提折旧。

⑤其他说明

符合资本化条件的固定资产装修费用：在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

（7）职工薪酬

①职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。

职工薪酬包括：

a 职工工资、奖金、津贴和补贴；

b 职工福利费；

c 医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；

d 住房公积金；

e 工会经费和职工教育经费；

f 非货币性福利；

g 因解除与职工的劳动关系给予的补偿；

h 其他与获得职工提供的服务相关的支出。

②下列各项适用其他相关会计准则：

a 以股份为基础的薪酬，适用《企业会计准则第 11 号—股份支付》。

b 企业年金基金，适用《企业会计准则第 10 号—企业年金基金》。

③确认和计量

企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，应当根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：

a 应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入存货成本或劳务成本。

b 应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。

c 上述（1）和（2）之外的其他职工薪酬，确认为当期费用。

④企业为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，应当在职工为其提供服务的会计期间，根据工资总额的一定比例计算，按照本准则第四条 的规定处理。

⑤企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期费用：

a 企业已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。

该计划或建议应当包括拟解除劳动关系或裁减的职工所在部门、职位及数量；按工作类别或职位确定的解除劳动关系或裁减补偿金额；拟解除劳动关系或裁减的时间。

b 企业不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

（8）收入

①销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

②提供劳务收入

a 在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

b 在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

c 让渡资产使用权收入

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认让渡资产使用权收入。

（9）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。

与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（10）所得税的会计处理方法

①公司核算所得税，主要是为确定当期应交所得税以及利润表中应确认的所得税费用。按照资产负债表债务法核算所得税的情况下，利润表中的所得税费用由两个部分组成：当期所得税和递延所得税。

当期所得税，是指企业按照税法规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应交纳给税务部门的所得税金额，即应交所得税，当期所得税应以适用的税收法规为基础计算确定。

递延所得税是指按照所得税准则规定应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额，即递延所得税资产及递延所得税负债当期发生额的综合结果。

企业应当将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，应当确定递延所得税负债或递延所得税资产。

②所得税的计量

a 资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，应当将期影响数计入变化当期的所得税费用。递延所得税资产和递延所得税负债的计量，应当反映资产负债表日企业预期收回资产或清偿负债方式的纳税影响，即在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，应当采取与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。企业不应当对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

b 资产负债表日，企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。企业当期所得税和递延所得税应当作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(一)企业合并、(二) 直接在权益中确认的交易或事项。与直接计入权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，应当计入权益。

（三）其他报告使用者

本评估报告仅服务于委托人、被评估单位及相关监管机构和部门使用，除国家法律、法规规定外，其他单位或个人不作为本评估报告的使用者。

二、评估目的

为玛曲县洋祺农副有限公司拟改制提供价值参考。

三、评估对象和范围

（一）评估对象

评估对象为玛曲县洋祺农副有限公司股东全部权益市场价值。

（二）评估范围

玛曲县洋祺农副有限公司评估基准日纳入评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产，总资产账面值为623.45万元，负债为流动负债、非流动负债，总负债账面值为155.87万元，净资产账面值467.58万元。该账面值根据甘肃信源会计师事务所2023年6月25日出具的甘信源审字（2023）第040号清产核资专项审计报告确定，具体情况列表如下：

金额单位：人民币万元

	项　　目	账面价值
1	流动资产	36.62
2	非流动资产	586.83
3	其中：长期股权投资	0.60
4	可供出售的金融资产	
5	投资性房地产	
6	固定资产	75.10
7	在建工程	
8	无形资产	511.14
9	其中：土地使用权	511.14
10	待处理非流动资产	
11	资产总计	623.45
12	流动负债	154.52
13	非流动负债	1.35
14	负债总计	155.87
15	净资产	467.58

1.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，无表外资产。

2.对企业价值影响较大的单项资产的法律权属状况、经济状况和物理状况。

(1)应收账款:应收账款评估基准日账面净值2,950.00元。评估基准日，应收账款管理正常，未设定抵(质)押等他项权利;

(2)存货:存货评估基准日账面净值3,340.00元。评估基准日，存货管理正常，未设定抵(质)押等他项权利。

（3）固定资产

A.房屋建筑物类

纳入评估范围的房屋建筑物，评估基准日账面净值738,765.00元，主要为商铺和门卫

室，共2项，于2012年建造。商铺办理了甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证，其余房屋未办理房屋所有权证，以玛曲县洋祺农副有限公司提供的承诺函为依据，现场勘查时，部分房屋租赁给企业或个人使用中，部分房屋处于闲置状态，少量房屋自用，房屋基本现状良好，使用正常，均未设定抵(质)押等他项权力。

B.电子设备

纳入评估范围的电子设备2项。评估基准日账面净值12,198.89元，纳入评估范围的设备现状一般，使用正常，均未设定抵(质)押等他项权力。

（4）无形资产

无形资产为2宗土地使用权，评估基准日账面净值5,111,379.00元，其中：

2005年，通过出让方式取得商业用地，位于玛曲县团结路北侧，面积4,392.50㎡，并办理了玛国用(土)字10-7号土地使用权证，证载权利人：玛曲县洋祺农副有限公司。

2005年，通过出让方式取得商服用地，位于玛曲县尕玛路东侧，面积2,598.20㎡，并办理了甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证，证载权利人：玛曲县洋祺农副有限公司。

四、价值类型

本次评估所采用的价值类型为市场价值，所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额。交易双方当事人应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格:

1.用法律许可的货币进行交易。

2.有自愿的卖方和自愿的买方。

3.一次性付款，且无附带条件下完成交易。

4.买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

5.交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

6.不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2023年3月31日。一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。上述评估基准日由委托人根据会计期末来确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《甘南州供销合作社关于对全系统开展清产核资资产评估工作的通知》州供销函字【2022】26号文件。

（二）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.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；

3.《中华人民共和国公司法》（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）；

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.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年5月13日国务院第8次常务会议通过）；

7.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权〔2006〕306号）；

8.《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令第732号）；

9.《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）；

10.《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）；

11.《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）；

12.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

13.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

14.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第32号）；

15.《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号）；

16.《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企〔2001〕802号）；

17.《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95号）；

18.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第76号）；

19.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）。

（三）评估准则依据

1.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

2.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

3.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

4.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

5.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

9.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

11.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

14.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

15.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

16.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；

17.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

18.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）产权依据

1.玛国用(土)字10-7号土地使用权证复印件;

2.甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号复印件;

3.部分设备购置发票复印件;

4.玛曲县洋祺农副有限公司提供的承诺函。

（五）取价依据

1.《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014];

2.《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；

3.《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知（自然资办函[2019]922号）；

4.企业提供的财务会计、经营方面的资料；

5.评估人员对评估对象进行勘察核实记录；

6.与此次资产评估有关的其他资料；

7.《最新资产评估常用数据及参数手册》；

8.市场询价资料。

（六）其他依据

1.甘肃信源会计师事务所出具的甘信源审字（2023）第040号清产核资专项审计报告；

2.企业法人营业执照。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法有成本法、收益法和市场法，进行资产评估，需要根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

1.企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提是：①被评估企业处于持续经营状态；②被评估企业具有预期获利潜力；③具备可利用的历史资料。

2.企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期获利年限可以预测。

3.企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的前提是：①存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②可收集到与被评估企业可比的参考企业或交易案例的相关市场数据，且相关数据充分、适当、可靠。

4.资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了三种资产评估基本方法(资产基础法、收益法、市场法)的适用性，由于难以收集到足够的同类企业产权交易案例及相关数据，未采用市场法，根据评估目的以及企业实际状况，本次采用

资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

1.流动资产

（1）货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按账面值计算。

（3）存货，采用成本法进行评估。评估人员首先抽查了存货的采购合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实，存货以评估原值结合综合成新率确定评估值。

2.房屋建筑物

对房屋建筑物采用收益法进行评估。

本次以客观租金收益水平预计估价对象未来剩余使用期间的正常净收益，并以适当的折现率将其折现到估价时点，以此确定估价对象的客观合理价值，所以采用收益法评估。根据市场调查租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金之后的值，租赁收入为有效毛租金收入。

收益法基本计算公式：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——收益法评估值；Ri——资产期间收益；r——资本化率；i——持有期间

3.电子设备

根据企业提供的电子设备评估申报明细表进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的并结合委估设备的具体情况，评估方法具体采用成本法，其计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

公式中各项目计算方法及计算依据如下：

A.重置成本采用以下方法确定：

①外购设备：以现行市场含税销售价格加计运杂费、安装调试费及基础设施费用后作为重置成本。现行市场价格通过向生产厂家、市场经销商询价，或参照生产厂家投标报价资料确定。

B.综合成新率的确定：

①设备综合成新率：本次评估对设备综合成新率结合使用年限法、观察法平均确定。

综合成新率＝（技术成新率+年限成新率）/2

技术成新率是评估师通过观察，对设备进行检查，根据经验对委估资产的损耗程度作出的判断。

年限成新率计算公式：

年限成新率=设备尚可使用年限÷(设备已使用年限+设备尚可使用年限)×100%

C.评估值的确定

计算公式：评估价值=重置成本×综合成新率

4.无形资产

无形资产为商业用土地2宗，其中：

2005年，通过出让方式取得商业用地，位于玛曲县团结路北侧，面积4,392.50㎡，并办理了玛国用(土)字10-7号土地使用权证，评估人员通过查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符。

2005年，通过出让方式取得商服用地，位于玛曲县尕玛路东侧，面积2,598.20㎡，并办理了甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证，评估人员通过查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，对委估房屋建筑物采用收益法进行评估，其价值含土地使用权价值。

5.负债

负债主要包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、其他应付款。评估师主要对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程

本次评估自2023年6月11日开始至2023年7月5日工作结束。整个评估工作分五

个阶段进行：

（一）资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导被评估单位申报资料等内容组成。

1.业务受理阶段

项目接洽，明确评估基本事项，包括评估范围、评估对象、评估目的、评估基准日等。

2.前期准备工作

组成资产评估项目小组，在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析，编制资产评估方案。

3.指导被评估单位进行资产评估准备工作

被评估单位积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查明细表。

（二）资产清查核实阶段

1.评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修政和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2.按专业分组，对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况，对资产进行勘查、记录、质量检测和技术鉴定，作出现场勘查鉴定表，具体如下：

（1）流动资产、负债的调查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产及负债进行清查。

（2）房屋建筑物类资产的清查

根据被评估单位提供的房屋建筑物清查资料，由评估机构派出人员对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下：

a 现场指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的《房屋建筑物评估申报明细表》，收集准备相关资料；

b 根据本次房屋具体特点，确定评估标准和方法，拟订现场勘查和调研计划；

c 根据企业提供的《房屋建筑物评估申报明细表》，以及固定资产台账和建筑物台账，核对账面原值净值、建筑物结构、建筑物面积、建筑物购建日期，对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订，做到账表相符；

d 根据《房屋建筑物评估申报明细表》，会同被评估单位房屋管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实，做到表实相符；

e 观察房屋建筑物技术状况、查阅建筑物技术档案资料，并于有关人员座谈，详细了解待估建筑物的使用、维护、维修及工程质量情况。同时，进行市场调研询价工作，了解于委估房屋建筑物地区近似位置、近似结构用房租赁案例，并作详细记录。

（2）设备类资产的清查

根据被评估单位提供的设备类资产清查资料，由评估机构派出人员对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下：

a 现场指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的《设备评估申报明细表》，收集准备相关资料；

b 根据本次设备具体特点，确定评估标准和方法，拟订现场勘查和调研计划；

c 根据企业提供的《设备评估申报明细表》，以及固定资产台账和设备台账，核对账面原值净值、设备名称、设备型号，对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订，做到账表相符；

d 根据《设备评估申报明细表》，会同被评估单位设备管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家，核定数量、位置、服役年龄、安装情况、随机附件、大中小修情况、存放地点、数量及实体状态保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观和技术状况等进行详细了解并作详细记录。

3. 评估对象法律权属调查

对相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对设备购置合同及发票等资料的原件。

4. 分析、整理评估资料的过程和情况

评估人员查阅各类技术资料、图纸、原始凭证；查阅工程概预算及决算资料；调阅资产移交清册、设备购置合同或发票、设备维修核算、设备档案等资料。

（三）评定估算阶段

在现场对各类资产进行核实的基础上，根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本

次资产评估目的及委估资产类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则，结合评估计划的要求，选择适合委估资产的评估方法。

根据评估方法，评估人员开展市场调研、询价工作，整理分析与委估资产有关的作价依据、市场信息、统计资料。在此基础上各专业组对待估的各类资产及相关负债进行评估计算，测算其评估值。

（四）评估结果汇总阶段

1.根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2.撰写评估说明与评估报告。

3.内部复核。由审核部门对资产评估报告书、评估明细表及评估说明进行审核，并根据审核意见进行修改、补充。

（五）提交评估报告阶段

根据评估工作情况，向委托人提交资产评估报告书初稿，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托人及被评估单位提出的意见，并作必要的修改，经委托人确认无误后，履行会签手续，并加盖公章，向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

资产评估假设是指依据有限事实而作出合理推断的资产价格。本次评估遵循如下假设：

（一）关于评估对象的假设

1.假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法规规定；

2.假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制；

3.假设评估对象所涉及的资产在评估基准日不会有对持续使用产生重大影响的重大缺陷，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（二）评估外部环境的假设

1.假设期后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设期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.假设期后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化。

（三）交易的假设：所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即被评估单位合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵；

（四）资产使用状态的假设：假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；

（五）收集资料真实性的假设：委托人和被评估单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；

（六）其他假设：假设期后无不可抗力造成的重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在报告评估基准日时成立，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

我们依照国家有关法律法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产进行必要的勘察、核实、抽查以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了在当时情况下，我们认为必要的程序，除本报告书特别事项对评估结果可能的影响外，在本报告书所有限制与假设条件成立时，我公司在评估基准日2023年3月31日对委托评估资产的评估结论如下：

玛曲县洋祺农副有限公司评估基准日总资产账面价值为623.45万元，评估价值为1,372.85万元，增值额为749.40万元，增值率为120.20%；总负债账面价值为155.87万元，评估价值为155.87万元，增值额为0万元，增值率为0%；净资产账面价值为467.58万元，净资产评估价值为1,216.98万元，增值额为749.40万元，增值率为160.27%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023年3月31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	36.62	36.61	-0.01	-0.02%
二、非流动资产	2	586.83	1,336.24	749.41	127.70%
其中：长期股权投资	3	0.60	0.60		
投资性房地产	4				
固定资产	5	75.10	1,019.38	944.28	1257.43%
在建工程	6				
无形资产	7	511.14	316.26	-194.88	-38.13%
其中：土地使用权	8	511.14	316.26	-194.88	-38.13%
待处理非流动资产	9				
资产总计	10	623.45	1,372.85	749.40	120.20%
三、流动负债	11	154.52	154.52		

四、非流动负债	12	1.35	1.35		
负债总计	13	155.87	155.87		
净资产	14	467.58	1,216.98	749.40	160.27%

本评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

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限为自报告评估基准日起一年内有效。

十一、特别事项说明

（一）资产评估报告使用人应注意以下特别事项对评估结论产生的影响。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（包括但不限于）：

1.权属资料、产权存在瑕疵及资产设定抵押的情形

本次评估资产不存在权属资料、产权存在瑕疵及资产设定抵押的情形。

本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

2.未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据玛曲县洋祺农副有限公司出具的说明，截止评估基准日不存在未披露的承诺及或有事项，不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

3.利用专家工作及相关报告情况

①本次评估的资产、负债的账面价值以甘肃信源会计师事务所2023年6月25日出具的甘信源审字（2023）第040号清产核资专项审计报告中的审定数列示。

②本次评估利用土地估价师工作成果，作为评估报告专业支持。

4.其他需要说明的事项

①本次评估房屋建筑物的建筑面积，以评估人员实地勘查测量并由被评估单位签字确认的评估明细表为依据，若后期房屋建筑面积产生纠纷，与我公司无关。

②本报告中对委估房屋建筑物的建筑面积的陈述不代表评估师对房屋建筑物建筑面积提供保证或鉴证意见，本报告不能成为资产建筑面积的证明文件，亦不为资产建筑面积承担任何法律责任。

③本次委估的房屋建筑物评估价值包含其占用的土地使用权的价值。

④本评估报告结论为含税价值。

⑤本次评估未考虑股东权益价值溢价与折价因素及流动性对评估对象价值的影响。

⑥本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

⑦本报告仅为被评估单位拟改制提供价值参考，不能用于其他方投资或其他目的经济行为。

⑧报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

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。

（二）评估基准日期后重大事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在应予披露的期后重大事项。

2. 在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

①当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

②当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估作价。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估使用限制说明

（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）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评估对象可实现价格的保证。

（五）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除外。

本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2023年3月31日至2024年3月30日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

二〇二三年七月五日

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

甘肃合盛资产评估有限责任公司　　资产评估师：

法定代表人：　　资产评估师：

附件

1、资产评估结果汇总表及评估明细表

2、玛曲县洋祺农副有限公司营业执照复印件

3、玛曲县洋祺农副有限公司承诺函

4、评估对象涉及的主要权属证明资料

5、资产评估师的承诺函

6、甘肃合盛资产评估有限责任公司营业执照复印件

7、甘肃合盛资产评估有限责任公司评估资格证书复印件

8、资产评估师职业资格证书复印件

评估结果汇总表

表1

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：甘南州禾壹供销农特产品开发有限责任公司　　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%
流动资产	960.66	960.66		
非流动资产	75.11	35.84	-39.26	-52.28%
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	45.13	29.61	-15.52	-34.40%
其中：房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	
构筑物及其他辅助设施				
办公设备	3.42	3.64	0.22	6.33%
车辆	2.99	10.70	7.71	257.88%
机器设备	24.89	3.07	-21.82	-87.68%
电子设备	13.83	12.20	-1.63	-11.79%
在建工程	6.15	6.15		
其中：土建工程	6.15	6.15		
无形资产	23.83	0.09	-23.74	-99.64%
其中：其他无形资产	23.83	0.09	-23.74	-99.64%
资产总计	1,035.77	996.51	-39.26	-3.79%
流动负债	844.06	844.06		
非流动负债	203.63	203.63		
负债总计	1,047.69	1,047.69		
净资产	-11.92	-51.19	-39.26	-329.35%

评估机构：甘肃合盛资产评估有限责任公司

法定代表人：

资产评估师：

评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
1	一、流动资产合计	366,152.42	366,090.42	-62.00	-0.02%
2	货币资金	359,862.42	359,862.42		
3	应收账款	202,170.56	202,170.56		
4	减：坏账准备	199,220.56	199,220.56		
5	应收账款净额	2,950.00	2,950.00		
6	存货	3,340.00	3,278.00		
7	二、非流动资产合计	5,868,342.89	13,362,411.30	7,494,068.41	127.70%
8	固定资产原值	750,963.89	10,193,811.30	9,442,847.41	1257.43%
9	减：累计折旧	0.00	0.00		
10	固定资产净值	750,963.89	10,193,811.30	9,442,847.41	1257.43%
11	减：固定资产减值准备				
12	固定资产净额				
13	土地使用权	5,111,379.00	3,162,600.00	-1,948,779.00	-38.13%
14	长期股权投资	6,000.00	6,000.00		
15	三、资产总计	6,234,495.31	13,728,501.72	7,494,006.41	120.20%
16	四、流动负债	1,545,234.41	1,545,234.41		
17	短期借款	940,000.00	940,000.00		
18	应付账款	21,025.41	21,025.41		
19	应付职工薪酬	35,600.00	35,600.00		
20	其他应付款	548,609.00	548,609.00		
21	五、非流动负债	13,495.00	13,495.00		
22	长期应付款	13,495.00	13,495.00		
23	六、负债合计	1,558,729.41	1,558,729.41		
24	七、净资产	4,675,765.90	12,169,772.31	7,494,006.41	160.27%

流动资产评估汇总表

表3

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3--1	货币资金	359,862.42	359,862.42		
3--4	应收账款	2,950.00	2,950.00		
3--9	存货	3,340.00	3,278.00	-62.00	-1.86%
3	流动资产合计	366,152.42	366,090.42	-62.00	-0.02%

填表人：张永坤

评估人员：陶丽春　闫巧云

填表日期：2023年6月11日

货币资金评估汇总表

表3-1

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
3 1	现金	52.13	52.13			
3 2	银行存款	359,810.29	359,810.29			
合　　计		359,862.42	359,862.42			

填表人：　张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春　闫巧云

货币资金--现金评估明细表

表3-1-1

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估值	增减值	增值率	备注
1		人民币			52.13	52.13			
合　　计					52.13	52.13			

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春 闫巧云

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估值	增减值	增值率	备注
1	中国工商银行玛曲县支行	2715081209200009862	人民币			359,810.29	359,810.29			
	合　　计					359,810.29	359,810.29			

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春 闫巧云

流动资产--应收账款评估明细表

表3-4

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄(年)	账面价值	评估价值	增值率	备注
1	玛曲县国，地税局	发票押金		16	1,100.00	1,100.00		
2	扎西才让	欠电费		16	1,899.70	1,899.70		
3	任海峰	欠电费		16	105.45	105.45		
4	道吉解	转让费		16	13,927.00	13,927.00		
5	来本才让	房款		17	19,580.00	19,580.00		
6	李存	货款		17	2,000.00	2,000.00		
7	金吧云旦	房款		20	10,000.00	10,000.00		
8	万德功	房地款		17	15,040.00	15,040.00		
9	拉毛	借款		20	2,000.00	2,000.00		
10	才让扎西	电费		18	273.60	273.60		
11	马存堂	房改款		17	1,076.00	1,076.00		
12	南吉卓玛	房改款		17	200.00	200.00		
13	李仲莲	房改款		17	175.00	175.00		
14	马桂堂	房改款		17	450.00	450.00		
15	刘君荣	房改款		17	6,010.00	6,010.00		
16	张永坤	房改款		17	6,710.00	6,710.00		
17	玛曲县城建局	房改款		21	48,712.50	48,712.50		
18	张文俊	借款		16	10,000.00	10,000.00		
19	张英芳	房改款		17	1,000.00	1,000.00		
20	阿万仓乡	证件费		17	40.00	40.00		
21	固定资产残值收入			17	31,420.00	31,420.00		
22	桑吉，孙子龙，来本才让	借款		15	2,724.17	2,724.17		
23	合作市公安局	押金		16	1,000.00	1,000.00		

流动资产--应收账款评估明细表

表3-4

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄(年)	账面价值	评估价值	增值率	备注
24	甘南州安监局	押金		16	15,000.00	15,000.00		
25	新子龙	货款		16	1,965.00	1,965.00		
26	扎西加	货款		6	5,900.00	5,900.00		
27	临夏土桥经销部	货款		15	69.18	69.18		
28	宋玉婷	电费		17	3,792.96	3,792.96		
合　　计					202,170.56	202,170.56		
减：坏账准备					199,220.56	199,220.56		
减：风险损失								
净　　额					2,950.00	2,950.00		

填表人：　张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春　闫巧云

存货评估汇总表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3.10	低值易耗品	3,340.00	3,278.00	-62.00	-1.86%
存货合计		3,340.00	3,278.00	-62.00	-1.86%
存货跌价准备					
存货合计		3,340.00	3,278.00	-62.00	-1.86%

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春　闫巧云

存货—低值易耗品评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	商品名称	规格型号	计量单位	账面值		评估值			增值率%	备注
				数量	金额	原值	成新率	净值		
1	打印机	HPLaseTJetP1108	台	1	150.00	1,129.00	30%	338.70		
2	复印机	M7400Pro	台	1	360.00	1,299.00	30%	389.70		
3	办公桌		张	2	500.00	698.00	40%	279.20		
4	办公椅		把	3	450.00	777.00	40%	310.80		
5	三人沙发		个	1	450.00	2,000.00	40%	800.00		
6	保险柜	鑫龙盾牌	台	1	500.00	968.00	40%	387.20		
7	资料柜		个	2	300.00	838.00	40%	335.20		
8	验钞机	康芝牌	台	1	270.00	499.00	40%	199.60		
9	烧水壶	5升	个	1	180.00	285.00	40%	114.00		
10	电暖气	aumrtrr	台	1	180.00	309.00	40%	123.60		
合计					3,340.00			3,278.00		

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月11日

评估人员：陶丽春　闫巧云

非流动资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率		备注
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值	
	房屋建筑物类合计	2,807,490.75	738,765.00	10,187,115.16	10,187,115.16	7,379,624.41	9,448,350.16	262.85%	1278.94%	
4-6-1	固定资产--房屋建筑物	2,807,490.75	738,765.00	10,187,115.16	10,187,115.16	7,379,624.41	9,448,350.16	262.85%	1278.94%	
4-6-2	固定资产--构筑物及其他辅助设施									
4-6-3	土地	5,111,379.00	5,111,379.00	3,162,600.00	3,162,600.00	-1,948,779.00	-1,948,779.00	-38.13%	-38.13%	
	设备类合计	22,887.00	12,198.89	16,206.90	6,696.14	-6,680.10	-5,502.76	-29.19%	-45.11%	
4-6-4	固定资产--办公设备									
4-6-5	固定资产--车辆									
4-6-6	固定资产-机器设备									
4-6-7	固定资产-电子设备	22,887.00	12,198.89	16,206.90	6,696.14	-6,680.10	-5,502.76	-29.19%	-45.11%	
4-6	固定资产合计	2,830,377.75	750,963.89	10,203,322.06	10,193,811.30	7,372,944.31	9,442,847.41	260.49%	1257.43%	
4-7	长期股权投资	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	0.00	0.00			
合 计		7,947,756.75	5,868,342.89	13,371,922.06	13,362,411.30	5,424,165.31	7,494,068.41	68.25%	127.70%	

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春 闫巧云

固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建筑物名称	结构	个数	建成年月	建筑面积(M²)	账面价值		评估值		备注
							原值	净值	单价	评估值	
1	甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号	商铺	砖混	20	2012/1/1	360.00	2,807,490.75	738,765.00	2,153.06	775,100.29	中间彩钢棚
		商铺	砖混	7	2012/1/1	180.46			3,300.30	595,571.97	库房
		商铺	砖混	36	2012/1/1	927.98			9,479.87	8,797,129.99	院内菜市场
2		门卫室	彩钢	1	2012/1/1	8.97			2,153.06	19,312.92	
合计						1,477.41	2,807,490.75	738,765.00		10,187,115.16	

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春　闫巧云

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县汪俱农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	使用权类型	用地性质	取得日期	终止日期	面积（平方米）	账面价值		评估价值			增值率	备注
								账面原值	账面净值	评估原值	单价	评估净值		
1	玛国用[illegible]号	团结路北侧	出让	商业	2005年	2054年	4,392.50	3,029,334.00	3,029,334.00	3,162,600.00	720.00	3,162,600.00		
2	甘（2017）玛曲县[illegible]权[illegible]105号	玛曲县东玛路东侧	出让	商服用地	2005年1月24日	2051年1月23日	2,598.20	2,082,045.00	2,082,045.00	-				评估值计入房屋建筑物
合　计							6,990.70	5,111,379.00	5,111,379.00	3,162,600.00		3,162,600.00		

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月11日

评估人员：陶丽春　闫巧云

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋积表制有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	单位	购置日期	账面价值		评估价值			增值率	备注
							账面原值	账面净值	评估原值	成新率	评估净值		
1	监控设备	JF-NVR8032K-QE		1	个	2020年	16,187.00	11,330.90	9,478.00	60%	5,686.80		12个监控头
2	戴尔台式电脑	戴尔		2	台	2010年10月2011	6,700.00	867.99	6,728.90	15%	1,009.34		

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	增值率	备注
1	国库券	1995年	6,000.00	6,000.00		2004年企业改制移交
合计			6,000.00	6,000.00		

填表人：张永坤

评估人员：陶丽春　闫巧云

填表日期：2023年6月11日

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：马曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
5--1	短期借款	940,000.00	940,000.00		
5--4	应付账款	21,025.41	21,025.41		
5--5	应付职工薪酬	35,600.00	35,600.00		
5--10	其他应付款	548,609.00	548,609.00		
流动负债合计		1,545,234.41	1,545,234.41		

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春　闫巧云

流动负债--短期借款评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日期	担保形式	利息率%	账面值	评估价值	增值率	备注
1	中国农业银行玛曲县支行	2004年				600,000.00	600,000.00		
2	中国工商银行玛曲县支行	2004年				50,000.00	50,000.00		
3	玛曲县财政局	2004年				290,000.00	290,000.00		
合　　计						940,000.00	940,000.00		

填表人：　张永坤

填表日期：2023年6月11日

评估人员：陶丽春　闫巧云

流动负债 应付账款评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账龄	账面价值	评估价值	增值率	备注
1	临夏土桥经销部	2007年	货款	16年	1,449.70	1,449.70		
2	刘昌安	2003年	家属院工程款	20年	19,461.48	19,461.48		
3	央宗桑吉	2009年	货款	14年	114.23	114.23		
合计					21,025.41	21,025.41		

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月1日

评估人员：陶丽春 闫巧云

应付职工薪酬估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	增值率	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴			35,600.00	35,600.00		
合　　计				35,600.00	35,600.00		

填表人：　张永坤

填表日期：2023年6月11日

评估人员：陶丽春　闫巧云

流动负债--其他应付款评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名 (结算对象)	业务 内容	发生日期	账面价值	评估价值	增值率	备注
1	浦文虎	房租押金	2012/04	19,360.00	19,360.00		
2	祁孝山	房租押金	2012/04	19,360.00	19,360.00		
3	丁登日系	房租押金	2012/12	19,360.00	19,360.00		
4	王顺平	房租押金	2012/12	19,360.00	19,360.00		
5	肖万龙	房租押金	2012/12	22,400.00	22,400.00		
6	汤作高	房租押金	2012/12	26,656.00	26,656.00		
7	张尔和	房租押金	2012/12	15,808.00	15,808.00		
8	张春红	房租押金	2012/12	10,256.00	10,256.00		
9	方波	房租押金	2012/12	22,048.00	22,048.00		
10	李英儿	房租押金	2012/12	21,664.00	21,664.00		
11	陈红兵	房租押金	2012/12	13,680.00	13,680.00		
12	韩德中	房租押金	2012/12	13,792.00	13,792.00		
13	李尔忠	房租押金	2012/12	17,056.00	17,056.00		
14	马克福力	房租押金	2012/12	11,872.00	11,872.00		
15	姜文昌	房租押金	2012/12	20,512.00	20,512.00		
16	菜木洒	房租押金	2012/12	6,992.00	6,992.00		
17	王哈给	房租押金	2012/12	10,448.00	10,448.00		
18	朗拉日	房租押金	2012/12	5,920.00	5,920.00		
19	姜成林	房租押金	2012/12	5,920.00	5,920.00		
20	菜中华	房租押金	2012/12	2,960.00	2,960.00		
21	马哎有布	房租押金	2012/12	1,232.00	1,232.00		
22	马进忠	房租押金	2012/12	10,800.00	10,800.00		
23	马奴海	房租押金	2012/12	10,800.00	10,800.00		
24	马地力斯	房租押金	2012/12	8,400.00	8,400.00		
25	马亚西尼	房租押金	2012/12	8,574.00	8,574.00		
26	周麦塞	房租押金	2012/12	10,800.00	10,800.00		

流动负债--其他应付款评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名 (结算对象)	业务 内容	发生日期	账面价值	评估价值	增值率	备注
27	马黑麦	房租押金	2012/12	10,800.00	10,800.00		
28	王志清	房租押金	2012/12	10,979.00	10,979.00		
29	马吉海	房租押金	2012/12	8,400.00	8,400.00		
30	马克力木	房租押金	2012/12	10,200.00	10,200.00		
31	马尔河	房租押金	2012/12	12,400.00	12,400.00		
32	杨存平	房租押金	2012/12	20,800.00	20,800.00		
33	韩海玉	房租押金	2012/12	40,200.00	40,200.00		
34	韩军中	房租押金	2012/12	10,800.00	10,800.00		
35	杨存彦	房租押金	2012/12	25,400.00	25,400.00		
36	马[illegible]寿	房租押金	2012/12	10,800.00	10,800.00		
37	杨国明	房租押金	2012/12	11,800.00	11,800.00		
38	王根泰	股金分红	2014/08	10,000.00	10,000.00		
39	索木洒	房租押金	2015/03	5,000.00	5,000.00		
40	赵忠智	房租押金	2019/05	5,000.00	5,000.00		
合计				548,609.00	548,609.00		

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月11日

评估人员：陶丽春　闫巧云

非流动负债评估汇总表

表6

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋积农副有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
6--1	长期借款	0.00	0.00	0.00	
6--2	应付债券	0.00	0.00	0.00	
6--3	长期应付款	13,495.00	13,495.00	0.00	0.00
6--4	专项应付款	0.00	0.00	0.00	
6--5	预计负债	0.00	0.00	0.00	
6--6	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
6--7	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	
6	非流动负债合计	13,495.00	13,495.00	0.00	0.00

长期应付款评估明细表

表6-3

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋积农副有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名 （结算对象）	发生 日期	业务 内容	账面价值	评估价值	备注
1	企业改制移交	2004/1/1	职工风险抵押金	13,495.00	13,495.00	
合　　计				13,495.00	13,495.00	

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月11日

评估人员：陶丽春 闫巧云

净资产评估汇总表

评估基准日：2023年3月31日

被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本	1,373,978.57	1,373,978.57		
2	资本公积	3,377,415.67	3,377,415.67		
3	盈余公积	24,367.70	24,367.70		
4	未分配利润	-99,996.04	-99,996.04		
5	评估增减值		7,494,006.41	7,494,006.41	
净资产合计		4,675,765.90	12,169,772.31	7,494,006.41	

填表人：张永坤

填表日期：2023年6月11日

评估人员：陶丽春　闫巧云

玛曲县洋祺农副有限公司拟改制所涉及股东全部权益市场价值评估项目

资 产 评 估 说 明

甘合盛评报字[2023]第 066 号

甘肃合盛资产评估有限责任公司

二〇二三年七月五日

目 录

第一部分 评估说明使用范围的声明.....3
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....4
第三部分 评估对象与评估范围.....15
第四部分 资产核实情况说明.....17
第五部分 资产基础法评估说明.....20
第六部分 评估结论及其分析.....37

第一部分 评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托人、国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）本次评估的委托人：甘南藏族自治州供销合作社

法定代表人:杨尤荣

经费来源:财政补助

开办资金:￥8.8 万元

单位地址:合作市东二路 8 号

举办单位:甘南州人民政府

统一社会信用代码：1262300001396145XM

有效期:2020 年 04 年 01 日至 2025 年 04 年 01 日

宗旨和业务范围:对成员社和社有企业履行指导、协调、监督、服务的职能作用。

（二）被评估单位：玛曲县洋祺农副有限公司

1.企业名称：玛曲县洋祺农副有限公司

2.住所：甘肃省甘南州玛曲县团结东路 65 号

3.法定代表人：万德功

4.注册资本：130.8 万人民币

5.企业类型：有限责任公司

6.成立日期：成立于 1989 年 10 月 15 日，在玛曲县市场监督管理局注册登记，取得统一社会信用代码：916230252265201052。

7.经营范围：化肥、调味品、水果、蔬菜、水产品、肉类、五金、家用电器、糖、副食、针织品、鞋帽、房屋租赁***

8.公司股权结构，工商登记注册股东出资及比例

单位：人民币元

股东名称	金额	出资比例
供销社	673,249.50	49%
个人股	700,729.07	51%
合计	1,373,978.57	

9.近一期的资产、财务和经营状况

根据玛曲县洋祺农副有限公司提供2023年3月的财务报表以及甘肃信源会计师事务所2023年6月25日出具的甘信源审字（2023）第040号清产核资专项审计报告，玛曲县洋祺农副有限公司近一期资产、财务状况如下：

财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2023年3月
流动资产	366,152.42
非流动资产	5,868,342.89
资产总计	6,234,495.31
流动负债	1,545,234.41
非流动负债	13,495.00
负债合计	1,558,729.41
所有者权益	4,675,765.90

10.执行的主要会计政策

（1）会计制度:被评估单位执行《企业会计制度》及其补充规定。

（2）记帐原则和计价基础：被评估单位以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

（3）记帐本位币：被评估单位会计核算以人民币为记帐本位币。

（4）应收款项坏账准备的确认标准和坏账准备的计提方法

①坏账准备的确认标准

在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备。

a债务人发生严重的财务困难；b债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)；c债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；d其他表明应收款项发生减值的客观依据。

②坏账的核算方法

公司发生的坏账采用备抵法核算。

③坏账准备的计提方法

应收款项坏账准备的确认标准、计提方法为：单项金额重大的应收款项坏账单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备；对单项金额不重大的应收款项，以及单项金额重大、但经单独测试后未

发生减值的应收款项，以账龄为类似信用风险特征，根据以前年度与之相同或相似的按账龄段划分的信用风险组合的历史损失率为基础，结合现时情况确定类似信用风险特征组合及坏账准备计提比例，计提坏账准备，确定的计提比例如下：

a 账龄在一年以内(含一年)的应收款项按其余额的 0%计提；

b 账龄在一至二年(含二年)的应收款项按其余额的 3%计提；

c 账龄在二至三年(含三年)的应收款项按其余额的 10%计提；

d 账龄在三至五年(含五年)的应收款项按其余额的 20%计提；

e 账龄在五至十年(含十年)的应收款项按其余额的 50%计提；

f 账龄在十年以上的应收款项按其余额的 100%计提。

（5）存货

①存货的分类

公司存货为：低值易耗品。

②存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，领用和发出原材料、在产品及产成品采用“加权平均法”核算。

③存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

直接用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

资产负债表日通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

④存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制，每年至少全面盘点一次。

⑤低值易耗品的摊销方法

领用时采用一次摊销法摊销。

（6）固定资产

①固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

②各类固定资产的折旧方法：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-40	5%	4.75%-2.38%
机器设备	10-15	5%	9.5%-6.33%
运输设备	6-10	5%	15.83%-9.5%
其他	3-10	5%	31.67%-9.5%

③固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。本公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

④融资租入固定资产的认定依据、计价方法

认定依据：符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

a 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

b 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

c 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

d 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

e 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

计价方法：融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内按上项“2、固定资产折旧方法”计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内按上项“2、固定资产折旧方法”计提折旧。

⑤其他说明

符合资本化条件的固定资产装修费用：在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

（7）职工薪酬

①职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括：

a 职工工资、奖金、津贴和补贴；

b 职工福利费；

c 医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；

d 住房公积金；

e 工会经费和职工教育经费；

f 非货币性福利；

g 因解除与职工的劳动关系给予的补偿；

h 其他与获得职工提供的服务相关的支出。

②下列各项适用其他相关会计准则：

a 以股份为基础的薪酬，适用《企业会计准则第 11 号--股份支付》。

b 企业年金基金，适用《企业会计准则第 10 号--企业年金基金》。

③确认和计量

企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，应当根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：

a 应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入存货成本或劳务成本。

b 应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。

c 上述（1）和（2）之外的其他职工薪酬，确认为当期费用。

④企业为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，应当在职工为其提供服务的会计期间，根据工资总额的一定比例计算，按照本准则第四条 的规定处理。

⑤企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期费用：

a 企业已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。该计划或建议应当包括拟解除劳动关系或裁减的职工所在部门、职位及数量；按工作类别或职位确定的解除劳动关系或裁减补偿金额；拟解除劳动关系或裁减的时间。

b 企业不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

（8）收入

①销售商品收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，

确认销售商品收入。

②提供劳务收入

a 在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

b 在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

c 让渡资产使用权收入

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认让渡资产使用权收入。

（9）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，

于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（10）所得税的会计处理方法

①公司核算所得税，主要是为确定当期应交所得税以及利润表中应确认的所得税费用。

按照资产负债表债务法核算所得税的情况下，利润表中的所得税费用由两个部分组成：当期所得税和递延所得税。

当期所得税，是指企业按照税法规定计算确定的针对当期发生的交易和事项，应交纳给税务部门的所得税金额，即应交所得税，当期所得税应以适用的税收法规为基础计算确定。

递延所得税是指按照所得税准则规定应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额，即递延所得税资产及递延所得税负债当期发生额的综合结果。

企业应当将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债，将已支付的所得税超过应支付的部分确认为资产。存在应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异的，应当确定递延所得税负债或递延所得税资产。

②所得税的计量

a 资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，应当将期影响数

计入变化当期的所得税费用。递延所得税资产和递延所得税负债的计量，应当反映资产负债表日企业预期收回资产或清偿负债方式的纳税影响，即在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，应当采取与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。企业不应当对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

b 资产负债表日，企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。企业当期所得税和递延所得税应当作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（一）企业合并、（二）直接在权益中确认的交易或事项。与直接计入权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，应当计入权益。

二、关于评估目的的说明

1.评估目的：为玛曲县洋祺农副有限公司拟改制提供价值参考。

2.有关批准文件

《甘南州供销合作社关于对全系统开展清产核资资产评估工作的通知》州供销函字【2022】26 号文件。

三、关于评估范围的说明

玛曲县洋祺农副有限公司评估基准日纳入评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产，总资产账面值为 623.45 万元，负债为流动负债、非流动负债，总负债账面值为 155.87 万元，净资产账面值 467.58 万元。该账面值根据甘肃信源会计师事务所 2023 年 6 月 25 日出具的甘信源审字（2023）第 040 号清产核资专项审计报告确定，具体情况列表如下：

金额单位：人民币万元

	项　　目	账面价值
1	流动资产	36.62
2	非流动资产	586.83
3	其中：长期股权投资	0.6
4	可供出售的金融资产	
5	投资性房地产	

6	固定资产	75.10
7	在建工程	
8	无形资产	511.14
9	其中：土地使用权	511.14
10	待处理非流动资产	
11	资产总计	623.45
12	流动负债	154.52
13	非流动负债	1.35
14	负债总计	155.87
15	净资产	467.58

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是2023年3月31日，评估中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。上述评估基准日由委托人根据会计期末来确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1.对评估结果产生重大影响的事项

无

2.影响经营活动和财务状况的重大合同、诉讼事项

无

3.其他有关抵押、担保及或有负债、资产等事项

无

六、资产负债清查情况

1.清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点

（1）清查范围

本次资产清查范围与评估范围一致，具体资产类型有货币资金、应收账款、存货、房屋建筑物、电子设备、无形资产、短期借款、应付账款、其他应付款、应付职工薪酬等。

（2）主要资产产权状况

本次评估的房屋建筑物，商铺办理了甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号产权证，门卫室未办理不动产权证，以被评估单位提供的承诺函为依据；委估土地使用权办理了玛国用(土)字10-7号土地使用权证和甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证。

（3）实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产包括企业的存货、房屋建筑物、电子设备，分布于玛曲县洋祺农副有限公司院内及办公室内，实物资产使用状况一般。

2.清查工作的组织，时间计划、实施方案

对纳入评估范围内的资产于2023年6月11日起进行了全面清查；清查工作由各科室共同组织，清查过程如下：

（1）往来款项：纳入本次评估范围的往来账主要有应收账款、应付账款、其他应付款等，通过查阅相关合同凭证，分析往来款项的真实性及回收可能性。

（2）存货：为低值易耗品，管理人员对存货进行了详细的盘点，重点核对了存货的规格型号、数量、并进行了登记。

（3）固定资产：房屋建筑物、电子设备，所有固定资产都进行了清查。在清查过程中，管理人员对所有固定资产全部进行了详细的盘点，重点核对了设备的规格型号、数量、使用状况，并对残损报废、闲置设备进行了登记。

（4）应付职工薪酬、其他应付款等：查阅原始凭证，核实计提正确性及真实性。

3.清查结果：本公司清查后，账实相符。

七、所提供的资料清单：

根据资产评估的要求，我们已向评估机构提供以下资料：

1.资产评估申报表；

2.审计报告；

3.各科目相关资料及说明；

4.企业法人营业执照(正本)复印件；

5.被评估单位承诺函。

6.其他与评估资产相关的资料

玛曲县洋祺农副有限公司

二〇二三年六月十一日

第三部分 评估对象与评估范围

一、评估对象与评估范围

（一）评估对象及范围

评估对象为玛曲县洋祺农副有限公司股东全部权益市场价值。

评估范围为玛曲县洋祺农副有限公司全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产，流动负债、非流动负债。

（二）委托评估的资产类型、账面金额

委托评估的资产类型包括：货币资金、应收账款、存货、房屋建筑物、电子设备、无形资产、应付账款、短期借款、应付职工薪酬、其他应付款等。

根据甘肃信源会计师事务所2023年6月25日出具的甘信源审字（2023）第040号清产核资专项审计报告，评估基准日纳入评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产，总资产账面值为623.45万元，负债为流动负债、非流动负债，总负债账面值为155.87万元，净资产账面值467.58万元，具体情况列表如下：

金额单位：人民币万元

	项 目	账面价值
1	流动资产	36.62
2	非流动资产	586.83
3	其中：长期股权投资	0.6
4	可供出售的金融资产	
5	投资性房地产	
6	固定资产	75.10
7	在建工程	
8	无形资产	511.14
9	其中：土地使用权	511.14
10	待处理非流动资产	
11	资产总计	623.45
12	流动负债	154.52
13	非流动负债	1.35
14	负债总计	155.87
15	净资产	467.58

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

（三）委托评估的资产权属状况

本次评估的房屋建筑物，商铺办理了甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号产权证，门卫室未办理不动产权证，以被评估单位提供的承诺函为依据；委估土地使用权办理了玛国用(土)字10-7号土地使用权证和甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证。

二、实物资产分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要为存货、房屋建筑物、电子设备，具体分布情况及特点如下：

存货：为低值易耗品，存放于公司办公室内。经现场勘查，存货整体状况一般。

房屋类资产：为商铺和门卫室，共2项，部分房屋租赁给企业或个人使用中，部分房屋处于闲置状态，少量房屋自用基本现状良好，使用正常。

设备类资产：为电子设备2项，存放在玛曲县洋祺农副有限公司办公室内，资产状况良好。

三、企业申报的土地情况

2005年，通过出让方式取得商业用地，位于玛曲县团结路北侧，面积4,392.50㎡，并办理了玛国用(土)字10-7号土地使用权证，证载权利人：玛曲县洋祺农副有限公司。

2005年，通过出让方式取得商服用地，位于玛曲县尕玛路东侧，面积2,598.20㎡，并办理了甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证，证载权利人：玛曲县洋祺农副有限公司。

四、企业申报的账外资产的类型、数量

无。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

本次评估基准日的账面值以甘肃信源会计师事务所2023年6月25日出具的甘信源审字（2023）第040号清产核资专项审计报告为依据。

第四部分 资产核实情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

1.核实组织工作

根据企业计划和要求，我公司人员在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的核实小组，制定了现场核实实施计划，项目组分为财务、房屋建筑物、设备等小组分别就企业的资产、负债情况进行了详细的核实。项目组核实工作从2023年6月11日至2023年7月5日结束。

2.核实主要步骤

1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“评估调查表”的格式及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估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）初步审查被评估单位提供的资产评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3）现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

对房屋建筑物逐一进行现场勘察，查阅了房屋建筑物的预(决)算书及合同等，根据房屋建筑物的技术状况填写房屋建筑物现场勘察记录表，特别对尚可服务年限与房屋建筑物耐用年限之间的关系等指标，并进行现场记录。

现场勘察中对设备查阅了主要设备的购置合同、决算资料及验收记录，并和设备管理人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行日志、故障记录、大修理和技改等技术资料和文件，填写设备现场勘察表等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的运行情况。

4）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5）核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的设备进行了调查，以确认作到产权清晰。经过核实，资产的产权清晰，权属无争议。

3.清查方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

（1）实物性资产的核实方法

1)对于房屋建筑物，核查每一项房屋的房产状况，并与企业有关人员座谈，了解房产概况，对其面积、层高、结构、账面值等逐一落实，达到实物与明细表相符。

2)对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法。评估人员通过与企业相关人员的座谈，并重点核对和分析账面值中设备价和其他费用的情况。

3)对于存货，在企业全面盘点的基础上，评估人员进行了现场抽查。项目核实阶段，我们会同企业有关人员对企业申报的数量及质量按照评估规范的要求进行了必要的核实。

（2）流动资产、负债核实情况

对非实物性流动资产和负债进行了核实：

1)非实物性流动资产的核实：评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、注册会计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

2)负债的审核：主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、审计师的审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报

评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估实物资产相对集中，评估人员对所有房屋建筑物、设备和存货进行了现场详细勘察和核实，本次核实过程中未发现其他影响资产核实的重大事项。

三、核实结论

(一)资产核实结论

针对此次资产核实工作，被评估单位组织相关人员对账面核算的各项实物资产进行了盘查、记录，将责任落实到具体的负责人、责任人，并通过核对相关权属证明文件等工作，确保资产申报账物、账表、账账相符。

评估人员对列入评估范围资产的核实工作是与被评估单位共同进行的。通过资产核实，资产均账实相符。

评估人员资产核实过程中，重点核实评估申报表与实物资产的一致性，落实资产的真实存在。同时查阅相关的会计凭证和其他文件资料，未发现存在产权纠纷问题。

(二)权属资料、产权存在瑕疵及资产设定抵押的情形

本次委估资产不存在权属资料、产权存在瑕疵及资产设定抵押的情形。

(三)企业申报的账外资产的核实结论

无。

第五部分 资产基础法评估技术说明

本说明评估范围为玛曲县洋祺农副有限公司的全部资产及负债。评估范围包括：流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。现按主要资产类别分述如下：

一、流动资产评估说明

流动资产具体包括货币资金、应收账款、存货，评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	359,862.42
应收票据	
应收账款	202,170.56
减：坏账准备	199,220.56
应收账款净额	2,950.00
预付账款	
应收利息	
其他应收款	
减：坏账准备	
其他应收款净额	
存货	3,340.00
减：存货跌价准备	
存货净额	3,340.00
其他流动资产	
流动资产合计	366,152.42

评估人员根据被评估企业提供的评估基准日资产负债表和评估明细表对列入评估范围的流动资产进行了全面的核实，并按照资产评估准则，遵循独立、客观、科学的工作原则进行资产评估，各项资产的评估方法如下：

（一）货币资金

货币资金账面值为359,862.42元，包括现金和银行存款，币种均为人民币。

1.现金

现金是存放于企业财务室的库存现金，评估基准日账面余额52.13元。

评估人员在企业财务负责人及出纳员陪同下，对库存现金进行了盘点，然后采用倒推的方法（即：盘点日库存现金加：评估基准日至盘点日付出的现金数，

减：评估基准日至盘点日收入的现金数，等于评估基准日账面值）验证评估基准日现金账面值，并与现金日记账、总账现金户余额核对相符后确定其评估值。经评估，现金评估值为52.13元。

2.银行存款

银行存款为被评估单位存放两家金融机构开立的存款账户，评估基准日账面余额359,810.29元。

对于银行存款的评估，采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则按双方调节编制银行存款余额调节表，并对大额银行存款进行函证，确认其余额的真实性，以账实核对一致的金额确认为评估值。评估人员核对了各项存款的对账单和余额调节表，和取得的银行函证余额核对账实一致，以核实后的账面值予以确认。经评估，银行存款评估值为359,810.29元。

经评估，货币资金评估值为359,862.42元。

（二）应收款项

1.委估资产的内容：本次评估的应收款项为应收账款，是应收的货款、房款等。应收账款账面余额202,170.56元，坏账准备199,220.56元，账面净值2,950.00元。

2.评估程序及方法

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析的方法估计评估风险损失。

评估人员向财务及相关人员了解了欠款形成原因、应收款项的账龄及客户信誉情况，查阅了相关依据及账薄，对部分应收款项进行了合同验证，并对客户情况进行了分析。同时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收款项进行了风险分析，并确定了各项应收款项的评估值，对于有确凿证据可以收回的按账面值确认，对于无法确定可回收金额的，按以下比例确定风险损失。

具体的风险损失比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）	备注
1年以内（含1年）	1%	1%	

1至2年	3%	3%	
2至3年	10%	10%	
3至5年	20%	20%	
5至10年	50%	50%	
10年以上	100%	100%	

对于坏账准备，按账面值确定评估值。

3.评估结果：应收账款评估值为2,950.00，评估无增减值。

（三）存货

存货账面余额3,340.00元，存货跌价准备0.00元，存货净额3,340.00元，主要为低值易耗品。存放于该公司的办公区内。评估人员根据企业提供的存货清单、盘点表对其进行了盘点。在清查核实的基础上，根据存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

1.低值易耗品

（1）委估资产的内容：企业低值易耗品主要是企业为持续正常经营办公用品等，账面余额3,340.00元，主要由物品的买价、运杂费、运输途中的合理损耗构成,入账时部分用品已五五摊销。

（2）评估程序及方法：评估人员核查了有关购入发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在的真实性及账面价值的准确性，按现行市场价值综合考虑运杂费等其他费用进行评估，对尚在使用的低值易耗品本次评估按现行市场价值综合考虑综合成新率进行评估，确认其评估价值3,278.00元。

（3）评估结果：低值易耗品的评估价值为3,278.00元，评估减值62.00元，减值率1.86%。

（四）评估结果及其分析

经评估，截止评估基准日2023年3月31日，玛曲县洋祺农副有限公司流动资产的评估价值为366,090.42元。与账面净值366,152.42元比较，减值62.00元，减值率0.02%。

流动资产评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
货币资金	359,862.42	359,862.42		
应收票据				

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
应收账款	202,170.56	202,170.56		
减：坏账准备（风险损失）	199,220.56	199,220.56		
应收账款净额	2,950.00	2,950.00		
预付账款				
应收利息				
其他应收款				
减：坏账准备（风险损失）				
其他应收款净额				
存货	3,340.00	3,278.00	-62.00	-1.86%
减：存货跌价准备				
存货净额	3,340.00	3,278.00	-62.00	-1.86%
其他流动资产				
流动资产合计	366,152.42	366,090.42	-62.00	-0.02%

二、非流动资产说明

固定资产评估说明

（一）房屋建筑物的评估说明

（1）评估范围及概况

①概况：纳入评估范围的房屋建筑物，评估基准日账面净值750,963.89元，为商铺和门卫室，共2项，于2012年建造。商铺办理了甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证，门卫室未办理房屋所有权证,以玛曲县洋祺农副有限公司提供的承诺函为依据,现场勘查时,部分房屋租赁给企业或个人使用中,部分房屋处于闲置状态，少量房屋自用，房屋基本现状良好，使用正常，均未设定抵(质)押等他项权力。

②本次委估房屋建筑物所属实体的管理制度相对健全、管理文件完备。

A.账面原值

被评估单位房屋建筑物账面原值为建造房屋建筑物达到预定可使用状态发生的全部费用支出，包括建造成本、其他费用等。

B.账面净值和折旧

根据房屋建筑物分类折旧年限及相应建筑物预计残值的规定进行提取,账面净值是由账面原值减去提取的折旧后形成。被评估单位根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值。被评估单位折旧政策见下

表：

类　别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-40	5%	4.75%-2.38%

C.房屋建筑物减值准备计提政策

由于被评估单位的固定资产是按固定资产的账面价值与可收回金额孰低计量，因此，被评估单位建筑物减值是按建筑物可收回金额低于账面价值的差额所计提的减值准备。

④位置：委估房屋建筑物位于玛曲县尕玛路东侧。

⑤基本状况：经实地勘察，上述房屋建筑物均能正常使用，状况良好。

⑥产权状况：商铺办理了甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证，门卫室未办理房屋所有权证,以玛曲县洋祺农副有限公司提供的承诺函为依据。

⑦建筑物特征：根据被评估单位提供的有关资料，并通过现场勘验核实、技术测定，建筑物为砖混、彩钢等结构。

（2）评估程序

1.评估准备阶段

根据评估资产构成特点，按照我公司评估规范化要求填写《固定资产—房屋建筑物评估申报明细表》，并根据填报明细内容与相关证明核对一致。

2.现场调查阶段

①根据被评估单位的具体情况，评估人员对所评估的资产进行调查核实；

②评估人员在现场对资产勘察、核实，对清查中发现的问题进行详细记录；

③评估人员现场向有关人员了解资产维护情况，并进行了现场记录；

④收集房屋的相关资料。

3.综合处理阶段

①通过实地了解委估资产周边营业用房的近期租金交易价格；

②进行市场调研询价工作，了解当地工程预结算资料、了解市场上同类、类似建筑物单方造价及现行市场主要建材价格和被评估单位附近地理情况；

③根据委估房产的实际状况，以修正后的客观租金收益水平预计估价对象未来剩余使用期间的正常净收益，并以适当的折现率将其折现到估价时点，以

此确定估价对象的客观合理价值；

4.汇总评估结果并编写评估说明。

（3）评估过程

因本次委估资产周边房产租赁市场活跃，本次以客观租金收益水平预计估价对象未来剩余使用期间的正常净收益，并以适当的折现率将其折现到估价时点，以此确定估价对象的客观合理价值，所以采用收益法评估。

收益法估价适用的前提条件：一是评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；二是房地产未来的收益和风险都能够较准确地量化（预测）。

根据市场调查租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金之后的值，租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

收益法基本计算公式：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——收益法评估值；Ri——资产期间收益；r——资本化率；i——持有期间

评估过程：以玛曲县城北蔬菜场1层商铺为例说明评估测算过程

（一）年有效毛收入的确定

1.测算年有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置，拖欠租金以及其他原造成的收入损失后所得到的收入。

（1）确定潜在毛收入：潜在毛收入为假定房地产在充分利用，无空置状态下可获得的收入。

1）玛曲县城北蔬菜场1层商铺建筑面积月潜在平均租金收入测算过程如下：

①可比实例选取

委估的资产现用途为商铺，根据可比性原则，本次评估选取近期同一供需圈内三个交易实例作为可比实例进行比较，即A、B、C。实例的详细情况见表一

《实例比较表》

表一、《实例比较表》

比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)		玛曲县城北蔬菜场1层商铺	玛曲县城北蔬菜场1层商铺	玛曲县城北蔬菜场1层商铺	玛曲县城北蔬菜场1层商铺
交易单价(元/㎡/月)		待估	60.00	60.00	60.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		近期	近期	近期	近期
区域因素	交通条件	交通便捷度一般	交通便捷度一般	交通便捷度一般	交通便捷度一般
	商服繁华程度	地处购物中心附近，在县城商圈内，商服繁华度较高。	地处购物中心附近，在县城商圈内，商服繁华度较高。	地处购物中心附近，在县城商圈内，商服繁华度较高。	地处购物中心附近，在县城商圈内，商服繁华度较高。
	环境质量完善度	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	水、电、通讯系统完善	水、电、通讯系统完善	水、电、通讯系统完善	水、电、通讯系统完善
	公共设施完善度	附近学校、医院、药店、银行等公共配套设施齐全。	附近学校、医院、药店、银行等公共配套设施齐全。	附近学校、医院、药店、银行等公共配套设施齐全。	附近学校、医院、药店、银行等公共配套设施齐全。
	城市规划限制	齐全	齐全	齐全	齐全
	区域位置	玛曲县团结东路65号	玛曲县团结东路65号	玛曲县团结东路65号	玛曲县团结东路65号
个别因素	建筑物用途	商铺	商铺	商铺	商铺
	房屋结构	混合	混合	混合	混合
	建筑面积	26 ㎡	26 ㎡	26 ㎡	26 ㎡
	楼龄	10年左右	10年左右	10年左右	10年左右
	楼层	一层	一层	一层	一层
	临街状况	较好	较好	较好	较好
	设备及装修	简装	简装	简装	简装
	配套服务设施	设施齐全	设施齐全	设施齐全	设施齐全
	朝向	朝西	朝西	朝西	朝西
	平面布置	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理

②交易情况修正

实例ABC均为近期交易，且近期该区域该类房地产租赁价格无较大波动，基本稳定。

③区域因素修正：区域因素是房地产一定范围内外部环境对房地产租赁价格

有所影响的因素。进行因素修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别排除。影响房地产租赁价格的区域因素主要有位置、繁华程度、交通便捷度、环境、景观、公共配套设施完备程度，城市规划限制等。

④个别因素修正：个别因素是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素。进行个别因素修正，是将可比实例相对于估价对象本身的使用功能、质量好坏方面的差别所产生的交易价格差别排除。影响房地产租赁价格的个别因素主要包括新旧程度、装修、设施设备、平面布置、朝向、楼层等。

表二、比较因素条件指数表

项目		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)		玛曲县城北蔬菜场1层商铺	玛曲县城北蔬菜场1层商铺	玛曲县城北蔬菜场1层商铺	玛曲县城北蔬菜场1层商铺
交易单价(元/㎡/月)		待估	60.00	60.00	60.00
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	环境质量完善度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	区域位置	100	100	100	100
个别因素	建筑物用途	100	100	100	100
	房屋结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	楼龄	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	设备及装修	100	100	100	100
	配套服务设施	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100

表三、比较因素条件系数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C
坐落位置(名称)	玛曲县城北蔬菜场1层商铺	玛曲县城北蔬菜场1层商铺	玛曲县城北蔬菜场1层商铺

交易单价(元/㎡/月)		60.00	60.00	60.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	交通条件	1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量完善度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	公共设施完善度	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	区域位置	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	建筑物用途	1.0000	1.0000	1.0000
	房屋结构	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑面积	1.0000	1.0000	1.0000
	楼龄	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	设备及装修	1.0000	1.0000	1.0000
	配套服务设施	1.0000	1.0000	1.0000
	朝向	1.0000	1.0000	1.0000
	平面布置	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格（元/㎡/月）（取整）		60	60.00	60.00

上述三项可比实例位于同一供需圈区域，修正后价格稍有差异，取其平均值为估价对象单位建筑面积月毛租金，即：（60.00+60.00+60.00）/3=60.00 元/平方米/月。

（2）确定空置率、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失

根据估价对象用途，考虑作为营业用房出租率情况，结合当地同类型营业用房出租率的实际情况，确定预期的的空置率为 1%，拖欠租金及其他原因造成损失为 0%。综合确定该部分月租金收入损失为 1%。

2.租赁押金的利息收入

按照房地产租赁市场常见的惯例，一般较大的面积营业用房产权所有人都会担心高房租的租赁交易不能持续，为了减少这种由于中断租赁而使收益减少的情况，通常都会收取一定的租赁押金。根据市场调查及结合评估人员的工作经验，该部分收入占房屋租金收入的比例较小，因此本次评估不予考虑。

（二）测算年正常运营费用

根据目前房地产租赁市场的成本因素进行分析，主要包括运营费用、税费。运营费用包括管理费用、维修费用、保险费用，税费包括房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加等。即：年运营费用=管理费+维修费+保险费+税费。根据同类型、同结构、同规模房地产经营的一般情况和评估人员的经验测算如下：

1.管理费

管理费是指对出租房屋进行必要的管理所需的费用。分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的支出；二是管理人员的工资支出。结合评估对象的实际状况，管理费按房地产年租金收入（年有效毛收入）的1%计算。

2.维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费。其计算方法比较复杂，一般有造价比例法、经验估计法等，结合评估对象的实际状况，维修费按建筑物重置价的1%计算。重置价参考《建筑工程预算定额》，委估房产重置价为2,200.00元/平方米。

3.保险费

保险费是指为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。根据相关调查，本次保险费率为房屋重置价的1%。

4.税费

根据税法规定，房屋租赁收入应缴的税费主要包括房产税12%、增值税5%、城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%，上述综合费率合计17.50%。

（三）测算年净收益

年净收益=年有效毛租金收入-年运营费用

（四）收益期限

该房产已办理甘（2017）玛曲县不动产权第0000105号不动产权证，本次以产权证载使用年限计算该房产剩余年限作为收益期限，经济使用年限为42年，自评估基准日剩余使用年限为30.8年。

（五）确定资本化率

资本化率可以按安全利率加风险调整值法确定，即：资本化率=安全利率+

风险调整值。安全利率按中国人民银行2023年3月公布的一年期存款利率1.65%确定。考虑目前房地产租赁的平均收益状况、用途等因素，结合对评估对象所在区域房地产市场的调查了解，综合分析商业用途房地产风险调整值在3%-5%，本次评估风险调整值取3%，因此，资本化率=1.75%+3%=4.65%。

（六）计算评估值

预测委估资产预测未来5年租金会在上年的基础上增长5%，净收益会在上年的基础上都会增长，从未来第6年到第30.8年的净收益趋于稳定在第5年的收益水平。测算明细如下表：

项目	计算期					
	1年	2年	3年	4年	5年	6至30.8年
一、有效年毛收入	567,923.76	573,603.00	579,339.03	585,132.42	590,983.74	590,983.74
1、建筑面积	927.98	927.98	927.98	927.98	927.98	927.98
2、潜在月租金收入（元/㎡）	60	60.60	61.21	61.82	62.44	62.44
3、空置率	15%	15%	15%	15%	15%	15%
4、押金利息收入	0	0	0	0	0	0
二、运营费用	126,939.71	127,941.76	128,954.32	129,977.49	131,011.37	131,011.37
1、管理费（1%）	5,679.24	5,736.03	5,793.39	5,851.32	5,909.84	5,909.84
2、维修费（1%）	20,415.56	20,415.56	20,415.56	20,415.56	20,415.56	20,415.56
3、保险费（0.1%）	1,458.25	1,409.65	1,361.04	1,312.43	1,263.82	1,263.82
4、税费（17.50%）	99,386.66	100,380.52	101,384.33	102,398.17	103,422.15	103,422.15
三、年净收益	440,984.05	445,661.24	450,384.71	455,154.93	459,972.37	459,972.37
四、剩余使用年限	30.8					
五、折现率	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%	4.65%
折现期	1	2	3	4	5	25.8
折现系数	0.9556	0.9131	0.8725	0.8338	0.7967	0.6905
六、现值	421,389.44	406,936.27	392,975.92	379,491.74	366,467.60	6,829,869.03
评估价值	8,797,129.99					

因此委估玛曲县城北蔬菜场1层商铺评估值为8,797,129.99元，平均单价=8,797,129.99元/927.98㎡=9,479.87元/㎡。

本次评估门卫室等房屋建筑物评估值均按上述方法测算确定。

（4）评估结果及其分析

玛曲县洋祺农副有限公司房屋建筑物评估值10,187,115.16元，较账面净值738,765.00元比较，增值9,448,350.16元，增值率1278.94%。

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值率%

	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	2,807,490.75	738,765.00	10,187,115.16	10,187,115.16	262.85%	1278.94%
房屋建筑物类合计	2,807,490.75	738,765.00	10,187,115.16	10,187,115.16	262.85%	1278.94%

房屋建筑物评估增值原因：房屋建筑物以评估基准日的市场租金收益测算评估值，较账面价值有所增长，故评估增值。

（一）设备评估说明

（1）被评估单位设备概况

1）评估范围及概况

本次设备的评估范围为玛曲县洋祺农副有限公司所拥有的电子设备，分布于公司办公区内，主要为监控设备和2台电脑，账面原值22,887.00元，账面净值12,198.89元，分别于2010年、2020年购置。

2）设备账面值的构成和折旧、计提减值政策

(1)账面原值

被评估单位设备账面原值为建造设备达到预定可使用状态发生的全部费用支出，包括购置费、其他费用等。

(2)账面净值和折旧

根据设备分类折旧年限及相应设备预计残值的规定进行提取，账面净值是由账面原值减去提取的折旧后形成。被评估单位根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值。被评估单位折旧政策见下表：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	10-15	5%	9.5%-6.33%
运输设备	6-10	5%	15.83%-9.5%
其他	3-10	5%	31.67%-9.5%

(3)设备减值准备计提政策

由于被评估单位的固定资产是按固定资产的账面价值与可收回金额孰低计量，因此，被评估单位设备减值是按设备可收回金额低于账面价值的差额所计提的减值准备。

（2）评估过程

①接受委托，听取被评估单位相关人员对评估对象现状的介绍，了解设备的基本情况；

②编制评估方案，确定评估人员，安排评估进度，作好评估前的准备工作。

③评估人员在被评估单位设备管理人员和技术人员的配合下进行现场勘验，评估人员向设备管理人员和使用人员对各设备的使用情况，利用程度和备管的技术状况等进行了深入了解。在对设备有了全面了解以后，评估人员通过有关渠道进行市场调查询价，搜集设备现行市场销售价格，了解各种设备在评估基准日的市场价格，并充分考虑其必要的运输，安装调试费用核定其重置成本。

④根据现场勘查记录和市场调查询价结果，综合分析评定，确定每台设备的重置成本和成新率，计算评估值。

⑤根据计算结果，填制设备清查评估明细表，编写设备评估说明。

（3）设备现场勘查

本次评估的设备为电子设备。评估人员于2023年6月11日起，由具有相应专业知识和评估经验的工程师对固定资产明细表中涉及的设备实地勘验其设备名称、规格型号、生产厂家、购置日期、数量、主要特征、工艺流程、技术水平状况、日常管理制度、总体成新状况、是否有技术性和经济性贬值等，并对实物进行拍照，最后由双方当事人、委托代理人确认签字。经现场勘查，本次评估范围内的设备整体状况一般，运行正常。

（4）评估方法

根据评估目的并结合委估设备的具体情况，评估方法具体采用成本法，其计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

公式中各项目计算方法及计算依据如下：

①重置成本采用以下方法确定：

A.外购设备：以现行市场含税销售价格加计运杂费、安装调试费及基础设施费用后作为重置成本。现行市场价格通过向生产厂家、市场经销商询价，或参照生产厂家投标报价资料确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

B.非标设备：根据设备现行制造费用加计安装调试费、基础设施费用后作为重置成本。

②综合成新率的确定：

A.设备成新率：本次评估对设备成新率结合使用年限法、观察法平均确定。

综合成新率＝（技术成新率+年限成新率）/2

观察法成新率是评估师通过观察，对设备进行检查，根据经验对委估资产的损耗程度作出的判断。

年限成新率＝（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

B.评估值的确定

计算公式：评估价值=重置成本×综合成新率

（5）评估结果及其分析

玛曲县洋祺农副有限公司所拥有电子设备的评估值为 6,696.14 元，较账面净值 12,198.89 元比较，减值 5,502.76 元，减值率 45.11%。

单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备						
运输设备						
电子设备	22,887.00	12,198.89	16,206.90	6,696.14	-29.19%	-45.11%
设备类合计	22,887.00	12,198.89	16,206.90	6,696.14	-29.19%	-45.11%

设备评估减值原因：评估参考使用年限与财务折旧年限不同，故评估减值。

（二）评估结果及其分析

此次评估的非流动资产的评估净值为 13,362,411.30 元，较账面净值 5,868,342.89 元比较，增值 7,494,068.41 元，增值率 127.70%。

单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
投资性房地产						
长期股权投资	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00		
固定资产	2,830,377.75	750,963.89	10,203,322.06	10,193,811.30	260.49%	1257.43%
在建工程						
工程物资						
无形资产	5,111,379.00	5,111,379.00	3,162,600.00	3,162,600.00	-38.13%	-38.13%
长期待摊费用						
其他非流动资产						
合计	7,947,756.75	5,868,342.89	13,371,922.06	13,362,411.30	68.25%	127.70%

三、负债评估说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的负债为流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、长期应付款等。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	940,000.00
应付票据	
应付账款	21,025.41
预收账款	
应付职工薪酬	35,600.00
应交税费	
应付股利	
其他应付款	548,609.00
其他流动负债	
流动负债合计	**1,545,234.41**
长期借款	
递延收益	
专项应付款	
长期应付款	13,495.00
非流动负债合计	**13,495.00**
负债合计	1,558,729.41

(二)评估说明

评估人员根据企业提供的各科目明细表，对原始凭证进行了审核，以经过审查核实后的、基准日存在的、需支付的负债作为其评估值。各科目评估说明如下：

1.短期借款

短期借款的账面值为940,000.00元，本次评估主要核实借款合同、担保合同等内容的真实性，以经清查核实后的账面值确认为评估值。短期借款评估值940,000.00元。

2.应付账款

应付账款的账面值为21,025.41元，本次评估主要核实相关协议、业务内容、结算方式、期限和金额等内容的真实性，并对大额应付款进行函证，经查阅相关协议文件和有关资料，基准日后款项均需由企业支付，以经清查核实后的账面值

确认为评估值。应付账款评估值 21,025.41 元。

3.应付职工薪酬

应付职工薪酬的账面值为 35,600.00 元，为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括职工工资、奖金、津贴和补贴。对应付职工薪酬及辞退福利通过查阅上级部门下达的工资总额计划、企业薪酬管理办法、工资福利发放文件及相关凭证账簿等资料进行核实，以核实后的账面值作为评估值。应付职工薪酬评估值为 35,600.00 元。

4.其他应付款

其他应付款账面值为 548,609.00 元，是除主营业务以外，与外单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如工程款、押金等。对其他应付款主要核实相关协议、业务内容、结算方式、期限和金额等内容的真实性，并对大额应付款进行函证，对无需支付的款项评估为零，以基准日后企业需实际承付的款项作为评估值。经评估，其他应付款评估值为 548,609.00 元。

5.长期应付款

长期应付款的账面值为13,495.00 元，评估人员查阅了相关的资料，以经清查核实后的账面值确认为评估值。长期应付款评估值13,495.00 元。

(三)评估结果

负债评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	940,000.00	940,000.00		
应付票据				
应付账款	21,025.41	21,025.41		
预收账款				
应付职工薪酬	35,600.00	35,600.00		
应交税费				
应付股利				
其他应付款	548,609.00	548,609.00		
其他流动负债				
流动负债合计	1,545,234.41	1,545,234.41		
长期借款				

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
递延收益				
专项应付款				
长期应付款	13,495.00	13,495.00		
非流动负债合计	13,495.00	13,495.00		
负债合计	1,558,729.41	1,558,729.41		

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，甘肃合盛资产评估有限责任公司对玛曲县洋祺农副有限公司的股东全部权益价值进行了评估。此次评估选用的价值类型为市场价值，评估方法为资产基础法。评估结果如下：

玛曲县洋祺农副有限公司评估基准日总资产账面价值为623.45万元，评估价值为1,372.85万元，增值额为749.40万元，增值率为120.20%；总负债账面价值为155.87万元，评估价值为155.87万元，增值额为0万元，增值率为0%；净资产账面价值为467.58万元，净资产评估价值为1,216.98万元，增值额为749.40万元，增值率为160.27%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023年3月31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	36.62	36.61	-0.01	-0.02%
二、非流动资产	2	586.83	1,336.24	749.41	127.70%
其中：长期股权投资	3	0.60	0.60		
投资性房地产	4				
固定资产	5	75.10	1,019.38	944.28	1257.43%
在建工程	6				
无形资产	7	511.14	316.26	-194.88	-38.13%
其中：土地使用权	8	511.14	316.26	-194.88	-38.13%
待处理非流动资产	9				
资产总计	10	623.45	1,372.85	749.40	120.20%
三、流动负债	11	154.52	154.52		
四、非流动负债	12	1.35	1.35		
负债总计	13	155.87	155.87		
净资产	14	467.58	1,216.98	749.40	160.27%

二、评估结果与账面值的比较，变动情况及其原因

资产总额评估结果与账面值相比较增加749.40万元，增值率120.20%，具

体原因如下：

非流动资产增值749.41万元,增值率127.70%,其中:房屋建筑物增值944.84万元,增值率1278.94%。

评估增值原因：房屋建筑物以评估基准日的市场租金收益测算评估值，较账面价值有所增长，故评估增值。

三、股东部分权益价值的溢价（或者折价）的考虑等内容

本次评估未考虑股东权益价值溢价与折价因素及流动性对评估对象价值的影响。

四、评估结论成立的条件

1.本评估结论系根据报告书中列示的评估原则、依据、前提、方法、程序得出的。

2.本评估结论是反映评估对象在本次特定评估目的下资产的现行公允价值。

3.本评估结论系对评估基准日资产在现有用途不变并继续经营，以及评估基准日之状况经济环境不变的前提下公允价值的反映。

4.本评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

5.本评估结论没有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。

6.本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响。

7.本评估报告依照有关资产评估的法律法规的有关规定作出。

8.本项目评估结论是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估人员与委托人及被评估单位无任何特殊利害关系。

9.本评估结论是由具有评估资格的甘肃合盛资产评估有限责任公司出具的，受本评估机构评估人员的执业水平和能力的影响。

当以上评估结论成立条件改变时，评估结果一般要发生变化。

五、评估基准日后的期后事项及对评估结论的影响

1.以本次评估基准日、特定评估目的及前述条件下得出的评估结论，当评估基准日后发生重大期后事项时，一般评估结论将受到影响。

2.评估基准日之后出具评估报告前未发现发生对评估结论有影响的重大事项。

3.当发生评估基准日期后重大事项时，委托人不能直接使用本评估结论。应重新委托评估机构对期后重大事项作出正确评价，或按原评估方法调整评估结论。

（1）评估基准日后资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）评估基准日后资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。

六、评估结论的效力、使用范围与有效期

1.本评估结论仅为本次评估特定目的而做。系评估人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

2.本评估结论的使用范围按国家法律的有关规定执行。

3.本评估结论仅供委托人为评估目的使用和送交政府部门、评估行业管理部门审查使用。

4.本评估结论的有效期为1年，从评估基准日2023年3月31日起计算。

甘南藏族自治州供销合作社文件

州供销函字（2022）26号

甘南州供销合作社关于对全系统开展清产核资和资产评估工作的通知

各县（市）供销社、州属公司：

根据州委、州政府对供销社综合改革的安排部署和州供销社《甘南州供销合作社清产核资工作方案》的要求，委托北京泛华国金工程咨询有限公司在甘肃省公共资源交易中心阳光交易平台公开招标，甘肃省信源会计师事务所中标承接甘南州供销合作社清产核资工作，甘肃合盛资产评估有限责任公司中标承接甘南州供销合作社资产评估工作，现将有关事宜通知如下。

扫描全能王 创建

一、工作时限：2022年6月7日至2022年6月26日

二、工作承接机构：甘肃信源会计师事务所、甘肃合盛资产评估有限责任公司

三、主要任务：全州供销合作社社有资产，供销社名下全资控股参股的社有企业、乡镇基层供销合作社（乡镇为农服务中心）、村级综合服务社、专业合作社、县级为农综合服务中心等资产。

四、工作要求：为确保清产核资工作质量、提高工作效率，开展清产核资工作应遵循以下工作要求：

（一）加强领导，落实责任。州供销合作社负责监督和协调，各县（市）供销合作社是清产核资工作的责任主体，是一把手工程，指定专人负责，承担提供信息、沟通、协调等责任，全面准确反映提供真实、准确信息资料，承接第三方机构对全州供销系统清产核资、资产评估财务真实性、准确性、结果性负责。

（二）扎实推进、确保质量。要坚持从严标准，以质量、效果为先，时间服从质量，确保账实相符真实可靠完整的结果。开展全州供销合作社清产核资工作是推进供销合作社资产产权更加明晰，摸清家底，推进高质量发展的基础，各相关单位要高度重视，加强领导，精心组织，全力配合，确保高质量完成工作任务，防止走过放场和弄虚作假现象发生。

（三）严肃纪律、加强监管。各单位在清产核资过程中，不得隐匿瞒报，不得擅自改变资产用途；不得转移、转借、

扫描全能王 创建

私分或以其他方式擅自处置社有资产；未经批准不得实施对外投资、产权转让、资产划转、重组改制、担保抵押等重大事项；严禁弄虚作假，捏造债权、债务，涂改、转移或者销毁账目；不得抽逃企业资金；不得悬空银行债务和逃避缴纳税款；严禁突击花钱、分钱、分物，切实防止社有资产流失。对违反规定的单位和个人，将依法依规追究责任。

五、清产核资工作督导组：

组　长：杨尤荣　　甘南州供销合作社党组书记、主任

副组长：旦正才让　甘南州供销合作社副主任

　　仇永明　　甘南州供销合作社副主任

成　员：张晓燕　　甘南州供销合作社财审科副科长

　　孙勇英　　甘南州供销合作社合作指导科副科长

　　毛晓强　　甘南州供销合作社副科级干部

　　才让华旦　合作市供销合作社主任

　　康建明　　夏河县供销合作社主任

　　吴玉平　　临潭县供销合作社主任

　　包忠祥　　卓尼县供销合作社主任

　　肖　平　　舟曲县供销合作社主任

　　李海珠　　迭部县供销合作社主任

　　杨振华　　碌曲县供销合作社主任

　　道　旦　　玛曲县供销合作社主任

　　李宏斌　　甘南州鑫晟农副畜产品有限责任公司

　　陈忠云　　甘南禾壹供销农特产品开发有限责任公司

附件：1、清产核资明细表

扫描仓能王 创建

2、清产核资需提供的资料清单

3、资产评估所需要的资料清单

4、甘南州供销系统清产核资审计与资产评估费用及时间分解表

甘南州供销合作社

2022年6月7日

扫描全能王 创建

中华人民共和国

事业单位法人证书

（副本）

统一社会信用代码 12623000013961145XM

名　　称 甘南藏族自治州供销合作社

宗旨和业务范围 对成员社和社有企业履行指导、协调、监督、服务的职能作用。

住　　所 合作市东二路8号

法定代表人 杨尤荣

经费来源 财政补助

开办资金 ¥8.8万元

举办单位 甘南州人民政府

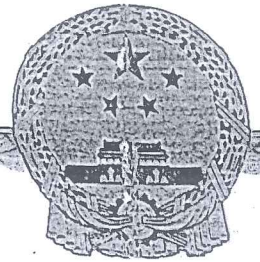
登记管理机关

机构类别 公益一类

有效期自2020年04月01日至2025年04月01日

请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告

国家事业单位登记管理局监制



统一社会信用代码

91623025561144O8XC

营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　玛曲县众望供销有限责任公司

类　　型　有限责任公司(国有独资)

法定代表人　道旦

经营范围　服饰、鞋帽、针织品、五金家电、家具、牛羊肉、牛羊皮、牛羊毛、畜产品流通网络建设、冷链仓储、物流配送、畜副产品加工销售、小额资金互助贷款、电子商务及电子商务网络体系建设、房屋销售及租赁、停车、住宿、物业管理、再生资源回收利用***

注册资本　捌佰壹拾肆万捌仟叁佰元整

成立日期　2010年08月13日

住　　所　甘肃省甘南州玛曲县团结东路65号

登记机关　国家市场监督管理总局

2022 年 04 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局

产权持有人承诺函

甘肃合盛资产评估有限责任公司：

因 拟改制 事宜，我单位配合贵公司对上述经济行为所涉及的全部资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下：

1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、评估范围内的所有资产产权处置未受任何限制；

3、评估范围内的所有资产产权无未决事项及诉讼事宜；

4、评估范围内的部分资产已入账；

5、出具的资产权属证明文件真实、合法、有效；

6、所提供的相关资料客观、真实、科学、合理；

7、不干涉评估工作；

8、对上述承诺承担相应的法律责任。

产权持有人法定代表人或授权代理人签字：

产权持有人印章：

2023 年 6 月 11 日

ཀན་ལྷོ་བོད་རིགས་དང་སྐྱོང་ཁུལ་གོང་འཕེལ་དང་བཅོས་བསྒྱུར་ཡུན་ཁང་གི་ཡིག་ཚ།

甘南藏族自治州发展和改革委员会文件

州发改投资〔2012〕133号

甘南州发展和改革委员会
关于玛曲县供销物流园区半地下商城
建设项目立项的批复

玛曲县发改局:

你局上报的《关于申请玛曲县供销物流园区半地下商城建设项目立项的报告》(玛发改【2012】10)收悉。为了进一步加快你县供销物流园区建设步伐，促进经济社会跨越式发展，方便广大人民群众生活。经我委研究，同意新建玛曲县供销物流园区半地下商城建设项目。现就有关事项批复如

下：

一、项目名称：玛曲县供销物流园区半地下商城项目

二、项目法人：玛曲县众望供销有限责任公司

三、建设内容及规模：建筑面积2000平方米，共两层，主体结构为玻璃幕墙、钢架结构。

四、总投资及资金来源：根据上述建设规模，包括勘探费、设计费及其他有关费用，概算总投资400万元。资金来源为企业自筹解决。

五、建设地址：玛曲县团结东路65号。

六、建设年限：2012年4月至2012年10月

接文后，请抓紧到州政府政务大厅发改委窗口办理固定资产项目投资许可证，到统计部门办理开工登记手续，到地震部门办理抗震设防审查等有关手续。积极筹措建设所需资金，确保按期完成各项建设任务。

二〇一二年三月十日

主题词：建设 项目 立项 批复

甘南州发展和改革委员会 2012年3月20日印发

ཀན་སུ་བོད་རིགས་རང་སྐྱོང་ཁུལ་གོང་འཕེལ་དང་བཅོས་བསྒྱུར་ཡོན་ཁང་གི་ཡིག་ཚ།

甘南藏族自治州发展和改革委员会文件

州发改投资〔2012〕258号

甘南州发展和改革委员会
关于玛曲县供销物流园区仓储商住楼
建设项目立项的批复

玛曲县发改局:

你局上报的《关于申请玛曲县供销物流园区仓储商住楼建设项目立项的报告》(玛发改〔2012〕09号)收悉。为了进一步加快你县供销物流园区建设步伐，完善商业物流仓储中心设施功能，促进经济社会跨越式发展，方便广大人民群众生活。经我委研究，同意新建玛曲县供销物流园区仓储商

住楼建设项目。现就有关事项批复如下：

一、项目名称：玛曲县供销物流园区仓储商住楼项目

二、项目法人：玛曲县众望供销有限责任公司

三、建设内容及规模：新建九层框架结构楼一栋，总建筑面积11600 平方米，其中：一层为仓储大库，二至九层为住宅。

四、总投资及资金来源：根据上述建设规模，包括勘探费、设计费及其他有关费用，概算总投资 2000 万元。资金来源为企业自筹解决。

五、建设地址：玛曲县团结东路 65 号。

六、建设年限：2012 年 5 月至 2013 年 10 月

接文后，请抓紧到州政府政务大厅发改委窗口办理固定资产项目投资许可证，到统计部门办理开工登记手续，到地震部门办理抗震设防审查等有关手续。积极筹措建设所需资金，确保按期完成各项建设任务。

二〇一二年四月二十七日

主题词：建设　项目　立项　批复

甘南州发展和改革委员会　　2012年4月27日印发

ཀན་ལྷོ་བོད་རིགས་ཅང་སྐྱོང་ཁུལ་གོང་འཕེལ་དང་བཅས་བསྒྲུབ་ཡུ་ཡོན་ཁང་གི་ཡིག་ཚ།

甘南藏族自治州发展和改革委员会文件

州发改投资〔2012〕132号

甘南州发展和改革委员会
关于玛曲县城北肉菜市场改建项目
立项的批复

玛曲县发改局:

你局上报的《关于申请玛曲县城北肉菜市场改建项目立项的报告》(玛发改【2012】08)收悉。玛曲县城北肉菜市场建设年限已久、经营设施破旧，已不能适应服务藏区、联系城乡、敷设县乡村三级的发展形势，为了满足你县城乡居民生活需求，促进你县市场繁荣、消费便利、物价平稳、人

民安居乐业和社会稳定，加快城乡建设步伐，积极发展农牧村现代流通业，更好的服务广大人民群众。经我委研究，同意新建玛曲县城北肉菜市场改建项目。现就有关事项批复如下：

一、项目名称：玛曲县城北肉菜市场改建项目

二、项目法人：玛曲县众望供销有限责任公司

三、建设内容及规模：修建两层框架结构房屋一座，建筑面积3600平方米；全封闭钢架阳光板大棚1500平方米；市场交易台1000平方米。

四、总投资及资金来源：根据上述建设规模，包括勘探费、设计费及其他有关费用，概算总投资720万元。资金来源为企业自筹解决。

五、建设地址：玛曲县格萨尔东路55号。

六、建设年限：2012年4月至2012年10月

接文后，请抓紧到州政府政务大厅发改委窗口办理固定资产项目投资许可证，到统计部门办理开工登记手续，到地震部门办理抗震设防审查等有关手续。积极筹措建设所需资金，确保按期完成各项建设任务。

二〇一二年三月二十日

主题词：建设 项目 立项 批复

甘南州发展和改革委员会 2012年3月20日印发

中华人民共和国

建筑工程

施工许可证

（正本）

中华人民共和国建设部

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号623001200704180101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 大西州建设局

专用章 建设工程施工许可

日　　期 2007.4.18

若有全能王创建

建设单位	玛曲县供销社		
工程名称	商贸楼		
建设地址	玛曲县团结东路60号		
建设规模	2737.92	概算总投资	339 万元
设计单位	友谢省长江东设计咨询有限责任公司		
施工单位	鼻兰县第二建筑工程公司		
监理单位	友南展软监理公司		
合同开工日期	2007.04.01	合同竣工日期	2007.10.31
备注			

注意事项：

一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

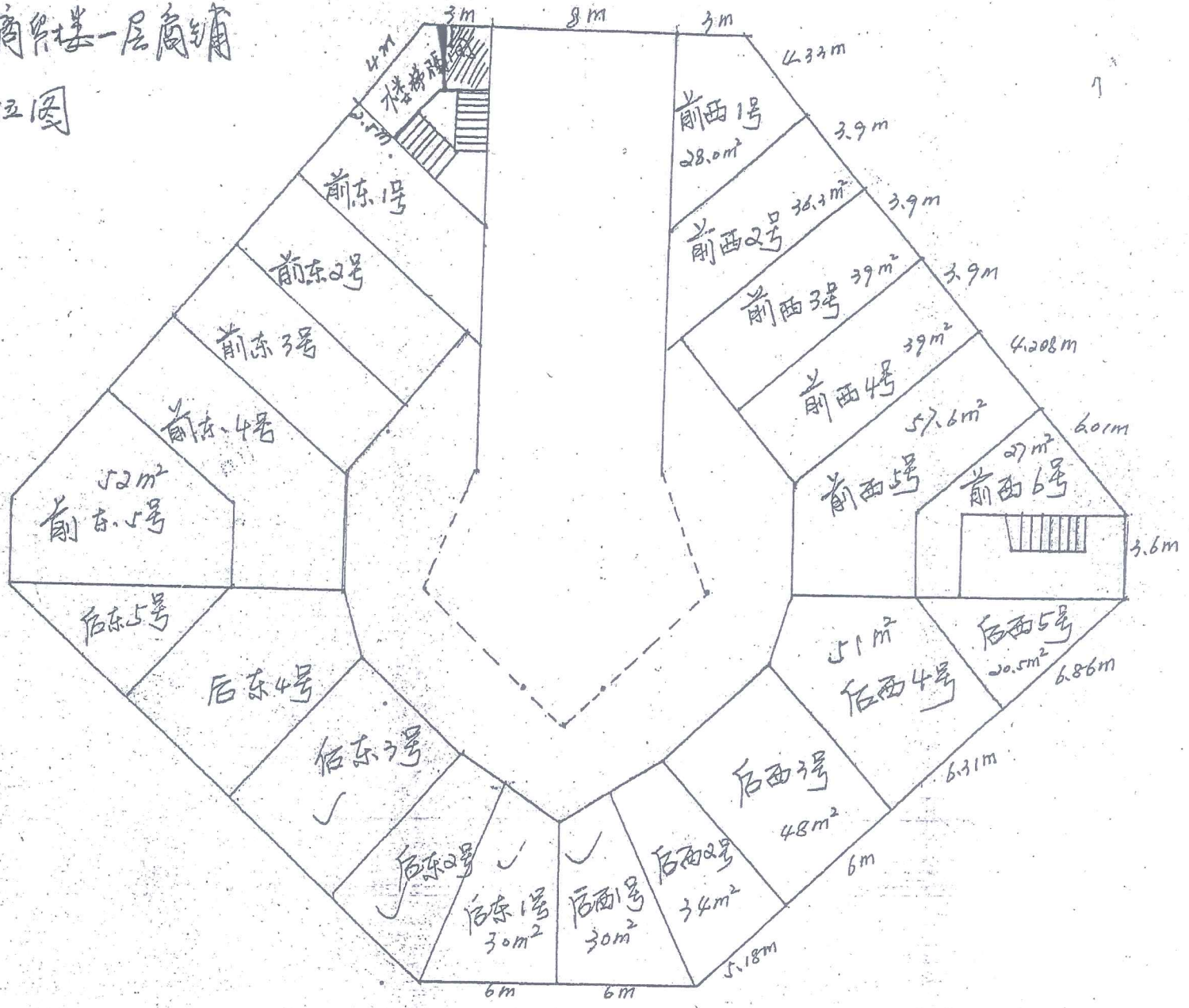
三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。

五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

供销商务楼一层商铺

平面方位图



编号：

建设工程竣工验收报告

工 程 名 称：玛曲县供销商贸大楼

建设单位名称：玛曲县供销社

竣工验收时间：

甘肃省建设厅制

建设工程竣工验收报告

建设工程名称	玛曲县供销商贸楼、配送中心		
建设规模			
建筑面积	2737.92平方米	结构类型、层数	框架三层
施工单位名称	舜兰集第二建筑工程公司		
勘察单位名称	甘肃水文地质工程地质勘察院		
设计单位名称	甘肃禾源建筑设计咨询公司		
监理单位名称	甘南嘉钦工程监理有限责任公司		
开竣工时间	2007年4月1日		
工程投资	539万元		
工程概况			

竣工验收依据：

现行国家和省验收标准。

竣工验收程序：

按照房屋建筑工程及城市基础设施工程竣工验收暂行办法执行。

对工程勘察的评价：

良好

对工程设计的评价：

良好

对工程施工的评价：

良好

对工程监理的评价：

良好

工程竣工验收意见：

工程质量合格，同意验收交付使用。

工程竣工验收结论：

注：结论为：是否符合国家质量标准；能否同意使用！

验收小组组成	姓名	工作单位	技术职称	职务
验收小组组长	赵[illegible]华	供销社		赵[illegible]华
副组长				
验收小组成员	刘磊	甘肃[illegible]建筑设计有限公司	工程师	主任
	毛[illegible]	陕西[illegible]公司		工程师
	赵[illegible]	泰兰县[illegible]建筑工程公司	项目经理	
	盖宇	玛曲城建局	助工	
	王[illegible]	州赛[illegible]监理公司		监理

竣工验收人员签字

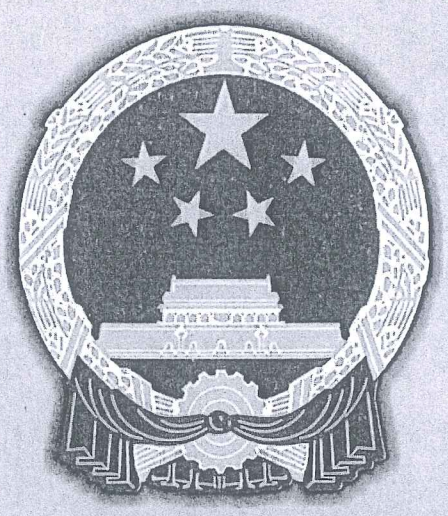
符合质量、同意交付使用

建设单位法定代表人：赵[illegible]华

（公章）

2008年11月 日

中华人民共和国



建设用地规划许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第623025202012028 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日 期 2020年11月26日

用地单位	鸡泊县纵横供销有限责任公司
用地项目名称	鸡泊县城北肉菜市场改建项目
用地位置	鸡泊县格莎尔东街17号
用地性质	国有
用地面积	3200平方米
建设规模	3600平方米
附图及附件名称	

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

甘肃省建设厅印制第

中华人民共和国建设部监制

甘（ 2017 ） 玛曲县 不动产权第 0000131 号

权利人	玛曲县众望供销有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	玛曲县格萨尔东街北侧
不动产单元号	623025 001006 GB00147 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积：14542.20㎡/房屋建筑面积：862.71㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2010年6月22日起 2045年1月21日止
权利其他状况	房屋所在层:1(层); 房屋总层数:3(层); 分摊建筑面积:/; 分摊土地面积:386.09㎡; 共有土地面积:/; 房屋竣工时间:/; 独用土地面积:/; 套内建筑面积:/

附 记

宗 地 图

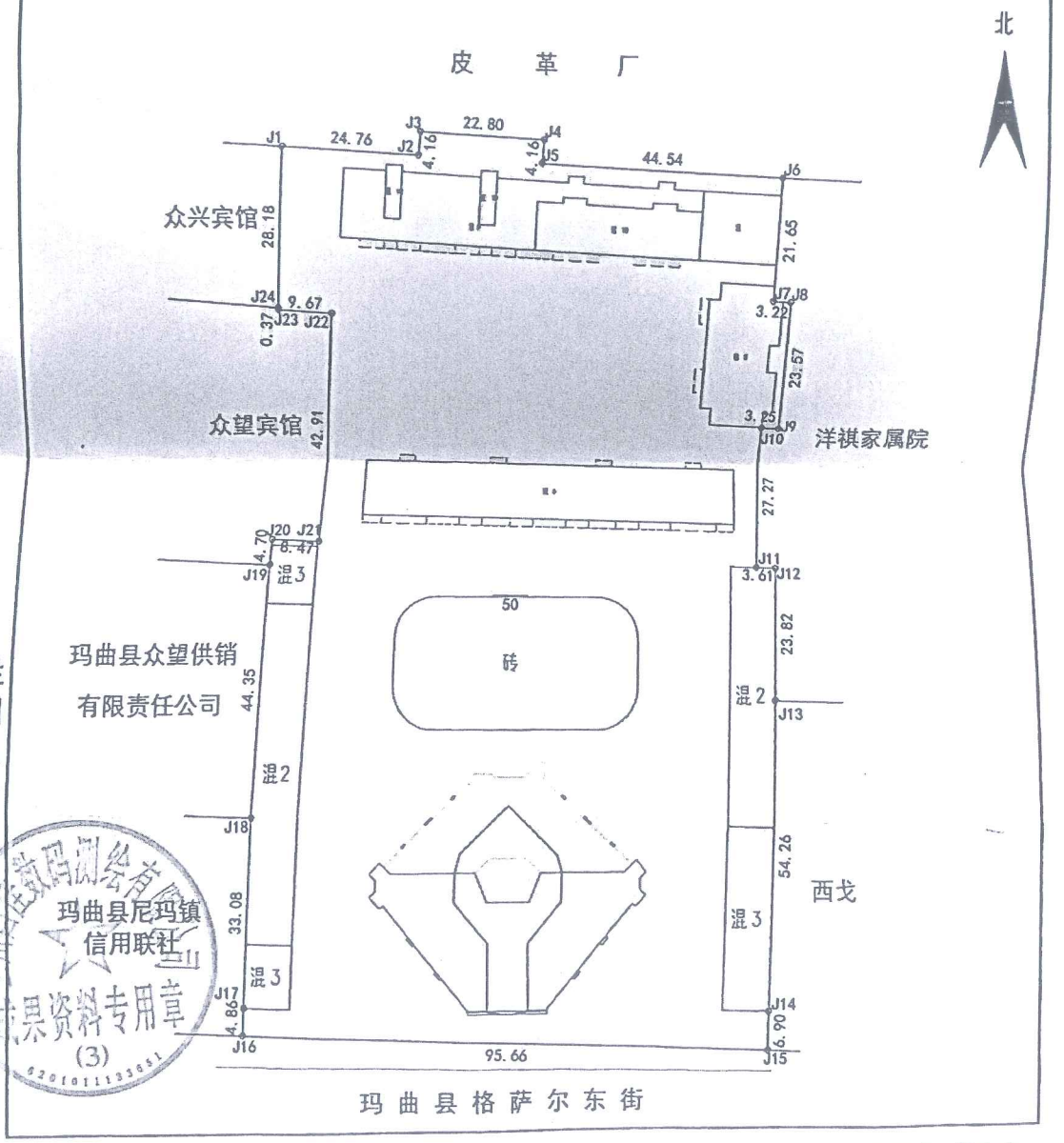
单位：m

宗地代码：623025001006GB00147

土地权利人：玛曲县众望供销有限责任公司

所在图幅号：3763.50-507.00

宗地面积：14542.2 ㎡



兰州昌佳数码测绘有限公司

2017年09月解析法测绘界址点　　1:1050　　制图者：杜发启

制图日期：2017年09月13日　　审核者：周 斌

审核日期：2017年05月15日

གཏན་ཆགས་རྒྱུ་དངོས་བདག་གྲངས

甘（ 2017 ） 玛曲县 不动产权第 0000132 号

བདག་པོ། 权利人	玛曲县众望供销有限责任公司
སྤྱིའི་གནས་ཚུལ། 共有情况	单独所有
ས་གནས། 坐落	玛曲县格萨尔东街北侧
རྒྱུ་དངོས་ཀྱི་ཨང་རྟགས། 不动产单元号	623025 001006 GB00147 F00010004
ཁེ་དབང་གི་རིགས། 权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
ཁེ་དབང་གི་རྣམ་པ། 权利性质	出让/自建房
བཀོལ་ཡུལ། 用途	批发零售用地/商业服务
གཞི་ཁྱོན། 面积	共有宗地面积：14542.20㎡/房屋建筑面积：789.84㎡
བཀོལ་ཡུན། 使用期限	国有建设用地使用权 2010年6月22日起 2045年1月21日止
ཁེ་དབང་གི་གནས་ཚུལ་གཞན་པ། 权利其他状况	房屋所在层:3(层); 房屋总层数:3(层); 分摊建筑面积:/; 分摊土地面积:353.47㎡; 共有土地面积:/; 房屋竣工时间:/; 独用土地面积:/; 套内建筑面积:/

ཟུར་མཆན།

附 记

宗 地 图

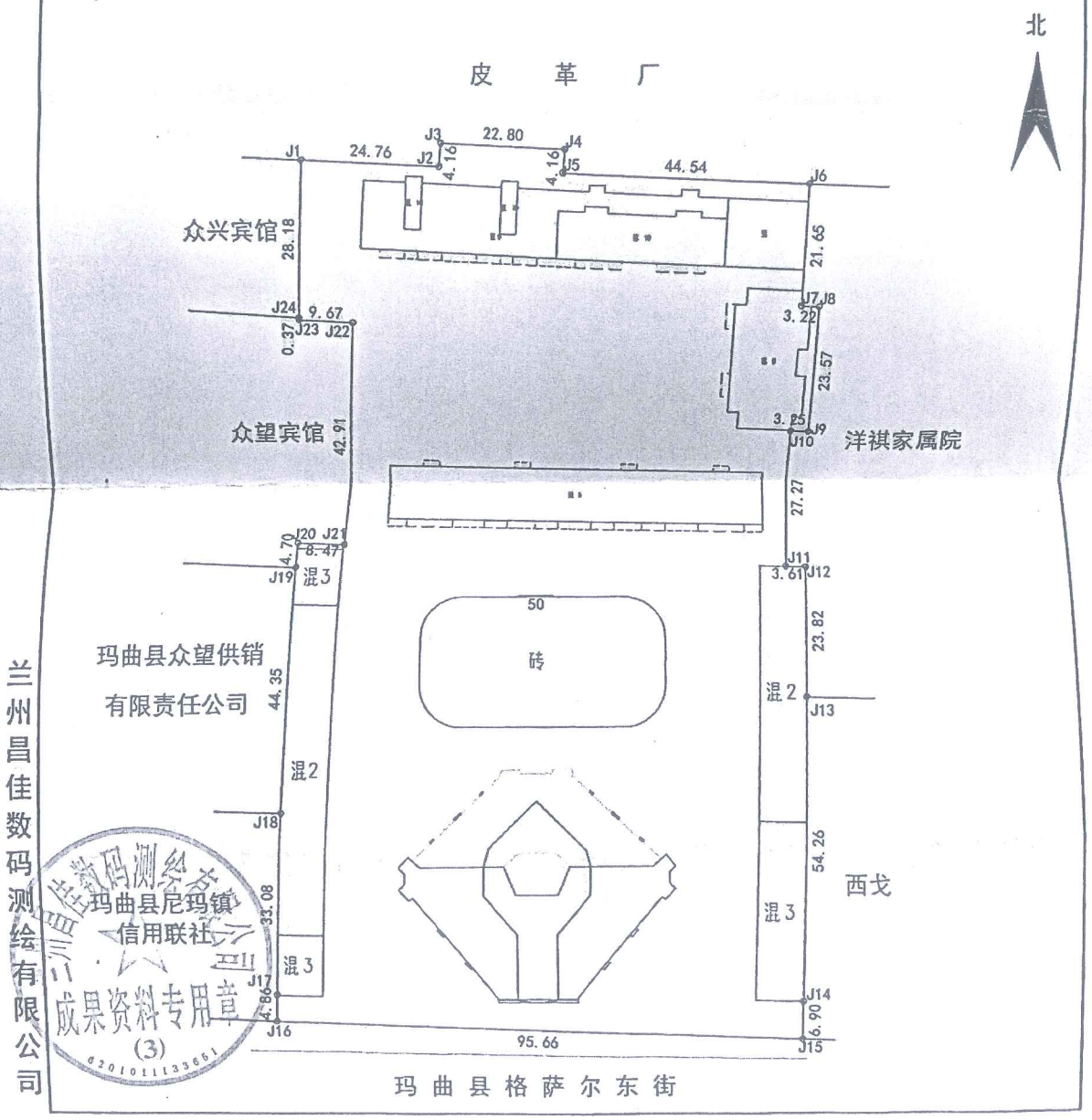
单位：m

宗地代码：623025001006GB00147

土地权利人：玛曲县众望供销有限责任公司

所在图幅号：3763.50-507.00

宗地面积：14542.2 m²



2017年09月解析法测绘界址点

1:1050

制图者：杜发启

制图日期：2017年09月13日

审核者：周 斌

审核日期：2017年05月15日

甘（ 2017 ）玛曲县 不动产权第 0000133 号

权利人	玛曲县众望供销有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	玛曲县格萨尔东街北侧
不动产单元号	623025 001006 GB00147 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积：14542.20㎡/房屋建筑面积：415.92㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2010年6月22日起 2045年1月21日止
权利其他状况	房屋所在层:1(层); 房屋总层数:3(层); 分摊建筑面积:/; 分摊土地面积:186.13㎡; 共有土地面积:/; 房屋竣工时间:/; 独用土地面积:/; 套内建筑面积:/

附记

宗 地 图

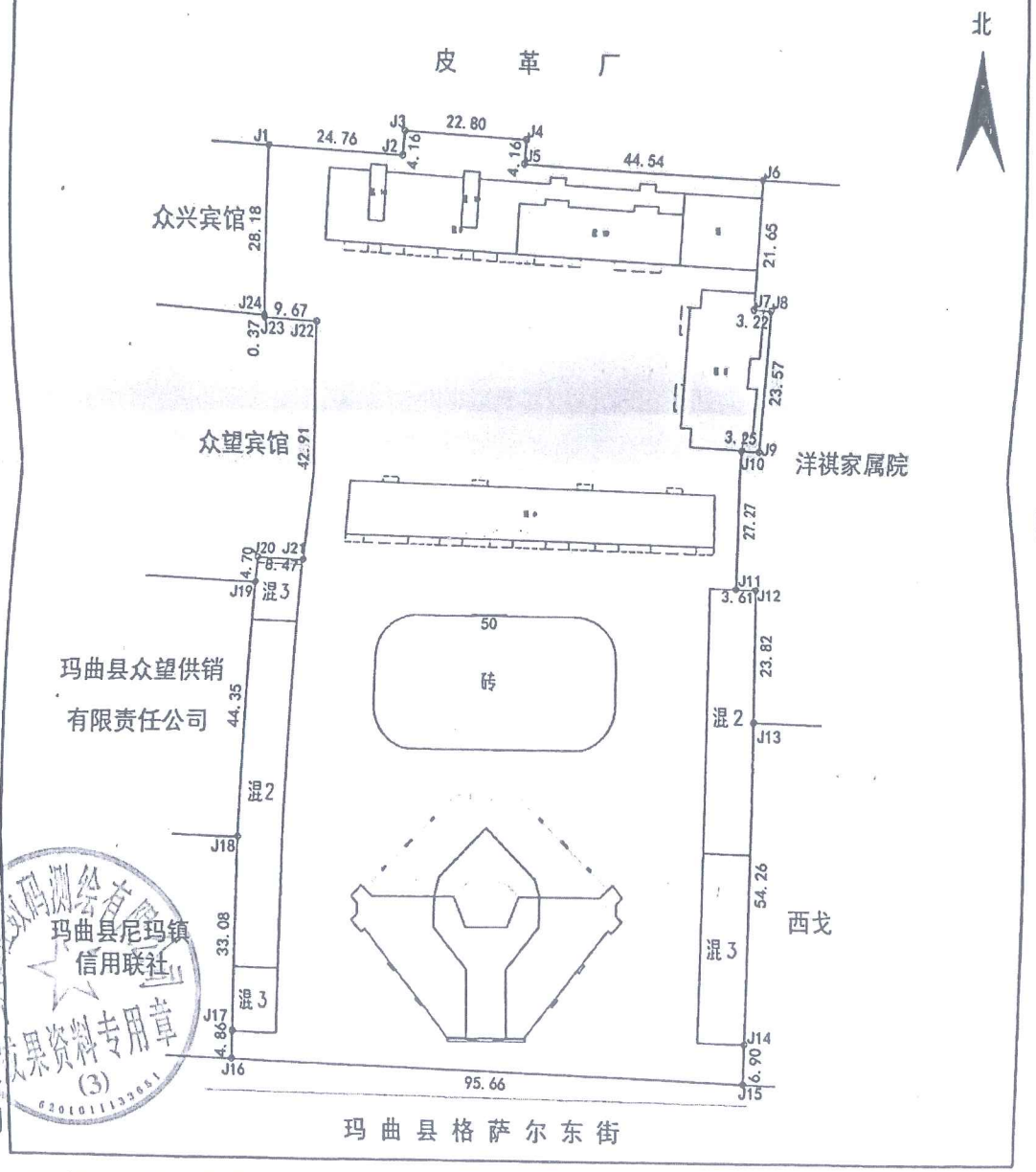
单位：m

宗地代码：623025001006GB00147

土地权利人：玛曲县众望供销有限责任公司

所在图幅号：3763.50-507.00

宗地面积：14542.2 ㎡



兰州昌佳数码测绘有限公司

成果资料专用章 (3)

2017年09月解析法测绘界址点

制图日期：2017年09月13日

审核日期：2017年05月15日

1:1050

制图者：杜发启

审核者：周 斌

廿（ 2017 ） 玛曲县 不动产权第 0000106 号

	玛曲县众望供销有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	玛曲县尕玛路东侧 等
不动产单元号	623025 001006 GB00012 F00010002 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/自建房 等
用途	商服用地/经营 等
面积	共有宗地面积：2598.20㎡/房屋建筑面积:1596.70㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2005年1月24日起 2054年1月23日止
权利其他状况	不动产单元号:623025001006GB00012F00010002 房屋结构:混合结构;房屋用途:经营;专有建筑面积:/(㎡);分摊建筑面积:/(㎡);独用土地面积:/(㎡);分摊土地面积:656.94(㎡);房屋总层数:3(层);所在层:2(层);竣工时间:/; 不动产单元号:623025001006GB00012F00010003 房屋结构:混合结构;房屋用途:经营;专有建筑面积:/(㎡);分摊建筑面积:/(㎡);独用土地面积:/(㎡);分摊土地面积:62.60(㎡);房屋总层数:3(层);所在层:3(层);竣工时间:/;

资产评估师承诺函

玛曲县众望供销有限责任公司：

我们接受委托，对玛曲县众望供销有限责任公司股东全部权益市场价值，以2023年3月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、 具备相应的执业资格。

二、 评估对象和评估范围与委托书内容一致。

三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、 充分考虑了影响评估价值的因素。

六、 评估结论合理。

七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

2023年7月3日

资产评估资格证书

经审查，甘肃合盛资产评估有限责任公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批 准 文 号：甘财企[2008]98 号

批 准 机 关：甘肃省财政厅

证 书 编 号：62080011

发 证 时 间：二〇〇八年八月二十七日

序列号：00003878

中华人民共和国财政部统一印制



营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91620102675936069K

名　　称	甘肃合盛资产评估有限责任公司
类　　型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住　　所	甘肃省兰州市城关区皋兰路4号宏宇大厦14层1403室
法定代表人	陶丽春
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2008年08月14日
营业期限	2008年08月14日 至 2028年08月13日
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估（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）***

登记机关

2019 年 02 月 20 日

提示：每年1月1日至6月30日为年报公示时间

国家企业信用信息公示系统：http://gs.gsxt.gov.cn



资产评估师职业资格证书
登　记　卡

（评估机构人员）



姓名：陶丽春

性别：女

登记编号：62000078

单位名称：甘肃合盛资产评估有限责任公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2022-09-02）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-01-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn



资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：闫巧云

性别：女

登记编号：62070016

单位名称：甘肃合盛资产评估有限责任公司

初次执业登记日期：2007-07-30

年检信息：通过（2022-09-02）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-01-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn