

本报告依据中国资产评估准则编制

中国供销商贸流通集团有限公司拟对公安县
供销商贸物流有限公司增资扩股涉及的公安
县供销商贸物流有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

公信评报字[2025]第 010073 号
(共一册，第一册)

北京公信评估有限公司

2025 年 12 月 16 日

地址：北京市西城区阜成门外大街 1 号四川大厦东塔 13 层

目 录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	19
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	22
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、 资产评估机构和资产评估师签章	27
资产评估报告附件	28

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，本资产评估机构及其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。

三、本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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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；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。

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。

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。

中国供销商贸流通集团有限公司拟对公安县供销商贸物流
有限公司增资扩股涉及的
公安县供销商贸物流有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

公信评报字[2025]第 010073 号

摘 要

特别提示：本摘要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。

中国供销商贸流通集团有限公司：

北京公信评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中国供销商贸流通集团有限公司拟进行增资扩股所涉及的公安县供销商贸物流有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：中国供销商贸流通集团有限公司拟对公安县供销商贸物流有限公司增资扩股，为此，中国供销商贸流通集团有限公司委托本公司对公安县供销商贸物流有限公司股东全部权益价值的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：公安县供销商贸物流有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：公安县供销商贸物流有限公司经审计的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及负债等。截至评估基准日，总资产账面价值 7,841.08 万元，总负债账面价值 5,333.23 万元，所有者权益（净资产）账面价值 2,507.85 万元。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：截至评估基准日，在持续经营条件下，公安县供销商贸物流有限公司的股东全部权益账面价值为 2,507.85 万元，评估价值为 8,066.13 万元（金额

大写：人民币捌仟零陆拾陆万壹仟叁佰元整），评估增值额 5,558.28 万元，增值率 221.64%。

评估结论使用有效期：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为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日有效。

对资产评估结论产生影响的特别事项：

1.2023 年 6 月 6 日，公安县人民政府与供销冷链物流(湖南)有限公司签订《公安县集采集配中心项目招商引资协议》：按照《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发【2011】38 号）文件有关规定，甲方给予乙方产业扶持资金不低于 5480 万元，在乙方项目开工之日起 30 日内将全部产业扶持资金一次性支付给乙方或乙方项目公司。扶持资金应全部用于乙方或项目公司的基础设施建设、招商及农产品渠道建设，其中 70%用于支持乙方项目基础设施建设；剩余资金用于支持乙方自产业扶持资金申请获得批准之日起两年的招商、渠道建设、品牌推广等。

扶持资金如产生相应的税费，则产生的相应税费的地方留存部分也将于乙方提交申请报告后 30 个工作日内全额奖补给乙方或项目公司用于本项目基础设施建设。

按招商引资协议规定，公安县人民政府应补助项目公司 5,480.35 万元作为项目建设资金，公安县人民政府明确了该项目扶持资金为 5,480.35 万元并承诺将尽快拨付。按公安地区同类项目关于项目建设补助资金划拨情况惯例，该笔资金确定能划拨到位。

截至评估基准日，「公安供销商贸」记录应收产业扶持资金 54,803,500.00 元，并冲抵了土地使用权账面值。本次评估未考虑该产业扶持资金后续可能带来的税收影响，提请报告使用者关注。

2.本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

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。

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。

中国供销商贸流通集团有限公司拟对公安县供销商贸物流有限公司增资扩股涉及的 公安县供销商贸物流有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

公信评报字[2025]第 010073 号

中国供销商贸流通集团有限公司：

北京公信评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国供销商贸流通集团有限公司拟进行增资扩股所涉及的公安县供销商贸物流有限公司股东全部权益在 2025 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中国供销商贸流通集团有限公司，被评估单位为公安县供销商贸物流有限公司，评估报告仅供中国供销商贸流通集团有限公司及其关联公司和法律、法规规定的使用者使用。

（一）委托人概况

企业名称：中国供销商贸流通集团有限公司

统一社会信用代码：91110102MA7KM0MQ0J

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市西城区宣武门外大街甲 1 号 14 层 1412

法定代表人：朱延东

注册资本：169300.35 万元

成立日期：2022-03-08

营业期限：长期

经营范围：一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；服装服饰零售；鞋帽零售；日用品销售；食用农产品零售；针纺织品销售；塑料制品销售；皮革制品销售；家用电器销售；电子产品销售；五金产品零售；技术进出口；货物进出口；进出口代理；社会经济咨询服务；会议及展览服务；

信息技术咨询服务；橡胶制品销售；日用陶瓷制品销售；卫生洁具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；电动自行车销售；自行车及零配件零售；文艺创作；专业设计服务；平面设计。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：公安县供销商贸物流有限公司（以下或简称：“公安供销商贸”）

统一社会信用代码：91421022MADKKB3585

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：公安县斗湖堤镇青年路 28 号

法定代表人：刘胤哲

注册资本：3000 万人民币

成立日期：2024-05-12

营业期限：长期

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物），房地产开发经营，餐饮服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，粮油仓储服务，物业管理，非居住房地产租赁，工程管理服务，园区管理服务，供应链管理服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目），仓储设备租赁服务，运输设备租赁服务，集贸市场管理服务，食用农产品批发，农副产品销售，食用农产品零售，互联网销售（除销售需要许可的商品），会议及展览服务，停车场服务，酒店管理，商业综合体管理服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

公安县供销商贸物流有限公司成立于 2024 年 5 月，注册资本为人民币 3,000.00 万元，股东为北京新合作商业发展有限公司，其中，北京新合作商业发

展有限公司出资 3,000.00 万元，占持股比例的 100.00%，注册资本已实缴完成。

设立时股权结构如下表：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
北京新合作商业发展有限公司	3,000.00	100.00	3,000.00	100.00
合计	3,000.00	100.00	3,000.00	100.00

截至评估基准日，公安县供销商贸物流有限公司股东出资额及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
北京新合作商业发展有限公司	3,000.00	100.00	3,000.00	100.00
合计	3,000.00	100.00	3,000.00	100.00

3.公司产权及经营管理结构



4.公司主营业务介绍

公安供销商贸经营范围为房地产开发经营，道路货物运输等。目前公司处于业务筹备与战略规划阶段，尚未开展实质性的经营活动。

5.资产、财务和经营状况

被评估单位近年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
总资产	7,767.78	7,841.08
总负债	5,144.65	5,333.23
所有者权益	2,623.13	2,507.85
项目	2024 年度	2025 年 1-3 月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-376.87	-115.28
净利润	-376.87	-115.28

评估基准日数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2025）第 205141 号标准无保留意见审计报告；其他年度财务数据未经审计，为企业管理层报表数据。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人中国供销商贸流通集团有限公司拟对被评估单位公安县供销商贸物流有限公司进行增资。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定其他资产评估报告使用人为中国供销商贸流通集团有限公司及其关联公司。

本资产评估报告仅供委托人、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。

二、评估目的

中国供销商贸流通集团有限公司拟对公安县供销商贸物流有限公司增资扩股，为此需对评估基准日公安县供销商贸物流有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本次评估依据的经济行为文件为：中国供销集团董事会会议纪要（2024 年第 19 期）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是公安县供销商贸物流有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为公安县供销商贸物流有限公司截至评估基准日经审计后的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及负债等。截至评估基准日，总资产账面价值 7,841.08 万元，总负债账面价值 5,333.23 万元，所有者权益（净资产）账面价值 2,507.85 万元。

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	7,819.91
2	非流动资产	21.17
3	其中：债权投资	
4	其他债权投资	

项目		账面价值
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	其他权益工具投资	
8	其他非流动金融资产	
9	投资性房地产	
10	固定资产	21.17
11	在建工程	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	使用权资产	
15	无形资产	
16	开发支出	
17	商誉	
18	长期待摊费用	
19	递延所得税资产	
20	其他非流动资产	
21	资产总计	7,841.08
22	流动负债	5,333.23
23	非流动负债	
24	负债合计	5,333.23
25	净资产（所有者权益）	2,507.85

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴财光华审会字（2025）第 205141 号无保留意见的审计报告。

（三）企业的主要资产情况

1、存货-开发成本

①公安供销商贸所拥有的位于公安县竹溪大道往西的“中国供销·公安商贸物流园（公安县域集采集配中心）”项目，该工程于 2025 年 1 月开工建设预计 2026 年 6 月完工，截止基准日项目工程为前期阶段尚未开始正式施工建设。截止评估报告日，项目工程进度为(1)商业一期 1-4#、8-11#楼主体结构全部封顶，1#8#楼屋面工程完成，2-4#楼防水施工完成;(2)商业一期 20#楼主体结构完成 50%，钢结构完成 50%，21#楼主体结构完成 25%;(3)商业一期 1-4#、8#、10#、11#楼室内砌体完成 80%;(4)商业一期 1#楼电商中心外立面施工完成，1#楼副楼、3#、4#、8#、10#楼外墙抹灰完成;(5)商业一期室外管网及市政道路完成 85%。综上所述，整体完成进度情况为 20%。

②公安供销商贸所拥有的位于公安县斗湖堤镇曾埠头村的土地使用权，土地

证号为鄂(2024)公安县不动产权第0004721号,证载权利人为公安县供销商贸物流有限公司,土地面积共计119,270.47平方米,其中,批发市场用地使用权面积75,439.18 m²,到期日2064年07月17日;仓储用地使用权面积43,831.29 m²,到期日2074年07月17日;此土地使用权已抵押给中国银行股份有限公司荆州分行,抵押方式为一般抵押,债权履行期限自2025年2月24日至2042年3月31日。

2、设备类资产

(1)电子设备共计24项,主要为电脑、打印机、空调、办公桌椅等。购置时间为2024-2025年,截至基准日,均可正常使用。

(2)运输设备共计1辆,包括丰田客车,购置于2024年,截至基准日,可正常使用。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

(五)企业申报的表外资产的类型、数量

未申报。

(六)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估价值)

本资产评估报告引用中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的中兴财光华审会字(2025)第205141号无保留意见的审计报告。除此之外无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,同时考虑价值类型与评估假设的相关性等,确定本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方,在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一)本报告评估基准日是2025年3月31日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则,由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中, 评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等, 均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 中国供销集团董事会会议纪要 (2024 年第 19 期)

(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. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过) ;
3. 《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) ;
4. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订) ;
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正) ;
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正) ;
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正) ;
8. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过) ;
9. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过) ;
10. 《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过) ;
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号发布, 国务院令第 732 号修订) ;

- 12.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号发布，国务院令第 709 号修订）；
- 13.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
- 14.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 15.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发〔1992〕36 号）；
- 16.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；
- 17.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）；
- 18.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；
- 19.《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）；
- 20.《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）；
- 21.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
- 22.国务院国资委印发《企业国有资产交易操作规则》（国资发产权规〔2025〕17 号）；
- 23.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第〔2016〕36 号）；
- 24.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
- 25.《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）；
- 26.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 17 号，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第四次修订）；
- 27.《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）。
- 31.中华人民共和国土地增值税暂行条例（国务院令第 138 号 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

32. 中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则（财政部 财法字〔1995〕6号）；

33. 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《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. 不动产权证书、国有土地使用权转让合同等；
2. 机动车行驶证；
3. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《中国土地市场网》；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；

4.与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- 2.中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；

七、评估方法

（一）评估方法概述

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

（二）评估方法选择

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。本项目三种方法的适用性分析：

1.资产基础法适用性分析

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数选择都有充分的数据资料作为基础和依据，财务数据经过审计，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的账外资产，故可以采用资产基础法进行评估。

2.收益法适用性分析

收益法使用通常具备的三个条件是：被评估企业满足持续经营假设；能够对企业未来收益进行合理预测；能够充分获取被评估企业的资料。本次评估，被评

估单位成立时间较短，并且自设立以来尚未开展实质性经营业务，不具备收益法的使用条件。因此本评估项目不适宜采用收益法进行评估。

3.市场法适用性分析

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结论说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到足够数量的在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的可比企业或交易案例，不具备使用市场法的条件，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

综上所述，根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收款项

包括其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估价值。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估价值；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”科目按零值计算。

（3）预付账款

评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面价值作为评估价值。

对于那些有确凿依据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估价值为零。

(4) 存货

存货包括: 存货为存货-开发成本, 开发成本主要为中国供销·公安商贸物流园施工与尚未开发的土地使用权。

①对公安县竹溪大道往西的“中国供销·公安商贸物流园(公安县域集采集配中心)”项目开工时间距基准日半年内的在建项目,根据其在建工程申报金额,经账实核对后,以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

②对尚未开发的土地使用权,对土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上,结合待估宗地区位、用地性质、利用条件、当地土地市场状况、可获取的资料及有关评估方法的适用条件等,本次对土地使用权价值选择市场比较法进行评估。具体选择理由如下:公开市场上该类型土地交易频繁,可获得详细数据信息,且市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结论说服力强的特点。

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出评估对象在评估期日地价的一种方法。其公式为:

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

其中:

V--估价宗地价格

VB--比较实例价格

A--评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B--评估对象评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C--评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D--评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

(5) 其他流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面价值确定评估价值。

2.非流动资产

评估范围内的非流动资产主要为固定资产。

(1) 设备类

设备类资产评估方法为成本法、收益法和市场法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合设备的具体情况，按照原地续用原则，对于正处于使用状态的正常生产经营用的设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，采用成本法评估；

①重置成本的确定

A.运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，加上车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税〔2016〕36号”及“财税〔2019〕39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置成本应该扣除相应的增值税，因此车辆重置成本计算公式如下：

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣增值税进项税额

其中：车辆购置税=车辆购置价/1.13×税率

B.电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照市场上类似设备不含税价格确定其重置成本。

②综合成新率的确定

A.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

年限法成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

B.对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整，其公式为：

年限法成新率=〔规定使用年限（或经济寿命）-已使用年限〕/规定使用年限（或经济寿命）×100%

行驶里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

③评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

3.负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托、评估准备

接受委托后，与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，订立资产评估委托合同；编制资产评估计划，拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（二）现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象涉及的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

1.指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”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地填报，并准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2.根据评估评估业务的情况，选择询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等适当的方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样方式进行调查。

3.对被评估单位的经营状况调查，主要通过收集分析企业历史经营情况、未来经营发展规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行了解。

4.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，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

（三）评定估算形成评估结论

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，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，形成测算结果；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

（四）编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通情况进行合理调整后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断；

2.交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

3.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；

4.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1.假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

2.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；

3.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

4.假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项；

5.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；

6.假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；

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、方式与目前保持一致；

8.评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满后可以获得更新或换发；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对公安县供销商贸物流有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）相关评估结果情况

公安县供销商贸物流有限公司总资产账面价值为 7,841.08 万元，评估价值为 13,399.36 万元，评估增值 5,558.28 万元，增值率 70.89%；总负债账面价值为 5,333.23 万元，评估价值为 5,333.23 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 2,507.85 万元；评估价值为 8,066.13 万元，增值 5,558.28 万元，增值率 221.64%。

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%
1	流动资产	7,819.91	13,377.61	5,557.70	71.07
2	非流动资产	21.17	21.75	0.58	2.74
3	其中：债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	21.17	21.75	0.58	2.74
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产				
21	资产总计	7,841.08	13,399.36	5,558.28	70.89
22	流动负债	5,333.23	5,333.23		
23	非流动负债				

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%
24 负债合计	5,333.23	5,333.23		
25 净资产（所有者权益）	2,507.85	8,066.13	5,558.28	221.64

（二）评估结论的确定

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：公安县供销商贸物流有限公司的股东全部权益价值评估结果为 8,066.13 万元（金额大写：人民币捌仟零陆拾陆万壹仟叁佰元整）。

（三）评估结论使用有效期

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日有效。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）利用或引用外部报告情况

1. 利用专业报告

本次评估范围内的财务数据利用了企业提供的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 11 月 10 日出具的中兴财光华审会字（2025）第 205141 号专项审计报告，审计意见为无保留意见。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2. 引用单项资产评估报告的说明

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

不涉及。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未获悉被评估单位截至评估基准日存在的法律、经济等未决事项。委托人与被评估单位亦明确说明公司不存在影响生产经营活动和财务状况的未决事项、法律纠纷等不确定性事项。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

1、资产抵押情况

截至评估基准日，被评估单位共有 1 宗土地设立抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司荆州分行，抵押期间为 2025 年 2 月 24 日至 2042 年 3 月 31 日，抵押金额为 25,000.00 万元。抵押土地具体见下表：

序号	权证编号	宗地名称	性质	到期日	土地面积 (M2)	账面价值(元)
1	鄂(2024)公安县不动产权第 0004721 号	土地	出让	2064.7.17/ 2074.7.17	119,270.47	19,287,913.42
	合计				119,270.47	19,287,913.42

2、关联担保情况

不涉及。

3、租赁情况

不涉及。

除以上事项外，公安县供销商贸物流有限公司未向评估机构提供委估资产其他抵押、质押、担保、租赁、或有负债等事项。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

（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，评估人员未发现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

2023 年 6 月 6 日，公安县人民政府与供销冷链物流(湖南)有限公司签订《公安县集采集配中心项目招商引资协议》:按照《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发【2011】38 号）文件有关规定，甲方给予乙方产业扶持资金不低于 5480 万元，在乙方项目开工之日起 30 日内将全部产业扶持资金一次性支付给乙方或乙方项目公司。扶持资金应全部用于乙方或项目公司的基础设施建设、招商及农产品渠道建设，其中 70%用于支持乙方项目基础设施建设;剩余资金用于支持乙方自产业扶持资金申请获得批准之日起两年的招商、渠道建设、品牌推广等。

扶持资金如产生相应的税费，则产生的相应税费的地方留存部分也将于乙方提交申请报告后 30 个工作日内全额奖补给乙方或项目公司用于本项目基础设施建设。

按招商引资协议规定，公安县人民政府应补助项目公司 5,480.35 万元作为项目建设资金，公安县人民政府明确了该项目扶持资金为 5,480.35 万元并承诺将尽快拨付。按公安地区同类项目关于项目建设补助资金划拨情况惯例，该笔资金确定能划拨到位，并通过市(县)供销合作联社账户进行转移支付。

截至评估基准日，「公安供销商贸」记录应收产业扶持资金 54,803,500.00 元，并冲抵了土地使用权账面值。本次评估未考虑该产业扶持资金后续可能带来的税收影响，提请报告使用者关注。

（十）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；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

（十一）根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

（十二）本次评估是建立在由企业提供的与评估相关的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、合法、完整、可信的基础上。对企业存在的

可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十三）资产评估人员对设备、存货等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十四）评估基准日至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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的除外；

（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）本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；资产评估报告如需按照国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2025 年 12 月 16 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人：赵英杰

资产评估师：周武欣

资产评估师：李招阳

北京公信评估有限公司

2025 年 12 月 16 日

资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 被评估单位专项审计报告
3. 委托人和被评估单位营业执照
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函（原件）
6. 签名资产评估师的承诺函（原件）
7. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
8. 资产评估机构法人营业执照
9. 资产评估师资格证明文件
10. 资产评估委托合同
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
12. 资产评估汇总表或者明细表