

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合
后的甘肃工程咨询集团有限公司的股权所涉及甘肃工程
咨询集团有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中科华评报字[2018]第 090 号

报告提出日期：2018 年 8 月 25 日

(本报告共一册)



评估机构：北京中科华资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 49 号

电 话：(010)88354287 88356765

传 真：(010)88356765 邮编:100081

目 录

资产评估报告声明.....	- 1 -
资产评估报告摘要.....	- 3 -
资产评估报告正文.....	- 6 -
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 报告使用人概况	- 6 -
二、评估目的.....	- 39 -
三、评估对象和评估范围	- 39 -
四、价值类型.....	- 61 -
五、评估基准日	- 61 -
六、评估依据.....	- 61 -
七、评估方法.....	- 65 -
八、评估程序实施过程 and 情况	- 80 -
九、评估假设.....	- 83 -
十、评估结论.....	- 84 -
十一、特别事项说明	- 85 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 94 -
十三、资产评估报告日	- 94 -
十四、签字盖章	- 95 -
附件文件	
1.经济行为文件	
2.委托人及被评估单位营业执照复印件	
3.产权证明文件复印件	
4.委托人、被评估单位的承诺函	
5.资产评估师承诺函	
6.资产评估机构备案文件及评估师资格证书复印件	
7.评估机构营业执照复印件	
8.北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的京永审字（2018）	

第 148159 号甘肃工程咨询集团有限公司（筹）模拟合并财务报表审计报告

9.兰州新方圆房地产估价咨询有限公司出具的房地产估价报告：

9.1 甘肃省建筑设计研究院有限公司：新方圆房估字第（2018）144 号、新方圆房估字第（2018）145 号；

9.2 甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司：新方圆房估字第（2018）141 号、新方圆房估字第（2018）142 号；

9.3 甘肃省城乡规划设计研究院有限公司：新方圆房估字第（2018）143 号；

9.4 甘肃土木工程科学研究院有限公司：新方圆房估字第（2018）137 号、新方圆房估字第（2018）138 号；

9.5 甘肃省建设监理有限责任公司：新方圆房估字第（2018）146 号、新方圆房估字第（2018）147 号；

9.6 甘肃省交通工程建设监理有限公司：新方圆房估字第（2018）139 号；

9.7 甘肃省招标咨询集团有限责任公司：新方圆房估字第（2018）148 号、新方圆房估字第（2018）149 号、新方圆房估字第（2018）150 号；

9.8 兰州乾元交通规划设计咨询有限公司：新方圆房估字第（2018）140 号。

10.甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司出具的土地房产估价结果报告：

10.1 甘肃省建筑设计研究院有限公司：新方圆估字第（2018）394 号（新方圆技字第（2018）394 号）；

10.2 甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司：新方圆估字第（2018）385 号（新方圆技字第（2018）385 号）、新方圆估字第（2018）386 号（新方圆技字第（2018）386 号）、新方圆估字第（2018）387 号（新方圆技字第（2018）387 号）；

10.3 甘肃土木工程科学研究院有限公司：新方圆估字第（2018）391 号（新方圆技字第（2018）391 号）。

资产评估报告声明

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其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、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，并且已提请委托人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。

兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合
后的甘肃工程咨询集团有限公司的股权所涉及甘肃工程
咨询集团有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中科华评报字[2018]第 090 号

重要提示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受兰州三毛实业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持客观、独立、公正的原则，采用资产基础法，按照公认必要的评估程序，对兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司的股权所涉及甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值于 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据兰州三毛实业股份有限公司第六届董事会第九次会议于 2018 年 8 月 6 日一致通过的《关于发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》，兰州三毛实业股份有限公司非公开发行股票购买重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股权。

二、评估目的：兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股权，为确定评估基准日重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值而进行评估，并为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象与范围：评估对象为重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司所拥有的资产（非流动资产—长期股权投资）。

四、评估基准日：2018年3月31日。

五、评估的价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估程序实施过程：本公司评估人员对评估范围内的资产，按照评估准则要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

八、评估结论：

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

甘肃工程咨询集团有限公司在评估基准日2018年3月31日总资产账面值122,262.31万元，评估价值220,452.36万元，增值98,190.05万元，增值率80.31%；总负债账面值0.00万元，评估值0.00万元，；股东全部权益账面值122,262.31万元，评估值220,452.36万元，增值98,190.05万元，增值率80.31%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产				
非流动资产	122,262.31	220,452.36	98,190.05	80.31
其中：长期股权投资	122,262.31	220,452.36	98,190.05	80.31
甘肃省建筑设计研究院有限公司	21,906.17	52,753.13	30,846.96	140.81
甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司	23,908.41	49,599.06	25,690.65	107.45
甘肃省城乡规划设计研究院有限公司	16,814.51	36,533.41	19,718.90	117.27
甘肃土木工程科学研究院有限公司	13,463.96	17,969.90	4,505.94	33.47
甘肃省建设监理有限责任公司	8,719.51	15,702.80	6,983.29	80.09
甘肃省交通工程建设监理有限公司	7,308.29	15,506.07	8,197.78	112.17
甘肃省招标咨询集团有限责任公司	25,738.70	27,212.88	1,474.18	5.73
兰州乾元交通规划设计咨询有限公司	4,402.75	5,175.11	772.36	17.54
资产总计	122,262.31	220,452.36	98,190.05	80.31
负债总计				
股东全部权益	122,262.31	220,452.36	98,190.05	80.31

经采用资产基础法评估结果，甘肃工程咨询集团有限公司股东全

部权益在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估价值为 220,452.36 万元。
人民币大写金额为：贰拾贰亿零肆佰伍拾贰万叁仟陆佰元整。

九、评估结论使用有效期：本资产评估报告的评估结论使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 3 月 31 日起计算，至 2019 年 3 月 30 日止。若超过一年，需重新进行资产评估。

十、评估报告使用限制

（一）评估报告适用范围：

1. 本资产评估报告使用人：委托人、被评估单位；
2. 本资产评估报告其他使用人：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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）按照现行有关资产评估的规定，本评估报告须经国有资产监督管理部门核准（或备案）后使用。

（四）本报告系评估机构依据国家法律法规出具的专业性结论，需经评估机构及资产评估师签字、盖章后，依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合
后的甘肃工程咨询集团有限公司的股权所涉及甘肃工程
咨询集团有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

中科华评报字[2018]第 090 号

兰州三毛实业股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受兰州三毛实业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持客观、独立、公正的原则，采用资产基础法，按照公认必要的评估程序，对兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司的股权所涉及甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值于 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

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概况

(一) 委托人概况

委托人：兰州三毛实业股份有限公司

1、注册登记情况

公司名称：兰州三毛实业股份有限公司

公司住所：甘肃省兰州市兰州新区嘉陵江街 568 号

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册资本：18,644.102 万元（人民币）

法定代表人：阮英

成立日期：1997 年 05 月 23 日

统一社会信用代码：91620000224371505Q

经营范围：纺织品，服装的研究开发，生产，批发零售，电子计算机技术开发，咨询服务，纺织原辅料，化工产品（不含危险品），纺织

机械及配件的批发零售,物业管理,房屋及机械设备的租赁(非融资性),纺织品、服装的进出口、旅游用品的生产、销售,商品房,中西药业项目投资。

股票简称:三毛派神

股票代码:000779

上市地点:深圳证券交易所

上市时间:1998年07月16日

2、企业概况和历史沿革

兰州三毛实业股份有限公司(以下简称:三毛实业)是由兰州三毛纺织(集团)有限责任公司将其核心企业(原兰州第三毛纺织厂)精纺呢绒生产系统进行股份制改组,并分别经甘肃省体改委体改委发字[1997]16号文和甘肃省经济贸易委员会甘经贸[1997]6号文同意筹建,由三毛集团控股设立的股份有限公司。三毛实业于1997年5月23日采取募集方式成立,并在甘肃省工商行政管理局注册登记领取营业执照,注册号:91620000224371505Q;三毛实业的母公司三毛集团系甘肃省国有资产监督管理委员会全资拥有的国有独资公司。三毛实业设立时的注册资本为人民币10,082.00万元,其后三毛实业于1998年实行10配3的配股方案、1999年实行10转2的资本公积金转增股本方案、2000年实行10转1.5的资本公积金转增股本方案后又实行以转增前股份为基数10配3的配股方案,在此次配股中法人股股东放弃配股权。经过以上变更后,三毛实业的注册资本为18,315.48万元。2007年三毛实业实施股权分置改革,以资本公积40,716,000.00元向流通股股东定向转增,同时本公司股东上海开开实业股份有限公司以股抵债方案的实施减少股本37,429,780.00元,经过此次变更,三毛实业注册资本变更为人民币18,644.102万元。三毛实业下设董事会办公室、审计监察部、公司办公室、财务部、总工办、生产技术部、产品设计中心、市场服务部、工服部、外贸部、供应部、设备动力保障部、党群部、安全保卫部等职

能部门和纺纱厂、织布厂、染整厂等生产单位，目前主要从事毛精纺呢绒产品的生产、加工和销售。

(二)被评估单位概况

被评估单位：甘肃工程咨询集团有限公司

1、注册登记情况

企业名称：甘肃工程咨询集团有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：甘肃省兰州市城关区静宁路 308 号

法定代表人：武浚

统一社会信用代码：91620000MA74EJT06H

注册资本：拾亿元整（人民币）

成立日期：2018 年 4 月 23 日

主要经营范围：从事规划咨询、咨询评估、工程设计、检测认证、项目管理、管理咨询等咨询服务业务。（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）

2、企业简介

甘肃省工程咨询集团有限公司（以下简称“甘肃工程咨询集团”）根据中共甘肃省委办公厅印发《中共甘肃省委办公厅、甘肃省人民政府办公厅关于印发〈省直部门管理企业改制脱钩整合重组集中统一监管工作推进方案〉的通知》（甘办发[2017]54 号）的相关要求下整合组建起来的。

2018 年 4 月 6 日，甘肃省国有资产投资集团有限公司（以下简称“甘肃国投”）拟定了《甘肃工程咨询集团有限公司章程》，报送甘肃省政府国有资产监督管理委员会（以下简称“甘肃省国资委”）。2018 年 4 月 11 日，甘肃省国资委作出《省政府国资委关于甘肃工程咨询集团有限公司章程的批复》（甘国资发改革[2018]211 号），同意甘肃国投报送的《甘肃工程咨询集团有限公司章程》。根据《甘肃工程咨

询集团有限公司章程》的规定，甘肃国投作为唯一股东组建“甘肃工程咨询集团有限公司”，公司为永久存续的有限责任公司，经营范围为规划咨询、咨询评估、工程设计、检测认证、项目管理、管理咨询等咨询服务业务，注册资本人民币 10 亿元，其中：货币出资 1 亿元，2018 年 12 月 31 日前缴足，股权出资 9 亿元，2018 年 4 月 23 日，工程咨询集团设立，取得了工商管理部门核发的《营业执照》。

2018 年 7 月 20 日，甘肃省国资委作出《省政府国资委关于调整甘肃工程咨询集团有限公司注册资本及变更出资方式的函》（甘国资产权函[2018]315 号），同意将甘肃工程咨询集团有限公司出资方式由股权+现金出资，变更为股权出资。

2018 年 7 月 31 日，甘肃国投以甘肃省建筑设计研究院有限公司、甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司、甘肃省城乡规划设计研究院有限公司、甘肃省建设监理有限责任公司、甘肃省交通工程建设监理有限公司、甘肃省招标咨询集团有限责任公司共计六家企业股权向工程咨询集团进行出资，并将甘肃土木工程科学研究院有限公司、兰州乾元交通规划设计咨询有限公司两家公司股权划转至工程咨询集团。

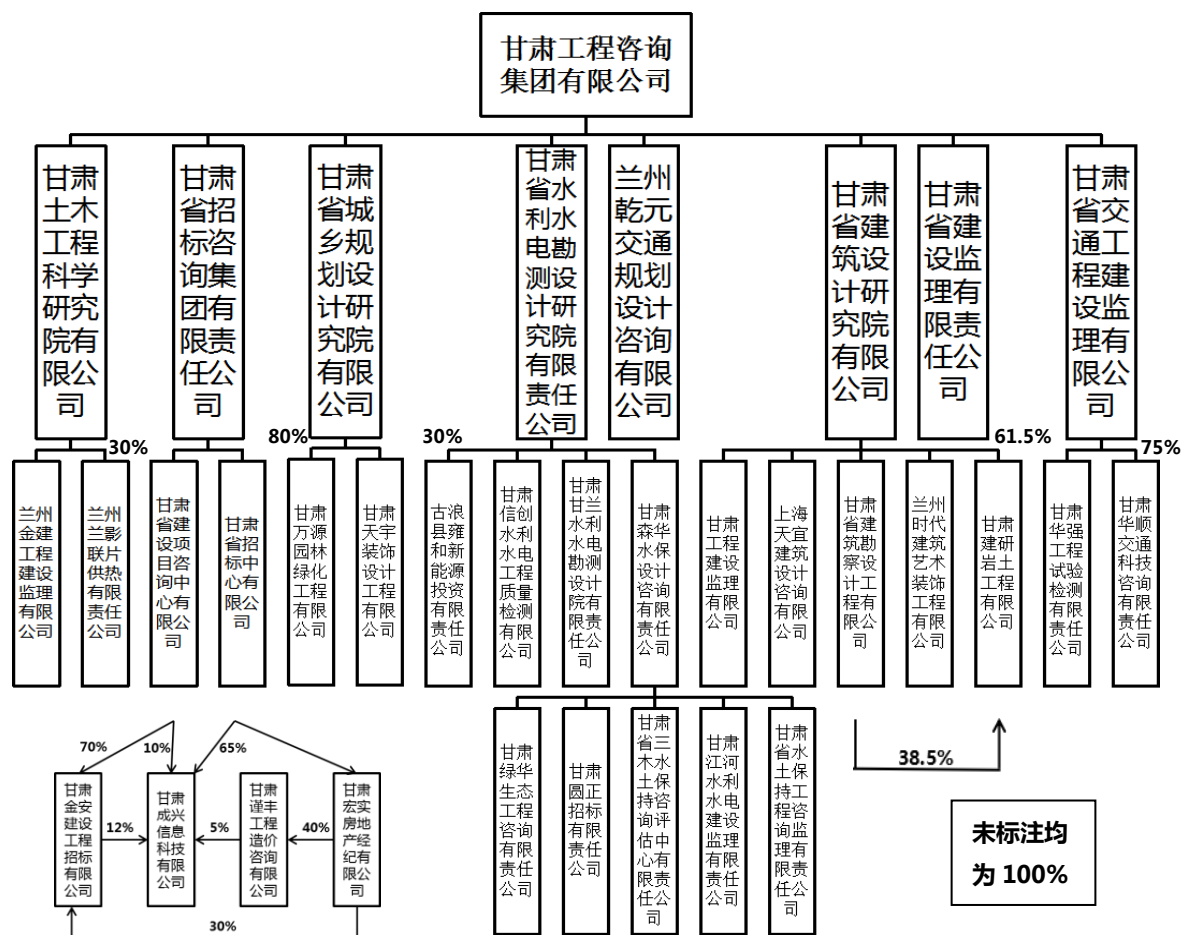
根据现有整合重组情况，甘肃工程咨询集团有限公司目前整合重组的范围包括八家单位，分别是：甘肃省招标咨询集团有限责任公司（以下简称“省招标咨询集团”）、甘肃省建筑设计研究院有限公司（以下简称“省建筑院”）、甘肃省城乡规划设计研究院有限公司（以下简称“省城乡规划局”）、甘肃土木工程科学研究院有限公司（以下简称“省土木院”）、甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司（以下简称“省水利水电院”）、兰州乾元交通规划设计咨询有限公司（以下简称“乾元公司”）、甘肃省建设监理有限责任公司（以下简称“省建设监理”）、甘肃省交通工程建设监理有限公司（以下简称“省交通监理”），上述八家均为省属国有资本全资且无员工持股。

3、截至评估基准日 2018 年 3 月 31 日，甘肃工程咨询集团尚未成

立，其拟重组整合后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	甘肃省国有资产投资集团有限公司	100,000.00	100.00
	合计	100,000.00	100.00

4、甘肃工程咨询集团全资子公司及非全资子公司结构图及公司简况



4.1 甘肃省建筑设计研究院有限公司基本简介

4.1.1 甘肃省建筑设计研究院有限公司基本情况

企业名称：甘肃省建筑设计研究院有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：兰州市城关区静宁路 81 号

法定代表人：梁建平

注册资本：伍亿玖仟柒佰陆拾肆万元整

成立日期：1993 年 12 月 02 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：9162000022434462X9

登记机关：甘肃省工商行政管理局

主要经营范围：承担国内外工业与民用建筑工程的勘察、设计；人防工程设计；城乡规划编制、市政行业设计；工程造价、工程咨询；以上许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；工程总承包项目设备购销、安装、施工；上述项目所需的设备、材料出口；对外派遣本行业的勘测、咨询、设计和监理劳务人员；物业管理，供热及供热管网维修，晒图、其它印刷、模型制作；地质灾害治理工程勘查、设计。建筑工程检测、岩土工程检测、地基基础和主体结构检测；钢结构工程检测、建筑工程安装检测、建筑节能检测、建筑幕墙及门窗工程检测、民用建筑工程室内环境质量检测、建筑智能检测、电梯施工安装检测、公路（桥梁）工程检测、市政工程检测、房屋鉴定；工程测量、不动产测绘。（依法需批准的项目，经相关部门批准方可开展经营活动）。

4.1.2 企业概况和历史沿革

1) 设立

甘肃省建筑设计研究院有限公司前身系甘肃省建筑勘察设计院，为甘肃省建设委员会下属事业单位。

1993年11月，甘肃省建筑勘察设计院制定《甘肃省建筑勘察设计院章程》。经国有资产管理部门审定，甘肃省建筑勘察设计院占有国有资产总额1,462万元，国有资本金总额988万元。1993年12月2日，甘肃省建筑勘察设计院登记注册。企业名称甘肃省建筑勘察设计院，住所兰州市小稍门外31号，法定代表人杨清源，经济性质全民所有制，注册资金1,462万元，注册号22434462-X，经营方式勘察、设计，经营范围主营承担国内外工业与民用建筑工程的勘察、设计、监理，上述项目所需的设备、材料进口；对外派遣本行业的勘测、咨询、设计和监理

劳务人员。

2) 名称变更

1995年4月，根据甘肃省编委甘机编(1994)080号文和甘肃省建设委员会甘建人(1995)069号《关于省建筑勘察设计院更名的通知》，甘肃省建筑勘察设计院更名为“甘肃省建筑设计研究院”。

3) 改企建制

2002年7月1日，甘肃省建筑设计研究院向甘肃省建设厅上报甘建设研行字(2002)37号《关于甘肃省建筑设计研究院改为科技型企业的请示》，将《甘肃省建筑设计研究院改为科技型企业的方案》、《甘肃省建筑设计研究院章程》以及《甘肃省建筑设计研究院第五届一次职工代表大会关于改企建制工作的决议》上报甘肃省建设厅，申请自2002年7月1日起改为国有独资企业。2003年2月28日，甘肃省建设厅、甘肃省财政厅、甘肃省劳动与社会保障厅作出甘建设[2003]43号《关于〈甘肃省建筑设计研究院改为科技型企业的请示〉的批复》，同意甘肃省建筑设计研究院自2002年7月1日起改为国有独资企业，注册资本暂按600万元申请工商登记。

4) 注册资本变更

2009年7月13日，兰州三勤会计师事务所有限公司作出兰勤验字[2009]第005号《验资报告》，对甘肃省建筑设计研究院截至2009年6月30日止新增注册资本及实收资本情况进行了审验。经审验，截至2009年6月30日止，甘肃省建筑设计研究院已将盈余公积365,529.46元转增实收资本。本次增资前，甘肃省建筑设计研究院的注册资本为600万元，实收资本为9,634,470.54元，实收资本是1993年新旧会计制度接轨时形成的。截至2009年6月30日止，变更后的注册资本为1,000万元，累计实收资本为1,000万元。

2009年7月16日，甘肃省住房和城乡建设厅作出甘建计[2009]278号《关于同意甘肃省建筑设计院增资方案的批复》，同意甘肃省建筑设

计研究院注册资本由原 600 万元，实收资本由原 9,634,470.54 元，变更为注册资本 1,000 万元，实收资本 1,000 万元。同意以兰州三勤会计师事务所有限公司出具的兰勤验字[2009]第 005 号《验资报告》由甘肃省建筑设计研究院盈余公积转增 365,529.46 元。

2009 年 7 月 29 日，甘肃省工商行政管理局出具（甘）登记内变字[2009]第 0907004081 号《准予变更登记通知书》，准予甘肃省建筑设计研究院将注册资本（金）由 600 万元变更为 1,000 万元，将投资人（股权）由甘肃省建设厅变更为甘肃省住房和城乡建设厅。

5) 企业改制

2017 年 8 月 23 日，中共甘肃省委办公厅、甘肃省人民政府办公厅印发甘办发[2017]54 号《省直部门管理企业改制脱钩整合重组集中统一监管工作推进方案》，对甘肃省建筑设计研究院进行脱钩移交和公司制改制，改制后出资人由省直管部门变更为甘肃省国资委。

2017 年 11 月 8 日，甘肃省建筑设计研究院向甘肃省国资委上报了甘设字（2017）24 号《关于甘肃省建筑设计研究院公司制改制的请示》，拟由全民所有制改制为公司制企业。

2017 年 11 月 13 日，甘肃省国资委作出甘国资发改革[2017]383 号《省政府国资委关于甘肃省建筑设计研究院整体改制为甘肃省建筑设计研究院有限公司的批复》，同意甘肃省建筑设计研究院整体改制为有限公司，改制后全称为“甘肃省建筑设计研究院有限公司”（以工商行政管理部门核定的名称为准）。住所为甘肃省兰州市城关区静宁路 81 号。省建院依法承继原甘肃省建筑设计研究院全部资产、负债、机构、业务、资质和人员。省建院经营范围依法承继原甘肃省建筑设计研究院全部经营范围（以工商行政管理部门核定的名称为准）。省建院注册资本为 59,764 万元人民币（2017 年 6 月 30 日为基准日清产核资审计确认的净资产）。甘肃省国资委为出资人，持股比例 100%。同意省建院章程，该章程自省建院设立之日起生效。

6) 股权转让

2018年3月7日,甘肃省国资委作出甘国资发产权[2018]148号《关于将甘肃省城乡规划设计院有限公司等企业国有股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司的通知》,将省建院100%股权划转甘肃国投持有。划转基准日为2017年6月30日。

2018年3月23日,甘肃国投根据上述通知作出《关于无偿划转甘肃省建筑设计研究院有限公司100%股权的股东决定》,以及《甘肃省建筑设计研究院有限公司章程修正案》。

2018年4月3日,省建院就上述股权划转事宜完成工商变更登记,省建院股东变更为甘肃国投。

4.1.3 省建筑院历史年度资产、负债状况及经营业绩概况

省建筑院近三年及一期的财务状况如下表:

财务状况表

金额单位:人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年3月31日
流动资产	90,941.01	105,013.60	99,003.97	84,790.73
非流动资产	8,514.02	8,530.76	30,740.85	33,130.02
资产总计	99,455.03	113,544.36	129,744.82	117,920.76
流动负债	45,233.63	51,760.50	44,134.75	90,183.46
非流动负债	1,770.50	1,615.10	4,907.23	5,316.76
负债合计	47,004.13	53,375.60	49,041.98	95,500.22
所有者权益	52,450.90	60,168.76	80,702.84	22,420.54

省建筑院近三年及一期的经营状况如下表:

经营成果表

金额单位:人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-3月
一、营业收入	46,575.28	38,262.14	37,996.36	8,132.77
减:营业成本	21,038.60	22,224.65	24,724.43	5,108.35
营业税金及附加	2,454.81	484.18	229.92	31.31
销售费用	25.25	4.06	8.40	0.43
管理费用	8,607.04	6,446.79	7,862.30	2,302.41
财务费用	-633.00	-1,096.86	-2,186.59	-115.96
资产减值损失	1,556.89	343.88	-247.11	437.89
投资收益				
二、营业利润	13,525.69	9,855.43	7,605.00	368.33

加：营业外收入	39.27		30.29	
减：营业外支出	2,048.10	49.95	3,896.29	147.00
三、利润总额	11,516.86	9,805.48	3,739.00	221.33
减：所得税费用	1,418.55	1,494.11	1,254.07	39.95
四、净利润	10,098.31	8,311.37	2,484.93	181.38

4.2 甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司基本简介

4.2.1 甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司基本情况

企业名称：甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地址：甘肃省兰州市城关区平凉路 284 号

法定代表人：马明

注册资本：叁亿贰仟捌佰伍拾伍万元整

成立日期：2008 年 9 月 3 日

营业期限：2008 年 9 月 3 日至 2058 年 9 月 2 日

统一社会信用代码：91620000438002318J

登记机关：甘肃省工商行政管理局

主要经营范围：水利水电工程规划设计；风电、新能源发电工程设计；工程咨询及其论证研究；工程勘察、监理、测绘、质量检测；水土保持方案编制；工程建设项目环境影响评价；建设项目水资源论证、调查评价；地质灾害危险性评估；建筑行业工程设计及工程总承包；不动产租赁；自有土地房地产开发(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营)。

4.2.2 企业概况和历史沿革

1) 设立

甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司前身系甘肃省水利水电勘测设计研究院，为甘肃省水利厅下属事业单位。

2008 年 8 月 20 日，甘肃省水利厅出具《关于甘肃省水利水电勘测设计研究院改制为企业法人的出资证明及其法定代表人任职的证明》，同意甘肃省水利水电勘测设计研究院以《甘肃省财政厅关于省水利水电

勘测设计研究院资产审核认定申请的批复》（甘财资[2008]21号）文审核认定的净资产 1,314 万元作为本企业注册金。

2) 注册资本变更

2011 年 11 月 3 日，甘肃省水利水电勘测设计研究院作出《关于增加院注册资本金的决定》（甘水电院发[2011]91号），决定将注册资本由 1,314 万元增加至 1,600 万元。

2012 年 2 月 27 日，甘肃省水利厅下发《关于增加注册资本金的批复》（甘水财务发[2012]91号），同意甘肃省水利水电勘测设计研究院由资本公积转增实收资本 392.46 万元，转增基准日为 2011 年 11 月 30 日，转增后实收资本为 1,600 万元。

3) 企业改制

2017 年 8 月 23 日，中共甘肃省委办公厅、甘肃省人民政府办公厅印发《省直部门管理企业改制脱钩整合重组集中统一监管工作推进方案》（甘办发[2017]54号），对甘肃省水利水电勘测设计研究院进行脱钩移交和公司制改制，改制后出资人由省直管部门变更为甘肃省国资委。

2017 年 11 月 13 日，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于甘肃省水利水电勘测设计研究院整体改制为甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司的批复》（甘国资发改革[2017]387号），同意将甘肃省水利水电勘测设计研究院整体改制为有限责任公司，改制后的全称为“甘肃省水力水电勘测设计研究院有限责任公司”。改制后甘肃省水力水电勘测设计研究院有限责任公司注册资本为 32,855 万元人民币（以 2017 年 6 月 30 日为基准日清产核资审计确认的净资产），甘肃省国资委为出资人，持股比例 100%。

4) 股权转让

2018 年 3 月 7 日，甘肃省国资委下发《关于将甘肃省城乡规划设计院有限公司等企业国有股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司

的通知》（甘国资发产权[2018]148号），决定以2017年6月30日为划转基准日，将甘肃省国资委持有的省水利水电院100%股权划转甘肃国投持有。

2018年3月21日，甘肃国投出具《关于无偿划转甘肃省水利水电勘测设计院有限责任公司100%股权的股东决定》，同意无偿划转甘肃省国资委持有的省水利水电院100%股权，同意省水利水电院章程修正案。

4.2.3 省水利水电院历史年度资产、负债状况及经营业绩概况

省水利水电院近三年及一期的财务状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年3月31日
流动资产	25,725.30	25,909.38	23,903.50	26,234.69
非流动资产	3,650.66	3,537.83	9,487.11	42,128.92
资产总计	29,375.97	29,447.22	33,390.61	68,363.60
流动负债	21,612.85	19,067.38	18,761.63	35,678.91
非流动负债	7,230.70	6,698.78	5,811.25	8,276.03
负债合计	28,843.55	25,766.16	24,572.88	43,954.94
所有者权益	532.42	3,681.06	8,817.73	24,408.66

省水利水电院近三年及一期的经营状况如下表：

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-3月
一、营业收入	29,233.18	27,742.25	27,980.37	5,766.73
减：营业成本	18,789.27	18,122.26	18,145.05	3,517.70
营业税金及附加	202.66	285.81	377.29	102.86
销售费用	294.45	411.91	515.36	-
管理费用	14,104.37	3,488.24	3,903.48	1,019.31
财务费用	-25.24	120.89	95.84	200.70
资产减值损失	894.76	838.56	305.66	-48.69
投资收益	28.00	-	362.04	392.35
二、营业利润	-4,999.09	4,474.59	4,999.71	1,367.20
加：营业外收入	0.06	117.62	41.81	-
减：营业外支出	18.81	0.43	37.98	-
三、利润总额	-5,017.84	4,591.77	5,003.54	1,367.20

减：所得税费用	-401.72	676.60	696.31	180.69
四、净利润	-4,616.12	3,915.17	4,307.23	1,186.51

4.3 甘肃省城乡规划设计研究院有限公司基本简介

4.3.1 甘肃省城乡规划设计研究院有限公司基本情况

企业名称：甘肃省城乡规划设计研究院有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地址：甘肃省兰州市城关区北滨河东路 56 号

法定代表人：卢海涛

注册资本：壹亿伍仟肆佰玖拾万元

成立日期：1994 年 8 月 23 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：916200004380009968

登记机关：甘肃省工商行政管理局

经营范围：城乡规划编制、土地规划编制、建筑行业（建筑工程）设计、工程勘察(岩土工程(勘察))、工程勘察专业类（工程测量、岩土工程、劳务类（工程钻探））工程监理（房屋建筑工程、市政公用工程、公路工程、人民防空工程）、施工图设计文件审查、工程咨询（建筑）、市政公用工程（市政交通）、工程造价咨询、工程测绘、市政行业（给水工程、排水工程、热力工程、道路工程）、风景园林工程设计、房屋鉴定、建设工程项目代建（房屋建筑、市政公用工程）、工程检测、旅游规划、建设工程总承包、建筑装修装饰工程专业承包、建筑材料、装饰材料、装饰工程设计及施工。（依法需批准项目，经有关部门批准方可开展经营）

4.3.2 企业概况和历史沿革

1994 年 5 月 12 日，甘肃第四会计师事务所出具编号为甘四会验字（1994）第 152 号《资金验证报告》，验证：甘肃省城乡规划设计研究院拥有注册资金 500 万元，其中：固定资产 430 万元，流动资金 70 万元。1994 年 8 月 23 日，甘肃省工商局核准企业设立登记。

2008年12月26日，甘肃省城乡规划设计研究院做出甘规院[2008]70号《关于增加注册资本的决议》文件，决定注册资本由500万元变更为600万元，用资本公积70万元、盈余公积30万元，合计100万元转增注册资本。

2017年11月13日，甘肃省国资委作出甘国资发改革[2017]384号《省政府国资委关于甘肃省城乡规划设计研究院整体改制为甘肃省城乡规划设计研究院有限公司的批复》，同意甘肃省城乡规划设计研究院整体改制为有限公司，改制后全称为“甘肃省城乡规划设计研究院有限公司”（以工商行政管理部门核定的名称为准）。住所甘肃省兰州市城关区北滨河东路56号。城乡院依法承继原甘肃省城乡规划设计研究院全部资产、负债、机构、业务、资质和人员。城乡院经营范围依法承继原甘肃省城乡规划设计研究院全部经营范围（以工商行政管理部门核定的名称为准）。城乡院注册资本为15,490万元人民币（2017年6月30日为基准日清产核资审计确认的净资产）。甘肃省国资委为出资人，持股比例100%。同意城乡院章程，该章程自城乡院设立之日起生效。

2018年3月7日，甘肃省国资委下发甘国资发产权[2018]148号《省政府国资委关于将甘肃省城乡规划设计研究院有限公司等企业国有股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司的通知》，甘肃省国资委将其持有的省城乡规划局100%股权划转给了甘肃国投持有。2018年3月26日，省城乡规划局在甘肃省工商局完成了投资人由甘肃省国资委变更为甘肃国投的变更登记。

4.3.3 省城乡规划局历史年度资产、负债状况及经营业绩概况

省城乡规划局近三年及一期的财务状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年3月31日
流动资产	19,818.30	23,774.53	26,530.46	22,192.65
非流动资产	15,587.77	17,186.20	18,796.85	22,290.17
资产总计	35,406.07	40,960.73	45,327.31	44,482.82
流动负债	19,365.77	21,906.85	22,890.33	26,438.06

非流动负债	313.40	289.30	248.70	682.83
负债合计	19,679.17	22,196.15	23,139.03	27,120.89
所有者权益	15,726.90	18,764.58	22,188.29	17,361.93

省城乡规划局近三年及一期的经营状况如下表：

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
一、营业收入	24,972.47	19,883.09	20,989.54	4,729.47
减：营业成本	12,967.73	14,054.52	13,797.49	3,229.96
营业税金及附加	155.40	153.48	188.33	63.03
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,686.64	1,986.41	2,630.79	628.25
财务费用	-278.78	-190.02	-200.18	-16.41
资产减值损失	89.65	60.85	84.48	86.05
二、营业利润	10,351.82	3,817.84	4,488.63	738.60
加：营业外收入	2.94	7.96	6.17	-
减：营业外支出	41.79	4.68	5.94	-
三、利润总额	10,312.98	3,821.12	4,488.87	738.60
减：所得税费用	1,601.87	539.89	672.83	129.14
四、净利润	8,711.11	3,281.24	3,816.04	609.46

4.4 甘肃土木工程科学研究院有限公司基本简介

4.4.1 甘肃土木工程科学研究院有限公司基本情况

企业名称：甘肃土木工程科学研究院有限公司

类型：有限责任公司(国有独资)

地址：甘肃省兰州市城关区段家滩 1188 号

法定代表人：章海峰

注册资本：柒仟玖佰玖拾壹万元整

成立日期：1987 年 7 月 2 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91620100MA71NNBL0N

登记机关：兰州市工商行政管理局兰州高新技术产业开发区分局

经营范围：建筑科学技术研究与咨询；建筑工程检测、市政工程检测、岩土工程检测、地基基础和主体结构检测、钢结构工程检测、建筑工程安装检测、建筑节能检测、建筑幕墙及门窗工程检测、建筑智能检

测、建筑工程室内环境质量检测、公路（桥梁）工程检测（甲级）、水利工程检测、建筑结构可靠性鉴定检测；特种专业工程专业承包；工程勘察专业类岩土工程（甲级）；建筑行业（建筑工程）（甲级）；工程咨询（建筑材料、建筑）（甲级）；房屋鉴定（甲级）。地基与基础工程专业、防腐保温工程专业承包、钢结构工程专业承包（贰级）、无损检测专业承包（叁级）；工程勘察专业类水文地质、工程测量乙级、劳务类；工程造价咨询、建设工程项目代建（乙级）；风景园林工程设计专项、建材行业（水泥工程、新型建筑材料工程）专项、建筑行业（建筑工程）（乙级）；节能评估；地质灾害治理工程勘察、地质灾害治理工程设计、地质灾害治理工程施工、地质灾害危险性评估（丙级）；工程咨询（建筑材料、建筑）（乙级）；工程咨询（有色冶金、岩土工程）（丙级）。

4.4.2 企业概况和历史沿革

1987年7月，兰州市经济委员会作出兰经协（1987）第151号《关于对成立“兰州有色金属建筑研究所岩土、防腐工程公司的批复”》，同意兰州有色金属建筑研究所同意成立“兰州有色金属建筑研究所岩土、防腐工程公司”，全民所有制企业，直属兰州有色金属建筑研究所领导，固定资产40万元，自有流动资金20万元。

1993年4月3日，兰州有色金属建筑研究所岩土、防腐工程公司更名为兰州有色建筑研究院特种工程总公司。

1998年1月13日，兰州有色金属建筑研究院作出兰建院字（1998）第01号《关于“兰州有色金属建筑研究院”进行企业法人注册的申请报告》，申请以“兰州有色金属建筑研究院”以及资产和人员进行企业法人注册。1998年1月14日，中国有色金属工业兰州公司作出兰色办[1998]3号《关于同意兰州有色金属建筑研究院进行企业法人注册的批复》，同意兰州有色金属建筑研究院利用原有名称、资产和人员及资质进行企业法人注册或更名。

2003年3月5日，甘肃省建设厅核发甘建人[2003]49号《关于兰州有色金属建筑研究院更名的通知》，同意将“兰州有色金属建筑研究院”更名为“甘肃土木工程科学研究院”。2004年7月，兰州有色金属建筑研究院将名称变更为甘肃土木工程科学研究院。

2017年11月13日，甘肃省国资委作出甘国资发改革[2017]386号《省政府国资委关于甘肃土木工程科学研究院整体改制为甘肃土木工程科学研究院有限公司的批复》，同意甘肃土木工程科学研究院整体改制为有限公司，注册资本7,991万元，甘肃省国资委为出资人，持股比例100%。

2018年3月7日，甘肃省国资委下发甘国资发产权[2018]148号《关于将甘肃省城乡规划设计研究院有限公司等企业国有股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司的通知》，决定以2017年6月30日为划转基准日，将甘肃省国资委持有的甘肃土木工程科学研究院有限公司100%股权划转甘肃国投持有。2018年5月16日，兰州市工商行政管理局兰州高新技术产业开发区分局核发《内资公司变更通知书》核准将甘肃土木工程科学研究院有限公司出资人变更为甘肃国投。

4.4.3 省土木院历史年度资产、负债状况及经营业绩概况

省土木院近三年及一期的财务状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年3月31日
流动资产	13,190.99	11,820.99	13,079.50	11,692.50
非流动资产	2,783.68	1,740.93	1,784.02	10,853.05
资产总计	15,974.67	13,561.92	14,863.52	22,545.54
流动负债	8,378.90	7,666.69	7,112.83	6,143.75
非流动负债	642.21	2,452.52	2,286.59	2,786.48
负债合计	9,021.11	10,119.21	9,399.42	8,930.22
所有者权益	6,957.57	3,442.71	5,464.10	13,615.32

省土木院近三年及一期的经营状况如下表：

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
一、营业收入	12,555.30	15,479.37	15,669.32	3,280.63
减：营业成本	9,760.53	10,848.09	11,158.62	1,992.48
营业税金及附加	138.43	127.68	96.58	33.03
销售费用				
管理费用	3,126.77	2,689.18	2,953.25	849.04
财务费用	-9.31	24.33	18.80	33.97
资产减值损失		206.91	160.31	24.44
投资收益		13.92	22.38	-37.78
二、营业利润	-461.12	1,597.10	1,304.14	309.88
加：营业外收入	1,122.36	1,026.41	1,039.36	919.04
减：营业外支出	4.48	10.62	62.61	3.57
三、利润总额	656.76	2,612.88	2,280.89	1,225.35
减：所得税费用	92.61	391.51	339.28	175.13
四、净利润	564.16	2,221.38	1,941.61	1,050.22

4.5 甘肃省建设监理有限责任公司基本简介

4.5.1 甘肃省建设监理有限责任公司基本情况

企业名称：甘肃省建设监理有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地址：甘肃省兰州市安宁区建宁东路 3001 号 20 楼

法定代表人：魏和中

注册资本：陆仟叁佰肆拾叁万元整

成立日期：1993 年 5 月 27 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91620000224342560F

登记机关：甘肃省工商行政管理局

经营范围：工程建设监理、工程建设咨询、本系统业务培训、技术服务、技术开发、招标代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营）。

4.5.2 企业概况和历史沿革

1) 设立

1993 年 3 月 29 日，甘肃省建设委员会下发甘建发（1993）121 号《关于成立“甘肃省工程建设监理总公司”的批复》，同意成立甘肃省工

程建设监理总公司，性质为全民所有制企业，注册资本 100 万元，注册地址兰州市金昌路 67 号。1993 年 5 月 15 日，经国有资产管理部门审定，甘肃省工程建设监理总公司占有国有资产总额 100 万元，国有资本金总额 100 万。

1993 年 5 月 20 日，甘肃省工商行政管理局作出甘工商企准字(1993)第 301 号《核准登记通知书》，同意甘肃省工程建设监理总公司登记注册。主要登记事项核准如下：企业名称甘肃省建设监理公司，住所兰州市金昌路 67 号，法定代表人程葆华，经济性质全民所有制，从业人员 80 人，注册资金 100 万元，注册号 22434256-0，经营方式服务、批发零售，经营范围主营工程建设监理、工程建设咨询；兼营建筑材料、装饰材料。

2) 注册资本变更

2008 年 12 月 26 日，甘肃省建设厅作出甘建计[2008]84 号《关于同意甘肃省建设监理公司增资方案的批复》，同意甘肃省建设监理公司注册资本由原 100 万元，现变更为 300 万元。同意以兰州三勤会计师事务所有限公司出具的兰勤验字[2008]第 003 号《验资报告》由甘肃省建设监理公司未分配利润转增 200 万元。

2008 年 12 月 22 日，兰州三勤会计师事务所有限公司对甘肃省建设监理公司截至 2008 年 10 月 31 日止新增注册资本及实收资本情况进行了审验，并作出兰勤验字[2008]第 003 号《验资报告》。经审验，截至 2008 年 10 月 31 日止，甘肃省建设监理公司未分配利润为 2,833,786.15 元，截至 2008 年 10 月 31 日，甘肃省建设监理公司已将其中 200 万元转增股本。变更后的注册资本人民币 300 万元，累计实收资本人民币 300 万元。

3) 企业改制

2017 年 8 月 23 日，中共甘肃省委办公厅、甘肃省人民政府办公厅印发甘办发[2017]54 号《省直部门管理企业改制脱钩整合重组集中统一

监管工作推进方案》，对甘肃省建设监理公司进行脱钩移交和公司制改制，改制后出资人由省直管部门变更为甘肃省国资委。

2017年10月20日，建设监理向甘肃省国资委上报省监理[2017]88号《关于甘肃省建设监理公司公司制改制的请示》，拟由全民所有制改制为公司制企业。同时，将《甘肃省建设监理公司公司制改制实施方案（草案）》、《甘肃省建设监理有限责任公司章程》报请甘肃省国资委。

2017年11月13日，甘肃省国资委作出甘国资发改革[2017]385号《省政府国资委关于甘肃省建设监理公司整体改制为甘肃省建设监理有限责任公司的批复》，同意省建设监理整体改制为有限公司，改制后全称为“甘肃省建设监理有限责任公司”（以工商行政管理部门核定的名称为准）。住所兰州市安宁区建宁东路3001号20楼。省建设监理依法承继原甘肃省建设监理公司全部资产、负债、机构、业务、资质和人员。建设监理经营范围依法承继原甘肃省建设监理公司全部经营范围（以工商行政管理部门核定的经营范围为准）。省建设监理注册资本为6,343万元人民币。甘肃省国资委为出资人，持股比例100%。同意省建设监理章程，该章程自省建设监理设立之日起生效。

2017年11月10日，甘肃省住房和城乡建设厅与甘肃省国资委签署《关于甘肃省建设监理公司国有产权无偿划转协议》。协议约定，甘肃省住房和城乡建设厅将其持有的基准日为2017年6月30日省建设监理100%国有产权划转予甘肃省国资委。同时，协议还约定，截至划转基准日经清产核资后建设监理资产总额8,060.13万元，负债总额1,716.95万元，净资产6,343.18万元。

4) 股权划转

2018年3月7日，甘肃省国资委下发甘国资发产权[2018]148号《省政府国资委关于将甘肃省城乡规划设计院有限公司等企业国有股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司的通知》，将甘肃省国资委持有的建设监理100%股权划转至甘肃国投，划转基准日为2017年6月30日，

以经审核确认的清产核资审计结果作为调账依据。

2018年3月26日，甘肃省工商行政管理局向省建设监理颁发了新的营业执照。

4.5.3 省建设监理历史年度资产、负债状况及经营业绩概况

省建设监理近三年及一期的财务状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年3月31日
流动资产	4,446.92	5,044.72	7,295.86	5,410.52
非流动资产	4,239.91	4,341.10	8,016.11	7,790.15
资产总计	8,686.82	9,385.81	15,311.97	13,200.68
流动负债	4,564.70	4,242.69	5,704.30	3,945.76
非流动负债	5.00	5.00	568.12	535.40
负债合计	4,569.70	4,247.69	6,272.41	4,481.16
所有者权益	4,117.12	5,138.12	9,039.56	8,719.51

省建设监理近三年及一期的经营状况如下表：

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-3月
一、营业收入	5,602.37	6,476.88	7,069.98	1,261.70
减：营业成本	2,884.92	3,532.69	4,048.75	683.64
营业税金及附加	338.19	117.46	57.79	5.10
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,394.37	1,450.21	1,660.32	476.34
财务费用	-3.31	-6.71	-14.90	-0.04
资产减值损失	156.61	106.60	256.81	20.25
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	831.60	1,276.63	1,061.23	76.42
加：营业外收入	1.57	142.80	3.63	-
减：营业外支出	2.00	109.83	25.69	-
三、利润总额	831.18	1,309.60	1,039.17	76.42
减：所得税费用	124.42	208.26	159.60	-21.24
四、净利润	706.76	1,101.34	879.57	97.65

4.6 甘肃省交通工程建设监理有限公司基本简介

4.6.1 甘肃省交通工程建设监理有限公司基本情况

企业名称：甘肃省交通工程建设监理有限公司

类型：一人有限责任公司

地址：甘肃省兰州市城关区和平新村 127 号

法定代表人：董宏瑞

注册资本：壹仟万元整

成立日期：1992 年 12 月 2 日

营业期限：1992 年 12 月 2 日至 2022 年 12 月 1 日

统一社会信用代码：91620000224338369K

登记机关：甘肃省工商行政管理局

经营范围：工程监理，工程技术咨询，工程项目管理，工程招标代理，工程试验检测，公路工程勘察设计(以上项目凭资质证经营)；工程机械及试验仪器销售，房屋租赁等。

4.6.2 企业概况和历史沿革

1) 设立

甘肃省交通工程建设监理有限公司前身为甘肃省交通工程建设监理公司。

1992年7月8日，甘肃省交通厅下发《关于成立甘肃省交通工程建设监理公司的通知》（甘交人[1992]50号），成立甘肃省交通工程建设监理公司，公司初始注册资本为100.00万元。

1992年11月25日，甘肃省审计事务所受甘肃省交通厅委托出具了甘审事验字[1992]第196号《关于资金验证的报告》，验证股东的出资情况。1992年12月2日，甘肃省交通工程建设监理公司取得甘肃省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号22433836-9。

2) 注册资本增加

1995年3月13日，甘肃省第二审计事务所对甘肃省交通工程监理公司截至1994年12月31日的资产负债表及损益表等有关资本进行验证，出具了甘审二所验字[1995]第046号《资本验证报告》。经验证，甘肃省交通工程监理公司资产总额为370万元，负债总额为95万元，净资产总额

为275万元，均为实收资本。

同日，甘肃省交通工程监理公司向省工商局申请变更登记，将注册资本由100万元增加至275万元。

3) 注册资本增加

1998年3月25日，甘肃中信审计事务所对甘肃省交通工程建设监理公司截止1997年12月31日止所有者权益及其相关的资产和负债的真实性和合法性进行了审验，并出具甘中审验字[1998]157号《验资报告》。本次验资报告附件二《验资事项说明》指出，甘肃省交通工程监理公司原实收资本275万元，在1997年由原执行的公路养护会计制度转换为执行勘察设计企业会计制度过程中，因账务调整，增加实收资本231,401.67元，截至1997年12月31日，增加后实收资本为2,981,401.67元。

同日，甘肃省交通工程监理公司向省工商局申请变更登记，将注册资本由275万元增加至298万元。

4) 注册资本增加

2005年7月19日，甘肃省交通厅下发《关于对甘肃励致会计师事务所有限公司评估甘肃省交通建设监理公司注册资金进行确认的函》（甘交财函[2005]57号），对甘肃励致会计师事务所有限公司上述评估结论予以确认，并同意将购置房产评估增值的2,307,100元增加实收资本，进行账务调整。账务调整后，甘肃省交通建设监理公司注册资金为5,287,100元。

2005年9月8日，甘肃省交通工程建设监理公司根据《关于增加注册资金的决定》（甘交监发（2005）第22号），决定将位于甘南路中段商铺评估值增加值2,307,100元作为实收资本，用于增加注册资金，使注册资金总额达到5,288,501.67元。

2005年9月8日，甘肃金诚信会计师事务所有限责任公司出具了甘金诚验字[2005]025号《验资报告》，验证了股东出资到位情况。

5) 企业改制

2016年7月21日，甘肃省交通工程建设监理公司向甘肃省交通建设集团有限公司上报了《关于报请审批甘肃省交通工程建设监理公司企业改制方案的请示》（甘交监发[2016]87号），申请对《甘肃省交通工程建设监理公司改制方案》进行审批。

2016年12月22日，甘肃嘉益会计师事务所出具了甘嘉会验字[2016]第09号验资报告，验证未分配利润转增资本471.00万元的资金情况。

2017年2月4日，甘肃省交通建设集团有限公司下发《关于甘肃省交通工程建设监理公司改制方案的批复》（甘交建董[2017]12号），原则同意甘肃省交通工程建设监理公司的改制方案，改制后公司名称为甘肃省交通工程建设监理有限公司，企业性质为一人有限责任公司，注册资本1,000万元，出资人甘肃省交通建设集团有限公司，出资比例100%。

6) 股权转让

2017年11月16日，甘肃省交通运输厅、甘肃省国资委、甘肃省交通建设集团有限公司签署《关于甘肃省交通工程建设监理有限公司国有股权无偿划转协议》，以2017年6月30日为基准日，甘肃省交通建设集团有限公司将持有的省交通监理100%的股权无偿划转至甘肃省国资委。

2018年3月7日，甘肃省国资委作出《省政府国资委关于将甘肃省交通建设集团有限公司所持有兰州乾元交通规划设计咨询有限公司等企业国有股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司的通知》（甘国资发产权[2018]143号），以2017年6月30日为基准日将甘肃省交通建设集团有限公司所持有省交通监理100%股权划转至甘肃国投持有。

4.6.3 省交通监理历史年度资产、负债状况及经营业绩概况

省交通监理近三年及一期的财务状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年3月31日
流动资产	2,354.18	3,072.85	3,526.42	3,180.78
非流动资产	769.52	820.94	5,005.94	4,975.47
资产总计	3,123.70	3,893.79	8,532.36	8,156.26

流动负债	1,184.66	782.48	1,653.77	892.88
非流动负债	126.50	43.40	966.34	938.69
负债合计	1,311.16	825.88	2,620.11	1,831.57
所有者权益	1,812.54	3,067.91	5,912.25	6,324.69

省交通监理近三年及一期的经营状况如下表：

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
一、营业收入	5,682.89	7,039.10	8,747.55	2,229.78
减：营业成本	4,402.38	4,772.97	5,650.42	1,190.41
营业税金及附加	43.18	52.72	56.00	14.74
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,023.72	784.51	1,631.06	370.20
财务费用	0.68	0.97	62.70	33.70
资产减值损失	103.43	28.18	80.71	83.73
投资收益	39.00	65.25	37.50	-
资产处置收益	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-
二、营业利润	148.50	1,465.01	1,304.16	536.99
加：营业外收入	-	0.14	61.80	19.10
减：营业外支出	-	-	144.00	63.00
三、利润总额	148.50	1,465.15	1,221.96	493.09
减：所得税费用	17.09	210.63	176.46	79.89
四、净利润	131.41	1,254.52	1,045.50	413.20

4.7 甘肃省招标咨询集团有限责任公司基本简介

4.7.1 甘肃省招标咨询集团有限责任公司基本情况

企业名称：甘肃省招标咨询集团有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地址：甘肃省兰州市城关区高新飞雁街 118 号 1-19 层

法定代表人：乔祯林

注册资本：5,000.00 万元人民币

成立日期：2014 年 3 月 3 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：916200000950564364

登记机关：甘肃省工商行政管理局

经营范围：资产管理和股权管理；资产运营和资本运营；投资收益的管理及再投资；中央投资项目招标代理；政府采购业务代理；工程建设项目招标代理；接受委托开展国际、国内招标业务，组织各类与投资活动、建设项目相关的招标、咨询、造价、评估、技术服务；（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）甘肃省国资委授权的其它业务。

4.7.2 企业概况和历史沿革

1) 设立

2013年6月9日，甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会向甘肃省人民政府报送甘国资发[2013]123号《关于呈请批准省机械设备成套局所属企业改制重组方案的请示》，拟在省公共资源交易局成立后，将原省机械设备成套局所属6户企业实行剥离，合并组建集团公司，移交省政府国资委履行出资人职能并进行监管。

2013年8月19日，甘肃省人民政府作出甘政函[2013]108号《关于省机械设备成套局所属企业改制重组方案的批复》，同意组建甘肃省招标咨询集团有限责任公司，通过资产和股权划转方式，将原甘肃省机械设备成套局所属省6户企业变更为省招标咨询公司全资子公司。省政府授权甘肃省国资委对省招标咨询公司履行出资人职责，实施考核监管。

2014年3月2日，甘肃省招标咨询集团有限责任公司向甘肃省工商行政管理局提交了公司登记（备案）申请书，申请公司设立登记。

2) 股权转让

2014年10月22日，甘肃省国资委与甘肃省公共资源交易局签署了《甘肃省招标咨询集团有限责任公司移交协议》，鉴于招标集团已经正式挂牌成立，运行基本顺畅，资产、人员关系已经理顺，具备移交条件。按照省委、省政府明确的“在理顺资产、人员关系后，由省政府国资委履行出资人职责”的要求，签署移交协议。本次移交后，招标集团

由省国资委履行出资人职责，但未办理工商变更手续。本次移交后，招标集团股东变更为甘肃省国资委，但未办理工商变更手续。

2018年3月20日，甘肃省国资委下发甘国资发产权[2018]181号《关于将甘肃省招标咨询集团有限责任公司国有股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司的通知》，决定以2017年6月30日为划转基准日，将省政府国资委持有的甘肃省招标咨询集团有限责任公司100%股权划转甘肃省国投持有。

2018年4月8日，甘肃省国投出具《关于无偿划转甘肃省招标咨询集团有限责任公司100%股权的股东决定》，同意无偿划转甘肃省国资委持有的甘肃省招标咨询集团有限责任公司100%股权，同意甘肃省招标咨询集团有限责任公司章程修正案。

2018年4月12日，甘肃省工商行政管理局核发《内资公司变更通知书》核准将甘肃省招标咨询集团有限责任公司出资人变更为甘肃省国投。

4.7.3 省招标咨询集团历史年度资产、负债状况及经营业绩概况

省招标咨询集团近三年及一期的财务状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年3月31日
流动资产	-	-	1.08	1.08
非流动资产	-	-	30,604.87	30,604.87
资产总计	-	-	30,605.95	30,605.95
流动负债	-	-	1.10	4,801.10
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	-	-	1.10	4,801.10
所有者权益	-	-	30,604.85	25,804.85

省招标咨询集团近三年及一期的经营状况如下表：

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-3月
一、营业收入	-	-	-	-

减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	-	-	-	-
财务费用	-	-	0.02	-
资产减值损失	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-
二、营业利润	-	-	-0.02	-
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	-	-	-0.02	-
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-	-	-0.02	-

4.8 兰州乾元交通规划设计咨询有限公司基本简介

4.8.1 兰州乾元交通规划设计咨询有限公司基本情况

企业名称：兰州乾元交通规划设计咨询有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地址：甘肃省兰州市城关区民主西路 226 号第 15 层 001 室

法定代表人：杨海龙

注册资本：陆佰万元整

成立日期：2005 年 7 月 19 日

营业期限：2005 年 7 月 19 日至 2025 年 7 月 18 日

统一社会信用代码：91620102773443356E

登记机关：兰州市工商行政管理局城关分局

经营范围：交通基础设施建设项目的前期研究、咨询评估；规划咨询，政策研究，建设模式、融资方式研究；工程测设；相关技术服务。

（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）

4.8.2 企业概况和历史沿革

1) 设立

2005 年 6 月 24 日，甘肃省公路网规划办公室工会委员会制定《兰州乾元交通规划咨询技术服务部章程》。该章程规定，技术服务部的名

称为兰州乾元交通规划咨询技术服务部，地址兰州市酒泉路 213 号 801 室，注册资金由甘肃省公路网规划办公室划拨为 5 万元人民币；2005 年 6 月 30 日，甘肃省公路网规划办公室向兰州市城关区工商行政管理局出具《企业注册资本信用证明书》，证明兰州乾元交通规划咨询技术服务部实有资金人民币 5 万元，资金来源确属甘肃省公路网规划办公室工会投入。

2005 年 7 月 6 日，甘肃信瑞会计师事务所有限公司对兰州乾元交通规划咨询技术服务部（筹）截至 2005 年 7 月 6 日止申请登记的运营资本实收情况进行了审验，并出具甘信瑞验字（2005）第 006 号《验资报告》。经审验，截止 2005 年 7 月 6 日止，兰州乾元交通规划咨询技术服务部（筹）已收到甘肃省公路网规划办公室工会出资的 5 万元，占运营资本总额的 100%。

2) 注册资本变更

2006 年 5 月 9 日，甘肃省公路网规划办公室工会委员会作出甘公规会[2006]3 号《关于同意增加注册资本的批复》，同意兰州乾元交通规划咨询技术服务部增加注册资本 45 万元，增加的资金全部由省公路网规划办公室工会自筹解决。2006 年 5 月 18 日，甘肃天德会计师事务所有限责任公司对兰州乾元交通规划咨询技术服务部截至 2006 年 5 月 17 日止新增注册资本实收情况进行了审验，并作出甘天会验字[2006]531 号《验资报告》。经审验，截止 2006 年 5 月 17 日止，兰州乾元交通规划咨询技术服务部已收到甘肃省公路网规划办公室工会委员会缴纳的新增注册资本合计人民币 45 万元，均以货币出资。2006 年 11 月 8 日，甘肃省公路网规划办公室工会委员会作出甘公规工[2006]6 号《关于变更企业名称和经营范围的通知》，决定将兰州乾元交通规划咨询技术服务部名称变更为“兰州乾元交通规划设计咨询中心”。2006 年 11 月 14 日，兰州市工商行政管理局作出（甘）名变核内字[2006]第 0611000130 号《企业（企业集团）名称变更核准通知书》，核准兰州乾元交通规划

咨询技术服务部企业名称变更为“兰州乾元交通规划设计咨询中心”。

2008年11月14日，甘肃省公路网规划办公室工会委员会作出甘公规会[2008]1号《关于同意增加注册资本的批复》，同意兰州乾元交通规划设计咨询中心增加注册资本50万元，增加的资金全部由省交通公路网规划办公室工会自筹解决。2008年11月25日，甘肃金正会计师事务所有限责任公司对兰州乾元交通规划设计咨询中心截止2008年11月25日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具金正验字(0811)140号《验资报告》。经审验，截止2008年11月25日，兰州乾元交通规划设计咨询中心已收到省公路网规划办公室工会缴纳的新增注册资本合计人民币50万元，均以货币资金出资。变更后的注册资本为人民币100万元。

2014年9月10日，甘肃省公路网规划办公室工会委员会作出甘公规会[2014]7号《关于办理兰州乾元交通规划设计咨询中心有关变更手续的通知》，同意兰州乾元交通规划设计咨询中心将注册资本由100万元变更为200万元。2014年8月28日，甘肃中锋会计师事务所对兰州乾元交通规划设计咨询中心截至2014年8月20日止新增注册资本的实收情况进行了审验，并出具甘中锋验字[2014]第007号《验资报告》。经审验，截至2014年8月20日止，兰州乾元交通规划设计咨询中心已将未分配利润100万元转增注册资本（实收资本），变更后的累计注册资本人民币200万元，实收资本200万元。

2017年1月19日，甘肃省交通建设集团有限公司作出甘交建司函[2017]23号《关于兰州乾元交通规划设计咨询中心增加注册资本金的决定》，决定改制后名称为兰州乾元交通规划设计咨询有限公司，拟增加注册资本金400万元，企业性质为法人独资的有限责任公司，出资人为甘肃省交通建设集团有限公司，本次增加的注册资本金为400万元，由兰州乾元交通规划设计咨询中心未分配利润转增，增加后注册资本变为600万元，占出资比例的100%。2017年2月9日，甘肃省交通建设集

团有限公司制定了《兰州乾元交通规划设计咨询有限公司章程》，甘肃黄海会计师事务所有限公司作出甘黄海验字[2017]第 003 号《验资报告》，对兰州乾元交通规划设计咨询中心截至 2017 年 2 月 9 日止新增注册资本的实收情况进行了审验。经审验，截至 2017 年 2 月 9 日止，兰州乾元交通规划设计咨询中心已将未分配利润人民币 400 万元转增注册资本（实收资本），变更后的累计注册资本人民币 600 万元，实收资本 600 万元。

3) 事企剥离及企业改制

2016 年 3 月 1 日，甘肃省交通运输厅向省路网规划办（甘肃省公路网规划办公室）、交建集团（甘肃省交通建设集团有限公司）、厅机关有关处室下发了甘交政法[2016]11 号《关于印发<甘肃省公路网规划办公室事企剥离工作方案>的通知》，通知要求将兰州乾元交通规划设计咨询中心的资产、人员、资质和债权债务从路网办整体剥离，移交交建集团管理，路网办与兰州乾元交通规划设计咨询中心解除隶属关系。

2016 年 5 月 27 日，甘肃省交通运输厅作出甘交财[2016]81 号《关于确认兰州乾元交通规划设计咨询中心清产核资结果的批复》。2016 年 12 月 9 日，甘肃省公路网规划办公室与甘肃省交通建设集团有限公司签署《兰州乾元交通规划设计咨询中心移交协议书》，以 2016 年 2 月 29 日为基准日向甘肃省交通建设集团有限公司整体移交了兰州乾元交通规划设计咨询中心的资产、债权债务。

2017 年 1 月 5 日，兰州乾元交通规划设计咨询中心召开职工大会并形成会议决议，通过兰州乾元交通规划设计咨询中心改制方案。2017 年 1 月 20 日，甘肃省交通建设集团有限公司作出甘交建董[2007]3 号《关于兰州乾元交通规划设计咨询中心企业改制方案的批复》，同意兰州乾元交通规划设计咨询中心启动实施公司制改制工作和改制方案。

4) 股权划转

2017 年 11 月 16 日，甘肃省交通运输厅、甘肃省人民政府国有资

产监督管理委员会、甘肃省交通建设集团有限公司签署《关于兰州乾元交通规划设计咨询有限公司国有股权无偿划转协议》。该协议约定，甘肃省交通建设集团有限公司将其持有的兰州乾元交通规划设计咨询有限公司 100% 的股权，以 2017 年 6 月 30 日为基准日，划转至甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会。

2018 年 3 月，根据《省政府国资委关于将甘肃省交通建设集团有限公司所持兰州乾元交通规划设计咨询有限公司等企业国有股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司的通知》（甘国资发产权〔2018〕143 号），将兰州乾元交通规划设计咨询有限公司 100% 股权划转甘肃省国有资产投资集团有限公司持有，并完成了工商登记变更。

4.8.3 乾元公司历史年度资产、负债状况及经营业绩概况

乾元公司近三年及一期的财务状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 3 月 31 日
流动资产	4,376.36	4,269.32	4,430.77	4,572.72
非流动资产	482.16	1,025.60	1,013.17	986.04
资产总计	4,858.52	5,294.93	5,443.94	5,558.75
流动负债	1,011.25	604.99	629.81	1,077.83
非流动负债		92.08	80.86	78.17
负债合计	1,011.25	697.07	710.67	1,156.00
所有者权益	3,847.27	4,597.86	4,733.27	4,402.75

乾元公司近三年及一期的经营状况如下表：

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
一、营业收入	3,409.98	927.60	1,384.66	299.45
减：营业成本	461.13	325.45	574.06	131.26
营业税金及附加	27.96	5.92	22.86	1.84
销售费用	-	-	-	-
管理费用	122.12	194.51	166.25	37.76
财务费用	-3.83	-2.20	-5.56	0.01
资产减值损失	209.12	118.38	465.74	-12.05

投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	2,593.47	285.54	161.31	140.63
加：营业外收入	-	3.70	0.31	-
减：营业外支出	-	39.53	1.05	0.08
三、利润总额	2,593.47	249.70	160.57	140.55
减：所得税费用	404.17	44.53	25.16	21.07
四、净利润	2,189.30	205.17	135.42	119.48

5、拟重组整合后的甘肃工程咨询集团在基准日 2018 年 3 月 31 日的资产负债状况见下表：

资产财务状况表

金额单位：万元

项目	账面值
流动资产	
非流动资产	122,262.31
其中：长期股权投资	122,262.31
甘肃省建筑设计研究院有限公司	21,906.17
甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司	23,908.41
甘肃省城乡规划设计研究院有限公司	16,814.51
甘肃土木工程科学研究院有限公司	13,463.96
甘肃省建设监理有限责任公司	8,719.51
甘肃省交通工程建设监理有限公司	7,308.29
甘肃省招标咨询集团有限责任公司	25,738.70
兰州乾元交通规划设计咨询有限公司	4,402.75
资产总计	122,262.31
负债总计	-
股东全部权益	122,262.31

上述 2018 年 3 月 31 日会计报表经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具京永审字（2018）第 148159 号甘肃工程咨询集团有限公司（筹）模拟合并财务报表审计报告，报告意见类型为标准无保留意见报告。

6、执行的会计政策

重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》进行确认、计量和编制财务报表。

会计期间：公历年度，即以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年

度；

记账本位币：采用人民币作为记账本位币；

记账基础和计价原则：以权责发生制为原则，以历史成本为计价基础；

坏账核算方法：采用年末余额百分比法，通过账龄分析法提取坏账准备；

固定资产计价及折旧方法：按实际成本计价，采用直线法分类计提折旧。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为兰州三毛实业股份有限公司，被评估单位为甘肃工程咨询集团有限公司，委托人拟非公开发行股票购买被评估单位股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告其他使用人为法律、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。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据兰州三毛实业股份有限公司第六届董事会第九次会议于 2018 年 8 月 6 日一致通过的《关于发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》，兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股权，为确定评估基准日重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值而进行评估，并为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值。评估范围为重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司所拥有的资产（非流动资产—长期股权投资）。列入上述评估范围的资产见下表

所示：

单位：甘肃工程咨询集团有限公司 2018年3月31日 单位：人民币万元

流动资产：	账面值	流动负债：	账面值
货币资金		短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款		应付利息	
存货		其他应付款	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计		流动负债合计	
非流动资产：		非流动负债：	
长期股权投资	122,262.31	长期应付款	
固定资产原价		专项应付款	
减：累计折旧		递延收益	
固定资产净值		非流动负债合计	
减：固定资产减值准备		负债合计	
固定资产净额		所有者权益：	122,262.31
在建工程			
固定资产清理			
无形资产			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	122,262.31	所有者权益合计	122,262.31
资产总计	122,262.31	负债和所有者权益总计	122,262.31

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具京永审字（2018）第148159号甘肃工程咨询集团有限公司（筹）模拟合并财务报表审计报告。

（一）长期股权投资各子公司待估主要实物资产情况

I、省建筑院

经评估人员的现场核实，省建筑院待估实物资产主要包括投资性房地产、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及办公家具、在建工程。

其中：

1、投资性房地产

投资性房地产共计1项，总建筑面积1,755.04平方米，位于兰州市城关区静宁路81号的1处房产，尚未取得房屋所有权证。经评估人员现场勘查，该房产目前出租，结构稳定、状态良好。

2、房屋建筑物类资产

房屋建筑物共计61项，总建筑面积16,806.54平方米，位于甘肃省兰州市城关区静宁路81号的资料楼、自行车库、储藏间、公厕、社区服务室、便民店、壁挂炉间、物业管理室、库房、工具间、活动室、宿舍、-101室、-102室、电信设备间、小区值班室、空挂间、食堂；位于兰州市城关区鼓楼巷44号锅炉门房、小二楼职工活动中心；位于鼓楼巷11号楼的仓库、学生宿舍；位于鼓楼巷10号楼的门房值班室；位于上海市静安区沪太路315弄2号9E室甘肃省建筑设计研究院上海分院办公室及住宅。房屋建筑物除兰州市城关区静宁路81号的资料楼，兰州市城关区鼓楼巷44号的锅炉门房、小二楼职工活动中心，鼓楼巷11号楼的仓库、学生宿舍，鼓楼巷10号楼的门房值班室，上海市沪太路315弄2号的五套住宅，恒丰北路108弄3号上海灵广大厦的三套住宅以及中华新路880号、886号上海分院的两套办公室办理了房屋所有权证外或不动产权证，其余房屋建筑物均未取得不动产权证书，经评估人员现场勘查，以上房产均为企业经营所用，结构稳定、状态良好。

3、设备类资产

设备类资产主要包括机器设备、车辆、电子设备及办公家具，共计359项。其中机器设备99项，主要为“海军上将”全自动晒图机、保温材料切割器、保温砂浆养护箱、苯板测厚仪、苯板取样机、测氦仪、测桩仪、超纯水机、超声波探伤仪等；车辆49项，主要为丰田牌越野车SCT6492E5、丰田小汽车GTM6480GDLS、陆地巡洋舰5663CCJTMHY7AJ、雪铁龙1997CC轿车VF7UARFJ、欧蓝德2360CC越

野车JE3AZ593等；电子设备及办公家具211项，主要为气体检测仪、电脑、VR眼镜、VR一体机、办公椅、办公桌、保险柜、彩色扫描仪、传真一体机、打印机、带手写板会议椅、档案密集架、底图柜组、地下管线探测仪、电动金属幕、电脑等。主要设备陆续购置于1995年—2018年，分布在公司办公区域内，设备性能良好，运行、维护保养、使用正常。

4、在建工程

在建工程共计6项，总建筑面积181.96平方米，位于兰州市静宁路81号的6套职工公寓。具体包括兰州市静宁路81-1号（三期）A001室、兰州市静宁路81-1号（三期）A002室、兰州市静宁路81-1号（三期）A003室、兰州市静宁路81-2号（三期）B001室、兰州市静宁路81-2号（三期）B002室、兰州市静宁路81-2号（三期）B003室，截止评估基准日土建与安装工程已完工，正在办理竣工验收手续。

II、省水利水电院

经评估人员的现场核实，待估实物资产主要包括投资性房地产、房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备及办公家具、生产性生物资产等。其中：

1、投资性房地产

投资性房地产共计4项，总建筑面积12,925.95平方米，位于陇西县文峰经济开发区药都路办公楼、车库及1-2楼铺面，位于张掖市北环路2-18号中心试验楼，以上房产均已办理了不动产权证或房屋所有权证。经评估人员现场勘查，该房产目前出租，结构稳定、状态良好。

2、房屋建(构)筑物类资产

房屋建筑物共计7项，总建筑面积5,174.72平方米，位于甘肃省兰州市城关区平凉路284号的办公楼、裙楼及位于甘肃省兰州市城关区团结新村街道排洪南路258-264号排2栋地下室，以上房屋建筑物均已办理了不动产权证。经评估人员现场勘查，以上房屋建筑物结构稳定、状态良好。构筑物共计1项，位于张掖市北环路2-18号一处砗地坪。

3、设备类资产

设备类资产主要包括机器设备、车辆、电子设备及办公家具，共计1808项。其中机器设备323项，主要为测风塔系统、测风设备、切纸机、胶装机、全自动订折机、黑白印刷机、晒图机等；车辆78项，主要为汉兰达城市GTM6480、丰田CA6520G2、丰田越野车SCT6491、丰田越野车SCT6492E4、猎豹越野车CFA6501等；电子设备及办公家具1409项，主要为电脑、打印机、监控设备、空调、测深仪、电视机、传真机、投影机、办公家具等。主要设备陆续购置于2010年—2018年，上述设备均分布在公司办公和生产区域内，设备性能良好，运行、维护保养、使用正常。

4、生产性生物资产

生产性生物资产共计24项，为近5年采购的果树及绿化苗木等。

III、省城乡规划局

经评估人员的现场核实，待估实物资产主要为房屋建筑物、车辆、电子设备及办公家具等。其中：

1、房屋建筑物类资产

房屋建筑物共计5项，总建筑面积15,775.45平方米，位于甘肃省兰州市城关区五泉路51号科研办公楼、传达室、晒图室；位于甘肃省兰州市城关区北滨河东路56号办公楼（陇能家园17号楼西侧单元）；位于甘肃省兰州市安宁区银安路办公楼（安宁科教城）。以上房屋建筑物除位于五泉路51号科研办公楼、传达室、晒图室办理了不动产权证书外，其余房产均未取得不动产权证书，经评估人员现场勘查，以上房屋建筑物结构稳定、状态良好。

2、设备类资产

设备类资产主要包括车辆、电子设备及办公家具，共计221项。其中车辆40项，主要为丰田CA6520GE4轻型客车、长城牌CC1021PA03、丰田CA6520UE4轻型客车、大众汽车牌SVW6451CED等；电子设备及

办公家具181项，主要为电脑、计算机、打印机、复印机、晒图机、投影仪、办公家具等。主要设备陆续购置于2012年—2016年，上述设备均分布在公司办公区域内，设备性能良好，运行、维护保养、使用正常。

IV、省土木院

经评估人员的现场核实，待估实物资产主要包括存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及办公家具。其中：

1、存货

存货为在用周转材料共计9项，主要为企业用于工程试验使用的各种试验仪器仪表，包括砂浆回弹仪、数显碳化深度仪、卡尺、多功能三合一激光打印机等。

上述存货存放于省土木院各项目现场，有专人保管，登记在册，并有详细的出入库记录，清查过程中发现资产状况良好。

2、房屋建筑物类资产

房屋建筑物共计2项，总建筑面积6811.54平方米，位于兰州市城关区段家滩1188号的试验研究楼和广州经济技术开发区夏港大道931号广州住宅楼，均已办理了房屋所有权证。经评估人员现场勘查，上述房产结构稳定、状态良好。

3、设备类资产

设备类资产主要包括机器设备、车辆、电子设备，共计903项。其中机器设备451项，主要为万能材料试验机、电动抗折仪、电动压力机、千斤顶、水准仪、全自动混合料拌合机、单杠杆中压固结仪等；车辆7项，主要为红旗轿车CA7230AT、桑塔纳牌SVW7182JFI、欧蓝德BJ6450、丰田牌GTM7240VA-NAVI等；电子设备445项，主要为电脑、打印机、复印机、扫描仪、摄像机、投影仪、数码相机、监控录像机等。主要设备陆续购置于2003年—2018年，上述设备均分布在公司办公区域内，设备性能良好，运行、维护保养、使用正常。

V、省建设监理

经评估人员的现场核实，省建设监理待估实物资产主要包括投资性房地产、房屋建筑物、车辆、电子设备及办公家具。其中：

1、存货

存货为在库周转材料，共计2项。主要为省建设监理在办公中使用的设备，具体包括鼠标、键盘和智能投影仪。

2、投资性房地产

投资性房地产共计3项，总建筑面积2825.7平方米，位于兰州市安宁区建宁东路3001号22-24层房产，尚未取得不动产权证书。经评估人员现场勘查，兰州市安宁区建宁东路3001号22-24层房产目前出租，结构稳定、状态良好。

3、房屋建筑物类资产

房屋建筑物共计5项，总建筑面积2311.71平方米，位于兰州市安宁区建宁东路3001号20-21层房产和位于嘉峪关市新华城苑1号楼住宅A座3套住宅，除位于嘉峪关市新华城苑1号楼兰州市安宁区建宁东路3001号20-21层房产和位于嘉峪关市新华城苑1号楼住宅A座3套住宅办理了不动产权证书，其余房屋建筑物尚未办理不动产权证书。经评估人员现场勘查，房产为企业经营所用，结构稳定、状态良好。

4、设备类资产

纳入评估范围的设备类资产主要包括车辆、电子设备及办公家具，共计192项。其中车辆18项，主要为奥迪A6L2.4CVT、雪佛兰牌SGM7187MTA、梅赛德斯-奔驰牌FA6730B、别克牌SGM6521ATA等；电子设备及办公家具174项，主要为显示器、LED显示屏、办公桌、椅、电脑、相机、打印机、高强回弹仪、高清摄像机等。主要设备陆续购置于2002—2018年，上述设备均分布在公司办公区域内，设备性能良好，运行、维护保养、使用正常。

VI、省交通监理

经评估人员的现场核实，待估实物资产主要包括存货、投资性房地

产、房屋建筑物、车辆、电子设备。其中：

1、存货

存货为在用周转材料共计 10 项，主要为企业在工程监理项目中使用的临时设施彩钢房。上述存货分布在省交通监理各项目现场，有专人保管，登记在册，并有详细的出入库记录。存货状况良好。

2、投资性房地产

投资性房地产共计 1 项，总建筑面积 275.15 平方米，位于兰州市城关区酒泉路街道甘南路 619-621 号第 1 层 001 室房产，已取得不动产权证书。经评估人员现场勘查，该房产目前出租，结构稳定、状态良好。

3、房屋建筑物类资产

房屋建筑共计 2 项，总建筑面积 1872.64 平方米，位于兰州市城关区酒泉路街道陈家湾子 28 号第 2 单元 3 层的住宅用房和兰州市城关区和平新村 127 号元富大厦 7-8 层的办公楼，其中位于兰州市城关区酒泉路街道陈家湾子 28 号第 2 单元 3 层住宅用房已取得不动产权证书，位于兰州市城关区和平新村 127 号元富大厦 7-8 层办公楼尚未办理不动产权证。经评估人员现场勘查，上述房产结构稳定、状态良好。

4、设备类资产

设备类资产主要包括车辆、电子设备，共计 473 项。其中车辆 13 项，主要为起亚嘉华 YQZ6490、越野车 CFA2031H、陆地巡洋舰 3956CC 越野车、丰田 GTM648GXL 等；电子设备 460 项，主要为笔记本电脑、打印机、复印机、扫描仪、空调及试验检测设备等。主要设备陆续购置于 2005 年—2018 年，上述设备均分布在公司办公区域和各项目现场，设备性能良好，运行、维护保养、使用正常。

VII、省招标咨询集团

省招标咨询集团无实物资产。

VIII、乾元公司

经评估人员的现场核实，待估实物资产主要包括房屋建筑物、车辆、

电子设备及办公家具等。其中：

1、房屋建筑物类资产

房屋建筑物共计 2 项，总建筑面积 914.13 平方米，位于甘肃省兰州市城关区民主西路 226 号西北弘大厦第 15 层的办公楼及位于兰州市城关区五泉街道闵家桥 106 号第 3 单元 1 层 102 室档案室，以上房屋建筑物均已取得不动产权证书。经评估人员现场勘查，上述房产结构稳定、状态良好。

2、设备类资产

纳入评估范围的设备类资产主要包括车辆、电子设备及办公家具，共计 57 项。其中车辆 4 项，主要为别克牌 SGM653IUAAB、丰田牌 SCT6493E4 等；电子设备及办公家具 53 项，主要为电脑、打印机、复印机、台式机、数码相机、空调、保密柜等。主要设备陆续购置于 2009 年—2018 年，上述设备均分布在公司办公区域内，设备性能良好，运行、维护保养、使用正常。

(二)长期股权投资各子公司申报的无形资产情况

I、省建筑院

1、土地使用权

本次纳入评估范围的无形资产—土地使用权，共 2 宗。宗地一土地使用权证号为甘（2018）兰州市不动产权第 0036777 号，用途为办公用地，位于兰州市城关区酒泉路街道静宁路 81 号，土地取得日期为 2018 年 8 月 1 日，取得方式为作价出资，证载使用权面积为 11615.28 平方米，根据本次评估目的及委托方提供的待估宗地《红线图》，纳入本次评估范围的土地面积为 5161.00 平方米；宗地二土地使用权证号为甘（2018）兰州市不动产权第 0036783 号，用途为办公用地，位于兰州市城关区酒泉路街道鼓楼巷 44 号，土地取得日期为 2018 年 8 月 1 日，取得方式为作价出资，证载使用权面积为 3376.62 平方米，根据本次评估目的及委托方提供的待估宗地《红线图》，纳入本次评估范围的土地面积为 2315.70 平方米。

2、其他无形资产

①办公管理及设计辅助软件

纳入评估范围的其他无形资产主要为办公管理及设计辅助软件共计26项。主要为CAD正版软件、PKPM建筑设计系统软件新增30节点、筑信达设计SAP2000软件、理正施工图校对审核软件V1.0、天正软件、盈建科结构软件等，以上软件均于2012-2018年以购买方式取得。

②专利技术、软件著作权、域名

专利技术及软件著作权均为企业通过自己研发形成的无形资产，共18项，包括1项发明专利技术、9项实用新型专利技术、8项软件著作权；域名为企业通过注册形成的无形资产，共1项，企业对上述无形资产进行了费用化核算，为账外资产。

II、省水利水电院

1、土地使用权

纳入评估范围的无形资产—土地使用权，共5宗。

宗地1位于陇西县文峰经济开发区药都路，不动产权证书为甘（2018）陇西县不动产权第0000454号，用途为商服住宅用地，取得日期为1998年8月，取得方式为出让，证载使用权面积为7,522.83平方米；

宗地2位于张掖市北环路2-18号，不动产权证书为甘（2018）张掖市不动产权第0003074号，用途为科教、办公用地，取得日期为2004年12月，取得方式为出让，证载使用权面积为9,530.38平方米；

宗地3位于陇西县文峰镇安家门村，不动产权证书为甘（2018）陇西县不动产权第0000891号，用途为科教用地，取得日期为2018年8月，取得方式为作价出资，证载使用权面积为45,040.66平方米；

宗地4位于甘肃省兰州市城关区平凉路284号，不动产权证书为甘（2018）兰州市不动产权第0034106号、甘（2018）兰州市不动产权第0034098号、甘（2018）兰州市不动产权第0034105号、甘（2018）兰州市不动产权第0034101号、甘（2018）兰州市不动产权第0034103号、甘

(2018)兰州市不动产权第0034108号,用途为城镇住宅用地,取得日期为2018年6月,取得方式为作价出资,证载使用权面积为1900.46平方米,根据本次评估目的及委托方提供的待估宗地《红线图》,纳入本次评估范围的土地面积为1502.34平方米。

宗地5位于甘肃省兰州市城关区鱼儿沟19号,不动产权证书为甘(2018)兰州市不动产权第0029905号,用途为办公、城镇住宅用地,取得日期为2018年1月,取得方式为出让,证载使用权面积为16,659.36平方米。

2、其他无形资产

①办公管理及设计辅助软件

纳入评估范围的其他无形资产主要为办公管理类软件以及设计辅助软件共计155项。主要为风电计算软件、浩辰CSD软件、结构设计工具箱软件、岩土工程计算分析软件、ZDM软件等,以上软件均于2011-2018年以购买方式取得。

②域名

域名为企业通过注册形成的无形资产,共1项,企业对上述无形资产进行了费用化核算,为账外资产。

III、省城乡规划局

1、土地使用权

本次纳入评估范围的无形资产—土地使用权,共1宗,为省城乡规划局位于兰州市安宁区银安路办公楼所占土地,尚未取得不动产权证书。

2、其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为各种办公管理类软件、设计软件、系统软件共计15项。主要为建筑设计etabs中文版软件2013、湘源控规软件、SketchUpPro软件、CAD系统软件、市政软件、autocad升级等,以上软件均于2015-2017年以购买方式取得。

IV、省土木院

1、土地使用权

本次纳入评估范围的无形资产—土地使用权，共1宗。位于兰州市城关区段家滩420号。土地使用权人为甘肃土木工程科学研究院有限公司，土地使用权证号为兰国用（2001）第C04922号，用途为科研设计用地，取得日期为2003年10月，证载使用权面积为21,942.50平方米，根据本次评估目的及委托方提供的待估宗地《红线图》，纳入本次评估范围的土地面积为3471.60平方米。

2、其他无形资产

①软件

纳入评估范围的其他无形资产主要为办公管理类软件、设计辅助软件，共计21项，具体包括北京理正应用软件、兰州世达应用软件、建研爱康（北京）软件、北京北纬华元Auto应用软件、北京探索者结构工程CAD应用软件、北京迈达斯midasBuilding建筑软件、Sqlserver\Windows应用软件、中文科技刊数据库软件、建研科技建筑工程设计CAD系统应用软件等，以上软件均于2014-2017年以购买方式取得。

②专利技术、商标

专利技术及商标共22项，包括10项发明专利技术、10项新型专利技术、2项商标，其中，水泥混凝土自约束收缩应力测试方法账面价值11,000.00元，其余19项专利和2项商标为甘肃土木工程科学研究院有限公司的账外资产。

V、省建设监理

1、土地使用权

本次纳入评估范围的无形资产—土地使用权，共1宗，位于兰州市安宁区建宁东路3001号20-24层房产所占土地，尚未取得不动产权证书。

2、其他无形资产

①办公管理及设计辅助软件

纳入评估范围的办公管理及设计辅助软件共计7项。主要为广联达财务软件、用友R9财务管理软件、Autodesk软件、无人机航拍软件等，以上软件均于2003-2017年以购买方式取得。

②软件著作权

软件著作权为企业通过自己研发的无形资产，共计1项，为信息化管理系统V1.0，省建设监理对上述无形资产进行了费用化核算，为账外资产。

VI、省交通监理

1、其他无形资产

①办公管理及设计辅助软件

纳入评估范围的其他无形资产主要为各种办公管理类软件、设计辅助软件、系统软件共计15项。主要为临合高速人员管理系统、盐什路财务软件、海石湾刘寨柯计量软件、南太路信息化工作系统等，以上软件均于2015-2017年以购买方式取得。

②域名

域名为企业通过注册形成的无形资产，共1项，省交通监理对上述无形资产进行了费用化核算，为账外资产。

VII、省招标咨询集团

省招标咨询集团无无形资产。

VIII、乾元公司

乾元公司无无形资产。

(三)长期股权投资各子公司申报的表外资产的类型、数量

I、省建筑院

省建筑院申报的纳入评估范围的表外资产为无形资产—其他无形资产，具体为1项发明专利技术、9项实用新型专利技术、8项软件著作权和1项域名。以上专利的专利权人均为省建筑院，权属清晰无异议，且以上域名已取得国家域名注册证书。

II、省水利水电院

省水利水电院申报的纳入评估范围的表外资产为无形资产—其他无形资产，具体为1项域名。以上域名的所有权人为省水利水电院，权属清晰无异议，且以上域名已取得国家域名注册证书。

III、省城乡规划局

省城乡规划局无表外资产。

IV、省土木院

企业申报的纳入评估范围的表外资产为无形资产—其他无形资产，为19项专利权和2项商标权。专利权和商标权的所有权人为甘肃土木工程科学研究院有限公司，权属清晰无异议，且已取得专利权证。

V、省建设监理

省建设监理申报的纳入评估范围的表外资产为无形资产—其他无形资产，具体为1项软件著作权，著作权人为省建设监理，权属清晰无异议。

VI、省交通监理

省交通监理申报的纳入评估范围的表外资产为无形资产—其他无形资产，具体为1项域名。域名的所有权人为省交通监理，权属清晰无异议，且已取得国际域名注册证书。

VII、省招标咨询集团

省招标咨询集团无表外资产。

VIII、乾元公司

乾元公司无表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告

本次评估的投资性房地产、房屋建筑物、在建工程和无形资产—土地使用权，委托人另行委托兰州新方圆房地产估价咨询有限公司及甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司进行评估。

兰州新方圆房地产估价咨询有限公司采用市场比较法、收益还原法

评估；甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司采用假设开发法、市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法、成本逼近法评估，由于在评估目的、评估方法、评估对象、价值标准及价值内涵等方面，与我们的评估报告口径一致，我们的评估结论引用了该评估结论：

引用兰州新方圆房地产估价咨询有限公司出具的房地产估价报告，甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的土地房产估价结果报告情况：

1、评估结果：详见评估明细表

2、评估报告性质：(1)房地产估价报告；(2)土地房产估价结果报告；(3)土地估价结果报告

3、评估报告编号：

(1)兰州新方圆房地产估价咨询有限公司出具的房地产估价报告：

①省建筑院：新方圆房估字第(2018)144号、新方圆房估字第(2018)145号；

②省水利水电院：新方圆房估字第(2018)141号、新方圆房估字第(2018)142号；

③省城乡规划局：新方圆房估字第(2018)143号；

④省土木院：新方圆房估字第(2018)137号、新方圆房估字第(2018)138号；

⑤省建设监理：新方圆房估字第(2018)146号、新方圆房估字第(2018)147号；

⑥省交通监理：新方圆房估字第(2018)139号；

⑦省招标咨询集团：新方圆房估字第(2018)148号、新方圆房估字第(2018)149号；

⑧乾元公司：新方圆房估字第(2018)140号。

(2)甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的土地房产估价结果报告：

①省建筑院：新方圆估字第（2018）394号（新方圆技字第（2018）394号）；

②省水利水电院：新方圆估字第（2018）385号（新方圆技字第（2018）385号）、新方圆估字第（2018）386号（新方圆技字第（2018）386号）、新方圆估字第（2018）387号（新方圆技字第（2018）387号）；

③省土木院：新方圆估字第（2018）391号（新方圆技字第（2018）391号）。

4、评估对象：本次委估的投资性房地产、房屋建筑物、在建工程和无形资产—土地使用权。

5、评估目的：

I 兰州新方圆房地产估价咨询有限公司对投资性房地产、房屋建筑物、在建工程进行评估的评估目的：

兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股权，为确定评估期日重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值，兰州三毛实业股份有限公司特委托兰州新方圆房地产估价咨询有限公司对甘肃工程咨询集团有限公司下属子公司甘肃省建筑设计研究院有限公司、甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司、甘肃省城乡规划设计研究院有限公司等八家涉及的房地产价值进行评估。

II 甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对投资性房地产、房屋建筑物、土地使用权进行评估的评估目的：

兰州三毛实业股份有限公司拟非公开发行股票购买重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股权，为确定评估期日重组整合后的甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值，兰州三毛实业股份有限公司特委托甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司对甘肃工程咨询集团有限公司下属子公司甘肃省建筑设计研究院有限公司、甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司、甘肃省城乡规划设计研究院有限公司等八

家涉及的房产及土地价值进行评估。

6、评估依据：

(1)国家及国土资源部颁布的相关法律法规及文件

①《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

②《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

③《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

④《中华人民共和国城乡规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

⑤《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）；

⑥《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号发布，自1999年1月1日起施行）；

⑦《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布）；

⑧《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号，2004年10月21日）；

⑨《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号，2006年8月31日）；

⑩《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）；

⑪2014年11月24日颁布的中华人民共和国国务院令第656号《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行；

⑫《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发[2012]35号）；

⑬《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城

镇土地估价规程》有关问题的通知》（国土资厅发[2015]12号）；

⑭国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、中国银行业监督管理委员会《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）；

⑮《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

⑯国土资源部办公厅文件印发《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）。

(2)地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知

①2002年3月30日甘肃省第九届人民代表大会第二十七次会议修正的《甘肃省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

②甘肃省国土资源厅关于转发国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（甘国土资利发[2015]6号）；

③甘肃省物价局甘肃省财政厅甘肃省建设厅《关于印发甘肃省城市基础设施配套费收费管理暂行办法的通知》（甘价服务[2005]80号）；

④甘肃省土地估价师协会关于转发省国土资源厅《关于转发国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》的通知（甘估协发[2015]5号）；

⑤《中共甘肃省委办公厅甘肃省人民政府办公厅关于印发〈省直部门管理重组上市脱钩整合重组集中统一监管工作推进方案〉的通知》（甘办发[2017]54号）；

⑥兰州市人民政府文件《兰州市人民政府关于印发兰州市近郊四区城镇国有土地基准地价更新成果的通知》（兰政发[2016]24号）。

(3)有关技术标准

①国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

②国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

- ③国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- ④国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- ⑤行业标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；
- ⑥中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）。

(4)其他资料

①委托方提供的有关资料

- A.委托方提供的《营业执照》；
- B.委托方提供的兰州市城乡规划局《关于甘肃省建筑设计研究院有限公司有限公司宗地规划条件的函》（兰规〔2018〕144号函）等文件；
- C.委托方提供的《红线图》；
- D.委托方提供的《房屋所有权证》；
- E.委托方提供的《国有土地使用证》；
- F.委托方提供的《不动产权证书》；
- G.委托方提供的其他相关文件、资料。

②估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料

- A.估价对象宗地位置情况；
- B.估价对象现状利用情况；
- C.宗地内主要建筑物调查情况；
- D.宗地内外基础设施调查情况；
- E.宗地所在区域情况；
- F.估价人员现场调查收集的其它相关资料。

7、评估基准日：2018年3月31日。

8、评估方法及主要参数：

(1)兰州新方圆房地产估价咨询有限公司

①市场比较法

A.市场比较法原理：

所谓市场比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

B.技术路线：

第一步：选取可比实例；

第二步：对可比实例价格进行情况修正、日期修正、权益状况修正、区位状况修正、实物状况修正；

第三步：综合求取估价对象比准价格；

由于本次评估选取的案例价格均为含税价格，故在测算之前应先进行扣税修正，即案例税后价格=含税价格/（1+11%）。

根据本次评估估价对象特点及其所在位置周围房地产的市场状况，采用市场比较法确定估价对象的市场价值，则应有：

比准价格=可比实例税后价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×权益状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

②收益还原法

收益还原法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的资本化率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估期日收益总和的一种方法。

$$V=a/(r-s) \times (1 - ((1+s)/(1+r))^n)$$

式中：V为收益价格；a为年纯收益；r为资本化率；s为租金年增长率；n为未来可获收益的年限。

(2)甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司

①假设开发法

假设开发法是在测算开发完成后房地产价值的基础上，扣除预计的正常开发成本及各项费用，以价值余额来估算待估对象价值的方法。

地价公式如下：

地价=开发完成后不动产总价-房屋建设成本-管理费用-购地税费-销售税金-销售费-不可预见费

②市场比较法

A.土地使用权评估

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的地价作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$V=V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V—待估宗地楼面价格

V_B —比较案例楼面价格

A—待估宗地情况指数/比较案例情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

D—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

E—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

B.房屋建筑物评估

a.市场比较法原理：

所谓市场比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

b.技术路线：

第一步：选取可比实例；

第二步：对可比实例价格进行情况修正、日期修正、权益状况修正、区位状况修正、实物状况修正；

第三步：综合求取估价对象比准价格；

由于本次评估选取的案例价格均为含税价格，故在测算之前应先进行扣税修正，即案例税后价格=含税价格/(1+11%)。

根据本次评估估价对象特点及其所在位置周围房地产的市场状况，采用市场比较法确定估价对象的市场价值，则应有：

比准价格=可比实例税后价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×权益状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

③基准地价系数修正法

根据《城镇土地估价规程》与《甘肃省兰州市2014年基准地价更新技术报告》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P-宗地地价

P_{1b} -某一用途、某一级别土地的基准地价水平

$\sum K_i$ -区域因素和个别因素修正系数

K_j -地质灾害、容积率、用途、使用年期、期日等修正系数

K_1 -地质灾害修正系数

K_2 -容积率修正系数

K_3 -用途修正系数

K_4 -年期修正系数

K_5 -期日修正系数

D-开发程度修正

④收益还原法

随着社会经济的发展，以及考虑经济发展过程中的通货膨胀等因素，租金随之也会有一定的增长率，根据估价人员对兰州市类似物业租赁市场的调查，与估价对象区位相近、用途相同、规模相当的类似办公房地产租金每年按3%增长。则：

$$V=a/(r-s) \times (1 - ((1+s)/(1+r))^n)$$

式中：V为收益价格；a为年纯收益；r为资本化率；s为租金年增长

率； n 为未来可获收益的年限。

⑤成本法（房屋建筑物评估）

重置成本法是指求取估价对象在估价时点的重置价值，估算估价对象的客观合理价值的方法。重置价值构成有开发成本、管理费用、投资利息、销售费用、销售税费、开发利润。

具体计算过程为：

建筑物价值=建筑物重置价值×成新率

9、评估价值：详见评估明细表。

10、报告提出日期：2018年06月28日。

11、评估假设前提和限制条件：详见评估说明。

四、价值类型

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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

本次评估基准日为2018年3月31日。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人根据评估特定目的并会同中介机构共同讨论后确定。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

(一)经济行为依据

兰州三毛实业股份有限公司第六届董事会第九次股东会于 2018 年 8 月 6 日一致通过的《关于发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。

(二)法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订,于 2014 年 3 月 1 日起施行);

2、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令 第 5 号);

3、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令,1991 年);

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令);

5、《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第 12 号令 2005 年);

6、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

7、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号,2001 年);

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令,2001 年);

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(甘肃省国资委产权[2006]274 号);

10、《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委会第二十一次会议通过);

11、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常委会第十一次会议修订);

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常委会第二十九次会议修订);

13、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

14、《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）；

15、《中华人民共和国城乡规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

16、2014年11月24日颁布的中华人民共和国国务院令 第656号《不动产登记暂行条例》，自2015年3月1日起施行；

17、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

18、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

19、《中共甘肃省委办公厅甘肃省人民政府办公厅关于印发〈省直部门管理重组上市脱钩整合重组集中统一监管工作推进方案〉的通知》（甘办发〔2017〕54号）；

20、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）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、《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、财政部2017《企业会计准则》、应用指南及会计准则讲解。

(四) 资产权属依据

房屋所有权证、土地使用权证、不动产权证书、车辆行驶证、重要设备购置发票，工程项目相关资料等。

(五) 取价依据

- 1、《2018年机电产品报价手册》（机械工业出版社出版）；
- 2、《2018年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》；
- 3、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号文《机动车强制报废标准规定》；
- 4、2018年各期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 5、2018年各期《全国汽车报价及评估》；
- 6、中国汽车交易网 www.chinacarsbiz.com；
- 7、国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 8、国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 9、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 10、国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 11、行业标准《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009—2007）；
- 12、中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
- 13、评估基准日(2018年3月31日)的贷款利率；
- 14、《最新资产评估常用数据及参数手册》；
- 15、有关合同、发票及近期竣工的设备安装工程资料；
- 16、市场调查和现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息；
- 17、现行的国家和地方税收政策和规定；
- 18、资产评估所需其他资料。

(六)参考资料及其它

- 1、被评估单位提供的资产评估申报表等；
- 2、被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票、审计报告等财务资料、项目情况资料；
- 3、北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具京永审字（2018）第 148159 号甘肃工程咨询集团有限公司（筹）模拟合并财务报表审计报告；
- 4、企业提供的未来发展规划及市场预测资料；
- 5、兰州新方圆房地产估价咨询有限公司出具的房地产估价报告；甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的土地房产估价结果报告、土地估价结果报告。
- 6、评估人员调查收集的其他评估资料。

七、评估方法

(一)评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将被评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

(二)评估方法的选择

遵照《资产评估执业准则—企业价值》的相关要求：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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法以预期的收益和折现率为基础，甘肃工程咨询集团有限公司截止评估基准日尚未成立，所拥有的资产为长期股权投资，不具有独立的获利能力，其未来收益为各子公司经营所产生的投资收益，故本次评估未采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它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、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难以搜集，故本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法简介

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。

成本法的基本公式为：股东全部权益评估值＝各项资产评估值之和－各项负债评估值之和

长期股权投资的评估

对于长期股权投资，先查阅长期投资形成的有关文件，核实长期投资占被投资企业实收资本的比例及长期投资的核算方法等后确定其评估值。对全资及控股的长期投资，则对被投资单位进行整体资产评估后

按股权比例确定评估值。

长期股权投资各子公司采用的评估方法

省建筑院、省水利水电院、省城乡规划局、省土木院、省建设监理、省交通监理、乾元公司采用资产基础法和收益法进行评估，省招标咨询集团采用资产基础法进行评估。

(一)采用资产基础法对长期股权投资中各子公司各项资产及负债的评估方法

1. 关于流动资产的评估

(1)货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确定评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额和银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后的数额确定评估值。

对其他货币资金核查其账面金额，以核实后的数额确定评估值。

(2)应收票据

评估人员核查销售合同、库存票据、应收票据备查簿等资料，企业应收票据全部为无息票据，以核实后的账面值确认评估值。

(3)应收账款、预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证，了解应收、预付和其他应收款项的业务内容、发生时间，核实账面余额的数值，通过账龄分析并结合企业应收款项的实际状况，对所能形成相应资产的权益和收回可行性进行分析判断。具体为：在执行上述程序后，首先对应收、预付和其他应收款项进行个别认定；在个别认定的基础上，结合企业实际情况，依据认定的账龄分析原则，判断可能形成的坏账损失，最终确认评估结果。

(4)存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。存货具体项目为发出商

品、在用周转材料、在库周转材料。

评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状，采用成本法和现行市价法进行评估。

◆发出商品

企业商品销售不满足收入确认条件但已发出商品的成本。企业按照实际成本进行核算。评估人员首先对商品明细账进行了审查及必要的分析，并检查其发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，了解其合法性、合理性、真实性。

本次评估根据评估基准日市场价格减去销售税金、销售费用、所得税和适当数额的税后净利润确定评估值。计算公式如下：

评估价值=实际数量×评估单价

评估单价=不含税销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加率-销售所得税率-净利润折减率)

式中：销售费用率=销售费用/销售收入

销售税金及附加率=销售税金及附加/销售收入

销售所得税率=企业所得税/销售收入

净利润折减率=净利润折减额/销售收入

(净利润折减额=净利润×r)

r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

◆在用周转材料

采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

◆在库周转材料

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的在库周转材料，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的在库周转材料按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

(5)其他流动资产

评估人员通过了解具体的业务内容，查阅了原始凭证、记账凭证和其他相关的财务资料，核实交易事项的真实性和完整性，最终以核实无误的账面值确定评估值。

2. 关于非流动资产的评估

(1)长期股权投资

对于长期股权投资，先查阅长期投资协议、合同及有关证明文件，对全资及控股的长期股权投资，对被投资单位进行整体资产评估后按股权比例确定评估值；对参股公司由于无法获取详细财务数据，经评估人员尽职调查后，根据企业提供基准日的财务报表反应的所有者全部权益账面价值和投资单位所占股权比例确定评估值。

(2)投资性房地产

引用兰州新方圆房地产估价咨询有限公司出具的《房地产评估报告》及甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的《土地房产估价结果报告》。

(3)房屋建筑物

引用兰州新方圆房地产估价咨询有限公司出具的《房地产评估报告》及甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具的《土地房产估价结果报告》。

(4)设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，主要采用成本法进行评估；对于绝版和停产的部分设备，如车辆和电子设备等，可按市场法进行评估作价。

设备类资产评估值基本计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

本次评估范围的设备均为国产设备。

I、重置成本的确定。

I-1通用机器设备重置成本的确定

设备类资产的重置成本，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、安装调试费、基础费、工程建设其他费用和资金成本等）综合确定。

通用设备类资产重置成本的基本计算公式为：

重置成本=设备购置费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本—可抵扣的增值税。

其中设备购置费=设备购置价+运杂费

I-1-1设备购置价（又称设备费）的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价，或参照《2018年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。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确定购置价（含增值税）。

I-1-2运杂费的确定

主要依据：①设备运输距离；②包装箱体积；③重量吨位；④价值；⑤所用交通工具等分别计算取定。

I-1-3安装调试费的确定

根据《甘肃省建筑安装工程费用定额》及设备采购合同中约定内容综合确定。若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用后，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

I-1-4基础费的确定

参考《甘肃省建筑安装工程工程量清单计价规费取费标准》、《甘肃省建设工程费用定额》中有关规定，合理确定其费用；若设备基础费已经含在土建工程中则在设备评估中不予考虑。

I-1-5其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境影响评估费等，参照《甘肃省建设工程费用定额》等有关文件规定，结合所属项目建设的投资规模确定。具体计算时，视项目投资大小、复杂程度、设备性质、是否为成套设备等具体情况分别计取全部或部分。

I-1-6资金成本的确定

对一般设备是按合理建设工期计算其资金成本。资金成本是依据中国人民银行公布的金融机构人民币存、贷利率，根据建设工期不同分别计取合理建设期的贷款利息，并假设建设资金均匀投入，对于价值量较小或安装建设周期较短的资产不计算此项费用。

假设资金投入是在合理的建设期内均匀投入的，则：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用）
×贷款利率×建设工期×50%

I-1-7可抵扣增值税确定

按照国家相关税收政策对固定资产购置过程中所发生的增值税进项税进行抵扣。公式为：

可抵扣的设备购置所发生的增值税=设备购置价/1.17×17%+(运杂费+安装调试费+基础费)/1.11×11%+(其他费用-建设单位管理费)/1.06×6%

I-2车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及近期车辆市场交易价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及甘肃省或当地相关部门的规定计取车辆购置税、牌照手续费等资本化

费用，确定其重置成本：

重置成本=现行含税购置价+车辆购置税+牌照手续费-可抵扣的增值税

=现行含税购置价 $\times[1+10\%/(1+17\%)]$ +牌照手续费-可抵扣的增值税

式中：10%为车辆购置税税率，17%为增值税税率。

I-2-1购置价的确定：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

I-2-2车辆购置税的确定：

根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。

车辆购置税=计税价格 $\times 10\%$

其中计税价格为不含增值税价格。

I-2-3牌照手续费的确定：根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

对生产年代久远或车型已经绝版停产，且已无类似车型可替代的车辆，则参照近期二手车市场行情及价格确定评估值。

I-3电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及近期市场交易价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价-可抵扣的增值税

II、成新率的确定

II-1机器设备成新率的确定

价值量较大设备或生产线的成新率，分别采用年限法与现场勘察法，测算其年限成新率N1和勘察成新率N2，加权平均求得其成新率N，即：

$$N=N1\times 40\%+N2\times 60\%$$

$$N1=(\text{经济耐用年限}-\text{已使用年限})\div\text{经济耐用年限}\times 100\%$$

N2—勘察成新率。评估人员采用现场技术状态勘察，通过评价打分来获取。

对实际已使用年限超过经济使用年限的价值量较大的设备的成新率，需判断估计其尚可使用年限，在此基础上计算成新率N，即：

$$N=[\text{尚可使用年限}/(\text{实际已使用年限}+\text{尚可使用年限})]\times 100\%$$

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率即可。

II-2 车辆成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令，商务部2012年第12号的有关规定），按以下方法确定成新率后，按两者孰低的方法取其较低者为理论成新率：

$$\text{年限成新率}=(\text{经济使用年限}-\text{已使用年限})\div\text{经济使用年限}\times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率}=(\text{许可最高行驶里程}-\text{已行驶里程})\div\text{许可最高行驶里程}\times 100\%$$

评估人员对待估车辆进行必要的勘察，若勘察结果确定的成新率与按上述方法确定的成新率相差较大时，则进行适当的调整。如按市场法评估车辆，则无须计算成新率。

II-3 电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

$$\text{理论成新率}=(\text{经济耐用年限}-\text{已使用年限})\div\text{经济耐用年限}\times 100\%$$

清查核实中如果发现计算的成新率不符合实际使用状况，应以勘查成新率为准，电子设备勘查成新率的获取可参照机器设备勘查成新率之获取方法。如按市场法评估电子设备，则无须计算成新率。

III、评估值的确定

$$\text{评估值}=\text{重置成本}\times\text{成新率}$$

对于无法使用报废的设备和车辆，根据其可变现净残值来确定其评

估值。

(5)在建工程

省建筑院引用兰州新方圆房地产估价咨询有限公司出具的《房地产评估报告》；省水利水电院在建工程为拟建鱼儿沟办公楼项目的前期手续费，项目尚未动工，以核实后的账面值确定评估值；省建设监理在建工程为省建设监理与其他企业合作研发的系统，系统费用类在建项目，以核实后的账面价值作为评估值。

(6)生产性生物资产

与其他资产相似，生物资产评估方法同样有市场法、收益法和成本法三种基本方法，但在具体运用中需考虑生物资产的特殊性。

根据评估对象的自身特点、品种、树龄，本次采用市场法进行评估，市场法评估公式如下：

$$V=K \times KP \times P \times M$$

式中：**V**-生物资产评估值；**K**-质量调整系数；**KP**-市场价格调整系数；**P**-单位市场价格；**M**-数量（重量、体积）。

(7)无形资产

①无形资产-土地使用权的评估

本次纳入评估范围的土地使用权，引用甘肃新方圆不动产评估咨询有限公司出具的《土地估价结果报告》。

②无形资产-其他无形资产

其他无形资产为企业通过外购取得的办公管理类软件、企业自主研发的专利技术和软件著作权、企业自主设计的商标权以及企业通过注册形成的域名。

对不同类型的其他无形资产分别采用不同的评估方法，具体为：

1) 对于企业外购的软件，评估人员在取得技术转让合同、购买发票的基础上，调查软件取得成本及技术的使用情况，由于外购软件的剩余价值用摊销后的账面值较为客观，因此以账面摊余价值作为评估值。

2) 对于企业自主研发的专利技术、软件著作权, 本次采用收益法和成本法进行评估。

1、收益法

对于企业自主研发的专利技术、软件著作权, 评估人员取得专利权证书, 调查专利权年费缴纳情况, 了解专利技术、软件著作权在企业承揽项目中的运用情况, 因此本次将自主研发的专利技术和软件著作权统一为一个专利技术包, 采用收益法进行评估。具体如下:

首先预测委估专利技术和软件著作权对应的产品在未来的经济年限内各年的收入, 乘以适当的委估专利技术在收入中的分成率, 再用适当的资金机会成本(即折现率)对每年的分成收益进行折现, 得出委估专利技术包的评估现值, 其基本计算公式为:

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

其中: P-专利及专有技术包评估值; K-收入分成率; R_i -专利及专有技术包对应设计每年产生的收入; i-收益期限; r-折现率。

2、重置成本法

对于企业自主研发的在企业承揽项目中尚未使用软件著作权, 评估人员根据委估无形资产特点及其成本构成, 采用重置成本法进行评估。具体如下:

无形资产重置成本法计算的基本公式为:

重置成本=研发成本+间接费用+合理利润

评估价值=重置成本-功能性贬值

▲重置成本的确定

重置成本=研发成本+间接费用+合理利润

研发成本的确定: 根据研发资产所消耗的各项支出包括物化劳动和活劳动费用的支出, 按实际情况扣除其中不必要和不合理项目后计算消耗量, 按基准日现行价格标准计算研发费用。

间接费用的确定: 根据企业研发信息化管理系统产生的费用剔除不

正常因素后计算合理的费用率，进而确定间接费用。间接费用主要为项目前期考察费、系统测试费、项目管理费、专家评审费。

利润的确定：根据企业财务报表数及查询国内同行业利润综合确定。

▲功能性贬值的确定

功能性贬值根据由于新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术落后程度、性能降低程度确定。

3) 对于自主设计的商标权，评估人员取得商标权证书，了解了商标权的成本构成，因该商标申请注册相对简单，对企业收入贡献不大，仅为被评估单位的一种设计标识，不直接产生收益，故本次对商标权采用成本法进行评估。依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确定商标权价值。

其基本公式如下：

$$P=C1+C2$$

式中：P-评估值；C1-设计成本；C2-代理成本。

4) 对于企业通过注册形成的域名，申请注册相对简单，对企业收入贡献不大，不直接产生收益故采用成本法评估。其基本计算公式为：

被评估资产评估值=注册成本+剩余有效期使用成本

其中：注册成本是指注册域名要花费的成本，剩余有效期使用成本是指为了让域名能有效使用而花费的成本。

(8)长期待摊费用

长期待摊费用的评估以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

评估人员通过了解相关的合同及付款凭证，预计摊销年限、已使用年限和剩余摊销年限，核对了其发生金额及入账的摊销原值，最终以账

面值确认评估值。

(9)递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。由于资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。

(10)其他非流动资产

对其他非流动资产的具体的业务内容进行了核查，查阅了原始凭证、记账凭证和其他相关的财务资料，核实交易事项的真实性和完整性，最终以核实无误的账面值确定评估值。

3. 负债

负债为流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款、长期应付款、专项应付款、递延所得税负债。

根据被评估单位提供的各项负债申报明细表，核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(二) 采用收益法对长期股权投资中各子公司的评估

1、收益法模型

本次评估采用收益法对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估模型根据被评估单位经营方式选用企业自由现金流折现模型。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业价值=经营性资产+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+单独评估的长期股权投资

股东全部权益价值=企业价值-付息债务

有息债务指基准日账面上需要付息的债务。

其中：

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：企业未来第*i*年预期自由现金流量；

F_n ：永续期自由现金流量；

r：折现率；

i：收益期计算年；

n：预测期。

其中，企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

2、预测期的确定

本次评估采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流，预测期到企业生产经营稳定年度。拟整合重组后的甘肃工程咨询集团有限公司各子公司成立至今，经营情况良好，无特殊情况表明其未来难以持续经营。根据企业的未来发展规划及其所处行业的特点，预测期按5年1期确定，预测至2023年末。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

3、收益期限的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

4、净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流的计算公式如下：

自由现金流=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

5、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本，其计算公式为：

$$WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$$

式中： K_e —权益资本成本；

K_d —债务资本成本；

E —权益的市场价值；

D —债务的市场价值；

T —被评估企业的所得税率。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取，公式：

$$K_e=rf+\beta \times MRP+rc$$

其中： rf —无风险报酬率；

β —权益的系统风险系数；

MRP —市场风险溢价；

rc —企业特定风险调整系数。

6、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金等，采用成本法对其确认。

7、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流预测不涉及的资产与负债。

8、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，采用成本法对其确认。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年3月28日开始至2018年8月25日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2018年3月28日，我公司与委托人就评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

接受委托后，针对本项目的特点，按照评估范围内企业资产的特点，拟定了评估计划。

2.组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量的情况，我公司依照评估计划成立了包括财务综合组、收益法组、房产组、设备组在内的4个项目小组，并分别配备了相关专业的评估技术人员。

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，评估人员对被评估单位相关人

员进行了指导，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于2018年4月1日至2018年8月15日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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

(3)现场实地勘查

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

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

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

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、车辆、土地等产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

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

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿初审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

(一)一般假设：

1、交易假设：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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、被评估单位持续经营假设：是将被评估单位整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即被评估单位作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。被评估单位经营者负责并有能力担当责任；被评估单位合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二)收益法评估假设：

1、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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- 4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；
- 5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致；
- 7、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
- 8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 9、假设企业预测年度现金流为期末产生；
- 10、假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；
- 11、不考虑通货膨胀因素影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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、核实以及产权验证的基础上，经过认真的调查研究，采用资产基础法对甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益价值在评估基准日(2018年3月31日)所表现的市场价值进行了评估，在评估前提和假设充分实现的条件下，评估结论如下：

甘肃工程咨询集团有限公司在评估基准日2018年3月31日总资产

账面值 122,262.31 万元，评估价值 220,452.36 万元，增值 98,190.05 万元，增值率 80.31%；总负债账面值 0.00 万元，评估值 0.00 万元，；股东全部权益账面值 122,262.31 万元，评估值 220,452.36 万元，增值 98,190.05 万元，增值率 80.31%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估值	增加值	增值率%
流动资产				
非流动资产	122,262.31	220,452.36	98,190.05	80.31
其中：长期股权投资	122,262.31	220,452.36	98,190.05	80.31
甘肃省建筑设计研究院有限公司	21,906.17	52,753.13	30,846.96	140.81
甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司	23,908.41	49,599.06	25,690.65	107.45
甘肃省城乡规划设计研究院有限公司	16,814.51	36,533.41	19,718.90	117.27
甘肃土木工程科学研究院有限公司	13,463.96	17,969.90	4,505.94	33.47
甘肃省建设监理有限责任公司	8,719.51	15,702.80	6,983.29	80.09
甘肃省交通工程建设监理有限公司	7,308.29	15,506.07	8,197.78	112.17
甘肃省招标咨询集团有限责任公司	25,738.70	27,212.88	1,474.18	5.73
兰州乾元交通规划设计咨询有限公司	4,402.75	5,175.11	772.36	17.54
资产总计	122,262.31	220,452.36	98,190.05	80.31
负债总计				
股东全部权益	122,262.31	220,452.36	98,190.05	80.31

经采用资产基础法评估结果，甘肃工程咨询集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估价值为 220,452.36 万元。人民币大写金额为：贰拾贰亿零肆佰伍拾贰万叁仟陆佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一)本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二)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。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。

(三)本次评估的投资性房地产、房屋建筑物、在建工程 and 无形资产——土地使用权，委托人另行委托兰州新方圆房地产估价咨询有限公司及甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司进行评估，兰州新方圆房地产估价咨询有限公司及甘肃新方圆不动产评估咨询有限责任公司出具报告中特别事项说明：

1、省建筑院：估价对象（新方圆房估字第（2018）144号）部分尚未办理产权登记，根据委托人提供的《关于甘肃省建筑设计研究院有限公司土地及房地产情况的说明》，待估对象的权利人为甘肃省建筑设计研究院有限公司，相关权属证书正在办理之中，不存在任何法律障碍，故本次评估我们设定估价对象为完整权利状态下的房地产。

2、省城乡规划局：(1)关于办公楼（陇能家园17号楼西侧单元）房产用途及价格的说明：甘肃省城乡规划设计研究院有限公司购买了陇能家园17号楼西侧单元（1-24层），建筑总面积11462.08平方米，该房产尚未取得《不动产权证书》。根据委托方提供的兰国用（2013）第C08033号《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》，待估对象所属土地用途为居住、商业及办公，陇能家园17号楼整体规划为商业办公综合楼。根据估价师现场勘查，17号楼地上共24层，1-5层为裙楼，分为东西两个单元，西侧单元裙楼面积较大。根据委托方提供的《兰州地区商品房预售许可证》和《商品房买卖合同》，17号楼总预售建筑面积为25679.25平方米，商业面积为2406.42平方米，商业所占比例为9.37%。根据委托方提供的《商品房买卖合同》，甘肃省城乡规划设计研究院有限公司购买的1-3层价格明显高于其他楼层，综合以上我们进行了测算分析，确定待估对象1-3层（建筑面积1291.30平方米）为商业用房，建筑面积占

甘肃省城乡规划设计研究院有限公司购买总建筑面积的11.27%，因为17号楼裙楼西侧单元面积大于东侧。所以甘肃省城乡规划设计研究院有限公司拥有的商业用房面积比例大于整栋的比例。故在本次评估中，办公楼（陇能家园17号楼西侧单元）1-3层我们按商业用房测算房地产价格，4-24层按办公用房测算房地产价格。若本次评估用途界定与相关部门最终核发的《不动产权证书》不符，本报告应做相应调整。

(2)关于待估对象权属状况及相关情况说明：根据委托方提供的《关于甘肃省城乡规划设计研究院有限公司房地产情况的说明》，待估对象中部分房地产的权属证明材料正在办理之中，甘肃省城乡规划设计研究院有限公司承诺本次重组涉及所有房地产均为甘肃省城乡规划设计研究院有限公司所有，即实际所有权人为甘肃省城乡规划设计研究院有限公司。此外，待估对象产权清晰、完整，权属无争议、纠纷，无抵押权、地役权等他项权利，亦无司法查封等限制条件，不存在任何法律障碍。故本次评估结果为假设估价对象为完全产权，无抵押、租赁、典权等他项权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价格。

3、省土木院：(1)根据委托方提供的穗房地证字第0512003号《房地产证》，待估房地产登记所有权人为兰州有色金属建筑研究院，根据委托方提供的甘建人【2003】49号《关于兰州有色金属建筑研究院更名的通知》、《兰州有色金属建筑研究院（现更名甘肃土木工程科学研究院）企业章程修正案》、（甘）名称预核企字【2004】第270号《甘肃省工商行政管理局企业名称预先核准通知书》，兰州有色金属建筑研究院为甘肃土木工程科学研究院有限公司的曾用名，本次评估确定房屋所有权人为甘肃土木工程科学研究院有限公司。

(2)根据委托方提供的《关于甘肃土木工程科学研究院有限公司土地及房地产情况的说明》等资料，本次评估所涉及的估价对象，截止估价期日，其相关权属证书正在办理之中，且办理相关不动产权属证书不存在法律方面的障碍，故估价时没有考虑因办理不动产权属证书等因素对

其价值的影响,相关权属信息均以委托方提供的原使用权证书或者委托方提供的《不动产产权情况表》、《关于甘肃土木工程科学研究院有限公司土地及房地产情况的说明》为准,当最终核发的不动产权证书与上述条件不一致时,以最终核发的《不动产权证书》为准,同时本评估结果应做相应调整。

4、省建设监理:本次评估估价对象(兰州市安宁区建宁东路3001号科教城专家公寓楼20-24层)尚未办理产权登记,根据委托方提供的《建设项目定向销售协议书》及《关于甘肃省建设监理有限责任公司房地产情况的说明》等资料,待估对象的权利人为甘肃省建设监理有限责任公司,相关权属证书正在办理之中,不存在任何法律障碍,故本次评估我们设定估价对象为完整权利状态下的房地产。

5、省交通监理:本次评估元富大厦7-8层办公楼尚未办理产权登记,根据委托方提供的编号:GF-2000-0171《房屋买卖合同》、《兰州市房屋登记电子信息查询证明》、《关于甘肃省交通工程建设监理有限公司房地产情况的说明》等资料,待估对象的权利人为甘肃省交通工程建设监理有限公司,相关权属证书正在办理之中,不存在任何法律障碍,故本次评估我们设定估价对象为完整权利状态下的房地产。

(四)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

1、截止评估基准日,未取得不动产权证书或相关产权,截止报告出具日,不动产权证书或相关产权正在办理中,具体见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	实际使用人
1	自行车库	框架	2016年3月	1,156.10	省建筑院
2	储藏间	框架	2016年3月	42.65	省建筑院
3	储藏间	框架	2016年3月	32.14	省建筑院
4	储藏间	框架	2016年3月	32.27	省建筑院
5	储藏间	框架	2016年3月	43.51	省建筑院
6	储藏间	框架	2016年3月	29.95	省建筑院
7	储藏间	框架	2016年3月	29.57	省建筑院
8	储藏间	框架	2016年3月	23.71	省建筑院
9	储藏间	框架	2016年3月	29.74	省建筑院
10	储藏间	框架	2016年3月	33.35	省建筑院
11	储藏间	框架	2016年3月	36.45	省建筑院

12	储藏间	框架	2016年3月	28.75	省建筑院
13	储藏间	框架	2016年3月	23.99	省建筑院
14	储藏间	框架	2016年3月	29.57	省建筑院
15	储藏间	框架	2016年3月	29.95	省建筑院
16	储藏间	框架	2016年3月	43.51	省建筑院
17	储藏间	框架	2016年3月	32.27	省建筑院
18	储藏间	框架	2016年3月	32.14	省建筑院
19	储藏间	框架	2016年3月	42.65	省建筑院
20	公厕	框架	2016年3月	54.24	省建筑院
21	公厕	框架	2016年3月	7.43	省建筑院
22	社区服务室	框架	2016年3月	76.31	省建筑院
23	便民店	框架	2016年3月	18.17	省建筑院
24	壁挂炉间	框架	2016年3月	11.68	省建筑院
25	壁挂炉间	框架	2016年3月	16.21	省建筑院
26	壁挂炉间	框架	2016年3月	13.60	省建筑院
27	物业管理室	框架	2016年3月	17.20	省建筑院
28	库房	框架	2016年3月	297.35	省建筑院
29	库房	框架	2016年3月	317.71	省建筑院
30	工具间	框架	2016年3月	5.85	省建筑院
31	活动室1	框架	2016年3月	63.19	省建筑院
32	活动室2	框架	2016年3月	130.36	省建筑院
33	车库	框架	2016年3月	6,705.72	省建筑院
34	宿舍1	框架	2016年3月	57.96	省建筑院
35	宿舍2	框架	2016年3月	57.86	省建筑院
36	-101室	框架	2013年5月	254.88	省建筑院
37	-102室	框架	2013年5月	384.54	省建筑院
38	电信设备间	框架	2013年5月	11.02	省建筑院
39	小区值班	框架	2013年5月	21.37	省建筑院
40	空房、车库等	框架	2013年5月	118.77	省建筑院
41	空挂间	框架	2013年5月	10.86	省建筑院
42	库房	框架	2013年5月	87.56	省建筑院
43	库房	框架	2013年5月	119.03	省建筑院
44	空挂间	框架	2013年5月	13.75	省建筑院
45	食堂	框架	2013年5月	915.78	省建筑院
46	办公楼(陇能家园17号楼西侧单元)	框架	2017-10-31	11,462.08	省城乡规划局
47	办公楼-安宁科教城	框架	2013-09-27	941.90	省城乡规划局
48	兰州市安宁区建宁东路3001号20层	钢混	2013年9月	941.9	省建设监理
49	兰州市安宁区建宁东路3001号21层	钢混	2013年9月	941.9	省建设监理
50	兰州市安宁区建宁东路3001号22层	钢混	2013年9月	941.9	省建设监理
51	兰州市安宁区建宁东路3001号23层	钢混	2013年9月	941.9	省建设监理
52	兰州市安宁区建宁东路3001号24层	钢混	2013年9月	941.9	省建设监理
53	元富大厦7-8层办公楼	钢混	2016/10/01	1815.02	省交通监理

2、截止评估基准日，证载权利人名称不符，未办理过户手续，截止报告出具日过户手续正在办理中，具体情况见下表：

序号	权利证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	证载权利人	实际权利人
1	穗房地证字第 0512003	广州住宅楼	钢混	1993 年	73.52	兰州有色金属建筑研究院	省土木院

(五) 涉诉和担保事项：

1、 涉诉事项

2013年，甘肃科技培训学院向甘肃省兰州市中级人民法院（以下简称“兰州中院”）提起诉讼，请求判令省建院、城乡院等7家为其教学楼建设项目提供工程服务的单位连带赔偿教学楼加固纠倾费用和相关经济损失。该案件历次审理结果如下：2014年，兰州中院一审判令作为被告的各工程服务单位合计承担50%的赔偿责任，其中省建院和城乡院作为施工图审查机构和工程建设监理单位分别承担10%的赔偿责任（802,674.5元），同年甘肃省高级人民法院（以下简称“甘肃高院”）二审裁定撤销原审判决并发回重申；2015年，兰州中院一审判决驳回原告甘肃科技培训学院的诉讼请求，同年甘肃高院裁定撤销原审判决并发回重申审；2017年，兰州中院一审判决驳回原告甘肃科技培训学院的诉讼请求。目前，原告甘肃科技培训学校已再次上诉至甘肃高院，甘肃高院已开庭审理，但尚未作出判决。

2、 担保事项

甘肃工程咨询集团下属子公司甘肃省水利水电勘测设计研究院有限责任公司对甘肃大禹西大河水电开发有限公司的8,437.81万元贷款负有担保责任，截至目前相关担保安排尚未解除。

(六) 评估程序受到限制的情形：

1、本次评估中资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2、本次评估中资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结

构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

(六)评估基准日期后重大事项:

1、甘肃工程咨询集团有限公司在基准日尚未注册成立,成立日期为2018年4月23日。

2、基准日后取得不动产权证或相关产权的情况:

(1)无形资产—土地使用权

序号	宗地名称	不动产权证号	土地位置	取证日期	面积(m ²)
1	省建筑院宗地1	甘(2018)兰州市不动产权第0036777号	兰州市城关区静宁路81号	2018/08/01	5,161.00
2	省建筑院宗地2	甘(2018)兰州市不动产权第0036783号	兰州市城关区鼓楼巷44号	2018/08/01	2,315.70
3	省水利水电院宗地1	甘(2018)陇西县不动产权第0000454号	陇西县文峰经济开发区药都路	2018/04/27	7,522.83
4	省水利水电院宗地2	甘(2018)张掖市不动产权第0003074号	北环路2-18号	2018/04/28	9,530.38
5	省水利水电院宗地3	甘(2018)陇西县不动产权第0000891号	陇西县文峰镇安家门村	2018/08/06	45,040.66
6	省水利水电院宗地4	甘(2018)兰州市不动产权第0034098号;甘(2018)兰州市不动产权第0034105号;甘(2018)兰州市不动产权第0034101号;甘(2018)兰州市不动产权第0034103号;甘(2018)兰州市不动产权第0034108号;甘(2018)兰州市不动产权第0034106号	城关区平凉路308号	2018/07/24	1,502.34
7	省水利水电院宗地5	甘(2018)兰州市不动产权第0029905号	城关区鱼儿沟19号	2018/07/05	16,659.36

(2)房产类

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建筑面积	取证日期	证载权利人
1	甘(2018)兰州市不动产权第0036777号	资料楼	混合	3,549.29	2018/08/01	省建筑院
2	甘(2018)兰州市不动产权第0036783号	小二楼职工活动中心	砖混	273.80	2018/08/01	省建筑院
3	甘(2018)陇西县不动产权第0000454号	办公楼	混合	4,556.29	2018/04/27	省水利水电院
4	陇房权证文字第43769号	1-2楼铺面	混合	647.15	2018/04/25	省水利水电院
5	甘(2018)张掖市不动	中心试验楼	钢混	7,213.44	2018/04/28	省水利水电院

	产权第0003074号					
6	甘(2018)陇西县不动产权第0000454号	车库	混合	509.07	2018/04/27	省水利水电院
7	甘(2018)兰州市不动产权第0034098号	办公楼1层	混合	886.78	2018/07/24	省水利水电院
8	甘(2018)兰州市不动产权第0034105号	办公楼2层	混合	908.13	2018/07/24	省水利水电院
9	甘(2018)兰州市不动产权第0034101号	办公楼4层	混合	908.13	2018/07/24	省水利水电院
10	甘(2018)兰州市不动产权第0034103号	办公楼5层	混合	764.35	2018/07/24	省水利水电院
11	甘(2018)兰州市不动产权第0034108号	办公楼6层	混合	908.13	2018/07/24	省水利水电院
12	甘(2018)兰州市不动产权第0034106号	裙楼	混合	91.2	2018/07/24	省水利水电院
13	甘(2018)兰州市不动产权第0025300号	排2栋地下室	钢混	708.00	2018/06/05	省水利水电院
14	甘(2018)兰州市不动产权第0027222号	科研办公楼	混合	3,261.47	2018/06/20	省城乡规划局
15	甘(2018)兰州市不动产权第0027243号	传达室	混合	38.00	2018/06/20	省城乡规划局
16	甘(2018)兰州市不动产权第0027246号	晒图室	混合	72.00	2018/06/20	省城乡规划局
17	甘(2018)嘉峪关市不动产权第0007100号	新华城苑1号楼住宅A座(1单元)1401	钢混	142.40	2018/05/10	省建设监理
18	甘(2018)嘉峪关市不动产权第0007099号	新华城苑1号楼住宅A座(1单元)1402	钢混	142.07	2018/05/10	省建设监理
19	甘(2018)嘉峪关市不动产权第0007098号	新华城苑1号楼住宅A座(1单元)1403	钢混	143.44	2018/05/10	省建设监理
20	甘(2018)兰州市不动产权第0025795号	试验室	钢混	275.15	2018/06/11	省交通监理
21	甘(2018)兰州市不动产权第0025827号	兰州市城关区酒泉路街道陈家湾子28号第2单元3层住宅用房	钢混	57.62	2018/06/11	省交通监理
22	甘(2018)嘉峪关市不动产权第0006819号	新华城苑1号楼住宅1301	框剪	142.40	2018/05/02	招标中心
23	甘(2018)嘉峪关市不动产权第0006817号	新华城苑1号楼住宅1302	框剪	142.07	2018/05/02	招标中心
24	甘(2018)嘉峪关市不动产权第0006818号	新华城苑1号楼住宅1303	框架	143.44	2018/05/02	招标中心
25	甘(2018)兰州高新区不动产权第0001235号、甘(2018)兰州高新区不动产权第0001236号、甘(2018)兰州	陇星办公楼1-3层	钢混	2011.96	2018/07/12	招标中心

	高新区不动产权第 0001249 号					
26	甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001254 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001255 号	陇星办公楼 8-9 层	钢混	1572.38	2018/07/12	招标中心
27	甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001250 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001251 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001252 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001253 号	陇星办公楼 4-7 层	钢混	3144.76	2018/07/12	招标中心
28	甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001256 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001257 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001258 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001259 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001260 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001261 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001262 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001263 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001266 号、甘（2018）兰州高新区不动产权第 0001267 号	陇星办公楼 10-19 层	钢混	7861.9	2018/07/12	招标中心
29	甘（2018）兰州市不动产权第 0027210 号	和平饭店综合楼	钢混	943.60	2018/06/20	咨询中心

3、在评估基准日后、资产评估报告有效期以内，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、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、被评估单位；
2. 本资产评估报告其他使用人：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；
4. 按照现行有关资产评估的规定，本评估报告须经国有资产监督管理部门核准（或备案）后使用。

(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) 本评估报告需经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用。

(六) 资产评估结论使用有效期：资产评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，本评估结论自评估基准日起一年内（即2018年3月31日至2019年3月30日）有效。超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2018 年 8 月 25 日。

十四、签字盖章

(本页为评估报告签章页，此页以下无正文)

评估机构：北京中科华资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2018年8月25日