

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3333020001202100570

资产评估报告名称： 兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的兰州红楼房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2021〕522号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 柴铭闽(资产评估师)、周越(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司拟进行股权
转让涉及的兰州红楼房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕522 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二一年七月十四日

目 录

声 明	1
资产评估报告 • 摘要	2
资产评估报告 • 正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告 • 附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	29
二、被评估单位评估基准日审计报告	30
三、委托人和被评估单位营业执照	41
四、评估对象涉及的主要权属证明资料清单	43
五、委托人和被评估单位的承诺函	55
六、签名资产评估师的承诺函	57
七、资产评估机构备案公告	58
八、资产评估机构从事证券服务业务备案名单	59
九、资产评估机构营业执照	60
十、签名资产评估师职业资格证书登记卡	61
十一、资产评估委托合同	63
资产基础法评估结果汇总表及明细表	67
收益法评估结果汇总表	101

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、行政法规规定及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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注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。

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司拟进行股权转让涉及的兰州红楼房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕522 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司（以下简称“丽尚国潮”），本次资产评估的被评估单位为兰州红楼房地产开发有限公司（以下简称“兰州红楼房产”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据丽尚国潮于 2021 年 6 月 28 日出具的《兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》，丽尚国潮拟转让兰州红楼房产的 100% 股权，为此需要对兰州红楼房产的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供兰州红楼房产股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的兰州红楼房产的股东全部权益。

评估范围为兰州红楼房产申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2021 年 5 月 31 日的全部资产及相关负债。按照兰州红楼房产提供的 2021 年 5 月 31 日经审计的母公司财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 1,458,237,870.37 元、636,456,900.67 元和 821,780,969.70 元。按照兰州红楼

房产提供的 2021 年 5 月 31 日经审计的合并财务报表反映，资产、负债、股东权益及归属于母公司所有者权益的账面价值分别为 1,458,121,026.72 元、636,557,900.67 元、821,563,126.05 元和 821,563,126.05 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 5 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结论作为兰州红楼房产股东全部权益的评估值，兰州红楼房产股东全部权益的评估价值为 879,875,495.32 元（大写为人民币捌亿柒仟玖佰捌拾柒万伍仟肆佰玖拾伍元叁角贰分），与母公司报表股东权益账面价值 821,780,969.70 元相比，评估增值 58,094,525.62 元，增值率为 7.07%；与合并报表中归属于母公司所有者权益账面价值 821,563,126.05 元相比，评估增值 58,312,369.27 元，增值率为 7.10%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对丽尚国潮股权转让之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司拟进行股权 转让涉及的兰州红楼房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2021〕522号

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让涉及的兰州红楼房地产开发有限公司股东全部权益在2021年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司（以下简称“丽尚国潮”）
2. 住所：甘肃省兰州市城关区中山路120号
3. 法定代表人：叶茂
4. 注册资本：柒亿柒仟叁佰肆拾陆万肆仟肆佰柒拾陆元整
5. 类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91620000224336881T
7. 登记机关：甘肃省市场监督管理局
8. 经营范围：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；保健食品零售；图书、报刊、音像制品零售。（以上经营项目凭有效许可证经营）日用百货、五金交电、化工产品（不含危险品）、黄金饰品、建筑装饰材料的批发零售、彩色扩印、儿童娱乐；电子计算机技术开发服务、培训；家电维修、售后服务；商品包装与贮藏；新材料、高新电子产品的研制开发；房屋租赁、场地租赁、汽车

租赁（不含融资租赁）。餐饮、宾馆住宿、酒类零售（仅限分公司凭有效许可证经营）。广告设计、制作、发布。物业管理。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：兰州红楼房地产开发有限公司（以下简称“兰州红楼房产”）
2. 住所：甘肃省兰州市城关区庆阳路275号
3. 法定代表人：蔡勇
4. 注册资本：玖亿伍仟万元整
5. 类型：一人有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91620100767718819E
7. 登记机关：兰州市市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发、商品房销售；商业综合体管理服务；旅游管理服务；旅游信息咨询；旅游项目策划服务；室内娱乐活动；休闲观光活动；文化活动服务；会务会展服务；酒店管理；工艺品、日用百货的销售；旅客票务代理；农家乐景点经营；自有房屋及场地租赁。（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）

二）企业历史沿革

兰州红楼房产成立于 2004 年 12 月 13 日，初始注册资本为人民币 8,200 万元，其中兰州民百（集团）股份有限公司（2021 年 2 月更名为兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司，以下统一简称为丽尚国潮）出资 3,001.5690 万元，占注册资本的 36.60%；红楼集团有限公司出资 4,998.4310 万元，占注册资本的 60.96%；桐庐宾馆有限公司出资 200 万元，占注册资本的 2.44%。

2010 年 8 月，红楼集团有限公司和桐庐宾馆有限公司将持有的股权转让给丽尚国潮。股权转让完成后，兰州红楼房产成为丽尚国潮的全资子公司。

2015 年 11 月，公司增加注册资本人民币 41,800 万元，均由丽尚国潮出资。增资后公司注册资本为人民币 50,000 万元，为丽尚国潮的全资子公司。

2016 年 5 月，公司增加注册资本人民币 30,000 万元，均由丽尚国潮出资。增资后公司注册资本为人民币 80,000 万元，为丽尚国潮的全资子公司。

2017 年 12 月，公司增加注册资本人民币 15,000 万元，均由丽尚国潮出资。增

资后公司注册资本为人民币 95,000 万元，为丽尚国潮的全资子公司。

截至评估基准日，上述注册资本及股权结构未发生变动。

三) 被评估单位近三年资产、负债状况及经营业绩见下表：

1. 母公司报表

金额单位：人民币元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
资产	1,612,356,612.87	1,489,853,919.60	1,458,237,870.37
负债	682,915,111.21	640,551,175.11	636,456,900.67
股东权益	929,441,501.66	849,302,744.49	821,780,969.70
项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-5 月
营业收入	642,438,621.05	65,517,760.29	2,262,269.19
营业成本	555,918,471.94	72,120,410.67	838,781.62
利润总额	37,068,463.49	-80,138,757.17	-27,521,774.79
净利润	12,489,109.89	-80,138,757.17	-27,521,774.79

2. 合并报表

金额单位：人民币元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
资产	1,612,519,026.65	1,489,249,740.38	1,458,121,026.72
负债	683,558,237.22	640,652,175.11	636,557,900.67
股东权益	928,960,789.43	848,597,565.27	821,563,126.05
归属于母公司所有者权益	928,960,789.43	848,597,565.27	821,563,126.05
项目名称	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-5 月
营业收入	645,170,320.32	65,876,312.63	2,262,269.19
营业成本	558,857,217.04	72,662,934.62	838,781.62
利润总额	36,587,751.26	-80,363,224.16	-27,034,439.22
净利润	12,008,397.66	-80,363,224.16	-27,034,439.22
归属于母公司所有者净利润	12,008,397.66	-80,363,224.16	-27,034,439.22

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，并均出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营概况

1. 项目基本情况

兰州红楼房产开发项目为“红楼时代广场”（亦称“亚欧国际”，以下统称红楼时代广场），位于甘肃省兰州市城关区南关什字东南角，地处城市中心繁华地带，周边东侧为交通银行，西侧为城市主干道酒泉路，北临主干道庆阳路，南面中街子路，是兰州市传统的商业中心之一。

红楼时代广场项目占地面积为 9,642.71 平方米，总建筑面积 133,158.84 平方米。项目主体设计为裙房和超高层塔楼，地下 3 层，地上 55 层（局部 10 层），建筑主体高度 246.2 米，楼宇总高度 266 米，是集商业、酒店、旅游观光和办公一体的城市综合体。商业区域为 1 层-10 层及 12 层，办公区域为 13 层-37 层，酒店区域为 38 层-53 层，观光层为 54 层-55 层。其中 11 层、26 层、41 层为避难层，地下 3 层为停车库及人防用房等。项目正式开工时间为 2012 年 3 月，竣工时间为 2019 年末，写字楼预售时间为 2015 年 9 月，交付时间为 2019 年。

2. 项目规划及完成情况

根据被评估单位提供的不动产权证、规划资料、预售许可证及测绘成果报告等资料，项目总占地面积为 9,642.71 平方米，规划用途为商务金融用地，总建筑面积 133,158.84 平方米，其中地上建筑面积为 112,682.18 平方米，地下建筑面积为 20,476.66 平方米，具体情况如下：

项目名称	测绘面积（平方米）
土地面积	9,642.71
总建筑面积	133,158.84
地上建筑面积	112,682.18
其中：办公	41,242.81
商业（酒店）	63,623.37
避难层	5,074.31
设备转换层及人防层	1,474.08
其他	1,267.61
地下建筑面积	20,476.66
其中：地下汽车库	14,234.67
人防	4,236.65
高压配电室	367.06
地下其他	1,638.28
车位（个）	459
其中：地上临时车位（含残疾人停车泊位）	71
地下停车位（含残疾人停车泊位）	388

上述办公用房用于出售，账列开发产品；其他物业用于出租或待售，账列建筑物类固定资产、土地使用权等。

3. 项目销售及出租情况

（1）销售情况

根据被评估单位提供的《房屋面积测绘成果报告书》《预售许可证》、销售台账及已签约合同，红楼时代广场项目目前在销售物业为办公用房，可售面积为41,242.81平方米，截至评估基准日已售34,097.78平方米，尚未销售7,145.03平方米（其中已预售316.33平方米）。

（2）出租情况

截至评估基准日12层及54层-55层已出租，具体情况如下：

序号	承租方	层数	面积（平方米）	租赁期限	租金
1	兰州天空体育文化传播有限公司	12层	1,626.06	2021/9/1-2024/8/31	2021.9.1-2022.8.31：月租金125,460元；2022.9.1-2023.8.31：月租金129,224元；2023.9.1-2024.8.31：月租金135,685元。
2	上海金茂酒店管理有限公司	54层、55层，另B1层、1层、58层（以上建筑面积小，未办证）	2,005.87（54-55层权证面积）	2021/6/1-2025/12/31	2021年：年租金80万；2022年：年租金150万；2023年：年租金300万；2024年：年租金450万；2025年：年租金520万；

（3）未来利用规划

根据2017年4月17日兰州市国土资源局与兰州红楼房产签订的甘让A（兰补[2017]9号）《协议书》相关约定，兰州红楼房产持有的城关区庆阳路149号土地对应的开发项目自持物业比例不得低于50%，自持年限不低于10年。据兰州红楼房产管理层意见，其认为在前述协议约定基础上，基于评估基准日兰州市商业房地产市场发展状况及待估物业情况分析，考虑到1至7层商场、38至53层酒店及54至55层观光用房较难整体转让，拟自持（对外出租）至土地使用权到期之日止，而其他物业，鉴于其建筑面积占比不高于50%且对外销售更符合实际情况，因此拟对外出售。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的母公司，拟转让持有的被评估单位的股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据丽尚国潮于 2021 年 6 月 28 日出具的《兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》，丽尚国潮拟转让兰州红楼房产的 100% 股权，为此需要对兰州红楼房产的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供兰州红楼房产股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的兰州红楼房产的股东全部权益。

评估范围为兰州红楼房产申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2021 年 5 月 31 日的全部资产及相关负债。按照兰州红楼房产提供的 2021 年 5 月 31 日经审计的母公司财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 1,458,237,870.37 元、636,456,900.67 元和 821,780,969.70 元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		180,856,466.07
二、非流动资产		1,277,381,404.30
其中：长期股权投资		
固定资产	1,187,360,356.09	1,144,771,611.64
在建工程		3,215,000.00
无形资产		128,386,204.86
长期待摊费用		1,008,587.80
资产总计		1,458,237,870.37
三、流动负债		636,456,900.67
负债合计		636,456,900.67
股东权益合计		821,780,969.70

除货币资金及往来款外，公司主要资产为存货、长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、无形资产及长期待摊费用等，具体如下：

1. 存货

存货为开发产品，系红楼时代广场项目办公用房的已完工未售部分，建筑面积为 7,145.03 平方米（其中已预售 316.33 平方米）。

2. 长期股权投资

长期股权投资 1 项，系对全资子公司兰州民百亚欧物业管理有限公司的投资，基本情况如下：

对兰州民百亚欧物业管理有限公司的长期股权投资账面余额为 500,000.00 元，减值准备为 500,000.00 元，账面价值为零。兰州民百亚欧物业管理有限公司按统一社会信用代码为 91620100MA72XU9A24 的《营业执照》记载，公司注册地址为甘肃省兰州市城关区庆阳路 149 号，注册资本为伍拾万元整，法定代表人张晓明，类型为有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），经营范围包括：物业管理、装饰装修、家政服务（不含中介）、家电维修、园林绿化、清洁服务、五金交电、日用百货销售、城市停车场服务、广告制作发布、机票代订服务，自有房屋租赁。（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）。

根据兰州民百亚欧物业管理有限公司提供的业经审计的 2021 年 5 月 31 日的会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 283,156.35 元、501,000.00 元和-217,843.65 元。2021 年 1-5 月的营业收入为零，利润总额为-12,664.43 元。

3. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共 6 项，其中房屋建筑物 5 项，为红楼时代广场的地下部分、1-7 楼商场、8-12 层商业用房（11 层为避难层）、38 至 53 层酒店（41 层为避难层）及 54 至 55 层观光用房，建成于 2019 年，钢混结构，建筑面积（剔除避难层等）为 64,890.98 平方米，办证面积为 63,623.37 平方米；构筑物 1 项，为红楼时代广场 54-55 楼设施及装修工程，建成于 2019 年。上述建（构）筑物现维护状况良好。

4. 设备类固定资产

设备类固定资产共计 13 台（套），主要设备包括 54-55 层空调设备、游览设备等及电脑等办公设备。上述设备目前均正常使用或处于正常待用状态。主要分布于红楼时代广场 54 层-55 层及管理用房内。

5. 在建工程

在建工程系红楼时代广场商业装修设计工程。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用系国家电网 10KV 电缆租用款的摊余额。

7. 无形资产——土地使用权

土地使用权 1 宗，面积为 5,882.05 平方米（项目整体土地面积合计 9,642.71 平方米，按房产证面积分摊的商业（含酒店、观光用房）土地面积为 5,882.05 平方米），位于兰州市城关区庆阳路街道 149 号。截至评估基准日，已取得不动产权证。

兰州红楼房产未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的账面未记录的其他资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2021 年 5 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

丽尚国潮于 2021 年 6 月 28 日出具的《兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《证券法》《公司法》；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《企业国有资产评估报告指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 兰州红楼房产及下属公司提供的营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售证、房屋面积测绘成果报告书、合同、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位近三年的审计报告；
3. 被评估单位提供的合同、发票、工程预决算等原始资料；
4. 被评估单位提供的开发项目可销售面积统计表；
5. 兰州的房地产市场价格的调查资料,公司的定价策略及未来营销方式等资料；
6. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；

7. 互联网上查询的设备等报价信息；
8. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
9. 被评估单位的历史经营资料、经营规划和收益预测资料；
10. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；
11. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
12. 中国人民银行公布的评估基准日相关贷款市场报价利率；
13. 中国资产评估协会网站发布的中国国债收益率曲线及相关数据；
14. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
15. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
16. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，所以本次评估不宜采用市场法。

兰州红楼房产主要经营写字楼、商业用房等的销售及租赁业务，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法和收益法对委托评估的兰州红楼房产的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用资产基础法结论作为

评估对象的评估结论。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-Σ各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金，以核实后账面值为评估价值。

2. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款主要系关联方借款及代收代缴款项等。

经核实，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以核实后的账面余额确认为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 存货

存货为开发产品，系红楼时代广场办公用房（写字楼）的已完工未售部分，面积为 7,145.03 平方米（其中已预售 316.33 平方米）。本次采用假设开发法评估，即以在市场上可能实现的售价扣减应缴纳的全部税费、期后尚需发生的销售费用、管理费用及适当利润后确认评估值。

4. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣进项税、预缴土地增值税及保险的摊销额等。经核实，未发现税金不能抵扣情形，以核实后的账面值为评估值；保险费以剩余受益期应分摊的金额确定评估值。

二）非流动资产

1. 长期股权投资

对于投资全资子公司的长期股权投资，本次采用资产基础法，以同一基准日对

被投资单位进行现场核实和评估，以被投资单位评估后的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估价值＝被投资单位评估后的股东权益×股权比例

2. 建筑物类固定资产

依据管理层对于红楼时代广场的利用规划，本次对地下车位、商场、酒店及观光用房以收益法进行评估，对于 8 层-10 层及 12 层商业用房以假设开发法进行评估。该等建筑物的评估值中包括了土地使用权价值。

(1) 收益法

收益法是指通过估算待估建筑物在未来的预期净现金流，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估房地产评估价值的方法。

本次评估采用全剩余寿命模式来计算评估对象的价值，计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{E_n}{(1+r)^n}$$

其中，P—评估值；

R_t —未来第 t 个收益期的预期净现金流；

r —折现率；

E_n —建筑物残值；

n —收益年期。

(2) 假设开发法

按照市场上可能实现的售价扣减应缴纳的全部税费、期后尚需发生的销售费用、管理费用及适当利润后的余额确定待估建筑物的评估值。

3. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 13 台（套），主要设备包括 54-55 层空调设备、游览设备等观光游览设备及电脑等办公设备。上述设备目前均正常使用或处于正常待用状态。主要分布于红楼时代广场 54 层-55 层及管理用房内。

对于 54-55 层空调设备、游览设备等观光游览设备，因已包含在建筑物中统一评估，此处评估为零。

对于其他设备，依据现行资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的和评估师收集的资料，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重

置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}\end{aligned}$$

（1）重置成本的评定

1）现行购置价

电脑、复印机和其他办公设备，通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

2）相关费用

因委估设备为办公设备，可就近购置，无需安装，故不再考虑运杂费、安装调试费、建设期管理费及资金成本。

3）重置成本

$$\text{重置成本} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

（2）成新率的确定

对于办公设备，以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

（3）功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置价值，故不考虑功能性贬值。

（4）经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

4. 在建工程

在建工程系红楼时代广场商业装修设计工程，鉴于已在建筑物评估中考虑了其价值，此处评估为零。

5. 无形资产——土地使用权

土地使用权 1 宗，面积为 5,882.05 平方米（项目整体土地面积合计 9,642.71

平方米，按房产证面积分摊的商业（含酒店、观光用房）土地面积为 5,882.05 平方米），位于兰州市城关区庆阳路街道 149 号。鉴于已在建筑物评估中考虑了其价值，此处评估为零。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用系国家电网 10KV 电缆租用款的摊余额。鉴于已在建筑物评估中考虑了其价值，此处评估为零。

三）负债

负债均为流动负债，包括应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

（三）收益法

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对未来收益进行合理预测。

3. 能够对与未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定企业整体价值，然后扣除公司的付息债务后确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 ± 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r_i)^{ti}}$$

式中：n——明确的收益预测年限

$FCFF_i$ ——第*i*年的企业现金流

r_i ——第*i*年的加权平均资本成本

ti ——第*i*年的折现期

三）收益法评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

兰州红楼房产主要经营写字楼、商业用房等的销售及租赁业务，主要房屋建筑物使用状况良好，可正常使用或通过更新改造至土地终止年限，故本次采用有限年（至出让土地使用权到期日止）进行预测。

2. 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销—营运资金增加额—资本性支出

息税前利润总额=主营业务收入—主营业务成本—税金及附加+其他业务利润—销售费用—管理费用—财务费用（不含有息负债利息）+资产（信用）减值损失+资产处置收益+营业外收入—营业外支出

3. 折现率的确定

（1）折现率计算模型

在企业价值评估中，评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本（WACC）。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——资本结构。

参照企业实际贷款利率及行业正常水平综合确定债务资本成本，并参照企业实际债务结构、行业平均水平及管理层访谈综合确定公司的目标资本结构。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

β ——权益的系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

R_s ——特定风险调整系数

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率 R_f

国债收益率通常被认为是无风险的，评估专业人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

截至评估基准日，评估专业人员通过前述收益曲线获取国债市场上类似年期国债的到期年收益率作为无风险报酬率。

2) 权益的系统风险系数 β 的确定

本次同行业上市公司的选取综合考虑可比公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性后予以确定。考虑到上述可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 2 年的贝塔数据。

通过“同花顺iFinD金融数据终端”查询与查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的Beta系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times D \div E]$ （公式中，T为税率， β_l 为含财务杠杆的Beta系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的Beta系数， $D \div E$ 为可比公司资本结构）对各项Beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数，然后通过公式 $\beta_l' = \beta_u \times [1 + (1 - T) \times D \div E]$ ，计算被评估企业带自身目标财务杠杆系数的 β 系数。

3) 计算市场风险溢价 ERP

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2011 年到 2020 年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP 。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

4) 特定风险调整系数 R_s

在分析公司规模、自身经营状况、物业特性、管理等方面的风险及对策的基础上综合确定特定风险调整系数。

4. 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营带来“贡献”的资产（负债）。根据企业及评估专业人员分析，评估基准日不存在非经营性资产（负债）。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。根据企业及评估专业人员分析，评估基准日的溢余资产为货币资金。

对上述溢余资产，按资产基础法中相应资产的评估值确定其价值。

5. 付息债务价值

付息债务为其他应付款中的关联方借款，按照评估基准日资产基础法评估值确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2021年7月1日开始，评估报告日为2021年7月14日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、

维护等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；

7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的经营能力和发展规划；

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步评估报告；

4. 对初步评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用

途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本评估预测是基于被评估单位提供的运营年限内持续经营状况下的发展规划和盈利预测并经过评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础上的。

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

(3) 假设被评估单位营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，主要在年度内均匀发生。

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

根据 2017 年 4 月 17 日兰州市国土资源局与兰州红楼房产签订的甘让 A（兰补[2017]9 号）《协议书》相关约定，兰州红楼房产持有的城关区庆阳路 149 号土地对应的开发项目自持物业比例不得低于 50%，自持年限不低于 10 年。据兰州红楼房产管理层意见，其认为在前述协议约定基础上，基于评估基准日兰州市商业房地产市场发展状况及待估物业情况分析，考虑到 1 至 7 层商场、38 至 53 层酒店及 54 至 55 层观光用房较难整体转让，拟自持（对外出租）至土地使用权到期之日止，而其他物业，鉴于其建筑面积占比不高于 50%且对外销售更符合实际情况，因此拟对外出售。鉴于此，本次以商场、酒店及观光用房（及地下车位）自持（对外出租），

其他物业对外出售，且该等规划不涉及相关限制为前提开展评估。

评估专业人员根据资产评估的要求，未发现上述评估假设在评估基准日时存在明显异常情形，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，兰州红楼房产的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 1,458,237,870.37 元，评估价值 1,516,332,395.99 元，评估增值 58,094,525.62 元，增值率为 3.98%；

负债账面价值 636,456,900.67 元，评估价值 636,456,900.67 元；

股东全部权益账面价值 821,780,969.70 元，评估价值 879,875,495.32 元，评估增值 58,094,525.62 元，增值率为 7.07%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	180,856,466.07	235,514,023.79	54,657,557.72	30.22
二、非流动资产	1,277,381,404.30	1,280,818,372.20	3,436,967.90	0.27
其中：长期股权投资	-	-190,587.80	-190,587.80	-
固定资产	1,144,771,611.64	1,281,008,960.00	136,237,348.36	11.90
在建工程	3,215,000.00	-	-3,215,000.00	-100.00
无形资产	128,386,204.86	-	-128,386,204.86	-100.00
长期待摊费用	1,008,587.80	-	-1,008,587.80	-100.00
资产总计	1,458,237,870.37	1,516,332,395.99	58,094,525.62	3.98
三、流动负债	636,456,900.67	636,456,900.67		
四、非流动负债				
负债合计	636,456,900.67	636,456,900.67		
股东全部权益	821,780,969.70	879,875,495.32	58,094,525.62	7.07

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

上述评估结果与合并报表中归属于母公司所有者权益账面价值 821,563,126.05 相比，评估增值 58,312,369.27 元，增值率为 7.10%。

（二）收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，兰州红楼房产股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 774,000,000 元，与母公司报表股东权益账面价值 821,780,969.70 元相比，评估减值 47,780,969.70 元，减值率为 5.81%；与合并报表中归属于母公司所有者权益账面价值 821,563,126.05 元相比，评估减值 47,563,126.05 元，减值率为 5.79%。

（三）两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

兰州红楼房产股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 879,875,495.32 元，采用收益法评估的结果为 774,000,000 元，两者相差 105,875,495.32 元，差异率 12.03%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取总体合理。资产基础法是以重置各项生产要素为假设前提，各项资产价值在资产基础法测得结果中均已得到体现，不可控因素较少。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，但综合分析后认为收益法中所使用的基于可比公司数据而得到的折现率等参数质量略逊于资产基础法，因此，资产基础法的评估结果更适用于本次评估目的，故取资产基础法的评估结果 879,875,495.32 元（大写为人民币捌亿柒仟玖佰捌拾柒万伍仟肆佰玖拾伍元叁角贰分）为兰州红楼房产股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对兰州红楼房产股东全部权益价值评估中，评估专业人员对兰州红楼房产提供的相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，从兰州红楼房产提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在明显的瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是兰州红楼房产的责任，评估专业人员的责任是对兰州红楼房产提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若兰州红楼房产不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则兰州红楼房产股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 根据2017年4月17日兰州市国土资源局与兰州红楼房产签订的甘让A（兰补[2017]9号）《协议书》相关约定，兰州红楼房产持有的城关区庆阳路149号土地对应的开发项目自持物业比例不得低于50%，自持年限不低于10年。据兰州红楼房产管

理层意见，其认为在前述协议约定基础上，基于评估基准日兰州市商业房地产市场发展状况及待估物业情况分析，考虑到1至7层商场、38至53层酒店及54至55层观光用房较难整体转让，拟自持（对外出租）至土地使用权到期之日止，而其他物业，鉴于其建筑面积占比不高于50%且对外销售更符合实际情况，因此拟对外出售。鉴于此，本次以商场、酒店及观光用房（及地下车位）自持（对外出租），其他物业对外出售，且该等规划不涉及相关限制为前提开展评估。

3. 截至评估基准日，兰州红楼房产存在以下对外担保事项：

金额单位：万元

担保权人	被担保人	担保人	最高担保额	担保到期日
兰州银行中山支行	丽尚国潮	兰州红楼房产	45,000	2024.1.11
兰州银行营业部	写字楼承购人	兰州红楼房产	10,314	贷款日后 10 年
兰州市南滨河中路支行	写字楼承购人	兰州红楼房产	7,052	贷款日后 10 年
中信银行兰州酒泉路支行	写字楼承购人	兰州红楼房产	347	贷款日后 10 年
中国银行兰州市西关什字支行	写字楼承购人	兰州红楼房产	1,064	贷款日后 10 年

被评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、财务承诺等或有事项。

4. 列入评估范围的房屋建筑物存在以下对外租赁情况，具体情况如下：

序号	承租方	层数	面积（平方米）	租赁期限	租金
1	兰州天空体育文化传播有限公司	12 层	1,626.06	2021/9/1 -2024/8/31	2021.9.1-2022.8.31：月租金 125,460 元；2022.9.1-2023.8.31：月租金 129,224 元；2023.9.1-2024.8.31：月租金 135,685 元。
2	上海金茂酒店管理有限公司	54 层、55 层，另 B1 层、1 层、58 层（以上建筑面积小，未办证）	2,005.87 （54-55 层权证面积）	2021/6/1 -2025/12/31	2021 年：年租金 80 万；2022 年：年租金 150 万；2023 年：年租金 300 万；2024 年：年租金 450 万；2025 年：年租金 52 万；

本次已考虑上述租赁事项对评估结论的影响。

5. 根据兰州红楼房产与香港豪华酒店（中国）国际管理有限公司（以下简称“管理公司”）于2017年8月16日签订的《管理合同》，兰州红楼房产拟建设酒店建筑，聘请管理公司从开业日起到有效期终止时，监督、指导和控制酒店的经营，管理公司接受聘请，并依照管理合同经营酒店。

截至评估报告日，公司规划38层-53层物业拟对外出租至土地使用权到期之日，而不再依据前述合同实施。本次以该等规划为前提开展评估，未考虑与管理公司签

订的合同终止可能引致的违约金等对评估值的影响。

6. 本次在对存货——开发产品及固定资产进行评估时：

(1) 对销售单价预测，系依据评估基准日房地产市场的同类房产销售政策、销售定价并结合项目开发状况进行的评估，未考虑今后房地产市场政策及价格的变动情况与非正常目的下的销售情况的影响。

(2) 项目销售和租赁计划主要依据企业预计的项目计划情况确定，若销售和租赁方案发生变化，评估结果将发生变化。

(3) 对后续待销售物业的土地增值税按照模拟清算与预缴金额孰高原则予以确定，对基准日前已销售物业的土地增值税鉴于最终的税收清缴尚未完成，暂以其他流动资产账面值作为尚存的权益，若未来实际缴纳金额发生变化将对评估结果产生影响。

7. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

8. 新型冠状病毒肺炎疫情在评估基准日前已经出现，并已在全球多国爆发，对宏观经济以及市场信息产生重大影响。目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

9. 评估程序受到限制的情形：

(1) 本次评估中，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，评估师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，通过实地勘察作出的判断。

(2) 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员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，通过实地勘察作出的判断。

10. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

11. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

12. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

13. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 5 月 31 日起至 2022 年 5 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 7 月 14 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

柴铭阁



周越



兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

总经理办公会议纪要

时间： 2021 年 6 月 28 日上午 10 时

地点： 凤起路 273 号环北服装大厦 5 楼会议室

主持： 总经理洪一丹

参会人员： 副董事长石峰、总经理洪一丹、董事会秘书成志坚、兰州亚欧蔡勇、杭州环北郭德明、南京环北占开威

会议内容：

1、关于出售全资子公司兰州红楼房地产开发有限公司 100%股权的事项。

经公司领导班子讨论，形成以下会议纪要：

（1）进一步改善资产负债结构、加快业务战略转型，同意出售公司全资子公司兰州红楼房地产开发有限公司 100%股权；

（2）聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为审计机构对兰州红楼房地产开发有限公司进行全面审计，同时聘请坤元资产评估有限公司为评估机构对兰州红楼房地产开发有限公司的全部权益价值进行资产评估；

（3）待审计、评估结果出具后形成具体议案提交董事会、股东大会审议。

抄送： 各相关职能部门及相关人员

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司



审 计 报 告

天健审〔2021〕8659号

兰州红楼房地产开发有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了兰州红楼房地产开发有限公司（以下简称红楼房地产公司）财务报表，包括 2021 年 5 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年 1-5 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红楼房地产公司 2021 年 5 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2021 年 1-5 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于红楼房地产公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

红楼房地产公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财

务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估红楼房地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

红楼房地产公司治理层（以下简称治理层）负责监督红楼房地产公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对红楼房地产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果

披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致红楼房地产公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就红楼房地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年七月十四日

合并资产负债表

2021年5月31日

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司

会合01表
单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	36,970,592.07	49,101,854.06	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	9	152,917,477.12	185,289,938.56
应收款项融资				预收款项	10	376,380.00	
预付款项				合同负债	11	5,546,319.05	190,476.19
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	2	4,959,094.07	4,891,011.52	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	12	88,989.00	1,189,614.18
存货	3	131,391,204.30	132,537,002.28	应交税费	13	2,760,435.75	539,548.39
合同资产				其他应付款	14	474,590,983.80	453,433,073.98
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	4	7,326,857.83	7,768,396.41	持有待售负债			
流动资产合计		180,647,748.27	194,298,264.27	一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债	15	277,315.95	9,523.81
				流动负债合计		636,557,900.67	640,652,175.11
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款和垫款				保险合同准备金			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资				长期应付款			
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产				递延收益			
固定资产	5	1,144,863,485.79	1,160,471,232.53	递延所得税负债			
在建工程	6	3,215,000.00	3,215,000.00	其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计			
油气资产				负债合计		636,557,900.67	640,652,175.11
使用权资产				所有者权益：			
无形资产	7	128,386,204.86	130,179,572.43	实收资本(或股本)	16	950,000,000.00	950,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				资本公积			
长期待摊费用	8	1,008,587.80	1,085,671.15	减：库存股			
递延所得税资产				其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
非流动资产合计		1,277,473,278.45	1,294,951,476.11	盈余公积			
				一般风险准备			
资产总计		1,458,121,026.72	1,489,249,740.38	未分配利润	17	-128,436,873.95	-101,402,434.73
				归属于母公司所有者权益合计		821,563,126.05	848,597,565.27
				少数股东权益			
				所有者权益合计		821,563,126.05	848,597,565.27
				负债和所有者权益总计		1,458,121,026.72	1,489,249,740.38

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 资 产 负 债 表

2021年5月31日

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		36,779,309.87	48,910,493.08	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		152,917,477.12	185,289,938.56
应收款项融资				预收款项		376,380.00	
预付款项				合同负债		5,546,319.05	190,476.19
其他应收款		5,359,094.07	5,291,011.52	应付职工薪酬		88,989.00	1,189,614.18
存货		131,391,204.30	132,537,002.28	应交税费		2,760,435.75	539,548.39
合同资产				其他应付款		474,489,983.80	453,332,073.98
持有待售资产				持有待售负债			
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		7,326,857.83	7,768,396.41	其他流动负债		277,315.95	9,523.81
流动资产合计		180,856,466.07	194,506,903.29	流动负债合计		636,456,900.67	640,551,175.11
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资	1		500,000.00	长期应付款			
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产				递延收益			
固定资产		1,144,771,611.64	1,160,366,772.73	递延所得税负债			
在建工程		3,215,000.00	3,215,000.00	其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计			
油气资产				负债合计		636,456,900.67	640,551,175.11
使用权资产				所有者权益：			
无形资产		128,386,204.86	130,179,572.43	实收资本(或股本)		950,000,000.00	950,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				资本公积			
长期待摊费用		1,008,587.80	1,085,671.15	减：库存股			
递延所得税资产				其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
非流动资产合计		1,277,381,404.30	1,295,347,016.31	盈余公积			
资产总计		1,458,237,870.37	1,489,853,919.60	未分配利润		-128,219,030.30	-100,697,255.51
				所有者权益合计		821,780,969.70	849,302,744.49
				负债和所有者权益总计		1,458,237,870.37	1,489,853,919.60

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2021年1-5月

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司

会合02表
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、营业总收入		2,262,269.19	65,876,312.63
其中：营业收入	1	2,262,269.19	65,876,312.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		29,332,671.15	140,841,288.11
其中：营业成本	1	838,781.62	72,662,934.62
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	2,591,568.28	6,016,050.15
销售费用		577,490.88	2,505,812.82
管理费用		19,165,814.60	44,833,709.22
研发费用			
财务费用		6,159,015.77	14,822,781.30
其中：利息费用		6,186,805.60	15,808,250.02
利息收入		33,256.98	999,693.73
加：其他收益	3	31,662.43	18,316.49
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4	4,300.31	4,890,280.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			17,440.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-27,034,439.22	-70,038,938.16
加：营业外收入			3,400.00
减：营业外支出			10,327,686.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-27,034,439.22	-80,363,224.16
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,034,439.22	-80,363,224.16
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,034,439.22	-80,363,224.16
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,034,439.22	-80,363,224.16
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-27,034,439.22	-80,363,224.16
归属于母公司所有者的综合收益总额		-27,034,439.22	-80,363,224.16
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 利 润 表

2021年1-5月

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司

会企02表
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、营业收入	1	2,262,269.19	65,517,760.29
减：营业成本	1	838,781.62	72,120,410.67
税金及附加		2,591,568.28	6,014,240.01
销售费用		577,490.88	2,505,812.82
管理费用		19,152,948.95	44,794,379.96
研发费用			
财务费用		6,159,181.07	14,823,325.32
其中：利息费用		6,186,805.60	15,808,250.02
利息收入		33,089.68	998,803.36
加：其他收益		31,626.51	18,316.49
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		4,300.31	4,890,280.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-500,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			17,440.66
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-27,521,774.79	-69,814,371.17
加：营业外收入			3,300.00
减：营业外支出			10,327,686.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-27,521,774.79	-80,138,757.17
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,521,774.79	-80,138,757.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,521,774.79	-80,138,757.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-27,521,774.79	-80,138,757.17
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2021年1-5月

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司

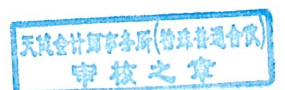
会合03表
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,117,165.59	29,114,221.57
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		492,455.12	
收到其他与经营活动有关的现金		1,461,724.17	13,815,866.25
经营活动现金流入小计		10,071,344.88	42,930,087.82
购买商品、接受劳务支付的现金		31,362,926.93	73,183,405.52
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,281,086.40	9,142,597.51
支付的各项税费		440,815.44	15,932,696.60
支付其他与经营活动有关的现金		1,926,612.72	11,882,766.67
经营活动现金流出小计		36,011,441.49	110,141,466.30
经营活动产生的现金流量净额		-25,940,096.61	-67,211,378.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			850,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			850,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			6,070.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			6,070.00
投资活动产生的现金流量净额			843,930.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		6,194,444.49	18,619,437.54
筹资活动现金流出小计		6,194,444.49	18,619,437.54
筹资活动产生的现金流量净额		13,805,555.51	-18,619,437.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,134,541.10	-84,986,886.02
加：期初现金及现金等价物余额		40,172,220.87	125,159,106.89
六、期末现金及现金等价物余额		28,037,679.77	40,172,220.87

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 现 金 流 量 表

2021年1-5月

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,117,165.59	28,792,161.09
收到的税费返还		492,455.12	
收到其他与经营活动有关的现金		1,461,688.25	13,814,875.88
经营活动现金流入小计		10,071,308.96	42,607,036.97
购买商品、接受劳务支付的现金		31,362,926.93	73,049,748.95
支付给职工以及为职工支付的现金		2,281,086.40	8,712,634.11
支付的各项税费		440,815.44	15,909,348.33
支付其他与经营活动有关的现金		1,926,498.02	11,410,296.62
经营活动现金流出小计		36,011,326.79	109,082,028.01
经营活动产生的现金流量净额		-25,940,017.83	-66,474,991.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			850,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			850,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			6,070.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			400,000.00
投资活动现金流出小计			406,070.00
投资活动产生的现金流量净额			443,930.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		20,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		6,194,444.49	18,619,437.54
筹资活动现金流出小计		6,194,444.49	18,619,437.54
筹资活动产生的现金流量净额		13,805,555.51	-18,619,437.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,134,462.32	-84,650,498.58
加：期初现金及现金等价物余额		39,980,859.89	124,631,358.47
六、期末现金及现金等价物余额		27,846,397.57	39,980,859.89

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2021年1-5月

会合04表

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数										上年数									
	归属于母公司所有者权益										少数股东					所有者				
	实收资本 (或股本)	资本 公积	减： 库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配 利润	少数股东 权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本 公积	减： 库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配 利润	少数股东 权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	950,000,000.00							-101,402,434.73		848,597,565.27	950,000,000.00							-21,039,210.57		928,960,789.43
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
同一控制下企业合并																				
其他																				
二、本年年初余额	950,000,000.00							-101,402,434.73		848,597,565.27	950,000,000.00							-21,039,210.57		928,960,789.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-27,034,439.22		-27,034,439.22								-80,363,224.16		-80,363,224.16
（一）综合收益总额								-27,034,439.22		-27,034,439.22								-80,363,224.16		-80,363,224.16
（二）所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入的普通股																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
（三）利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配																				
4. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	950,000,000.00							-128,436,873.95		821,563,126.05	950,000,000.00							-101,402,434.73		848,597,565.27

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：



母公司所有者权益变动表

2021年1-5月

会企04表
单位：人民币元

编制单位：兰州红楼房地产开发有限公司																单位：人民币	
项 目	本期数							上年数									
	实收资本 (或股本)	资本 公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计	实收资本 (或股本)	资本 公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计	
一、上年年末余额	950,000,000.00						-100,697,255.51	849,302,744.49	950,000,000.00						-20,558,498.34	929,441,501.66	
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年期初余额	950,000,000.00						-100,697,255.51	849,302,744.49	950,000,000.00						-20,558,498.34	929,441,501.66	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-27,521,774.79	-27,521,774.79							-80,138,757.17	-80,138,757.17	
（一）综合收益总额							-27,521,774.79	-27,521,774.79							-80,138,757.17	-80,138,757.17	
（二）所有者投入和减少资本																	
1. 所有者投入的普通股																	
2. 其他权益工具持有者投入资本																	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																	
4. 其他																	
（三）利润分配																	
1. 提取盈余公积																	
2. 对所有者（或股东）的分配																	
3. 其他																	
（四）所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本（或股本）																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
（五）专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
（六）其他																	
四、本期期末余额	950,000,000.00						-128,219,030.30	821,780,969.70	950,000,000.00						-100,697,255.51	849,302,744.49	

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91620000224336881T



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

名称 兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 叶茂

经营范围 预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)零售;保健食品零售;图书、报刊、音像制品零售。(以上经营项目凭有效许可证经营)日用百货、五金交电、化工产品(不含危险品)、黄金饰品、建筑装饰材料的批发零售、彩色扩印、儿童娱乐;电子计算机技术开发服务、培训;家电维修、售后服务;商品包装与贮藏;新材料、高新电子产品的研发开发;房屋租赁、场地租赁、汽车租赁(不含融资租赁)。餐饮、宾馆住宿、酒类零售(仅限分公司凭有效许可证经营)。广告设计、制作、发布。物业管理。

注册资本 柒亿柒仟叁佰肆拾陆万肆仟肆佰柒拾陆元整

成立日期 1996年12月02日

营业期限 1996年12月02日至2046年12月02日

住所 甘肃省兰州市城关区中山路120号

登记机关





营业执照

(副本)



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

统一社会信用代码
91620100767718819E

名称 兰州红楼房地产开发有限公司

类型 一人有限责任公司

法定代表人 蔡勇

经营范围 房地产开发、商品房销售；商业综合体管理服务；旅游管理服务；旅游信息咨询；旅游项目策划服务；室内娱乐活动；休闲观光活动；文化活动服务；会务会展服务；酒店管理；工艺品、日用百货的销售；旅客票务代理；农家乐景点经营；自有房屋及场地租赁。（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）***

注册资本 玖亿伍仟万元整

成立日期 2004年12月13日

营业期限 2004年12月13日至2024年12月12日

住所 甘肃省兰州市城关区庆阳路275号

登记机关



2021年04月01日

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

一、存货—开发产品权证清单

序号	名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
1	1501室	甘（2021）兰州市不动产权第0045046号	钢混	2019年	144.34	
2	1801室	甘（2021）兰州市不动产权第0045103号	钢混	2019年	144.34	
3	1906室	甘（2021）兰州市不动产权第0045128号	钢混	2019年	191.46	
4	2201室	甘（2021）兰州市不动产权第0045175号	钢混	2019年	144.34	
5	2212室	甘（2021）兰州市不动产权第0045186号	钢混	2019年	124.87	
6	2401室	甘（2021）兰州市不动产权第0045199号	钢混	2019年	144.34	
7	2509室	甘（2021）兰州市不动产权第0045219号	钢混	2019年	124.87	
8	2510室	甘（2021）兰州市不动产权第0045220号	钢混	2019年	191.46	
9	2511室	甘（2021）兰州市不动产权第0045221号	钢混	2019年	124.87	
10	2512室	甘（2021）兰州市不动产权第0045222号	钢混	2019年	124.87	
11	2801室	甘（2021）兰州市不动产权第0045235号	钢混	2019年	272.55	
12	2802室	甘（2021）兰州市不动产权第0045236号	钢混	2019年	316.33	
13	2803室	甘（2021）兰州市不动产权第0045237号	钢混	2019年	249.73	
14	2804室	甘（2021）兰州市不动产权第0045238号	钢混	2019年	316.33	
15	2805室	甘（2021）兰州市不动产权第0045239号	钢混	2019年	316.33	
16	2806室	甘（2021）兰州市不动产权第0045240号	钢混	2019年	249.73	
17	2901室	甘（2021）兰州市不动产权第0045241号	钢混	2019年	272.55	
18	2906室	甘（2021）兰州市不动产权第0045246号	钢混	2019年	249.73	
19	3401室	甘（2021）兰州市不动产权第0045265号	钢混	2019年	397.42	
20	3402室	甘（2021）兰州市不动产权第0045266号	钢混	2019年	441.19	
21	3403室	甘（2021）兰州市不动产权第0045267号	钢混	2019年	441.19	
22	3404室	甘（2021）兰州市不动产权第0045268号	钢混	2019年	441.19	
23	3501室	甘（2021）兰州市不动产权第0045269号	钢混	2019年	272.55	
24	3502室	甘（2021）兰州市不动产权第0045270号	钢混	2019年	316.33	
25	3503室	甘（2021）兰州市不动产权第0045271号	钢混	2019年	249.73	
26	3504室	甘（2021）兰州市不动产权第0045272号	钢混	2019年	316.33	
27	3505室	甘（2021）兰州市不动产权第0045273号	钢混	2019年	316.33	
28	3506室	甘（2021）兰州市不动产权第0045274号	钢混	2019年	249.73	
29						
30						
合计					7,145.03	
提示：上述产权证明复印件由兰州红楼房地产开发有限公司提供，复印件已存本评估项目的工作底稿，欲了解兰州红楼房地产开发有限公司列入本次评估范围的存货—开发产品产权情况，请查阅本评估项目的工作底稿。						

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
1	101室	甘（2021）兰州市不动产权第0045014号	钢混	2019年	2,563.62	
2	102室	甘（2021）兰州市不动产权第0045015号	钢混	2019年	46.50	
3	201室	甘（2021）兰州市不动产权第0045016号	钢混	2019年	3,239.90	
4	301室	甘（2021）兰州市不动产权第0045017号	钢混	2019年	3,713.00	
5	401室	甘（2021）兰州市不动产权第0045018号	钢混	2019年	3,701.63	
6	501室	甘（2021）兰州市不动产权第0045019号	钢混	2019年	3,591.90	
7	601室	甘（2021）兰州市不动产权第0045020号	钢混	2019年	3,510.41	
8	701室	甘（2021）兰州市不动产权第0045021号	钢混	2019年	3,382.92	
9	801室	甘（2021）兰州市不动产权第0045022号	钢混	2019年	3,756.67	
10	901室	甘（2021）兰州市不动产权第0045023号	钢混	2019年	3,305.96	
11	1001室	甘（2021）兰州市不动产权第0045024号	钢混	2019年	3,308.08	
12	1201室	甘（2021）兰州市不动产权第0045025号	钢混	2019年	1,626.06	
13	3801室	甘（2021）兰州市不动产权第0045287号	钢混	2019年	2,081.81	
14	3802室	甘（2021）兰州市不动产权第0045288号	钢混	2019年	49.36	
15	3901室	甘（2021）兰州市不动产权第0045289号	钢混	2019年	71.90	
16	3902室	甘（2021）兰州市不动产权第0045290号	钢混	2019年	63.49	
17	3903室	甘（2021）兰州市不动产权第0045291号	钢混	2019年	63.49	
18	3904室	甘（2021）兰州市不动产权第0045292号	钢混	2019年	63.49	
19	3905室	甘（2021）兰州市不动产权第0045293号	钢混	2019年	63.50	
20	3906室	甘（2021）兰州市不动产权第0045294号	钢混	2019年	119.40	
21	3907室	甘（2021）兰州市不动产权第0045295号	钢混	2019年	63.50	
22	3908室	甘（2021）兰州市不动产权第0045296号	钢混	2019年	63.49	
23	3909室	甘（2021）兰州市不动产权第0045297号	钢混	2019年	63.50	
24	3910室	甘（2021）兰州市不动产权第0045298号	钢混	2019年	63.49	
25	3911室	甘（2021）兰州市不动产权第0045299号	钢混	2019年	63.50	
26	3912室	甘（2021）兰州市不动产权第0045300号	钢混	2019年	63.50	
27	3913室	甘（2021）兰州市不动产权第0045301号	钢混	2019年	119.40	
28	3914室	甘（2021）兰州市不动产权第0045302号	钢混	2019年	63.49	
29	3915室	甘（2021）兰州市不动产权第0045303号	钢混	2019年	63.50	
30	3916室	甘（2021）兰州市不动产权第0045304号	钢混	2019年	63.49	
31	3917室	甘（2021）兰州市不动产权第0045305号	钢混	2019年	63.50	
32	3918室	甘（2021）兰州市不动产权第0045306号	钢混	2019年	119.40	
33	3919室	甘（2021）兰州市不动产权第0045307号	钢混	2019年	63.50	
34	3920室	甘（2021）兰州市不动产权第0045308号	钢混	2019年	62.30	
35	3921室	甘（2021）兰州市不动产权第0045309号	钢混	2019年	63.49	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
36	3922室	甘（2021）兰州市不动产权第0045310号	钢混	2019年	63.50	
37	3923室	甘（2021）兰州市不动产权第0045311号	钢混	2019年	63.49	
38	3924室	甘（2021）兰州市不动产权第0045312号	钢混	2019年	80.05	
39	3925室	甘（2021）兰州市不动产权第0045313号	钢混	2019年	79.48	
40	4001室	甘（2021）兰州市不动产权第0045314号	钢混	2019年	71.90	
41	4002室	甘（2021）兰州市不动产权第0045315号	钢混	2019年	63.49	
42	4003室	甘（2021）兰州市不动产权第0045316号	钢混	2019年	63.49	
43	4004室	甘（2021）兰州市不动产权第0045317号	钢混	2019年	63.49	
44	4005室	甘（2021）兰州市不动产权第0045318号	钢混	2019年	63.50	
45	4006室	甘（2021）兰州市不动产权第0045319号	钢混	2019年	119.40	
46	4007室	甘（2021）兰州市不动产权第0045320号	钢混	2019年	63.50	
47	4008室	甘（2021）兰州市不动产权第0045321号	钢混	2019年	63.49	
48	4009室	甘（2021）兰州市不动产权第0045322号	钢混	2019年	63.50	
49	4010室	甘（2021）兰州市不动产权第0045323号	钢混	2019年	63.49	
50	4011室	甘（2021）兰州市不动产权第0045324号	钢混	2019年	63.50	
51	4012室	甘（2021）兰州市不动产权第0045325号	钢混	2019年	63.50	
52	4013室	甘（2021）兰州市不动产权第0045326号	钢混	2019年	119.40	
53	4014室	甘（2021）兰州市不动产权第0045327号	钢混	2019年	63.49	
54	4015室	甘（2021）兰州市不动产权第0045328号	钢混	2019年	63.50	
55	4016室	甘（2021）兰州市不动产权第0045329号	钢混	2019年	63.49	
56	4017室	甘（2021）兰州市不动产权第0045330号	钢混	2019年	63.50	
57	4018室	甘（2021）兰州市不动产权第0045331号	钢混	2019年	119.40	
58	4019室	甘（2021）兰州市不动产权第0045332号	钢混	2019年	63.50	
59	4020室	甘（2021）兰州市不动产权第0045333号	钢混	2019年	62.30	
60	4021室	甘（2021）兰州市不动产权第0045334号	钢混	2019年	63.49	
61	4022室	甘（2021）兰州市不动产权第0045335号	钢混	2019年	63.50	
62	4023室	甘（2021）兰州市不动产权第0045336号	钢混	2019年	63.49	
63	4024室	甘（2021）兰州市不动产权第0045337号	钢混	2019年	80.05	
64	4025室	甘（2021）兰州市不动产权第0045338号	钢混	2019年	79.48	
65	4201室	甘（2021）兰州市不动产权第0045339号	钢混	2019年	71.90	
66	4202室	甘（2021）兰州市不动产权第0045340号	钢混	2019年	63.49	
67	4203室	甘（2021）兰州市不动产权第0045341号	钢混	2019年	63.49	
68	4204室	甘（2021）兰州市不动产权第0045342号	钢混	2019年	63.49	
69	4205室	甘（2021）兰州市不动产权第0045343号	钢混	2019年	63.50	
70	4206室	甘（2021）兰州市不动产权第0045344号	钢混	2019年	119.40	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
71	4207室	甘（2021）兰州市不动产权第0045345号	钢混	2019年	63.50	
72	4208室	甘（2021）兰州市不动产权第0045346号	钢混	2019年	63.49	
73	4209室	甘（2021）兰州市不动产权第0045347号	钢混	2019年	63.50	
74	4210室	甘（2021）兰州市不动产权第0045348号	钢混	2019年	63.49	
75	4211室	甘（2021）兰州市不动产权第0045349号	钢混	2019年	63.50	
76	4212室	甘（2021）兰州市不动产权第0045350号	钢混	2019年	63.50	
77	4213室	甘（2021）兰州市不动产权第0045351号	钢混	2019年	119.40	
78	4214室	甘（2021）兰州市不动产权第0045352号	钢混	2019年	63.49	
79	4215室	甘（2021）兰州市不动产权第0045353号	钢混	2019年	63.50	
80	4216室	甘（2021）兰州市不动产权第0045354号	钢混	2019年	63.49	
81	4217室	甘（2021）兰州市不动产权第0045355号	钢混	2019年	63.50	
82	4218室	甘（2021）兰州市不动产权第0045356号	钢混	2019年	119.40	
83	4219室	甘（2021）兰州市不动产权第0045357号	钢混	2019年	63.50	
84	4220室	甘（2021）兰州市不动产权第0045358号	钢混	2019年	62.30	
85	4221室	甘（2021）兰州市不动产权第0045359号	钢混	2019年	63.49	
86	4222室	甘（2021）兰州市不动产权第0045360号	钢混	2019年	63.50	
87	4223室	甘（2021）兰州市不动产权第0045361号	钢混	2019年	63.49	
88	4224室	甘（2021）兰州市不动产权第0045362号	钢混	2019年	80.05	
89	4225室	甘（2021）兰州市不动产权第0045363号	钢混	2019年	88.70	
90	4301室	甘（2021）兰州市不动产权第0045364号	钢混	2019年	71.90	
91	4302室	甘（2021）兰州市不动产权第0045365号	钢混	2019年	63.49	
92	4303室	甘（2021）兰州市不动产权第0045366号	钢混	2019年	63.49	
93	4304室	甘（2021）兰州市不动产权第0045367号	钢混	2019年	63.49	
94	4305室	甘（2021）兰州市不动产权第0045368号	钢混	2019年	63.50	
95	4306室	甘（2021）兰州市不动产权第0045369号	钢混	2019年	119.40	
96	4307室	甘（2021）兰州市不动产权第0045370号	钢混	2019年	63.50	
97	4308室	甘（2021）兰州市不动产权第0045371号	钢混	2019年	63.49	
98	4309室	甘（2021）兰州市不动产权第0045372号	钢混	2019年	63.50	
99	4310室	甘（2021）兰州市不动产权第0045373号	钢混	2019年	63.49	
100	4311室	甘（2021）兰州市不动产权第0045374号	钢混	2019年	63.50	
101	4312室	甘（2021）兰州市不动产权第0045375号	钢混	2019年	63.50	
102	4313室	甘（2021）兰州市不动产权第0045376号	钢混	2019年	119.40	
103	4314室	甘（2021）兰州市不动产权第0045377号	钢混	2019年	63.49	
104	4315室	甘（2021）兰州市不动产权第0045378号	钢混	2019年	63.50	
105	4316室	甘（2021）兰州市不动产权第0045379号	钢混	2019年	63.49	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
106	4317室	甘（2021）兰州市不动产权第0045380号	钢混	2019年	63.50	
107	4318室	甘（2021）兰州市不动产权第0045381号	钢混	2019年	119.40	
108	4319室	甘（2021）兰州市不动产权第0045382号	钢混	2019年	63.50	
109	4320室	甘（2021）兰州市不动产权第0045383号	钢混	2019年	62.30	
110	4321室	甘（2021）兰州市不动产权第0045384号	钢混	2019年	63.49	
111	4322室	甘（2021）兰州市不动产权第0045385号	钢混	2019年	63.50	
112	4323室	甘（2021）兰州市不动产权第0045386号	钢混	2019年	63.49	
113	4324室	甘（2021）兰州市不动产权第0045387号	钢混	2019年	80.05	
114	4325室	甘（2021）兰州市不动产权第0045388号	钢混	2019年	88.70	
115	4401室	甘（2021）兰州市不动产权第0045389号	钢混	2019年	71.90	
116	4402室	甘（2021）兰州市不动产权第0045390号	钢混	2019年	63.49	
117	4403室	甘（2021）兰州市不动产权第0045391号	钢混	2019年	63.49	
118	4404室	甘（2021）兰州市不动产权第0045392号	钢混	2019年	63.49	
119	4405室	甘（2021）兰州市不动产权第0045393号	钢混	2019年	63.50	
120	4406室	甘（2021）兰州市不动产权第0045394号	钢混	2019年	118.81	
121	4407室	甘（2021）兰州市不动产权第0045395号	钢混	2019年	63.50	
122	4408室	甘（2021）兰州市不动产权第0045396号	钢混	2019年	63.49	
123	4409室	甘（2021）兰州市不动产权第0045397号	钢混	2019年	63.50	
124	4410室	甘（2021）兰州市不动产权第0045398号	钢混	2019年	63.49	
125	4411室	甘（2021）兰州市不动产权第0045399号	钢混	2019年	63.50	
126	4412室	甘（2021）兰州市不动产权第0045400号	钢混	2019年	63.50	
127	4413室	甘（2021）兰州市不动产权第0045401号	钢混	2019年	119.40	
128	4414室	甘（2021）兰州市不动产权第0045402号	钢混	2019年	63.49	
129	4415室	甘（2021）兰州市不动产权第0045403号	钢混	2019年	63.50	
130	4416室	甘（2021）兰州市不动产权第0045404号	钢混	2019年	63.49	
131	4417室	甘（2021）兰州市不动产权第0045405号	钢混	2019年	63.50	
132	4418室	甘（2021）兰州市不动产权第0045406号	钢混	2019年	119.12	
133	4419室	甘（2021）兰州市不动产权第0045407号	钢混	2019年	63.50	
134	4420室	甘（2021）兰州市不动产权第0045408号	钢混	2019年	62.30	
135	4421室	甘（2021）兰州市不动产权第0045409号	钢混	2019年	63.49	
136	4422室	甘（2021）兰州市不动产权第0045410号	钢混	2019年	63.50	
137	4423室	甘（2021）兰州市不动产权第0045411号	钢混	2019年	63.49	
138	4424室	甘（2021）兰州市不动产权第0045412号	钢混	2019年	80.05	
139	4425室	甘（2021）兰州市不动产权第0045413号	钢混	2019年	88.70	
140	4501室	甘（2021）兰州市不动产权第0045414号	钢混	2019年	71.90	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
141	4502室	甘（2021）兰州市不动产权第0045415号	钢混	2019年	63.49	
142	4503室	甘（2021）兰州市不动产权第0045416号	钢混	2019年	63.49	
143	4504室	甘（2021）兰州市不动产权第0045417号	钢混	2019年	63.49	
144	4505室	甘（2021）兰州市不动产权第0045418号	钢混	2019年	63.50	
145	4506室	甘（2021）兰州市不动产权第0045419号	钢混	2019年	114.22	
146	4507室	甘（2021）兰州市不动产权第0045420号	钢混	2019年	63.50	
147	4508室	甘（2021）兰州市不动产权第0045421号	钢混	2019年	63.49	
148	4509室	甘（2021）兰州市不动产权第0045422号	钢混	2019年	63.50	
149	4510室	甘（2021）兰州市不动产权第0045423号	钢混	2019年	63.49	
150	4511室	甘（2021）兰州市不动产权第0045424号	钢混	2019年	63.50	
151	4512室	甘（2021）兰州市不动产权第0045425号	钢混	2019年	63.50	
152	4513室	甘（2021）兰州市不动产权第0045426号	钢混	2019年	119.40	
153	4514室	甘（2021）兰州市不动产权第0045427号	钢混	2019年	63.49	
154	4515室	甘（2021）兰州市不动产权第0045428号	钢混	2019年	63.50	
155	4516室	甘（2021）兰州市不动产权第0045429号	钢混	2019年	63.49	
156	4517室	甘（2021）兰州市不动产权第0045430号	钢混	2019年	63.50	
157	4518室	甘（2021）兰州市不动产权第0045431号	钢混	2019年	114.22	
158	4519室	甘（2021）兰州市不动产权第0045432号	钢混	2019年	63.50	
159	4520室	甘（2021）兰州市不动产权第0045433号	钢混	2019年	62.30	
160	4521室	甘（2021）兰州市不动产权第0045434号	钢混	2019年	63.49	
161	4522室	甘（2021）兰州市不动产权第0045435号	钢混	2019年	63.50	
162	4523室	甘（2021）兰州市不动产权第0045436号	钢混	2019年	63.49	
163	4524室	甘（2021）兰州市不动产权第0045437号	钢混	2019年	80.05	
164	4525室	甘（2021）兰州市不动产权第0045438号	钢混	2019年	88.70	
165	4601室	甘（2021）兰州市不动产权第0045439号	钢混	2019年	71.90	
166	4602室	甘（2021）兰州市不动产权第0045440号	钢混	2019年	63.49	
167	4603室	甘（2021）兰州市不动产权第0045441号	钢混	2019年	63.49	
168	4604室	甘（2021）兰州市不动产权第0045442号	钢混	2019年	63.49	
169	4605室	甘（2021）兰州市不动产权第0045443号	钢混	2019年	63.50	
170	4606室	甘（2021）兰州市不动产权第0045444号	钢混	2019年	105.03	
171	4607室	甘（2021）兰州市不动产权第0045445号	钢混	2019年	63.50	
172	4608室	甘（2021）兰州市不动产权第0045446号	钢混	2019年	63.49	
173	4609室	甘（2021）兰州市不动产权第0045447号	钢混	2019年	63.50	
174	4610室	甘（2021）兰州市不动产权第0045448号	钢混	2019年	63.49	
175	4611室	甘（2021）兰州市不动产权第0045449号	钢混	2019年	63.50	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
176	4612室	甘（2021）兰州市不动产权第0045450号	钢混	2019年	63.50	
177	4613室	甘（2021）兰州市不动产权第0045451号	钢混	2019年	119.40	
178	4614室	甘（2021）兰州市不动产权第0045452号	钢混	2019年	63.49	
179	4615室	甘（2021）兰州市不动产权第0045453号	钢混	2019年	63.50	
180	4616室	甘（2021）兰州市不动产权第0045454号	钢混	2019年	63.49	
181	4617室	甘（2021）兰州市不动产权第0045455号	钢混	2019年	63.50	
182	4618室	甘（2021）兰州市不动产权第0045456号	钢混	2019年	105.03	
183	4619室	甘（2021）兰州市不动产权第0045457号	钢混	2019年	63.50	
184	4620室	甘（2021）兰州市不动产权第0045458号	钢混	2019年	62.30	
185	4621室	甘（2021）兰州市不动产权第0045459号	钢混	2019年	63.49	
186	4622室	甘（2021）兰州市不动产权第0045460号	钢混	2019年	63.50	
187	4623室	甘（2021）兰州市不动产权第0045461号	钢混	2019年	63.49	
188	4624室	甘（2021）兰州市不动产权第0045462号	钢混	2019年	80.05	
189	4625室	甘（2021）兰州市不动产权第0045463号	钢混	2019年	88.70	
190	4701室	甘（2021）兰州市不动产权第0045464号	钢混	2019年	71.90	
191	4702室	甘（2021）兰州市不动产权第0045465号	钢混	2019年	63.49	
192	4703室	甘（2021）兰州市不动产权第0045466号	钢混	2019年	63.49	
193	4704室	甘（2021）兰州市不动产权第0045467号	钢混	2019年	63.49	
194	4705室	甘（2021）兰州市不动产权第0045468号	钢混	2019年	63.50	
195	4706室	甘（2021）兰州市不动产权第0045469号	钢混	2019年	91.26	
196	4707室	甘（2021）兰州市不动产权第0045470号	钢混	2019年	63.50	
197	4708室	甘（2021）兰州市不动产权第0045471号	钢混	2019年	63.49	
198	4709室	甘（2021）兰州市不动产权第0045472号	钢混	2019年	63.50	
199	4710室	甘（2021）兰州市不动产权第0045473号	钢混	2019年	63.49	
200	4711室	甘（2021）兰州市不动产权第0045474号	钢混	2019年	63.50	
201	4712室	甘（2021）兰州市不动产权第0045475号	钢混	2019年	63.50	
202	4713室	甘（2021）兰州市不动产权第0045476号	钢混	2019年	119.40	
203	4714室	甘（2021）兰州市不动产权第0045477号	钢混	2019年	63.49	
204	4715室	甘（2021）兰州市不动产权第0045478号	钢混	2019年	63.50	
205	4716室	甘（2021）兰州市不动产权第0045479号	钢混	2019年	63.49	
206	4717室	甘（2021）兰州市不动产权第0045480号	钢混	2019年	63.50	
207	4718室	甘（2021）兰州市不动产权第0045481号	钢混	2019年	91.26	
208	4719室	甘（2021）兰州市不动产权第0045482号	钢混	2019年	63.50	
209	4720室	甘（2021）兰州市不动产权第0045483号	钢混	2019年	62.30	
210	4721室	甘（2021）兰州市不动产权第0045484号	钢混	2019年	63.49	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
211	4722室	甘（2021）兰州市不动产权第0045485号	钢混	2019年	63.50	
212	4723室	甘（2021）兰州市不动产权第0045486号	钢混	2019年	63.49	
213	4724室	甘（2021）兰州市不动产权第0045487号	钢混	2019年	80.05	
214	4725室	甘（2021）兰州市不动产权第0045488号	钢混	2019年	88.70	
215	4801室	甘（2021）兰州市不动产权第0045489号	钢混	2019年	71.90	
216	4802室	甘（2021）兰州市不动产权第0045490号	钢混	2019年	63.49	
217	4803室	甘（2021）兰州市不动产权第0045491号	钢混	2019年	63.49	
218	4804室	甘（2021）兰州市不动产权第0045492号	钢混	2019年	63.49	
219	4805室	甘（2021）兰州市不动产权第0045493号	钢混	2019年	63.50	
220	4806室	甘（2021）兰州市不动产权第0045494号	钢混	2019年	73.41	
221	4807室	甘（2021）兰州市不动产权第0045495号	钢混	2019年	62.98	
222	4808室	甘（2021）兰州市不动产权第0045496号	钢混	2019年	63.49	
223	4809室	甘（2021）兰州市不动产权第0045497号	钢混	2019年	63.50	
224	4810室	甘（2021）兰州市不动产权第0045498号	钢混	2019年	63.49	
225	4811室	甘（2021）兰州市不动产权第0045499号	钢混	2019年	63.50	
226	4812室	甘（2021）兰州市不动产权第0045500号	钢混	2019年	63.50	
227	4813室	甘（2021）兰州市不动产权第0045501号	钢混	2019年	119.40	
228	4814室	甘（2021）兰州市不动产权第0045502号	钢混	2019年	63.49	
229	4815室	甘（2021）兰州市不动产权第0045503号	钢混	2019年	63.50	
230	4816室	甘（2021）兰州市不动产权第0045504号	钢混	2019年	63.49	
231	4817室	甘（2021）兰州市不动产权第0045505号	钢混	2019年	63.50	
232	4818室	甘（2021）兰州市不动产权第0045506号	钢混	2019年	73.41	
233	4819室	甘（2021）兰州市不动产权第0045507号	钢混	2019年	62.98	
234	4820室	甘（2021）兰州市不动产权第0045508号	钢混	2019年	62.30	
235	4821室	甘（2021）兰州市不动产权第0045509号	钢混	2019年	63.49	
236	4822室	甘（2021）兰州市不动产权第0045510号	钢混	2019年	63.50	
237	4823室	甘（2021）兰州市不动产权第0045511号	钢混	2019年	63.49	
238	4824室	甘（2021）兰州市不动产权第0045512号	钢混	2019年	80.05	
239	4825室	甘（2021）兰州市不动产权第0045513号	钢混	2019年	88.70	
240	4901室	甘（2021）兰州市不动产权第0045514号	钢混	2019年	71.90	
241	4902室	甘（2021）兰州市不动产权第0045515号	钢混	2019年	63.49	
242	4903室	甘（2021）兰州市不动产权第0045516号	钢混	2019年	63.49	
243	4904室	甘（2021）兰州市不动产权第0045517号	钢混	2019年	63.49	
244	4905室	甘（2021）兰州市不动产权第0045518号	钢混	2019年	63.50	
245	4906室	甘（2021）兰州市不动产权第0045519号	钢混	2019年	54.91	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
246	4907室	甘（2021）兰州市不动产权第0045520号	钢混	2019年	58.51	
247	4908室	甘（2021）兰州市不动产权第0045521号	钢混	2019年	63.49	
248	4909室	甘（2021）兰州市不动产权第0045522号	钢混	2019年	63.50	
249	4910室	甘（2021）兰州市不动产权第0045523号	钢混	2019年	63.49	
250	4911室	甘（2021）兰州市不动产权第0045524号	钢混	2019年	63.50	
251	4912室	甘（2021）兰州市不动产权第0045525号	钢混	2019年	63.50	
252	4913室	甘（2021）兰州市不动产权第0045526号	钢混	2019年	119.40	
253	4914室	甘（2021）兰州市不动产权第0045527号	钢混	2019年	63.49	
254	4915室	甘（2021）兰州市不动产权第0045528号	钢混	2019年	63.50	
255	4916室	甘（2021）兰州市不动产权第0045529号	钢混	2019年	63.49	
256	4917室	甘（2021）兰州市不动产权第0045530号	钢混	2019年	63.50	
257	4918室	甘（2021）兰州市不动产权第0045531号	钢混	2019年	54.91	
258	4919室	甘（2021）兰州市不动产权第0045532号	钢混	2019年	58.51	
259	4920室	甘（2021）兰州市不动产权第0045533号	钢混	2019年	62.30	
260	4921室	甘（2021）兰州市不动产权第0045534号	钢混	2019年	63.49	
261	4922室	甘（2021）兰州市不动产权第0045535号	钢混	2019年	63.50	
262	4923室	甘（2021）兰州市不动产权第0045536号	钢混	2019年	63.49	
263	4924室	甘（2021）兰州市不动产权第0045537号	钢混	2019年	80.05	
264	4925室	甘（2021）兰州市不动产权第0045538号	钢混	2019年	88.70	
265	5001室	甘（2021）兰州市不动产权第0045539号	钢混	2019年	71.90	
266	5002室	甘（2021）兰州市不动产权第0045540号	钢混	2019年	63.49	
267	5003室	甘（2021）兰州市不动产权第0045541号	钢混	2019年	63.49	
268	5004室	甘（2021）兰州市不动产权第0045542号	钢混	2019年	63.49	
269	5005室	甘（2021）兰州市不动产权第0045543号	钢混	2019年	63.50	
270	5006室	甘（2021）兰州市不动产权第0045544号	钢混	2019年	36.43	
271	5007室	甘（2021）兰州市不动产权第0045545号	钢混	2019年	49.44	
272	5008室	甘（2021）兰州市不动产权第0045546号	钢混	2019年	63.49	
273	5009室	甘（2021）兰州市不动产权第0045547号	钢混	2019年	63.50	
274	5010室	甘（2021）兰州市不动产权第0045548号	钢混	2019年	63.49	
275	5011室	甘（2021）兰州市不动产权第0045549号	钢混	2019年	63.50	
276	5012室	甘（2021）兰州市不动产权第0045550号	钢混	2019年	63.50	
277	5013室	甘（2021）兰州市不动产权第0045551号	钢混	2019年	119.40	
278	5014室	甘（2021）兰州市不动产权第0045552号	钢混	2019年	63.49	
279	5015室	甘（2021）兰州市不动产权第0045553号	钢混	2019年	63.50	
280	5016室	甘（2021）兰州市不动产权第0045554号	钢混	2019年	63.49	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
281	5017室	甘（2021）兰州市不动产权第0045555号	钢混	2019年	63.50	
282	5018室	甘（2021）兰州市不动产权第0045556号	钢混	2019年	36.42	
283	5019室	甘（2021）兰州市不动产权第0045557号	钢混	2019年	49.44	
284	5020室	甘（2021）兰州市不动产权第0045558号	钢混	2019年	62.30	
285	5021室	甘（2021）兰州市不动产权第0045559号	钢混	2019年	63.49	
286	5022室	甘（2021）兰州市不动产权第0045560号	钢混	2019年	63.50	
287	5023室	甘（2021）兰州市不动产权第0045561号	钢混	2019年	63.49	
288	5024室	甘（2021）兰州市不动产权第0045562号	钢混	2019年	80.05	
289	5025室	甘（2021）兰州市不动产权第0045563号	钢混	2019年	88.70	
290	5101室	甘（2021）兰州市不动产权第0045564号	钢混	2019年	447.93	
291	5102室	甘（2021）兰州市不动产权第0045565号	钢混	2019年	63.49	
292	5103室	甘（2021）兰州市不动产权第0045566号	钢混	2019年	63.49	
293	5104室	甘（2021）兰州市不动产权第0045567号	钢混	2019年	63.49	
294	5105室	甘（2021）兰州市不动产权第0045568号	钢混	2019年	98.17	
295	5106室	甘（2021）兰州市不动产权第0045569号	钢混	2019年	98.17	
296	5107室	甘（2021）兰州市不动产权第0045570号	钢混	2019年	63.50	
297	5108室	甘（2021）兰州市不动产权第0045571号	钢混	2019年	63.49	
298	5109室	甘（2021）兰州市不动产权第0045572号	钢混	2019年	63.50	
299	5110室	甘（2021）兰州市不动产权第0045573号	钢混	2019年	63.50	
300	5111室	甘（2021）兰州市不动产权第0045574号	钢混	2019年	119.38	
301	5112室	甘（2021）兰州市不动产权第0045575号	钢混	2019年	63.49	
302	5113室	甘（2021）兰州市不动产权第0045576号	钢混	2019年	63.50	
303	5114室	甘（2021）兰州市不动产权第0045577号	钢混	2019年	63.49	
304	5115室	甘（2021）兰州市不动产权第0045578号	钢混	2019年	98.17	
305	5116室	甘（2021）兰州市不动产权第0045579号	钢混	2019年	88.70	
306	5201室	甘（2021）兰州市不动产权第0045580号	钢混	2019年	216.74	
307	5202室	甘（2021）兰州市不动产权第0045581号	钢混	2019年	64.70	
308	5203室	甘（2021）兰州市不动产权第0045582号	钢混	2019年	63.49	
309	5204室	甘（2021）兰州市不动产权第0045583号	钢混	2019年	63.49	
310	5205室	甘（2021）兰州市不动产权第0045584号	钢混	2019年	72.98	
311	5206室	甘（2021）兰州市不动产权第0045585号	钢混	2019年	72.98	
312	5207室	甘（2021）兰州市不动产权第0045586号	钢混	2019年	63.50	
313	5208室	甘（2021）兰州市不动产权第0045587号	钢混	2019年	63.49	
314	5209室	甘（2021）兰州市不动产权第0045588号	钢混	2019年	63.50	
315	5210室	甘（2021）兰州市不动产权第0045589号	钢混	2019年	63.50	

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

二、固定资产—房屋建筑物权证清单

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
316	5211室	甘（2021）兰州市不动产权第0045590号	钢混	2019年	119.40	
317	5212室	甘（2021）兰州市不动产权第0045591号	钢混	2019年	63.49	
318	5213室	甘（2021）兰州市不动产权第0045592号	钢混	2019年	63.50	
319	5214室	甘（2021）兰州市不动产权第0045593号	钢混	2019年	63.49	
320	5215室	甘（2021）兰州市不动产权第0045594号	钢混	2019年	72.98	
321	5216室	甘（2021）兰州市不动产权第0045595号	钢混	2019年	74.19	
322	5217室	甘（2021）兰州市不动产权第0045596号	钢混	2019年	63.49	
323	5218室	甘（2021）兰州市不动产权第0045597号	钢混	2019年	63.49	
324	5219室	甘（2021）兰州市不动产权第0045598号	钢混	2019年	88.70	
325	5301室	甘（2021）兰州市不动产权第0045599号	钢混	2019年	345.18	
326	5302室	甘（2021）兰州市不动产权第0045600号	钢混	2019年	63.49	
327	5303室	甘（2021）兰州市不动产权第0045601号	钢混	2019年	108.74	
328	5304室	甘（2021）兰州市不动产权第0045602号	钢混	2019年	108.76	
329	5305室	甘（2021）兰州市不动产权第0045603号	钢混	2019年	63.49	
330	5306室	甘（2021）兰州市不动产权第0045604号	钢混	2019年	63.50	
331	5307室	甘（2021）兰州市不动产权第0045605号	钢混	2019年	63.50	
332	5308室	甘（2021）兰州市不动产权第0045606号	钢混	2019年	119.40	
333	5309室	甘（2021）兰州市不动产权第0045607号	钢混	2019年	63.49	
334	5310室	甘（2021）兰州市不动产权第0045608号	钢混	2019年	63.50	
335	5311室	甘（2021）兰州市不动产权第0045609号	钢混	2019年	62.41	
336	5312室	甘（2021）兰州市不动产权第0045610号	钢混	2019年	46.30	
337	5313室	甘（2021）兰州市不动产权第0045611号	钢混	2019年	108.74	
338	5314室	甘（2021）兰州市不动产权第0045612号	钢混	2019年	88.70	
339	5401室	甘（2021）兰州市不动产权第0045613号	钢混	2019年	1,174.53	
340	5403室	甘（2021）兰州市不动产权第0045614号	钢混	2019年	15.01	
341	5501室	甘（2021）兰州市不动产权第0045615号	钢混	2019年	816.33	
342						
343						
344						
345						
合计					63,623.37	
提示：上述产权证明复印件由兰州红楼房地产开发有限公司提供，复印件已存本评估项目的工作底稿，欲了解兰州红楼房地产开发有限公司列入本次评估范围的固定资产—房屋建筑物产权情况，请查阅本评估项目的工作底稿。						

产权证明文件清单

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

评估基准日：2021年5月31日

三、土地权证清单

序号	土地位置	权证编号	用地性质	面积(平方米)	开发程度	备注
1	兰州市城关区庆阳路街道149号	甘（2020）兰州市不动产权第0084447号	商务金融用地	9,642.71	五通一平	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
合计				9,642.71		
提示：上述土地使用权证等产权证明复印件由兰州红楼房地产开发有限公司提供，权证复印件已存本评估项目的工作底稿，欲了解兰州红楼房地产开发有限公司列入本次评估范围的土地产权情况，请查阅本评估项目的工作底稿。						

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟进行股权转让，为此委托贵公司对兰州红楼房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估专业人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

企业负责人：王振



二〇二一年七月十四日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司拟进行股权转让，为此委托贵公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司已提供评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估专业人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

企业负责人：

二〇二一年 七月 十四日

资产评估师承诺函

兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟进行股权转让所涉及的兰州红楼房地产开发有限公司股东全部权益，以 2021 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估准则选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

柴铭阁



周越



二〇二一年七月十四日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



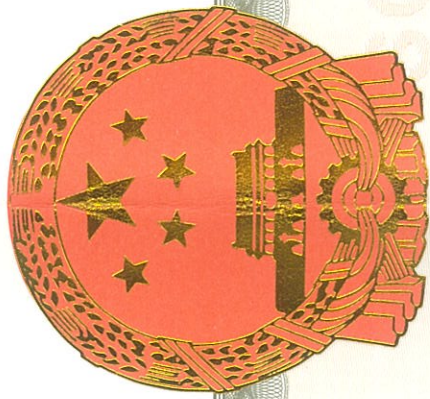
— 1 —

从事证券服务业务资产评估机构名单

(证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	91310120132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300576874288Y	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	911101057220973772	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	913501007173080101	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估房地产估价有限公司	91320105674935865E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序,排名不分先后。



营业执照

统一社会信用代码
913300001429116867

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



名称	坤元资产评估有限公司	注册资本	壹仟万元整
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）	成立日期	2000年03月01日
法定代表人	俞华开	营业期限	2000年03月01日至长期
经营范围	资产评估及有关咨询服务。（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）		
住所	杭州市西溪路128号901室		



登记机关

2019

年07月29日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柴铭闽

性别：男

登记编号：33000333

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2021-03-18）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

柴铭闽

本人印鉴：



打印日期：2021-05-08



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周越

性别：男

登记编号：33030100

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2003-08-09

年检信息：通过（2021-03-18）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估委托合同

编号: 11-11221-000577

甲方(委托人): 兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

乙方(受托人): 坤元资产评估有限公司

甲方拟进行股权转让,需要对该经济行为涉及的兰州红楼房地产开发有限公司股东全部权益价值进行资产评估,委托乙方作为资产评估机构,乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定,为明确双方的权利和义务,经甲乙双方友好协商,订立本资产评估委托合同。

一、评估目的: 股权转让。

二、价值类型: 根据评估目的,本资产评估项目的价值类型为: 市场价值。

三、评估对象和评估范围:

评估对象为涉及上述经济行为的兰州红楼房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围包括兰州红楼房地产开发有限公司申报的截至2021年5月31日的全部资产及相关负债。

四、评估基准日: 2021年5月31日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人: 评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用,任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。

2. 用途: 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 评估结论的使用有效期: 本次评估结论的使用有效期是一年,即从2021年5月31日至2022年5月30日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化,委托人应当重新委托评估。

4. 未经甲方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 202 年 月 日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 5 日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后 5 日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过 5 日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方及相关当事人不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 5 名资产评估师和 2 名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，若不涉及上市公司重大资产重组，甲乙双方协商本次资产评估服务费（含增值税）为人民币 元（大写： 整）；若涉及上市公司重大资产重组，甲乙双方协商本次资产评估服务费（含增值税）为人民币 元（大写： 整）。

2. 支付方式：本合同经双方签章后三个工作日内，甲方向乙方支付 元；在提交评估报告后三个工作日内，由甲方向乙方支付剩余收费额。乙方需向甲方开具符合甲方要求的增值税专用发票，甲方在收到符合要求的发票后安排向乙方付款。

乙方开票相关信息：

抬头：坤元资产评估有限公司

纳税人识别号（税号）：913300001429116867

地址、电话： 杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号：中国银行杭州高新支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中未包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用，按有关规定和惯例，甲方应承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》7份，其中乙方留档1份，其余提交甲方。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
2. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时，双方约定由合同订立地的仲裁机构仲裁解决。

十五、本委托合同订立后，甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限：本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效，约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式贰份，甲乙双方各壹份。

十八、其他约定事项：若本次股权转让评估报告未最终实施，乙方承诺就未来兰州红楼房地产开发有限公司投资性房地产公允价值无偿出具两期评估报告。

甲方：兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司

法定代表人：_____

(被授权人)：_____

电话：_____

传真：_____

地址：_____

邮编：_____

2021年7月__日

签约地点：兰州

乙方：坤元资产评估有限公司

法定代表人：_____

(被授权人)：_____

电话：_____

传真：0571—87178826

地址：杭州市西溪路128号

邮编：310013

2021年7月__日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年5月31日

评估结果使用有效期至：2022年5月30日

表1

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	18,085.65	23,551.40	5,465.76	30.22
二、非流动资产	127,738.14	128,081.84	343.70	0.27
其中：长期股权投资		(19.06)	(19.06)	
投资性房地产				
固定资产	114,477.16	128,100.90	13,623.73	11.90
在建工程	321.50		(321.50)	(100.00)
无形资产	12,838.62		(12,838.62)	(100.00)
其中：无形资产——土地使用权	12,838.62		(12,838.62)	(100.00)
长期待摊费用	100.86		(100.86)	(100.00)
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	145,823.79	151,633.24	5,809.45	3.98
三、流动负债	63,645.69	63,645.69		
四、非流动负债				
负债合计	63,645.69	63,645.69		
股东全部权益	82,178.10	87,987.55	5,809.45	7.07

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年5月31日

评估结果使用有效期至：2022年5月30日

表1

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	180,856,466.07	235,514,023.79	54,657,557.72	30.22
二、非流动资产	1,277,381,404.30	1,280,818,372.20	3,436,967.90	0.27
其中：长期股权投资	-	(190,587.80)	(190,587.80)	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,144,771,611.64	1,281,008,960.00	136,237,348.36	11.90
在建工程	3,215,000.00	-	(3,215,000.00)	(100.00)
无形资产	128,386,204.86	-	(128,386,204.86)	(100.00)
其中：无形资产——土地使用权	128,386,204.86	-	(128,386,204.86)	(100.00)
长期待摊费用	1,008,587.80	-	(1,008,587.80)	(100.00)
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产				
资产总计	1,458,237,870.37	1,516,332,395.99	58,094,525.62	3.98
三、流动负债	636,456,900.67	636,456,900.67		
四、非流动负债				
负债合计	636,456,900.67	636,456,900.67		
股东全部权益	821,780,969.70	879,875,495.32	58,094,525.62	7.07

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年5月31日

表2

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	36,779,309.87	36,779,309.87		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款	5,359,094.07	5,407,856.09	48,762.02	0.91
10	存货	131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产	7,326,857.83	7,326,857.83		
15	流动资产合计	180,856,466.07	235,514,023.79	54,657,557.72	30.22
16	二、非流动资产				
17	债权投资				
18	其他债权投资				
19	长期应收款				
20	长期股权投资		(190,587.80)	(190,587.80)	
21	其他权益工具投资				
22	其他非流动金融资产				
23	投资性房地产				
24	固定资产	1,144,771,611.64	1,281,008,960.00	136,237,348.36	11.90
25	在建工程	3,215,000.00		(3,215,000.00)	(100.00)
26	生物性生物资产				
27	油气资产				
28	使用权资产				
29	无形资产	128,386,204.86		(128,386,204.86)	(100.00)
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用	1,008,587.80		(1,008,587.80)	(100.00)
33	递延所得税资产				
34	其他非流动资产				
35	非流动资产合计	1,277,381,404.30	1,280,818,372.20	3,436,967.90	0.27
36	三、资产总计	1,458,237,870.37	1,516,332,395.99	58,094,525.62	3.98

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年5月31日

表2

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
37	四、流动负债				
38	短期借款				
39	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
40	衍生金融负债				
41	应付票据				
42	应付账款	152,917,477.12	152,917,477.12		
43	预收款项	376,380.00	376,380.00		
44	合同负债	5,546,319.05	5,546,319.05		
45	应付职工薪酬	88,989.00	88,989.00		
46	应交税费	2,760,435.75	2,760,435.75		
47	其他应付款	474,489,983.80	474,489,983.80		
48	持有待售负债				
49	一年内到期的非流动负债				
50	其他流动负债	277,315.95	277,315.95		
51	流动负债小计	636,456,900.67	636,456,900.67		
52					
53	五、非流动负债				
54	长期借款				
55	应付债券				
56	租赁负债				
57	长期应付款				
58	长期应付职工薪酬				
59	预计负债				
60	递延收益				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
63	非流动负债小计				
64					
65	六、负债合计	636,456,900.67	636,456,900.67		
66					
67	七、股东全部权益	821,780,969.70	879,875,495.32	58,094,525.62	7.07

评估机构：坤元资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

表3

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	36,779,309.87	36,779,309.87		
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据余额				
3-4	减：坏账准备				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款余额				
3-5	减：坏账准备				
3-5	应收账款				
3-6	应收款项融资余额				
3-7	减：坏账准备				
3-8	应收款项融资净额				
3-7	预付款项余额				
3-7	减：坏账准备				
3-7	预付款项				
3-8	其他应收款余额	5,407,856.09	5,407,856.09		
3-8	减：坏账准备	48,762.02		(48,762.02)	(100.00)
3-8	其他应收款	5,359,094.07	5,407,856.09	48,762.02	0.91
3-9	存货余额	131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56
3-9	减：存货跌价准备				
3-9	存货	131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56
3-10	合同资产				
3-11	持有待售资产				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产	7,326,857.83	7,326,857.83		
3	流动资产合计	180,856,466.07	235,514,023.79	54,657,557.72	30.22

评估专业人员：陈瑶云

货币资金评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

表3-1

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金					
3-1-2	银行存款	27,846,397.57	27,846,397.57			
3-1-3	其他货币资金	8,932,912.30	8,932,912.30			
合 计		36,779,309.87	36,779,309.87			

评估专业人员：陈瑶云

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表3-1-2

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国工商银行股份有限公司兰州亚欧支行	2703325309000007256	人民币	1,214,420.74	1,214,420.74			
2	中信银行兰州酒泉路支行	8113301014100026008	人民币	1,678,387.50	1,678,387.50			
3	兰州银行股份有限公司营业部	101872036122711	人民币	652,922.96	652,922.96			
4	甘肃银行股份有限公司兰州南滨河中路支行	661303062430700010	人民币	710,003.26	710,003.26			
5	中国银行股份有限公司兰州市西关什字支行	104051772004	人民币	445,893.86	445,893.86			
6	兰州银行股份有限公司中山支行	101172000606892	人民币	13,919,667.45	13,919,667.45			
7	招商银行兰州分行营业部	931905588010101	人民币	1,155,753.53	1,155,753.53			
8	兰州银行股份有限公司中山支行	101172000713668	人民币	5,000,000.00	5,000,000.00			
9	兰州银行股份有限公司中山支行	101172000713672	人民币	3,000,000.00	3,000,000.00			
10	兰州银行股份有限公司营业部	101872052211588	人民币	69,348.27	69,348.27			分公司
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
合 计				27,846,397.57	27,846,397.57			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

货币资金——其他货币资金评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表3-1-3

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及内容	用途	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	兰州银行股份有限公司营业部	保证金专用存款用户	人民币	5,157,000.00	5,157,000.00			
2	甘肃银行股份有限公司兰州市南滨河中路支行	保证金	人民币	132,982.38	132,982.38			
3	甘肃银行股份有限公司兰州市南滨河中路支行	保证金	人民币	95,908.66	95,908.66			
4	甘肃银行股份有限公司兰州市南滨河中路支行	保证金	人民币	63,905.04	63,905.04			
5	甘肃银行股份有限公司兰州市南滨河中路支行	保证金	人民币	202,332.57	202,332.57			
6	甘肃银行股份有限公司兰州市南滨河中路支行	保证金	人民币	417,999.81	417,999.81			
7	甘肃银行股份有限公司兰州市南滨河中路支行	保证金	人民币	2,687,007.06	2,687,007.06			
8	中信银行兰州分行账务中心（中信银行兰州酒泉路支行）	保证金	人民币	175,776.78	175,776.78			
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
合 计				8,932,912.30	8,932,912.30			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

其他应收款评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

表3-8

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-8-1	其他应收款——应收利息					
3-8-2	其他应收款——应收股利					
3-8-3	其他应收款——其他应收款	5,359,094.07	5,407,856.09	48,762.02	0.91	
合 计		5,359,094.07	5,407,856.09	48,762.02	0.91	

评估专业人员：陈瑶云

其他应收款评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表3-8-3

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	兰州民百亚欧物业管理有限公司	拆借款	2020年4月	1-2年	人民币	400,000.00	400,000.00			关联方
2	垫付业主水电暖	水电费	2021年5月	1年以内	人民币	139,872.88	139,872.88			
3	张富民	备用金	2021年1月	1年以内	人民币	3,000.00	3,000.00			
4	丁宁、刘玉英15层06号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	108,048.27	108,048.27			
5	贾文啸15层11号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	108,274.99	108,274.99			
6	王珑17层16房	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	108,232.05	108,232.05			
7	唐致成18层6号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	110,108.84	110,108.84			
8	杨秋年18层11号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	109,389.20	109,389.20			
9	唐致成18层16号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	106,951.67	106,951.67			
10	董岩20层16号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	104,714.55	104,714.55			
11	赵浩亮21层10号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	111,356.01	111,356.01			
12	王栋22层4号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	114,482.58	114,482.58			
13	王莉娜22层7号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	119,993.24	119,993.24			
14	郭德庭22层10号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	119,815.08	119,815.08			
15	段晓英、苏发强23层4号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	117,869.90	117,869.90			
16	刘晓琳23层7号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	119,733.57	119,733.57			
17	曾兰云23层10号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	129,900.88	129,900.88			
18	窦晓宵24层4号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	119,123.17	119,123.17			
19	郭智涌24层7号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	120,998.25	120,998.25			
20	倪琦24层10号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	124,527.07	124,527.07			
21	张乃心30层4号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	218,298.72	218,298.72			
22	何永奎30层5号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	200,781.86	200,781.86			
23	国丰科技集团股份有限公司30层6号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	189,016.41	189,016.41			
24	兰州北山绿化试验场31层1号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	251,148.08	251,148.08			
25	兰州北山绿化试验场31层2号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	288,385.44	288,385.44			

其他应收款评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表3-8-3

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
26	兰州北山绿化试验场31层3号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	284,795.71	284,795.71			
27	兰州北山绿化试验场31层4号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	282,402.34	282,402.34			
28	孔德宏32层1号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	271,609.54	271,609.54			
29	孔德宏32层2号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	311,748.99	311,748.99			
30	孔德宏32层3号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	307,916.08	307,916.08			
31	孔德宏32层4号	代收代缴契税、印花税	2019年6月	1-2年	人民币	305,360.72	305,360.72			
32										
33										
34										
35										
36										
37										
38										
39										
40										
41										
42										
43										
44										
其他应收款余额合计						5,407,856.09	5,407,856.09			
减：坏账准备						48,762.02		(48,762.02)	(100.00)	
其他应收款净额合计						5,359,094.07	5,407,856.09	48,762.02	0.91	

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

存 货 评 估 汇 总 表

评估基准日：2021年5月31日

表3-9

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购(在途物资)余额				
3-9-1	减：跌价准备				
3-9-1	材料采购(在途物资)				
3-9-2	原材料余额				
3-9-2	减：跌价准备				
3-9-2	原材料				
3-9-3	库存商品余额				
3-9-3	减：跌价准备				
3-9-3	库存商品				
3-9-4	发出商品余额				
3-9-4	减：跌价准备				
3-9-4	发出商品				
3-9-5	委托加工物资余额				
3-9-5	减：跌价准备				
3-9-5	委托加工物资				
3-9-6-1	在库周转材料余额				
3-9-6-1	减：跌价准备				
3-9-6-1	在库周转材料				
3-9-6-2	在用周转材料余额				
3-9-6-2	减：跌价准备				
3-9-6-2	在用周转材料				
3-9-7	在产品余额				
3-9-7	减：跌价准备				
3-9-7	在产品				
3-9-8	消耗性生物资产余额				
3-9-8	减：跌价准备				
3-9-8	消耗性生物资产				
3-9-9	开发产品余额	131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56
3-9-9	减：跌价准备				
3-9-9	开发产品	131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56
3-9-10	房产开发成本余额				
3-9-10	减：跌价准备				
3-9-10	房产开发成本				
3-9	存货账面余额小计	131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56
3-9	减：存货跌价准备	-	-		
3-9	存货净额小计	131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56

评估专业人员：陈瑶云

存 货——开 发 产 品 评 估 明 细 表

评估基准日：2021年5月31日

表3-9-9

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	建筑面积	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	红楼时代广场未售办公用房	7,145.03	人民币	131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
开发产品余额合计				131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56	
减：存货跌价准备								
开发产品净额合计				131,391,204.30	186,000,000.00	54,608,795.70	41.56	

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表3-13

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	待抵扣增值税进项税额	待抵扣税费	2021年5月	人民币	157,849.30	157,849.30			
2	预缴土地增值税	预缴税费	2021年5月	人民币	7,046,198.25	7,046,198.25			
3	公众责任保险费	摊销费	2020年9月	人民币	20,598.24	20,598.24			
4	财产综合保险费	摊销费	2020年9月	人民币	102,212.04	102,212.04			
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合 计					7,326,857.83	7,326,857.83			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

表4

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资		(190,587.80)	(190,587.80)	
4-5	其他权益工具投资净额				
4-6	其他非流动金融资产净额				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产	1,144,771,611.64	1,281,008,960.00	136,237,348.36	11.90
	其中：建筑物类固定资产	1,136,714,848.63	1,281,000,000.00	144,285,151.37	12.69
	设备类固定资产	8,056,763.01	8,960.00	(8,047,803.01)	(99.89)
	土地				
4-9	在建工程	3,215,000.00		(3,215,000.00)	(100.00)
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产	128,386,204.86		(128,386,204.86)	(100.00)
4-13-1	其中：土地使用权	128,386,204.86		(128,386,204.86)	(100.00)
4-13-2	采矿权				
4-13-3	其他无形资产				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用	1,008,587.80		(1,008,587.80)	(100.00)
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	1,277,381,404.30	1,280,818,372.20	3,436,967.90	0.27

评估专业人员：郎兆鹏、王春燕

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表4-4

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	兰州民百亚欧物业管理有限公司	2018年12月	100%	500,000.00	(190,587.80)	(690,587.80)	(138.12)	
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
长期股权投资余额合计				500,000.00	(190,587.80)	(690,587.80)	(138.12)	
减：长期股权投资减值准备				500,000.00		(500,000.00)	(100.00)	
长期股权投资净额合计				0.00	(190,587.80)	(190,587.80)		

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：王春燕

填表时间：2021年7月1日

固 定 资 产 评 估 汇 总 表

评估基准日：2021年5月31日

表4-8

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位:人民币元

编 号	科目名称	账面价值		评估价值	评估增值	增值率
		原值	净值			
	建筑物类固定资产合计	1,176,806,232.09	1,136,714,848.63	1,281,000,000.00	144,285,151.37	12.69
4-8-1	固定资产——房屋建筑物	1,148,551,790.21	1,115,053,128.69	1,281,000,000.00	165,946,871.31	14.88
4-8-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施	28,254,441.88	21,661,719.94		(21,661,719.94)	(100.00)
4-8-3	固定资产——管道及沟槽					
	设备类固定资产合计	10,554,124.00	8,056,763.01	8,960.00	(8,047,803.01)	(99.89)
4-8-4	固定资产——机器设备	10,554,124.00	8,056,763.01	8,960.00	(8,047,803.01)	(99.89)
4-8-5	固定资产——车辆					
4-8-6	固定资产——电子设备					
4-8-7	固定资产——土地					
4-8-8	固定资产清理					
	固定资产合计	1,187,360,356.09	1,144,771,611.64	1,281,008,960.00	136,237,348.36	11.90
	减：固定资产减值准备					
	固定资产	1,187,360,356.09	1,144,771,611.64	1,281,008,960.00	136,237,348.36	11.90

评估专业人员：郎兆鹏

固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表4-8-1

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	权证面积(平方米)	账面价值		评估价值	评估增(减)值		备注
						原值	净值		增值额	增值率%	
1	无证	地下车位	钢混	2019年1月							
2	甘(2021)兰州市不动产权第0045014-0045021号	1-7层商场	钢混	2019年1月	23,749.88			1,027,000,000	165,946,871.31	14.88	
3	甘(2021)兰州市不动产权第0045287-0045612号	38层-53层酒店	钢混	2019年1月	25,870.85	1,148,551,790.21	1,115,053,128.69				41层为避难层
4	甘(2021)兰州市不动产权第0045613-0045615号	54层-55层观光用房	钢混	2019年1月	2,005.87						
5	甘(2021)兰州市不动产权第0045022-0045025号	8、9、10、12楼商业用房	钢混	2019年1月	11,996.77			254,000,000			11层为避难层
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
固定资产——房屋建筑物合计					63,623.37	1,148,551,790.21	1,115,053,128.69	1,281,000,000	165,946,871.31	14.88	
减：减值准备											
固定资产——房屋建筑物净额					63,623.37	-----	1,115,053,128.69	1,281,000,000	165,946,871.31	14.88	

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：郎兆鹏

填表时间：2021年7月1日

固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表4-8-2

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
			原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	54-55层观光项目咨询、设计、装饰	2019年1月	28,254,441.88	21,661,719.94				(21,661,719.94)	(100.00)	在房屋建筑物中评估
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
固定资产——构筑物及其他辅助设施合计			28,254,441.88	21,661,719.94	0		0	(21,661,720)	(100.00)	
减：减值准备										
固定资产——构筑物及其他辅助设施净额			-----	21,661,719.94	-----		0	(21,661,720)	(100.00)	

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：郎兆鹏

填表时间：2021年7月1日

固 定 资 产—机 器 设 备 评 估 明 细 表

评估基准日：2021年5月31日

表4-8-4

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	启用日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	测距仪	D5	台	1	2014年3月	3,000.00		2,500	28%	700	700.00		
2	电脑	兼容机	台	2	2015年8月	14,200.00		1,500	15%	230	230.00		
3	电脑	兼容机	台	1	2015年8月	7,520.00		1,000	15%	150	150.00		
4	复印机	富士施乐S2011	台	1	2015年2月	6,100.00		4,500	15%	680	680.00		
5	乐视电视机	乐视TVletvMax70	台	1	2016年4月	8,019.00		4,000	35%	1,400	1,400.00		
6	电脑	兼容机	台	1	2017年9月	6,140.00	1,713.89	1,000	26%	260	(1,453.89)	(84.83)	
7	电脑	兼容机	台	1	2017年12月	5,275.00	1,723.07	1,000	32%	320	(1,403.07)	(81.43)	
8	54-55层观光空调设备（正唐机电）	X7T空调外挂机	台	1	2020年3月	1,448,000.00	1,110,127.01				(1,110,127.01)	(100.00)	在房屋建筑物中评估
9	54-55层观光游览设备	定制	台	1	2020年3月	5,550,000.00	4,254,975.95				(4,254,975.95)	(100.00)	在房屋建筑物中评估
10	54-55层观光设备防风抗压门	定制	台	1	2020年3月	750,000.00	574,996.75				(574,996.75)	(100.00)	在房屋建筑物中评估
11	54-55层及负一层观光LED彩屏设备	定制	台	1	2020年3月	2,749,800.00	2,108,168.04				(2,108,168.04)	(100.00)	在房屋建筑物中评估
12	格力空调	KFR-72GW(J)2556)KHAD-3	台	1	2020年7月	6,070.00	5,058.30	6,000	87%	5,220	161.70	3.20	
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
固定资产——机器设备合计				13		10,554,124.00	8,056,763.01	21,500		8,960	(8,047,803.01)	(99.89)	
减：减值准备													
固定资产——机器设备净额				13		-----	8,056,763.01	-----		8,960	(8,047,803.01)	(99.89)	

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：郎兆鹏

填表时间：2021年7月1日

在建工程评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

表4-9

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
4-9-1	在建工程——土建工程	3,215,000.00		(3,215,000.00)	(100.00)	
4-9-2	在建工程——安装工程					
4-9-3	在建工程——工程物资					
在建工程余额合计		3,215,000.00		(3,215,000.00)	(100.00)	
减：在建工程减值准备						
在建工程净额合计		3,215,000.00		(3,215,000.00)	(100.00)	

评估专业人员：王春燕

在 建 工 程--土 建 工 程 评 估 明 细 表

评估基准日：2021年5月31日

表4-9-1

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	商场装修设计工程	2016年9月	2021年12月	3,215,000.00		(3,215,000.00)	(100.00)	在房屋建筑物中评估
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
土建工程余额合计				3,215,000.00		(3,215,000.00)	(100.00)	
减：减值准备								
土建工程净额合计				3,215,000.00		(3,215,000.00)	(100.00)	

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：郎兆鹏

填表时间：2021年7月1日

无形资产及其他资产评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

表4-13

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-13-1	无形资产——土地使用权	128,386,204.86		(128,386,204.86)	(100.00)
4-13-2	无形资产——矿业权				
4-13-3	无形资产——其他无形资产				
	无形资产合计	128,386,204.86		(128,386,204.86)	(100.00)

评估专业人员：郎兆鹏

无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表4-13-1

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	甘(2020)兰州市不动产权第0084447号	兰州市城关区庆阳路街道149号	2057年4月16日	商务金融用地	40	五通一平	5,882.05	133,249,845.36	128,386,204.86		(128,386,204.86)	(100.00)	在房屋建筑物中评估
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
无形资产——土地使用权余额合计							5,882.05		128,386,204.86		(128,386,204.86)	(100.00)	
减：无形资产减值准备													
无形资产——土地使用权净额合计							5,882.05		128,386,204.86		(128,386,204.86)	(100.00)	

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：郎兆鹏

填表时间：2021年7月1日

长 期 待 摊 费 用 评 估 明 细 表

评估基准日：2021年5月31日

表4-16

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	已摊销月数	币种	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	国家电网10KV电缆租用费	2018年11月	1,480,000.00	96	31	人民币	1,008,587.80	65		(1,008,587.80)	(100.00)	在原建筑物中评估
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
合 计			1,480,000.00				1,008,587.80		0.00	(1,008,587.80)	(100.00)	

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：郎兆鹏

填表时间：2021年7月1日

流 动 负 债 评 估 汇 总 表

评估基准日：2021年5月31日

表5

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据				
5-5	应付账款	152,917,477.12	152,917,477.12		
5-6	预收款项	376,380.00	376,380.00		
5-7	合同负债	5,546,319.05	5,546,319.05		
5-8	应付职工薪酬	88,989.00	88,989.00		
5-9	应交税费	2,760,435.75	2,760,435.75		
5-10	其他应付款	474,489,983.80	474,489,983.80		
5-11	持有待售负债				
5-12	一年内到期的非流动负债				
5-13	其他流动负债	277,315.95	277,315.95		
5	流动负债合计	636,456,900.67	636,456,900.67		

评估专业人员：陈瑶云

应付账款评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表5-5

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	浙江省建工集团有限责任公司	工程款	2020年12月	人民币	115,075,412.00	115,075,412.00			
2	迅达（中国）电梯有限公司	工程款	2019年12月	人民币	4,091,982.00	4,091,982.00			
3	浙江中南建设集团有限公司	工程款	2020年12月	人民币	20,825,373.46	20,825,373.46			
4	浙江诸安建设集团有限公司	工程款	2019年12月	人民币	3,626,419.00	3,626,419.00			
5	兰州倚能电力设计咨询有限公司	工程款	2019年12月	人民币	234,000.00	234,000.00			
6	上海天厨厨房设计有限公司	工程款	2020年12月	人民币	336,000.00	336,000.00			
7	深圳市亚泰国际建设股份有限公司	工程款	2020年12月	人民币	2,205,000.00	2,205,000.00			
8	艾奕康咨询（深圳）有限公司上海分公司	工程款	2020年12月	人民币	101,800.00	101,800.00			
9	北京网际无间科技有限公司	工程款	2020年12月	人民币	103,750.00	103,750.00			
10	迪飞酒店设计顾问（上海）有限公司	工程款	2020年12月	人民币	200,000.00	200,000.00			
11	上海大素实业有限公司	工程款	2020年12月	人民币	13,650.00	13,650.00			
12	深圳市高度标识设计有限公司	工程款	2020年12月	人民币	44,800.00	44,800.00			
13	兰州倚能电力（集团）有限公司	工程款	2019年12月	人民币	35,942.50	35,942.50			
14	上海多元环境艺术设计有限公司	工程款	2019年12月	人民币	275,000.00	275,000.00			
15	华东建筑设计研究院有限公司	工程款	2019年12月	人民币	170,000.00	170,000.00			
16	上海同新机电控制技术有限公司	工程款	2019年12月	人民币	1,665,000.00	1,665,000.00			
17	上海暨中文化艺术传播中心	工程款	2019年12月	人民币	885,000.00	885,000.00			
18	西固区飞龙陶瓷营销中心	工程款	2019年12月	人民币	615,160.00	615,160.00			
19	深圳市鑫彩晨科技有限公司	工程款	2019年12月	人民币	824,940.00	824,940.00			
20	迅达（中国）电梯有限公司西安分公司	工程款	2019年12月	人民币	1,394,700.00	1,394,700.00			
21	兰州正源税务师事务所有限公司	服务款	2020年11月	人民币	78,000.00	78,000.00			
22	甘肃新天力装饰设计工程有限公司	工程款	2020年11月	人民币	115,548.16	115,548.16			
合 计					152,917,477.12	152,917,477.12			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

预收款项评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表5-6

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	兰州天空体育文化传播有限公司	租金	2021年5月	人民币	376,380.00	376,380.00			
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合 计					376,380.00	376,380.00			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

合同负债评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表5-7

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	甘肃通途建筑工程有限公司24层1号	售房款	2019年7月	人民币	95,238.10	95,238.10			
2	孙胜民25层10号	售房款	2021年2月	人民币	2,359,764.76	2,359,764.76			
3	孙一博25层09号	售房款	2021年3月	人民币	3,091,316.19	3,091,316.19			
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合 计					5,546,319.05	5,546,319.05			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表5-8

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	部门或内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	医疗保险费	2021年5月	人民币	2,954.36	2,954.36			
2	工会经费	2021年5月	人民币	1,068.97	1,068.97			
3	职工教育经费	2021年5月	人民币	84,965.67	84,965.67			
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
合 计				88,989.00	88,989.00			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

应交税费评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表5-9

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	国家税务总局兰州市税务局第二税务分局	增值税	2021年5月	人民币	4,916.57	4,916.57			
2	国家税务总局兰州市税务局第二税务分局	城建税	2021年5月	人民币	344.16	344.16			
3	国家税务总局兰州市税务局第二税务分局	个人所得税	2021年5月	人民币	2,361.02	2,361.02			
4	国家税务总局兰州市税务局第二税务分局	房产税	2021年5月	人民币	2,720,506.71	2,720,506.71			
5	国家税务总局兰州市税务局第二税务分局	土地使用税	2021年5月	人民币	32,042.56	32,042.56			
6	国家税务总局兰州市税务局第二税务分局	教育费附加	2021年5月	人民币	147.50	147.50			
7	国家税务总局兰州市税务局第二税务分局	地方教育附加	2021年5月	人民币	98.33	98.33			
8	国家税务总局兰州市税务局第二税务分局	印花税	2021年5月	人民币	18.90	18.90			
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合 计					2,760,435.75	2,760,435.75			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表5-10-3

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	杭州环北丝绸服装城有限公司	拆借款	2021年8月	人民币	120,000,000.00	120,000,000.00			关联方
2	南京环北市场管理服务有限公司	拆借款	2020年12月	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00			关联方
3	兰州丽尚国潮实业集团股份有限公司	拆借款	2021年2月	人民币	250,450,694.44	250,450,694.44			关联方
4	张蕾24层8号	多缴采暖费	2020年12月	人民币	4,161.85	4,161.85			
5	浙江省建工集团有限责任公司	用电保证金	2018年6月	人民币	100,000.00	100,000.00			
6	甘肃陇丰电力建筑安装工程有限责任公司	质量保证金	2021年2月	人民币	13,357.35	13,357.35			
7	浙江诸安建设集团有限公司	赔偿款	2019年11月	人民币	1,000.00	1,000.00			
8	杭州正唐机电设备有限公司	质量保证金	2019年12月	人民币	47,490.00	47,490.00			
9	上海艾克森集团有限公司	质量保证金	2020年9月	人民币	193,000.00	193,000.00			
10	兰州良基实业有限公司	质量保证金	2019年10月	人民币	75,000.00	75,000.00			
11	北京凯博擦窗机械技术公司	质量保证金	2019年12月	人民币	39,500.00	39,500.00			
12	陕西天和照明设备工程有限公司	质量保证金	2021年2月	人民币	266,366.00	266,366.00			
13	上海东方泵业（集团）有限公司	质量保证金	2019年12月	人民币	159,000.00	159,000.00			
14	甘肃力恒机电设备工程有限公司	质量保证金	2019年10月	人民币	34,290.00	34,290.00			
15	兰州倚能电力（集团）有限公司	质量保证金	2020年1月	人民币	1,351,965.13	1,351,965.13			
16	威乐（中国）水泵系统有限公司	质量保证金	2019年6月	人民币	46,582.60	46,582.60			
17	南京旭照发电机组有限公司	质量保证金	2020年7月	人民币	156,000.00	156,000.00			
18	四川华海洁具有限公司	质量保证金	2018年6月	人民币	23,544.54	23,544.54			
19	唐山通宝停车设备有限公司	质量保证金	2019年6月	人民币	173,575.00	173,575.00			
20	深圳市维业装饰集团股份有限公司	质量保证金	2021年2月	人民币	904,724.60	904,724.60			
21	甘肃省建筑设计研究院有限责任公司	质量保证金	2018年6月	人民币	13,241.00	13,241.00			
22	甘肃天旭光电科技有限公司	质量保证金	2019年1月	人民币	8,469.00	8,469.00			
23	甘肃省建材科研设计院有限责任公司	质量保证金	2019年11月	人民币	7,500.00	7,500.00			
24	甘肃正恒益流体设备工程有限责任公司	质量保证金	2020年1月	人民币	4,000.00	4,000.00			
25	兰州新区中正虹桥绿化工程有限公司	质量保证金	2020年10月	人民币	10,808.00	10,808.00			

其他应付款评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表5-10-3

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
26	中国铁塔股份有限公司兰州市分公司	房租	2021年3月	人民币	5,714.29	5,714.29			
27	兰州天空体育文化传播有限公司	履约保证金	2021年5月	人民币	400,000.00	400,000.00			
28									
29									
30									
31									
32									
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
合计					474,489,983.80	474,489,983.80			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

其他流动负债评估明细表

评估基准日：2021年5月31日

表5-13

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	预收账款增值税	销项税	2021年3月	人民币	277,315.95	277,315.95			
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合 计					277,315.95	277,315.95			

被评估单位填表人员：贾文斌

评估专业人员：陈瑶云

填表时间：2021年7月1日

收益法评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

行次	项目/年度	2021年6-12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
1	一、营业收入	251,902,600	311,903,700	70,979,800	75,804,800	80,038,000	83,878,000
2	其中：主营业务收入	251,902,600	311,903,700	70,979,800	75,804,800	80,038,000	83,878,000
3	其中：其他业务收入						
4	减：营业成本	204,032,300	226,839,700	43,969,100	44,019,700	40,032,900	36,747,400
5	其中：主营业务成本	204,032,300	226,839,700	43,969,100	44,019,700	40,032,900	36,747,400
6	其中：其他业务成本						
7	减：税金及附加	14,298,400	21,731,000	8,751,700	9,346,500	9,865,500	10,334,100
8	减：销售费用	4,560,000	4,560,000				
9	减：管理费用	5,561,000	5,899,000	2,862,000	2,919,900	2,979,200	3,044,800
10	减：财务费用	50,400	62,400	14,200	15,200	16,000	16,800
11	加：资产处置收益						
12	二、营业利润	23,400,500	52,811,600	15,382,800	19,503,500	27,144,400	33,734,900
13	加：营业外收入						
14	减：营业外支出						
15	三、息税前利润总额	23,400,500	52,811,600	15,382,800	19,503,500	27,144,400	33,734,900
16	减：所得税费用					3,867,700	8,433,700
17	四、息前税后利润	23,400,500	52,811,600	15,382,800	19,503,500	23,276,700	25,301,200
18	加：折旧与摊销	19,792,400	41,661,700	41,661,700	41,654,700	37,608,600	34,262,000
19	减：资本性支出	35,856,500	2,000		6,500	7,000	1,024,500
20	减：营运资金增加	-183,215,900	-39,744,159	-7,602,407	-1,086,562	-951,215	-858,000
21	五、企业自由现金流量	190,552,300	134,215,459	64,646,907	62,238,262	61,829,515	59,396,700
22	折现率	6.21%	6.21%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%
23	折现期	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08
24	折现系数	0.9827	0.9370	0.8694	0.8128	0.7599	0.7105
25	折现额	187,255,745	125,759,885	56,204,021	50,587,259	46,984,248	42,201,355
行次	项目/年度	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	一、营业收入	88,071,800	92,475,500	97,099,300	101,954,200	107,051,800	109,192,900
2	其中：主营业务收入	88,071,800	92,475,500	97,099,300	101,954,200	107,051,800	109,192,900
3	其中：其他业务收入	-	-	-	-	-	-
4	减：营业成本	28,965,600	29,031,400	29,097,900	29,165,000	29,240,400	29,318,600
5	其中：主营业务成本	28,965,600	29,031,400	29,097,900	29,165,000	29,240,400	29,318,600
6	其中：其他业务成本	-	-	-	-	-	-
7	减：税金及附加	10,846,500	11,384,500	11,949,400	12,542,600	13,165,500	13,427,100
8	减：销售费用	-	-	-	-	-	-
9	减：管理费用	3,101,000	3,158,300	3,216,700	3,276,300	3,337,100	3,399,100
10	减：财务费用	17,600	18,500	19,400	20,400	21,400	21,800
11	加：资产处置收益						
12	二、营业利润	45,141,100	48,882,800	52,815,900	56,949,900	61,287,400	63,026,300
13	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
14	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
15	三、息税前利润总额	45,141,100	48,882,800	52,815,900	56,949,900	61,287,400	63,026,300
16	减：所得税费用	11,285,300	12,220,700	13,204,000	14,237,500	15,321,900	15,756,600
17	四、息前税后利润	33,855,800	36,662,100	39,611,900	42,712,400	45,965,500	47,269,700
18	加：折旧与摊销	26,417,300	26,418,300	26,418,000	26,416,300	26,420,900	26,426,100
19	减：资本性支出	17,500	-	-	-	77,500	6,000
20	减：营运资金增加	-940,873	-995,971	-1,033,747	-1,094,412	-1,148,120	-462,038
21	五、企业自由现金流量	61,196,473	64,076,371	67,063,647	70,223,112	73,457,020	74,151,838
22	折现率	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%
23	折现期	6.08	7.08	8.08	9.08	10.08	11.08
24	折现系数	0.6643	0.6210	0.5806	0.5428	0.5075	0.4745
25	折现额	40,652,817	39,791,426	38,937,153	38,117,105	37,279,438	35,185,047

收益法评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

行次	项目/年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年
1	一、营业收入	111,376,800	113,604,200	115,876,400	118,193,800	120,557,800	122,969,000
2	其中：主营业务收入	111,376,800	113,604,200	115,876,400	118,193,800	120,557,800	122,969,000
3	其中：其他业务收入	-	-	-	-	-	-
4	减：营业成本	29,404,900	29,486,300	33,077,500	34,567,100	42,444,700	42,520,400
5	其中：主营业务成本	29,404,900	29,486,300	33,077,500	34,567,100	42,444,700	42,520,400
6	其中：其他业务成本	-	-	-	-	-	-
7	减：税金及附加	13,693,900	13,966,000	14,243,700	14,526,800	14,815,600	15,110,200
8	减：销售费用	-	-	-	-	-	-
9	减：管理费用	3,462,300	3,526,800	3,592,600	3,659,700	3,728,200	3,798,000
10	减：财务费用	22,300	22,700	23,200	23,600	24,100	24,600
11	加：资产处置收益						
12	二、营业利润	64,793,400	66,602,400	64,939,400	65,416,600	59,545,200	61,515,800
13	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
14	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
15	三、息税前利润总额	64,793,400	66,602,400	64,939,400	65,416,600	59,545,200	61,515,800
16	减：所得税费用	16,198,400	16,650,600	16,234,900	16,354,200	14,886,300	15,379,000
17	四、息前税后利润	48,595,000	49,951,800	48,704,500	49,062,400	44,658,900	46,136,800
18	加：折旧与摊销	26,437,200	26,441,200	29,952,700	31,360,200	39,153,200	39,141,800
19	减：资本性支出	71,900	1,017,100	24,630,000	39,002,500	9,000	-
20	减：营运资金增加	-473,274	-484,693	-486,452	-508,318	-510,550	-512,940
21	五、企业自由现金流量	75,433,574	75,860,593	54,513,652	41,928,418	84,313,650	85,791,540
22	折现率	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%
23	折现期	12.08	13.08	14.08	15.08	16.08	17.08
24	折现系数	0.4436	0.4147	0.3878	0.3625	0.3389	0.3169
25	折现额	33,462,333	31,459,388	21,140,394	15,199,052	28,573,896	27,187,339
行次	项目/年度	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	一、营业收入	125,428,200	127,936,700	130,495,500	133,105,300	135,767,500	138,482,800
2	其中：主营业务收入	125,428,200	127,936,700	130,495,500	133,105,300	135,767,500	138,482,800
3	其中：其他业务收入	-	-	-	-	-	-
4	减：营业成本	42,606,700	39,190,400	37,872,500	30,170,100	30,278,400	30,390,000
5	其中：主营业务成本	42,606,700	39,190,400	37,872,500	30,170,100	30,278,400	30,390,000
6	其中：其他业务成本	-	-	-	-	-	-
7	减：税金及附加	15,410,700	15,717,200	16,029,800	16,348,700	16,674,000	17,005,700
8	减：销售费用	-	-	-	-	-	-
9	减：管理费用	3,869,200	3,941,800	4,015,900	4,091,500	4,168,600	4,247,200
10	减：财务费用	25,100	25,600	26,100	26,600	27,200	27,700
11	加：资产处置收益						
12	二、营业利润	63,516,500	69,061,700	72,551,200	82,468,400	84,619,300	86,812,200
13	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
14	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
15	三、息税前利润总额	63,516,500	69,061,700	72,551,200	82,468,400	84,619,300	86,812,200
16	减：所得税费用	15,879,100	17,265,400	18,137,800	20,617,100	21,154,800	21,703,100
17	四、息前税后利润	47,637,400	51,796,300	54,413,400	61,851,300	63,464,500	65,109,100
18	加：折旧与摊销	39,138,400	35,629,700	34,216,600	26,416,100	26,423,400	26,431,000
19	减：资本性支出	4,500	17,400	8,500	1,010,600	80,000	2,500
20	减：营运资金增加	-535,540	-538,481	-551,685	-555,072	-578,828	-582,766
21	五、企业自由现金流量	87,306,840	87,947,081	89,173,185	87,811,872	90,386,728	92,120,366
22	折现率	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%
23	折现期	18.08	19.08	20.08	21.08	22.08	23.08
24	折现系数	0.2963	0.2770	0.2590	0.2421	0.2264	0.2116
25	折现额	25,869,017	24,361,341	23,095,855	21,259,254	20,463,555	19,492,669

收益法评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

行次	项目/年度	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
1	一、营业收入	141,252,500	144,077,500	146,959,200	149,898,300	152,896,200	155,954,200
2	其中：主营业务收入	141,252,500	144,077,500	146,959,200	149,898,300	152,896,200	155,954,200
3	其中：其他业务收入	-	-	-	-	-	-
4	减：营业成本	30,504,000	30,614,800	30,730,500	30,841,200	30,955,200	31,070,400
5	其中：主营业务成本	30,504,000	30,614,800	30,730,500	30,841,200	30,955,200	31,070,400
6	其中：其他业务成本	-	-	-	-	-	-
7	减：税金及附加	17,344,100	17,689,300	18,041,400	18,400,500	18,766,800	19,140,400
8	减：销售费用	-	-	-	-	-	-
9	减：管理费用	4,327,400	4,409,200	4,492,600	4,577,700	4,664,500	4,753,100
10	减：财务费用	28,300	28,800	29,400	30,000	30,600	31,200
11	加：资产处置收益						
12	二、营业利润	89,048,700	91,335,400	93,665,300	96,048,900	98,479,100	100,959,100
13	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
14	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
15	三、息税前利润总额	89,048,700	91,335,400	93,665,300	96,048,900	98,479,100	100,959,100
16	减：所得税费用	22,262,200	22,833,900	23,416,300	24,012,200	24,619,800	25,239,800
17	四、息前税后利润	66,786,500	68,501,500	70,249,000	72,036,700	73,859,300	75,719,300
18	加：折旧与摊销	26,437,900	26,438,300	26,440,300	26,433,900	26,427,300	26,418,300
19	减：资本性支出	58,500	2,500	15,400	10,000	7,000	1,008,600
20	减：营运资金增加	-597,046	-601,563	-626,446	-631,514	-636,949	-662,725
21	五、企业自由现金流量	93,762,946	95,538,863	97,300,346	99,092,114	100,916,549	101,791,725
22	折现率	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%
23	折现期	24.08	25.08	26.08	27.08	28.08	29.08
24	折现系数	0.1979	0.1850	0.1729	0.1617	0.1512	0.1413
25	折现额	18,555,687	17,674,690	16,823,230	16,023,195	15,258,582	14,383,171
行次	项目/年度	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年5月12日止
1	一、营业收入	159,073,200	162,254,600	165,499,900	168,809,900	172,186,100	63,226,800
2	其中：主营业务收入	159,073,200	162,254,600	165,499,900	168,809,900	172,186,100	63,226,800
3	其中：其他业务收入	-	-	-	-	-	-
4	减：营业成本	31,197,000	31,327,400	31,461,500	31,602,200	31,754,700	102,169,800
5	其中：主营业务成本	31,197,000	31,327,400	31,461,500	31,602,200	31,754,700	102,169,800
6	其中：其他业务成本	-	-	-	-	-	-
7	减：税金及附加	19,521,500	19,910,200	20,306,700	20,711,100	21,123,600	7,756,000
8	减：销售费用	-	-	-	-	-	-
9	减：管理费用	4,843,400	4,935,500	5,029,500	5,125,400	5,223,200	1,916,300
10	减：财务费用	31,800	32,500	33,100	33,800	34,400	12,600
11	加：资产处置收益						
12	二、营业利润	103,479,500	106,049,000	108,669,100	111,337,400	114,050,200	-48,627,900
13	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
14	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
15	三、息税前利润总额	103,479,500	106,049,000	108,669,100	111,337,400	114,050,200	-48,627,900
16	减：所得税费用	25,869,900	26,512,300	27,167,300	27,834,400	28,512,600	-
17	四、息前税后利润	77,609,600	79,536,700	81,501,800	83,503,000	85,537,600	-48,627,900
18	加：折旧与摊销	26,417,000	26,415,600	26,414,000	26,414,900	26,423,400	100,175,100
19	减：资本性支出	12,000	2,000	-	15,900	81,000	6,500
20	减：营运资金增加	-668,737	-675,118	-701,891	-708,875	-716,252	37,199,991
21	五、企业自由现金流量	104,683,337	106,625,418	108,617,691	110,610,875	112,596,252	14,340,709
22	折现率	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%	6.96%
23	折现期	30.08	31.08	32.08	33.08	34.08	34.76
24	折现系数	0.1321	0.1235	0.1155	0.1080	0.1010	0.0964
25	折现额	13,828,669	13,168,239	12,545,343	11,945,975	11,372,221	1,382,444

收益法评估汇总表

评估基准日：2021年5月31日

被评估单位：兰州红楼房地产开发有限公司

行次	项目/年度	2056年5月12日末					
1	一、营业收入						
2	其中：主营业务收入						
3	其中：其他业务收入						
4	减：营业成本						
5	其中：主营业务成本						
6	其中：其他业务成本						
7	减：税金及附加						
8	减：销售费用						
9	减：管理费用						
10	减：财务费用						
11	加：资产处置收益	229,492,700					
12	二、营业利润	229,492,700					
13	加：营业外收入						
14	减：营业外支出						
15	三、息税前利润总额	229,492,700					
16	减：所得税费用	45,216,200					
17	四、息前税后利润	184,276,500					
18	加：折旧与摊销	-					
19	减：资本性支出	-					
20	减：营运资金增加	-					
21	五、企业自由现金流量	184,276,500					
22	折现率	6.96%					
23	折现期	34.94					
24	折现系数	0.0953					
25	折现额	17,561,550					
六、企业自由现金流评估值		1,211,000,000					
加：溢余资产（可扣除溢余负债）		33,800,000					
加：非经营性资产（可扣除非经营性负债）							
七、企业整体价值		1,244,800,000					
减：付息债务		470,450,694					
八、股东全部权益价值		774,000,000					