

本报告依据中国资产评估准则编制

甘肃莫高实业发展股份有限公司拟转让房产
项目所涉及兰州市城关区东岗西路街道
农民巷 8 号第 8 层房产
资产评估报告

甘广合评报字(2019)第 029 号
(共 1 册, 第 1 册)

甘肃广合资产评估事务有限公司

二〇一九年七月十五日

目 录

声明	2
摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产清单及资料由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

甘肃广合资产评估事务有限公司接受甘肃省农垦集团有限责任公司委托，按照法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对甘肃莫高实业发展股份有限公司拟转让房产项目所涉及兰州市城关区东岗西路街道农民巷 8 号第 8 层房产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为甘肃莫高实业发展股份有限公司拟转让房产行为提供价值参考依据。

评估对象：评估对象是甘肃莫高实业发展股份有限公司拟转让房产。

评估范围：评估范围具体为甘肃莫高实业发展股份有限公司持有的兰州市城关区东岗西路街道农民巷 8 号第 8 层房产，证载建筑面积共计 1,472.76 平方米。

评估基准日：2019 年 06 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：评估基准日，甘肃莫高实业发展股份有限公司持有的兰州市城关区东岗西路街道农民巷 8 号第 8 层房产的账面价值为 1,077.61 万元，评估价值为 1,952.42 万元，评估增值 874.81 万元，增值率 81.18%。

根据中华人民共和国国务院第 656 号令，《不动产登记暂行条例》自 2015 年 3 月 1 日起施行，国家实行不动产统一登记制度。按照国家“不变不换”的原则，包括委估房产《中华人民共和国房屋所有权证》在内的现有各类不动产权证书继续有效，权利不变动，证书不更换。因此，委估房产的权属证明文件为《中华人民共和国房屋所有权证》，而非《中华人民共和国房屋不动产权证》。本次评估，未考虑上述因素对评估结果的影响。

本次评估，委估房产的《中华人民共和国房屋所有权证》中，未对委估房产

的“土地状况”进行记载。评估人员会同产权持有单位相关人员向兰州市自然资源局下属的兰州市不动产登记事务中心就委估房产的土地状况进行查询未果。本次评估，经与产权持有单位充分沟通后，假设委估房产对应的土地使用权为出让办公用地。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

甘肃莫高实业发展股份有限公司拟转让房产项目所涉及 兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层房产 资产评估报告正文

甘肃省农垦集团有限责任公司：

甘肃广合资产评估事务有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对甘肃莫高实业发展股份有限公司拟转让房产所涉及兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层房产在2019年06月30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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为甘肃省农垦集团有限责任公司，产权持有单位为甘肃莫高实业发展股份有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

统一社会信用代码：91620000X24100305D

企业名称：甘肃省农垦集团有限责任公司(简称“农垦集团”)

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：谢天德

注册资本：60,000 万元人民币

成立日期：2004 年 05 月 10 日

营业期限自：2004 年 05 月 10 日

营业期限至：2034 年 05 月 10 日

登记机关：甘肃省工商行政管理局

核准日期：2017 年 10 月 25 日

登记状态：存续(在营、开业、在册)

住所：甘肃省兰州市城关区雁兴路 21 号

经营范围：国有资产的经营管理；经济信息咨询。特种药材种植、加工及销售、农作物种植、农副产品、酒类、乳制品、水泥、硫化碱的制造及销售(以上

本报告防伪编号为“09312019080001436003”，欢迎登录甘肃省注册会计师协会网站 www.gsicpa.net 查询

限分支机构经营)。

(二)产权持有单位简介

1.企业概况

统一社会信用代码：91620000712759170Q

企业名称：甘肃莫高实业发展股份有限公司(股票代码：600543，股票简称莫高股份)

类型：股份有限公司

法定代表人：赵国柱

住所：兰州市城关区高新技术产业开发区一号园区

注册资本：32,112 万元人民币

成立日期：1995 年 12 月 29 日

营业期限自：1995 年 12 月 29 日

营业期限至：2045 年 12 月 29 日

登记机关：甘肃省工商行政管理局

核准日期：2019 年 06 月 03 日

登记状态：存续(在营、开业、在册)

经营范围：莫高系列葡萄酒类生产、批发(含电子商务、互联网平台销售)；葡萄原料、脱毒苗木、种条的繁育、销售；化学药品、原料药及制剂、中药制剂(仅限分支机构生产经营)；啤酒原料、花卉林木、农作物种子、饲草的种植、加工，中草药种植；畜牧养殖及畜产品加工，农业科技开发、咨询服务、培训；农副产品(含粮食购销)及加工机械的批发零售；自有房屋场地租赁、物业管理；停车场经营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定及禁止的除外)，进料加工和“三来一补”，对口贸易、转口贸易。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2.委托人与产权持有单位的关系

评估基准日，委托人甘肃省农垦集团有限责任公司为产权持有单位甘肃莫高实业发展股份有限公司的上级单位。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、产权持有单位和国家法律、法规规定的资产评

估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

甘肃莫高实业发展股份有限公司拟转让兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层房产。为此，需对兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层房产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

甘肃省农垦集团有限责任公司就此事项，于2019年6月25日下发了《关于莫高股份公司出售房产的批复》(甘垦集团财管便字〔2019〕014号)。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据评估目的，评估对象是甘肃莫高实业发展股份有限公司拟转让房产。

(二)评估范围

评估范围具体为甘肃莫高实业发展股份有限公司持有的兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层房产，证载建筑面积共计1,472.76平方米。委估房产的规划用途为办公，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数9层、委估房产所在层数为8层。评估基准日，委估资产账面价值14,760,425.70元，账面净值10,776,135.50元，账面原值主要由购置成本和改造装修费用构成。

评估基准日，委估房产现状良好，闲置，已办理《中华人民共和国房屋所有权证》。产权证书信息如下：

1.旅游大厦办公楼-1

房产证号：兰房权证（城关区）字第200480号

房屋所有权人：甘肃莫高实业发展股份有限公司

共有情况：单独所有

房屋坐落：兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层001室

房屋编号：620102017D14001017008000012

登记时间：2010年11月24日

房屋性质：无

规划用途：办公

建筑面积：783.70平方米

套内建筑面积：655.16平方米

土地状况：无

2.旅游大厦办公楼-2

房产证号：兰房权证（城关区）字第 200478 号

房屋所有权人：甘肃莫高实业发展股份有限公司

共有情况：单独所有

房屋坐落：兰州市城关区东岗西路街道农民巷8号第8层002室

房屋编号：620102017D14001017008000022

登记时间：2010年11月24日

房屋性质：无

规划用途：办公

建筑面积：689.06平方米

套内建筑面积：553.05平方米

土地状况：无

根据甘肃莫高实业发展股份有限公司相关人员介绍，委估房产未设定典当、担保、抵(质)押等他项权利。

根据中华人民共和国国务院第656号令，《不动产登记暂行条例》自2015年3月1日起施行，国家实行不动产统一登记制度。按照国家“不变不换”的原则，包括委估房产《中华人民共和国房屋所有权证》在内的现有各类不动产权证书继续有效，权利不变动，证书不更换。因此，委估房产的权属证明文件为《中华人民共和国房屋所有权证》，而非《中华人民共和国房屋不动产权证》。

本次评估，委估房产的《中华人民共和国房屋所有权证》中，未对委估房产的“土地状况”进行记载。评估人员会同产权持有单位相关人员向兰州市自然资源局下属的兰州市不动产登记事务中心就委估房产的土地状况进行查询未果。本次评估，经与产权持有单位充分沟通后，假设委估房产对应的土地使用权为出让办公用地。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》第十六条规定，执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择

市场价值作为评估结论的价值类型。本次评估目的是为产权持有单位拟转让资产提供价值参考依据,没有出现影响资产效能或者特殊交易事项对资产价值影响事项,因此,根据评估目的,确定评估对象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

本报告评估基准日是 2019 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人根据经济行为时间要求确定。确定评估基准日所考虑的主要因素:

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,准确划定评估范围,与经济行为文件确定的资产处置批复日期相接近的原则确定评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.甘肃莫高实业发展股份有限公司《党委会议纪要》(2019 年 5 月 27 日);
- 2.甘肃莫高实业发展股份有限公司《关于出售房产的报告》(莫高股份〔2019〕48 号);
- 3.甘肃省农垦集团有限责任公司《关于莫高股份公司出售房产的批复》(甘垦集团财管便字〔2019〕014 号)。

(二)法律法规依据

- 4.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
- 6.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号,国务院令第 588 号修订);
- 8.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号);
- 9.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

10.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);

13.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);

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

15.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

16.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);

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

18.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

19.其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)资产评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

7.《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)权属依据

1.中华人民共和国房屋所有权证;

2. 房地产买卖契约;
3. 销售不动产统一发票;
4. 其他权属依据。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
2. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 甘肃广合资产评估事务所有限公司信息库。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

本次评估，同类性质、面积的房屋评估基准日近期案例较少，经评估人员市场调查未能收集到足够与委估房产类似的交易实例，因此不宜选用市场法；委估房产为整幢建筑物一层且未能获取委估房产对应土地使用权的面积数量，因此不宜选用成本法。同时，委估房产的市场出租案例较多，市场租金交易获得，即委估房产具有经济收益、未来收益及风险能够较准确地预测与量化，因此本次评估选用收益法进行评估。

收益法是指通过估算评估资产未来预期收益并折算成现值，采用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益核算到估价对象的现值，将其之和得出待估房屋的房地产收益价格。公式如下：

$$P = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P-收益价格；

A-年净收益；

r-房地产还原利率；

s-纯收益逐年递增比率(按等比级数递增)；

n-有限收益年期。

其中：

1.收益价格

评估基准日，房屋建筑物闲置，未对外出租，无租约(租赁合同)限制，因此本次评估按照委估房屋建筑物的市场客观租金确定其收益价格。即选择符合条件的参照物，进行区位状况因素、实物状况因素、租赁状况因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

委估房产的收益价格(市场租金)=参照物市场租金×待估房产区位状况因素值/参照物房产区位状况因素值×待估房产实物状况因素值/参照物房产实物状况因素值×待估房产租赁状况因素值/参照物租赁状况因素值。

上述市场租金为净租金，不含增值税、物业费、供暖费、水电费等费用。因此，本次评估委估资产的评估结论不包含增值税。

2.有限收益年期

本次评估，委估房产的《中华人民共和国房屋所有权证》中，未对委估房产的“土地状况”进行记载。评估人员会同产权持有单位相关人员向兰州市自然资源局下属的兰州市不动产登记事务中心就委估房产的土地状况进行查询未果。本次评估，经与产权持有单位充分沟通后，假设委估房产对应的土地使用权为出让办公用地。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年07月03日至2019年07月15日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2019年7月3日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估人员。根据评估对象的特点，向被评估企业提供资产评估申报明细表、资产调查表等，并指导企业填写。

(三)现场调查

评估人员于2019年07月08日对评估对象涉及资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

指导委托人在资产核实的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，对列入评估范围内的资产进行细致准确的登记填报，对委估资产的相关性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2.初步审查和完善委托人填报的资产评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后仔细阅读资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给委托人要求进行补充修改完善。

3.现场实地勘查

在委托人如实申报资产并对被评估资产进行自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了现场实地勘察并拍摄资产实物照片。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和资产使用单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

在清查核实“账”、“表”、“实”相符的基础上，对委托人提供的产权资料进行了核查。

(四)资料收集

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

(五)评定估算

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

估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

2.假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

5.假设相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效；

6.本评估遵循持续使用的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，在此基础上确定评估方法、参数和依据；

7.本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数及所采用的价格标准为基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生重大变化，本评估结果不成立；

8.假设评估范围的房产权益未附带可能影响其价值的其他权利及限制；

9.假设委估房产对应土地使用权为出让办公用地；

10.假设相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

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

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，甘肃莫高实业发展股份有限公司持有的兰州市城关区东岗西路

街道农民巷 8 号第 8 层房产的账面价值为 1,077.61 万元，评估价值为 1,952.42 万元，评估增值 874.81 万元，增值率 81.18%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。本报告评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三)资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

(四)根据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕47 号)，产权持有单位应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(五)权属瑕疵

根据中华人民共和国国务院第 656 号令，《不动产登记暂行条例》自 2015 年 3 月 1 日起施行，国家实行不动产统一登记制度。按照国家“不变不换”的原则，包括委估房产《中华人民共和国房屋所有权证》在内的现有各类不动产权证书继续有效，权利不变动，证书不更换。因此，委估房产的权属证明文件为《中华人民共和国房屋所有权证》，而非《中华人民共和国房屋不动产权证》。本次评估，未考虑上述因素对评估结果的影响。

(六)评估程序受到限制的情形

本次评估，委估房产的《中华人民共和国房屋所有权证》中，未对委估房产

的“土地状况”进行记载。评估人员会同产权持有单位相关人员向兰州市自然资源局下属的兰州市不动产登记事务中心就委估房产的土地状况进行查询未果。本次评估，经与产权持有单位充分沟通后，假设委估房产对应的土地使用权为出让办公用地。

(七) 委估资产的账面价值未经审计，评估人员根据所采用评估方法对委估资产的账面价值进行了分析和判断，但对委估资产的账面价值是否合理发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。本次评估，未考虑上述因素对评估结果的影响。

(八) 本次评估结论不包含增值税，且未考虑委估资产若产权变动所可能涉及的相关税费对评估结果的影响。

(九) 本次评估结论仅包括委估资产本体的价值，而未考虑相关资产可能存在的债权债务关系对资产价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：甘肃省农垦集团有限责任公司、甘肃莫高实业发展股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其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.未征得资产评估机构同意，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。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、

行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

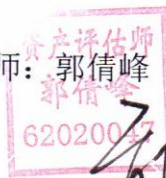
(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告,本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年7月15日。

资产评估师:郭倩峰



郭倩峰

资产评估师:潘锋



潘锋

甘肃广合资产评估事务有限公司

〇一九年七月十五日

