

山东黄金集团有限公司  
部分土地使用权租赁价格咨询项目  
资产评估咨询报告书  
天兴鲁咨报字（2017）第 032 号

山东天健兴业资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十五日



山东黄金集团有限公司  
部分土地使用权租赁价格咨询项目  
资产评估咨询报告书

天兴鲁咨报字（2017）第 032 号

目 录

一、委托方、产权持有单位概况 .....	1
二、评估咨询目的 .....	2
三、评估咨询对象和范围 .....	2
四、评估咨询对象的定义 .....	2
五、价值类型及其定义 .....	2
六、评估基准日 .....	3
七、评估方法 .....	3
八、评估的依据 .....	4
九、评估咨询结果及计算过程 .....	5
十、特别事项说明 .....	15
十一、评估咨询报告的使用限制说明 .....	17

**山东黄金集团有限公司**  
**部分土地使用权租赁价格咨询项目**  
**资产评估咨询报告书**

天兴鲁咨报字（2017）第 032 号

**山东黄金集团有限公司：**

山东天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用基准地价系数修正法、成本逼近法和收益还原法，对山东黄金集团有限公司持有的部分土地使用权市场租赁价格进行评估。按照必要的评估程序执行评估咨询业务，对其以 2017 年 9 月 30 日为基准日的市场租赁价格作出了公允反映。现将评估情况报告如下：

**一、委托方、产权持有单位概况**

本次资产评估的委托方和产权持有方均为山东黄金集团有限公司。具体如下：

公司名称：山东黄金集团有限公司

住 所：济南市舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼

注册资本：人民币 127,261.80 万元

实收资本：人民币 127,261.80 万元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：陈玉民

成立日期： 1996 年 7 月 16 日

经营期限：长期

经营范围：前置许可经营项目：(以下限子公司经营)黄金地质探矿、开采；黄金矿山电力供应；汽车租赁。一般经营项目：黄金珠宝首饰提纯、加工、生产、销售；黄金选冶及技术服务；贵金属、有色金属制品提纯、加工、生产、销售；

设备维修；批准范围的进出口业务及进料加工、“三来一补”业务；计算机软件开发；企业管理及会计咨询，物业管理。(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、评估咨询目的

根据山东黄金集团有限公司与山东天健兴业资产评估有限公司签订的《评估咨询业务约定书》，山东黄金集团有限公司委托山东天健兴业资产评估有限公司对山东黄金集团有限公司持有的部分土地使用权市场租赁价格进行评估，确定其在评估基准日的市场租赁价格。

## 三、评估咨询对象和范围

本次评估咨询对象和范围均为山东黄金集团有限公司所持有的 41 宗土地使用权的租赁价格，土地使用权面积共计 1,029,268.78 平方米，其中：位于招远市土地使用权 2 宗，面积 398,628.01 平方米；位于莱州市的土地使用权 25 宗，面积 407,700.89 平方米；位于沂南县 14 宗，面积 222,939.88 平方米。

## 四、评估咨询对象的定义

土地使用权租赁是指土地所有者或使用者，将土地的使用权、经营权在一定时期内租给承租人使用并收取租金的行为。

土地使用权租赁价格是指单位时间内承租人向土地所有者或使用者所支付的租金数额。

## 五、价值类型及其定义

本次评估咨询价值类型为“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，评估咨询对象在评估基准日进行正常

公平交易的价值估计数额。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估咨询对象价格进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估咨询对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价格估算成果，不能理解为评估咨询对象价格实现的保证或承诺。

## 六、评估基准日

根据资产评估咨询业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2017 年 9 月 30 日。

评估咨询中所采用的价格标准均为评估基准日的价格标准。

## 七、评估方法

根据《城镇土地评估规程》、各种评估方法的特点及评估师收集的有关资料，结合评估咨询对象的具体条件、用地性质及咨询目的，首先分别采用基准地价系数修正法、成本逼近法评估，确定评估咨询土地使用权于基准日的最高使用年限评估值，再根据收益还原法公式计算土地使用权的市场租赁价格。

1、采用基准地价系数修正法、成本逼近法评估确定评估咨询土地使用权于基准日的最高使用年限评估值：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得待估宗地在估价期日价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法

2、根据收益还原法公式计算土地租赁价格，公式如下：

$$a=p \times i / [1-1/(1+i)^n] \text{ 或 } a=p \times i$$

其中：a 代表每年的租赁收益

P 为土地现值

i 为还原利率

n 为土地使用年限

3、对于尚未办理土地使用权证或已复垦成为农用地的土地使用权，本次评估直接以当地年最新公布的耕地年产值作为土地使用权租赁价格。

## 八、评估的依据

本次评估严格遵守国家的有关规定，按照国家规定的方法、标准及有关参数进行，主要评估依据有：

1. 《中华人民共和国房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
4. 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知（国土资厅发[2015]12 号）；
5. 《房地产估价规范》（GB 50291-2015）；
6. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
7. 《国有土地使用权证》；
8. 企业提供的其它产权证明及相关文件；
9. 产权持有单位提供的资产评估申报表；
10. 招远市、莱州市及沂南县公布的基准地价文件；
11. 山东天健兴业资产评估有限公司有关数据库资料；
12. 评估人员收集的其它相关资料。

## 九、评估咨询结果及计算过程

根据上述评估方法计算，山东黄金集团有限公司委估范围内的 41 宗土地使用权于评估基准日租赁价格为 8,953,100.00 元/年，具体见下表：



## 土地使用权评估明细表

单位金额：元

序号	土地权证编号	证载土地使用权人	土地位置	使用权类型	证载用途	证载使用期限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	年租金	每平方米年租金	备注
1	莱州国用(2010)第3605号	山东黄金集团有限公司	山东岛街道 山东村	出让	工业	2050/8/31	三通一平	7,655.70	68,100.00	8.90	
2	莱州国用(2010)第3912号	山东黄金集团有限公司	山东岛街道 山东村	出让	医卫	2056/11/30	四通一平	14,269.60	409,100.00	28.69	
3	莱州国用(2010)第3913号	山东黄金集团有限公司	山东岛街道 山东村	出让	工业	2050/8/31	三通一平	4,794.40	46,000.00	8.90	
4	莱州国用(2010)第3911号	山东黄金集团有限公司	山东岛街道 山东村	出让	工业	2050/8/31	三通一平	3,093.30	27,500.00	8.90	
5	莱州国用(2010)第3917号	山东黄金集团有限公司	山东岛街道 山东村	出让	商业服务 业	2040/8/31	四通一平	4,803.60	51,700.00	28.09	
6	莱州国用(2010)第3918号	山东黄金集团有限公司	山东岛街道 山东村	出让	工业	2050/8/31	三通一平	34,597.40	307,900.00	8.90	
7	莱州国用(2010)第3916号	山东黄金集团有限公司	山东岛街道 山东村	出让	工业	2050/8/31	三通一平	10,403.90	92,000.00	8.90	
8	莱州国用(96)字第050034号	山东省黄金矿	平度里后村	划拨	办公、住 宅	长期	四通一平	14,600.00	173,100.00	11.88	
9	莱州国用(01)字第0818号	山东黄金集团有限公司	莱州市山东 街道 山东村	划拨	住宅用地	长期	四通一平	70,514.27	1,350,500.00	19.28	
10	莱州国用(01)字第0819号	山东黄金集团有限公司	莱州市山东 街道 山东村	划拨	住宅用地	长期	四通一平	10,392.92	200,100.00	19.28	



山东黄金集团有限公司部分土地使用权租赁价格咨询项目报告书

11	莱州国用(01)字第1161号	山东黄金集团有限公司 莱州市山岛金山岛金矿	莱州市山岛街道 山岛村	划拨	住宅用地	长期	四通一平	55,825.55	1,076,300.00	19.28
12	莱州国用(06)第1556号	山东黄金集团有限公司 莱州市山岛金山岛金矿	莱州市山岛街道	划拨	医卫	长期	四通一平	2,599.63	71,300.00	28.69
13	莱州国用(90)字第170006号	山东省莱州市金山岛金山岛金矿	莱州市西庄镇 过西村	划拨	生活水井	长期	三通一平	1,146.67	11,700.00	10.21
山岛小计										
14	莱州国用(01)字第1157号	山东黄金集团有限公司 莱州市山岛金山岛金矿	金城镇焦家村	出让	工业	2051/9/18	四通一平	39,000.20	317,100.00	8.90
15	莱州国用(02)字第1003号	山东黄金集团有限公司 莱州市山岛金山岛金矿	金城镇焦家村 北	出让	养殖业	2051/12/18	三通一平	5,052.00	12,100.00	2.40
16	莱州集用(05)字第0601号	山东黄金矿业股份有限公司 莱州市山岛金山岛金矿	金城镇焦家村 北	流转	工业	2055/1/10	三通一平	13,000.00	115,700.00	8.90
17	莱州国用(92)字第020112号	山东省莱州市山岛金山岛金矿	金城镇焦家村	出让	建构筑物	2012/7/17	三通一平	3,898.00	31,700.00	8.90
18	莱州国用(92)字第020113号	山东省莱州市山岛金山岛金矿	金城镇焦家村	出让	矿医院	2012/7/17	四通一平	3,980.00	72,000.00	18.08
19	莱州国用(93)字第020150号	山东省莱州市山岛金山岛金矿	莱州市金城镇 焦家村	划拨	住宅	长期	四通一平	1,640.00	20,300.00	12.35
20	莱州国用(91)字第020151号	山东省莱州市山岛金山岛金矿	焦家村	划拨	基础设施	长期	三通一平	4,400.00	39,200.00	8.90
21	莱州国用(90)字第020008号	莱州市山岛金山岛金山岛金矿	莱州市金城镇	划拨	矿区	长期	三通一平	39,399.60	350,700.00	8.90
22	莱州国用(90)字第020002号	莱州市山岛金山岛金山岛金矿	莱州市金城镇 皂儿山西	划拨	工业	长期	三通一平	1,799.98	16,000.00	8.90
23	莱州国用(92)字第	山东省莱州市山岛金山岛金山岛金矿	金城镇焦家村	划拨	宿舍	长期	四通一平	2,693.33	33,300.00	12.35



山东黄金集团有限公司部分土地使用权租赁价格咨询项目报告书

36	浙南同用·2000·第0014号	山东省沂南金矿	铜井镇铜地	划拨	市政公用设施地	长期	四通·平	400.00	3,000.00	7.39		
37	浙南同用·2000·第0022号	山东省沂南金矿	铜井镇东店村	划拨	其它交通用地	长期	四通·平	1,719.30	12,700.00	7.39		
38			金龙矿区		工业		四通·平	33,792.00	60,800.00	1.80	未办 理土 地使 用权 证	
39			铜井矿区		工业		四通·平	108,590.00	195,500.00	1.80	未办 理土 地使 用权 证	
浙南小计												
40	招同用(95)字第21070002号	山东省招远金矿尾矿库	玲珑镇台上村东	划拨	尾矿库用地	长期	三通·平	268,628.01	2,346,600.00	8.81		
41			玲珑矿区		工业		三通·平	130,000.00	312,000.00	2.40	未办 理土 地使 用权 证	
玲珑小计												
合 计												
									398,628.01	2,678,600.00		
									1,029,268.78	8,953,100.00		

下面以沂南国用（2000）第 0022 号宗地为例详细叙述评估计算过程

(一)产权持有单位名称：山东黄金矿业（沂南）有限公司

(二)土地使用权序号：土地使用权评估明细表---第 37 项

(三)土地登记及权利状况：该宗地为其它交通用地，土地证号为《沂南国用（2000）第 0022 号》，委估土地证载土地使用者为山东黄金矿业（沂南）有限公司。上述土地座落于沂南县铜井镇东南村，使用权类型为划拨土地，土地使用权面积为 1.719.30 平方米。宗地基础设施条件为红线外“四通一平”即通电、通路、通讯、通上水及场地平整。

(四)地价影响因素分析

1. 一般因素

(1)地理位置、行政划分

沂南是山东省临沂市下辖县，地处鲁中山区，东邻莒县，西接蒙阴，南邻市区，北接沂水。全县总面积 1774 平方公里，辖 1 个街道、15 个乡镇，980 个行政村，91 万人。

(2)区域地理特征

①气候

沂南地处沂蒙山区，东距黄海 80 公里，属温带季风气候，四季分明。

②水文

境内拥有沂河、汶河、蒙河三大河流，其中山东第一大河---沂河贯穿沂南南北，在砖埠镇洙阳流入临沂兰山、河东两区；汶河是沂河的一条重要支流，河滩遍布，生态环境良好，并设立了长达 16.5 公里的汶河饮用水源保护区。

③土壤

西部是山峦重叠、沟壑纵横的山区，东部丘陵起伏连绵，中部是土质肥沃的平原。

④资源

沂南是资源富集县。全县现已探明矿产 9 大类 36 个品种，其中石灰石、“中

国蓝”花岗岩、黄金、磁石、地热等 10 余种为优势资源。石英砂矿在全国储量最大、品位居第二位，“中国蓝”花岗岩为独有矿种，可与世界上“巴西蓝”相媲美；地热资源尤为丰富，出水温度达 79℃，日出水 7000 立方米，是临沂“地热之城”的重要组成部分。

### ⑤经济

2016 年，在县委、县政府的正确领导下，全县紧紧围绕“宜业宜居宜游”工作主线，以“四个三”为抓手，补短板，增优势，积极作为，推进了经济社会平稳健康发展。全县实现地区生产总值 242.71 亿元，增长 7.8%。其中，第一产业增加值 38.05 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 95.5 亿元，增长 6.7%；第三产业增加值 109.16 亿元，增长 10.1%。三次产业增加值占比为 15.7:39.3:45.0，第三产业所占比重同比提高 1.91 个百分点。

## 2. 区域因素

山东省临沂市沂南县铜井镇，该镇位于县城北部，北邻沂水县，东靠沂河，香山河横贯全境。辖 45 个行政村，面积 123.25 平方公里，人口 6.03 万人。地势西高东低，西部为山区，中部为丘陵，东部为平原。交通便利，229 省道、泉重路穿境而过，长深高速沂南出口从铜井进入县城，距京沪、日东、东红三条高速公路 20 公里，距临沂飞机场 50 公里，距胶新铁路沂南火车站 20 公里。沂蒙生态大道经香山湖、观音寺、西汉元风凤凰刻石、三山沟原生态风景区，将竹泉村旅游度假区和沂蒙影视基地连成一线。

### (3)个别因素

待估宗地《沂南国用（2000）第 0022 号》位于沂南县铜井镇。土地登记用途为其他交通过地，面积为 1,719.30 平方米。宗地形状一般，基础设施条件为红线外“四通一平”即通水、通电、通路、通讯及场地平整。附近空气污染一般，地质状况一般，近年来未发生过对其有影响的自然灾害；宗地地势较平坦，排水流畅，适于布局。

## (五)评估过程

A. 基准地价成果介绍及内涵

沂南县人民政府 2016 年 12 月 29 日发布了《沂南县人民政府关于公布基准地价更新成果的通知》（沂政发〔2016〕24 号），自公布之日起执行调整更新后的土地级别与基准地价成果。根据《沂南县乡镇土地级别调整与基准地价更新应用手册》，沂南县建制镇基准地价内涵如下：

- a. 基准地价的评估基准日：2016 年 1 月 1 日。
- b. 土地使用年期为法定最高出让年期：商服用地：40 年；住宅用地：70 年；工业用地：50 年。
- c. 土地开发程度：界定为“四通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通讯，场地内土地平整）。
- d. 容积率：本次城区商服用地容积率为 1.2，住宅用地的容积率为 1.2，工业用地容积率为 1.0。
- e. 土地还原率：商业 4.73%，住宅 3.82%，工业 3.45%。

沂南县乡镇政府驻地土地基准地价

乡镇	级别	商业		住宅		工业	
		元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一类镇（大庄、青驼镇）	一级	900.00	60.00	525.00	35.00	195.00	13.00
	二级	750.00	50.00	450.00	30.00	195.00	13.00
二类镇（张庄镇、铜井镇、辛集镇）	三级	675.00	45.00	375.00	25.00	195.00	13.00
三类镇（苏村、双墩镇、孙祖镇、岸堤镇、依汶镇、蒲汪镇）	四级	600.00	40.00	300.00	20.00	195.00	13.00
四类镇（湖头镇、马牧池乡、砖埠镇）；一、二类镇公路沿线	五级	525.00	35.00	225.00	15.00	195.00	13.00
三、四类镇公路沿线	六级	450.00	30.00	225.00	15.00	195.00	13.00

B. 基准地价法计算公式

根据《城镇土地估价规程》和《沂南县乡镇土地级别调整与基准地价更新应用手册》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{基准地价系数修正法评估的宗地地价} = \text{级别基准地价} \times (1 + \sum K) \times K1 \times K2 \times K3 + K4$$

式中： $\sum K$ —各区域因素和个别因素修正系数

K1—期日修正系数

K2—容积率修正系数

K3—年期修正系数

K4—土地开发程度修正值

C. 确定待估宗地土地用途、级别及基准地价水平

待估宗地座落为沂南县铜井镇东南村，用途为其他交通过地，根据沂南县土地级别与基准地价图，确定宗地所在土地级别为二类镇用地范围（其他交通过地参照工业用地），其基准地价详见下表。

待估宗地基准地价表

土地证号	设定用途	土地级别	级别基准地价	本次评估确定级别基准地价	备注
沂南国用（2000）第0022号	工业	二类镇工业	195元/m <sup>2</sup>	195元/m <sup>2</sup>	

D. 确定待估宗地地价影响因素修正系数（ $\sum K$ ）表

根据沂南县二类镇工业用地基准地价修正因素说明表及沂南县二类镇工业用地基准地价修正系数表，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，建立待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（ $\sum K$ ）表。

沂南县二类镇工业用地基准地价修正因素说明表

	二类镇工业用地				
	优	较优	一般	较劣	劣
所临道路级别	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路及其他

交通便捷度	十分便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
环境状况	环境优越，无污染	环境较好，无污染	环境一般，无污染	环境较差，轻度污染	环境差，污染严重
规划限制	无限制	略有限制	有一定限制	较严格限制	严格限制
宗地条件	好	较好	一般	较差	差
聚集效益	工业用地连片，辅助设施状况好	工业用地连片，辅助设施状况一般	工业用地不连片，但距离较近，相互无限制，设施状况一般	工业用地不连片，相互有一定限制影响，辅助设施较少	工业用地分散、无辅助设施

沂南县二类镇工业用地基准地价修正系数表 (%)

	二类镇工业用地				
	优	较优	一般	较劣	劣
所临道路级别	2.1	1.1	0	-1.4	-2.7
交通便捷度	2.3	1.2	0	-1.5	-3
环境状况	1	0.5	0	-0.7	-1.3
规划土地类型	1.5	0.8	0	-1	-2
宗地条件	1.3	0.7	0	-0.8	-1.7
聚集效益	1.8	0.9	0	-1.2	-2.3
合计	10	5	0	-6.5	-13

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表 (%)

影响因素	因素说明	优劣程度	系数
所临道路级别	支路及其他	劣	-2.7
交通便捷度	很不便捷	劣	-3
环境状况	环境较差，轻度污染	较劣	-0.7
规划限制	较严格限制	较劣	-1
宗地条件	较差	较劣	-0.8
聚集效益	工业用地分散、无辅助设施	劣	-2.3
合计			-10.5

$$\sum K = -10.5\%$$

#### E. 确定期日修正系数 (K<sub>1</sub>)

本次评估的估价基准日为 2017 年 9 月 30 日，沂南县基准地价所对应的评估基准日 (2016 年 1 月 1 日) 与本次评估基准日不一致，但待估宗地位置偏远，且



当地工业用价格变化幅度较小，因此本次不作期日修正， $K_1=1$ 。

F. 确定容积率修正系数 ( $K_2$ )

工业用地不作容积率修正。

G. 确定年期修正系数 ( $K_3$ )

本次评估的价值为最高年限下使用权价值，与基准地价内涵一致，因此确定待估宗地的年期修正系数  $K_3=1$ 。

H. 确定土地开发程度修正值 ( $K_4$ )

本次所使用的基准地价设定的开发程度为“四通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通讯，场地内土地平整），评估设定待估宗地的开发程度为“四通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通讯、场地内土地平整），待估宗地与基准地价设定的开发程度一致，因此不需进行开发程度的修正， $K_4=0$  元/平方米。

I. 确定评估结果

$$\begin{aligned} \text{待估宗地单价} &= \text{级别基准地价} \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 + K_4 \\ &= 195 \times (1 - 10.5\%) \times 1 \times 1 \times 1.0 + 0 \\ &= 175 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

J. 根据公式计算租赁价格：

$$\begin{aligned} a &= p \times i / [1 - 1 / (1 + i)^n] \\ &= 175 \times 3.45\% / [1 - 1 / (1 + 3.45\%)^{50}] \\ &= 7.39 \text{ 元/m}^2/\text{年} \end{aligned}$$

## 十、特别事项说明

1. 本咨询报告是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估人员与委托方及产权持有单位之间无任何特殊利害关系。

2. 本咨询报告提出的评估结果是在委托方及产权持有单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和产权持有单位提供的有关评估对象法律权属资料和

资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和产权持有单位负责并承担相应的责任。

3. 本评估结果是对 2017 年 9 月 30 日这一评估基准日委估资产租赁价格的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的委估资产租赁价格发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

4. 在评估基准日期后，若资产数量、价格标准发生变化并对评估咨询结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

5. 本次评估咨询结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的委托评估资产的市场租赁价格，未考虑将来可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价格的影响。

6. 本次评估咨询结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估咨询结果一般会失效。

7. 资产评估师执行资产评估咨询业务的目的是对评估咨询对象租赁价格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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8. 其他特别事项，提请报告所有者予以关注：

①山东黄金集团有限公司本次委托评估宗地部分证载权利人未登记为“山东黄金集团有限公司”；山东黄金集团有限公司已承诺该部分土地使用权截止评估基准日均归山东黄金集团有限公司所有，不存在产权纠纷，本次评估未考虑该产权状况对评估租赁价格的影响。

②山东黄金集团有限公司本次委托评估的宗地中部分为划拨方式取得，本次未考虑应缴纳的政府收益对评估值的影响。

9. 本次评估咨询未考虑被评估资产可能存在的或有负债，也未考虑本次评估目的对应经济行为所涉及的交易税费。

综上，本次评估未考虑以上的特别事项对资产租赁评估价格的影响，但评估咨询报告使用者应注意其对评估结论所产生的影响。

## 十一、评估咨询报告的使用限制说明

(一)本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为使用，价值咨询评估报告书的使用权归委托方所有。

(二) 未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

(盖章页)

资产评估机构：山东天健兴业资产评估有限公司



二〇一七年十一月二十五日