

**湖南投资集团股份有限公司
拟购买资产所涉及的国有出让土地使用权
市场价值
评估报告**

开元评报字[2016]1-009号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一六年二月三日

目 录

内 容	页 次
注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评估报告	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
评估报告附件	14

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；以我们在执业过程中收集的资料为基础提交的评估报告所陈述的内容是客观的，我们对其评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方或产权持有单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方无偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权手续以满足出具评估报告的要求，但不得视为对评估对象的法律权属提供保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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为评估对象可实现价格的保证。

湖南投资集团股份有限公司拟购买资产 所涉及的国有出让土地使用权市场价值评估报告 摘 要

开元评报字[2016]1-009号

开元资产评估有限公司接受湖南投资集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场比较法与假设开发法对湖南投资集团股份有限公司拟购买资产所涉及的国有出让土地使用权在2016年1月31日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：

本次评估的评估目的是为湖南投资集团股份有限公司提供拟购买资产涉及的国有出让土地使用权于评估基准日2016年1月31日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围：

本次评估的对象为湖南投资集团股份有限公司拟购买资产涉及的国有出让土地使用权市场价值；评估范围具体为浏阳市老城片区A05-23号地块。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016年1月31日。

五、评估方法：市场比较法、假设开发法

六、评估结论：

经评估，委估资产于评估基准日2016年1月31日的市场价值评估值为**24,796.31**万元(大写为人民币贰亿肆仟柒佰玖拾陆万叁仟壹佰元整)，评估单价为8,061.00元/平方米(合537.30万元/亩)。

七、评估报告及结论使用有效期：按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

八、特别事项说明

一) 引用其它机构出具的报告结论情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论。

二) 权属资料不全或者存在瑕疵的情形

无。

三) 评估程序受到限制的情况

无。

四) 评估资料不完整的情况

委估宗地为待挂牌出让的储备土地，委托方为拟摘牌用地者，因此本次评估尚未

取得委估宗地的国有土地使用权证。

五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

没有发现有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

没有发现有担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

七) 重大期后事项

没有发现有重大期后事项

八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

九) 其他事项说明

通过实地查勘,宗地目前尚未完成房屋拆除及土地平整,本次评估根据相关土地出让政策及评估目的将宗地设定为已完成土地平整。即:本次评估的地价为评估基准日设定开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯)和宗地红线内场地已平整、土地使用期限为相应用途下法定最高出让年限、各项规划指标符合编号为 2014—021 的《湖南省浏阳市地块规划条件》的国有出让土地使用权地价。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响,特提请报告使用者注意。

九、评估报告日

本报告出具日期为 2016 年 2 月 3 日。

以上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,应当阅读评估报告正文。

湖南投资集团股份有限公司 拟购买资产所涉及的国有出让土地使用权市场价值 评估报告

开元评报字[2016]1-009号

湖南投资集团股份有限公司：

开元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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场比较法与假设开发法，对湖南投资集团股份有限公司拟购买资产所涉及的国有出让土地使用权在2016年1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、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方系湖南投资集团股份有限公司，产权持有单位为浏阳市土地储备中心。

一) 委托方概况

本次评估的委托方系湖南投资集团股份有限公司，基本情况如下：

单位全称：湖南投资集团股份有限公司（以下简称“委托方”或“湖南投资”）

注册地址：长沙市天心区芙蓉中路508号之三君逸康年大酒店12楼

企业类型：其他股份有限公司（上市）

企业法人营业执照注册号：91430000183783561L

注册资本：49921.5811万人民币

法定代表人：刘林平

经营范围：投资建设并收费经营公路、桥梁及其它城市基础设施；投资开发经营房地产业；投资经营酒店业、娱乐业（限由分支机构凭许可证经营）；加工、销售人造金刚石制品，生产、销售机械、电子设备，销售五金、交电、百货、建筑装饰材料（不含硅酮胶）。

二) 产权持有单位

本次评估的产权持有单位为浏阳市土地储备中心。

单位全称：浏阳市土地储备中心

宗旨和业务范围：促进土地的规范化管理，负责全市城市存量土地的收回、收购以及土地出让前期工作。

单位地址：浏阳市白沙路

三) 委托方与产权持有单位的关系

本次评估的产权持有单位系浏阳市土地储备中心，委托方拟通过招拍挂方式取得产权持有单位拥有的委估土地使用权，委托方与产权持有单位系资产交易的潜在买方和卖方。

四)业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方外，本评估报告仅供经济行为相关的当事方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

本次评估的评估目的是为湖南投资集团股份有限公司提供拟购买资产涉及的国有出让土地使用权于评估基准日 2016 年 1 月 31 日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

一)评估对象和评估范围

本次评估的对象为湖南投资集团股份有限公司拟购买资产涉及的国有出让土地使用权市场价值；评估范围具体为浏阳市老城片区 A05-23 号地块，为待挂牌出让的储备用地。

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。

二)委估资产概况

地块名称：浏阳市老城片区 A05-23 号地块；

用地位置：浏阳市圭斋东路北侧、劳动南路东侧；

用地性质：二类居住用地兼商业服务业设施用地；

用地面积：30760.83m²；

容积率：1.0<FAR≤5.0；

建筑密度：D≤35%；

绿地率：G≥28.0%；

建筑限高：≤100 米；

商住用地比例：商业建筑面积占总建筑面积比例≤30%。

（以上规划控制条件摘引于编号为 2014—021 的《湖南省浏阳市地块规划条件》）。

根据本次的评估目的及土地出让相关政策，宗地的剩余使用年限为：商业 40 年，住宅 70 年。

通过现场勘察，估价对象实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯），宗地红线内尚未完成房屋拆除及土地平整，本次评估根据相关土地出让

政策及评估目的将宗地设定为完成土地平整。故本次评估的设定开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯)和宗地红线内场地已平整。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次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

本次评估选取的评估基准日为2016年1月31日。

此基准日是委托方在综合考虑经济行为、资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

一)经济行为依据

1、《资产评估业务约定书》;

二)法律、法规依据

1、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第二十八号,2004年8月28日);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第七十二号,2007年8月30日);

3、《中华人民共和国物权法》(主席令第六十三号,2007年3月16日);

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布;根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第七十四号,2007年10月28日);

6、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(中华人民共和国令 第39号,2007年9月28日);

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第55号,1990年5月19日);

8、《土地登记办法》(中华人民共和国国土资源部令 第50号,2007年10月30日);

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号,2004年10

月 21 日)；

10、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号，2008 年 1 月 3 日)。

11、其他与资产评估相关的法律、法规。

三)评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号)；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号)；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)；
- 4、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号)；
- 5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
- 7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号)；
- 8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号)；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；
- 11、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 12、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

四)资产权属依据

无；

五)取价依据

- 1、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率、财政部公布的国债利率；
- 2、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格[2002]10 号)；
- 3、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》国家发展改革委、建设部发改价格[2007]670 号；
- 4、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法的通知》(计价格[2002]1980 号文件)；
- 5、《湖南省建筑工程计价定额》；
- 6、最近的湖南省建设工程造价信息；
- 7、委估宗地规划控制指标(湖南省浏阳市地块规划条件，编号 2014-021)；
- 8、评估人员现场收集的其他资料。

9、其他相关资料。

六)其他参考依据

- 1、宏观经济分析资料；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、wind 资讯金融终端。

七、评估方法

一)评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点(用地性质)以及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1)采用的方法

由于估价对象位于浏阳市中心区域，通过收集近三年的交易案例，可以找到与待估宗地规划相类似的市场交易案例，故可以采用市场比较法进行评估。

假设开发法是在测算完成开发后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关的专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。考虑到本次的评估目的，故可采用假设开发法进行评估。

(2)不采用的方法

由于待估宗地土地利用方式为商服住宅，为收益性物业，不适宜采用成本逼近法评估。

由于待估宗地至估价时点尚未开发建设完成，无法确定房地产收益相关参数，故难以采用收益还原法评估。

待估宗地土地规划用途为商服、住宅用地，处于浏阳市城区基准地价覆盖范围内，属于二级商服、二级住宅用地范围，可以采用基准地价系数修正法进行评估。但考虑到浏阳市基准地价基准日为 2013 年 3 月 1 日，距离评估基准日已近三年，时效性较差，故综合考虑不采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估分别采用市场比较法和假设开发法两种方法进行评估，经综合处理后得到土地使用权出让价格。

二)委估资产的评估方法

1、市场比较法

首先调查选取与评估对象类似的交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，在

建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、土地状况（区位、权益、实物状况等）修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。计算公式如下：

比准价格 = 交易案例价格 × (100/交易情况修正) × (交易日期修正/100) × (100/区域因素修正) × (100/个别因素修正)

评估单价 = (比准价格 A + 比准价格 B + 比准价格 C) / 3

评估值 = 评估单价 × 土地面积

2、假设开发法

假设开发法适用的对象是具有开发或再开发潜力的房地产，其基本原理为：

待评房地产开发项目价值 = 开发完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售费用 - 销售税费 - 开发利润

以上扣减项目为评估基准日后至开发完成所需要支出的一切合理、必需的费用、税金及应获得的利润。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

一)评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本情况，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的资料清单，评估申报表等样表，与委托方共同进行评估准备工作。

3、准备资料

与委托方相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求准备评估所需要的资料。

二)现场工作阶段

1、审阅核对资料

对收集的资料进行审核、鉴别，对发现的问题协同企业做出调整，搜集并核实产权资料。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对委估资产进行详细勘查、并做好记录。

3、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

4、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

三)评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

四)提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

一)前提假设条件

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况于原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

二)一般假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；

2、企业所处的区域经济政策和产业政策、财政和货币政策以及所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化；

3、假设委托方提供的资料真实、准确、完整；

三)特殊假设条件

1、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

2、有关信贷利率、外汇汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设委估宗地能够按照目前收集资料所记载的规划条件（编号为2014—021的《湖南省浏阳市地块规划条件》）取得并进行开发，开发后房产可在市场上自由转让不受限制。

4、委估宗地尚未完成房屋拆除及土地平整，本次评估根据相关土地出让政策及评估目的将宗地设定为完成土地平整。即：本次评估的地价为评估基准日设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）和宗地红线内场地已平整、土地使用期限为相应用途下法定最高出让年限、各项规划指标符合编号为2014—021的《湖南省浏阳市地块规划条件》的国有出让土地使用权地价。

四)上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对委估宗地今后的开发产生的难以量化的影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境或宗地规划限制条件发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经评估，委估资产于评估基准日2016年1月31日的市场价值评估值为**24,796.31万元**（大写为人民币贰亿肆仟柒佰玖拾陆万叁仟壹佰元整），评估单价为8,061.00元/平方米（合537.30万元/亩）。

十一、特别事项说明

一）引用其它机构出具的报告结论情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论。

二）权属资料不全或者存在瑕疵的情形

无。

三) 评估程序受到限制的情况

无。

四) 评估资料不完整的情况

委估宗地为待挂牌出让的储备土地，委托方为拟摘牌用地者，因此本次评估尚未取得委估宗地的国有土地使用权证。

五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

没有发现有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

没有发现有担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

七) 重大期后事项

没有发现有重大期后事项

八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

九) 其他事项说明

通过实地查勘，宗地目前尚未完成房屋拆除及土地平整，本次评估根据相关土地出让政策及评估目的将宗地设定为已完成土地平整。即：本次评估的地价为评估基准日设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通水、排水、通讯）和宗地红线内场地已平整、土地使用期限为相应用途下法定最高出让年限、各项规划指标符合编号为 2014—021 的《湖南省浏阳市地块规划条件》的国有出让土地使用权地价。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据本报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面；该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(四)按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

十三、评估报告日

本评估报告的报告日为 2016 年 2 月 3 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人(或授权代表):

注册资产评估师:

注册资产评估师:

评估报告附件

- 1、委托方营业执照(复印件);
- 2、被评估宗地的主要规划条件(复印件);
- 3、委托方承诺函;
- 4、注册资产评估师承诺函;
- 5、资产评估机构资格证书(复印件);
- 6、资产评估机构营业执照(复印件);
- 7、签字注册资产评估师的资格证书(复印件);
- 8、资产评估业务约定书;