

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
评估说明
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

资产评估说明目录

内 容	页 次
第一部分 评估说明使用范围声明-----	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明-----	2
第三部分 资产评估说明-----	3
一、评估对象与评估范围说明-----	3
二、资产核实情况总体说明-----	3
三、资产评估技术说明-----	4
四、特殊事项说明-----	14
五、评估结论-----	14
一)评估结论-----	14
二)评估结论成立的条件-----	15
三)评估结论的效力-----	15
附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明-----	1

第一部分 评估说明使用范围声明

本《评估说明》供资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作而使用以及委托方所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用，对于与国有资产相关的评估项目，《评估说明》还供国有资产监督管理机构（含所出资企业）相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，《评估说明》的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

开元资产评估有限公司

二〇一六年二月三日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方撰写，并由委托方单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见附件《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

一)评估对象与评估范围内容

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。

二、资产核实情况总体说明

一)资产核实人员组织、实施时间和过程

在产权持有单位和相关当事方配合下，评估人员根据本评估项目的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查等方式，对评估对象进行必要的现场调查。在核查账簿、验证资料并关注评估对象法律权属的前提下，核对《资产清查评估明细表》的相关数据，核实产权持有单位及委托方所提供资料的真实性；对评估对象所涉及的资产进行

必要的现场勘查，并通过在现场勘查过程中发现的问题，有针对性地强化相关方面的资料收集、分析工作。具体步骤如下：

1、对评估对象所涉及的资产的《资产清查评估明细表》进行初审，并与相关数据进行核对；

2、对评估对象所涉及的资产进行核实，在此基础上对委估资产的状况进行勘察、记录；

本评估项目对评估对象所涉及的资产实施清查核实的主要过程包括：

首先指导委托方收集准备资料、选派相关专业技术人员按资产评估的相关要求和表格清查资产、填报评估表格与收集准备资料；

然后检查评估表格、核实相关数据与验证资料：对评估对象所涉及的资产进行必要的实地数量清查与现状勘查。

二)影响资产核实的事项及处理方法

无。

三)核实结论

经评估人员现场清查核实，核实情况与申报的资产数据核对无误。

三、资产评估技术说明

一)评估范围

本次评估的宗地为浏阳市老城片区A05-23号地块，宗地位于浏阳市劳动南路以东，圭斋东路以北。土地面积为30,760.83平方米，为待挂牌出让的储备用地。

二)估价对象描述

宗地位置如下表：

宗地名称	宗地位置	四至			
		东	西	南	北
老城片区 A05-23 号 地块	浏阳市劳动南路以东,圭斋东路以北	思邈公园	劳动南路	圭斋东路	鸿福园住宅小区

委估宗地为待挂牌出让的储备用地，本次评估暂未取得权属资料，该宗地的规划控制条件列示如下：

用地性质：二类居住用地兼商业服务业设施用地；

容积率：1.0 < FAR ≤ 5.0；

建筑密度：D ≤ 35%；

绿地率： $G \geq 28.0\%$ ；

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 $\leq 30\%$ 。

（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。

宗地地质、开发情况见下表：

宗地名称	形状	地质条件	土地设定开发程度
老城片区 A05-23 号地块	规则	承载力 ≥ 30 吨 /平方米	宗地红线外五通（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内五通（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整

三）地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素是影响房地产价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇房地产价格总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对房地产供给和需求两方面的不同作用，影响城市房价的总体水平。

地理位置及行政区建制：浏阳，湖南省县级市。浏阳古属荆州，因县城位于浏水之阳而得名。

浏阳市地处湖南省东部罗霄山脉北段，东邻江西省铜鼓、万载、宜春；南接江西省萍乡和湖南省醴陵、株洲，西倚长沙，北靠平江。北纬 $27^{\circ}51'-28^{\circ}34'$ ，东经 $113^{\circ}10'-114^{\circ}15'$ ，全市东西宽105.8千米，南北长80.9千米，土地总面积5007.75平方千米。。

自然气候：浏阳属亚热带季风湿润气候，其特点是热量充足，降水丰沛，光照较足，气候变化随山地垂直差异明显。春季温和，暮春初夏雨多，盛夏晴热高温，秋季凉而不寒，冬季寒冷，但严寒期短。多年平均气温 17.5°C ，1月平均气温 5.4°C ，7月平均气温 28.7°C 。境内主要气象灾害有暴雨洪涝、龙卷风、干旱、雷雨大风、寒潮、低温冷害、高温热害、强雷暴、冰雹等。

交通条件：

公路：截至2014年底，浏阳市公路通车里程达到6623.8千米，其中高速公路五条：长株高速、沪昆高速、浏醴高速、大浏高速和长浏高速，里程227.31千米；

国道两条：319国道和106国道，里程173.1千米；

省道四条：103省道、211省道、309省道和310省道，里程197.5千米；

县道27条502.2千米，乡道687.1千米，村道4836.6千米。

浏阳乡镇公路通达率100%，部分行政村实现了组组通公路和户户通公路的目标，已初步形成以高速公路为大动脉、国省干线公路为主骨架、县乡村公路为支脉，辐射全市各个村落的公路交通路网格局。

公共交通基础服务方面，浏阳城区运营汽车站3个：汽车南站、汽车西站、关口汽车站，另有二级汽车站2个，农村四、五级客运站9个，招呼站235个，拥有城乡客运班线142条，城乡客运车辆551辆，行政村客运班线通达率达100%。[15]

铁路：沪昆高铁：浏阳市境内建设已完成。（截至2015年）

蒙华铁路：蒙华铁路蒙西至华中地区铁路煤运通道是国家“十二五”规划纲要重大交通基础设施和“综合交通体系发展规划”重点工程，是“北煤南运”新的国家战略运输通道，以煤运为主，兼顾地方客运货运，北起内蒙古鄂尔多斯地区，南至江西吉安市，全长约1817千米，按照国铁I级、双线电气化铁路标准建设，近期运量1亿吨，远期2亿吨以上。

浏阳段作为蒙华铁路岳阳至吉安段线路的组成部分，全长约96.7千米（至省界），途经市域内社港、龙伏、淳口、溪江、古港、三口、沿溪、官渡、达浒、张坊共10个乡镇，设置车站8座，分别是社港站、洋春站、浏阳站、三口站、官渡站、跨马站、张坊站、上洪站，其中浏阳站为办理客货运作业的中间站。浏阳站位于溪江乡境内，距市政府13.2千米，拥有140万人口的浏阳即将迎来大铁路过境并设站的新时代。

经济：浏阳市是湖南省重点建设的五座县级大城市之一，已连续多年进入全国百强县。2014年县域经济与县域基本竞争力跃升至全国百强第36位，比上年提升11位。首次入选中国全面小康十大示范县市，成功跻身福布斯中国大陆最佳县级城市榜第28位，是中部地区唯一上榜县市。逐步形成了国家级浏阳经开区、制造产业基地、两型产业示范园、浏阳河文化产业园、花炮产业集中区、浏阳河生态经济示范区、大围山国家级生态旅游示范区等七大板块园区，电子信息、生物医药、机械制造、鞭炮烟花、健康食品、生态旅游、现代服务、文化创意等八大产业。

（二）区域因素

委估宗地位于浏阳市城市规划区内，浏阳市城区总面积约18平方公里，现辖4个街道办事处。人口密度大，该区域主要以房地产业为主，地产市场发展程度较大。

四）估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 3、委托方提供的有关资料；

- 4、评估人员实地勘查、调查、收集的相关资料；
- 5、其他。

五) 估价方法

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。

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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：

$$\text{比准价格} = \text{交易案例价格} \times (100/\text{交易情况修正}) \times (\text{交易日期修正}/100) \times (100/$$

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。

六) 估价过程

估价对象土地设定开发程度：宗地红线内外“五通”(供水、排水、通电、通讯、通路)，宗地红线内场地平整。

此次评估价格是指估价对象在估价基准日、设定土地开发程度、土地用途、剩余土地使用年期、规划利用条件下的土地使用权价格。

(一) 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

1、选取可比实例：

估价人员选取与估价对象的用途相近、交易类型相同、区域及个别因素条件相近、交易情况正常的具有替代性和相关性的三个可比实例，估价对象与可比实例的基本情况，列示于下表：

估价对象与可比实例基本情况表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
成交编号	老城片区 A05-23 号地块	浏土网挂[2013]55 号	浏土网挂〔2014〕 5 号	浏土网挂〔2014〕 69 号

宗地位置	浏阳市劳动南路以东，圭斋东路以北	集里办事处集里路西侧，白沙路北侧	黄泥湾路东侧、北正北路西侧、车站路北侧	水佳片区
交易日期		2014年1月6日	2014年2月27日	2014年12月19日
成交价格(万元)		2,400.00	12,678.00	4,000.00
土地使用权面积(m ²)	30,760.83	5,279.34	17,154.81	16,528.34
成交单价(元/m ²)		4,546.02	7,390.35	2,420.09
土地容积率	5.00	3.50	6.00	1.80
成交单价(元/m ²) (楼面地价)		1,298.86	1,231.73	1,344.49
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地	商住用地
剩余使用年限	40年/70年	40年/70年	40年/70年	40年/70年
使用权类型	出让	出让	出让	出让
宗地形状	规则	规则	规则	规则

2、比较因素条件具体描述见下表：

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三	
位置		浏阳市劳动南路以东，圭斋东路以北	集里办事处集里路西侧，白沙路北侧	黄泥湾路东侧、北正北路西侧、车站路北侧	水佳片区	
成交单价(元/m ²) (楼面地价)		待估	1,298.86	1,231.73	1,344.49	
土地用途		商住用地	商住用地	商住用地	商住用地	
成交日期			2014年1月6日	2014年2月27日	2014年12月19日	
交易方式			挂牌出让成交价	挂牌出让成交价	挂牌出让成交价	
区域因素	商服繁华度	距商服中心距离(m)	≤100	100-300	≤100	100-300
	交通条件	临街道路状况	临繁华主干道	临繁华主干道	临繁华主干道	临繁华次干道
		距长途汽车站相对距离(m)	600-1200	600-1200	350-600	大于2000
		距公交站点距离	非常便捷	非常便捷	非常便捷	比较便捷
	基本设施状况	给排水状况	完善	完善	完善	完善
		供电状况	完善	完善	完善	完善
供气状况		完善	完善	完善	完善	

	人口状况	人口密度	> 10000	> 10000	> 10000	> 10000
	城市规划	道路规划	主干道	主干道	主干道	主干道
		用地规划	最佳用途	最佳用途	最佳用途	较适用途
个别因素	剩余使用年限		40年/70年	40年/70年	40年/70年	40年/70年
	宗地偏移度		好	较好	好	一般
	临街状况		两面临街	两面临街	一面临街	两面临街
	宗地面积与形状		面积较大，有利于开发	面积较小，不利于开发	面积适中，不影响开发	面积适中，不影响开发
	土地开发程度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平

3、比较因素条件指数表的确定：

均以估价对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与估价对象相比较确定相应的指数，列于下表：

比较因素修正系数表

待估宗地及比较案例		待估宗地	实例一	实例二	实例三
比较因素					
位置		100	98	98	95
土地用途		100	100	100	100
成交日期		100	95.42	95.42	97.63
区域因素		100	95.96	100.97	91
个别因素	剩余使用年限	100	100	100	100
	宗地偏移度	100	98	100	94
	临街状况	100	100	96	100
	宗地面积与形状	100	94	97	97
	容积率	100	100	100	100
土地开发程度		100	100	100	100

注：a、期日修正系数根据城市地价动态监测系统提供的数据进行对比取得；

b、区域修正系数参照城镇土地估价规范中关于年期修正的方法取得

4、比较因素计算表的确定：

比较因素计算表

比较案例		实例一	实例二	实例三
比较因素				
交易价格		1298.86	1231.73	1344.49
位置		1.0204	1.0204	1.0526
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000
成交日期		1.0480	1.0480	1.0243
区域因素		1.0421	0.9904	1.0989
个别因素	剩余使用年限	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地偏移度	1.0204	1.0000	1.0638
	临街状况	1.0000	1.0417	1.0000

	宗地面积与形状	1.0638	1.0309	1.0309
	容积率	1.0000	1.0000	1.0000
	土地开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
	比准价格 (元/ m ²)	1,571.28	1,400.92	1,747.07
	权重	1/3	1/3	1/3
	评估单价 (元/m ²) (楼面单价)		1,573.09	
	评估单价		7,865.45	

则宗地市场法评估单价为 7,865.45 元/平方米

(二) 假设开发法

1、完工价值的确定

根据委估宗地的规划条件：

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；

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%

确定可售面积见下表：

土地面积 (m ²)	30,760.83	规划容积率	5
建筑密度 (%)	35%	总建筑面积 (m ²)	153,804.15
商业面积 (m ²)	46,141.25	住宅面积 (m ²)	104,433.02
物业及其他用房面积 (m ²)	3,229.89		

通过对项目周边的房地产市场进行了调研，通过与浏阳市各楼盘营销人员、已购房业主的沟通，对包括住宅、商铺的市场行情进行了了解。汇总情况如下表：

名称	成交均价或拟售价格 (元/平方米)	开发商	位置
浏阳恒大华府	商铺约 40000 元/平方米 住宅约 4700 元/平米	浏阳金碧置业有限公司	鄞州鄞县大道与百梁路交界处
君悦天下	商铺约 35000 元/平方米 住宅约 3900 元/平米	浏阳市君悦房地产开发有限公司	鄞州鄞县大道与广德湖路交汇处

通源国际	商铺暂未定 住宅约 4000 元/平米	浏阳通源投资置业有限公司	浏阳市北正北路以西、妇幼保健院以南
鑫远名城	商铺暂未定 住宅约 4000 元/平米	浏阳市鑫远房地产开发有限公司	浏阳车站东路与劳动中路交汇处

综上，考虑到委估地块的地理位置与用途，并结合目前浏阳市房地产市场的销售趋势，预测商业首层销售单价约 2.5 万元/平方米，二层、三层分别为 1.3 万元/平方米、1.0 万元/平方米，住宅销售单位约为 0.4 万元/平方米，则项目开发收入如下表所示：

序号	项目	经济指标	预测销售单价	销售总价 销售总价 = 单价×指标
1	可售商业面积 (m ²)	46,141.25		73,825.99
	一层	15,380.42	25,000	38,451.04
	二层	15,380.42	13,000	19,994.54
	三层	15,380.42	10,000	15,380.42
2	可售住宅面积 (m ²)	104,433.02	4,000	41,773.21
3	小计			115,599.20

2、开发成本

根据类似物业相关开发成本，确定该项目需继续投入的费用项目如下表：

序号	项目	单价	计算基数	尚需投入建筑成本
4	建安成本	2930	4=5+6+7+8	45,064.62
5	其中：建筑工程造价	1800	153,804.15	27,684.75
6	安装工程造价	350	153,804.15	5,383.15
7	装修工程造价	300	153,804.15	4,614.12
8	配套设施设备造价	480	153,804.15	7,382.60
9	前期及专业费用	10%	45,064.62	4,506.46
10	小计		10=4+9	49,571.08

其中，前期及专业费用的明细如下：

项目	费率
勘察设计费	2.50%
工程监理费	1.50%
报建费用（城市基础设施配套费、劳保基金等）	3.00%
不可预见费	3.00%
合计	10.00%

3、管理费用

根据市场状况与委估项目的实际情况，同时查阅 WIND 咨询的同行业情况，按尚需开发成本的 3.12% 估算，为 $115,599.20 \times 3.12\% = 3,606.70$ 万元

4、销售费用

根据市场状况与委估项目的实际情况，同时查阅 WIND 咨询的同行业情况，按开发完成后房地产价值的 3.99%估算，为：115,599.20×3.99% = 4,612.41 万元。

5、投资利息

以上述项目尚需投入的开发成本、管理费用及销售费用的合计为基数，结合开发项目的投资规模，估计剩余开发周期为 3 年，考虑到实际的开发进度，利率按评估基准日中国人民银行公布的 1 年至 3 年期贷款利率 4.75%计，假设尚需投入的开发成本、管理费用与销售费用均匀投入，假设开发成本评估值为 V，后续支出均匀发生，则投资利息为：

$$\text{投资利息} = V \times [(1 + 4.75\%)^3 - 1] + (49,571.08 + 3,606.70 + 4,612.41) \times [(1 + 4.75\%)^{(3/2)} - 1] = 14.94\% V + 4,166.07 \text{ (万元)}$$

6、销售税费

在开发过程中支出的税费主要有:营业税及附加按销售收入的 5.6%缴纳。明细见下表：

税金	税率	金额（万元）
营业税及附加	5.60%	6,473.56

7、土地增值税

根据成本资料与税法有关规定，测算整个项目所需缴纳的土地增值税如下表：

项目	数值	备注
一、项目收入	115,599.20	
二、土地取得成本	25,399.77	通过多次试算求得
三、开发成本	49,571.08	
四、开发费用	7,497.09	四=（二+三）×10%
五、房地产开发企业加计扣除	14,994.17	五=（二+三）×20%
六、营业税金及附加	6,473.56	
七、扣除项目合计	103,935.67	七=二+三+四+五+六
八、增值额	11,663.53	八=一-七
九、增值率	11.22%	九=八÷七
十、土地增值税	3,499.06	十=九×30%

8、投资利润

查阅 WIND 咨询，同行业近五年投资利润率为 25.05%，则应扣减的投资利润计算如下：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{尚需投入成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \text{投资利润率} \\ &= (49,571.08 + 3,606.70 + 4,612.41) \times 25.05\% = 14,476.44 \text{ 万元} \end{aligned}$$

10、计算委估项目的评估值

评估值 = 预计开发完成后房地产价值 - 需投入开发成本 - 管理费用 - 投资利息
- 销售费用 - 其他税费 - 土地增值税 - 投资利润

评估值 $V = 115,599.20 - 49,571.08 - 3,606.70 - 4,612.41 - (14.94\% V + 4,166.07) - 6,473.56 - 3,499.06 - 14,476.44$

评估值 $V = 25,399.77$ 万元

则土地评估单价为 $25,399.77 \div 30,760.83 \times 10000 = 8,257.18$ 元/平方米

(三) 土地评估单价与评估价值的确定

采用市场比较法与假设开发法进行测算得出的土地评估单价差异不大,可以采用两种方法的算术平均值做为该宗地的评估单价。综上所述,委估宗地采用市场比较法的结果确定土地使用权的最终市场价值,具体见下表:

土地面积(m ²)	假设开发法 评估单价	市场法评估单 价	最终评估单价	评估价值
30,760.83	8,257.18	7,865.45	8,061.00	247,963,100.00

(四) 特殊事项说明

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、特殊事项说明

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。

五、评估结论

一) 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)。

二) 评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2、本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的“评估假设和限制条件”下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；本报

告的合法使用者应当理解，评估对象的评估价值不是其可实现价值的保证。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- 1)过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- 2)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；
- 3)评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即告失效。

4、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定(包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用)。即本评估报告的评估结论是依据在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

三)评估结论的效力

1、本评估报告的评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象于现有用途不变、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

附件 企业关于进行资产评估有关事项的说明

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“本公司”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、关于经济行为的说明

鉴于湖南投资集团股份有限公司拟购买国有出让土地使用权事宜，本次评估是为湖南投资集团股份有限公司拟进行该经济行为提供浏阳市老城片区 A05-23 号地块的国有出让土地使用权于评估基准日的市场价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

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。

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、关于评估基准日的说明

本次评估选取的评估基准日为 2016 年 1 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

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。

五、资料清单

- 一) 经济行为文件；
- 二) 资产评估申报表(由评估机构出具样式)；
- 三) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- 四) 其他资料。

委托方：(公章)

法定代表人：(签字)

二〇一六年一月二十五日