

---

湖南投资集团股份有限公司  
拟了解土地使用权市场价值项目  
**资产评估报告书**  
中铭评报字[2016]第13007号  
(共二册 第一册)

 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司  
Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一六年十二月二十二日

# 目 录

注册资产评估师声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书正文.....	5
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告日.....	14
<i>评估报告附件</i> .....	15



## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对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、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告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或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证，并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

六、注册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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

**评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。**



# 湖南投资集团股份有限公司

## 拟了解土地使用权市场价值项目

### 资产评估报告书摘要

中铭评报字[2016]第13007号

#### 湖南投资集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用基准地价系数修正法、市场法，按照必要的评估程序，对湖南投资集团股份有限公司委估土地使用权，在2016年11月30日所表现的公允市场价值进行了评估。现将本公司中铭评报字[2016]第13007号资产评估报告书内容摘要如下：

一、经济行为：湖南投资集团股份有限公司拟了解土地使用权市场价值事宜。

二、评估目的：因湖南投资集团股份有限公司拟了解委估土地使用权市场价值事宜，需对委估的土地使用权市场价值进行评估，以提供相关经济行为的参考依据。

三、评估对象：为湖南投资集团股份有限公司土地使用权公允市场价值。

四、评估范围：为湖南投资集团股份有限公司的一宗土地使用权，具体评估范围以湖南投资集团股份有限公司填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过委托方和产权持有单位确认的资产均在本次评估范围内。

五、价值类型：本评估报告所采用的价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2016年11月30日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次评估采用基准地价系数修正法、市场法。

八、评估结论：经实施评估程序后，截止于2016年11月30日，在持续使用假设前提下，湖南投资集团股份有限公司委估的土地使用权价值为3,359.64万元整，土地使用权评估价值较账面价值评估增值2,318.16万元，增值率为222.58%。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

九、特别事项：

（一）产权瑕疵



根据湖南投资集团股份有限公司的承诺，纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵事项。

(二) 未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据湖南投资集团股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

根据湖南投资集团股份有限公司的承诺，无对评估结论有重大影响的评估基准日期后重大事项。

(四) 其他需要说明的重要事项

1. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
2. 本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、报告使用有效期：本评估结论的有效使用期按国家现行规定为一年，即自2016年11月30日起至2017年11月29日止的期限内有效。

十一、评估报告日：2016年12月22日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。



# 湖南投资集团股份有限公司

## 拟了解土地使用权市专场价值项目

### 资产评估报告书正文

中铭评报字[2016]第13007号

#### 湖南投资集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用基准地价系数修正法、市场法，按照必要的评估程序，对湖南投资集团股份有限公司拟了解土地使用权市场价值，在2016年11月30日所表现的公允价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

#### 一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方和产权持有单位均为湖南投资集团股份有限公司，委托方以外的其他评估报告使用者为财产评估主管机关和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

##### （一）委托方及产权持有单位

#### 1. 注册登记情况

名称：湖南投资集团股份有限公司

统一社会信用代码：91430000183783561L

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

法定代表人：刘林平

注册资本：人民币肆亿玖仟玖佰贰拾壹万伍仟捌佰壹拾壹元整

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：投资建设并收费经营公路、桥梁及其他基础设施；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）。

#### 2. 历史沿革

湖南投资集团股份有限公司（前身系长沙中意集团股份有限公司,以下简称公司或本公司）系经湖南省人民政府办公厅湘政办(1992)328号文件批准，并经中国证券监督管理委员会证监发审字(1993)57号文件复审同意，由原中意电器集团公司长沙电冰箱厂



独家发起设立，以社会募集方式组建的股份有限公司。公司股票已于1993年12月20日在深圳证券交易所挂牌交易，经历次变更，截至2015年12月31日公司注册资本为499,215,811.00元，股份总数499,215,811.00股(每股面值1元)。其中，有限售条件的流通股份：A股14,765股；无限售条件的流通股份A股499,201,046股。控股股东：长沙市环路建设开发有限公司（持有湖南投资集团股份有限公司股份比例为30.31%），实际控制人：长沙市国有资产监督管理委员会（持有湖南投资集团股份有限公司股份比例为30.31%），最终控制人：长沙市国有资产监督管理委员会（持有湖南投资集团股份有限公司股份比例为30.31%）。

### 3. 所处行业

湖南投资集团股份有限公司属交通运输-----公路铁路运输。

### 4. 主要业务板块及经营情况

湖南投资集团股份有限公司目前主要经营路桥收费、酒店经营和房地产开发。

### 5. 执行的会计准则

湖南投资集团股份有限公司执行财政部颁布的《企业会计制度》及其补充规定。

#### （二）其他评估报告使用者概况

委托方以外的其他评估报告使用者为资产评估主管机关和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### （三）委托方和产权持有单位之间的关系

委托方和产权持有单位均为湖南投资集团股份有限公司。

## 二、评估目的

因湖南投资集团股份有限公司拟了解土地使用权市场价值事宜，需对湖南投资集团股份有限公司土地使用权进行评估，以提供相关经济行为的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

评估对象为湖南投资集团股份有限公司土地使用权市场价值的公允价值。

评估范围为湖南投资集团股份有限公司申报的2016年11月30日的存货----开发成本----土地使用权，账面值为10,414,851.76元。具体内容以湖南投资集团股份有限公司填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过湖南投资集团股份有限公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

经核实，委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。



## （二）评估对象的基本情况

纳入评估范围为湖南投资集团股份有限公司的存货---开发成本-----土地使用权，账面值为10,414,851.76元。土地证编号为长国用（2015）第0116号，土地面积为19,375.11m<sup>2</sup>。土地位置：长沙县黄花镇高岸村，终止日期为2043年5月20日，剩余使用年限为26.48年，用地性质为国有出让，土地用途为商业用地，宗地土地级别为一等镇空港城商业Ⅰ级，容积率按区域平均容积率设定为1.6。开发程度：宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）和宗地红线内场地平整。土地四至：东邻磁悬浮项目用地、南临长沙大道、西临临空产业公司用地、北临临空产业公司用地。

## 四、价值类型及其定义

### （一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

### （二）价值类型定义

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。

### （三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2016年11月30日。

评估基准日是确认资产、评估价格的基准时间。

评估基准日的确定，是委托方根据本次评估工作的总体安排及以下具体情况择定的：

所选定的评估基准日临近期间，国内、国际市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内。因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据



1. 湖南投资集团股份有限公司与本公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
3. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
5. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第11号）
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；
7. 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）；
10. 《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》（国务院第55号令）；
11. 《调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财政部 国土资源部 中国人民银行财综[2006]48号）；
12. 《长沙市人民政府关于印发《长沙市国有土地有偿使用规定》的通知》(长政发〔2006〕19号文件)；
13. 《长沙市土地利用总体规划》（1997-2010）；
14. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）
15. 其他有关法律法规。

(三) 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. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；



8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；
9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
10. 《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；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
12. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等。

#### （四）权属依据

《中华人民共和国国有土地使用证》。

#### （五）取价依据

1. 《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）；
2. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）；
3. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准GB/T18508—2014）；
4. 《全国资产评估价格信息》；
5. 《2016年最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 《长沙县人民政府关于公布实施长沙县城镇基准地价更新成果的通知》（长县政函〔2014〕8号）及长沙县空港城土地级别与基准地价图；
7. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料；
8. 其他有关取价标准。

#### （六）参考资料及其他有关依据

1. 产权持有单位提供的《无形资产---土地使用权清查评估申报明细表》；
2. 委托方、产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托方及产权持有单位承诺函；
4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；。
5. 产权持有单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、假设开发法等。根据当地地产市场发育实际状况，结合待估宗地的具体特点、土地用途及估价目的，并对委托方提供的和评估人员勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。



本次评估设定待估宗地为商业用地，在充分收集估价所需资料的基础上，经过综合分析，决定采用基准地价法和市场比较法进行评估。选取基准地价法和市场比较法作为本次评估的基本方法，这是出于以下考虑：估价对象处于基准地价覆盖范围内，适宜采用基准地价法进行评估；待估宗地区域内同级别或同区域土地交易案例足够，适合使用市场比较法的进行评估；委托方无法提供待估宗地规划要点资料，且区域内缺乏纯商业房地产案例，不适宜选取假设开发法进行评估。

## （二）评估方法介绍

### 1. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照待估宗地相同土地级别的各种修正因素说明表，根据土地使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正得出估价对象地价的一种方法。基准地价系数修正法公式如下：

$$P_{\text{商}} = P_0 \times (1 + \sum K_i) \times K_v \times K_n \times K_t \times K_d \times K_p \times K_s - K_f$$

式中：  $P_0$  --- 级别基准地价

$\sum K_i$  --- 宗地修正系数表中各因素修正值之和；

$K_n$  --- 宗地使用年期修正系数；

$K_v$  --- 容积率修正系数；

$K_t$  --- 期日修正系数；

$K_d$  --- 土地深度修正系数；

$K_p$  --- 宗地位置偏离度修正系数；

$K_s$  --- 宗地形状与面积修正数；

$k_f$  --- 开发程度修正额。

### 2. 市场法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。计算公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：  $V$  --- 估价对象价格；

$V_B$  --- 比较实例价格；



- A ---估价对象情况指数/比较实例宗地情况指数；
- B ---估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；
- D ---估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；
- E ---估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

具体测算思路是：

- ① 确定比较案例；
- ② 建立价格可比基础；
- ③ 进行交易情况修正；
- ④ 进行估价期日修正；
- ⑤ 进行区域因素修正；
- ⑥ 进行个别因素修正；
- ⑦ 求出比准价格；

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，自2016年11月29日开始至2016年12月22日。

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各



资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

### （一）一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### 2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 3. 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，彼此都有获取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。

### （二）特殊假设

1. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、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. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

4. 政策一致假设：是假定产权持有单位会计政策与核算方法无重大变化。



5. 评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，截止于2016年11月30日，在持续使用假设前提下，湖南投资集团股份有限公司委估的土地使用权价值为3,359.64万元整，土地使用权评估价值较账面价值评估增值2,318.16万元，增值率为222.58%。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## 九、特别事项：

### （一）产权瑕疵

根据湖南投资集团股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权瑕疵事项。

### （二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据湖南投资集团股份有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

根据湖南投资集团股份有限公司的承诺无对评估结论有重大影响的评估基准日期后重大事项。

### （四）其他需要说明的重要事项

1. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
2. 本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应关注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

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估结论是在以2016年11月30日为评估基准日时，湖南投资集团股份有



限公司拟了解土地使用权市场价值客观公允反映。在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。

（四）本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2016年11月30日起至2017年11月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为：2016年12月22日 。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：



## 评估报告附件

- 附件一：存货---开发成本（土地使用权）评估明细表；
- 附件二：土地使用权证复印件；
- 附件三：委托方和产权持有单位的承诺函；；
- 附件四：签字注册资产评估师的承诺函；；
- 附件五：评估机构《企业法人营业执照》；
- 附件六：评估机构《评估机构资格证书》；
- 附件七：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》；
- 附件八：签字注册资产评估师资格证书；

