

**湖南投资集团股份有限公司
拟进行土地置换所涉及的土地使用权
市场价值
评估报告**

开元评报字[2017]1-024号



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

二〇一七年三月二十一日

内 容	页 次
资产评估师声明	1
摘 要	2
评估报告	5
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	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	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
评 估 报 告 附 件	17

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进行土地置换 所涉及的土地使用权市场价值评估报告 摘 要

开元评报字[2017]1-024 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，采用基准地价修正法、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进行土地置换所涉及的国有出让土地使用权在 2017 年 3 月 1 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进行土地置换涉及的国有出让土地使用权于评估基准日 2017 年 3 月 1 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进行土地置换涉及的土地使用权的市场价值；评估范围具体见下表：

序号	产权所有人	对应权证号	土地位置	土地面积(m ²)	备注
宗地 1	湖南投资集团股份有限公司	长国用（2010）第 047654 号	开福区新港镇金霞大道	2,218.41	
宗地 2	湖南投资集团股份有限公司	长国用（2011）第 055600 号	开福区芙蓉北路	3,635.83	宗地 2 为长国用（2011）第 055600 号权证的一部分
宗地 3	湖南投资集团股份有限公司	长国用（2008）第 007027 号	开福区金霞村、戴家河村	43,524.58	
宗地 4	湖南投资集团股份有限公司	长国用（2011）第 055600 号	开福区芙蓉北路	1,629.90	宗地 4 为长国用（2011）第 055600 号权证的一部分
宗地 5	长沙市国土资源局（长沙交通投资控股集团有限公司）		开福区芙蓉北路	48,962.93	尚未取得土地使用权证
宗地 6	长沙市国土资源局（长沙交通投资控股集团有限公司）		开福区芙蓉北路	2,045.79	尚未取得土地使用权证

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 3 月 1 日。

五、评估方法：基准地价修正法、市场比较法、假设开发法

六、评估结论：

经评估，评估对象于评估基准日 2017 年 3 月 1 日的市场价值见下表：

序号	产权持有单位	土地面积(m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估价值 (万 元)
宗地 1	湖南投资集团股份有限公司	2,218.41	6,540.00	1,450.84
宗地 2	湖南投资集团股份有限公司	3,635.83	6,405.00	2,328.75
宗地 3	湖南投资集团股份有限公司	43,524.58	3,115.00	13,557.91
宗地 4	湖南投资集团股份有限公司	1,629.90	1,971.00	321.25
湖南投资集团股份有限公司合计		51,008.72		17,658.75
宗地 5	长沙市国土资源局(长沙交通 投资控股集团有限公司)	48,962.93	3,852.00	18,860.52
宗地 6	长沙市国土资源局(长沙交通 投资控股集团有限公司)	2,045.79	3,543.00	724.82
长沙市国土资源局(长沙交通投资控股集 团有限公司)合计		51,008.72		19,585.34

其中湖南投资集团股份有限公司的置换土地市场价值为 **17,658.75 万元(大写为人民币壹亿柒仟陆佰伍拾捌万柒仟伍佰元整)**，长沙市国土资源局（长沙交通投资控股集团有限公司）的置换土地市场价值为 **19,585.34 万元(大写为人民币壹亿玖仟伍佰捌拾伍万叁仟肆佰元整)**。

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）权属资料不全或者存在瑕疵的情形

宗地 2、宗地 4 同属于长国用（2011）第 055600 号权证的一部分，尚未办理分割手续；宗地 5、宗地 6 属储备用地，尚未取得国有土地使用权证。

二）评估资料不完整的情况

宗地 1、宗地 2、宗地 4、宗地 5、宗地 6 尚未获得正式的控制性规划指标，本次评估根据《长沙市鹅秀组团控制性详细规划修编——控制指标对比图》中所载明的控制条件进行评估测算；宗地 3 则是根据土地出让合同中的规划容积率进行估算。

三）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。

四）其他事项说明

无。

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 2017 年 3 月 21 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
拟进行土地置换所涉及的土地使用权市场价值
评估报告**

开元评报字[2017]1-024 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，采用基准地价修正法、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进行土地置换所涉及的土地使用权在2017年3月1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，产权持有单位为湖南投资集团股份有限公司与长沙市国土资源局（长沙交通投资控股集团有限公司）。

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）（证券代码：000548）

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湖南投资集团股份有限公司与长沙市国土资源局（长沙交通投资控股集团有限公司），长沙交通投资控股集团有限公司（以下简称“长沙交投”）基本情况如下：

单位全称：长沙交通投资控股集团有限公司

注册地址：湖南省长沙市雨花区沙湾路300号

企业类型：有限责任公司(国有独资)

企业法人营业执照注册号：91430100792398749D

注册资本：300000.00万人民币

法定代表人：席超波

经营范围：交通项目的建设、投资和投资管理；土地开发；公共交通基础设施投资、建设、经营；资产经营、租赁；城市公交IC卡的经营；公交高新技术信息网络开发、咨询服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告；（以下限分支机构凭许可证经营）出租车经营、市内公共交通运输；汽车维修。（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）

三)委托方与产权持有单位的关系

湖南投资集团股份有限公司拟与长沙交通投资控股集团有限公司进行土地置换。

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进行土地置换所涉及的土地使用权于评估基准日 2017 年 3 月 1 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进行土地置换涉及的土地使用权的市场价值；评估范围具体见下表：

序号	产权所有人	对应权证号	土地位置	土地面积(m ²)	备注
宗地 1	湖南投资集团股份有限公司	长国用（2010）第 047654 号	开福区新港镇金霞大道	2,218.41	
宗地 2	湖南投资集团股份有限公司	长国用（2011）第 055600 号	开福区芙蓉北路	3,635.83	宗地 2 为长国用（2011）第 055600 号权证的一部分
宗地 3	湖南投资集团股份有限公司	长国用（2008）第 007027 号	开福区金霞村、戴家河村	43,524.58	
宗地 4	湖南投资集团股份有限公司	长国用（2011）第 055600 号	开福区芙蓉北路	1,629.90	宗地 4 为长国用（2011）第 055600 号权证的一部分

宗地 5	长沙市国土资源局 (长沙交通投资控股 集团有限公司)		开福区芙蓉北 路	48,962.93	尚未取得土地 使用权证
宗地 6	长沙市国土资源局 (长沙交通投资控股 集团有限公司)		开福区芙蓉北 路	2,045.79	尚未取得土地 使用权证

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

本次委估的六宗地位于长沙市开福区鹅秀组团，均位于芙蓉北路东侧。根据《长沙市鹅秀组团控制性详细规划修编——控制指标对比图》与土地出让合同，各宗地规划条件如下表：

序号	土地用途	容积率	剩余使用年限
宗地 1	商业	≤5.5	至 2051 年 12 月 18 日，剩余 34.8 年
宗地 2	商业	≤5	至 2051 年 12 月 18 日，剩余 34.8 年
宗地 3	住宅	≤1.15	至 2051 年 12 月 18 日，剩余 34.8 年
宗地 4	商业	≤1.8	至 2051 年 12 月 18 日，剩余 34.8 年
宗地 5	商业	≤3	剩余 40 年
宗地 6	商业	≤3	剩余 40 年

注：宗地 3 土地出让合同上注明为 7 级地容积率为 1.3、8 级地容积率为 1.0，并没有注明 7 级地与 8 级地对应面积或比例，本次评估取其平均值 1.15 做为该宗地的容积率。

估价对象四至情况如下表：

序号	宗地位置	四至			
		东	西	南	北
宗地 1	开福区新港镇 金霞大道	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地
宗地 2	开福区芙蓉北 路	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地
宗地 3	开福区芙蓉北 路	冯家冲未开发 用地	芙蓉北路	新安路	冯家冲未开发 用地
宗地 4	开福区芙蓉北 路	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地
宗地 5	开福区芙蓉北 路	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地	冯家冲未开发 用地	新安路
宗地 6	开福区金霞村、 戴家河村	秀峰公园	芙蓉北路	秀峰公园	秀峰公园

估价对象实际开发程度及相关利用条件如下表：

宗地名 称	形状	交通条件或临 路状况	地质条件	土地实际开发程度
----------	----	---------------	------	----------

宗地 1	规则	临支路	承载力 ≥ 30 吨/平方米	宗地红线外六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地不平整
宗地 2	规则	临新安路	承载力 ≥ 30 吨/平方米	宗地红线外六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地不平整
宗地 3	规则	临芙蓉北路	承载力 ≥ 30 吨/平方米	宗地红线外六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地部分平整
宗地 4	规则	不临路	承载力 ≥ 30 吨/平方米	宗地红线外六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地不平整
宗地 5	规则	不临路	承载力 ≥ 30 吨/平方米	宗地红线外六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地不平整
宗地 6	规则	临新安路	承载力 ≥ 30 吨/平方米	宗地红线外六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气），红线内六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）及场地不平整

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 2017 年 3 月 1 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、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 9、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〔2011〕230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〔2011〕230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、《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2008〕217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、估价对象规划控制指标（长沙市鹅秀组团控制性详细规划修编——控制指标对比图）；
- 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。

（一）商业地产

1、采用的方法

由于估价对象位于长沙市开福区，通过收集近年的交易案例，可以找到与估价对象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。

估价对象土地规划用途为商服用地，处于长沙市城区基准地价覆盖范围内，属于五级商服范围，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

2、不采用的方法

由于估价对象土地利用方式为商服用地，为收益性物业，不适宜采用成本逼近

法评估。

由于估价对象至估价时点尚未开发建设完成，无法产生直接收益，故难以采用收益还原法评估。

由于估价对象所在区域开发程度不高，难以找到开发完成后商业物业交易价格，无法估算开发完成后商业物业价值，故不采用假设开发法进行评估。

综上，本次评估对商业用地分别采用市场比较法和基准地价修正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）住宅用地

1、采用的方法

估价对象所在区域有较多建成后住宅物业，可以估算开发完成后住宅物业价值，故可以采用假设开发法进行评估。

估价对象土地规划用途为住宅用地，处于长沙市城区基准地价覆盖范围内，属于五级商服范围，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

2、不采用的方法

由于估价对象土地利用方式为住宅用地，不适宜采用成本逼近法评估。

由于估价对象至估价时点尚未开发建设完成，无法产生直接收益，故难以采用收益还原法评估。

由于估价对象所在区域近年住宅用地交易量较少，无法找到合适的可比案例，故难以采用市场比较法进行评估。

综上所述，本次评估对住宅用地分别采用假设开发法和基准地价修正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。

3、基准地价修正法

基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，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，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价修正法计算其公式如下：

$$P=(P_0 \times V - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_v \times K_t \times K_p \times K_s$$

P_0 ——楼面基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

K_n ——出让年期修正系数；

K_t ——估价期日修正系数；

K_v ——宗地容积率修正系数；

K_p ——宗地位置偏离度修正系数；

K_s ——宗地形状与面积修正系数；

K_f ——开发程度修正值。

八、评估程序实施过程 and 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、假设估价对象能够按照目前收集资料所记载的规划条件（《长沙市鹅秀组团控制性详细规划修编——控制指标对比图》与土地出让合同）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。

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估价对象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，评估对象于评估基准日 2017 年 3 月 1 日的市场价值见下表：

序号	产权持有单位	土地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)
宗地 1	湖南投资集团股份有限公司	2,218.41	6,540.00	1,450.84

宗地 2	湖南投资集团股份有限公司	3,635.83	6,405.00	2,328.75
宗地 3	湖南投资集团股份有限公司	43,524.58	3,115.00	13,557.91
宗地 4	湖南投资集团股份有限公司	1,629.90	1,971.00	321.25
湖南投资集团股份有限公司合计		51,008.72		17,658.75
宗地 5	长沙市国土资源局(长沙交通投资控股集团有限公司)	48,962.93	3,852.00	18,860.52
宗地 6	长沙市国土资源局(长沙交通投资控股集团有限公司)	2,045.79	3,543.00	724.82
长沙市国土资源局(长沙交通投资控股集团有限公司)合计		51,008.72		19,585.34

其中湖南投资集团股份有限公司的置换土地市场价值为 **17,658.75 万元**(大写为人民币壹亿柒仟陆佰伍拾捌万柒仟伍佰元整),长沙市国土资源局(长沙交通投资控股集团有限公司)的置换土地市场价值为 **19,585.34 万元**(大写为人民币壹亿玖仟伍佰捌拾伍万叁仟肆佰元整)。

十一、特别事项说明

一) 权属资料不全或者存在瑕疵的情形

宗地 2、宗地 4 同属于长国用(2011)第 055600 号权证的一部分,尚未办理分割手续;宗地 5、宗地 6 属储备用地,尚未取得国有土地使用权证。

二) 评估资料不完整的情况

宗地 1、宗地 2、宗地 4、宗地 5、宗地 6 尚未获得正式的控制性规划指标,本次评估根据《长沙市鹅秀组团控制性详细规划修编——控制指标对比图》中所载明的控制条件进行评估测算;宗地 3 则是根据土地出让合同中的规划容积率进行估算。

三) 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。

四) 其他事项说明

无。

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,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 2017 年 3 月 21 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人(或授权代表):

资产评估师:

资产评估师:

评 估 报 告 附 件

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