

**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
评估说明**

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

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 -----	5
三、资产评估技术说明 -----	5
四、特殊事项说明 -----	19
五、评估结论 -----	19
一)评估结论 -----	19
二)评估结论成立的条件 -----	20
三)评估结论的效力 -----	20
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

二〇一七年三月二十一日

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）

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) 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：长沙，湖南省省会，古称潭州，别名“星城”，地处湖南省东部偏北，湘江下游和湘浏盆地西缘，是长江中游地区重要的中心城市，全国“两

型社会”综合配套改革试验区、中南地区重要的工商业城市，中国重要粮食生产基地、能源原材料基地、装备制造业基地和综合交通运输枢纽，湖南省政治、经济、文化、科教和商贸中心。

长沙总面积1.1819万平方公里，其中城区面积2185平方公里；2015年至今，辖6个区（天心、芙蓉、开福、雨花、岳麓与望城）、2个县，代管1个县级市，设有5个国家级开发区和9个省级园区；常住总人口743.18万。

自然气候：长沙属亚热带季风气候，气候特征是：气候温和，降水充沛，雨热同期，四季分明。长沙市区年平均气温17.2℃，各县16.8℃—17.3℃，年积温为5457℃，市区年均降水量1361.6毫米，各县年均降水量1358.6—1552.5毫米。长沙夏冬季长，春秋季节短，夏季约118—127天，冬季117—122天，春季61—64天，秋季59—69天。春温变化大，夏初雨水多，伏秋高温久，冬季严寒少。3月下旬至5月中旬，冷暖空气相互交绥，形成连绵阴雨低温寡照天气。从5月下旬起，气温显著提高，夏季日平均气温在30℃以上有85天，气温高于35℃的炎热日，年平均约30天，盛夏酷热少雨。9月下旬后，白天较暖，入夜转凉，降水量减少，低云量日多。从11月下旬至第二年3月中旬，节届冬令，长沙气候平均气温低于0℃的严寒期很短暂，全年以1月最冷，月平均为4.4℃—5.1℃，越冬作物可以安全越冬，缓慢生长。

交通条件：

铁路：长沙是国家重要的交通枢纽，京广铁路贯穿城区南北，沪昆铁路连接东西；京广高速铁路与沪昆高速铁路在长沙火车南站交汇。此外还有连接长沙与常德石门的石长铁路。规划建设的重庆—长沙—厦门铁路将从长沙西站引出。

公路：连接和贯穿长沙城区的高速公路有京港澳、长永、长吉、长张、长潭西、长沙绕城高速公路、机场和长株高速等。连接长沙的国道有106国道、107国道和319国道。

航空：长沙的民用机场有长沙黄花国际机场，长沙黄花国际机场位于长沙东郊的长沙县黄花镇，距离市区约22公里，有长沙机场高速公路和长永高速公路直达。机场可直航境内75个主要城市和香港、曼谷、首尔、釜山、大阪等境外城市。

水运：长沙港可通江入海，共与长江沿岸及南京、上海、连云港等港口通航。长沙轮船客运中心站每天有到益阳、津市、安乡、常德、茅草街、湘潭、湘阴、岳阳等地的班船。

轨道交通：长沙轨道交通，是服务于长沙市的轨道交通系统，共运营的线路有长沙地铁1号线、长沙地铁2号线、长沙磁浮快线。长沙地铁2号线已于2014年4月29日运

营；长沙磁浮快线已于2016年5月6日运营，该线路是中国首条拥有完全自主知识产权的中低速磁浮铁路；长沙地铁1号线已于2016年6月28日运营。

（二）区域因素

委估宗地位于开福区，开福区隶属于湖南省长沙市，位于长沙市主城区北部，是长沙市内五区之一。开福区东与长沙县、芙蓉区接界，西与岳麓区毗连，北与望城区相邻，南与天心区相接，下辖16个街道，土地总面积188平方公里，其中建城区面积65平方公里，总人口58万。

开福区因千年古刹开福寺而得名，拥有开福寺、潮宗古街、湖南省博物馆、长沙市博物馆、沙坪湘绣博物馆、世界之窗、海底世界等旅游景点。京广铁路和107国道穿城而过，距黄花国际机场仅20公里，有霞凝深水港码头。

估价对象所在区域位置较优、交通便利、基础设施完善度高、公用设施完备度较高、规划条件无限制等，这些因素有利于地价的增值，区域环境条件对地价略有影响，但其有利因素对区域地价的上升影响远大于不利因素的影响，故该区域区域因素条件较优，对估价对象价格有一定积极影响。

二）估价方法

（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、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。

2、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3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。

(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：

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。

三）估价过程

（一）商业用地评估过程

对商业用地分别采用基准地价修正法与市场比较法进行评估，以宗地 5 为例；

A、基准地价修正法

根据《城镇土地估价规程》与《长沙市市区土地定级和基准地价评估技术报告》，商业用途基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

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

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；

Kf——开发程度修正值。

1、确定待估宗地的土地级别及楼面基准地价（ P_0 ）

待估宗地位于长沙市开福区鹅秀组团，根据《长沙市市区商业用地土地级别与基准地价图》，确定待估宗地所处的土地级别为五级，楼面基准地价为 1677.78 元/平方米。

2、确定开发程度修正（Kf）

基准地价设定的开发程度为“五通一平”，本次待估宗地的开发程度为“六通不平整”，需进行开发程度修正，根据《长沙市市区土地定级和基准地价评估技术报告》，故开发程度修正为 35 元/平方米。

3、确定期日修正系数（Kt）

长沙市城市基准地价评估技术成果的期日为 2013 年 12 月 31 日，而待估宗地评估期日为 2017 年 3 月 1 日，根据城市地价动态监测系统，确定期日修正系数为 1.1036。

4、土地深度修正系数 Kd

宗地不临路，且深度大于 25 米，故土地深度修正系数 Kd 为 1。

5、容积率修正系数 Kv：

委估宗地的容积率为 3 根据《长沙市市区土地定级和基准地价评估技术报告》，故容积率修正系数为 0.9081。

6、 $\sum K_i$ 宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和 $\sum K_i$

将待估宗地的区域因素和个别因素与所处区域的平均条件相比较，得出待估宗地的修正系数如下：

因素	因子	具体情况	优劣程度	取值
繁华程度	距市级商服中心距离（米）	15037-	劣	-0.0417
	距区级商服中心距离（米）	8203-	劣	-0.0123
道路通达度	临街道路状况	支路	劣	-0.0235
公交便捷度	500 米内站点数	<3	劣	-0.0227
对外交通便利度	距客运长途汽车站距离	6810-	劣	-0.0025
	距客运火车站距离	15700-	劣	-0.0083
基本设施完备度	水电气综合保证率	1	优	0.0237
自然条件优劣度	地质状况	>30 吨/m ²	优	0.0134
	自然灾害	大于百年一遇	优	0.0071
人口状况	人口密度	一般	一般	0
城市规划	道路规划	支路	劣	-0.0066
	用地规划	不太适合用途	较差	-0.0124
合计				-0.0858

7、使用年限修正系数 K_n

待估宗地为商业用地，出让状态条件下的法定最高使用年限为 40 年，评估对象剩余使用年限 40 年，则使用年限修正系数则 $K_n = 1$ 。

8、宗地形状与面积修正系数 K_s 的确定

查宗地形状与面积修正系数表, 得 $K_s = 1.08$

9、宗地位置偏离度 K_p 的确定

查宗地位置偏离度修正系数表，得 $K_p = 0.94$

10、临街加价修正系数 K_e 的确定

委估宗地不临街，故不需修正

11、土地价格的计算

根据公式：

$$\begin{aligned} \text{宗地单价} &= (P_0 - k_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_v \times K_t \times K_d \times K_p \times K_s \\ &= (1677.78 \times 3 - 0) \times (1 - 0.0858) \times 1 \times 0.9081 \times 1.1036 \times 1.00 \times 0.94 \\ &\quad \times 1.08 \\ &= 4649 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

B、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：

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

$$\text{评估单价} = (\text{比准价格 A} + \text{比准价格 B} + \text{比准价格 C}) / 3$$

$$\text{评估值} = \text{评估单价} \times \text{土地面积}$$

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
宗地位置	开福区芙蓉北路	金霞经济开发区	金霞经济开发区	金霞经济开发区

交易日期	2017年3月1日	2015年9月1日	2016年10月24日	2016年10月24日
成交价格(万元)		3,805.00	19,605.00	11,716.00
土地使用权面积(m ²)	49,806.08	19,457.30	95,496.37	52,750.14
成交单价(元/m ²)		1,955.56	2,052.96	2,221.04
土地容积率	3.00	1.40	1.20	2.00
成交单价(元/m ²) (楼面地价)		1,396.83	1,710.80	1,110.52
土地开发程度	六通不平整	六通一平	六通一平	六通一平
土地用途	商业用地	商务金融用地	批发零售用地	商务金融用地
剩余使用年限	40年	40年	40年	40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
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

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			开福区芙蓉北路	金霞经济开发区	金霞经济开发区	金霞经济开发区
成交单价(元/m ²) (楼面地价)			待估	1,396.83	1,710.80	1,110.52
土地用途			商业用地	商务金融用地	批发零售用地	商务金融用地
成交日期				2015年9月1日	2016年10月24日	2016年10月24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	繁华程度	距市级商服中心距离(米)	15037-	15037-	15037-	15037-
		距区级商服中心距离(米)	8203-	8203-	8203-	8203-
	道路通达度	临街道路状况	支路	交通型主干道	交通型主干道	交通型主干道
	公交便捷度	500米内站点数	<3	<3	<3	<3
	对外交通便利度	距客运长途汽车站距离	6810-	6810-	6810-	6810-
		距客运火车站距离	15700-	15700-	15700-	15700-
	基本设施完备度	水电气综合保证率	100%	100%	100%	100%

	自然条件优劣度	地质状况	>30 吨/m ²	>30 吨/m ²	>30 吨/m ²	>30 吨/m ²
		自然灾害	大于百年一遇	大于百年一遇	大于百年一遇	大于百年一遇
	人口状况	人口密度	一般	一般	一般	一般
	城市规划	道路规划	支路	次干道	次干道	次干道
		用地规划	不太适合用途	较适用途	较适用途	较适用途
个别因素	剩余使用年限		40 年	40 年	40 年	40 年
	宗地偏移度		一般	一般	一般	一般
	容积率修正		3.00	1.40	1.20	2.00
	宗地面积与形状		大于 5000 平方米	大于 5000 平方米	大于 5000 平方米	大于 5000 平方米
	临街状况		无	临一面街	临一面街	临一面街
	土地开发程度		六通不平整	六通一平	六通一平	六通一平

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. 00	100. 00	100. 00	100. 00
土地用途		100. 00	100. 00	100. 00	100. 00
成交日期		100. 00	95. 92	99. 30	99. 30
区域因素		100. 00	105. 04	105. 04	105. 04
个别 因素	剩余使用年限	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00
	宗地偏移度	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00
	容积率修正	100	98. 42	98. 22	99. 01
	宗地面积与形状	100. 00	100. 00	100. 00	100. 00
	临街修正	100. 00	103. 00	103. 00	103. 00
	土地开发程度	100. 00	104. 71	104. 71	104. 71

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	1,396.83	1,710.80	1,110.52
位置	1.0000	1.0000	1.0000

土地用途	1.0000	1.0000	1.0000
成交日期	1.0425	1.0070	1.0070
区域因素	0.9520	0.9520	0.9520
个别因素	剩余使用年限	1.0000	1.0000
	宗地偏移度	1.0000	1.0000
	容积率修正	1.0161	1.0181
	宗地面积与形状	1.0000	1.0000
	临街修正	0.9709	0.9709
	土地开发程度	0.9550	0.9550
比准价格（元/ m ² ）	1,305.98	1,548.19	996.94
权重	1/3	1/3	1/3
评估单价（元/m ² ）（楼面单价）	1,284.00		
容积率	3		
评估单价（元/m ² ）	3,852.00		

则宗地市场法评估单价为 3852 元/平方米

C、商业用地评估单价确定

按基准地价修正法与市场比较法评估各宗地单价有一定差异，考虑到基准地价修正法的基准日为 2013 年 12 月 31 日，不能如实反应当前土地市场的交易情况，而市场比较法是参考区域类似地块的交易价格进行分析比较，最终得出评估单价。故综合考虑，选取市场比较法评估单价做为最终评估单价。详见下表：

序号	基准地价修正法（元/m ² ）	市场比较法评估单价（元/m ² ）	最终评估单价（元/m ² ）
宗地 1	6,894.00	6,540.00	6,540.00
宗地 2	6,700.00	6,405.00	6,405.00
宗地 4	2,639.00	1,971.00	1,971.00
宗地 5	4,649.00	3,852.00	3,852.00
宗地 6	4,152.00	3,543.00	3,543.00

（二）住宅用地评估过程

住宅用地采用基准地价修正法与假设开发法进行评估

A、基准地价修正法

根据《城镇土地估价规程》与《长沙市市区土地定级和基准地价评估技术报告》，商业用途基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

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

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。

1、确定待估宗地的土地级别及楼面基准地价（ P_0 ）

待估宗地位于长沙市开福区鹅秀组团，根据《长沙市市区住宅用地土地级别与基准地价图》，确定待估宗地所处的土地级别为五级，楼面基准地价为 1250 元/平方米。

2、确定开发程度修正（ K_f ）

基准地价设定的开发程度为“五通一平”，本次待估宗地的开发程度为“六通部分平整”，需进行开发程度修正，根据《长沙市市区土地定级和基准地价评估技术报告》，故开发程度修正为 15 元/平方米。

3、确定期日修正系数（ K_t ）

长沙市城市基准地价评估技术成果的期日为 2013 年 12 月 31 日，而待估宗地评估期日为 2017 年 3 月 1 日，根据城市地价动态监测系统，确定期日修正系数为 1.1175。

4、容积率修正系数 K_v ：

委估宗地的容积率为 1.15，根据《长沙市市区土地定级和基准地价评估技术报告》，故容积率修正系数为 1。

5、 $\sum K_i$ 宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和 $\sum K_i$

将待估宗地的区域因素和个别因素与所处区域的平均条件相比较，得出待估宗地的修正系数如下：

因素	因子	具体情况	优劣程度	取值
繁华程度	距市级商服中心距离(米)	15017-	劣	-0.0024
	距区级商服中心距离(米)	8206-	劣	-0.0136
道路通达度	临街道路状况	混合型主干道	优	0.0214
公交便捷度	距公交站点距离	7--5	一般	0
对外交通便利度	距客运长途汽车站距离	4386-5484	一般	0
	距客运火车站距离	15780-	劣	-0.0065
基本设施完备度	水电气综合保证率	100%	优	0.0238
公用设施完善度	距中学距离	-1061	优	0.0057
	距小学距离	-1264	优	0.0077
	距医院距离	-2726	优	0.0074
	距文体设施距离	-6855	优	0.0155

环境质量优劣度	距公园绿地距离	-2082	优	0.0232
自然条件优劣度	地质状况	>30 吨/m ²	优	0.0052
	自然灾害	大于百年一遇	优	0.1343
人口状况	人口密度	一般	一般	0
城市规划	道路规划	主干道	优	0.0068
	用地规划	一般用途	一般	0
合计				0.2285

6、使用年限修正系数 K_n

待估宗地为住宅用地，出让状态条件下的法定最高使用年限为 70 年，评估对象剩余使用年限 34.8 年，根据计算公式

$$K_n = [1 - 1 / (1 + R_d)^{m_1}] / [1 - 1 / (1 + R_d)^m]$$

则使用年限修正系数则 $K_n = 0.9251$ 。

7、宗地形状与面积修正系数 K_s 的确定

查宗地形状与面积修正系数表，得 $K_s = 1.06$

8、宗地位置偏离度 K_p 的确定

查宗地位置偏离度修正系数表，得 $K_p = 0.97$

9、土地价格的计算

根据公式：

$$\begin{aligned} \text{宗地单价} &= (P \times V - k_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_v \times K_t \times K_p \times K_s \\ &= (1250 \times 1.15 - 15) \times (1 + 0.2285) \times 0.9251 \times 1 \times 1.1175 \times 0.97 \times 1.06 \\ &= 1858 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

B、假设开发法

1、完工价值的确定

根据委估宗地的规划条件：

确定可售面积见下表：

土地面积 (m ²)	43,524.58	规划容积率	1.15
建筑密度 (%)		总建筑面积 (m ²)	50,053.27
商业面积		住宅面积	50,053.27

通过对项目周边的房地产市场进行了调研，通过与长沙市各楼盘营销人员、已购房业主的沟通，对该区域的市场行情进行了了解。考虑到委估地块的地理位置与用途，并结合目前长沙市房地产市场的销售趋势，预测住宅销售单位约为 8000 元/平方米，则项目开发收入如下表所示：

项目	面积	预测销售单价	销售总价
			销售总价 = 单价 × 指标

可售住宅面积 (m ²)	50,053.27	8,000	40,042.61
--------------------------	-----------	-------	-----------

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：

项目	单价	计算基数	尚需投入建筑成本
建安成本	2380		11,912.67
其中：建筑工程造价	1250	50,053.27	6,256.66
安装工程造价	260	50,053.27	1,301.38
装修工程造价	310	50,053.27	1,551.65
配套设施设备造价	560	50,053.27	2,802.98
前期及专业费用			1,791.91
小计			13,704.58

其中，前期及专业费用的明细如下：

项目	费率
勘察设计费	建安造价×2.00%
工程监理费	建安造价×1.50%
报建费用（劳保基金等）	建安造价×3.50%
基础设施配套费	建筑面积×120
不可预见费	建安造价×3.00%
合计	建安造价×10.00%+建筑面积×120

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，按销售收入的 3.57% 估算。

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 3.09% 估算。

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，假设土地成本为 V，一次投入。

6、销售税费

在开发过程中支出的税费主要有：增值税及附加，计算如下：

序号	项目	税率	计算口径
1	进项税	11%	销售收入扣减土地价值
2	销项税	11%与 6%	建安工程费按 11%，勘察设计费、工

			程监理费按 6%计算
3	应缴增值税		进项减销项
4	应缴税金及附加	12%	应缴增值税的 12%

其中土地成本为 V

7、投资利润

查阅 WIND 咨询，同行业近三年投资利润率为 17.76%，则应扣减的投资利润计算如下：

投资利润 = (尚需投入成本 + 管理费用 + 销售费用) × 投资利润率

8、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 - 投资利润

评估值 $V = 40,042.61 - 13,704.58 - 1,429.52 - (14.94\% V + 1,180.21) - 1,237.32 - (3,095.74 - 0.1110V) - (17.76\% V + 2,907.56)$

评估值 $V = 13,559.22$ 万元

则土地评估单价为 $13,559.22 \div 43,524.58 \times 10000 = 3,115.00$ 元/平方米

C、住宅用地土地评估单价的确定

采用基准地价修正法与假设开发法进行测算得出的土地评估单价差异较大，考虑到基准地价基准日为 2013 年 12 月 31 日，距离评估基准日有一定时间，不能如实反映当前土地市场行情，故综上所述，委估宗地采用假设开发法的结果确定土地使用权的最终市场价值，具体见下表：

序号	假设开发法评估单价 (元/m ²)	基准地价修正法评估单价 (元/m ²)	最终评估单价 (元/m ²)
宗地 3	3,115.00	1,858.00	3,115.00

(三) 评估结果确定

综上，各宗地评估结果确定如下表：

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	2,045.79	3,543.00	724.82

投资控股集团有限公司)			
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

四、特殊事项说明

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。

五、评估结论

一) 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**)。

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）（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、关于经济行为的说明

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、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。

四、关于评估基准日的说明

本次评估选取的评估基准日为 2017 年 3 月 1 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)

二〇一七年三月三日