

湖南大齐牧业有限公司
拟了解土地使用权年租金市场价值
评估报告

开元评报字[2017]1-079号



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

二〇一七年三月一日

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
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

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对评估对象可实现价格的保证。

湖南大齐牧业有限公司 拟了解土地使用权年租金市场价值评估报告 摘 要

开元评报字[2017]1-079 号

开元资产评估有限公司接受湖南大齐牧业有限公司的委托，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、市场比较法与收益还原法对湖南大齐牧业有限公司拟了解的土地使用权年租金在 2017 年 2 月 28 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大齐牧业有限公司提供拟了解的土地使用权年租金于评估基准日 2017 年 2 月 28 日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围：

本次评估的对象为位于湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村的两宗土地使用权年租金市场价值；评估范围为湖南省粮油食品进出口集团有限公司于评估基准日拥有的位于湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村的两宗土地使用权。评估范围具体见下表：

土地权证编号	土地位置	土地用途	面积 (m ²)
湘国用(2001)字第 103 号	湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村	工业	65,790.50
湘国用(2001)字第 104 号	湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村	工业	2,067.60
合计			67,858.10

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 2 月 28 日。

五、评估方法：基准地价修正法、市场比较法与收益还原法

六、评估结论：

经评估，委估土地使用权年租金于评估基准日 2017 年 2 月 28 日的市场价值为 264.48 万元/年。

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

1、委估宗地上存在 26 栋房屋及若干构筑物，不在本次评估范围内，本次评估的市场价值仅为土地使用权所对应的年租金，不包含地上房屋与构筑物对土地使用权所产生的协同效应。

2、本评估结果是委估土地使用权在不考虑空置率并假设整体出租的情况下的市场价值，该市场价值包含增值税。

3、本评估结果为评估基准日土地使用权所对应的年租金，未考虑以后年度土地租金上涨或下跌等变动情况。在实际租赁行为中，土地租金可能随租赁年限长短等实际情况发生变化。

4、对单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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 1 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。

**湖南大齐牧业有限公司
拟了解土地使用权年租金市场价值
评估报告**

开元评报字[2017]1-079号



湖南大齐牧业有限公司：

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、市场比较法与收益还原法，对湖南大齐牧业有限公司拟了解的土地使用权年租金在2017年2月28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

本次评估的委托方为湖南大齐牧业有限公司，产权持有单位为湖南省粮油食品进出口集团有限公司。

一）委托方概况

单位全称：湖南大齐牧业有限公司

注册地址：湘潭市岳塘区长潭路荷塘乡五爱村肖家组（荷塘乡政府斜对面）

注册资本：2000.000000 万

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：莫定军

经营范围：生产畜禽及其种苗、畜禽深加工产品和产品自销，并提供饲料方面的生产。

二）产权持有单位概况

单位全称：湖南省粮油食品进出口集团有限公司

注册地址：长沙市芙蓉区竹园路7号

企业类型：有限责任公司(国有独资)

统一社会信用代码：91430000183763173M

注册资本：16661.100000 万人民币

法定代表人：邱卫

经营范围：销售医疗器械（在本企业许可证书核定的范围内经营，有效期至2018年5月19日）；经营法律法规允许的商品和技术的进出口业务及以上商品的国内贸易；销售矿产品、百货、纺织品、日杂、五金、交电、化工（不含危险及监控化学品）、

陶瓷产品、仪器仪表、工艺美术品、普通机械、电子产品、饲料加工原料；收购、销售法律法规允许的农副农产品。

三) 委托方与产权持有单位的关系

委托方为产权持有单位的孙公司，产权持有单位为委托方母公司湖南新五丰股份有限公司的控股股东。

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大齐牧业有限公司提供拟了解的土地使用权年租金于评估基准日 2017 年 2 月 28 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

本次评估的对象为位于湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村的两宗土地使用权年租金市场价值；评估范围为湖南省粮油食品进出口集团有限公司于评估基准日拥有的位于湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村的两宗土地使用权。评估范围具体见下表：

土地权证编号	土地位置	土地用途	面积 (m ²)
湘国用 (2001) 字第 103 号	湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村	工业	65,790.50
湘国用 (2001) 字第 104 号	湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村	工业	2,067.60
合计			67,858.10

二) 委估资产概况

本次委估的宗地位于湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村，宗地产权证列示情况如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	土地终止日期	开发程度	面积 (m ²)	使用权性质
宗地 1	湘国用 (2001) 字第 103 号	湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村	2001/12/7	工业	2028/8/20	五通一平	65,790.50	出让
宗地 2	湘国用 (2001) 字第 104 号	湘潭市岳塘区荷塘乡五爱村	2001/12/7	工业	2028/8/20	五通一平	2,067.60	出让
合计							67,858.10	

根据现场调查并核对土地使用权证附图，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	湘潭市岳塘区荷塘乡	城铁线	宗地 2 与五爱村	五爱村	五爱村

	五爱村				
宗地 2	湘潭市岳塘区荷塘乡 五爱村	宗地 1	五爱村	五爱村	五爱村

估价对象实际开发程度及相关利用条件如下表：

序号	形状	交通条件或 临路状况	地质条件	有无规划 限制	土地实际开发程度
宗地 1	不规则	支路	承载力 ≥ 30 吨/平 方米	无	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
宗地 2	不规则	支路	承载力 ≥ 31 吨/平 方米	无	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

注：委估宗地上存在 26 栋房屋及若干构筑物，房屋为委托方的生产或管理用房，委托宗地在本次评估前亦由委托方租赁使用，根据本次评估目的，房屋及构筑物不在本次评估范围内。

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 2 月 28 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

《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、《中华人民共和国物权法》（主席令第六十三号，2007 年 3 月 16 日）；
- 3、《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)；

4、《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)；

5、《招标投标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)；

6、《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)；

7、《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)；

8、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、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

四)资产权属依据

委估宗地土地使用权证

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、评估人员现场收集的其他资料。

3、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》；

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。

本次评估目的是为湖南大齐牧业有限公司提供拟了解的土地使用权年租金于评估基准日 2017 年 2 月 28 日的市场价值参考依据，由于土地租赁市场并不活跃，难以直接搜集可比案例确定土地租金，故本次通过评估土地使用权的市场价值然后以收益法折算土地年租金的技术路径，最终测算得出土地年租金的市场价值。土地使用权评估方法如下：

估价对象位于湘潭市城区范围内，可以收集到类似土地成交案例，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工业用地，处于湘潭市城镇基准地价覆盖范围内，属于四级范围，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

以市场比较法与基准地价系数修正法评估所得土地使用权市场价值，采用收益还原法可以估算出宗地土地使用权的年租金市场价值。

综上所述，本次评估对委估宗地采用市场比较法、基准地价系数修正法与收益还原法进行评估，经综合处理后得到土地使用权年租金的市场价值。

二)委估资产的评估方法

1、市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

2、基准地价系数修正法

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：

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

P_0 —— 级别基准地价；

$\sum K_i$ ——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；

3、收益还原法

收益还原法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的折现率（资本化率）将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益期限为有限年的计算公式为

$$V = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中： v ：表示土地使用权价格

a ：表示土地使用权年纯收益

r ：表示土地使用权还原利率

n ：表示土地使用权的收益年限

本次评估所求的土地使用权的年租金市场价值，具体评估思路为先根据收益还原法的计算公式（有限年）估算出土地使用权年纯收益（土地价格根据基准地价修正法与市场比较法评估结果确定），然后年纯收益加上管理费用、税金及附加、房地产税后得出年租金。

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、假设产权持有单位所在的行业、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。

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，委估土地使用权年租金于评估基准日 2017 年 2 月 28 日的市场价值为 264.48 万元/年。

十一、特别事项说明

1、委估宗地上存在 26 栋房屋及若干构筑物，不在本次评估范围内，本次评估的



市场价值仅为土地使用权所对应的年租金，不包含地上房屋与构筑物对土地使用权所产生的协同效应。

2、本评估结果是委估土地使用权在不考虑空置率并假设整体出租的情况下的市场价值，该市场价值包含增值税。

3、本评估结果为评估基准日土地使用权所对应的年租金，未考虑以后年度土地租金上涨或下跌等变动情况。在实际租赁行为中，土地租金可能随租赁年限长短等实际情况发生变化。

4、对单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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）本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章、注册资产评估师签字后，方可正式使用；按照相关规定需进行资产评估项目备案或核准的，在取得备案或核准批复后方可正式使用。

（五）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 1 日。



资产评估师：

陈逸群
资产评估师
43000074

资产评估师：

廖博文
资产评估师
43130017

评估报告附件

- 1、委托方与产权持有单位营业执照(复印件);
- 2、宗地土地使用权证(复印件);
- 3、委托方与产权持有单位承诺函;
- 4、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、签字资产评估师的资格证书(复印件)。