债券简称:15潜城投　　债券代码:127337

潜江市城市建设投资开发有限公司

关于公司债券“15潜城投”抵押资产价值跟踪评估结果的公告

根据《上海证券交易所公司债券上市规则》、《2015年潜江市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》、《国有土地使用权抵押合同》和《抵押资产监管协议》的相关规定及约定，潜江市城市建设投资开发有限公司（以下简称“公司”或“潜江城投”）委托湖北众联资产评估有限公司（以下简称“众联评估”）对公司发行的公司债券“15潜城投”涉及的已抵押资产进行了资产价值跟踪评估。

目前，公司对本期债券设定的抵押资产包括：公司合法拥有的位于潜江市王场镇和潜江市新城区318复线六宗土地使用权。

众联评估以2016年12月31日为评估基准日，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对上述已抵押资产进行了评估，并于2017年11月20日出具了众联评报字【2017】第1269号的《潜江市城市建设投资开发有限公司位于潜江市王场镇和潜江市新城区318复线六宗土地使用权价值

评估项目资产评估报告》。

经众联评估综合评定，公司用于抵押的土地评估基准日评估价值为 355,755.68万元。

本期债券涉及的已抵押资产的评估价值总计355,755.68万元，为本期公司债券余额及一年利息的1.99倍。

众联评估本次出具的相关资产评估报告，详见附件。

特此公告。

潜江市城市建设投资开发有限公司

2017年11月27日

众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

潜江市城市建设投资开发有限公司
位于潜江市王场镇和潜江市新城区318复线
六宗土地使用权市场价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2017]第1269号

（共1册，第1册）

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十日

目　录

第一部分 声明 1

第二部分 资产评估报告摘要 4

第三部分 资产评估报告正文 8

一、委托人及其他资产评估报告使用人 9

二、评估目的 10

三、评估对象和评估范围 10

四、价值类型及其定义 12

五、评估基准日 12

六、评估依据 12

七、评估方法 14

八、评估程序实施过程和情况 16

九、评估假设 17

十、评估结论 18

十一、特别事项说明 18

十二、资产评估报告使用限制说明 20

十三、资产评估报告日 20

第四部分 资产评估报告附件 22

第一部分 声明

声明

潜江市城市建设投资开发有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估师不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分 资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受潜江市城市建设投资开发有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对潜江市城市建设投资开发有限公司因2015年发行企业债券涉及的六宗土地使用权抵押资产在2016年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据《关于资产评估的相关说明》的相关内容，本次资产评估是以核实市场价值为目的，对潜江市城市建设投资开发有限公司2015年已发行企业债券涉及的抵押物资产在2016年12月31日的市场价值进行分析、估算并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象是潜江市城市建设投资开发有限公司因2015年发行企业债券涉及的六宗土地使用权抵押资产；评估范围是潜江市城市建设投资开发有限公司位于潜江市王场镇和潜江市新城区318复线的2015年已发债抵押的六宗土地使用权，土地使用权面积共计3,358,213.85平方米，土地详细情况见下表：

土地登记与规划情况一览表

序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	图号	使用权类型	地类（用途）	终止日期	使用权面积（㎡）	《规划条件通知书》	容积率	建筑密度	建筑限高	绿地率
1	潜国用（2014）0110279号	潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市王场镇	429005011007GB00300	鉴登2014-403	出让	住宅用地	2084年10月30日	150,115.94	潜规复[2014]411号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
2	潜国用（2014）0110280号		潜江市王场镇	429005011007GB00301	鉴登2014-405	出让	住宅用地	2084年10月30日	960,481.71	潜规复[2014]412号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
3	潜国用（2014）0110281号		潜江市王场镇	429005011007GB00302	鉴登2014-404	出让	住宅用地	2084年10月30日	1,647,616.20	潜规复[2014]413号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
4	潜国用（2014）0250295号		潜江市新城区318复线	429005025002GB05411	鉴登2014-364	出让	住宅用地	2084年10月30日	200,000.00	潜规复[2014]401号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
5	潜国用（2014）0250303号		潜江市新城区318复线	429005025002GB05419	鉴登2014-372	出让	住宅用地	2084年10月30日	133,333.33	潜规复[2014]409号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
6	潜国用（2014）0250304号		潜江市新城区318复线	429005025002GB05420	鉴登2014-373	出让	住宅用地	2084年10月30日	266,666.67	潜规复[2014]410号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	**3,358,213.85**	——	——	——	——	——

经估价人员实地查勘，待估宗地实际开发程度为红线外“五通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水），红线内尚未平整，本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同书中确定的范围一致。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016年12月31日

五、评估方法：市场比较法、成本逼近法。

六、评估结论：

在评估过程中，我们对委托方和产权持有单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地查勘、核对；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析，按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，评估范围内的资产在评估基准日（2016年12月31日）的资产评估值为**355,755.68**万元。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自2016年12月31日至2017年12月30日期间使用有效。

八、重要提示：

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第三部分 资产评估报告正文

潜江市城市建设投资开发有限公司
位于潜江市王场镇和潜江市新城区318复线
六宗土地使用权市场价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2017]第1269号

潜江市城市建设投资开发有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法和成本逼近法的评估方法，按照必要的评估程序，对潜江市城市建设投资开发有限公司因2015年发行企业债券涉及的六宗土地使用权抵押资产在2016年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：潜江市城市建设投资开发有限公司

住所：潜江市泰丰办事处潜阳东路62号

注册资本：壹拾捌亿零贰佰万圆整

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：陈尚文

统一社会信用代码：91429005764107764J

经营范围：城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及运营，土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营，政府公共资源的特许经营，本市城内企（事）业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务；水利建设项目的投资。

潜江市城市建设投资开发有限公司是2005年6月由国有资产独资成立的投资和

管理类公司，主要职能是进行城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土地收购储备及房地产开发经营以及当地政府内的企（事）业、产业及项目的融资、投资等，公司股东为潜江市国有资产监督管理委员会办公室，公司注册资本为人民币 120,500.00 万元。

本报告的委托人即是本报告的产权持有人。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《关于资产评估的相关说明》的相关内容，本次资产评估是以核实市场价值为目的，对潜江市城市建设投资开发有限公司 2015 年已发行企业债券涉及的抵押物资产在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行分析、估算并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是潜江市城市建设投资开发有限公司因 2015 年发行企业债券涉及的六宗土地使用权抵押资产。

（二）评估范围

评估范围为潜江市城市建设投资开发有限公司位于潜江市王场镇和潜江市新城区 318 复线的 2015 年已发债抵押的六宗土地使用权，土地使用权面积共计 3,358,213.85 平方米，土地详细情况见下表：

土地登记与规划情况一览表

序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	图号	使用权类型	地类(用途)	终止日期	使用权面积(㎡)	《规划条件通知书》	容积率	建筑密度	建筑限高	绿地率
1	潜国用（2014）0110279号	潜江市城市建设投资开发有限公司	潜江市王场镇	429005011007GB00300	验登2014-403	出让	住宅用地	2084年10月30日	150,115.94	潜规复[2014]411号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
2	潜国用（2014）0110280号		潜江市王场镇	429005011007GB00301	验登2014-405	出让	住宅用地	2084年10月30日	960,481.71	潜规复[2014]412号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
3	潜国用（2014）0110281号		潜江市王场镇	429005011007GB00302	验登2014-404	出让	住宅用地	2084年10月30日	1,647,616.20	潜规复[2014]413号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
4	潜国用（2014）0250295号		潜江市新城区318复线	429005025002GB05411	验登2014-364	出让	住宅用地	2084年10月30日	200,000.00	潜规复[2014]401号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
5	潜国用（2014）0250303号		潜江市新城区318复线	429005025002GB05419	验登2014-372	出让	住宅用地	2084年10月30日	133,333.33	潜规复[2014]409号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
6	潜国用（2014）0250304号		潜江市新城区318复线	429005025002GB05420	验登2014-373	出让	住宅用地	2084年10月30日	266,666.67	潜规复[2014]410号	1.8-2.6	≤28%	≤100米	≥40%
合计	——	——	——	——	——	——	——	——	3,358,213.85	——	——	——	——	——

经估价人员实地查勘，待估宗地实际开发程度为红线外“五通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水），红线内尚未平整，本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同书中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是2016年12月31日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定，其成立的理由和条件是：与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1.《关于资产评估的相关说明》；

2.湖北众联资产评估有限公司与潜江市城市建设投资开发有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自2014年3月1日起施行）；

2.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自2009年5月1日起施行）；

4.《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

5.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

6.《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

8.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

9.《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日,财政部令第14号);

10.《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,2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

11.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订);

12.《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》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日);

13.《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》

14.《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》 (湖北省人民政府45号令,1998年1月1日修订);

15.其他相关法律、法规和通知文件等。

(三)准则依据

1.《资产评估准则基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]49号);

12.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

(四)权属依据

1.潜江市城市建设投资开发有限公司的企业法人营业执照;

2.潜江市城市建设投资开发有限公司提供的国有土地使用证及相关说明资料;

3.潜江市城市建设投资开发有限公司出具的委托方承诺函；

4.其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1.评估人员实地勘察、市场调查所获得的当地房地产市场售价及建造成本等资料；

2.当地土地市场的挂牌、招标、拍卖等土地出让、出售信息资料；

3.《省物价局、省国土资源厅关于潜江市城区 2011 年土地级别与基准地价更新成果的批复》（鄂价工服规[2012]65 号）；

4.《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发[2014]12 号、2014 年 4 月 1 日起施行）；

5.《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》（鄂土资函[2014]242 号）；

6.湖北省财政厅湖北省地方税务局关于印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》（鄂财税发[2008]8 号）；

7.《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办理》（湖北省人民政府令第 353 号）；

8.《湖北省物价局、省财政厅关于土地统征包干收取不可预见费的通知》（鄂价房地字[2002]47 号）；

9.委估宗地的土地建设规划及相关开发建设信息资料；

10.潜江市城市建设投资开发有限公司提供的资产评估相关资料；

11.国家、地方相关部门公布的建设项目应收取各种规费标准文件；

12.中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；

13.本评估机构掌握的其他价格资料。

14.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》的规定，地价评估方法有成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、剩余法等。土地使用权评估方法应根据当地地产市场发育情况，并结合委估对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合委估对象的区域条件，确定委估对象采用市场比较法和成本逼近法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定委估

对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

1.采用方法的理由：

（1）市场比较法

待估宗地规划用途为住宅用地，六宗地周边类似住宅用地成交案例较多，故适宜采用市场比较法进行评估。

（2）成本逼近法

考虑到待估宗地位置，政府已公布了征用农地的各种规费的内容和标准，具体的数额可以测算，此次评估可运用成本逼近法在进行各类成本费用、政府收益、利息、利润的累加后取得熟地市场价格，故适宜使用成本逼近法。

2.不采用方法的理由：

（1）剩余法

由于待估宗地没有较为具体的开发设计规划，故不适宜采用剩余法进行评估。

（2）收益还原法

待估宗地尚未进行开发，未能产生相应的收益，故不宜采用收益还原法进行评估。

（3）基准地价系数修正法

由于评估对象土地所在区域基准地价尚未更新，且近几年潜江市土地增值幅度较大，基准地价不能真实反映该区域土地价值，故不宜选用基准地价系数修正法。

综上所述，本次评估待估宗地土地价格采用市场比较法和成本逼近法求取。

市场比较法

根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

其计算公式为：

$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P—待估宗地价格

PB—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

成本逼近法

所谓成本逼近法，就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应交纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为"基本成本"，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上"基本成本"这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

V＝Ea＋Ed＋T＋R1＋R2＋R3

式中：V----土地价格；

Ea ----土地取得费；

Ed ----土地开发费；

T ----税费；

R1----利息；

R2----利润；

R3----土地增值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估委托合同书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

1.我公司于2016年12月31日接受潜江市城市建设投资开发有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的以及上级部门的批准手续等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

2.签订"资产评估业务约定书"，明确双方各自承担的责任和义务。

3.在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由产权持有者做好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写"资产清查评估明细表"，以及其他需要提供的有关资料。

4.依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员为一个组，并配备了相应的专业评估人员。

5.进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段

在产权持有者资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产申报明细资料，针对资产进行查证，具体方法是：

评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括土地的面积、形状、现状等。确定土地存在的真实性和产权的合法性。

同时，实地调查和网上查询潜江市土地市场行情，收集评估对象周边同类型的土地价格。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结果分析和评估报告撰写阶段

根据专业小组对资产的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写评估报告初稿，并向委托方提交。

在与委托方充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1.企业提供的资料真实、准确、完整；

2.企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

3.没有考虑与列入评估范围的资产有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响；

4.不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响；

5.无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

6.本评估报告评估结果是在公开市场前提下求取的土地市场价值，评估对象在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

7.使用假设：根据本次评估的特定目的假定委估资产按规划设定用途和方式使用；

8.公开市场假设：本次评估的各项资产均以评估基准日的现状为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用市场比较法和成本逼近法对潜江市城市建设投资开发有限公司位于潜江市王场镇和潜江市新城区318复线的已发债抵押的六宗国有出让土地使用权市场价值进行了评估，通过综合分析，最终取市场比较法结果为本次评估结果，得出委估资产在评估基准日（2016年12月31日）的评估值为**355,755.68**万元。

此评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况见评估明细表。

本评估结论须结合以下“特别事项说明”一并使用，并充分考虑到以上评估假设的限制。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.本次评估的土地所有尺寸量度均按委托方交予我公司的产权资料所载数据为依据。

2.本报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以委托方提供的数据、报表及有关资料为准，委托方对其提供资料、文件的真实性、完整性负责，并承担法律责任。

3.本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生的抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

4.本次评估中，根据潜江市国有资产监督委员会办公室提供的关于土地出让金情况的说明："划转注入潜江市城市建设投资开发有限公司的六宗土地使用权为出让住宅用地，本次按照相应的出让用地价值进行评估，划转前出让地涉及的土地出让金由潜江市国有资产监督管理委员会办公室承担"，因此评估中委估宗地价值为出让土地评估价值。

5.本次资产评估是在独立、客观、公正、科学的原则下所作，我公司参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律、法规约束下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并作了充分努力。

6.本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

7.本报告所称"评估价值"是在设定所评估的资产现有用途不变、持续使用条件下确定的市场价值，本评估结论是对2016年12月31日这一基准日对委估资产价值的客观反映。

8.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

9.本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估师不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5.按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 11 月 20 日，是资产评估师形成评估结论的日期 。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2017年11月20日，是资产评估师形成评估结论的日期 。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年十一月二十日

第四部分 资产评估报告附件

资产评估报告附件

附件一：与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二：委托人和被评估单位法人营业执照；

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件五：签名资产评估师的承诺函；

附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件七：资产评估机构法人营业执照副本；

附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；

附件九：其他重要文件；

附件十：资产评估汇总表或者明细表。

潜江市城市建设投资开发有限公司

关于资产评估的相关说明

湖北众联资产评估有限公司：

根据中国证券监督管理委员会公布的《公司债券发行与交易管理办法》相关要求，发行人及其他信息披露义务人应当按照中国证监会及证券自律组织的相关规定履行信息披露义务，因此特委托贵司对我公司 2015 年已发行的债券所涉及的六宗抵押土地使用权资产进行资产跟踪评估事宜。

特此说明。

2016 年 12 月 31 日

潜江市城市建设投资开发有限公司

营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91429005764107764J

名　　称	潜江市城市建设投资开发有限公司
类　　型	其他有限责任公司
住　　所	潜江市泰丰办事处潜阳东路62号
法定代表人	陈尚文
注册资本	壹拾捌亿零贰佰万圆整
成立日期	2005年06月28日
营业期限	长期
经营范围	城市基础设施、公用事业、基础产业的建设及营运，土石方工程服务、土地开发服务及房地产开发经营，政府公共资源的特许经营，本市城内企(事)业、产业及项目的融资、投资、委托贷款、咨询与评估服务；水利建设项目的投资。

登记机关　潜江市工商行政管理局

2016 年 04 月 06 日

企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

潜 国用（2014）第 0110279号

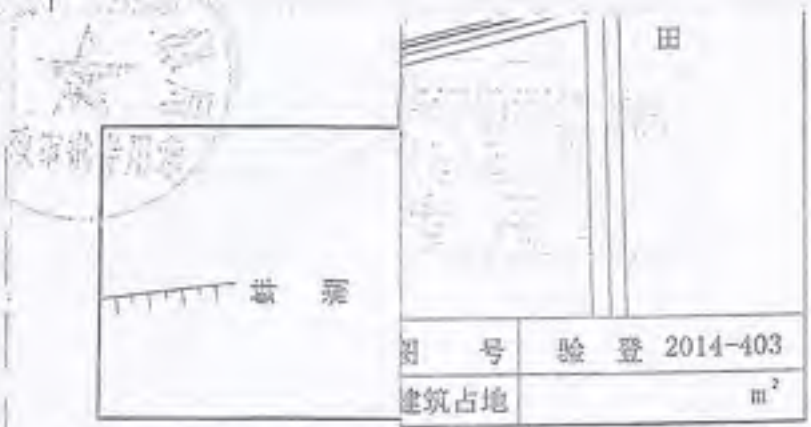
土地使用权人	潜江市城市建设投资开发有限公司			
座　　落	潜江市王场镇			
地　　号	429005011007GB00300	图　　号		验登 2014-403
地类（用途）	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2084年10月30日
使用权面积	150115.94 M²	其中	独用面积	150115.94 M²
			分摊面积	/ M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

潜江市 人民政府 （章）

2014 年 10 月 30 日

记　事



绘图日期：2014年09月29日

登记机关

（章）

2014 年 10 月 30 日

证书监制机关

No 0301160052 S

潜江市城市建设投资开发公司（王场经营部1）宗地图

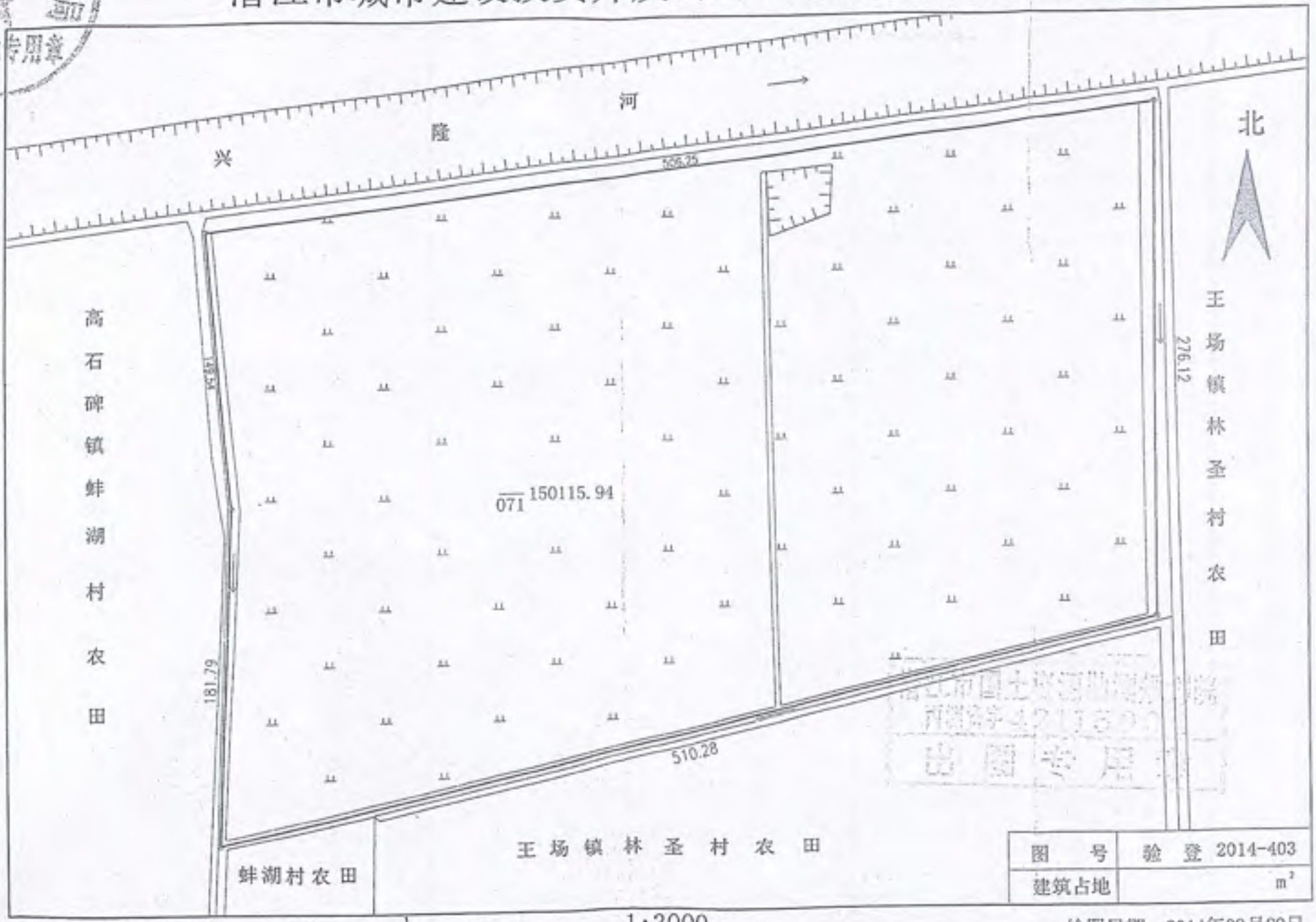


图　　号	验 登 2014-403
建筑占地	m^2

绘图员：徐 超　　审核员：

1:3000

绘图日期：2014年09月29日

关于土地出让金情况的说明

潜江市城市建设投资开发有限公司

为提高你公司运营效率，优化公司财务结构，增强公司持续经营能力。根据潜江市国有资产监督管理委员会办公室授权经营的有关批复，特将位于潜江市王场镇的一宗面积150115.94 ㎡的土地使用权无偿划转注入你公司，你公司应及时委托有资质的评估机构进行评估并按市场公允价值增加公司资本公积。划转注入的土地使用权为出让商业用地，本次可参照出让商业用地价值进行评估，划转前出让用地涉及的土地出让金由本机构承担，相关土地属性及建设规划参照相关批复文件内容。

潜江市国有资产监督管理委员会办公室（盖章）

潜江市城乡规划局文件

潜规复〔2014〕411号

市城乡规划局
关于潜江市城市建设投资开发有限公司（王场镇一号宗地）控制性详细规划的批复

潜江市城市建设投资开发有限公司：

报送的《潜江市城市建设投资开发有限公司（王场镇一号宗地）控制详细规划》收悉。经审查，我局原则上同意该方案。现根据《中华人民共和国城乡规划法》之规定予以批复，并要求严格按审批的规划组织实施，并向社会公开，主动接受社会监督，建设中如有原则性变更，须报经我局批准。

此复。

规划条件通知书

一、用地概况

1.用地性质：R21　住宅用地　150115.94㎡

2.用地位置：潜江市王场镇

3.总用地面积：150115.94 ㎡，其中建设用地150115.94 ㎡。

二、综合技术经济指标

1.容积率：　≧1.8≦2.6

2.绿地率：　≧40%

3.建筑密度：≦28%

4.建筑限高：≦100m

5.停车泊位：机动车 0.6-1 辆/户，非机动车 2 辆/户

6.配套设施要求：垃圾中转站、公厕、10kV 配电所、不少于 300 ㎡社区服务用房，按照《潜江市住宅小区物业管理办法》要求配置物业管理用房；配套群众健身相关设施按室内人均建筑面积不低于 0.1 ㎡或室外人均用地不低于 0.3 ㎡执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

三、建筑退让距离间距

1.建筑间距及后退建设用地边界

居住建筑：建筑间距应满足住宅建筑大寒日 3 小时日照标准，相邻地块退让用地界线应满足各退日照间距一半的要求。各类建筑之间建筑间距应符合国家相关法规和技术规范的规定。

2.规划及建筑设计须按国家有关政策及规范进行。

四、其他规划要求

1.规划方案涉及到公安消防、环卫、节能、电力、交通等问题应符合专项规划要求。

2.竖向工程规划要求：规划地块内的设计标高应考虑与现状及周边规划道路标高结合。

3.地块内建（构）筑立面景观应与所毗邻的景观保持一致，建筑设计时要考虑建筑防火的特殊要求。

4.规划设计单位对出具的地块规划控制指标与技术规定真实性负责。

潜江市城乡规划局

2014年6月23日

抄　送：市规划设计研究院，市报建咨询中心，新城区分局

潜江市城乡规划局办公室　　2014年6月23日印发

潜 国用（2014）第 0110280 号

土地使用权人	潜江市城市建设投资开发有限公司			
座　　落	潜江市王场镇			
地　　号	429005011007GB00001	图　　号	验登 2014-405	
地类（用途）	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2004年10月30日	
使用权面积	960481.71 M²	其中	独用面积	960481.71 M²
			分摊面积	/ M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

潜江市 人民政府（章）

2014 年 10 月 30 日

记　事

绘图日期：2014年09月29日

登记机关

（章）

2014 年 10 月 30 日

证书监制机关

No 0301175052 S

潜江市城市建设投资开发公司（王场红苗部分）示意图

图　号	验登 2014-405
建筑占地	m²

1:5000

绘图员：徐超　　审核员：

绘图日期：2014年09月29日

关于土地出让金情况的说明

潜江市城市建设投资开发有限公司

为提高你公司运营效率，优化公司财务结构，增强公司持续经营能力。根据潜江市国有资产监督管理委员会办公室授权经营的有关批复，特将位于潜江市王场镇的一宗面积960481.71 ㎡的土地使用权无偿划转注入你公司，你公司应及时委托有资质的评估机构进行评估并按市场公允价值增加公司资本公积。划转注入的土地使用权为出让商业用地，本次可参照出让商业用地价值进行评估，划转前出让用地涉及的土地出让金由本机构承担，相关土地属性及建设规划参照相关批复文件内容。

潜江市国有资产监督管理委员会办公室（盖章）

潜江市城乡规划局文件

潜规复〔2014〕412号

市城乡规划局
关于潜江市城市建设投资开发有限公司（王场镇二号宗地）控制性详细规划的批复

潜江市城市建设投资开发有限公司：

报送的《潜江市城市建设投资开发有限公司（王场镇二号宗地）控制详细规划》收悉。经审查，我局原则上同意该方案。现根据《中华人民共和国城乡规划法》之规定予以批复，并要求严格按审批的规划组织实施，并向社会公开，主动接受社会监督，建设中如有原则性变更，须报经我局批准。

此复。

规划条件通知书

一、用地概况

1.用地性质：R21　住宅用地　960481.71㎡

2.用地位置：潜江市王场镇

3.总用地面积：960481.71 ㎡，其中建设用地960481.71 ㎡。

二、综合技术经济指标

1.容积率：　≧1.8≦2.6

2.绿地率：　≧40%

3.建筑密度：≦28%

4.建筑限高：≦100m

5.停车泊位：机动车0.6-1辆/户，非机动车2辆/户

6.配套设施要求：垃圾中转站、公厕、10kV配电所、不少于300 ㎡社区服务用房，按照《潜江市住宅小区物业管理办法》要求配置物业管理用房；配套群众健身相关设施按室内人均建筑面积不低于0.1 ㎡或室外人均用地不低于0.3 ㎡执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

三、建筑退让距离间距

1.建筑间距及后退建设用地边界

居住建筑：建筑间距应满足住宅建筑大寒日3小时日照标准，相邻地块退让用地界线应满足各退日照间距一半的要求。各类建筑之间建筑间距应符合国家相关法规和技术规范的规定。

2.规划及建筑设计须按国家有关政策及规范进行。

四、其他规划要求

1.规划方案涉及到公安消防、环卫、节能、电力、交通等问题应符合专项规划要求。

2.竖向工程规划要求：规划地块内的设计标高应考虑与现状及周边规划道路标高结合。

3.地块内建（构）筑立面景观应与所毗邻的景观保持一致，建筑设计时要考虑建筑防火的特殊要求。

4.规划设计单位对出具的地块规划控制指标与技术规定真实性负责。

潜江市城乡规划局

2014年6月23日

抄　送：市规划设计研究院，市报建咨询中心，新城区分局

潜江市城乡规划局办公室　　2014年6月23日印发

潜 国用（ 2014 ）第 0110231 号

地使用权人	潜江市城市建设投资开发有限公司			
落	潜江市王场镇			
地号	429005011007GB00302	图号		验登 2014-404
类（用途）	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2084年10月30日
使用权面积	1647616.20 M²	其中	独用面积	1647616.20 M²
			分摊面积	/ M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

潜江市人民政府（章）

2014 年 10 月 30 日

记 事

图 号	验登 2014-404
建筑占地	㎡

绘图日期：2014年09月29日

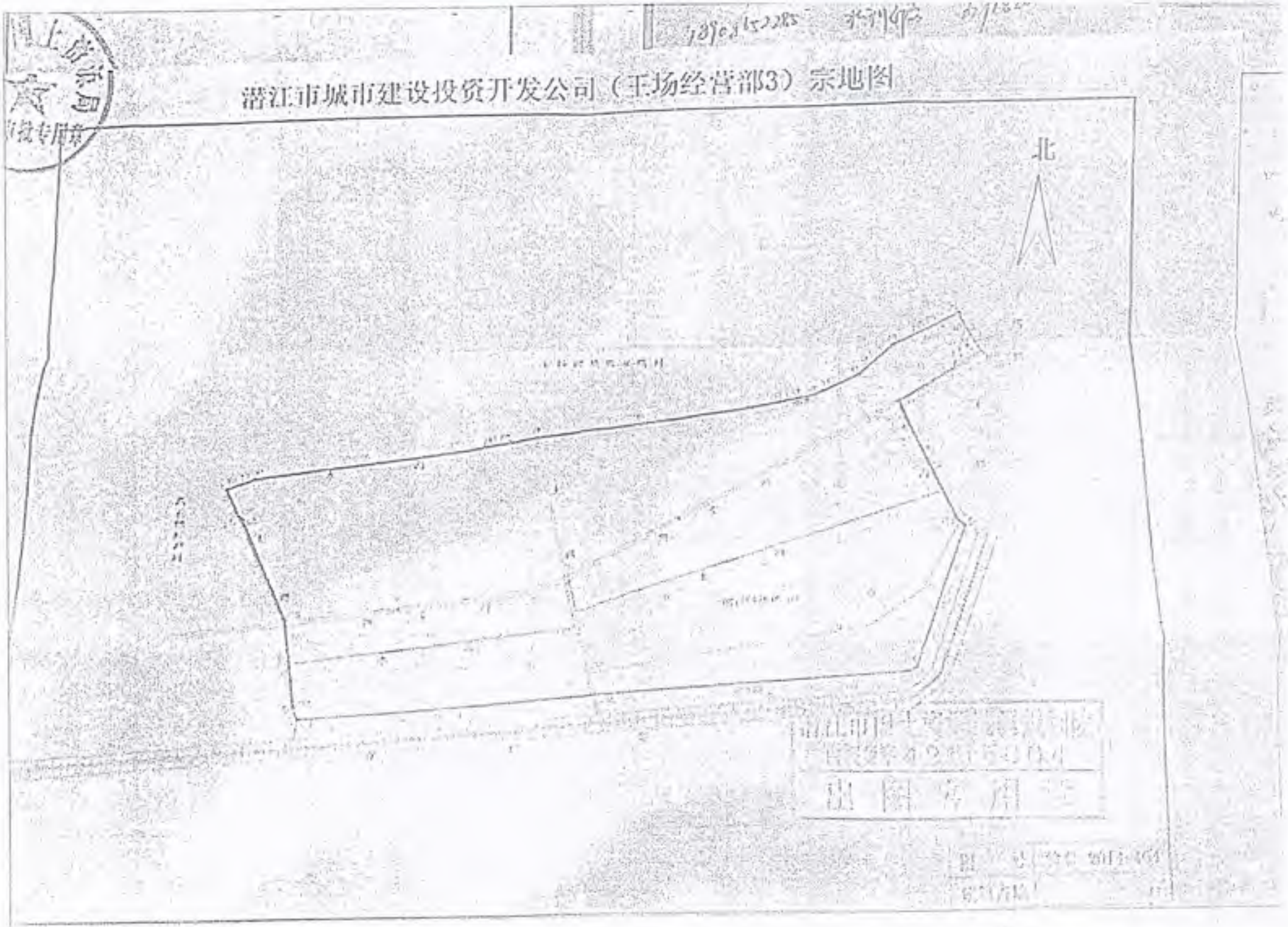
登记机关

2014 年 10 月 30 日

证书监制机关

No

潜江市城市建设投资开发公司（王场经营部3）宗地图



关于土地出让金情况的说明

潜江市城市建设投资开发有限公司

为提高你公司运营效率，优化公司财务结构，增强公司持续经营能力。根据潜江市国有资产监督管理委员会办公室授权经营的有关批复，特将位于潜江市王场镇的一宗面积1647616.20㎡的土地使用权无偿划转注入你公司，你公司应及时委托有资质的评估机构进行评估并按市场公允价值增加公司资本公积。划转注入的土地使用权为出让商业用地，本次可参照出让商业用地价值进行评估，划转前出让用地涉及的土地出让金由本机构承担，相关土地属性及建设规划参照相关批复文件内容。

潜江市国有资产监督管理委员会办公室（盖章）

潜江市城乡规划局文件

潜规复〔2014〕413号

市城乡规划局
关于潜江市城市建设投资开发有限公司（王场镇三号宗地）控制性详细规划的批复

潜江市城市建设投资开发有限公司：

报送的《潜江市城市建设投资开发有限公司（王场镇三号宗地）控制详细规划》收悉。经审查，我局原则上同意该方案。现根据《中华人民共和国城乡规划法》之规定予以批复，并要求严格按审批的规划组织实施，并向社会公开，主动接受社会监督，建设中如有原则性变更，须报经我局批准。

此复。

规划条件通知书

一、用地概况

1.用地性质：R21　住宅用地 1647616.20㎡

2.用地位置：潜江市王场镇

3.总用地面积：1647616.20㎡，其中建设用地1647616.20㎡。

二、综合技术经济指标

1.容积率：　≧1.8≦2.6

2.绿地率：　≧40%

3.建筑密度：≦28%

4.建筑限高：≦100m

5.停车泊位：机动车 0.6-1 辆/户，非机动车 2 辆/户

6.配套设施要求：垃圾中转站、公厕、10kV 配电所、不少于 300 ㎡社区服务用房，按照《潜江市住宅小区物业管理办法》要求配置物业管理用房；配套群众健身相关设施按室内人均建筑面积不低于 0.1 ㎡或室外人均用地不低于 0.3 ㎡执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

三、建筑退让距离间距

1.建筑间距及后退建设用地边界

居住建筑：建筑间距应满足住宅建筑大寒日 3 小时日照标准，相邻地块退让用地界线应满足各退日照间距一半的要求。各类建筑之间建筑间距应符合国家相关法规和技术规范的规定。

2.规划及建筑设计须按国家有关政策及规范进行。

四、其他规划要求

1.规划方案涉及到公安消防、环卫、节能、电力、交通等问题应符合专项规划要求。

2.竖向工程规划要求：规划地块内的设计标高应考虑与现状及周边规划道路标高结合。

3.地块内建（构）筑立面景观应与所毗邻的景观保持一致，建筑设计时要考虑建筑防火的特殊要求。

4.规划设计单位对出具的地块规划控制指标与技术规定真实性负责。

潜江市城乡规划局

2014年6月23日

抄　送：市规划设计研究院，市报建咨询中心，新城区分局

潜江市城乡规划局办公室　　2014年6月23日印发

潜 国用（2014 ）第 0250295 号

土地使用权人	潜江市城市建设投资开发有限公司			
座　　落	潜江市新城区 318 复线			
地　　号	429005025002GB05411	图　　号		验登 2014-364
地类（用途）	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期		2084 年 10 月 30 日
使用权面积	200000.00 M^2	其中	独用面积	200000.00 M^2
			分摊面积	/ M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

潜江市 人民政府 （章）

2014 年 10 月 31 日

记　事

潜江市

登记机关

（章）

2014 年 10 月 31 日

证书监制机关

N° 03011605S

潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区一号宗地）宗地图

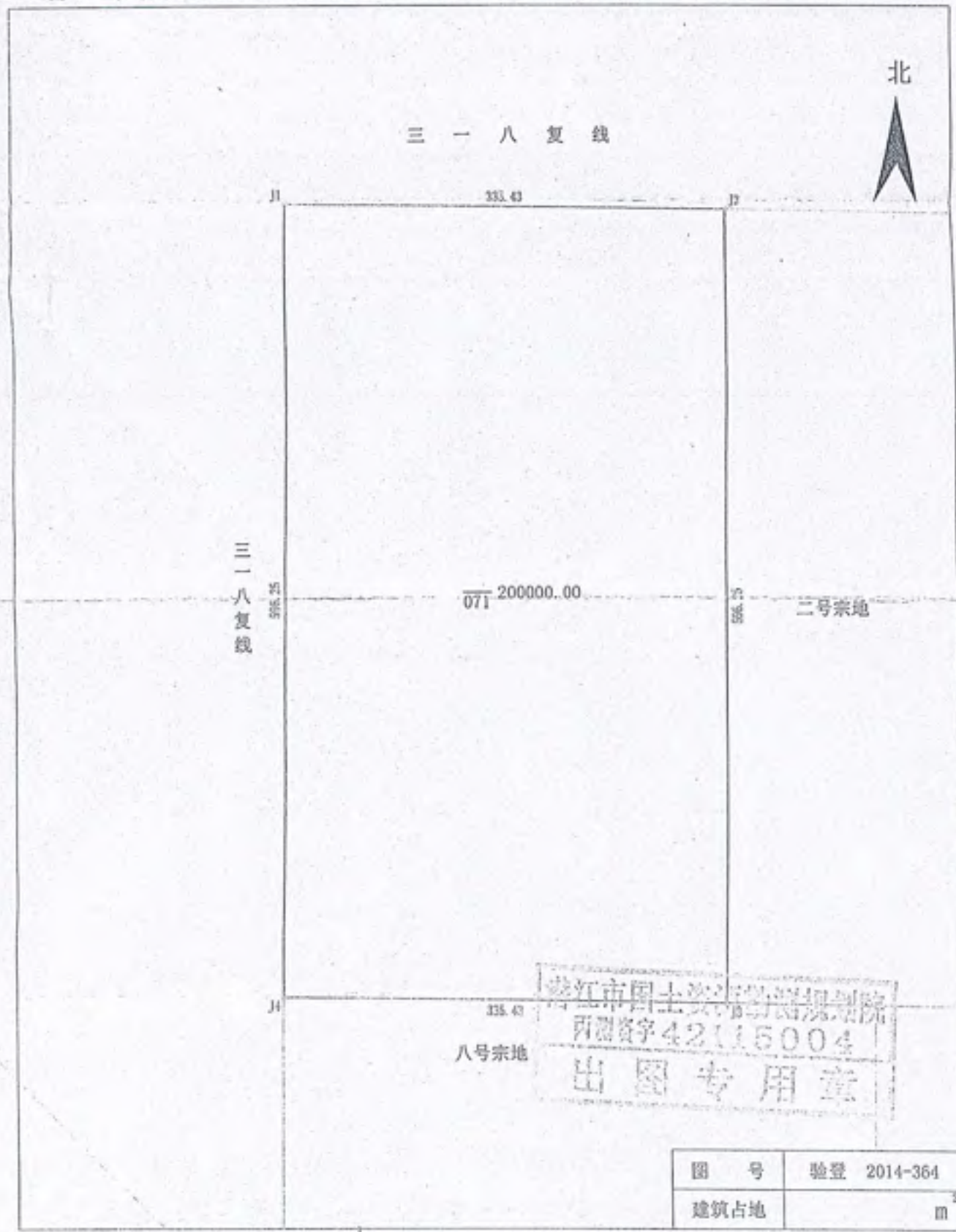


图　　号	验登　2014-364
建筑占地	m^2

绘图员：王琼英　　审核员：　　1:4000　　绘图日期：2014年9月14日

关于土地出让金情况的说明

潜江市城市建设投资开发有限公司

为提高你公司运营效率，优化公司财务结构，增强公司持续经营能力。根据潜江市国有资产监督管理委员会办公室授权经营的有关批复，特将位于潜江市新城区318复线以南的一宗面积200000.00㎡的土地使用权无偿划转注入你公司，你公司应及时委托有资质的评估机构进行评估并按市场公允价值增加公司资本公积。划转注入的土地使用权为出让商业用地，本次可参照出让商业用地价值进行评估，划转前出让用地涉及的土地出让金由本机构承担，相关土地属性及建设规划参照相关批复文件内容。

潜江市国有资产监督管理委员会办公室（盖章）

潜江市城乡规划局文件

潜规复〔2014〕401号

市城乡规划局
关于潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区一号宗地）控制性详细规划的批复

潜江市城市建设投资开发有限公司：

你公司报送的《潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区一号宗地）控制性详细规划》收悉。经审查，我局原则上同意该方案。现根据《中华人民共和国城乡规划法》之规定予以批复，并要求严格按审批的规划组织实施，并向社会公开，主动接受社会监督。建设中如有原则性变更，须报经我局批准。

此复。

规划条件通知书

一、用地概况

1.用地性质：R21　住宅用地　200000.00 ㎡

2.用地位置：三一八复线以南

3.总用地面积：200000.00 ㎡，其中建设用地 200000.00 ㎡。

二、综合技术经济指标

1.容积率：　≧1.8≦2.6

2.绿地率：　≧40%

3.建筑密度：≦28%

4.建筑限高：≦100m

5.停车泊位：机动车 0.6-1 辆/户，非机动车 2 辆/户

6.配套设施要求：垃圾中转站、公厕、10kV 配电所、不少于 300 ㎡社区服务用房，按照《潜江市住宅小区物业管理办法》要求配置物业管理用房；配套群众健身相关设施按室内人均建筑面积不低于 0.1 ㎡或室外人均用地不低于 0.3 ㎡执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

三、建筑退让距离间距

1.建筑后退城市道路红线

三一八复线：建设高度 24m 以上后退≧12m；建设高度 24m 以下后退≧8m；围墙后退≧1.5m。

2.建筑间距及后退建设用地边界

居住建筑：建筑间距应满足住宅建筑大寒日 3 小时日照标准，

相邻地块退让用地界线应满足各退日照间距一半的要求。各类建筑之间建筑间距应符合国家相关法规和技术规范的规定。

3.规划及建筑设计须按国家有关政策及规范进行。

四、其他规划要求

1.规划方案涉及到公安消防、环卫、节能、电力、交通等问题应符合专项规划要求。

2.竖向工程规划要求：规划地块内的设计标高应考虑与现状及周边规划道路标高结合。

3.地块内建（构）筑立面景观应与所毗邻的景观保持一致，建筑设计时要考虑建筑防火的特殊要求。

4.规划设计单位对出具的地块规划控制指标与技术规定真实性负责。

潜江市城乡规划局

2014年8月22日

抄　送：市规划设计研究院，市报建咨询中心，新城区分局

潜江市城乡规划局办公室　　2014年8月22日印发

潜 国用（2014）第 0250303 号

土地使用权人	潜江市城市建设投资开发有限公司			
座　　落	潜江市新城区 318 复线			
地　　号	429005025002GB05419	图　　号	验查 2014-372	
地类（用途）	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2084 年 10 月 30 日	
使用权面积	133333.33 M^2	其中	独用面积	133333.33 M^2
			分摊面积	/ M^2

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

潜江市人民政府（章）

2014 年 10 月 31 日

记　事

登记机关

（章）

2014 年 10 月 31 日

证书监制机关

土地证书管理专用章

No 0301160[illegible] S

潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区九号宗地）宗地图

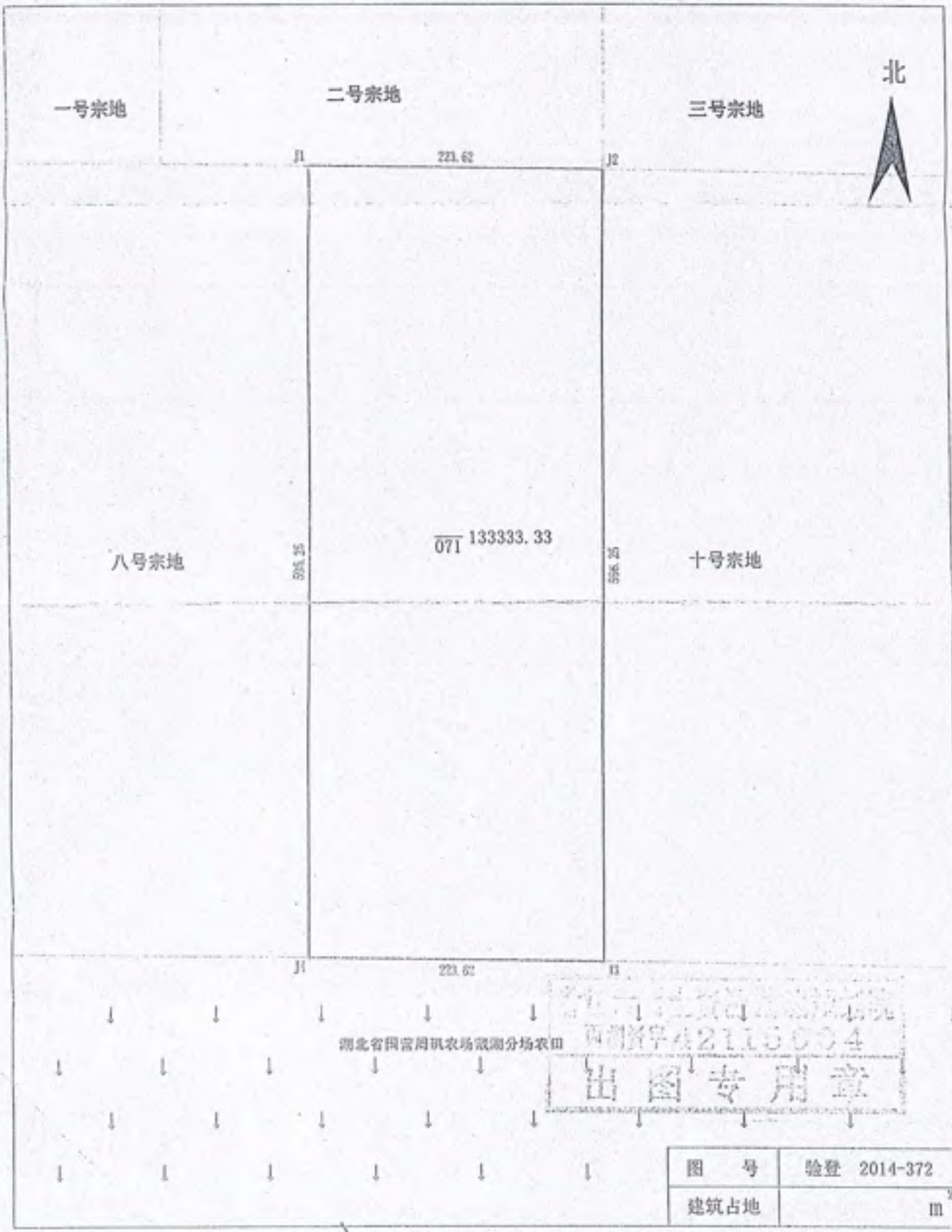


图　号	验登 2014-372
建筑占地	m^2

绘图员：王琼英　　审核员：　　1:4000　　绘图日期：2014年9月18日

关于土地出让金情况的说明

潜江市城市建设投资开发有限公司

为提高你公司运营效率，优化公司财务结构，增强公司持续经营能力。根据潜江市国有资产监督管理委员会办公室授权经营的有关批复，特将位于潜江市新城区318复线以南的一宗面积133333.33㎡的土地使用权无偿划转注入你公司，你公司应及时委托有资质的评估机构进行评估并按市场公允价值增加公司资本公积。划转注入的土地使用权为出让商业用地，本次可参照出让商业用地价值进行评估，划转前出让用地涉及的土地出让金由本机构承担，相关土地属性及建设规划参照相关批复文件内容。

潜江市国有资产监督管理委员会办公室（盖章）

潜江市城乡规划局文件

潜规复〔2014〕409号

市城乡规划局
关于潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区九号宗地）控制性详细规划的批复

潜江市城市建设投资开发有限公司：

你公司报送的《潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区九号宗地）控制性详细规划》收悉。经审查，我局原则上同意该方案。现根据《中华人民共和国城乡规划法》之规定予以批复，并要求严格按审批的规划组织实施，并向社会公开，主动接受社会监督。建设中如有原则性变更，须报经我局批准。

此复。

规划条件通知书

一、用地概况

1.用地性质：R21　住宅用地　133333.33 ㎡

2.用地位置：三一八复线以南

3.总用地面积：133333.33 ㎡，其中建设用地 133333.33 ㎡。

二、综合技术经济指标

1.容积率：　≧1.8≦2.6

2.绿地率：　≧40%

3.建筑密度：≦28%

4.建筑限高：≦100m

5.停车泊位：机动车 0.6-1 辆/户，非机动车 2 辆/户

6.配套设施要求：垃圾中转站、公厕、10kV 配电所、不少于 300 ㎡社区服务用房，按照《潜江市住宅小区物业管理办法》要求配置物业管理用房；配套群众健身相关设施按室内人均建筑面积不低于 0.1 ㎡或室外人均用地不低于 0.3 ㎡执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

三、建筑退让距离间距

1.建筑间距及后退建设用地边界

居住建筑：建筑间距应满足住宅建筑大寒日 3 小时日照标准，相邻地块退让用地界线应满足各退日照间距一半的要求。各类建筑之间建筑间距应符合国家相关法规和技术规范的规定。

2.规划及建筑设计须按国家有关政策及规范进行。

四、其他规划要求

1.规划方案涉及到公安消防、环卫、节能、电力、交通等问题应符合专项规划要求。

2.竖向工程规划要求：规划地块内的设计标高应考虑与现状及周边规划道路标高结合。

3.地块内建（构）筑立面景观应与所毗邻的景观保持一致，建筑设计时要考虑建筑防火的特殊要求。

4.规划设计单位对出具的地块规划控制指标与技术规定真实性负责。

潜江市城乡规划局

2014年6月23日

抄　送：市规划设计研究院，市报建咨询中心，新城区分局

潜江市城乡规划局办公室　　2014年6月23日印发

潜 国用（2014 ）第 0250304 号

土地使用权人	潜江市城市建设投资开发有限公司			
座　　落	潜江市新城区 318 复线			
地　　号	429005025002GB05420	图　　号	验登 2014-373	
地类（用途）	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2084年10月30日	
使用权面积	266666.67 M²	其中	独用面积	266666.67 M²
			分摊面积	/ M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

潜江市人民政府（章）

2014 年 10 月 31 日

记　事

登记机关

证书监制机关

N0

潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区十号宗地）宗地图

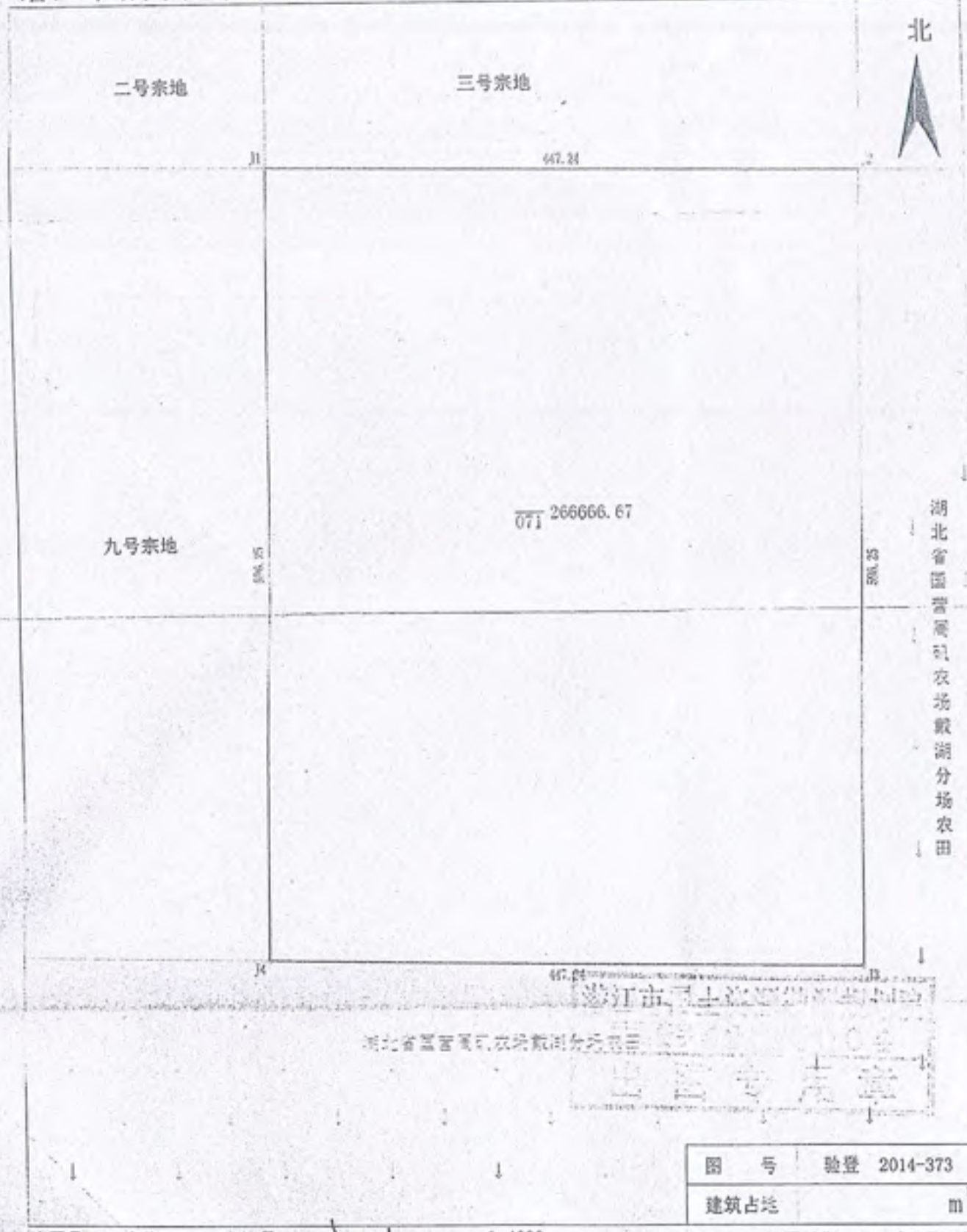


图　号	验登 2014-373
建筑占地	m²

绘图员：王琼美　　审核员：　　1:4000　　绘图日期：2014年9月18日

关于土地出让金情况的说明

潜江市城市建设投资开发有限公司

为提高你公司运营效率，优化公司财务结构，增强公司持续经营能力。根据潜江市国有资产监督管理委员会办公室授权经营的有关批复，特将位于潜江市新城区318复线以南的一宗面积266666.67㎡的土地使用权无偿划转注入你公司，你公司应及时委托有资质的评估机构进行评估并按市场公允价值增加公司资本公积。划转注入的土地使用权为出让商业用地，本次可参照出让商业用地价值进行评估，划转前出让用地涉及的土地出让金由本机构承担，相关土地属性及建设规划参照相关批复文件内容。

潜江市国有资产监督管理委员会办公室（盖章）

潜江市城乡规划局文件

潜规复〔2014〕410号

市城乡规划局
关于潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区十号宗地）控制性详细规划的批复

潜江市城市建设投资开发有限公司：

报送的《潜江市城市建设投资开发有限公司（新城区十号宗地）控制性详细规划》收悉。经审查，我局原则上同意该方案。现根据《中华人民共和国城乡规划法》之规定予以批复，并要求严格按审批的规划组织实施，并向社会公开，主动接受社会监督。建设中如有原则性变更，须报经我局批准。

此复。

规 划 条 件 通 知 书

一、用地概况

1.用地性质：R21　住宅用地　266666.67 ㎡

2.用地位置：三一八复线以南

3.总用地面积：266666.67 ㎡，其中建设用地 266666.67 ㎡。

二、综合技术经济指标

1.容积率：　≧1.8≦2.6

2.绿地率：　≧40%

3.建筑密度：≦28%

4.建筑限高：≦100m

5.停车泊位：机动车 0.6-1 辆/户，非机动车 2 辆/户

6.配套设施要求：垃圾中转站、公厕、10kV 配电所、不少于 300 ㎡社区服务用房，按照《潜江市住宅小区物业管理办法》要求配置物业管理用房；配套群众健身相关设施按室内人均建筑面积不低于 0.1 ㎡或室外人均用地不低于 0.3 ㎡执行，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。

三、建筑退让距离间距

1.建筑间距及后退建设用地边界

居住建筑：建筑间距应满足住宅建筑大寒日 3 小时日照标准，相邻地块退让用地界线应满足各退日照间距一半的要求。各类建筑之间建筑间距应符合国家相关法规和技术规范的规定。

2.规划及建筑设计须按国家有关政策及规范进行。

四、其他规划要求

1.规划方案涉及到公安消防、环卫、节能、电力、交通等问题应符合专项规划要求。

2.竖向工程规划要求：规划地块内的设计标高应考虑与现状及周边规划道路标高结合。

3.地块内建（构）筑立面景观应与所毗邻的景观保持一致，建筑设计时要考虑建筑防火的特殊要求。

4.规划设计单位对出具的地块规划控制指标与技术规定真实性负责。

潜江市城乡规划局

2014年6月23日

抄　送：市规划设计研究院，市报建咨询中心，新城区分局

潜江市城乡规划局办公室　　2014年6月23日印发

委托人和其他相关当事人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

潜江市城市建设投资开发有限公司因核实 2015 年已发行企业债券涉及的抵押物资产价值需要，特委托你公司对 2015 年已发行企业债券涉及的抵押物资产在评估基准日（2016 年 12 月 31 日）的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；

2、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

3、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

4、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人和其他相关当事人法定代表人签字：

委托人和其他相关当事人单位印章

2017 年 11 月 20 日

资产评估师承诺函

潜江市城市建设投资开发有限公司：

受你单位的委托，我们对贵公司位于潜江市王场镇和潜江市新城区318复线的六宗3,358,213.85平方米国有出让土地使用权市场价值以2016年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师 唐应军 42000171

资产评估师 廖明星 42170023

二〇一七年十一月二十日

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路169号1栋4层

法定代表人：胡家望

联 系 人：唐应军

联系电话：(027)－88100183

邮政编码：430077

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91420106177570455 6

名　　称　湖北众联资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司

住　　所　武汉市武昌区东湖路169号1栋4层

法定代表人　胡家望

注册资本　贰佰万元整

成立日期　1991年10月10日

营业期限　1999年12月24日至****

经营范围　证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营、与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押、担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算；基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公正业务。****

登记机关　武汉市武昌区工商行政管理和质量技术监督局

2016 年 3 月 31 日

企业信用信息公示系统网址：http://xyjk.cks.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

资产评估
资格证书
（副本）

证书编号：42020018

批准机关：湖北省财政厅

发证日期：2012年8月22日

机构名称	湖北众联资产评估有限公司
办公地址	武汉市武昌区东湖路169号1栋4层
首席合伙人（法定代表人）	胡家望
批准文号	鄂财绩评[2012]25号

资产评估范围：

证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营、与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押、担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算；基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公正业务。

序列号：00007178

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 湖北

众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号： 财企[2008]360号 证书编号：0270009002

发证时间：二〇〇八 年十二 月 一 日

序列号：000024

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：唐应军

性别：男

登记编号：42000171

单位名称：湖北众联资产评估有限公司

初次登记时间：1997-12 31

年检信息：通过

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：资产评估师 唐应军 42000171

打印时间：2017年5月25日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://ex.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：廖明星

性别：男

登记编号：42170023

单位名称：湖北众联资产评估有限公司

初次登记时间：2017-06-29

年检信息：2017年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：廖明星

本人印鉴：资产评估师 廖明星 42170023

打印时间：2017年7月15日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

无形资产评估汇总表

评估基准日：2016年12月31日

表4-12

被评估单位 潜江市城市建设投资开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	3,549,282,100.00	3,557,556,800.00	8,274,700.00	0.23%
合　计		3,549,282,100.00	3,557,556,800.00	8,274,700.00	0.23
减：无形资产减值准备					
合　计		3,549,282,100.00	3,557,556,800.00	8,274,700.00	0.23

评估人员：

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

表4-12-1

被评估单 潜江市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	潜国用（2014）0110279号	土地	潜江市王场镇	2014/10/30	出让	住宅用地	70		150,115.94	137,656,300.00	137,656,300.00	138,106,700.00	450,400.00	0.33%	
2	潜国用（2014）0110280号	土地	潜江市王场镇	2014/10/30	出让	住宅用地	70		960,481.71	880,761,700.00	880,761,700.00	883,643,200.00	2,881,500.00	0.33%	
3	潜国用（2014）0110281号	土地	潜江市王场镇	2014/10/30	出让	住宅用地	70		1,647,616.20	1,510,864,100.00	1,510,864,100.00	1,515,806,900.00	4,942,800.00	0.33%	
4	潜国用（2014）0250295号	土地	新城区318复线	2014/10/31	出让	住宅用地	70		200,000.00	340,000,000.00	340,000,000.00	340,000,000.00	-	0.00%	
5	潜国用（2014）0250303号	土地	新城区318复线	2014/10/31	出让	住宅用地	70		133,333.33	226,666,700.00	226,666,700.00	226,666,700.00	-	0.00%	
6	潜国用（2014）0250304号	土地	新城区318复线	2014/10/31	出让	住宅用地	70		266,666.67	453,333,300.00	453,333,300.00	453,333,300.00	-	0.00%	
合　计									3,358,213.85	3,549,282,100.00	3,549,282,100.00	3,557,556,800.00	8,274,700.00	0.23%	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：

评估人员：

填表日期：2016年12月31日