

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

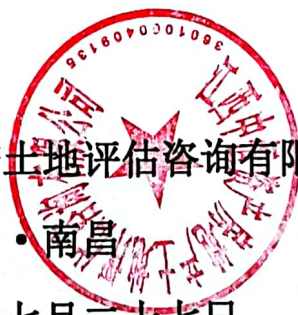
景德镇黑猫集团有限责任公司
因拟转让事宜涉及工业用地土地使用权
资产评估报告

赣中恒评报字（2023）第 0712 号

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

中国·南昌

二〇二三年七月二十七日



扫描全能王 创建

目 录

一、声 明.....	1
二、摘 要.....	2
三、正 文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程 and 情况.....	8
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、资产评估报告日.....	12
四、资产评估说明.....	13
材料一、关于资产评估说明使用范围的声明.....	13
材料二、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	14
材料三、资产评估说明.....	16
五、资产评估明细表	
六、附件	
1、委托人营业执照复印件；	
2、国有建设用地使用权出让合同、规划条件通知书复印件；	
3、不动产权证复印件；	
4、委托人及相关当事人承诺函；	
5、评估机构营业执照及估价机构备案函；	
6、资产评估师资格证书复印件；	
7、资产评估委托合同；	
8、现场照片。	



声 明

景德镇黑猫集团有限责任公司：

受贵公司的委托，我们遵循资产评估准则对本次评估范围内的对象进行了评估，在假设条件成立的前提下，形成了资产评估结论，我们作出以下声明：

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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使用人。

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值，评估结论不应当被认为是对其评估结论可实现价值的保证。

三、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象所涉及的资产由委托人、被评估单位申报并经过其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；被评估单位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，并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和查验，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。



摘 要

一、经济行为

景德镇黑猫集团有限责任公司因拟转让事宜涉及的一宗工业用地土地使用权，特委托评估机构进行评估。

二、评估目的

合理确定列入评估范围内的一宗工业用地土地使用权市场价值，为景德镇黑猫集团有限责任公司拟进行资产转让事宜提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为景德镇黑猫集团有限责任公司因拟转让事宜涉及的一宗工业用地土地使用权市场价值；

评估范围为评估对象涉及的资产，具体为景德镇黑猫有限责任公司的无形资产-土地使用权 1 项。（详见资产评估明细表）

无形资产为被评估单位一处工业用地土地使用权，位于乐平市工业十九路北侧TS-14-01，土地权利性质为出让，使用权用途为工业用地，纳入评估范围内的宗地面积为85,338.25平方米，根据规划该宗地建筑容积率不低于0.7不高于1.5，建筑密度在30%至55%内，绿地率在10%至20%内，建筑限高30米。已办理不动产权证，产权证号赣（2023）乐平市不动产权第0010189号，土地起止日期为2023年01月18日至2073年01月17日，截至估价基准日，剩余使用年限约为49.6年，目前待估宗地为空地，处于开发状态未使用，开发程度为红线外“五通”，宗地红线内“场地平整”。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

四、价值类型

本项目采用的价值类型是市场价值类型。

五、评估基准日

二〇二三年六月三十日

六、评估方法

本次评估根据列入评估范围内资产的特点，对土地使用权采用市场法。

七、评估结论及其使用有效期

评估结论根据以上评估工作得出，截止 2023 年 6 月 30 日，景德镇黑猫集团有限责任公司列入本次评估范围内的资产账面价值为¥2911.46 万元，评估价值为¥2,935.64 万，人民币
江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司 联系电话：0791-86178162



币大写贰仟玖佰叁拾伍万陆仟肆佰元整；评估增值 24.18 万元，增值率 0.83%。（详见资产评估明细表）

本资产评估结论的有效期为一年，从评估基准日起。

八、特别事项说明

1、根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2、委托单位承诺对提供的产权等相关资料的、真实性、合法性、有效性负责。

3、本次评估结果包含增值税，特此说明，望报告使用者悉知！

4、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值，评估结论不应当被认为是评估结论可实现价值的保证。

5、被评估单位存在的可能影响价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以上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。



江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

赣中恒评报字（2023）第 0712 号

景德镇黑猫集团有限责任公司
因拟转让事宜涉及工业用地土地使用权
资产评估报告

景德镇黑猫集团有限责任公司：

江西中恒资产房地产土地评估咨询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，采用市场法进行评估，按照必要的评估程序，对景德镇黑猫集团有限责任公司因拟转让事宜涉及的工业用地土地使用权在 2023 年 6 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

1、委托人（被评估单位）

名称：景德镇黑猫集团有限责任公司

统一社会信用代码：91360200158790006C

法定代表人：汪羽

注册资本：116170 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：1991 年 01 月 01 日至无固定期限

企业地址：江西省景德镇市昌江区历尧

经营范围：焦炭、炭黑及其尾气、白炭黑（二氧化硅）、工业萘、轻油、洗油、脱酚油、粗酚油、蒽油、中温沥青、燃料油、煤气、蒸汽、复合肥、编织袋制造及销售，原煤深加工及销售（按环保部门有关规定办理）；水、电转供；百货、家电、工艺品、花卉、玻璃制品、塑料制品、化工产品、五金、水暖器材、建筑及装饰材料、保温材料销售；自有房屋及设备租赁、水电安装；室内外装饰工程设计及施工，幕墙施工，园林绿化工程设计及施工（以上需凭资质证经营）；经营进出口业务。

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人，除此之外委托合同未约定其他评估报告使用人。

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

联系电话：0791-86178162

4



扫描全能王 创建

二、评估目的

景德镇黑猫集团有限责任公司因拟转让事宜涉及的一宗工业用地土地使用权，特委托评估机构进行评估。

本项目评估目的：合理确定列入评估范围内的工业用地土地使用权市场价值，为景德镇黑猫集团有限责任公司拟进行资产转让事宜提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为景德镇黑猫集团有限责任公司因拟转让事宜涉及的一宗工业用地土地使用权市场价值；

评估范围为评估对象涉及的资产，具体为景德镇黑猫有限责任公司的无形资产-土地使用权 1 项。（详见资产评估明细表）

无形资产为被评估单位一处工业用地土地使用权，位于乐平市工业十九路北侧TS-14-01，土地权利性质为出让，使用权用途为工业用地，纳入评估范围内的宗地面积为85,338.25平方米，根据规划该宗地建筑容积率不低于0.7不高于1.5，建筑密度在30%至55%内，绿地率在10%至20%内，建筑限高30米。已办理不动产权证，产权证号赣（2023）乐平市不动产权第0010189号，土地起止日期为2023年01月18日至2073年01月17日，截至估价基准日，剩余使用年限约为49.6年，目前待估宗地为空地，处于开发状态未使用，开发程度为红线外“五通”，宗地红线内“场地平整”。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

四、价值类型

本项目采用的价值类型是市场价值类型。

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压制的情况下，委估资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是：2023 年 6 月 30 日。
- 2、评估基准日的确定：是委托人根据具体情况确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

景德镇黑猫集团有限责任公司与江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司的《资产评估委托合同》。



（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]第46号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令[2020]第45号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令[2018]第15号）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院[2020]91号）；
- 5、《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2020]第28号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令[2014]第256号）；
- 8、财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知（财企[2002]801号）
- 9、《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资发[1992]第36号文）
- 10、其他相关评估法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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）48号）；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 14、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。

（四）产权依据

- 1、国有建设用地使用权出让、规划通知书合同；
- 2、不动产权复印件。

（五）取价依据及参考依据



- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、江西土地市场网站询价；
- 3、与企业相关人员交流、询问等相关记录了解到的资料；
- 4、评估人员现场勘察和查询记录；
- 5、其他与本项目评估相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法是被评估对象预期获利能力的量化与现值化，强调的是被评估对象的整体预期盈利能力。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用市场法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

（二）评估方法选取

根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，考虑到委估资产具体情况，并根据国家有关规定、评估准则和行业惯例，本次评估对土地使用权采用市场法。

（三）评估方法及评估主要步骤

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，且在估价期日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做适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法评估土地价格公式如下：

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

式中：



P——待估宗地价格；

P_b ——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以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除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以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除以比较实例使用年期修正指数。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）明确业务基本事项

初步了解委托人此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围，根据专业胜任能力，初步判断评估风险，决定是否接受要约。

（二）订立业务委托合同

确定接受要约后，评估公司派出相关人员，与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项协商一致，并根据中标要约及协商情况与委托人订立业务委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

项目经理根据委托人委估资产具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。编制资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。若存在项目计划调整，应将编制调整后的计划报部门经理批准。

（四）进行评估现场调查

项目经理安排项目评估人员进驻被评估单位现场，在景德镇黑猫集团有限责任公司及被评估单位相关人员的协调配合下，通过调查、询问、查阅、审核等方式，了解委估资产的情况，指导被评估单位填报资产评估申报明细表，勘察委估资产现场。按照资产评估操作规范及资产评估工作的需要，现场收集与委估资产相关的权属证明文件及管理类和业务类工作资料。

（五）收集整理评估资料

对通过现场调查、询问、书面审查、实地调查等方式获取评估业务资料进行核查验证、分



析、归纳和整理，同时查询中国土地市场网、土地定级基准定价报告等资料，归类整理形成评估估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择评估方法，对所选案例、数据进行筛选、分析，确定相关数据、参数，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，初步形成测算结果。经讨论、沟通、调整测试结果，综合分析后形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

在评定估算形成评估结论的基础上，编制初步资产评估报告。在按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在上述工作的基础上，与委托人就初步评估报告交换意见，在综合考虑各方有关意见后，对初评报告作出修改调整，按评估机构内部质量控制制度要求进行审核，最后出具正式资产评估报告书。

（八）整理归集评估档案

向客户提交报告后，评估人员按评估工作底稿及评估报告档案管理要求，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，编制档案目录，装订成册，形成资产评估档案，交档案管理部门归档。

九、评估假设

（一）基本假设

1、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。

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，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。

3、持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）具体假设



1、合法经营假设

假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律和法规，合法经营，不存在违法、违规或其他不当经营活动。

2、宏观经济环境稳定的假设

在可以预见的将来，国家宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，国民经济持续稳定、健康发展的态势不变。行业管理不发生大的变化，市场不出现重大波动。

3、不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件不作为预测企业未来情况的相关因素。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，截止 2023 年 6 月 30 日，景德镇黑猫集团有限责任公司列入本次评估范围内的资产账面价值为¥2911.46 万元，评估价值为¥2,935.64 万，人民币大写贰仟玖佰叁拾伍万陆仟肆佰元整；评估增值 24.18 万元，增值率 0.83%。（详见评估明细表）

十一、特别事项说明

特别事项是指评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力能评定估算的事项。

（一）产权瑕疵

1、依据《资产评估对象法律权属指导意见》，执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。若因委托资产权属存在法律问题，本评估机构和执行本项目评估人员不承担相关责任。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

若被评估单位及相关当事方有重大隐瞒事项或不真实事项，又非评估人员执业水平和能力所能鉴别，而使评估结果失实，评估人员不承担任何法律和经济责任。

（三）其他事项

1、本次评估很大程度上依赖于被评估单位及相关当事方提供的有关资料，被评估单位及相关当事方应对其提供的资料的真实性、合法性、有效性负责。

2、在评估基准日以后的有效期内，如果资产内涵及作价标准发生变化时，应按以下原则



处理：

- ①当资产内涵发生变化时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- ②当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- ③对评估基准日后，资产内涵、价格标准发生变化，委托人在资产处置时应给予充分考虑，进行相应调整。

4、委托单位承诺对提供的产权等相关资料的真实性、合法性、有效性负责。

5、本次评估结果包含增值税。

6、被评估单位存在的可能影响价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，用于其他目的无效，特此提醒委托人和报告使用人合理使用本报告。本报告使用权归委托人所有，未经委托人许可，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部份内容不得发表于任何公开的媒体上。特此提醒委托人和报告使用人合理利用本报告。

2、本资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。资产评估报告含有若干附件，附件构成本资产报告之重要组成部分，与本资产报告正文具有同等法律效力。

3、本资产评估报告是在独立、客观、公正、科学的原则下出的，本公司及参加本次评估工作人员与委托人、被评估单位之间无任何利益关系。

4、本评估报告依据法律、法规的规定发生法律效力。本评估报告结论的有效期为一年，即从2023年6月30日至2024年6月29日止的期限内有效。

5、评估结论是反映评估对象在本次评估目的和有关条件下，根据公开市场原则确定的现行公允市价。本评估未考虑可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件及其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。



6、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值，评估结论不应当被认为是评估结论可实现价值的保证。

7、本报告经本公司两名或两名以上资产评估师签名盖章并加盖本公司公章后生效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为：2023 年 7 月 27 日

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

中国·南昌



资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年七月二十七日



材料一、关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他单位或个人，不得见诸公开媒体。

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

二〇二三年七月二十七日



材料二、企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

名称：景德镇黑猫集团有限责任公司

统一社会信用代码：91360200158790006C

法定代表人：汪羽

注册资本：116170 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：1991 年 01 月 01 日至无固定期限

企业地址：江西省景德镇市昌江区历尧

经营范围：焦炭、炭黑及其尾气、白炭黑（二氧化硅）、工业萘、轻油、洗油、脱酚油、粗酚油、蒽油、中温沥青、燃料油、煤气、蒸汽、复合肥、编织袋制造及销售，原煤深加工及销售（按环保部门有关规定办理）；水、电转供；百货、家电、工艺品、花卉、玻璃制品、塑料制品、化工产品、五金、水暖器材、建筑及装饰材料、保温材料销售；自有房屋及设备租赁、水电安装；室内外装饰工程设计及施工，幕墙施工，园林绿化工程设计及施工（以上需凭资质证经营）；经营进出口业务。

二、关于经济行为的说明

景德镇黑猫集团有限责任公司因拟转让事宜涉及的一宗工业用地土地使用权，特委托评估机构进行评估。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为景德镇黑猫集团有限责任公司因拟转让事宜涉及的一宗工业用地土地使用权市场价值；

评估范围为评估对象涉及的资产，具体为景德镇黑猫有限责任公司的无形资产-土地使用权 1 项。

无形资产为被评估单位一处工业用地土地使用权，位于乐平市工业十九路北侧TS-14-01，土地权利性质为出让，使用权用途为工业用地，纳入评估范围内的宗地面积为85,338.25平方米，根据规划该宗地建筑容积率不低于0.7不高于1.5，建筑密度在30%至55%内，绿地率在10%至20%内，建筑限高30米。已办理不动产权证，产权证号赣（2023）乐平市不动产权第0010189号，土地起止日期为2023年01月18日至2073年01月17日，截至估价基准日，剩余使用年限约为



49.6年，目前待估宗地为空地，处于开发状态未使用，开发程度为红线外“五通”，宗地红线内“场地平整”。

四、关于评估基准日的说明

- 1、本项目资产评估基准日：2023年6月30日。
- 2、评估基准日的确定：是委托人根据本次评估目的确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

- 1、我公司对本次评估所提供的资料的真实性、合法性、有效性负责。
- 2、我公司纳入评估范围内资产不存在抵押、担保和其他或有事项，涉及价值的相关事项均已披露，无重大隐瞒事项。

六、资料清单

- 1、营业执照复印件；
- 2、国有建设用地使用权出让合同等复印件；
- 3、规划通知书复印件；
- 4、不动产权证复印件；
- 5、其他资料。



材料三、资产评估说明

一、评估对象与评估范围内容

本次评估对象为景德镇黑猫集团有限责任公司因拟转让事宜涉及的一宗工业用地土地使用权市场价值；

评估范围为评估对象涉及的资产，具体为景德镇黑猫有限责任公司的无形资产-土地使用权 1 项。（详见资产评估明细表）

无形资产为被评估单位一处工业用地土地使用权，位于乐平市工业十九路北侧TS-14-01，土地权利性质为出让，使用权用途为工业用地，纳入评估范围内的宗地面积为85,338.25平方米，根据规划该宗地建筑容积率不低于0.7不高于1.5，建筑密度在30%至55%内，绿地率在10%至20%内，建筑限高30米。已办理不动产权证，产权证号赣（2023）乐平市不动产权第0010189号，土地起止日期为2023年01月18日至2073年01月17日，截至估价基准日，剩余使用年限约为49.6年，目前待估宗地为空地，处于开发状态未使用，开发程度为红线外“五通”，宗地红线内“场地平整”。

纳入上述评估范围的资产和委托人提供的资产是一致的。

二、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法是被评估对象预期获利能力的量化与现值化，强调的是被评估对象的整体预期盈利能力。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用市场法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。



（二）评估方法选取

根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，考虑到委估资产具体情况，并根据国家有关规定、评估准则和行业惯例，本次评估对土地使用权采用市场法。

（三）评估方法及评估主要步骤

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，且在估价期日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做适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法评估土地价格公式如下：

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

式中：

P——待估宗地价格；

P_b ——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以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除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以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除以比较实例使用年期修正指数。

三、案例分析

1、案例概况

待估建设用地面积：85,338.25 m²（128 亩）

用途：工业用途

土地使用权类型：出让

宗地位置：乐平市工业十九路北侧 TS-14-01。

2、现场勘查情况

根据估价人员现场查勘及估价委托人提供的产权证，待估宗地形状较规则，地势平坦，地基承载力较好，无其他不良地质状况，能满足一般工程假设的需要。待估宗地于估价期日的实际开发程度为宗地红线外“五通”（“五通”指通路、供水、排水、通电、通讯）及红线内“场地平整”。



3、评定估算

(1) 评估技术路线

在求取一块待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例加以比较对照,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在评估期日的一种方法。其计算公式为:

可比案例比准单价=可比实例价格数 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 交易日期修正系数 $\times$ 区域因素修正系数 $\times$ 个别因素修正系数

估价对象市场单价=案例 A 修正后单价 $\times$ 权重 1+案例 B 修正后单价 $\times$ 权重 2+案例 C 修正后单价 $\times$ 权重 3

(2) 估价思路

选择与估价对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属邻近或类似的 3 个比较案例,进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正后,确定估价对象的市场价格。

(3) 比较实例选择

通过调查分析,我们选择了近期发生交易的与委估土地条件类似的 3 个比较案例,具体选择原则和案例条件描述如下:

选择案例原则如下:

与委估土地属同一供需圈。

与委估土地用途应相同或相近。

与委估土地的交易类型相同。

与委估土地的估价期日应接近。

交易案例必须为正常交易,或修正为正常交易。

实例 A: 工业园 TS-07-01/02 地块,土地用途为工业用途,用地面积为 58409.29 平方米;土地规划利用情况为: $1.5 \geq \text{FAR} \geq 0.7$ 。土地开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、供水、排水、通电、通讯)及红线内“场地平整”;交易时间为 2023 年 05 月 18 日;土地使用年限为工业 50 年;交易方式为挂牌出让;交易情况正常;江西金龙化工有限公司取得宗地,成交单位地价 300.12 元/ m^2 。

实例 B: 塔山工业园 TS-09-02 地块,土地用途为工业用途,用地面积为 33334.12 平方米;土地规划利用情况为: $1.5 \geq \text{FAR} \geq 0.7$ 。土地开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、供水、排水、通电、通讯)及红线内“场地平整”;交易时间为 2023 年 06 月 02 日;土地使用年限为



工业 50 年；交易方式为挂牌出让；交易情况正常；江西昌驰新材料科技有限公司取得宗地，成交单位地价 300.29 元/m²。

实例 C：塔山工业园 TS-09-06-1 地块，土地用途为工业用途，用地面积为 200000 平方米；土地规划利用情况为： $1.5 \geq \text{FAR} \geq 0.7$ 。土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通电、通讯）及红线内“场地平整”；交易时间为 2022 年 08 月 29 日；土地使用年限为工业 50 年；交易方式为挂牌出让；交易情况正常；乐平荣凯科技有限公司取得宗地，成交单位地价 300 元/m²。

（4）比较因素的选择

根据待估宗地的特点和土地估价师收集的资料，本次评估选择了成交价格、土地用途、交易日期、交易方式、交易情况、区域因素、个别因素作为比较因素。

（5）比较因素条件的选择

我们对待估宗地和比较实例所在地块进行了实地勘察，通过口头咨询、查阅交通地图等途径详细了解待估宗地和比较实例的各种情况，有比较、有选择地调查了待估宗地和比较实例的各比较因素条件，并据此编制了待估宗地及比较实例和各因素条件说明表 2。

估价对象与可比实例情况说明表

比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		工业十九路北侧 TS-14-01	乐平市塔山工业园 TS-07-01/02	乐平市塔山工业 TS-09-02	乐平市塔山工业园 TS-09-06-1
单价（元/平方米）		-	300.12	300.29	300
土地使用年限		49.6 年	50 年	50 年	50 年
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易日期		-	2023 年 5 月 18 日	2023 年 6 月 2 日	2022 年 8 月 29 日
交易方式		协议转让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	基础设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	公用设施完善度	一般	一般	一般	一般
	对外交通便利度	较便利	较便利	较便利	较便利
	环境质量优劣度	一般	一般	一般	一般
	产业聚集程度	聚集	聚集	聚集	聚集
个别因素	宗地面积（平方米）	76898.37 平方米 （115.35 亩）	58409.29 平方米 （87.61 亩）	33334.12 平方米 （50 亩）	200000 平方米 （300 亩）
	容积率	$1.5 \geq \text{FAR} \geq 0.7$	$1.5 \geq \text{FAR} \geq 0.7$	$1.5 \geq \text{FAR} \geq 0.7$	$1.5 \geq \text{FAR} \geq 0.7$
	临路状况	较优	较优	较优	较优



	宗地形状	较规则	较规则	较规则	不规则
	宗地地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	宗地地质条件	较好	较好	较好	较好
	规划限制	个别条件限制	个别条件限制	个别条件限制	个别条件限制

(6) 比较因素条件指数的确定及编制比较因素条件指数表

为将各比较实例和待估宗地间的各种差别量化,然后反映到地价水平的差别上,必须将前述的待估宗地和比较实例的各种比较因素条件转化为可比的定量条件指数。在确定各种因素条件差别量化标准时,首先依据各因素条件对地价的影响度分析,再根据估价师对当地土地市场的分析和研究,结合机构内部和估价师的经验来确定待估宗地和比较实例的各种因素条件指数。以待估宗地的各因素条件为基础,相应指数确定为 100,将比较实例相应因素条件与待估宗地相比较,确定相应指数,编制因素条件指数表。其中使用年期修正指数按下面方法确定:

$$K=[1-1/(1+R)^N]/[1-1/(1+R)^M]$$

N: 比较宗地的使用年限

M: 此次待估宗地设定的使用年限

R: 土地还原利率(采用安全利率加风险调整值法确定。即:土地还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率;风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。本次评估中,根据估价期日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 1.5%,确定安全利率取 1.5%;同时,考虑到国家物价指数状况,投资风险因素,国民经济发展状况,以及萍乡市目前的社会经济发展及土地市场状况,参考区域内同类土地投资风险和估价人员经验,综合确定风险调整值为 3.5%。根据上述原则确定,土地还原利率=安全利率+风险调整值=1.5%+3.5%=5.0%。

本次评估土地使用期限是按照工业用途剩余出让年限工业 49.6 年设定,可以案例均为工业用地,其使用期限均为工业 50 年,故需对待估宗地使用年期修正如下:

$$K=[1-1/(1+5.0\%)^{50}]/[1-1/(1+5.0\%)^{49.6}]=100.19。$$

①土地用途

根据估价人员对估价对象取得三宗用地比较案例均是工业用途;设待估宗地修正系数为 100,则,确定实例 A、B、C 对应的修正系数分别为 100、100、100。



②交易日期修正:

次评估期日为 2023 年 06 月 30 日, 比较实例于 2023 年及 2022 年成交案例, 今年工业土地价格无较大变化, 故因此以待估宗地为基数, 将待估宗地交易时间因素条件指数为 100, 则比较案例 A、B、C 修正系数均为 100 故本次案例 A、案例 B 和案例 C 对应的修正系数分别为 100、100、100。

③交易方式修正

根据交易方式分为: 拍卖出让、挂牌出让、协议出让, 根据评估目的确定本次待估宗地出让方式未协议出让, 以待估宗地为 100, 拍卖出让和挂牌出让均向下修正系数 5, 则案例 A (挂牌出让)、案例 B (挂牌出让) 和案例 C (挂牌出让) 的修正系数分别为 95、95、95。

④交易情况修正

考虑交易情况是否正常对地价的影响。比较实例 A、B、C 均为正常市场交易, 地价水平为正常市场地价, 故不需进行交易情况修正。

⑤区域因素修正系数

A. 基础设施完善度: 将基础设施分为完善、较完善、一般、不完善四个等级, 以待估宗地的等级为 100, 每相差一个等级修正 4%。

B. 公用设施完善度: 将公共设施分为完善、较完善、一般、不完善四个等级, 以待估宗地的等级为 100, 每相差一个等级修正 4%

C. 对外交通便利度: 将对外交通便利度分为方便、较方便、一般、不方便四个等级, 以待估宗地公共交通为 100, 每增加或减少一个级别, 指数增加或减少 2%。

D. 环境质量优劣程度: 将环境质量分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地工程地质条件为 100, 每增加或减少一个级别, 指数增加或减少 2%。

E. 产业集聚影响度: 将产业集聚影响度分为聚集、较聚集、一般、差四个等级, 以待估宗地产业集聚影响度为 100, 每增加或减少一个级别, 指数增加或减少 2%。

⑥) 个别因素

A. 宗地面积: 对工业用地价值影响不大, 不需修正。

B. 容积率: 容积率对工业产区的影响较低, 且估价对象和可比案例容积率相差不大, 故本次不修正容积率因素。

C. 临路状况: 优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地工程地质条件为 100,



每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2%

D. 宗地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以待估宗地的等级为 100，每上升一个等级，地价往上修正 1%。

E. 宗地地势：将宗地地势分为平坦、较平坦、较崎岖、崎岖四个等级，以待估宗地地势的指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 2%。

F. 宗地地质条件：将地质条件分为好，较好，一般、较差、差五个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 2%。

G. 将规划限制条件分为无限制、个别条件限制、一定条件限制、有较大限制，以待估宗地规划限制的指数为 100，比较实例每增加或减少一个级别，指数相应上升或下降 1%。

通过上述修正因素的对比分析，估价人员确定因素条件指数表如下：

比较因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		工业十九路北侧 TS-14-01	乐平市塔山工业园 TS-07-01/02	乐平市塔山工业 TS-09-02	乐平市塔山工业园 TS-09-06-1
单价（元/平方米）		/	300.12	300.29	300
土地使用剩余年限		100	100.19	100.19	100.19
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
交易方式		100	95	95	95
交易情况		100	100	100	100
区域因素	基础设施完善度	100	100	100	100
	公用设施完善度	100	100	100	100
	对外交通便利度	100	100	100	100
	环境之类优劣度	100	100	100	100
	产业聚集程度	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	99
	宗地地势	100	100	100	100
	宗地地质条件	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100

(7) 编制因素比较修正系数表

在确定各因素条件的基础上，进行比较实例各影响因素修正，将待估宗地的因素条件指数与比较案例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数表，将比较实例的交易价格依次乘以各比较因素的修正系数，求算各比较案例后进行简单算术平均后得到运用市场比较法测算后的



比准价格见下表：

待估宗地比较因素修正系数表

比较因素		实例 A			实例 B			实例 C		
位置		乐平市塔山工业园 TS-07-01/02			乐平市塔山工业 TS-09-02			乐平市塔山工业园 TS-09-06-1		
单价（元/平方米）		300.12			300.29			300.00		
土地使用剩余年限		100	/	100.19	100	/	100.19	100	/	100.19
土地用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易日期		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易方式		100	/	95	100	/	95	100	/	95
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
区域因素	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公用设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	对外交通便利度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境质量优劣度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	产业聚集程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	宗地面积	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临路状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宗地形状	100	/	100	100	/	100	100	/	99
	宗地地势	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	宗地地质条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
比准价格（元/m²）		315.32			315.50			318.37		
权重		1/3			1/3			1/3		
估价对象评估价格（元/m²）		316（取整）								

（8）实例修正后的地价计算

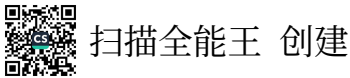
经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较案例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，经过测算以上三个比较案例的比准价格差异不大，考虑到当地的实际状况并结合当地的地价水平，依据《城镇土地估价规程》取以上三个比较案例的比准价格的算术平均值作为估价对象的评估单位地价。即：

不含税单位地价=（315.32+315.50+318.37）÷3=316 元/m²（取整）

销售不动产增值税率为 9%，含税单位地价=316 元/m²×（1+9%）=344 元/m²（取整）

四、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出，截止 2023 年 6 月 30 日，景德镇黑猫集团有限责任公司



列入本次评估范围内的资产账面价值为¥2911.46万元，评估价值为¥2,935.64万，人民币大写贰仟玖佰叁拾伍万陆仟肆佰元整；评估增值24.18万元，增值率0.83%。（详见资产评估明细表）

五、评估结论分析及其他情况说明

1、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值，评估结论不应当被认为是评估结论可实现价值的保证。

2、本次评估结果包含增值税，望报告使用者悉知！

3、本评估结论仅用于本项目评估目的，用于其他目的无效。



资产评估师承诺函

景德镇黑猫集团有限责任公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司因拟转让事宜涉及一宗工业用地土地使用权，以 2023 年 6 月 30 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：



二〇二三年七月二十七日



赣 (2023) 乐平市 不动产权第 0010189 号

权利人	景德镇黑猫集团有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	TS-14-01地块(工业十九路北侧)
不动产单元号	360281 015005 GB00053 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	85338.25m ²
使用期限	工业用地：2023年01月18日起2073年01月17日止
权利其他状况	



注 意 事 项

编号 (2022) 规条字第007号

1. 未尽事项按国家及省相关法律、法规、技术规范执行。
2. 建设单位持本《规划条件通知书》委托具有相应资质的设计单位进行修建性详细规划和建筑单体方案设计（或招标），设计方案均按A3规格装订成册（特殊情况除外）。
3. 涉及国家规范规定有日照要求的建设项目，必须进行日照分析，提供日照分析报告。应进行交通影响评价的需提供建设项目交通影响评价报告。
4. 本通知书如有附图，文图一体方为有效文件。
5. 本通知书有效期一年，逾期自行失效。
6. 本通知书一式两份。

规划条件通知书

立案号 2022-007
申请人 乐平市土地储备中心



规划行政主管部门盖章

编制日期 2022年5月3日

江西省自然资源厅监制

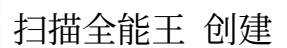


扫描全能王 创建

建设项目名称	TS-14-01地块				
建设地址	工业十九路北侧				
规划用地性质	M2（二类工业用地）		兼容性要求		
用地位置和范围	详见附图		选址意见书编号		
总用地面积（㎡）	85338.25		建设用地面积（㎡）	85338.25	
			代征用地面积（㎡）		
建筑面积（㎡）	地上：计容面积59736.77-128007.37。				
	地下：根据该区实际情况考虑。				
容积率	0.7-1.5	绿地率（%）	10-20		
建筑密度（%）	30-55	建筑限高（m）	≤30		
主要出入口方向	南侧	用地标高控制	参照周边道路设计标高及相邻场地现状标高。		
机动车停车位	必须符合相应产业要求。				
非机动车停车位	必须符合相应产业要求。				
建筑间距	满足国家相关规范规范要求。				
中小户型要求	——				
建筑后退用地边界的距离（m）	各侧必须符合《江西省城市规划管理技术导则》（2014版）要求。				
用地范围内应设置的公共建筑或附属设施	项 目	处 数	每处用地面积（㎡）	每处建筑面积（㎡）	
	满足国家相关规范规范要求。				
附图名称	用地初步红线图				

市政基础设施配套要求	道路	内部道路竖向必须与城市道路相衔接。
	给水	给水：通过四邻道路接城市给水系统。
	排水	排水：进行雨污分流，污水水质达标后接城市排水系统。
	电力	通过四邻道路接城市电力系统。
	电信	通过四邻道路接城市电信系统。
	供热	——
	燃气	通过四邻道路接城市燃气系统。
	消防	按照相关规范和消防部门要求建设。
	人防	按照相关规范和人防部门要求建设。
	环保	按照相关规范和环保部门要求建设。
规划设计、建筑设计等要求	环卫	应符合现行的《环境卫生设施设置标准》（CJJ27）等规范及标准的要求。
	1	总平面设计时应使建筑群体的平面布局与空间景观相协调，特别应注意建筑体量色彩与周边环境相协调。
	2	应严格执行国家《工程建设标准强制性条文》。建筑设计应按照国家节能设计标准有关强制性条文的规定进行建筑节能设计。
	3	场地内拟建建筑之间及与周边现有建筑之间的日照、通风、消防、视觉卫生等间距应符合相关规范要求，协调好周边关系。
	4	竖向设计应与总平面布置同时进行，注意其与城市道路、城市污水管网、场地排水及周边地形标高相衔接。
	5	按照相关规定，执行绿色建筑标准的，规划设计方案中需设绿色建筑专篇。
	6	行政办公及配套设施用地不得超过总用地的7%。
	7	工业建筑风格宜现代，立面宜简洁，不宜大面积使用明亮耀眼或色彩沉重的颜色石料和砖石块要保持自然的色彩，特殊功能工业建、构筑物不限高。
	8	
	备注	报审方案应满足相关规范规范要求。





國家圖書館藏書



电子监管号：3602812022B01189

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

— 1 —



扫描全能王 创建

合同编号: 36202205020024

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 乐平市自然资源和规划局;

通讯地址: 凤凰大道;

邮政编码: 333300;

电话: 0798-6831940;

传真: /;

开户银行: /;

账号: /。

受让人: 景德镇黑猫集团有限责任公司;

通讯地址: 江西省景德镇市早江区历尧;

邮政编码: 333300;

电话: 13907985427;

传真: /;

开户银行: /;

账号: /。



第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 DHC2022009，宗地总面积大写 捌万伍仟叁佰叁拾捌点贰伍 平方米（小写 85338.25 平方米），其中出让宗地面积为大写 捌万伍仟叁佰叁拾捌点贰伍 平方米（小写 85338.25 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 工业十九路北侧



(TS-14-01 地块)。

本合同项下出让宗地的平面界址为____/____；出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以____/____为上界限，以____/____为下界限，高差为____/____米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工业用地 面积：8.533825 公顷。

第六条 出让人同意在 2023 年 1 月 18 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 (一) 项规定的土地条件：

(一) 场地平整达到 宗地红线内场地平整；

周围基础设施达到 宗地红线外六通；

(二) 现状土地条件 /。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 贰仟伍佰陆拾壹万 元（小写



25610000 元), 每平方米人民币大写 叁佰点零玖元 (小写 300.09 元)。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 伍佰壹拾叁万 元 (小写 5130000 元), 定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第 (二) 项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款:

(一) 本合同签订之日起 0 日内, 一次性付清国有建设用地使用权出让价款;

(二) 按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 壹仟贰佰捌拾万伍仟元 (小写 12805000 元), 付款时间: 2022 年 9 月 18 日之前。

第二期 人民币大写 壹仟贰佰捌拾万伍仟元 (小写 12805000 元), 付款时间: 2023 年 1 月 18 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的, 受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时, 同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后, 持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料, 申



请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(一)项规定执行:

(一)本合同项下宗地用于工业项目建设,受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元(小写 万元),投资强度不低于每平方米人民币大写 元(小写 / 元)。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二)本合同项下宗地用于非工业项目建设,受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元(小写 / 万元)。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的,应符合市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件(见附件3)。其中:

主体建筑物性质 工业建筑;

附属建筑物性质 ;

建筑总面积 128007.37 平方米;



建筑容积率不高于 1.50 不低于 0.70 ;

建筑限高不高于 30 米 不低于 / ;

建筑密度不高于 55% 不低于 30% ;

绿地率不高于 20% 不低于 10% ;

其他土地利用要求 其他详见编号(2022)规条字第 007

设计条件通知书。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 (一) 项规定执行:

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设, 根据规划部门确定的规划设计条件, 本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 7 % , 即不超过 / 平方米, 建筑面积不超过 / 平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

(二) 本合同项下宗地用于住宅项目建设, 根据规划建设管理部门确定的规划建设条件, 本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中, 套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套, 住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府



保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府： / 。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2024 年 1 月 18 日之前开工，在 2027 年 1 月 17 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 (一) 项规定办理：



(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续, 签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款, 办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内, 政府保留对本合同项下宗地的规划调整权, 原规划如有修改, 该宗地已有的建筑物不受影响, 但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建, 或者期限届满申请续期时, 必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权, 在本合同约定的使用年限届满前, 出让人不得收回; 在特殊情况下, 根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的, 出让人应当依照法定程序报批, 并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款, 领取国有土地使用证后, 有权将本合同项



下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（二）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让



人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，



由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使



用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 %向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让



人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高



于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受



让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(二)项约定的方式解决：

(一) 提交_____ / _____仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经乐平市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。



第四十三条 本合同和附件共贰拾页整,以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示,大小写数额应当一致,不一致的,以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份,出让人贰份,受让人贰份,具有同等法律效力。

出让人(章):

法定代表人(委托代理人)

(签字):



受让人

法定代表人(委托代理人):

(签字):



二〇二二年八月十九日



附件 1

出让宗地平面界址图

北



界址图
粘贴线

比例尺: 1: _____



出让宗地平面界址图

单位: m

宗地坐落: TS-14-01地块
(工业十九路北侧)

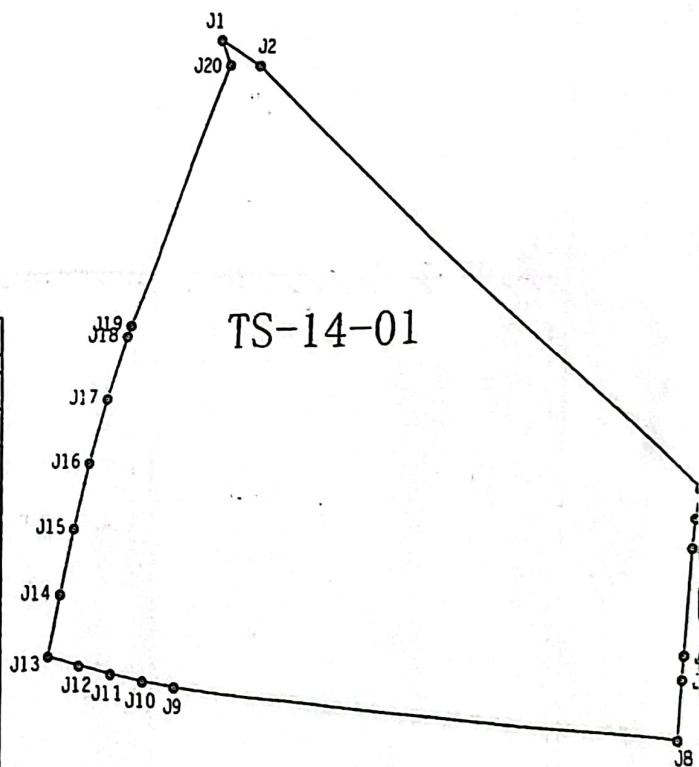
土地权利人: 景德镇市黑猫环保科技有限公司

所在图幅号:

宗地面积: 85338.25m² (128.01亩)

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	3197617.148	39512094.572	27.12
J2	3197602.453	39512117.367	350.74
J3	3197358.875	39512369.732	16.23
J4	3197342.819	39512367.337	16.23
J5	3197326.667	39512365.724	57.49
J6	3197269.342	39512361.397	12.84
J7	3197256.540	39512360.431	31.64
J8	3197224.986	39512358.049	288.28
J9	3197264.206	39512072.446	19.01
J10	3197267.161	39512053.667	19.01
J11	3197270.850	39512035.018	19.01
J12	3197275.266	39512016.529	19.01
J13	3197280.404	39511998.226	34.05
J14	3197313.702	39512005.356	37.02
J15	3197349.747	39512013.810	37.02
J16	3197385.620	39512022.964	37.02
J17	3197421.308	39512032.814	37.02
J18	3197456.797	39512043.357	6.26
J19	3197462.780	39512045.209	150.62
J20	3197603.071	39512100.015	15.09
J1	3197617.148	39512094.572	
S=85338.25 平方米 合128.01亩			



制图日期: 2022年8月16日
审核日期: 2022年8月16日

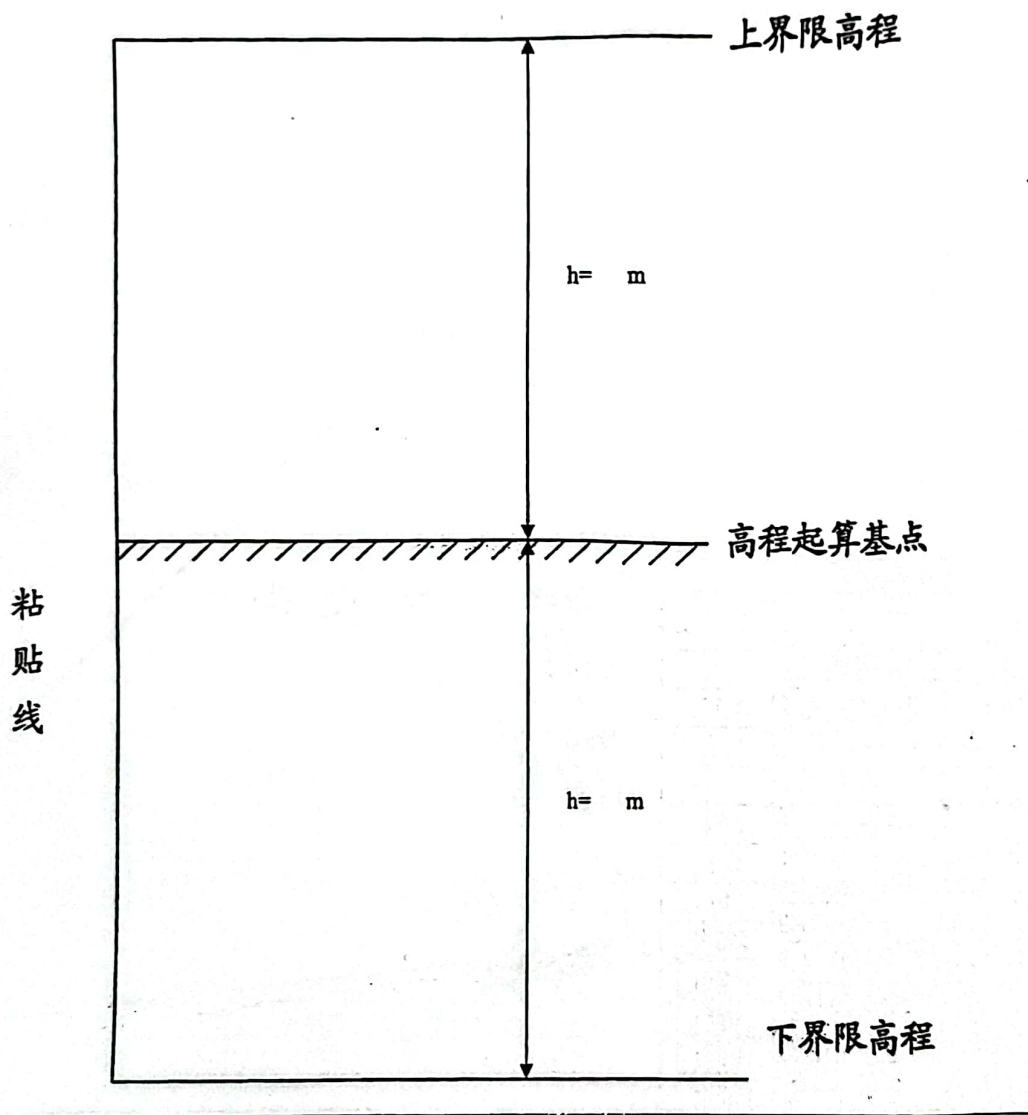
1:4000

制图者: 袁博
审核者: 11 11



扫描全能王 创建

出让宗地竖向界限



采用的高程系: _____

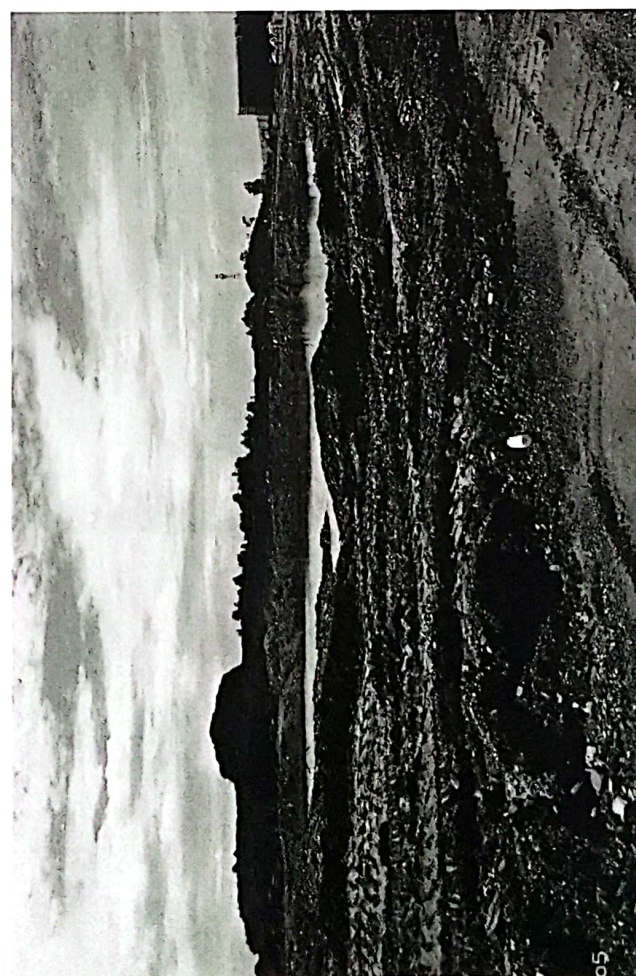
比例尺: 1: _____



附件 3

_____市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件







证照编号: A062073137

统一社会信用代码
91360111MA35F8NH65

营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2015年10月29日

法定代表人 吕源

住所

江西省南昌市南昌高新技术产业开发区紫阳大道1216号新力方大厦(综合楼)1545室

经营范围

一般项目: 房地产评估, 资产评估, 社会稳定风险评估, 土地调查评估服务, 工程管理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



2023年04月27日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

江西省财政厅文件

2021-33 号

江西省财政厅资产评估机构变更备案公告

江西中恒资产房地产土地评估咨询有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

公司股东由吕源、龙金平、胡志斌、谢海平变更为吕源、



龙金平、胡志斌。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：蒋文丽

性别：女

登记编号：36200024

单位名称：江西中恒资产房地产土
地评估咨询有限公司

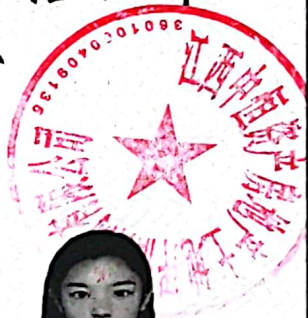
初次执业登记日期：2020-06-18

年检信息：通过（2023-04-07）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-04-21

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>



扫描全能王 创建



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴佳星

性别：男

登记编号：36210004

单位名称：江西中恒资产房地产土
地评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2021-04-27

年检信息：通过（2023-04-07）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-05-31

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>



扫描全能王 创建