
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的雲南水務投資股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



雲南水務

雲南水務投資股份有限公司
Yunnan Water Investment Co., Limited*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：6839)

主 要 交 易
出 售 大 理 第 四 水 廠

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 估值報告	II-1
附錄三 — 估值報告說明附註摘要.....	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公司章程」	指	本公司公司章程
「北京碧水源」	指	北京碧水源科技股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：300070)，本公司主要股東
「董事會」	指	本公司董事會
「彩雲國際」	指	彩雲國際投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為雲南康旅集團的全資附屬公司
「項目特許經營變更」	指	向大理市人民政府辦理將《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》變更登記在買方名下
「有密切聯繫的股東」	指	由(i)綠色環保；及(ii)北京碧水源組成的有密切聯繫的股東，於最後實際可行日期彼等整體持有645,407,162股股份(佔本公司已發行股份總數約54.09%)
「本公司」	指	雲南水務投資股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：6839.HK)
「代價」	指	買方就出售事項應付賣方的總代價人民幣89,952,600元
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「大理第四水廠」	指	大理市第四水廠改擴建及管網工程項目
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據交易合同之條款及條件向買方出售大理第四水廠之事項

釋 義

「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的已發行普通股，以人民幣認購或入賬列作繳足
「綠色環保」	指	雲南省綠色環保產業集團有限公司(前稱雲南省水務產業投資有限公司)，一家於中國成立的有限公司，並為本公司控股股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證金」	指	買方於二零二四年三月二十九日遞交公開掛牌的投標書後，已存入雲南產權交易所指定賬戶之人民幣9,000,000元交易保證金
「香港」	指	中國香港特別行政區
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的本公司境外上市外資普通股，在聯交所主板上市(股份代號：6839.HK)，並以港元認購及買賣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連的第三方
「獨立估值師」	指	雲南中和金乾房地產土地資產評估有限公司，一家中國獨立估值師
「土地所有權變更」	指	將CXQ2020-02地塊(大理第四水廠用地)之所有權轉讓予買方，並向相關政府機關辦理手續
「最後實際可行日期」	指	二零二五年六月十八日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」或「國家」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「公開掛牌」	指	透過雲南產權交易所就出售事項進行之公開掛牌

釋 義

「買方」	指	大理創新建設開發有限公司，於中國註冊成立之有限公司，為交易合同項下的買方
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	內資股及／或H股
「股東」	指	股份持有人
「監事」	指	本公司監事
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易合同」	指	由賣方及買方就出售事項訂立之日期均為二零二五年四月二十八日的合同及其補充合同
「評估基準日」	指	二零二三年三月三十一日，即估值報告的參考日期
「估值報告」	指	獨立估值師出具的日期為二零二四年一月二十三日的估值報告
「賣方」	指	大理水務產業投資有限公司，於中國成立之有限公司，作為交易合同項下之賣方
「雲南康旅集團」	指	雲南省康旅控股集團有限公司，前稱雲南省城市建設投資集團有限公司，一家於中國成立的有限公司及綠色環保的唯一股東
「雲南產權交易所」	指	雲南產權交易所有限公司，一家獲雲南省國有資產監督管理委員會授權進行雲南省政府管轄下的國有企業的資產及股權交易的機構
「%」	指	百分比



雲南水務
雲南水務投資股份有限公司
Yunnan Water Investment Co., Limited*
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：6839)

執行董事：

鄭廣鋒先生(副董事長)

王 銳女士

劉 暉先生

註冊辦事處及中國主要營業地點：

中國

雲南省昆明市

高新技術開發區

海源北路2089號

雲南水務

非執行董事：

梅 偉先生(董事長)

戴日成先生

夏 林先生

香港主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀廣東道25號

海港城港威大廈

第1座31樓3110-11室

獨立非執行董事：

廖船江先生

鐘 偉先生

周北海先生

敬啟者：

主 要 交 易
出 售 大 理 第 四 水 廠

緒 言

茲提述本公司日期為二零二五年四月二十八日及二零二五年五月二十一日的公告，內容有關出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)出售事項的進一步詳情。

A. 出售事項

於二零二四年四月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司非全資附屬公司)(作為賣方)與買方(作為買方)訂立交易合同，據此，賣方同意出售且買方同意收購大理第四水廠，代價為人民幣89,952,000元。

交易合同的主要條款概述如下：

交易合同

日期：二零二五年四月二十八日(交易時段後)

訂約方：(i) 賣方(本公司非全資附屬公司)(作為賣方)；及
(ii) 買方(作為買方)。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人於本通函日期為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

出售權益

根據交易合同，本公司同意出售且買方同意收購大理第四水廠。

代價及代價釐定基準

本公司委託雲南產權交易所進行公開掛牌，並通過網上競投方式釐定轉讓價格，從而釐定出售事項代價。出售事項的代價為人民幣89,952,600元，乃透過並根據公開掛牌的最終投標價釐定。公開掛牌的底價乃參考獨立估值師採用成本法(就固定資產而言)及市場法(就土地使用權而言)所評估大理第四水廠於二零二三年三月三十一日之價值(人民幣89,049,994.17元)釐定，而出售事項之代價乃基於公開掛牌的最終投標價。有關估值詳情，請參閱本通函附錄二所載估值報告。買方為公開掛牌的唯一合資格競投者。

估值報告乃根據規管國有資產交易之相關中國法律及法規為公開掛牌而編製。選定評估基準日(即二零二三年三月三十一日)後，獨立估值師須進行包括現場調查、資料收集及分析評估等程序，以編製估值報告草擬本，隨後將該草擬本提供予本公司進行內部審批程

序，再提交予負責的國有資產管理部門評估備案。該負責的國有資產管理部門根據監管規定程序審查估值報告草擬本的評估備案，其中包括五位資產評估專家的獨立審查。本公司及獨立估值師接著對上述資產評估專家的審查意見作出回應。在上述全體資產評估專家對回應均表示滿意後，負責的國有資產管理部門批准估值報告草擬本的評估備案。獨立估值師其後發出有關公開掛牌的估值報告(日期為二零二四年一月二十三日)，以估值報告的評估價值釐定出售事項的底價。

獨立估值師採用成本法(就固定資產而言)及市場法(就土地使用權而言)進行大理第四水廠的估值。有關大理第四水廠的評估價值詳情(包括主要假設及輸入數據)，請參閱本通函附錄二所載估值報告。誠如獨立估值師所告知，董事認為估值報告的參數及市場狀況自評估基準日至最後實際可行日期並無重大波動。此外，評估價值僅釐定公開掛牌中出售事項的底價，而出售事項代價為透過公開掛牌方式根據公開掛牌的最終競標價(其不得低於底價)釐定。有鑒於此，董事認為估值報告的評估價值就釐定出售事項的代價而言屬適當。

代價支付方式

買方應：

- (i) 於簽訂交易合同後五個工作日內向指定代管賬戶支付代價人民幣40,000,000元(「第一筆付款」)；
- (ii) 於完成項目特許經營變更後五個工作日內向指定代管賬戶支付代價人民幣40,952,600元；及
- (iii) 於完成土地所有權變更後，協助將人民幣9,000,000元之保證金作為剩餘代價款項結算予以釋放。

資產移交及權證變更

於辦理完畢標的資產土地所有權登記至買方後，由買方通知賣方辦理標的移交手續，經公證機關對訂約方雙方交驗過程進行公證並簽署資產移交清單後，視為標的移交手續辦理完成。移交手續辦理完成後，標的所有權、使用權及標的物損毀、滅失風險轉移至買方。因資產移交完成前所產生的法律事實的債權及債務由賣方享有及承擔，資產移交完成後所產生的法律事實的債權及債務由買方享有及承擔。

交易合同生效日期

交易合同將於簽署後及自本公司自其股東取得必要批准之日起生效。

完成出售事項

交易合同訂約方雙方於支付第一筆付款後90個日曆日內應進行項目特許經營變更。若項目特許經營變更於上述期間屆滿後未完成，則出售事項被視為不成功，訂約方雙方簽訂的交易合同自買方支付第一筆付款90個日曆日屆滿之日自動解除。訂約方雙方均不承擔違約責任，且買方所交第一筆付款及任何交易保證金按原路徑無息退還至買方。

有關買方之資料

買方為於中國註冊成立的有限公司，由雲南省人民政府大理經濟技術開發區管理委員會控制。買方主要從事建設工程、水利建設、城鄉基礎設施投資與管理及土地整理和開發。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關本集團之資料

本集團為中國城市污水處理及供水行業之領先綜合服務供應商之一。本公司之主要業務包括有關城市供水、污水處理、固體廢物處理及環境管治項目的投資、建設及管理服務；銷售設備及其他環保相關服務。

有關賣方之資料

賣方為中國註冊成立公司，本公司直接擁有其40.27%權益及入賬列為本公司附屬公司，主要從事自來水生產供應、供排水建設施工、水製品開發利用及污水處理等業務。

有關大理第四水廠之資料

大理第四水廠包括賣方所持位於大理市海東上登工業園區的大理市第四水廠及相關配套加壓泵站、高位水池、清水池、土地使用權、在建工程及地上建(構)築物類資產及設備類資產。總資產包括房屋建築物16項，建築面積共4,537.92平方米；構築物及其他輔助設施共18總項(子項40項)，機器設備共289項，電子設備73項；在建工程1項(為大理第四水廠土地，面積12,638.14平方米)；土地使用權3項，面積7,607.20平方米。

第四水廠由本公司投資建設，供水工程近期設計規模為1萬m³/d，遠期總規模為2萬m³/d。第四自來水廠由取水泵站、淨水廠區、加壓泵站和配水管網四部分組成。大理第四水廠正常運營中，當前日供水量為8,000至9,000方。

大理第四水廠截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
收益	人民幣2.7百萬元	人民幣6.0百萬元
銷售成本	人民幣7.4百萬元	人民幣8.7百萬元
毛損	人民幣4.7百萬元	人民幣2.7百萬元

出售事項之財務影響及所得款項用途

大理第四水廠於本集團於二零二四年十二月三十一日之經審核財務報表中列為無形資產，其經審核賬面值約為人民幣73.7百萬元。於二零二四年十二月三十一日，大理第四水廠的土地使用權、在建工程及地上建(構)築物類資產的賬面值為人民幣58.7百萬元，低於本公司於二零二四年十二月三十一日的總資產人民幣44,468百萬元的1%。

根據二零一四年由大理市人民政府(「大理市政府」，為特許人)與賣方(為受許人)訂立之《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》(「特許經營協議」)，賣方向公共用戶供水的價款須按政府規定收取。賣方須按照大理市政府核准之收費標準向其服務

範圍內的公共用戶收費。倘營運成本增加，賣方有權申請調整水價，惟須獲有關政府部門批准。於特許經營協議的特許經營期屆滿後，賣方應無償將大理第四水廠移交予大理市政府或其指定機構。

根據香港財務報告準則第15號，賣方透過營運大理第四水廠政府和社會資本合作(PPP)項目資產向公眾提供供水服務，結算基準為實際用水量。由於特許經營協議並未訂明賣方可自特許人(即大理市政府)或用戶收取固定費用，故賣方實際上承擔催收風險。因此，大理第四水廠於「無形資產模型」項下列賬，並於本集團財務報表中呈報為「無形資產」。

本集團預期錄得有關出售事項未經審核收益約人民幣10.7百萬元。有關未經審核收益乃按出售事項所得款項總額人民幣89,952,600元減出售權益於二零二五年三月三十一日的資產淨值約人民幣72.5百萬元，並扣除直接歸屬於出售事項的開支合共約人民幣6,750,000元而估計得出。

務請注意，本集團就出售事項錄得的實際收益／虧損將視乎出售事項完成後在本集團財務報表入賬的大理第四水廠賬面價值而定，故可能與上述金額有別。

出售事項之所得款項淨額(經扣除直接歸屬於出售事項的開支後)將約為人民幣83.2百萬元。本公司擬將(i) 約70%的所得款項淨額(約人民幣58.2百萬元)用於償還銀行債務，包括國家開發銀行雲南省分行及中信銀行昆明分行的債務；及(ii) 約30%的所得款項淨額(約人民幣25.0百萬元)用作營運資金，主要用於支付約一個月的員工成本。

進行出售事項之理由及裨益

基於本公司戰略發展及內部管理的需求，本公司已決定進行出售事項。如本公司二零二四年年報所披露，為解決持續經營問題，本集團已採取且將採取若干計劃及措施以紓解流動資金壓力，改善其財務狀況，並維持本集團的持續經營。本集團的戰略計劃及措施包括(其中包括)剝離本集團的若干特許經營項目及建造項目。出售事項為本集團的戰略之一，可加強本集團的流動資金及資本結構，及減少本集團的整體融資費用。董事認為出售事項將緩解本集團目前之財務困難，並降低本公司之債務水平及資產負債率。

如上所述，出售事項構成出售國有資產，須根據相關中國法律法規透過經批准的股權交易所進行公開掛牌。因此出售事項的代價通過公開掛牌的最終招標價格確定，底價不得

低於獨立估值師所評估出售權益於二零二三年三月三十一日的價值。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但低於75%，故出售事項構成上市規則第十四章項下的本公司主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

股東書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，因此，倘召開股東大會以批准出售事項，則概無股東須放棄投票。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，股東可藉股東書面批准之方式批准出售事項，以代替舉行股東大會：(1)倘本公司將召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票；及(2)已自於批准出售事項之該股東大會上合共持有50%以上投票權之一名股東或一組有密切聯繫的股東獲得股東書面批准。

本公司已就出售事項及其項下擬進行的交易獲得共同持有超過50%已發行股份從而有權出席股東大會並於會上投票的有密切聯繫的股東的股東書面批准：

名稱	股份類別	所持股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)
有密切聯繫的股東			
(1) 綠色環保	內資股	358,757,162	30.7%
(2) 北京碧水源	內資股	286,650,000	24.02%
	總計：	<u>645,407,162</u>	<u>54.09%</u>

附註：

1. 百分比乃基於最後實際可行日期的1,193,213,457股已發行股份計算。

董 事 會 函 件

因此，根據上市規則第 14.44 條，概不會就批准出售事項及其項下擬進行的交易召開股東大會。

綠色環保與北京碧水源相互獨立，互不關聯，亦不屬於公司收購及合併守則項下的一致行動人士。儘管如此，基於下述各項，綠色環保與北京碧水源仍構成上市規則第 14.45 條項下一組有密切聯繫的股東：

- (i) 綠色環保及北京碧水源均為本公司發起人，並自二零一一年六月本公司成立以來一直為本公司股東。
- (ii) 儘管綠色環保與北京碧水源並非公司收購及合併守則所定義的一致行動人士，但自本公司成立以來，綠色環保及北京碧水源均就所有股東決議案(股東週年大會上的例行決議案除外)一致投票。

推薦建議

董事會認為，出售事項及其項下擬進行交易的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘若召開股東特別大會以批准出售事項，董事會將建議股東投票贊成出售事項。

其他資料

另請 閣下垂注本通函各附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
雲南水務投資股份有限公司
梅偉
董事長

二零二五年六月二十日

* 僅供識別

本集團財務資料概要

本集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的財務資料於下列刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.yunnanwater.com.cn) 的文件中披露。

- (i) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042802762_c.pdf

- (ii) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042900894_c.pdf

- (iii) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0430/2025043000996_c.pdf

營運資金

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損人民幣2,166,241,000元，於二零二五年四月三十日，本集團的流動負債超過其流動資產人民幣4,093,837,850元。於同日，本集團借款總額為人民幣21,333,344,659元，其中流動借款為人民幣3,319,656,907元，而其現金及現金等價物僅為人民幣886,239,635元。於二零二五年四月三十日，本集團有資本承諾約人民幣7,199,319,000元，主要與本集團的各種特許經營項目及建造項目有關。

上述所有情況均顯示存在重大不確定性，或會對本集團持續經營能力造成重大疑問。為紓解流動資金壓力，改善其財務狀況，並維持本集團的持續經營，本集團已採取並將採取若干計劃及措施，包括(但不限於)下列各項：

- (i) 本集團已計劃剝離本集團的若干特許經營項目及建造項目。同時，本集團亦積極尋找戰略投資者投資本集團的若干現有項目，以加強資本結構及減少本集團的整體融資費用；
- (ii) 董事認為，彼等有能力不時管理項目的進度，並於必要時設法推遲該等項目中借款的還款安排。本集團於二零二五年四月三十日擁有來自銀行的未動用項目貸款融資，可提供最多人民幣3,207,884,000元的融資，以支付自本通函日期起未來十二個月的部分應付建築成本及承諾資本開支。本集團亦已啟動獲取新項目貸款的程序，以為本集團的現有及新增特許經營項目及建造項目提供資金。董事相信本集團將繼續獲得該等未動用融資，且彼等有信心能夠在需要時從銀行及其他金融機構獲得該等項目貸款；及

(iii) 本集團將於有需要時積極地獲取新增融資來源。

在基於上述計劃及措施於可預見未來可成功實施的基礎上，並在評估本集團目前及預測現金狀況後，經考慮出售事項所得款項淨額，董事認為本集團在自本通函日期起計十二個月內，將有充足營運資金滿足其營運需要及於其財務責任到期時償付該等責任。

債務

於二零二五年四月三十日(即本通函付印前本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團未償還債務概述如下：

借款

本集團的借款主要包括短期及長期銀行借款、公司債券及其他借款。

於二零二五年四月三十日營業時間結束時，本集團未償還借款總額約為人民幣21,333,344,659元，進一步詳情載列如下：

	於二零二五年 四月三十日 人民幣千元
非即期	
長期銀行借款	
— 有抵押	11,553,263,784
— 無抵押	<u>4,013,243,635</u>
	15,566,507,419
公司債券及其他借款	
— 有抵押	—
— 無抵押	<u>705,089,532</u>
	705,089,532
應付股東款項	
— 彩雲國際	—
— 雲南康旅集團	1,742,090,801
— 綠色環保	<u>—</u>
	<u>1,742,090,801</u>
	18,013,687,752

於二零二五年
四月三十日
人民幣千元

即期

短期銀行借款

— 有抵押 0

— 無抵押 0

0

長期銀行借款的即期部分

— 有抵押 978,034,153

— 無抵押 121,667,558

1,099,701,711

公司債券及其他借款的即期部分

— 有抵押 —

— 無抵押 555,121,590

555,121,590

應付股東款項

— 彩雲國際 1,116,928,966

— 雲南康旅集團 285,406,682

— 綠色環保 262,497,958

1,664,833,606

3,319,656,907

合計

21,333,344,659

於二零二五年四月三十日營業時間結束時，本集團合共有人民幣12,531,297,937元的借款以本集團服務特許經營安排下的應收款項、合約資產、土地使用權、物業、廠房及設備、無形資產及本公司於附屬公司及一家合營公司的投資質押作抵押，及本集團人民幣306,953,424元及人民幣5,223,161,740元的借款分別由中國當地政府及關聯方擔保。本集團應付股東款項約人民幣3,406,924,407元為無抵押、免息及按要求償還。

租賃負債

於二零二五年四月三十日營業時間結束時，本集團(作為承租人)於有關剩餘租期有租賃負債合共人民幣44,154,873元，全部為無抵押及無擔保。

除上文所述者或本通函另行披露者以及日常業務過程中集團內公司間負債及正常貿易及其他應付款項外，於二零二五年四月三十日(即本通函付印前為確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行且未償付的債務證券、任何已授權或以其他方式增設但未發行的定期貸款或其他借款、屬借款性質的債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他未償還的重大或然負債。

重大不利變動

董事確認，自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起及直至最後實際可行日期止，本集團的財務或貿易狀況或前景概無發生任何重大不利變動。

本集團財務及貿易前景

本集團將重點提升其營運水平。本集團將繼續全面推進運營項目科學的預算管理工作，結合項目具體情況，精準施策，指導其項目可控運營。同時，本集團將進一步加強排查、消除運營過程中存在的不穩定因素和隱患，實現運營項目集體達標。

此外，本集團將持續在各項指標上對標國內優質環保企業，建立完善的管理制度，提高自身管理水平，提升運營精細化管理維度，降低運營成本，增加運營利潤。

本集團旨在積極改善其負債結構。本集團應優化其資產負債結構，通過逐步調整長短期負債結構，使貸款期限與本集團經營業務匹配，明確防風化債主體責任，清理內外債權債務關係，制定債權清收計劃，加大清收力度，對正在實施的項目進行嚴格篩查，對資金投入大、融資難、經營週期長、回款難度大、預計虧損的項目採取措施，減少資金流出，降低壞賬風險，提高資金週轉效率。

展望未來，本集團將細化其業務發展目標，強化業務發展根基，築牢合規經營底線，著力推動本集團高質量可持續發展行穩致遠。

以下內容摘自估值報告。

本報告依據中國資產評估準則編製

大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改
擴建及管網工程所涉及的第四水廠資產組
市場價值評估項目

資產評估報告

雲南中和金乾評報字(2023)第 ZHJQV1097 號
(共一冊)

二〇二四年一月二十三日

中國資產評估協會

資產評估業務報告備案回執

報告編碼：	5353180025202400018		
合同編號：	2023ZHJQV1097		
報告類型：	法定評估業務資產評估報告		
報告文號：	雲南中和金乾評報字(2023)第ZHJQV1097號		
報告名稱：	大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程所涉及的第四水廠資產組市場價值評估項目		
評估結論：	89,952,605.17 元		
評估報告日：	2024 年 01 月 23 日		
評估機構名稱：	雲南中和金乾房地產土地資產評估有限公司		
簽名人員：	楊利昌	(資產評估師)	會員編號：53070016
	遼旭	(資產評估師)	會員編號：53190104
			
(可掃描二維碼查詢備案業務信息)			

說明：報告備案回執僅證明此報告已在業務報備管理系統進行了備案，不作為協會對該報告認證、認可的依據，也不作為資產評估機構及其簽字資產評估專業人員免除相關法律責任的依據。

備案回執生成日期：2024 年 02 月 19 日

資產評估報告目錄

資產評估報告聲明.....	II-4
摘要	II-11
一、委託人、產權持有人及其他評估報告使用人.....	II-12
二、評估目的	II-12
三、評估對象和評估範圍	II-12
四、價值類型及其定義	II-16
五、評估基準日	II-16
六、評估依據	II-17
七、評估方法	II-22
八、評估程序實施過程和情況	II-26
九、評估假設	II-28
十、評估結論	II-30
十一、特別事項說明	II-30
十二、評估報告使用限制說明	II-35
十三、評估報告日	II-35

資產評估報告聲明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
- 三、資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四、資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀、公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六、評估對象涉及的資產清單由委託人、產權持有人申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 七、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 八、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。
- 九、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分關注資產評估報告中載明的評估結論成立的假設前提、資產評估報告特別事項說明和使用限制條件，並考慮其對評估結論的影響。

大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程
所涉及的第四水廠資產組市場價值評估項目

資產評估報告

雲南中和金乾評報字(2023)第ZHJQV1097號

摘要

雲南中和金乾房地產土地資產評估有限公司(以下簡稱「本資產評估機構」)接受大理水務產業投資有限公司的委託，按照有關法律、法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，按照必要的評估程序，對大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程所涉及的第四水廠資產組在評估基準日的市場價值進行了評估。現將評估報告摘要如下：

評估目的：大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程，為此需對所涉及的第四水廠資產組的市場價值進行評估，以確定其在評估基準日2023年3月31日的市場價值，為該經濟行為提供價值參考。

評估對象：大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程涉及的資產組，包括土地使用權、在建工程、地上建(構)築物及設備類資產的市場價值。

評估範圍：大理水務產業投資有限公司持有的位於大理經濟技術開發區上登北片區的第四水廠及相關配套加壓泵站、高位水池、清水池土地使用權、在建工程、地上建(構)築物類資產及設備類資產。總資產賬面值7,583.11萬元，其中：房屋建築物16項，建築面積共4,537.92平方米；構築物及其他輔助設施共18總項(子項40項)，機器設備共289項，電子設備73項；在建工程1項(為第四水廠土地，面積12,638.14平方米)；土地使用權3項，面積7,607.20平方米。

評估基準日：2023年3月31日

價值類型：市場價值

評估方法：固定資產採用成本法，土地使用權採用市場法

評估結論：經評估，大理水務產業投資有限公司申報評估的總資產賬面值為7,583.11萬元，評估值為8995.26萬元，評估增值1,412.15萬元，增值率為18.62%。評估結果詳見下列評估結果匯總表：

金額單位：人民幣萬元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值額	增減值率 %
1	房屋建築物	2,571.31	2,855.21	283.90	11.04
2	構築物及其他輔助設施	3,069.92	3,375.29	305.37	9.95
	房屋建築物類合計	5,641.23	6,230.50	589.27	10.45
3	機器設備	1,527.02	1,759.75	232.73	15.24
4	電子設備	21.69	16.39	-5.30	-24.44
	設備類合計	1,548.72	1,776.14	227.42	14.68
5	在建工程	133.00	617.15	484.15	364.02
6	土地使用權	260.16	371.47	111.31	42.79
	資產總計	7,583.11	8,995.26	1,412.15	18.62

評估結論的使用有效期：自評估基準日2023年3月31日起一年有效。

重大事項說明：

(一) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形：

1. 本次申報評估的房屋建築物共16項，均未辦理不動產權證，建築面積共4,537.92平方米，本次評估未考慮房屋未辦理產權證產權瑕疵對本次評估結論的影響；
2. 本次申報的在建工程為四水廠所佔用的土地，尚未取得土地使用權證，土地面積為12,638.14平方米，截評估基準日已簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》(CR53大理市創202005號)，土地出讓金共計為6,635,024.00元，已支付土地定金為1,330,000.00元(可抵扣土地出讓金)，尚存在5,305,024.00元未支付。本次評估結論未扣減四水廠土地12638.14m²[《國有建設用地使用權出讓合同》(CR53大理市創202005號)]尚未繳納的出讓金及可能的違約金和因遲延履行期間的利息。該事項提醒報告使用人予以關注；

(二) 委託人未提供的其他關鍵資料情況：

無；

(三) 未決事項、法律糾紛等不確定因素：

根據雲南省大理市人民法院《民事判決書》[(2022)雲2901民初3755號]，土地使用權出讓合同簽訂後，大理市自然資源局(原告)按約定向大理水務產業投資有限公司(被告)交付了土地。大理水務產業投資有限公司除2020年5月12日向大理市自然資源局支付了1,330,000.00元保證金外，剩餘5,305,024.00元出讓款一直未支付。法院判決被告大理水務產業投資有限公司於本判決生效之日起十日內支付原告大理市自然資源局土地出讓價款5,305,024.00元，並支付該款自2020年6月27日起至款項付清之日止，按全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率四倍計算的利息。再根據大理經濟技術開發區自然資源局與大理水務產業投資有限公司共同出具的情況說明，合同約定的出讓價款，大理水務產業投資有限公司僅繳納了定金，剩餘尾款暫未支付，因未交清土地出讓金目前未辦理不動產權證書，涉及的土地出讓金和滯納金問題，大理經濟技術開發區自然資源局於2023年8月25日出具的情況說明，正在申請法院強制執行；

截止評估基準日，參考全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率四倍計算的利息共2,334,443.11元，實際金額需以繳款時收取方計算為準，提請報告使用人注意。

(四) 重要的利用專家工作及相關報告情況：

無；

(五) 重大期後事項：

評估人員未發現其他評估基準日後影響評估結論的重大事項。在評估基準日後，且評估結論的使用有效期內，如納入評估範圍的資產數量、狀態及作價標準發生變化，並對本評估報告資產評估結論產生明顯影響時，委託人應及時聘請資產評估機構重新評估。

(六) 評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況：

無；

(七) 其他需要說明的事項：

1. 根據大理市人民政府與大理水務產業投資有限公司於2014年8月簽訂的《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》。大理市人民政府授權大理水務產業投資有限公司特許經營期內獨家的權利投資、建設、運營、維護本協議項下的項目設施，以及向用水戶收取自來水費；大理水務產業投資有限公司應在特許經營期內自行承擔費用、責任和風險，負責項目設施的運營、維護，特許經營期滿時按照本協議的規定將項目設施無償移交給大理市人民政府或其指定機構；

第四水廠的特許經營期應為自該自來水廠商業運行日起三十(30)年(不含建設期)；在特許經營期內，大理水務產業投資有限公司對第四水廠全部項目設施擁有所有權及與項目相關的一切權益；大理市人民政府應確保大理水務產業投資有限公司在整個特許經營期內以劃撥／出讓方式取得本項目場地範圍內的土地使用權，有權為本項目之目的合法、獨佔性地使用和合法出入第四水廠場地；

自來水廠特許經營期屆滿日即為移交日，在移交日，大理水務產業投資有限公司應向大理市人民政府或其指定機構無償移交：

- (1) 使用項目設施所佔有土地的權利；
- (2) 大理水務產業投資有限公司對項目設施的所有權益，包括：
 - a. 項目設施的建築物和構築物；
 - b. 與項目設施相關的所有設備、機器、裝置；
 - c. 運營和維護項目設施所必需的技術文件；
 - d. 為移交項目設施的所有權所需的文件。

上述移交不應附帶任何負債或違約、侵權責任。所有與移交的設施、權益、文件等有關的負債或違約、侵權責任，應由大理水務產業投資有限公司全部清償或賠償完畢。

大理水務產業投資有限公司的轉讓：

大理水務產業投資有限公司在生效日起三年內任何情況下不得轉讓或以其他方式轉移本協議下的權利和義務；

自生效日起三年後，大理水務產業投資有限公司可以向具備以下條件的受轉讓方轉讓本協議項下的權利和義務：

- (1) 具備運營二個以上不小於本項目同等處理規模的城市自來水廠的經驗；
- (2) 具有良好的商譽。

本次評估以《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》為前提，大理四水廠BOT協議自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止，BOT協議形成的資產組中，房屋建築物類、土地使用權、在建工程按照BOT協議剩餘使用年限計算，機器設備類資產因經濟壽命年限低於BOT協議剩餘年限，本次評估以孰低原則按經濟壽命年限計算尚可使用年限，提請報告使用人注意。

2. 根據2014年8月中國雲南省大理市人民政府與大理水務產業投資有限公司簽訂的《大理四水廠改擴建及管網工程BOT特許經營協議》中對特許經營權和特許經營期約定，第四水廠的特許經營期應為自身自來水商業運行日起三十(30)年(不含建設期)；特許經營期滿時項目設施的移交，各自來水廠特許經營期屆滿日為移交日，在移交日應向指定機構無償移交，移交範圍包括使用項目設施所佔有的土地的權利、項目設施的所有權益(項目設施的建築物和構築物；與項目設施相關的所有設備、機器、裝置運營和維護項目設施所必須的技術文件；為移交項目設施的所有權所需的文件)；另根據產權持有人於2019年12月30日正式運營，按照上述協議該特許經營權應於2049年12月30日進行無償移交。本次評估以《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特

許經營協議》為前提，大理四水廠特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止，BOT協議形成的資產組中土地使用權按照BOT協議終止日期剩餘使用年限計算。

3. 本次評估的在建工程以《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》為前提，根據BOT協議，移交不應附帶任何負債或違約、侵權責任。所有與移交的設施、權益、文件等有關的負債或違約、侵權責任，應由大理水務產業投資有限公司全部清償或賠償完畢。本次評估中該宗土地評估值按評估基準日市場價值結合BOT協議剩餘期限修正得出，該宗土地涉及的出讓金欠款為5,305,024.00元，截止評估基準日，參考全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率四倍計算的利息共2,334,443.11元，最終需以實際繳款額為準，轉讓行為的實現需由大理水務產業投資有限公司將剩餘出讓金及滯納金交清為前提，提請報告使用人注意。
4. 本次申報評估的資產評估值為含稅價。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的詳細情況和合理理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

資產評估報告

大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程
所涉及的第四水廠資產組市場價值評估項目

雲南中和金乾評報字(2023)第 ZHJQV1097 號

大理水務產業投資有限公司：

雲南中和金乾房地產土地資產評估有限公司(以下簡稱「本資產評估機構」)接受貴單位的委託，按照有關法律、法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用成本法、按照必要的評估程序，對大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程涉及的第四水廠資產組的市場價值在評估基準日 2023 年 3 月 31 日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託人、產權持有人及其他評估報告使用人

委託人暨產權持有人：大理水務產業投資有限公司

(一) 委託人簡介

企業名稱：大理水務產業投資有限公司

統一社會信用代碼：91532901218671819Q

企業類型：其他有限責任公司

法定代表人：黃軼

註冊資本：22350.36 萬人民幣

註冊地址：雲南省大理白族自治州大理市太和街道辦事處普陀路二水廠

成立日期：1997 年 3 月 27 日

營業期限：1997 年 3 月 27 日至 2027 年 3 月 26 日

經營範圍：自來水生產供應、供排水建設施工、水製品開發利用、下水管道、污水、廢渣的保養處理、供排水管道及水暖器材、五金建材經營及供排水工程的綜合服務、供排水工程的勘察設計。

(二) 委託人與產權持有人的關係

委託人與產權持有人為同一單位

(三) 其他評估報告使用人

本評估報告僅供委託人和國家法律、法規規定的評估報告使用人使用。

二、評估目的

大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程，為此需對所涉及的第四水廠資產組的市場價值進行評估，以確定其在評估基準日2023年3月31日的市場價值，為該經濟行為提供價值參考。

該經濟行為經大理經濟技術開發區管理委員會《大理經濟技術開發區管理委員會關於收購大理市第四水廠的工作聯繫函》(大經開函[2022]44號)、《大理水務公司2022年8月經營班子會會議紀要》(2022年第(11)號)、《雲南省康旅控股集團有限公司第一屆董事會第307次會議決議》(雲康旅董決資產[2024]01號)。

三、評估對象和評估範圍

(一) 第四水廠簡介

- (1) 第四水廠位於海東上登工業園區，由雲南水務投資股份有限公司投資建設，供水工程近期設計規模為1萬m³/d，遠期總規模為2萬m³/d。第四自來水廠由取水泵站、淨水廠區、加壓泵站和配水管網四部分組成。

(2) 取水泵站(與第六水廠共用)

建有高低壓配電間、值班室、進水前池、取水泵房、出水計量井。取水點位於大理市下和北山洱海水域，原水輸送方式採用加壓輸送方式。

(3) 淨水廠

建有配水井、網格絮凝沉澱池、V型濾池、反沖洗空壓機房及變電間、清水池、排水調節池、排泥池、加氯加藥間、綜合樓、中控室，採用二氧化氯(鹽酸及氨酸鈉混合)投加方式進行消毒。

(4) 加壓泵站

包含石頭村加壓泵站：無人值守，定期巡查；普和加壓泵站：2人值守(2人均為勞務派遣員工)；滇西水泥廠水池：2人值守(2人均為勞務派遣員工)。

(5) 主要供水服務區域

滇西水泥廠(目前只含滇水清水池管網末梢用戶)、上登工業園區、大理機場，石頭新村，普和箐，南山片區，大理市市政中心，大理陽光1期、2期，墨弦書院，森林武警及沿途部分用戶，現每天實際供水量在3000方左右，供水人口約1萬人左右。

(6) 供水量及抄收情況

年供水量約為110萬方，銷售水量約為42萬方(因四、六水廠的供水管網連通，四水廠的部分供水進入六水廠的管網，無法計量。)

(7) 生產工藝簡介

- ① V型濾池是以恒定水位過濾，池兩側的進水槽成V字型，池內的超聲波水位自動控制裝置可調節出水清水閥，閥門可根據池內水位的高低自動調節閥門開度，使池內水位恒定。

- ② 消毒方式用的是國際上新一代廣譜強力殺菌消毒劑—二氧化氯，其具有廣譜、高效、快速的優勢，其殺菌能力是現有氯系消毒劑的3-5倍；在水中能氧化降解多種有機污染物而不產生致癌有害的鹵代有機物(如三鹵甲烷、鹵乙酸等)；能有效的去除水中的色素、臭味、異味、酚、硫化物、氰化物等有害物質，為世界各國廣泛使用，世界衛生組織將其定位IA級高效安全消毒劑。

(二) 評估對象和評估範圍

根據本次評估目的，評估對象是大理水務產業投資有限公司擬轉讓第四水廠改擴建及管網工程涉及的資產組的市場價值；評估範圍是大理水務產業投資有限公司持有的位於大理經濟技術開發區上登北片區的第四水廠及相關配套加壓泵站、高位水池、清水池土地使用權、在建工程及地上建(構)築物類資產及設備類資產。總資產賬面值7,583.11萬元，其中：房屋建築物16項，建築面積共4,537.92平方米；構築物及其他輔助設施共18總項(子項40項)，機器設備共289項，電子設備73項；在建工程1項(為第四水廠土地，面積12,638.14平方米)；土地使用權3項，面積7,607.20平方米。具體如下：

- 1、房屋建築物類資產：包括房屋建築物、構築物及其他輔助設施，賬面原值71,649,712.15元，賬面淨值56,412,329.41元，其中：

- ① 房屋共計16項，賬面原值32,424,772.84元，賬面淨值25,713,084.20元，建築面積共4,537.92平方米，包括取水泵站、綜合樓、送水泵房、V型濾池、絮凝池、加氯加藥間、加壓泵房及配電間等，主要為框架結構主要建成於2018年。本次申報評估的房屋建築物均尚未辦理不動產權證。
- ② 構築物及其他輔助設施共計總項18項(分項40項)，主要為原水管網工程、室外工程、清水池、濃縮池、廠區管網部分等，主要建成於2018年。

截止評估基準日，申報評估的房屋建(構)築物均正常使用，不存在抵押、擔保、訴訟等情況。

- 2、設備類資產共362項，其中機器設備289項，賬面原值25,965,583.09元，賬面淨值15,270,220.01元。

主要設備有水泵機組、循環式齒耙清污機、LX型電動單梁懸掛橋式起重機、高壓軟啟動櫃(EB-A)、PLC1自動化監控系統、IS100-65-200B型水泵、反沖水泵、變壓器TM1/TM2等；

電子設備73項，賬面原值1,240,556.97元，賬面淨值216,936.42元，主要有光纖交換機、網絡數字硬盤錄像機DVR、200萬高清紅外網絡球機、監視器、主動式紅外對射探測器等，機器設備及電子設備主要購置於2018年。

截止評估基準日，申報評估的機器設備個別存在閒置的情況，其餘均正常使用，不存在抵押、擔保、訴訟等情況。

- 3、在建工程1項，為建設第四水廠佔用的土地使用權，土地位於大理經濟技術開發區上登北片區，宗地面積12,638.14平方米，土地用途為公用設施用地，賬面價值為1,330,000.00元，賬面價值內涵為土地出讓定金。

根據《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：CR53大理市創202005號)，土地出讓年限為50年，宗地號為CXQ2020-02號，國有建設用地使用權出讓價款為人民幣大寫：陸佰陸拾叁萬伍仟零貳拾肆元整(小寫6,635,024.00元)。

該宗土地涉及的出讓金欠款為5,305,024.00元，滯納金因受實際繳款時間因素影響而不確定，最終需以實際繳款額為準。

4、土地 使用 權，共3宗，原始入賬價值為2,971,302.29元，賬面價值為2,601,603.94元，面積共7,607.20平方米。具體信息如下：

序號	土地權證編號	權利人	宗地名稱	取得日期	終止日期	用地性質	土地用途	面積(m ²)
1	雲(2019)大理市不動產權第0032655號	大理水務產業投資有限公司	四水廠加壓泵站土地	2019/10/24	2069/10/23	出讓	公共設施用地	1,848.40
2	雲(2019)大理市不動產權第0032654號	大理水務產業投資有限公司	四水廠高位水池土地	2019/10/22	2069/10/21	出讓	公共設施用地	1,380.49
3	大國用(2014)第03210號	大理水務產業投資有限公司	四水廠清水池土地	2014/1/16	2059/9/4	出讓	公共基礎設施用地	4,378.31
合計								7,607.20

至評估基準日，通過評估人員現場勘查及產權持有人提供的資料顯示，待估宗地未設定抵押、地役、租賃等他項權利。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

四、價值類型及其定義

根據評估目的和評估對象的特點，確定本次評估結論的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

(一) 本評估報告的評估基準日是2023年3月31日。

(二) 該評估基準日由委託人確定。評估基準日的確定主要考慮了會計期末以及有利於本次經濟行為實現等因素。

(三) 本評估報告的評估基準日與資產評估委託合同約定的評估基準日一致。

六、評估依據

經濟行為依據：

《大理經濟技術開發區管理委員會關於收購大理市第四水廠的工作聯繫函》(大經開函[2022]44號)；

《大理水務公司2022年8月經營班子會會議紀要》(2022年第(11)號)；

《雲南省康旅控股集團有限公司第一屆董事會第307次會議決議》(雲康旅董決資產[2024]01號)。

法律法規依據：

(一)《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過)；

(二)《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；

(三)《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂通過)；

(四)《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；

(五)《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修訂)；

(六)《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修訂)；

(七)《中華人民共和國城鄉規劃法》(2019年4月23日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議第二次修正)；

- (八)《國有資產評估管理辦法》(1991年11月16日國務院91號令頒佈，根據2020年11月29日國務院令第732號修改)；
- (九)原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號《國有資產評估管理辦法施行細則》；
- (十)國務院國資委、財政部令第32號《企業國有資產交易監督管理辦法》；
- (十一)國務院國資委第12號令《企業國有資產評估管理暫行辦法》(2005年8月25日)；
- (十二)財政部令第14號《國有資產評估管理若干問題的規定》(2001年12月31日)；
- (十三)《資產評估行業財政監督管理辦法》2017年4月21日財政部令第86號公佈，根據2019年1月2日《財政部關於修改〈會計師事務所執業許可和監督管理辦法〉等2部部門規章的決定》修改；
- (十四)《企業國有資產評估項目備案工作指引》國資發產權[2013]64號；
- (十五)《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》國資委產權[2006]274號；
- (十六)《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》國資產權[2009]941號；
- (十七)《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署聯合公告2019年第39號，2019年3月20日)；
- (十八)《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院第538號令，2008)及相關修訂(2017年修訂版)；
- (十九)《雲南省國資委關於下發施行雲南省省屬企業國有資產評估管理暫行辦法的通知》(雲國資產權[2018]147號)；

- (二十)《雲南省國資委關於下發施行雲南省省屬企業國有資產評估項目備案工作指引的通知》(雲國資產權[2018]149號)；
- (二十一)《企業國有資產監督管理暫行條例》(2003年5月27日中華人民共和國國務院令第378號公佈，根據2011年1月8日《國務院關於廢止和修改部分行政法規的決定》第一次修訂，根據2019年3月2日《國務院關於修改部分行政法規的決定》第二次修訂)；
- (二十二)《中華人民共和國水法》(1988年1月21日第六屆全國人民代表大會常務委員會第24次會議通過2002年8月29日第九屆全國人民代表大會常務委員會第二十九次會議修訂通過根據2009年8月27日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議通過的《全國人民代表大會常務委員會關於修改部分法律的決定》修改根據2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一一次會議通過的《全國人民代表大會常務委員會關於修改〈中華人民共和國節約能源法〉等六部法律的決定》修改)；
- (二十三)《中華人民共和國水污染防治法》(根據1996年5月15日第八屆全國人民代表大會常務委員會第十九次會議《關於修改〈中華人民共和國水污染防治法〉的決定》第一次修正；2008年2月28日第十屆全國人民代表大會常務委員會第三十二次會議修訂；根據2017年6月27日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十八次會議《關於修改〈中華人民共和國水污染防治法〉的決定》第二次修正)；
- (二十四)《中華人民共和國城市供水條例》(1994年7月19日中華人民共和國國務院令第158號發佈；根據2018年3月19日《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》第一次修訂；根據2020年3月27日《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》第二次修訂)；
- (二十五)《城市供水水質管理規定》(建設部第156號令)；

(二)《中華人民共和國環境保護法》(1989年12月26日第七屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議通過2014年4月24日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第八次會議修訂)；

(三)其他涉及資產評估行為規定的法律法規。

準則依據：

- (一)《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
- (二)《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
- (三)《資產評估執業準則—資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
- (四)《資產評估執業準則—資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
- (五)《資產評估執業準則—資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
- (六)《資產評估執業準則—資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
- (七)《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
- (八)《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；
- (九)《資產評估執業準則—機器設備》(中評協[2017]39號)；
- (十)《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- (十一)《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- (十二)《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- (十三)《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；

權屬依據：

- (一)《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》；
- (二)大理水務產業投資有限公司提供的《中華人民共和國不動產權證》；
- (三)大理水務產業投資有限公司提供的《中華人民共和國國有土地使用權證》；

(四) 大理水務產業投資有限公司提供的《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：CR53 大理市創 202005 號)；

(五) 大理水務產業投資有限公司出具的《資產權屬聲明》。

取價依據：

(一) 《大理市第四水廠改擴建及管網工程 BOT 項目特許經營協議》；

(二) 《中國土地市場網》；

(三) 《中國地價監測網》；

(四) 《雲南省工程造價計價標準(2020 版)》；

(五) 《雲南省建設工程造價計價規則及機械儀器儀錶台班費用定額》(DBJ53/T-58-2020)；

(六) 《雲南省建築工程計價標準》(DBJ53/T-61-2020)；

(七) 《雲南省通用安裝工程計價標準》(DBJ53/T-63-2020)；

(八) 《雲南省市政工程計價標準》(DBJ53/T-59-2020)；

(九) 《雲南省住房和城鄉建設廳關於雲南省建設工程造價計價標準調整人工費的通知》(雲建科[2023]54 號)

(十) 《雲南省物價局雲南省財政廳關於耕地開墾費徵收標準有關問題的通知》(雲價綜合[2018]19 號)；

(十一) 《雲南省自然資源廳關於公佈實施全省徵收農用地區片綜合地價的通知》(雲自然資[2020]173 號)；

(十二) 《雲南省人民政府辦公廳關於改革完善被徵地農民基本養老保障的指導意見》(雲政辦發[2019]1 號)；

(十三) 《2023 機電產品價格信息查詢系統》；

(十四)《雲南省工程建設材料及設備價格信息》(2023年第3期)；

(十五) 評估人員對評估範圍進行勘察核實及鑒定記錄；

(十六) 評估人員通過市場、網絡搜集的信息資料；

(十七) 本資產評估機構收集的價格資料及經驗數據；

(十八) 與此次資產評估有關的其他資料。

其他依據：

資產評估委託合同；

七、評估方法

資產評估基本方法包括市場法、收益法和成本法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

成本法是指用現時條件下重新購置和建造一項全新狀態的資產所需的全部成本，減去待評估資產已經發生的實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產評估值的一種資產評估方法。

本次因BOT協議具有針對性，無法直接收集到類似交易案例進行比較，無法採用市場法進行評估。

因大理水務產業投資有限公司下轄12個水廠，水廠管網存在交叉串聯的情況，取水量與實際供水量難以準確區分，又因第四水廠取水點位於洱海邊，且與第六水廠在同一地點，抽水後泵水至海東上登工業園區，泵送距離較遠，實際泵送成本高於收入，大理水務產業投資有限公司下轄水廠管網存在串聯，成本關聯等情況，鑒於大理水務產業投資有限公司下轄水廠管網串聯、第四水廠泵送成本分攤高等因素，將第四水廠獨立看待，收入、成本數據難以與其他下轄水廠準確區分且存在數據異常情況，導致未來收入和成本無法合理量化，故本次未採用收益法進行評估。

第四水廠為近年建設，且建設資料齊全，可以將四水廠經營協議形成的一系列使用權資產進行區分。

根據本次評估目的及可搜集的資料，針對評估對象的屬性特點，分別採用以下方法進行評估。

1、房屋建築物

根據本次評估目的及可搜集的資料，針對評估對象的屬性特點，採用重置成本法進行評估。按以下公式計算：

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

評估值含增值稅銷項稅。

① 重置全價的確定

重置全價 = 建築安裝工程費 + 前期費用及其他費用 + 資金成本 + 銷售稅費 + 開發利潤

其中：

建築安裝工程綜合造價指建設單位直接投入工程建設，支付給承包商的建築費用。

前期和其他費用指工程建設應發生的，支付給工程承包商以外的單位或政府部門的其他費用。分別根據國家和資產所在地相關主管部門規定的計費項目和標準、專業服務的收費情況，以及被評估建設項目的特點加以確定。

資金成本根據被評估建設項目的建設規模核定合理的建設工期，選取評估基準日有效的相應期限LPR，並假設建設資金均勻投入加以計算。

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產應由房地產開發企業(建設單位)繳納的稅費，主要為銷售稅金及附加(包括營業稅、城市維護建設稅和教育費附加等)。

$$\text{銷售稅費} = \text{重置全價} \times \text{銷售稅率}$$

開發利潤應根據目前同類物業開發的市場狀況及其投資回報確定。本次評估根據房屋建築業平均收益率結合估價對象區域內與其相類似的房地產開發利潤。

開發利潤 = (建築安裝工程造價 + 前期費用及其他費用 + 資金成本) × 開發利潤率

② 成新率的確定

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限，根據房屋建築物的經濟壽命年限，結合其使用維護狀況及BOT協議剩餘期限孰低確定。

2、機器設備

根據評估目的和被評估設備的現狀特點，對於專用設備及相關配套設備，本次評估採用重置成本法進行評估，重置成本法是指在現時條件下被評估資產全新狀態的重置成本減去該項資產的實體性貶值、功能性貶值、經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法，評估公式為：

採用重置成本法評估的：

評估價值 = 重置全價 × 成新率

評估值含增值稅銷項稅。

1) 設備重置全價的確定

重置全價一般包括設備購置費、運雜費、安裝調試費、前期和其他費用、資金成本；設備購置費以外費用(成本)的計取內容和方式，根據相關設備特點、評估中獲得的設備價格口徑及交易條件加以確定。

設備購置費根據相關設備的近期成交價格、對供應廠商的詢價結果，以及評估人員搜集的其他公開價格信息加以確定。對無法取得直接價格資料的設備，採用替代產品信息進行修正，無法實施替代修正的，在對其原始購置成本實施合理性核查的基礎上，採用物價指數調整法加以確定。

運雜費主要由採購費、運輸費、裝卸費、保管費等構成。根據被評估設備的類型、運距、運輸方式等加以確定。

安裝調試費，根據被評估設備的用途、特點、安裝難易程度等加以確定。對需單獨設置基礎的設備還根據其使用、荷載等計取基礎費用(已在廠房建設統一考慮的除外)。

2) 設備成新率的確定

$$\text{成新率} = \text{設備尚可使用年限} \div (\text{設備已使用年限} + \text{設備尚可使用年限}) \times 100\%$$

3、 土地使用權

根據《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)對象的具體條件、用地性質及評估目的，結合評估人員收集的有關資料選擇評估方法。評估方法適用性分析如下：

- (1) 土地使用權為工業用地，近年周邊區域能夠找到足量成交案，適宜採用市場比較法進行評估。
- (2) 待估宗地位於區域基準地價以外，故不宜採用基準地價係數修正法評估。
- (3) 評估對象為已建成的物業，已為目前最佳利用，宗地所在區域內無類似建築物、土地出租案例，不宜採用假設開發法和收益還原法進行評估。
- (4) 待估宗地所在區域為工業園區及城區，工業園區產業較集中，徵地成本無法客觀反應其價值，不適合採用成本逼近法對宗地進行評估。

綜上所述，本次評估針對宗地所在區域實際情況，採用市場比較法評估各待估宗地使用權價格。

市場比較法是以替代原則為依據，將待估宗地與在較近時期內已經發生交易的類似土地案例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出待估土地在評估時日地價的方法。其計算公式為：

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

式中：P—待估宗地價格；

P_B —比較案例價格；

A—待估宗地交易情況指數／比較案例宗地交易情況指數

B—待估宗地評估基準日地價指數／比較案例宗地交易日期地價指數

C—待估宗地區域因素條件指數／比較案例宗地區域因素條件指數

D—待估宗地個別因素條件指數／比較案例個別因素條件指數

E—待估宗地年期修正指數／比較案例年期修正指數

本次年期修正根據《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》約定的自商業運營起30年(不含基建期)，即自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止為計算基礎。

4、 在建工程

本次申報評估在建工程為第四水廠所佔用的土地，尚未取得土地使用權證，截評估基準日已簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》(CR53大理市創202005號)，已繳納定金，尚未繳納完出讓金。此次評估按資產完整價值進行評估，評估方法同土地使用權。

八、評估程序實施過程和情況

評估人員對納入此次評估範圍的資產進行了評估。主要評估過程如下：

(一) 接受委託

本資產評估機構接受委託前，與委託人進行了會談，詳細了解了此次評估的目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等。在此基礎上，本資產評估機構遵照國家有關法規與委託人簽署了《資產評估委託合同》，並擬定了相應的評估計劃。

(二) 現場調查、資料收集及核查驗證

根據大理水務產業投資有限公司提供的資產評估申報資料，評估人員於2023年10月23日至10月27日對評估對象和納入評估範圍的資產進行了必要的調查。

評估人員聽取大理水務產業投資有限公司工作人員的相關介紹，了解評估對象的現狀，關注評估對象的法律權屬，對大理水務產業投資有限公司的申報內容進行了必要的核實。評估人員還根據評估對象特點和評估業務情況，通過委託人或者其他相關當事人、相關專業機構、市場等渠道收集了涉及評估對象和評估範圍，支持評定估算等程序的相關資料。

評估人員已要求委託人或者其他相關當事人對其提供的資產評估明細表及其他重要資料進行了確認，並對資產評估活動中使用的資料進行了核查驗證。

1、房屋建(構)築物的清查

對產權持有人申報的房屋建築物、構築物，評估人員根據申報明細表逐項勘查實物，根據收集的測繪數據核對建築面積及工程量，了解建築結構、建築質量、完工日期、平面形狀、配套設施的安裝使用等情況，將所收集資料及相關工作記錄作為評估計算的重要依據；

2、設備的清查

對產權持有人申報的機器設備，評估人員根據申報明細表進行了逐項清查核實；通過問、觀、查等方式，了解設備的使用環境、工作負荷、維護保養、自然磨損、修理及維護等情況；並通過接觸設備管理及操作人員，調查設備的管理、使用，以及相關管理制度的貫徹執行情況。對清查中發現的問題，評估人員已要求產權持有人進行相應的核查、修改或說明。

3、在建工程、土地使用權的清查

對土地使用權的清查，評估人員核實了與土地使用權有關的權屬證書、合同、繳款憑證等資料，對被評估宗地的四至及利用現狀進行了調查。

(三) 評定估算

評估人員在進行必要的市場調查、詢價的基礎上，對產權持有人的各項資產選用適當的方法進行了評估測算，進而確定了委估資產的市場價值。

(四) 評估匯總及報告

按照《資產評估執業準則－資產評估報告》和《企業國有資產評估報告指南》的要求進行評估匯總、分析、撰寫資產評估報告和資產評估說明，並按照本資產評估機構的內部質量控制制度對評估報告進行了內部審核。

九、評估假設

1. 基本假設

- ① 交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。
- ② 公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。
- ③ 資產持續使用假設是指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

2. 一般性假設

- ① 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；
- ② 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
- ③ 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對資產造成重大不利影響。

- ④ 假設在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 針對性假設

- ① 根據《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》，假設四水廠BOT協議移交不附帶任何負債或違約、侵權責任。所有與移交的設施、權益、文件等有關的負債或違約、侵權責任，應由大理水務產業投資有限公司全部清償或賠償完畢。
- ② 本次評估範圍內的資產利用方式符合規劃和設計的要求，並處於完好狀態；
- ③ 本次評估範圍內資產的利用方式不會發生重大改變，並能夠持續使用至BOT協議到期；
- ④ 假設第四水廠相關配套設備將保持在原所在地或者原安裝地持續使用。
- ⑤ 假設在建工程中涉及第四水廠佔用的土地使用權未繳納的出讓金及滯納金，由大理水務產業投資有限公司繳納完畢辦理產權證後進行轉讓對於其餘資產權屬狀況的有關資料、數據，均以委託人暨產權持有人提供的資料和數據為依據，並以所確認合法的房地產用途為假設前提。
- ⑥ 評估人員已對評估對象所涉及房地產、設備(供水設備、供電設備)等有形資產從其可見實體外部進行勘察，並盡職對其內部存在問題進行了解，但因技術條件限制，未對相關資產的技術數據、技術狀態、結構、附屬物等組織專項技術檢測。除評估師所知範圍之外，假設評估對象所涉及的設備等無影響其持續使用的重大技術故障，假設其關鍵部件和材料無潛在的質量缺陷。

若將來實際情況與上述評估假設產生差異，將會對本評估報告的評估結論產生影響。委託人和其他評估報告使用人應在使用本評估報告時充分考慮評估假設可能對評估結論產生的影響。

十、評估結論

經評估，大理水務產業投資有限公司申報評估的總資產賬面值為7,583.11萬元，評估值為8,995.26萬元，評估增值1,412.15萬元，增值率為18.62%。評估結果詳見下列評估結果匯總表：

金額單位：人民幣萬元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值額	增減值率 %
1	房屋建築物	2,571.31	2,855.21	283.90	11.04
2	構築物及其他輔助設施	3,069.92	3,375.29	305.37	9.95
	房屋建築物類合計	5,641.23	6,230.50	589.27	10.45
3	機器設備	1,527.02	1,759.75	232.73	15.24
4	電子設備	21.69	16.39	-5.30	-24.44
	設備類合計	1,548.72	1,776.14	227.42	14.68
5	在建工程	133.00	617.15	484.15	364.02
6	土地使用權	260.16	371.47	111.31	42.79
	資產總計	7,583.11	8,995.26	1,412.15	18.62

評估結論的使用有效期：本評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2023年3月31日起至2024年3月30日止。

十一、特別事項說明

評估報告使用人在使用本評估報告時，應關注以下特別事項對評估結論，以及本報告所服務經濟行為的決策、實施可能產生的影響：

(一) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形：

- 1、本次申報評估的房屋建築物共16項，均未辦理不動產權證，建築面積共4,537.92平方米，本次評估未考慮房屋未辦理產權證產權瑕疵對本次評估結論的影響；
- 2、本次申報的在建工程為四水廠所佔用的土地，尚未取得土地使用權證，土地面積為12,638.14平方米，截評估基準日已簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》(CR53大理市創202005號)，土地出讓金共計為6,635,024.00元，已支付

土地定金為 1,330,000.00 元(可抵扣土地出讓金)，尚存在 5,305,024.00 元未支付。本次評估結論未扣減四水廠土地 12638.14 m²《國有建設用地使用權出讓合同》(CR53 大理市創 202005 號)] 尚未繳納的出讓金及可能的違約金和因遲延履行期間的利息。該事項提醒報告使用人予以關注；

(二) 委託人未提供的其他關鍵資料情況：

無；

(三) 未決事項、法律糾紛等不確定因素：

根據雲南省大理市人民法院《民事判決書》[(2022)雲 2901 民初 3755 號]，土地使用權出讓合同簽訂後，大理市自然資源局(原告)按約定向大理水務產業投資有限公司(被告)交付了土地。大理水務產業投資有限公司除 2020 年 5 月 12 日向大理市自然資源局支付了 1,330,000.00 元保證金外，剩餘 5,305,024.00 元出讓款一直未支付。法院判決被告大理水務產業投資有限公司於本判決生效之日起十日內支付原告大理市自然資源局土地出讓價款 5,305,024.00 元，並支付該款自 2020 年 6 月 27 日起至款項付清之日止，按全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率四倍計算的利息。再根據大理經濟技術開發區自然資源局與大理水務產業投資有限公司共同出具的情況說明，合同約定的出讓價款，大理水務產業投資有限公司僅繳納了定金，剩餘尾款暫未支付，因未交清土地出讓金目前未辦理不動產權證書，涉及的土地出讓金和滯納金問題，大理經濟技術開發區自然資源局於 2023 年 8 月 25 日出具的情況說明，正在申請法院強制執行；

截止評估基準日，參考全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率四倍計算的利息共 2,334,443.11 元，實際金額需以繳款時收取方計算為準，提請報告使用人注意。

(四) 重要的利用專家工作及相關報告情況：

無；

(五) 重大期後事項：

評估人員未發現其他評估基準日後影響評估結論的重大事項。在評估基準日後，且評估結論的使用有效期內，如納入評估範圍的資產數量、狀態及作價標準發生變化，並對本評估報告資產評估結論產生明顯影響時，委託人應及時聘請資產評估機構重新評估。

(六) 評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況：

無；

(七) 其他需要說明的事項：

- 1、根據大理市人民政府與大理水務產業投資有限公司於2014年8月簽訂的《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》。大理市人民政府授權大理水務產業投資有限公司特許經營期內獨家的權利投資、建設、運營、維護本協議項下的項目設施，以及向用水戶收取自來水費；大理水務產業投資有限公司應在特許經營期內自行承擔費用、責任和風險，負責項目設施的運營、維護，特許經營期滿時按照本協議的規定將項目設施無償移交給大理市人民政府或其指定機構；

第四水廠的特許經營期應為自該自來水廠商業運行日起三十(30)年(不含建設期)；在特許經營期內，大理水務產業投資有限公司對第四水廠全部項目設施擁有所有權及與項目相關的一切權益；大理市人民政府應確保大理水務產業投資有限公司在整個特許經營期內以劃撥／出讓方式取得本項目場地範圍內的土地使用權，有權為本項目之目的合法、獨佔性地使用和合法出入第四水廠場地；

自來水廠特許經營期屆滿日即為移交日，在移交日，大理水務產業投資有限公司應向大理市人民政府或其指定機構無償移交：

- (1) 使用項目設施所佔有土地的權利；

(2) 大理水務產業投資有限公司對項目設施的所有權益，包括：

- a. 項目設施的建築物和構築物；
- b. 與項目設施相關的所有設備、機器、裝置；
- c. 運營和維護項目設施所必需的技術文件；
- d. 為移交項目設施的所有權所需的文件。

上述移交不應附帶任何負債或違約、侵權責任。所有與移交的設施、權益、文件等有關的負債或違約、侵權責任，應由大理水務產業投資有限公司全部清償或賠償完畢。

大理水務產業投資有限公司的轉讓：

大理水務產業投資有限公司在生效日起三年內任何情況下不得轉讓或以其他方式轉移本協議下的權利和義務；

自生效日起三年後，大理水務產業投資有限公司可以向具備以下條件的受轉讓方轉讓本協議項下的權利和義務：

- (1) 具備運營二個以上不小於本項目同等處理規模的城市自來水廠的經驗；
- (2) 具有良好的商譽。

本次評估以《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》為前提，大理四水廠BOT協議自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止，BOT協議形成的資產組中，房屋建築物類、土地使用權、在建工程按照BOT協議剩餘使用年限計算，機器設備類資產因經濟壽命年限低於BOT協議剩餘年限，本次評估以孰低原則按經濟壽命年限計算尚可使用年限，提請報告使用人注意。

- 2、 根據2014年8月中國雲南省大理市人民政府與大理水務產業投資有限公司簽訂的《大理四水廠改擴建及管網工程BOT特許經營協議》中對特許經營權和特許經營期約定，第四水廠的特許經營期應為自身自來水商業運行日起三十(30)年(不含建設期)；特許經營期滿時項目設施的移交，各自來水廠特許經營期屆滿日為移交日，在移交日應向指定機構無償移交，移交範圍包括使用項目設施所佔有的土地的權利、項目設施的所有權益(項目設施的建築物和構築物；與項目設施相關的所有設備、機器、裝置運營和維護項目設施所必須的技術文件；為移交項目設施的所有權所需的文件)；另根據產權持有人於2019年12月30日正式運營，按照上述協議該特許經營權應於2049年12月30日進行無償移交。本次評估以《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》為前提，大理四水廠特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止，BOT協議形成的資產組中土地使用權按照BOT協議終止日期剩餘使用年限計算。
- 3、 本次評估的在建工程以《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》為前提，根據BOT協議，移交不應附帶任何負債或違約、侵權責任。所有與移交的設施、權益、文件等有關的負債或違約、侵權責任，應由大理水務產業投資有限公司全部清償或賠償完畢。本次評估中該宗土地評估值按評估基準日市場價值結合BOT協議剩餘期限修正得出，該宗土地涉及的出讓金欠款為5,305,024.00元，截止評估基準日，參考全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率四倍計算的利息共2,334,443.11元，最終需以實際繳款額為準，轉讓行為的實現需由大理水務產業投資有限公司將剩餘出讓金及滯納金交清為前提，提請報告使用人注意。
- 4、 本次申報評估的資產評估值為含稅價。

十二、評估報告使用限制說明

1. 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。
2. 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。
3. 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
4. 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
5. 根據相關規定，本評估報告如果需提交國有資產主管部門備案，則需完成備案手續後方可用於實現規定的經濟行為。
6. 本評估報告的全部或部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經本評估機構審閱相關內容，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。
7. 評估結論的使用有效期自評估基準日起一年，即超過2024年3月30日使用本評估報告的評估結論無效。
8. 本評估報告必須完整使用方為有效，對僅使用報告中部分內容所導致的可能的損失，本資產評估機構不承擔責任。

十三、評估報告日

本評估報告的資產評估報告日；二〇二四年一月二十三日。

(本頁無正文)

雲南中和金乾房地產土地資產評估有限公司5301000464005

二〇二四年一月二十三日

資產評估師： 楊利昌(正式執業會員資產評估師53070016)

資產評估師： 逯 旭(正式執業會員資產評估師53190104)

下文為估值報告說明附註摘要

第五部分 房屋建築物評估技術說明

一、評估對象和評估範圍

評估對象和評估範圍是大理水務產業投資有限公司大理經濟技術開發區上登北片區的第四水廠及相關配套加壓泵站、高位水池、清水池建(構)築物類資產。

截至2023年3月31日，大理水務產業投資有限公司的房屋建築物賬面原值71,649,712.15元，賬面淨值56,412,329.41元。具體構成見下表：

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面原值	賬面淨值
1	房屋建築物	25,713,084.20	28,811,169.00
2	構築物及其他輔助設施	30,699,245.21	33,051,717.00
合計		71,649,712.15	56,412,329.41

二、資產概況描述

①房屋共計16項，賬面原值32,424,772.84元，賬面淨值25,713,084.20元，建築面積共4,537.92平方米，包括取水泵站、綜合樓、送水泵房、V型濾池、絮凝池、加氯加藥間、加壓泵房及配電間等，主要為框架結構，主要建成於2018年。本次申報評估的房屋建築物均未辦理不動產權證。

②構築物及其他輔助設施共計總項18項(分項40項)，主要為原水管網工程、室外工程、清水池、濃縮池、廠區管網部分等，主要建成於2018年。

評估人員現場勘查發現申報評估房屋建築物維護、保養情況較好，資產能滿足使用需求。

三、評估方法

根據本次評估目的及可搜集的資料，針對評估對象的屬性特點，採用重置成本法進行評估。按以下公式計算：

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

評估值含增值稅銷項稅。

四、評估過程

(一) 評估準備

評估人員根據大理水務產業投資有限公司提供的房屋建築物清查評估申報表所列內容，明確評估範圍和對象，擬定評估工作計劃和實施方案，搜集準備相關資料。

(二) 房屋建築物現場勘查及評估調查

- 1、評估人員協同大理水務產業投資有限公司的資產管理人員，深入建築物及構築物現場，逐項勘查、核對實物、核實建築面積。詳查建築結構，建築物質量，完工日期、平立面形狀、室內外裝修情況，水、電等配套設施的安裝使用情況，以及建築物的拆、改、擴建情況等，將測量數據及勘查結果詳細記入《房屋建築物現狀勘查表》中作為評估計算的重要依據。
- 2、向資產管理人員調查了解建築物基本情況，查詢並收集有關圖紙，技術文件和工程預(決)算等資料。
- 3、對被評估房屋建築物所在地的工程造價水平、被評估房地產同一供需範圍類似房地產的交易價格、與被評估資產購建及交易有關的稅費進行調查諮詢，收集被評估房屋建築物所在地在此次評估基準日有效的建築安裝工程概預算及費用定額、工程造價信息及造價管理文件等資料。

(三) 評定估算

依照此次評估目的要求，根據現場勘查所掌握的資料，對房屋建築物逐一做出合理的評估計算。

(四) 匯總整理

- 1、匯總評估結果；
- 2、撰寫評估情況詳細說明並整理工作底稿。

五、重置全價的確定

重置全價＝建築安裝工程造價＋前期費用及其他費用＋資金成本＋銷售稅費＋開發利潤

1. 建築安裝工程造價的確定

建築安裝工程造價＝建築工程造價＋裝飾工程造價＋安裝工程造價

2. 前期及其他費用

前期及其他費用指工程建設應發生的，支付給工程承包商以外的單位或政府部門的其他費用。包括建設單位管理費、勘察設計費等。具體包括如下內容：

前期費用及其他費用表

序號	項目名稱	取費基數	費率 % (含稅)	依據
1	可行性研究費	建安造價	0.30%	根據項目實際情況確定
2	勘察、設計費	建安造價	3.50%	中設協[2016]89號
3	施工圖設計文件審查費	建安造價	0.20%	參考雲價綜合[2014]89號
4	環境影響諮詢費	建安造價	0.12%	根據項目實際情況確定
5	建設單位管理費	建安造價	1.20%	財建[2016]504號
6	概預算編審費	建安造價	0.22%	參考雲價綜合(2012)66號
7	招投標服務費	建安造價	0.10%	參考發改價格[2011]534號
8	工程監理費	建安造價	2.00%	參考雲建建[2009]418號

序號	項目名稱	取費基數	費率 % (含稅)	依據
9	安全評價費	建安造價	0.10%	根據工程實際情況確定
	合計		7.74%	

3. 資金成本

根據被評估房屋建築物的建築規模，評估人員核定其合理建設工期，選取評估基準日有效的相應期限LPR，並假設投資建設資金均勻投入，計算其資金成本。即：

$$\text{資金成本} = (\text{建築安裝工程造價} + \text{前期費用及其他費用}) \times 1/2 \times \text{LPR} \times \text{合理工期}$$

4. 銷售稅費

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產應由房地產開發企業(建設單位)繳納的稅費，主要為銷售稅金及附加(包括營業稅、城市維護建設稅和教育費附加等)。根據最新增值稅稅率政策，企業銷售不動產：轉讓建築物、構築物等不動產所有權的稅率為9%，城市維護建設稅為增值稅的7%，教育費附加為增值稅的3%，地方教育費附加為增值稅的2%。

5. 開發利潤

投資利潤應根據目前同類物業開發的市場狀況及其投資回報確定。本次評估根據房屋建築業平均收益率結合估價對象區域內與其相類似的房地產開發利潤，確定估價對象工業用途的房地產開發利潤為10%。

$$\text{開發利潤} = (\text{建築安裝工程造價} + \text{前期費用及其他費用} + \text{資金成本}) \times \text{開發利潤率}$$

六、成新率的確定

$$\text{成新率} = \text{房屋建築物尚可使用年限} \div (\text{房屋建築物已使用年限} + \text{房屋建築物尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限，根據房屋建築物的經濟壽命年限，結合其使用維護狀況及特許經營權剩餘期限孰低確定。

七、典型案例分析

案例一：加氯加藥間(房屋建築物評估明細表序號 11)

加氯加藥間位於大理經濟技術開發區上登北片區的第四水廠內，為地面2層框架結構生產車間，建成於2018年2月，總建築面453.84平方米。房屋採用現澆鋼筋混凝土框架，現澆鋼筋混凝土樓板，廠房內外牆面刷乳膠漆，該廠房地面為混凝土地坪，鋼制大門、塑鋼窗，水電、消防給水設施齊全，各類設施尚可正常使用。

評估人員現場勘查發現，截止評估基準日房屋使用正常，日常維護保養一般，能保證正常使用。

(一) 重置全價的確定

以《雲南省建築工程計價標準》(DBJ53/T-61-2020)、《雲南省通用安裝工程計價標準》(DBJ53/T-63-2020)為基礎確定其相關分部分項工程直接費，按照《雲南省建設工程造價計價規則及機械儀器儀錶台班費用定額》(DBJ53/T-58-2020)所規定的工程造價計算程序及費率標準，參考《雲南省工程建設材料及設備價格信息》(2023年第3期)等反映評估基準日工程所在地建築市場人工、材料等價格信息資料計算該房屋的分部分項工程造價，匯總後得出其建築安裝工程造價。

1、 建築裝飾工程造價

建築裝飾工程計價程序

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
1	分部分項工程費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{清單綜合單價})$		1,382,592.14
1.1	人工費	$<1.1.1> + <1.1.2>$		280,379.52
	人工費調整	$(<1.1.1> + <1.1.2>) \times (1 + 10.39\%)$		309,510.95
1.1.1	定額人工費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{定額人工費})$		233,649.60
1.1.2	規費	定額人工費 $\times$ 費率	20.00%	46,729.92
1.2	材料費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料單價})$		947,372.88

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
1.3	設備費	$\Sigma(\text{設備費})$		—
1.4	機械費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{機械台班消耗量} \times \text{定額台班單價})$		67,375.15
1.5	管理費	$(\text{定額人工費} + \text{機械費} \times 8\%) \times \text{管理費費率}$	22.78%	54,453.22
1.6	利潤	$(\text{定額人工費} + \text{機械費} \times 8\%) \times \text{利潤費費率}$	13.81%	33,011.37
1.7	風險費	$(\text{人工費} + \text{材料費} + \text{機械費} + \text{管理費} + \text{利潤}) \times \text{風險費費率}$		—
2	措施項目費	$<2.1> + <2.2>$		135,794.20
2.1	技術措施項目費	$\Sigma(\text{技術措施項目清單工程量} \times \text{清單綜合單價})$		89,868.48
2.1.1	人工費	$<2.1.1.1> + <2.1.1.2>$		18,224.66
	人工費調整	$(<2.1.1> + <2.1.2>) \times (1 + 10.39\%)$		20,118.20
2.1.1.1	定額人工費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{定額人工費})$		15,187.22
2.1.1.2	規費	$\text{定額人工費} \times \text{費率}$	20.00%	3,037.44
2.1.2	材料費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料單價})$		61,579.24
2.1.3	機械費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{機械台班消耗量} \times \text{定額台班單價})$		4,379.38
2.1.4	管理費	$(\text{定額人工費} + \text{定額機械費} \times 8\%) \times \text{管理費費率}$	22.78%	3,539.46
2.1.5	利潤	$(\text{定額人工費} + \text{定額機械費} \times 8\%) \times \text{利潤費費率}$	13.81%	2,145.74
2.2	組織措施項目費	$\Sigma(\text{組織措施項目費})$		45,925.72
2.2.1	綠色施工安全文明措施費			35,182.56

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
2.2.1.1	安全、文明施工及環境保護費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	5.12%	13,034.35
2.2.1.2	臨時設施費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	2.76%	7,026.33
2.2.1.3	綠色施工措施費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	5.94%	15,121.88
2.2.2	冬、雨季施工增加費等	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	3.72%	9,470.27
2.2.3	壓縮工期增加費	(定額人工費+定額機械費)×費率		—
2.2.4	夜間施工增加費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	0.50%	1,272.89
2.2.5	行車、行人干擾增加費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率		—
2.2.6	已完工程及設備保護費	(定期人工費+定額機械費×8%)×費率		—
2.2.7	特殊地區施工增加費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率		—
2.2.8	其他			
3	其他項目費	<3.1>+<3.2>+<3.3>+<3.4>+<3.5>		—
3.1	暫列金額	按實計算		
3.2	專業工程暫估價	按實計算		
3.3	計日工	按實計算		
3.4	總承包服務費	按實計算		
3.5	其他	按實計算		
4	其他規費	<4.1>+<4.2>+<4.3>		1,244.18
4.1	工傷保險	Σ (定額人工費)×費率	0.50%	1,244.18
4.2	工程排污費	按有關規定計算		
4.3	環境保護稅	按有關規定計算		
5	稅金	<1>+<2>+<3>+<4>×稅率	10.08%	156,306.07
5.1	增值稅	<1>+<2>+<3>+<4>×稅率	9.00%	139,558.99

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
5.2	城市維護建設稅	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	7.00%	9,769.13
5.3	教育費附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	3.00%	4,186.77
5.4	地方教育費附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	2.00%	2,791.18
6	工程造價	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle + \langle 5 \rangle$		1,675,936.59

2、 安裝工程造價

安裝工程計價程序

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
1	分部分項工程費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{清單綜合單價})$		357,430.12
1.1	人工費	$\langle 1.1.1 \rangle + \langle 1.1.2 \rangle$		97,205.83
	人工費調整	$(\langle 1.1.1 \rangle + \langle 1.1.2 \rangle) \times (1 + 10.39\%)$		107,305.52
1.1.1	定額人工費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{定額人工費})$		81,004.86
1.1.2	規費	定額人工費 $\times$ 費率	20.00%	16,200.97
1.2	材料費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料單價})$		200,262.01
1.3	設備費	$\Sigma(\text{設備費})$		—
1.4	機械費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{機械台班消耗量} \times \text{定額台班單價})$		35,037.81
1.5	管理費	$(\text{定額人工費} + \text{機械費} \times 8\%) \times \text{管理費費率}$	17.84%	14,951.33
1.6	利潤	$(\text{定額人工費} + \text{機械費} \times 8\%) \times \text{利潤費費率}$	11.90%	9,973.14
1.7	風險費	$(\text{人工費} + \text{材料費} + \text{機械費} + \text{管理費} + \text{利潤}) \times \text{風險費費率}$		—
2	措施項目費	$\langle 2.1 \rangle + \langle 2.2 \rangle$		39,799.87
2.1	技術措施項目費	$\Sigma(\text{技術措施項目清單工程量} \times \text{清單綜合單價})$		28,594.41

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
2.1.1	人工費	<2.1.1.1>+<2.1.1.2>		7,776.47
	人工費調整	(<2.1.1>+<2.1.2>)*(1+10.39%)		8,584.45
2.1.1.1	定額人工費	Σ (分部分項工程量 $\times$ 定額人工費)		6,480.39
2.1.1.2	規費	定額人工費 $\times$ 費率	20.00%	1,296.08
2.1.2	材料費	Σ (分部分項工程量 $\times$ 材料消耗量 $\times$ 材料單價)		16,020.96
2.1.3	機械費	Σ (分部分項工程量 $\times$ 機械台班消耗量 $\times$ 定額台班單價)		2,803.02
2.1.4	管理費	(定額人工費+定額機械費 $\times$ 8%) $\times$ 管理費費率	17.84%	1,196.11
2.1.5	利潤	(定額人工費+定額機械費 $\times$ 8%) $\times$ 利潤費費率	11.90%	797.85
2.2	組織措施項目費	Σ (組織措施項目費)		11,205.46
2.2.1	綠色施工安全文明 施費			8,698.26
2.2.1.1	安全、文明施工及 環境保護費	(定額人工費+定額機械費 $\times$ 8%) $\times$ 費率	6.69%	6,055.29
2.2.1.2	臨時設施費	(定額人工費+定額機械費 $\times$ 8%) $\times$ 費率	1.59%	1,439.15
2.2.1.3	綠色施工措施費	(定額人工費+定額機械費 $\times$ 8%) $\times$ 費率	1.33%	1,203.82
2.2.2	冬、雨季施工增加 費等	(定額人工費+定額機械費 $\times$ 8%) $\times$ 費率	2.47%	2,235.66
2.2.3	壓縮工期增加費	(定額人工費+定額機械費) $\times$ 費率		—
2.2.4	夜間施工增加費	(定額人工費+定額機械費 $\times$ 8%) $\times$ 費率	0.30%	271.54
3	其他項目費	<3.1>+<3.2>+<3.3>+<3.4>+<3.5>		—
4	其他規費	<4.1>+<4.2>+<4.3>		437.43

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
4.1	工傷保險	$\Sigma(\text{定額人工費}) \times \text{費率}$	0.50%	437.43
5	税金	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	10.08%	41,184.37
5.1	增值稅	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	9.00%	36,771.76
5.2	城市維護建設稅	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	7.00%	2,574.02
5.3	教育費附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	3.00%	1,103.15
5.4	地方教育費附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	2.00%	735.44
6	工程造價	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle + \langle 5 \rangle$		438,851.79

建築安裝工程造價 = 建築工程造價 + 裝飾工程造價 + 安裝工程造價

= 1,675,936.59 + 438,851.79

= 2,114,788.38 (元)

單位建安造價 = $2,114,788.38 \div 453.84 = 4,660.00$ (元/平方米)

3、前期及其他費用

根據國家、雲南省政府相關部門對建設項目所涉行政事業性收費的規定標準、相關專業機構對經營性服務的收費水平，結合業界慣例，確定該房屋建築物在評估基準日應計取的前期及其他費用如下表：

前期及其他費用表

序號	項目名稱	取費基數	費率 %	金額(元)
1	可行性研究費	建安造價	0.30%	6,344.37
2	勘察、設計費	建安造價	3.50%	74,017.59
3	施工圖設計文件審查費	建安造價	0.20%	4,229.58
4	環境影響諮詢費	建安造價	0.12%	2,537.75
5	建設單位管理費	建安造價	1.20%	25,377.46

序號	項目名稱	取費基數	費率 %	金額(元)
6	概預算編審費	建安造價	0.22%	4,652.53
7	招投標服務費	建安造價	0.10%	2,114.79
8	工程監理費	建安造價	2.00%	42,295.77
9	安全評價費	建安造價	0.10%	2,114.79
合計			7.74%	163,684.62

4、 資金成本

根據被評估房屋建築物所在單位的投資項目特點及建築規模，評估人員核定其合理建設工期為2年，選取評估基準日有效的相應期限LPR，1年期為3.65%，5年期為4.30%，本次按平均值取值為3.98%，並假設投資建設資金均勻投入，計算其資金成本。即：

資金成本 = (建築安裝工程造價 + 前期費用及其他費用) × 1/2 × LPR × 合理工期

= (2,114,788.38 + 163,684.62) × 1/2 × 3.98% × 2

= 90,683.23 (元)

5、 銷售稅費

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產應由房地產開發企業(建設單位)繳納的稅費，主要為銷售稅金及附加(包括營業稅、城市維護建設稅和教育費附加等)。根據最新增值稅稅率政策，企業銷售不動產：轉讓建築物、構築物等不動產所有權的稅率為9%，城市維護建設稅為增值稅的7%，教育費附加為增值稅的3%，地方教育費附加為增值稅的2%，稅費為9% × (7% + 3% + 2%) = 1.08%，假定房地產重置成本為V，則：

銷售稅費 = 建築物重置成本 × 1.08% = V × 1.08% 元

6、開發利潤

投資利潤應根據目前同類物業開發的市場狀況及其投資回報確定。本次評估根據房屋建築業平均收益率結合估價對象區域內與其相類似的房地產開發利潤，確定估價對象工業用途的房地產開發利潤為10%。

$$\text{開發利潤} = (\text{建築安裝工程造價} + \text{前期費用及其他費用} + \text{資金成本}) \times \text{開發利潤率}$$
$$= (2,114,788.38/1.09 + (163,684.62 - 25,377.46)/1.06 + 25,377.46 + 90,683.23) \times 10\%$$
$$= 218,650.45 \text{ 元}$$

7、重置全價

重置全價(V) = 建築安裝工程造價 + 前期費用及其他費用 + 資金成本 + 銷售稅費 + 開發利潤

$$= 2,114,788.38/1.09 + (163,684.62 - 25,377.46)/1.06 + 25,377.46 + 90,683.23 + V \times 1.08\% + 218,650.45$$
$$= 2,431,400.00 \text{ 元 (取整)}$$
$$\text{評估單價} = 2,431,400.00 \div 453.84$$
$$= 5,357.39 \text{ (元/平方米)}$$

(二) 成新率的確定

房屋為框架結構生產用房，根據相關評估規範規定，確定該建築物的經濟壽命年限為50年。至此次評估基準日被評估房屋已使用5.08年，理論尚可使用年限為44.92年。根據大理市人民政府與大理水務產業投資有限公司於2014年8月簽訂的《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》，第四水廠的特許經營期應為自該自來水廠商業運行日起三十(30)年(不含建設期)，大理四水廠特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止，截止評估基準日尚可使用26.77年，本次按特許經營權剩餘年限確定房屋尚可使用年限。

據此估算該房屋的新率為：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 26.77 / (5.08 + 26.77) \times 100\%$$

$$= 84\% \text{ (取整)}$$

(三) 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{成新率}$$

$$= 2,431,400.00 \times 84\%$$

$$= 2,042,376.00 \text{ 元 (不含稅)}$$

$$= 2,042,376.00 \times (1 + 9\%)$$

$$= 2,226,189.84 \text{ 元 (含稅)}$$

案例二：鋼管（構築物及其他輔助設施評估明細表序號 1.1）

鋼管為原水管網工程中的一部分，於 2015 年 11 月竣工並投入使用，為 DN500 鋼管，壁厚 1.2cm，總長度 7,219.00 米。

評估人員現場勘查發現，截止評估基準日該管道裸露部分狀況正常，使用正常，日常正常維護保養，能保證正常使用。

(一) 重置全價的確定

以《雲南省市政工程計價標準》(DBJ53/T-59-2020)為基礎確定其相關分部分項工程直接費，按照《雲南省建設工程造價計價規則及機械儀器儀錶台班費用定額》(DBJ53/T-58-2020)所規定的工程造價計算程序及費率標準，參考《雲南省工程建設材料及設備價格信息》(2023 年第 3 期)等反映評估基準日工程所在地建築市場人工、材料等價格信息資料計算該工程的分部分項工程造價，匯總後得出其建築安裝工程造價。

1、 市政工程造价

市政建筑工程計價程序

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
1	分部分項工程表	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{清單綜合單價})$		1,168,186.18
1.1	人工費	$<1.1.1>+<1.1.2>$		233,409.10
	人工費調整	$(<1.1.1>+<1.1.2>)*(1+10.39\%)$		257,660.31
1.1.1	定額人工費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{定額人工費})$		194,507.58
1.1.2	規費	定額人工費 $\times$ 費率	20.00%	38,901.52
1.2	材料費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料單價})$		791,390.45
1.3	設備費	$\Sigma(\text{設備費})$		—
1.4	機械費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{機械台班消耗量} \times \text{定額台班單價})$		64,246.44
1.5	管理費	$(\text{定額人工費} + \text{機械費} \times 8\%) = \text{管理費費率}$	25.81%	51,528.97
1.6	利潤	$(\text{定額人工費} + \text{機械費} \times 8\%) \times \text{利潤費費率}$	13.83%	27,611.22
1.7	風險費	$(\text{人工費} + \text{材料費} + \text{機械費} + \text{管理費} + \text{利潤}) \times \text{風險關費率}$		—
2	措施項目費	$<2.1>+<2.2>$		117,946.69
2.1	技術措施項目費	$\Sigma(\text{技術措施項目清單工程量} \times \text{清單綜合單價})$		75,932.10
2.1.1	人工費	$<2.1.1.1>+<2.1.1.2>$		15,171.59
	人工費調整	$(<2.1.1>+<2.1.2>)*(1+10.39\%)$		16,747.92
2.1.1.1	定額人工費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{定額人工費})$		12,642.99
2.1.1.2	規費	定額人工費 $\times$ 費率	20.00%	2,528.60
2.1.2	材料費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料單價})$		51,440.38
2.1.3	機械費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{機械台班消耗量} \times \text{定額台班單價})$		4,176.02

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
2.1.4	管理費	(定額人工費+定額機械費×8%)×管理費費率	25.81%	3,349.38
2.1.5	利潤	(定額人工費+定額機械費×8%)×利潤費費率	13.83%	1,794.73
2.2	組織措施項目費	Σ (組織措施項目費)		42,014.59
2.2.1	綠色施工安全文明措施費			29,554.80
2.2.1.1	安全、文明施工及環境保護費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	9.42%	20,029.22
2.2.1.2	臨時設施費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	2.24%	4,762.79
2.2.1.3	綠色施工措施費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	2.24%	4,762.79
2.2.2	冬、雨季施工增加費等	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	5.48%	11,651.82
2.2.3	壓縮工期增加費	(定額人工費+定額機械費)×費率		—
2.2.4	夜間施工增加費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	0.38%	807.97
2.2.5	行車、行人干擾增加費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率		—
2.2.6	已完工程及設備保護費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率		—
2.2.7	特殊地區施工增加費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率		—
2.2.8	其他			
3	其他項目費	<3.1>+<3.2>+<3.3>+<3.4>+<3.5>		—
3.1	暫列金額	按實計算		
3.2	專業工程暫估價	快實計算		
3.3	計日工	按實計算		

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
3.4	總承包服務費	按實計算		
3.5	其他	按實計算		
4	其他規費	$\langle 4.1 \rangle + \langle 4.2 \rangle + \langle 4.3 \rangle$		1,035.75
4.1	工傷保險	$\Sigma(\text{定額人工費}) \times \text{費率}$	0.50%	1,035.75
4.2	工程排污費	按有關規定計算		
4.3	環境保護稅	按有關規定計算		
5	稅金	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	10.08%	132,350.01
5.1	增值稅	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	9.00%	118,169.65
5.2	城市維護建設稅	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	7.00%	8,271.88
5.3	教育費附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	3.00%	3,545.09
5.4	地方教育費附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{稅率}$	2.00%	2,363.39
6	工程造價	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle + \langle 5 \rangle$		1,419,518.63

市政安裝工程計價程序

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
1	分部分項工程費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{清單綜合單價})$		5,969,159.90
1.1	人工費	$\langle 1.1.1 \rangle + \langle 1.1.2 \rangle$		1,073,025.06
	人工費調整	$(\langle 1.1.1 \rangle + \langle 1.1.2 \rangle) \times (1 + 10.39\%)$		1,184,512.36
1.1.1	定額人工費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{定額人工費})$		894,187.55
1.1.2	規費	定額人工費 $\times$ 費率	20.00%	178,837.51
1.2	材料費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料單價})$		4,110,553.03
1.3	設備費	$\Sigma(\text{設備費})$		—
1.4	機械費	$\Sigma(\text{分部分項工程量} \times \text{機械台班消耗量} \times \text{定額台班單價})$		492,254.76
1.5	管理費	$(\text{定額人工費} + \text{機械費} \times 8\%) \times \text{管理費費率}$	20.46%	191,008.00
1.6	利潤	$(\text{定額人工費} + \text{機械費} \times 8\%) \times \text{利潤費費率}$	10.96%	102,319.05

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
1.7	風險費	(人工費+材料費+機械費+管理費+利潤)× 風險費費率		—
2	措施項目費	<2.1>+<2.2>		452,160.62
2.1	技術措施項目費	Σ(技術措施項目清單工程量×清單綜合單價)		298,458.00
2.1.1	人工費	<2.1.1.1>+<2.1.1.2>		53,651.26
	人工費調整	(<2.1.1>+<2.1.2>)*(1+10.39%)		59,225.63
2.1.1.1	定額人工費	Σ(分部分項工程量×定額人工費)		44,709.38
2.1.1.2	規費	定額人工費×費率	20.00%	8,941.88
2.1.2	材料費	Σ(分部分項工程量×材料消耗量×材料單價)		205,527.66
2.1.3	機械費	Σ(分部分項工程量×機械台班消耗量×定額 台班單價)		24,612.73
2.1.4	管理費	(定額人工費+定額機械費×8%)×管理費 費率	20.46%	9,550.40
2.1.5	利潤	(定額人工費+定額機械費×8%)×利潤費 費率	10.96%	5,115.95
2.2	組織措施項目費	Σ(組織措施項目費)		153,702.62
2.2.1	綠色施工安全文明 措施費			108,121.16
2.2.1.1	安全、文明施工及 環境保護費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	7.47%	73,224.40
2.2.1.2	臨時設施費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	1.78%	17,448.38
2.2.1.3	綠色施工措施費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	1.78%	17,448.38
2.2.2	冬、雨季施工增加 費等	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	4.35%	42,640.72

序號	費用名稱	計算式(或原價格)	費(稅)率	金額
2.2.3	壓縮工期增加費	(定額人工費+定額機械費)×費率		—
2.2.4	夜間施工增加費	(定額人工費+定額機械費×8%)×費率	0.30%	2,940.74
3	其他項目費	<3.1>+<3.2>+<3.3>+<3.4>+<3.5>		—
4	其他規費	<4.1>+<4.2>+<4.3>		4,694.48
4.1	工傷保險	Σ(定額人工費)×費率	0.50%	4,694.48
5	税金	<1>+<2>+<3>+<4>×稅率	10.08%	659,542.13
5.1	增值稅	<1>+<2>+<3>+<4>×稅率	9.00%	588,876.90
5.2	城市維護建設稅	<1>+<2>+<3>+<4>×稅率	7.00%	41,221.38
5.3	教育費附加	<1>+<2>+<3>+<4>×稅率	3.00%	17,666.31
5.4	地方教育費附加	<1>+<2>+<3>+<4>×稅率	2.00%	11,777.54
6	工程造價	<1>+<2>+<3>+<4>+<5>		7,085,557.13

建築安裝工程造價 = 1,419,518.63 + 7,085,557.13 = 8,505,075.76 (元)

單位建安造價 = 8,505,075.76 ÷ 7,219.00 = 1,200.00 (元/米)

2、前期及其他費用

根據國家、雲南省政府相關部門對建設項目所涉行政事業性收費的規定標準、相關專業機構對經營性服務的收費水平，結合業界慣例，確定該房屋建築物在評估基準日應計取的前期及其他費用如下表：

前期及其他費用表

序號	項目名稱	取費基數	費率 %	金額(元)
1	可行性研究費	建安造價	0.30%	25,988.40
2	勘察、設計費	建安造價	3.50%	303,198.00
3	施工圖設計文件審查費	建安造價	0.20%	17,325.60
4	環境影響諮詢費	建安造價	0.12%	10,395.36

序號	項目名稱	取費基數	費率 %	金額(元)
5	建設單位管理費	建安造價	1.20%	103,953.60
6	概預算編審費	建安造價	0.22%	19,058.16
7	招投標服務費	建安造價	0.10%	8,662.80
8	工程監理費	建安造價	2.00%	173,256.00
9	安全評價費	建安造價	0.10%	8,662.80
合計			7.74%	670,500.72

3、 資金成本

根據被評估構築物所在單位的投資項目特點及建築規模，評估人員核定其合理建設工期為2年，選取評估基準日有效的相應期限LPR，1年期為3.65%，5年期為4.30%，本次按平均值取值為3.98%，並假設投資建設資金均勻投入，計算其資金成本。即：

$$\text{資金成本} = (\text{建築安裝工程造價} + \text{前期費用及其他費用}) \times 1/2 \times \text{LPR} \times \text{合理工期}$$

$$= (8,505,075.76 + 670,500.72) \times 1/2 \times 3.98\% \times 2$$

$$= 371,465.37 \text{ 元}$$

4、 銷售稅費

銷售稅費是指預售或銷售開發完成後的房地產應由房地產開發企業(建設單位)繳納的稅費，主要為銷售稅金及附加(包括營業稅、城市維護建設稅和教育費附加等)。根據最新增值稅稅率政策，企業銷售不動產：轉讓建築物、構築物等不動產所有權的稅率為9%，城市維護建設稅為增值稅的7%，教育費附加為增值稅的3%，地方教育費附加為增值稅的2%，稅費為 $9\% \times (7\% + 3\% + 2\%) = 1.08\%$ ，假定房地產重置成本為V，則：

$$\text{銷售稅費} = \text{建築物重置成本} \times 1.08\% = V \times 1.08\% \text{ 元}$$

5、開發利潤

投資利潤應根據目前同類物業開發的市場狀況及其投資回報確定。本次評估根據房屋建築業平均收益率結合估價對象區域內與其相類似的房地產開發利潤，確定估價對象工業用途的房地產開發利潤為10%。

$$\begin{aligned}\text{開發利潤} &= (\text{建築安裝工程造價} + \text{前期費用及其他費用} + \text{資金成本}) \times \text{開發利潤率} \\ &= (8,505,075.76/1.09 + (670,500.72 - 103,953.60)/1.06 + 103,953.60 + 371,465.37) \times 10\% \\ &= 895,657.04 \text{ 元}\end{aligned}$$

6、重置全價

重置全價(V) = 建築安裝工程造價 + 前期費用及其他費用 + 資金成本 + 銷售稅費 + 開發利潤

$$\begin{aligned}&= 8,505,075.76/1.09 + (670,500.72 - 103,953.60)/1.06 + 103,953.60 + 371,465.37 + V \times 1.08\% + 895,657.04 \\ &= 9,852,200.00 \text{ 元 (取整)} \\ \text{評估單價} &= 9,852,200.00 \div 7,219.00 \\ &= 1,364.76 \text{ 元/米}\end{aligned}$$

(二) 成新率的確定

評估對象為鋼管道，根據相關評估規範規定，確定該建築物的經濟壽命年限為30年。至此次評估基準日被評估管道已使用7.33年，綜合尚可使用年限為27.67年。根據大理市人民政府與大理水務產業投資有限公司於2014年8月簽訂的《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》，第四水廠的特許經營期應為自該自來水廠商業運行日起三十(30)年(不含建設期)，大理四水廠BOT協議自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止，截止評估基準日尚可使用26.77年，本次按經營期剩餘年限26.77確定尚可使用年限。

據此估算的新率為：

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

= 26.77 / (7.33 + 26.77) × 100%

= 79% (取整)

(三) 評估值的確定

評估值 = 重置全價 × 成新率

= 9,852,200.00 × 79%

= 7,783,238.00 元 (不含稅)

= 7,783,238.00 × (1 + 9%)

= 8,483,729.42 元 (含稅)

八、評估結果

經過履行資產核查、取價依據調查和評定估算等程序，對大理水務產業投資有限公司申報的房屋建築物於此次評估基準日 2023 年 3 月 31 日的評估結果匯總如下：

金額單位：人民幣元

編號	科目名稱	賬面價值	評估價值	淨值增值額	淨值 增值率 %
1	房屋建築物	25,713,084.20	28,552,073.67	2,838,989.47	11.04
2	構築物及其他 輔助設施	30,699,245.21	33,752,943.27	3,053,698.06	9.95
合計		56,412,329.41	62,305,016.94	5,892,687.53	10.45

第六部分 機器設備評估技術說明

一、評估範圍

本次申報評估的是大理水務產業投資有限公司第四水廠的機器設備電子設備。根據申報的資料，截至2023年3月31日，設備類資產賬面原值為25,965,583.09元，賬面淨值為15,270,220.01元。具體見下表：

設備申報匯總表

金額單位：人民幣元

類別	賬面原值	賬面淨值
機器設備	25,965,583.09	15,270,220.01
電子設備	1,240,556.97	216,936.42
合計	27,206,140.06	15,487,156.43

二、機器設備概況

設備類資產共362項，其中機器設備289項，賬面原值25,965,583.09元，賬面淨值15,270,220.01元。

主要設備有水泵機組、循環式齒耙清污機、LX型電動單梁懸掛橋式起重機、高壓軟啟動櫃(EB-A)、PLC1自動化監控系統、IS100-65-200B型水泵、反沖水泵、變壓器TMI/TM2等；

電子設備73項，賬面原值1,240,556.97元，賬面淨值216,936.42元主要有光纖交換機、網絡數字硬盤錄像機DVR、200萬高清紅外網絡球機、監視器、主動式紅外對射探測器等。機器設備及電子設備主要購置於2018年。

三、機器設備清查情況說明

評估人員於2023年10月23日至10月27日對被評估單位申報評估的全部機器設備、電子設備進行了清查，同時對設備的使用環境、工作負荷、維護保養情況、自然磨損情況、大修、中修、小修及日常維護等情況進行了考察。在進行逐項清核過程中，對申報表上有關設備的名稱、型號、規格、生產廠家、啟用日期等錯誤作了更正，並對申報表上的缺項作了補充。

評估人員通過與設備管理人員及操作人員的廣泛接觸，詳細了解設備的管理、使用情況，以及對設備管理制度的貫徹執行情況；對機器設備進行了逐台勘察；對重點設備，查閱了相關技術資料、索取原始合同複印件並做出現場技術鑒定。通過問、觀、查，詳細了解設備現狀，以確定其成新率。

通過現場清查核實，大理水務產業投資有限公司此次申報評估的設備部分已閒置，其餘設備均處於正常使用狀態。

四、評估過程

（一）評估準備階段：

根據評估資產的構成特點，按照評估規範化要求指導被評估單位填寫《固定資產－機器設備清查評估明細表》和《固定資產－電子設備清查評估明細表》，並根據填報的明細內容進行賬表核對，做到賬表相符。

（二）現場調查階段：

1. 根據大理水務產業投資有限公司的具體情況，評估人員對其申報評估的機器設備、電子設備進行現場調查核實；
2. 評估人員在現場對機器設備、電子設備進行了抽查，對清查中發現的問題，評估人員進行了詳細記錄；
3. 評估人員現場向設備管理人員了解被評估設備的運行情況、維護情況，對於重點設備進行了現場勘查，查閱了相關的運行維護記錄、技術檔案；
4. 收集重點設備的購置合同等設備資料。

（三）綜合處理階段：

1. 了解重點設備目前的市場行情，查閱設備的訂購合同，並在可能的情況下對重點設備進行詢價，以確定設備的重置價值；
2. 根據現場核實情況及勘查表，並結合設備的使用年限綜合確定設備的成新率；

3. 在確定設備成新率和重置價值的基礎上計算設備的評估值，以反映其在評估基準日的評估價值；
4. 匯總評估結果並編寫評估說明。

五、評估方法

根據評估目的和被評估設備的現狀特點，對於專用設備及相關配套設備，本次評估採用重置成本法進行評估，重置成本法是指在現時條件下被評估資產全新狀態的重置成本減去該項資產的實體性貶值、功能性貶值、經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法，評估公式為：

採用重置成本法評估的：

評估價值＝重置全價×成新率

評估值含增值稅銷項稅。

1、設備重置全價的確定

標準機器設備：如有近期成交的，評估人員參照最近一期成交的價格以成交價為基礎，再考慮相應的運費、安裝調試費等確定其重置價值；對於無近期成交的設備，如目前市場仍有此種設備，評估人員採用詢價方式，通過向廠家直接詢價，再考慮相關費用確定其重置價值；對於無法詢價也無替代產品的設備，評估人員在核實其原始購置成本基本合理的情況下，採用物價指數調整法來確定其重置價值。

2、其他相關費用的確定

(1) 運費：運費的參考指標為省內生產設備為1-5%，其他產地為3-10%，本次評估機器設備運費取1.5%。

(2) 安裝調試費的確定

安裝調試費率根據機器設備評估常用數據與參數手冊並結合設備的重量、複雜程度確定，不需要安裝的設備不計安裝費。計算公式為：

安裝調試費＝購置價×安裝費率

(3) 設備基礎費的確定

設備基礎費率根據機器設備評估常用數據與參數手冊並結合設備的安裝方式、噸位、體積等確定，不需要安裝基礎或設備基礎與建築物合併建造的，不計設備基礎費，計算公式為：

$$\text{設備基礎費} = \text{購置價} \times \text{基礎費率}$$

(4) 前期及其他費用

前期費用及其他費用指工程建設應發生的，支付給工程承包商以外的單位或政府部門的其他費用。根據該工程建設投資規模，確定該項工程前期費用及其他費用只計取工程建設管理費。具體見下表：

前期費用及其他費用表

序號	費用名稱	取費基數	費率 (含稅)	費率 (不含稅)	備註
1	可行性研究費	設備購置價+運雜費 +安裝費+基礎費	0.30%	0.28%	雲價綜合[2014] 89號
2	環境影響諮詢	設備購置價+運雜費 +安裝費+基礎費	0.12%	0.11%	根據項目實際 情況確定
3	建設單位 管理費	設備購置價+運雜費 +安裝費+基礎費 +其他前期費用	1.20%	1.20%	財建(2016)504號
4	聯合試運轉費	設備購置價+適雜費 +安裝費+基礎費	1.50%	1.50%	根據項目實際 情況確定
5	工程監理費	[(設備含稅購置價 +試運轉費)*40% +安裝費]	2.00%	1.89%	雲建建[2009] 418號

序號	費用名稱	取費基數	費率 (含稅)	費率 (不含稅)	備註
6	招標代理 服務費	設備購置價+運雜費 +安裝費+基礎費	0.10%	0.09%	發改價格[2011] 534號
7	設計費	設備購置價+運雜費 -安裝費+基礎費	3.50%	3.30%	中設協[2016] 89號
8	安全評價費	設備購置價+運雜費 +安裝費+基礎費	0.10%	0.09%	根據工程實際 情況確定
合計			8.82%	8.46%	

(5) 本次評估，根據生產投資規模和建設期，考慮一定的資金成本(均勻投入)。

資金成本=(購置費+運費+安裝費+基礎費+前期及其他費用)x合理建設工期x貸款利率/2

3、設備成新率的確定

評估人員對大理水務產業投資有限公司的設備進行了現場核實，了解了設備的運行情況、維護情況，查看了設備的運行記錄及維護制度，對主要設備進行了現場勘查，了解了大理水務產業投資有限公司的設備維護情況。評估人員在進行現場調查的情況下，採用年限法確定設備的成新率。公式為：

成新率=設備尚可使用年限÷(設備已使用年限+設備尚可使用年限)x100%

六、評估案例

案例一：水泵機組(機器設備評估明細表序號.20)

(一) 設備概況

設備名稱：水泵機組

生產廠家：南陽防爆集團股份有限公司

裝機位置：取水泵站

啟用日期：2018年2月

賬面原值：2,941,547.54 元

賬面淨值：1,728,894.56 元

數量：3 套

主要技術參數：

水泵流量：30m³/h

揚程：245m

功率：280kw

電機型號：YKK355-2G

電壓：10000V

電流：23.3A

轉速：2976r/min

效率：92.1%

熱分級：155(F)

噪聲：111dB(A)

重量：2976kg

該設備為正常使用狀態，該設備為取水泵站設備，通過與大理水務產業投資有限公司管理人員訪談及市場調查，本次評估據實採用重置成本法進行評估。

(二) 重置全價的確定

1、 重置全價的確定

(1) 購置價

評估人員到設備現場實地勘察核實，與現場設備管理人員一起核對設備後，經向原廠家及其他設備供應商詢價，確定1套水泵機組的購置價格為736,000.00元(含稅價)。

(2) 重置全價

重置全價包括設備購置價、運雜費、安裝調試費、前期及其他費用資金成本等，計算公式如下：

重置成本 = 含稅購置價 + 含稅運雜費 + 含稅安裝調試費 + 基礎費 + 前期及其他費用 + 資金成本

案例設備的評估原值計算程序表：

金額單位：人民幣元

序號	項目	費率標準	計算式	金額	備註
1	設備購置價 (含稅)	詢價	含稅購置價	931,490.00	
	設備購置價 (不含稅)		設備購置價(含稅) ／(1+13%)	824,327.43	
2	運雜費(含稅)	1.50%	1 × 費率	13,972.35	
	運雜費 (不含稅)		設備購置價(含稅) × 費率／(1+9%)	12,818.67	
3	安裝調試費 (含稅)	2.50%	1 × 費率／1.09	23,287.25	
	安裝調試費 (不含稅)		安裝調試費(含稅) ／(1+9%)	21,364.45	
4	基礎費及 其他費用		1 × 費率		
5	設計費(含稅)	3.50%	[1+2+3+4] × 費率	33,906.24	中設協[2016] 89號
	設計費 (不含稅)	3.30%	[1+2+3+4] × 費率	31,968.74	
6	可行性研究費 (含稅)	0.30%	[1+2+3+4] × 費率	2,906.25	參考雲價綜合 [2014]89號

序號	項目	費率標準	計算式	金額	備註
	可行性研究費 (不含稅)	0.28%	$[1+2+3+4] \times \text{費率}$	2,712.50	
7	項目環評費 (含稅)	0.12%	$[1+2+3+4] \times \text{費率}$	1,162.50	根據項目實際 情況確定
	項目環評費 (不含稅)	0.11%	$[1+2+3+4] \times \text{費率}$	1,065.62	
8	安全評價費 (含稅)	0.10%	$[1+2+3+4] \times \text{費率}$	968.75	根據工程實際 情況確定
	安全評價費 (不含稅)	0.09%	$[1+2+3+4] \times \text{費率}$	871.87	
9	招標代理服務 費(含稅)	0.10%	$[1+2+3+4] \times \text{費率}$	968.75	參考發改價格 [2011]534 號
	招標代理服務 費(不含稅)	0.09%	$[1+2+3+4] \times \text{費率}$	871.87	
10	聯合試運行費 (含稅)	1.50%	$[1+2+3+4] \times \text{費率}$	14,531.24	根據項目實際 運行情況
11	工程監理費 (含稅)	2.00%	$\{3+[1+10] \times 40\% \}$ $\times \text{費率}$	8,033.91	參考雲建建 [2009]418 號
	工程監理費 (不含稅)	1.89%	$\{3+[1+10] \times 40\% \}$ $\times \text{費率}$	7,592.05	
12	建設單位管理 費(含稅)	1.50%	$[1+2+3+4+\dots+11]$ $\times \text{費率}$	15,468.41	財建(2016) 504 號
13	資金成本	3.65%	$[1+2+3+4+\dots+11]$ $\times 1 \times 3.65\% \times 0.5$ $\times 1/2$	9,551.10	在合理工期內 假設資金均衡 投入
	重置全價(不含稅)		$[1+2+3+4+\dots+13]$	943,143.95	

3 台電機不含稅重置全價為 $943,143.95 \times 3 = 2,829,400.00$ (取整)。

(三) 成新率的確定

評估人員經現場勘察，觀察了解了設備的現場安裝、使用、外觀情況，截止至評估基準日，除一般的自然損耗之外，無異常損壞。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

該設備2018年2月投入使用，截止評估基準日2023年3月31日，設備的已使用年限為5.09年，根據其開機頻率待因素綜合確定其尚可使用年限為12.91年。根據大理市人民政府與大理水務產業投資有限公司於2014年8月簽訂的《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》第四水廠的特許經營期應為自該自來水廠商業運行日起三十(30)年(不含建設期)，大理四水廠特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止，截止評估基準日尚可使用26.77年，本次按經濟壽命剩餘年限確定設備尚可使用年限，則：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 12.91 / (5.09 + 12.91) \times 100\% \\ &= 72\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(四) 評估值的計算

$$\begin{aligned} \text{評估價值} &= \text{重置全價} \times \text{綜合成新率} \\ &= 2,829,400.00 \times 72\% \\ &= 2,037,168.00 \text{元 (不含稅)} \\ &= 2,037,168.00 \times (1 + 13\%) \\ &= 2,220,513.12 \text{元 (含稅)} \end{aligned}$$

案例二：激光打印機(固定資產－電子設備評估明細表第5項)

名稱：激光打印機

數量：1(台)

型號：富士施樂DP2108b

賬面原值：9,158.61(元)

賬面淨值：1,607.34(元)

購置日期：2018年2月

啟用日期：2018年2月

1、重置價格的確定

根據該設備的性能參數，向生產廠家進行詢價，確定單台激光打印機的含稅購置價格為8,700.00元。

$$\begin{aligned}\text{重置全價} &= \text{購置價} \times \text{數量} \\ &= 8,700.00/1.13 \times 1 \\ &= 7,700.00 \text{元(不含稅)}\end{aligned}$$

2、成新率的評定

$$\text{成新率} = \text{設備尚可使用年限} \div (\text{設備已使用年限} + \text{設備尚可使用年限}) \times 100\%$$

該設備2018年2月開始使用，截止至評估基準日已使用5.09年，結合現場勘查核實情況，綜合確定其尚可使用0.9年。

$$\text{成新率} = 0.9 / (5.09 + 0.9) \times 100\% = 15\% (\text{取整})$$

3、評估值的確定

$$\begin{aligned}
 \text{評估價值} &= \text{重置全價} \times \text{成新率} \\
 &= 7,700.00 \times 15\% \\
 &= 1,165.00 \text{ 元 (不含稅)} \\
 &= 1,165.00 \times (1+13\%) \\
 &= 1,258.95 \text{ 元 (含稅)}
 \end{aligned}$$

七、評估結果

大理水務產業投資有限公司此次申報評估的機器設備的評估結果如下表：

設備類資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣元

資產項目	賬面淨值	評估值	增值額	增值率 %
機器設備	15,270,220.01	17,597,474.48	2,327,254.47	15.24
電子設備	216,936.42	163,908.75	-53,027.67	-24.44
合計	15,487,156.43	17,761,383.23	2,274,226.80	14.68

第七部分 在建工程及土地使用權評估技術說明

一、評估範圍

根據本次評估目的，評估範圍為大理水務產業投資有限公司持有的位於大理市上登工業園區南片區的4項土地使用權。其中第1-3項均辦理了不動產權證書，證載權利人為大理水務產業投資有限公司，總面積為7,607.20平方米，原始入賬價值為2,971,302.29元，賬面價值為2,601,603.94元；第4項尚未取得土地使用權證，土地面積為12,638.14平方米，截評估基準日已簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》(CR53大理市創202005號)，土地出讓金共計為6,635,024.00元，已支付土地定金為1,330,000.00元(可抵扣土地出讓金)，尚存在5,305,024.00元未支付。

二、被評估宗地情況描述

1、土地基本狀況

被評估宗地為大理水務產業投資有限公司使用土地，具體的土地登記狀況、不動產權證號、宗地位置、用途、宗地面積、使用權類型等詳見下表：

大理水務產業投資有限公司土地使用權宗地狀況表

序號	土地證號	宗地位置	證載 面積(m ²)	評估 面積(m ²)	用途	估價期日 實際開發 程度	使用權 類型	終止日期	備註
1	雲(2019)大理市 不動產權 第0032655號	大理市上登 工業園區 南片區	1,848.40	1,848.40	公共設施 用地	三通一平	出讓	2069/10/23	四水廠加壓泵站 土地

序號	土地證號	宗地位置	證載 面積(m ²)	評估 面積(m ²)	用途	估價期日 實際開發 程度	使用權 類型	終止日期	備註
2	雲(2019) 大理市 不動產權 第0032654號	大理市上登 工業園區 南片區	1,380.49	1,380.49	公共設施 用地	三通一平	出讓	2069/10/21	四水廠高位水池 土地
3	大國用(2014) 第03210號	大理市上登 工業園區 南片區	4,378.31	4,378.31	公共基礎 設施用地	三通一平	出讓	2059/9/4	四水廠清水池 土地
4	CR53大理市 創202005號	大理市上登 工業園區 南片區	12,638.14	12,638.14	公共設施 用地	三通一平	出讓	2070/5/27	以出讓合同簽訂 日期起算50年 計
合計			20,245.34	20,245.34					

2、 土地權利狀況

待估宗地的土地所有權屬於國家所有，待估宗地土地使用權類型為出讓。於評估基準日 2023 年 3 月 31 日，各待估宗地未設定他項權利。

3、 土地利用狀況

被評估宗地 1 上建有四水廠加壓泵站土地；宗地 2 為四水廠高位水池土地；宗地 3 為四水廠清水池土地；宗地 4 為生活區用地，地上房屋已房改，為房改剩餘職工生活配套公共用地。

三、地價影響因素分析

(一) 一般因素

一般因素主要指影響城市地價總水平的社會、經濟、稅收及產業政策和自然因素，內容包括地理位置和自然條件、人口、行政區劃、社會經濟發展水平、城市發展及規劃、投資環境、產業政策、土地利用規劃與計劃、社會及國民經濟發展規劃等。

1、地理位置

大理市位於中國雲南省西北部，橫斷山脈南端，地處東經99° 58'至100° 27'，北緯25° 25'至25° 58'之間。是一個依山傍水的高原盆地。市境東西橫距46.3公里，南北縱距59.3公里。大理市總面積1815平方公里，山地面積佔70%、水域面積佔15%、壩區面積佔15%。歷史以來大理市就是陸路連接滇西八地州和通往東南亞的交通要衝。

2、自然環境

大理市屬北亞熱帶高原季風氣候類型，年均氣溫14.9℃，年日照時數2227.5小時，年降雨量為1051.1毫米，年均無霜期228天，同時還以風高著稱，故有「風城」之稱。大理地處雲貴高原與橫斷山脈結合部位，地勢西北高，東南低。地貌複雜多樣，點蒼山以西為高山峽穀區。點蒼山以東、祥雲以西為中山陡坡地形。境內的山脈主要屬雲嶺山脈及怒山山脈，點蒼山位於大理境中部，如拱似屏，巍峨挺拔。北部劍川與麗江地區蘭坪交界處的雪斑山是大理內群山的最高峰，海拔4295米。最低點是雲龍縣怒江邊的紅旗壩，海拔730米。州內湖盆眾多，面積在1.5平方公里以上的盆地有18個，面積共1871.49平方公里。佔全州總面積的6.6%。盆地多為線形盆地，呈帶狀分佈，從西向東排列為6個帶。第四紀山嶽冰川遺址分佈於洱海以西，永平以北的高山區。

3、 社會經濟狀況

2022年，全市完成地區生產總值535.71億元、增長0.7%，規模以上工業增加值96.74億元、增長2.8%，規模以上固定資產投資230.77億元、下降3.55%，社會消費品零售總額300.39億元、增長1.7%，一般公共預算收入(同口徑)37.28億元、增長1.2%，一般公共預算支出46.58億元、增長3.5%，城鎮、農村常住居民人均可支配收入46,026元、22,423元，分別增長3%和6.5%。

4、 城市規劃與發展目標

大理市是國家歷史文化名城，雲南旅遊發展的重要城市，雲南重要的綜合性交通樞紐，滇西中心城市，大理州州府駐地。總體規劃實施要堅持以習近平新時代中國特色社會主義思想為指導，全面貫徹黨的十九大精神和習近平總書記對雲南發展的重要指示精神，緊緊圍繞統籌推進「五位一體」總體佈局和協調推進「四個全面」戰略佈局，牢固樹立新發展理念，緊密對接「兩個一百年」奮鬥目標，立足區域協同發展，認識、尊重、順應城市發展規律，堅持經濟、社會、人口、環境和資源相協調的可持續發展戰略，提高新型城鎮化質量和水平，統籌做好大理市城鄉規劃、建設、管理各項工作，逐步把大理市建設成為帶動區域發展的滇西中心城市、山清水秀的生態宜居城市、國際一流的旅遊度假城市、文明和諧的民族團結示範城市。

要嚴格保護歷史文化遺產、保護生態資源，合理進行城市功能劃分，突出把握發展用地減量集約、產業創新驅動、改善民生的要求，構建城鄉統一協調發展的空間格局，形成「一核、兩帶、三心、四區、多組團」的城市空間發展結構，增強城市各組團之間的聯繫，加強城鄉統籌，構建和諧共生的城鄉關係，全面推進城鄉一體化發展。要堅持疏解整治促提升，堅決拆除違法建築，杜絕違法建設，加強對存量空間的利用，留白增綠。

5、工業與交通

聚焦產業轉型升級，全力提升經濟質效。毫不動搖實施「產業強市」戰略，繼續在補鏈強鏈、調優結構上下功夫，加快培育多元產業，完成產業投資70億元以上，佔比28%以上。加快綠色工業創新發展。繼續落實領導幹部掛鉤聯繫服務企業制度，強化「一企一策」精準幫扶。加快推進來思爾西南智能中央工廠、明陽集團西南研發中心等11個項目建設，啟動大理清酒莊園、一邦水業飲用水數字化生產基地等7個項目建設，打造一批「數字車間」和「智能工廠」。加大嘉士伯啤酒、歐亞特色乳製品等系列產品推廣力度，支持大理藥業、瑞鶴藥業等生物製藥企業轉型升級，提升產品競爭力。加強高新技術企業、創新型企業培育，加快大理福斯特晶圓半導體項目落地建設，新增規模以上工業企業4戶以上，省級專精特新「小巨人」企業2戶以上，打造科技引領產業示範市，完成能源外工業投資25億元以上。

完善城市基礎設施體系。要按照綠色循環低碳的理念，進一步完善公路、鐵路和機場等交通基礎設施建設，構建立體對外的綜合交通體系。要提升城市公共交通供給能力和服務水平，加強交通需求管理，鼓勵綠色出行，標本兼治緩解交通擁堵，促進交通與城市協調發展。要堅持先地下、後地上的原則，積極有序推進地下綜合管廊和海綿城市建設，構建國內一流、城鄉一體的市政基礎設施體系。

（二）區域因素

區域因素指土地所在地區的自然條件與社會、經濟條件。這些條件相互結合所產生的地區特性，對地區內的地產價格水平有決定性的影響，主要包含的內容有地區的區域條件、交通條件、基礎和公用設施條件、環境質量、城市規劃、產業集聚規模等。

1、 區域概況

待估宗地位於上登工業園區。規劃範圍西至老機場路，南至漢邑村，東至普和普邊坡，北至四水廠上和祖靈廟一線。規劃總用地面積531.74公頃。上登村隸屬於隸屬大理市大理市海東鎮人民政府，地處鎮東邊，距鎮政府所在地10.00公里，到鎮道路為彈石路，交通方便，距下關市15公里。

2、 交通條件

待估宗地所在區域，對外交通較便捷。

3、 基礎設施條件

待估宗地所在區域內的基礎設施開發程度已達到「三通」(通電、通路、通訊)，具體情況如下：

①通路：待估宗地周邊多條鎮域道路等，交通較便捷。

②通電：接市政電網，供電正常，保障率較高。

③通訊：接市政通訊網絡，都為程控化，保障率較高。

4、 產業集聚規模

各待估宗地所在區域內工業分佈較聚集，產業聚集度較高。

(三) 個別因素

待估宗地位於大理市上登工業園區南片區，土地總面積為20,245.34平方米，本次評估面積為20,245.34平方米，登記用途為公共設施用地；估價對象地質承载力較好，無不良地質現象；地形較平坦；宗地形狀較規則，對土地利用無不良影響；宗地外開發程度為「三通」(通路、通電、通訊)宗地內場地平整。

三、地價定義

根據2014年8月中國雲南省大理市人民政府與大理水務產業投資有限公司簽訂的《大理四水廠改擴建及管網工程BOT特許經營協議》中對特許經營權和特許經營期約定，第四水廠的特許經營期應為自身自來水商業運行日起三十(30)年(不含建設期)；特許經營期滿時項目設施的移交，各自來水廠特許經營期屆滿日為移交日，在移交日應向指定機構無償移交，移交範圍包括使用項目設施所佔有的土地的權利、項目設施的所有權益(項目設施的建築物 and 構築物；與項目設施相關的所有設備、機器、裝置運營和維護項目設施所必須的技術文件；為移交項目設施的所有權所需的文件)；另根據產權持有人於2019年12月30日正式運營，按照上述協議該特許經營權應於2049年12月30日進行無償移交。本次評估以《大理市第四水廠改擴建及管網工程BOT項目特許經營協議》為前提，大理四水廠特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止，BOT協議形成的資產組中土地使用權按照特許經營權終止日期剩餘使用年限計算。

被評估宗地價格為評估對象在設定用途為公用設施用地，設定開發程度為紅線外開發程度和紅線場地平整狀況，於評估基準日2023年3月31日各待估宗地剩餘土地使用年期的土地使用權價格。

序號	宗地名稱	評估面積(m ²)	估價設定用途	估價設定開發程度	估價設定土地使用年期(年)	特許經營權終止日期	備註
1	四水廠加壓泵站土地	1,848.40	公共設施用地	三通一平	26.8	2049/12/30	特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止

序號	宗地名稱	評估面積(m ²)	估價設定用途	估價設定開發程度	估價設定土地使用年期(年)	特許經營權終止日期	備註
2	四水廠高位水池土地	1,380.49	公共設施用地	三通一平	26.8	2049/12/30	特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止
3	四水廠清水池土地	4,378.31	公共基礎設施用地	三通一平	26.8	2049/12/30	特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止
4	在建工程	12,638.14	公共設施用地	三通一平	26.8	2049/12/30	特許經營權自2019年12月30日正式投產至2049年12月30日止

四、評估方法與評估過程

根據評估人員現場勘查情況，考慮到被評估宗地主要為公用設施用地，按照《資產評估執業準則－不動產》的要求，結合被評估宗地的區位、用地性質、利用條件及當地土地市場狀況，本次評估主要選用以下方法：

各待估宗地土地用途為公用設施用地，其所在區域無類似公用設施用地成交案例，經評估人員調查公用設施用地與工業用地供地地價基本一致，可參考工業用地進行評估，考慮到與各待估宗地區位有工業用地土地成交案例，故宜採用市場比較法測算待估宗地土地市場價值。

由於各待估宗地為已開發土地，均不具有再開發的可能，故不宜選用假設開發法進行評估；

待估宗地周邊無類似土地出租案例，難以確定待估宗地的土地收益，故不宜採用收益還原法。

因無法收集待估用地徵地前地類信息，因其所在區域徵收農用地區片綜合地價地類調節係數偏差較大，無法客觀還原徵地成本，故不宜選用成本逼近法進行評估。

待估宗地位於區域基準地價以外，故不宜採用基準地價係數修正法評估。

綜上所述，本次評估採用市場比較法評估各宗地使用權價格。

（一） 市場比較法

市場比較法是以替代原則為依據，將待估宗地與在較近時期內已經發生交易的類似土地案例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域以及個別因素等差別，修正得出待估土地在評估時日地價的方法。其計算公式為：

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

式中：P—待估宗地價格；

P_b —比較案例價格；

A—待估宗地交易情況指數／比較案例宗地交易情況指數

B—待估宗地估價期日地價指數／比較案例宗地交易日期地價指數

C—待估宗地區域因素條件指數／比較案例宗地區域因素條件指數

D—待估宗地個別因素條件指數／比較案例個別因素條件指數

E—待估宗地年期修正指數／比較案例年期修正指數

1、 比較案例選擇

選擇案例原則如下：

- ◆ 與估價對象屬同一供需圈。
- ◆ 與估價對象用途應相同。
- ◆ 與估價對象的交易類型相同。
- ◆ 與估價對象的估價期日應接近。
- ◆ 交易案例必須為正常交易，或能修正為正常交易。

實例 A：大理市 JKQ201-07 號宗地

地塊位置：大理市上登片區，大攀高速連接線以北，上登收費站以西；實際出讓面積：51,285.88平方米；土地用途：倉儲用地；出讓年限：50年；交易方式為掛牌；成交單位：大理滄龍物流有限公司；總成交價：2,692.5087萬元，交易單價為525元／平方米，交易日期2021年11月8日。宗地其它具體情況見《比較因素條件說明表》。

實例 B：大理市 JKQ2021-12 號宗地

地塊位置：大理市上登片區，大理興豐鋼結構工程有限公司以東；實際出讓面積：16,740.96平方米；土地用途：工業用地；出讓年限：50年；交易方式為掛牌；成交單位：大理宏成農業開發有限責任公司；總成交價：878.9004萬元，交易單價為525元／平方米，交易日期2022年3月23日。宗地其它具體情況見《比較因素條件說明表》。

實例 C：大理市 JKQ2022-01 號宗地

地塊位置：大理市上登片區；實際出讓面積：11966.16平方米；土地用途：工業用地；出讓年限：50年；交易方式為掛牌；成交單位：大理宏成農業開發有限責任公司；總成交價：628.2234萬元，交易單價為525元／平方米，交易日期2022年6月2日。宗地其它具體情況見《比較因素條件說明表》。

各交易案例的因素條件詳見比較因素條件說明表。

2、因素選擇與因素說明

結合評估對象與比較案例的具體情況，我們選擇影響估價對象地價的主要因素有：

- (1) 交易期日：根據地價指數，確定交易期日修正係數。
- (2) 交易情況：主要指正常交易和非正常交易等。
- (3) 交易方式：主要指拍賣、掛牌、招標、協議出讓、轉讓、企業改制等。
- (4) 土地使用年期：指估價對象和比較案例的土地使用年期。
- (5) 區域因素：主要為產業聚集狀況、距火車站距離、距汽車貨運站距離、路網狀況、周圍土地利用類型等因素進行修正。
- (6) 個別因素：主要為臨路狀況、宗地面積、宗地形狀、地形坡度、基礎設施狀況等因素進行修正。
- (7) 基礎設施狀況：主要指估價對象和比較案例的基礎設施狀況。比較案例與估價對象各因素及其條件說明可見比較因素條件說明表。

比較因素條件說明表

序號	估價對象	案例 A	案例 B	案例 C
宗地位置	大理市上登工業園區南片區	大理市上登片區，大攀高速連接線以北，上登收費站以西	大理市上登片區，大理興豐鋼結構工程有限公司以東。	大理市上登片區

序號	估價對象	案例 A	案例 B	案例 C
交易時間	2023/3/31	2021/11/8	2022/3/23	2022/6/2
交易情況	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	市場價值	掛牌出讓	掛牌出讓	掛牌出讓
土地用途	公共設施用地	倉儲用地	工業用地	工業用地
土地使用年限	26.8	50	50	50
樣點地價(元/平方米)	待估	525	525	525
區域 因素	產業集聚狀況	產業聯緊密區	產業聯緊密區	產業聯緊密區
	距火車站距離	>5000 米	>5000 米	>5000 米
	距汽車貨運站 距離	>5000 米	>5000 米	>5000 米
	路網狀況	與主次幹道通達 度較高	與主次幹道通達 度較高	與主次幹道通達 度較高
周圍土地利用類型		工業用地	工業用地	工業用地
個別 因素	臨路狀況	一面臨街	一面臨街	一面臨街
	宗地面積	宗地大小較適合 其土地利用類型	宗地大小較適合 其土地利用類型	宗地大小較適合 其土地利用類型
	宗地形狀	形狀較規則	形狀較不規則	形狀較不規則
	地形坡度	地形較平坦	地形較平坦	地形較平坦
基礎設施狀況		三通一平	三通一平	三通一平

3、編製比較因素條件指數表

根據估價對象與比較案例各種因素具體情況，編製比較因素條件指數表。比較因素指數確定如下：

(1) 土地用途

以估價對象的條件為標準，當估價對象條件與比較案例條件一致時，不需進行修正。估價對象土地用途為公用設施用地與三個比較案例倉儲用地、工業用地，經評估人員調查估價對象所在區域公用設施用地與工業用地供地地價基本一致，故本次評估不進行用途修正，修正指數均為 100。

(2) 交易期日修正

本次評估的基準日評估基準日與比較案例的交易時間較接近，且考慮所在區域地價變動不大，故本次評估不進行期日修正。

(3) 交易情況

估價對象和比較案例均為正常交易，不需進行交易情況修正。

(4) 交易方式

估價對象的交易方式為了解待估宗地在評估基準日正常交易情況下土地使用權市場價格，案例 A、案例 B、案例 C 的交易方式是掛牌公開交易方式，為正常的出讓土地使用權價格，故不需要進行交易方式的修正。

(5) 土地使用年期修正

當比較案例與估價對象的土地使用年期不一致時，需進行年期修正，年期修正公式如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K－土地使用年期修正係數

r－土地還原率(6%)(安全利率+風險調整值)

n－估價對象及比較案例土地使用年期

m－對應用途法定最高出讓年期

本次測算各宗地剩餘土地使用年期26.8年與三個比較案例的土地使用期限50年不一致，故需進行土地使用年期修正。

本次以宗地年期修正係數為100，確定三個比較案例年期修正係數均為119.68。

(6) 區域及個別因素條件指數

①、區域因素：

A、產業聚集狀況：分為產業關聯度強緊密區、產業關聯緊密區、產業關聯一般區、產業關聯不緊密區四個等級，以待估宗地為100，每上升或下降一個等級，指數上升或下降3%。

B、距火車站距離：分為距離<500米、500米~1000米、1000米~2000米、2000米~5000米、>5000米五個等級，以估價對象的指數為100，每上升或下降一個等級，指數上升或下降2%。

C、距汽車貨運站距離：分為距離<500米、500米~1000米、1000米~2000米、2000米~5000米、>5000米五個等級，以估價對象的指數為100，每上升或下降一個等級，指數上升或下降2%。

D、路網狀況：分為與主次幹道通達度高、與主次幹道通達度較高、與主次幹道通達度一般、與主次幹道通達度較差、與主次幹道通達度差五個等級，以估價對象的指數為100，每上升或下降一個等級，指數增加或減少3%。

E、周圍土地利用類型：分為工業用地、工業住宅用地、住宅用地、商業住宅用地、商業用地五個等級，以估價對象的指數為100，指數增加或減少3%。

②、個別因素：

- A、臨路狀況：分為三面及以上臨街、二面臨街、一面臨街、不臨街四個等級，以估價對象的指數為100，每上升或下降一個等級，指數上升或下降2%。
- B、宗地面積：分為宗地大小非常適合土地利用類型、宗地大小較適合其土地利用類型、宗地大小對土地利用不造成影響、相對土地利用類型偏大或偏小、宗地大小不適合土地利用類型五個等級，以估價對象的指數為100，每上升或下降一個等級，指數上升或下降2%。
- C、宗地形狀：分為矩形、形狀規則、形狀較規則、形狀較不規則、形狀不規則，形狀對土地利用影響較大五個等級，以估價對象的指數為100，每上升或下降一個等級，指數上升或下降2%。
- D、地形坡度：分為地形平坦，土地利用充分、地形較平坦，土地可利用充分、地形坡度對土地利用無不良影響、地形坡度對土地利用有一定的不良影響、地形坡度對土地利用影響較大五個等級，以估價對象的指數為100，每上升或下降一個等級，指數上升或下降3%。
- (7) 開發程度：分為五通一平、四通一平、三通一平、二通一平、二通部分場平五個等級，以估價對象的指數為100，每上升或下降一個等級，指數上升或下降2.5%

確定比較因素條件指數可參見比較因素條件指數表。

比較因素條件指數表

序號		估價對象	案例 A	案例 B	案例 C
交易時間		100	100	100	100
交易情況		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
使用年期		100	119.68	119.68	119.68
區域因素	產業集聚規模	100	100	100	100
	距火車站距離	100	100	100	100
	距汽車站距離	100	100	100	100
	路網狀況	100	100	100	100
周圍土地利用類型		100	100	100	100
個別因素	臨路狀況	100	100	100	100
	宗地面積	100	100	100	100
	宗地形狀	100	98	98	98
	地形坡度	100	100	100	100
基礎設施狀況		100	100	100	100

4、 确定比較因素修正系數

根據比較因素條件指數表，可制定估價對象的比較因素修正係數表。

比較因素修正係數表

序號		案例A	案例B	案例C
交易時間		100/100	100/100	100/100
交易情況		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
使用年期		100/119.68	100/119.68	100/119.68
區域因素	產業集聚規模	100/100	100/100	100/100
	距火車站距離	100/100	100/100	100/100
	距汽車站距離	100/100	100/100	100/100
	路網狀況	100/100	100/100	100/100
周圍土地利用類型		100/100	100/100	100/100
個別因素	臨路狀況	100/100	100/100	100/100
	宗地面積	100/100	100/100	100/100
	宗地形狀	100/98	100/98	100/98
	地形坡度	100/100	100/100	100/100
基礎設施狀況		100/100	100/100	100/100
區域及個別因素修正系數		0.8526	0.8526	0.8526
修正後土地價格		447.62	447.62	447.62
市場比較法比准價格		447.62 元／平方米(不含稅)		

5、 案例修正後的地價計算

經過比較分析，採用各因素修正係數連乘法，求算各比較案例經因素修正後達到估價對象條件時的比准價格。

三個比准價格比較接近，故取三個比准價格的簡單算術平均值作為市場比較法的評估單價，即：宗地地價為447.62 元／平方米(不含稅)。

(三) 確定評估單價

根據以上評估過程，採用市場比較法測算的各待估宗地地價符合當地土地市場，能夠客觀反映各宗地市場價值。

土地單價結果確定表

土地使用證號	市場比較法		最終結果 (不含稅) (元/㎡) (取整)	最終結果 (含稅) (元/㎡) (取整)
	評估結果 (元/㎡)	權重	(元/㎡) (取整)	不含稅單價 × (1+9%)
雲(2019)大理市不動產權 第0032655號	447.62	1	448	488
雲(2019)大理市不動產權 第0032654號	447.62	1	448	488
大國用(2014)第03210號	447.62	1	448	488
CR53大理市創202005號	447.62	1	448	488

五、評估結果

此次評估結果如下：

宗地 編號	土地 使用年期	評估面積 (平方米)	單位地價 (元/ 平方米)	總地價 (萬元)	備註
1	26.8	1,848.40	488.00	902,611.00	特許經營權終止日 2049年12月30日計 土地使用年期
2	26.8	1,380.49	488.00	674,121.00	特許經營權終止日 2049年12月30日計 土地使用年期
3	26.8	4,378.31	488.00	2,138,016.00	特許經營權終止日 2049年12月30日計 土地使用年期
4	26.8	12,638.14	488.00	6,171,457.00	特許經營權終止日 2049年12月30日計 土地使用年期
合計		20,245.34		9,886,205.00	

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料，董事願對本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，令本通函內任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)梅偉先生（非執行董事）為雲南康旅集團副總經理；(ii)戴日成先生（非執行董事）為北京碧水源顧問；(iii)夏林先生（非執行董事）為煙台信貞添盈股權投資中心（有限合夥）股權投資事業部總裁；(iv)龍利民先生（監事）為北京碧水源計劃採購部經理、運營總監、經營總監、採購總監、總裁助理、副總裁、高級副總裁；及(v)朱振先生（監事）為雲南康旅集團戰略發展部總經理及彩雲國際董事長。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事、監事或最高行政人員為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司之董事或僱員。

3. 主要股東於股份及相關股份中的權益

據本公司所深知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外，彼等的權益於上文「董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益」一節披露)於本公司股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須知會本公司的權益或淡倉或於本公司5%或以上的各類別已發行股本中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中的權益或淡倉：

股東姓名／ 名稱	身份	股份類別	股份數目	佔各類別 已發行股份 的概約比例 (%)	佔已發行 股份總數 的概約比例 (%)
綠色環保 ¹	實益擁有人， 與另一名人士 共同持有權益	內資股	361,487,162 (L)	43.58	30.30
黃雲建先生 ¹	實益擁有人， 與另一名人士 共同持有權益	內資股	361,487,162 (L)	43.58	30.30
劉旭軍先生 ¹	實益擁有人， 與另一名人士 共同持有權益	內資股	361,487,162 (L)	43.58	30.30

股東姓名／名稱	身份	股份類別	股份數目	佔各類別 已發行股份 的概約比例 (%)	佔已發行 股份總數 的概約比例 (%)
王勇 ¹	實益擁有人， 與另一名人士 共同持有權益	內資股	361,487,162 (L)	43.58	30.30
雲南康旅集團 ¹	於受控法團的權益， 與另一名人士 共同持有權益	內資股	361,487,162 (L)	43.58	30.30
北京碧水源	實益擁有人	內資股	286,650,000 (L)	34.56	24.02
中國石油天然氣 集團有限公司 ²	於受控法團的權益	內資股	124,754,169 (L)	15.04	10.46
中國石油集團資本 股份有限公司 ²	於受控法團的權益	內資股	124,754,169 (L)	15.04	10.46
中油資產管理 有限公司 ²	於受控法團的權益	內資股	124,754,169 (L)	15.04	10.46
昆侖信託有限 責任公司 ²	於受控法團的權益	內資股	124,754,169 (L)	15.04	10.46
寧波昆侖信元 股權投資管理 合夥企業 ²	於受控法團的權益	內資股	124,754,169 (L)	15.04	10.46
煙台信貞添盈 股權投資中心 (有限合夥) ²	實益擁有人	內資股	124,754,169 (L)	15.04	10.46
彩雲國際 ¹	實益擁有人	H股	8,449,000 (L)	2.32	0.71
雲南康旅集團 ¹	於受控法團的權益	H股	8,449,000 (L)	2.32	0.71

附註：

(L) 代表好倉

- (1) 綠色環保由雲南康旅集團全資擁有並為361,487,162股內資股的實益擁有人。彩雲國際投資有限公司由雲南康旅集團全資擁有並為8,449,000股H股的實益擁有人。根據證券及期貨條例，雲南康旅集團被視為於綠色環保持有的所有內資股及彩雲國際投資有限公司持有的H股(佔已發行股份總數約31.01%)中擁有權益。

黃雲建先生為1,950,000股內資股的實益擁有人。

劉旭軍先生為195,000股內資股的實益擁有人。

王勇先生為585,000股內資股的實益擁有人。

憑藉綠色環保、劉旭軍、黃雲建與王勇簽訂的日期為二零一四年七月二十四日的一致行動協議(「一致行動協議」)，劉旭軍、黃雲建與王勇分別同意就在本公司股東大會上行使投票權與綠色環保一致行動。因此，根據證券及期貨條例，綠色環保、劉旭軍、黃雲建及王勇被視為於彼等合共持有的所有內資股中擁有權益。

- (2) 寧波昆侖信元股權投資管理合夥企業(有限合夥)(「寧波昆侖信元」)為煙台信貞添盈股權投資中心(有限合夥)(「信貞添盈」)的普通合夥人，其擁有信貞添盈3.85%股權並為124,754,169股內資股的實益擁有人；寧波昆侖信元由昆侖信託有限責任公司控制99%；昆侖信託有限責任公司由中油資產管理有限公司控制82.18%；中油資產管理有限公司由中國石油集團資本有限責任公司全資擁有；中國石油集團資本有限責任公司由中國石油集團資本股份有限公司全資擁有；中國石油集團資本股份有限公司由中國石油天然氣集團有限公司控制77.35%。

除上文所披露者外，據本公司所深知，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士(本公司董事、監事及最高行政人員除外)告知，彼於本公司股份或股本衍生工具的相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部有關條文須知會本公司的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中的權益或淡倉，或於本公司5%或以上的各類別已發行股本中擁有任何權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團或聯營公司訂有或擬訂立任何本集團不可於一年內終止而無需賠償(法定賠償除外)的服務合約。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有根據上市規則須予披露的任何權益。

6. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大的合約或安排的權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來於本集團所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益，且本集團任何成員公司概無訂立於本通函日期存續而任何董事於其中擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大的合約或安排。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內已訂立下列重大合約(並非於日常業務過程訂立的合約)：

- (a) 本公司與無錫坪湖淨水科技有限公司訂立日期為二零二四年六月二十四日的產權交易合同，據此，本公司同意出售及無錫坪湖淨水科技有限公司同意收購無錫中發水務投資有限公司75%股權、無錫雲水水務投資有限公司100%股權及無錫鵝湖雲水水務投資有限公司100%股權，代價分別為人民幣95,900,625元、人民幣57,046,016元及人民幣18,440,300元；
- (b) 本公司與鞏義市源盛水務有限公司訂立日期為二零二四年七月十二日的產權交易合同，據此，本公司同意出售及鞏義市源盛水務有限公司同意收購鞏義市水務有限公司的89.995%股權，代價為人民幣67,374,000元；
- (c) 凱發新泉公用事業自來水(灌雲)有限公司與灌雲縣水務集團有限公司訂立日期為二零二四年十一月十二日的買賣協議，連同其補充協議，據此，本公司同意出售及鞏義市源盛水務有限公司同意收購凱發新泉自來水(灌雲)有限公司100%股權，代價為人民幣248.14百萬元；及
- (d) 交易合同。

9. 專家及同意

以下為於本通函內提供意見及／或建議之專家的專業資格：

名稱	專業資格
雲南中和金乾房地產土地資產評估有限公司	專業估值師

於最後實際可行日期，以上專家：

- (a) 並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（無論是否具法律效力）；
- (b) 自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起，概無直接或間接在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益，亦無在本集團任何成員公司計劃收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益；及
- (c) 已就本通函之刊發發出書面同意函，表示同意按本通函所載之形式及含義轉載其信函及名稱，且彼迄今並未撤回同意函。

上述專家之函件及建議均於截至本通函日期作出，以供載入本通函。

10. 其他事項

本公司的註冊辦事處及中國主要營業地點位於中國雲南昆明高新技術開發區海源北路2089號。本公司的香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道25號海港城港威大廈第1座31樓3110-11室。

本公司的公司秘書為李博先生，彼為香港會計師公會會員及澳大利亞會計師公會會員。

本公司的股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準，惟於中國成立的公司、中國有關部門及本通函中使用的其他中文術語的英文名稱／譯文僅為其正式中文名稱的翻譯。

11. 展示文件

以下文件的副本由本通函日期起十四日期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.yunnanwater.com.cn)刊載：

- (a) 交易合同；
- (b) 估值報告及其解釋附註，其內容載於本通函附錄二及附錄三；
- (c) 本附錄「專家及同意」一段所述的書面同意；及
- (d) 本通函。

* 僅供識別