

本报告依据中国资产评估准则编制

大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程
所涉及的第四水厂资产组市场价值评估项目

资产评估报告

云南中和金乾评报字（2023）第 ZHJQV1097 号

（共一册）



中和金乾
— ZHONG HE JIN QIAN —

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司
Yunnan Zhonghe Jinqian Real Estate Land Assets Appraisal Co., Ltd.

二〇二四年一月二十三日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	2
摘 要	4
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	10
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	20
八、 评估程序实施过程 and 情况	25
九、 评估假设	26
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	29
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	34
资产评估报告附件	36

资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

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

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

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

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

七、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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进

行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程
所涉及的第四水厂资产组市场价值评估项目

资产评估报告

云南中和金乾评报字（2023）第 ZHJQV1097 号

摘 要

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受大理水务产业投资有限公司的委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程所涉及的第四水厂资产组在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程，为此需对所涉及的第四水厂资产组的市场价值进行评估，以确定其在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程涉及的资产组，包括土地使用权、在建工程、地上建（构）筑物及设备类资产的市场价值。

评估范围：大理水务产业投资有限公司持有的位于大理经济技术开发区上登北片区的第四水厂及相关配套加压泵站、高位水池、清水池土地使用权、在建工程、地上建（构）筑物类资产及设备类资产。总资产账面值 7,583.11 万元，其中：房屋建筑物 16 项，建筑面积共 4,537.92 平方米；构筑物及其他辅助设施共 18 项（子项 40 项），机器设备共 289 项，电子设备 73 项；在建工程 1 项（为第四水厂土地，面积 12,638.14 平方米）；土地使用权 3 项，面积 7,607.20 平方米。

评估基准日：2023 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：固定资产采用成本法，土地使用权采用市场法

评估结论：

经评估，大理水务产业投资有限公司申报评估的总资产账面值为 7,583.11 万元，评估值为 8,995.26 万元，评估增值 1,412.15 万元，增值率为 18.62%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值额	增减值率%
1	房屋建筑物	2,571.31	2,855.21	283.90	11.04
2	构筑物及其他辅助设施	3,069.92	3,375.29	305.37	9.95
	房屋建筑物类合计	5,641.23	6,230.50	589.27	10.45
3	机器设备	1,527.02	1,759.75	232.73	15.24
4	电子设备	21.69	16.39	-5.30	-24.44
	设备类合计	1,548.72	1,776.14	227.42	14.68
5	在建工程	133.00	617.15	484.15	364.02
6	土地使用权	260.16	371.47	111.31	42.79
	资产总计	7,583.11	8,995.26	1,412.15	18.62

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起一年有效。

重大事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、本次申报评估的房屋建筑物共 16 项，均未办理不动产权证，建筑面积共 4,537.92 平方米，本次评估未考虑房屋未办理产权证产权瑕疵对本次评估结论的影响；

2、本次申报的在建工程为四水厂所占用的土地，尚未取得土地使用权证，土地面积为 12,638.14 平方米，截评估基准日已签订《国有建设用地使用权出让合同》(CR53 大理市创 202005 号)，土地出让金共计为 6,635,024.00 元，已支付土地定金为 1,330,000.00 元（可抵扣土地出让金），尚存在

5,305,024.00 元未支付。本次评估结论未扣减四水厂土地 12638.14 m²【《国有建设用地使用权出让合同》（CR53 大理市创 202005 号）】尚未缴纳的出让金及可能的违约金和因迟延履行期间的利息。该事项提醒报告使用人予以关注；

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：

无；

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

根据云南省大理市人民法院《民事判决书》〔(2022)云 2901 民初 3755 号〕，土地使用权出让合同签订后，大理市自然资源局（原告）按约定向大理水务产业投资有限公司（被告）交付了土地。大理水务产业投资有限公司除 2020 年 5 月 12 日向大理市自然资源局支付了 1,330,000.00 元保证金外，剩余 5,305,024.00 元出让款一直未支付。法院判决被告大理水务产业投资有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告大理市自然资源局土地出让价款 5,305,024.00 元，并支付该款自 2020 年 6 月 27 日起至款项付清之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍计算的利息。再根据大理经济技术开发区自然资源局与大理水务产业投资有限公司共同出具的情况说明，合同约定的出让价款，大理水务产业投资有限公司仅缴纳了定金，剩余尾款暂未支付，因未交清土地出让金目前未办理不动产权证书，涉及的土地出让金和滞纳金问题，大理经济技术开发区自然资源局于 2023 年 8 月 25 日出具的情况说明，正在申请法院强制执行；

截止评估基准日，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍计算的利息共 2,334,443.11 元，实际金额需以缴款时收取方计算为准，提请报告使用人注意。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无；

（五）重大期后事项：

评估人员未发现其他评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无；

（七）其他需要说明的事项：

1、根据大理市人民政府与大理水务产业投资有限公司于 2014 年 8 月签订的《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》。大理市人民政府授权大理水务产业投资有限公司特许经营期内独家的权利投资、建设、运营、维护本协议项下的项目设施，以及向用水户收取自来水费；大理水务产业投资有限公司应在特许经营期内自行承担费用、责任和风险，负责项目设施的运营、维护，特许经营期满时按照本协议的规定将项目设施无偿移交给大理市人民政府或其指定机构；

第四水厂的特许经营期应为自该自来水厂商业运行日起三十(30)年(不含建设期)；在特许经营期内，大理水务产业投资有限公司对第四水厂全部项目设施拥有所有权及与项目相关的一切权益；大理市人民政府应确保大理水务产业投资有限公司在整个特许经营期内以划拨/出让方式取得本项目场地范围内的土地使用权，有权为本项目之目的合法、独占性地使用和合法出入第四水厂场地；

自来水厂特许经营期届满日即为移交日，在移交日，大理水务产业投资有限公司应向大理市人民政府或其指定机构无偿移交：

（1）使用项目设施所占有土地的权利；

（2）大理水务产业投资有限公司对项目设施的所有权益，包括：

a.项目设施的建筑物和构筑物；

- b.与项目设施相关的所有设备、机器、装置；
- c.运营和维护项目设施所必需的技术文件；
- d.为移交项目设施的所有权所需的文件。

上述移交不应附带任何负债或违约、侵权责任。所有与移交的设施、权益、文件等有关的负债或违约、侵权责任，应由大理水务产业投资有限公司全部清偿或赔偿完毕。

大理水务产业投资有限公司的转让：

大理水务产业投资有限公司在生效日起三年内任何情况下不得转让或以其他方式转移本协议下的权利和义务；

自生效日起三年后，大理水务产业投资有限公司可以向具备以下条件的受转让方转让本协议项下的权利和义务：

(1) 具备运营二个以上不小于本项目同等处理规模的城市自来水厂的经验；

(2) 具有良好的商誉。

本次评估以《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》为前提，大理四水厂 BOT 协议自 2019 年 12 月 30 日正式投产至 2049 年 12 月 30 日止，BOT 协议形成的资产组中，房屋建筑物类、土地使用权、在建工程按照 BOT 协议剩余使用年限计算，机器设备类资产因经济寿命年限低于 BOT 协议剩余年限，本次评估以孰低原则按经济寿命年限计算尚可使用年限，提请报告使用人注意。

2、根据 2014 年 8 月中国云南省大理市人民政府与大理水务产业投资有限公司签订的《大理四水厂改扩建及管网工程 BOT 特许经营协议》中对特许经营权和特许经营期约定，第四水厂的特许经营期应为自身自来水商业运行日起三十（30）年（不含建设期）；特许经营期满时项目设施的移交，各自来水厂特许经营期届满日为移交日，在移交日应向指定机构无偿移交，移交范围包括使用项目设施所占有的土地的权利、项目设施的所有

权益（项目设施的建筑物和构筑物；与项目设施相关的所有设备、机器、装置运营和维护项目设施所必须的技术文件；为移交项目设施的所有权所需的文件）；另根据产权持有人于 2019 年 12 月 30 日正式运营，按照上述协议该特许经营权应于 2049 年 12 月 30 日进行无偿移交。本次评估以《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》为前提，大理四水厂特许经营权自 2019 年 12 月 30 日正式投产至 2049 年 12 月 30 日止，BOT 协议形成的资产组中土地使用权按照 BOT 协议终止日期剩余使用年限计算。

3、本次评估的在建工程以《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》为前提，根据 BOT 协议，移交不应附带任何负债或违约、侵权责任。所有与移交的设施、权益、文件等有关的负债或违约、侵权责任，应由大理水务产业投资有限公司全部清偿或赔偿完毕。本次评估中该宗土地评估值按评估基准日市场价值结合 BOT 协议剩余期限修正得出，该宗土地涉及的出让金欠款为 5,305,024.00 元，截止评估基准日，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍计算的利息共 2,334,443.11 元，最终需以实际缴款额为准，转让行为的实现需由大理水务产业投资有限公司将剩余出让金及滞纳金交清为前提，提请报告使用人注意。

4、本次申报评估的资产评估值为含税价。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程
所涉及的第四水厂资产组市场价值评估项目

资产评估报告

云南中和金乾评报字（2023）第 ZHJQV1097 号

大理水务产业投资有限公司：

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、按照必要的评估程序，对大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程涉及的第四水厂资产组的市场价值在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人暨产权持有人：大理水务产业投资有限公司

（一）委托人简介

企业名称：大理水务产业投资有限公司

统一社会信用代码：91532901218671819Q

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：黄轶

注册资本：22350.36 万人民币

注册地址：云南省大理白族自治州大理市太和街道办事处普陀路二水厂

成立日期：1997 年 3 月 27 日

营业期限：1997 年 3 月 27 日至 2027 年 3 月 26 日

经营范围：自来水生产供应、供排水建设施工、水制品开发利用、下

水管道、污水、废渣的保养处理、供排水管道及水暖器材、五金建材经营及供排水工程的综合服务、供排水工程的勘察设计。

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为同一单位

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程，为此需对所涉及的第四水厂资产组的市场价值进行评估，以确定其在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为经大理经济技术开发区管理委员会《大理经济技术开发区管理委员会关于收购大理市第四水厂的工作联系函》（大经开函〔2022〕44 号）、《大理水务公司 2022 年 8 月经营班子会会议纪要》（2022 年第(11)号）、《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 307 次会议决议》（云康旅董决资产〔2024〕01 号）。

三、评估对象和评估范围

（一）第四水厂简介

（1）第四水厂位于海东上登工业园区，由云南水务投资股份有限公司投资建设，供水工程近期设计规模为 1 万 m³/d，远期总规模为 2 万 m³/d。第四自来水厂由取水泵站、净水厂区、加压泵站和配水管网四部分组成。

（2）取水泵站（与第六水厂共用）

建有高低压配电间、值班室、进水前池、取水泵房、出水计量井。取水点位于大理市下和北山洱海水域，原水输送方式采用加压输送方式。

（3）净水厂

建有配水井、网格絮凝沉淀池、V型滤池、反冲洗空压机房及变电间、清水池、排水调节池、排泥池、加氯加药间、综合楼、中控室，采用二氧化氯（盐酸及氯酸钠混合）投加方式进行消毒。

（4）加压泵站

包含石头村加压泵站：无人值守，定期巡查；普和加压泵站：2人值守（2人均为劳务派遣员工）；滇西水泥厂水池：2人值守（2人均为劳务派遣员工）。

（5）主要供水服务区域

滇西水泥厂（目前只含滇水清水池管网末梢用户）、上登工业园区、大理机场，石头新村，普和箐，南山片区，大理市市政中心，大理阳光1期、2期，墨弦书院，森林武警及沿途部分用户，现每天实际供水量在3000方左右，供水人口约1万人左右。

（6）供水量及抄收情况

年供水量约为110万方，销售水量约为42万方（因四、六水厂的供水管网连通，四水厂的部分供水进入六水厂的管网，无法计量。）

（7）生产工艺简介

□V型滤池是以恒定水位过滤，池两侧的进水槽成V字型，池内的超声波水位自动控制装置可调节出水清水阀，阀门可根据池内水位的高低自动调节阀门开度，使池内水位恒定。

□消毒方式用的是国际上新一代广谱强力杀菌消毒剂——二氧化氯，其具有广谱、高效、快速的优势，其杀菌能力是现有氯消毒剂3-5倍；在水中能氧化降解多种有机污染物而不产生致癌有害的卤代有机物（如三卤甲烷、卤乙酸等）；能有效的去除水中的色素、臭味、异味、酚、硫化物、氰化物等有害物质，为世界各国广泛使用，世界卫生组织将其定位IA级高效安全消毒剂。

（二）评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂改扩建及管网工程涉及的资产组的市场价值；评估范围是大理水务产业投资有限公司持有的位于大理经济技术开发区上登北片区的第四水厂及相关配套加压泵站、高位水池、清水池土地使用权、在建工程及地上建（构）筑物类资产及设备类资产。总资产账面值 7,583.11 万元，其中：房屋建筑物 16 项，建筑面积共 4,537.92 平方米；构筑物及其他辅助设施共 18 项（子项 40 项），机器设备共 289 项，电子设备 73 项；在建工程 1 项（为第四水厂土地，面积 12,638.14 平方米）；土地使用权 3 项，面积 7,607.20 平方米。具体如下：

1、房屋建筑物类资产：包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，账面原值 71,649,712.15 元，账面净值 56,412,329.41 元，其中：

①房屋共计 16 项，账面原值 32,424,772.84 元，账面净值 25,713,084.20 元，建筑面积共 4,537.92 平方米，包括取水泵站、综合楼、送水泵房、V 型滤池、絮凝池、加氯加药间、加压泵房及配电间等，主要为框架结构，主要建成于 2018 年。本次申报评估的房屋建筑物均尚未办理不动产权证。

②构筑物及其他辅助设施共计总项 18 项（分项 40 项），主要为原水管网工程、室外工程、清水池、浓缩池、厂区管网部分等，主要建成于 2018 年。

截止评估基准日，申报评估的房屋建（构）筑物均正常使用，不存在抵押、担保、诉讼等情况。

2、设备类资产共 362 项，其中机器设备 289 项，账面原值 25,965,583.09 元，账面净值 15,270,220.01 元。

主要设备有水泵机组、循环式齿耙清污机、LX 型电动单梁悬挂桥式起重機、高压软启动柜（EB-A）、PLC1 自动化监控系统、IS100-65-200B 型水泵、反冲水泵、变压器 TM1/TM2 等；

电子设备 73 项，账面原值 1,240,556.97 元，账面净值 216,936.42 元，

主要有光纤交换机、网络数字硬盘录像机 DVR、200 万高清红外网络球机、监视器、主动式红外对射探测器等。机器设备及电子设备主要购置于 2018 年。

截止评估基准日，申报评估的机器设备个别存在闲置的情况，其余均正常使用，不存在抵押、担保、诉讼等情况。

3、在建工程 1 项，为建设第四水厂占用的土地使用权，土地位于大理经济技术开发区上登北片区，宗地面积 12,638.14 平方米，土地用途为公用设施用地，账面价值为 1,330,000.00 元，账面价值内涵为土地出让定金。

根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：CR53 大理市创 202005 号），土地出让年限为 50 年，宗地号为 CXQ2020-02 号，国有建设用地使用权出让价款为人民币大写：陆佰陆拾叁万伍仟零贰拾肆元整（小写 6,635,024.00 元）。

该宗土地涉及的出让金欠款为 5,305,024.00 元，滞纳金因受实际缴款时间因素影响而不确定，最终需以实际缴款额为准。

4、土地使用权，共 3 宗，原始入账价值为 2,971,302.29 元，账面价值为 2,601,603.94 元，面积共 7,607.20 平方米。具体信息如下：

序号	土地权证编号	权利人	宗地名称	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	云(2019)大理市不动产权第 0032655 号	大理水务产业投资有限公司	四水厂加压泵站土地	2019/10/24	2069/10/23	出让	公共设施用地	1,848.40
2	云(2019)大理市不动产权第 0032654 号	大理水务产业投资有限公司	四水厂高位水池土地	2019/10/22	2069/10/21	出让	公共设施用地	1,380.49
3	大国用(2014)第 03210 号	大理水务产业投资有限公司	四水厂清水池土地	2014/1/16	2059/9/4	出让	公共基础设施用地	4,378.31
合 计								7,607.20

至评估基准日，通过评估人员现场勘查及产权持有人提供的资料显示，待估宗地未设定抵押、地役、租赁等他项权利。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2023 年 3 月 31 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

《大理经济技术开发区管理委员会关于收购大理市第四水厂的工作联系函》（大经开函〔2022〕44 号）；

《大理水务公司 2022 年 8 月经营班子会会议纪要》（2022 年第(11)号）；

《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 307 次会议决议》（云南康旅董决资产〔2024〕01 号）。

法律法规依据：

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

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

（三）《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人

民代表大会常务委员会第六次会议修订通过)；

(四)《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(五)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

(六)《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

(七)《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

(八)《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院91号令颁布,根据2020年11月29日国务院令第732号修改)；

(九)原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

(十)国务院国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》；

(十一)国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日)；

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

(十三)《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布,根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》修改；

(十四)《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号；

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

(十六) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》 国资产权[2009]941 号；

(十七) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号, 2019 年 3 月 20 日)；

(十八) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 538 号令, 2008) 及相关修订(2017 年修订版)；

(十九) 《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权[2018]147 号)；

(二十) 《云南省国资委关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(云国资产权[2018]149 号)；

(二十一) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 378 号公布, 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订, 根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

(二十二) 《中华人民共和国水法》(1988 年 1 月 21 日第六届全国人民代表大会常务委员会第 24 次会议通过 2002 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修改根据 2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国节约能源法〉等六部法律的决定》修改)；

(二十三) 《中华人民共和国水污染防治法》(根据 1996 年 5 月 15 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十九次会议《关于修改〈中华人民共和国水污染防治法〉的决定》第一次修正；2008 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议修订；根据 2017 年 6 月 27 日第

十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国水污染防治法〉的决定》第二次修正）；

（二十四）《中华人民共和国城市供水条例》（1994年7月19日中华人民共和国国务院令 第158号发布；根据2018年3月19日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第一次修订；根据2020年3月27日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订）；

（二十五）《城市供水水质管理规定》（建设部第156号令）；

（二十六）《中华人民共和国环境保护法》（1989年12月26日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 2014年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第八次会议修订）；

（二十七）其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据：

- （一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- （二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- （三）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- （四）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- （五）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- （六）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- （七）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- （八）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- （九）《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- （十）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- （十一）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- （十二）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

(十三) 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020] 31 号) ;

权属依据:

(一) 《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》;

(二) 大理水务产业投资有限公司提供的《中华人民共和国不动产权证书》;

(三) 大理水务产业投资有限公司提供的《中华人民共和国国有土地使用权证书》;

(四) 大理水务产业投资有限公司提供的《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: CR53 大理市创 202005 号);

(五) 大理水务产业投资有限公司出具的《资产权属声明》。

取价依据:

(一) 《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》;

(二) 《中国土地市场网》;

(三) 《中国地价监测网》;

(四) 《云南省工程造价计价标准(2020 版)》;

(五) 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》(DBJ53/T-58-2020);

(六) 《云南省建筑工程计价标准》(DBJ53/T-61-2020);

(七) 《云南省通用安装工程计价标准》(DBJ53/T-63-2020);

(八) 《云南省市政工程计价标准》(DBJ53/T-59-2020);

(九) 《云南省住房和城乡建设厅关于云南省建设工程造价计价标准调整人工费的通知》(云建科〔2023〕54 号)

(十) 《云南省物价局 云南省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》(云价综合〔2018〕19 号);

(十一) 《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地地区片综合地价的公告》(云自然资〔2020〕173 号);

(十二) 《云南省人民政府办公厅关于改革完善被征地农民基本养老保险的指导意见》（云政办发〔2019〕1号）；

(十三) 《2023 机电产品价格信息查询系统》；

(十四) 《云南省工程建设材料及设备价格信息》（2023 年第 3 期）；

(十五) 评估人员对评估范围进行勘察核实及鉴定记录；

(十六) 评估人员通过市场、网络搜集的信息资料；

(十七) 本资产评估机构收集的价格资料及经验数据；

(十八) 与此次资产评估有关的其他资料。

其他依据：

资产评估委托合同；

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。

本次因 BOT 协议具有针对性，无法直接收集到类似交易案例进行比较，无法采用市场法进行评估。

因大理水务产业投资有限公司下辖 12 个水厂，水厂管网存在交叉串联的情况，取水量与实际供水量难以准确区分，又因第四水厂取水点位于洱海边，且与第六水厂在同一地点，抽水后泵水至海东上登工业园区，泵送距离较远，实际泵送成本高于收入，大理水务产业投资有限公司下辖水厂

管网存在串联，成本关联等情况，鉴于大理水务产业投资有限公司下辖水厂管网串联、第四水厂泵送成本分摊高等因素，将第四水厂独立看待，收入、成本数据难以与其他下辖水厂准确区分且存在数据异常情况，导致未来收入和成本无法合理量化，故本次未采用收益法进行评估。

第四水厂为近年建设，且建设资料齐全，可以将四水厂经营协议形成的一系列使用权资产进行区分。

根据本次评估目的及可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，分别采用以下方法进行评估。

1、房屋建筑物

根据本次评估目的及可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，采用重置成本法进行评估。按以下公式计算：

评估值=重置全价×成新率

评估值含增值税销项税。

①重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程费+前期费用及其他费用+资金成本+销售税费+开发利润

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

前期和其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。分别根据国家和资产所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限 LPR，并假设建设资金均匀投入加以计算。

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由房地产开发企业

（建设单位）缴纳的税费，主要为销售税金及附加（包括营业税、城市维护建设税和教育费附加等）。

销售税费=重置全价×销售税率

开发利润应根据目前同类物业开发的市场状况及其投资回报确定。本次评估根据房屋建筑业平均收益率结合估价对象区域内与其相类似的房地产开发利润。

开发利润=（建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本）×开发利润率

②成新率的确定

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，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况及 BOT 协议剩余期限孰低确定。

2、机器设备

根据评估目的和被评估设备的现状特点，对于专用设备及相关配套设备，本次评估采用重置成本法进行评估，重置成本法是指在现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，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，评估公式为：

采用重置成本法评估的：

评估价值 = 重置全价×成新率

评估值含增值税销项税。

1)设备重置全价的确定

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。对需单独设置基础的设备还根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外）。

2)设备成新率的确定

成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）
×100%

3、土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》（中评协[2017]38号）对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料选择评估方法。评估方法适用性分析如下：

（1）土地使用权为工业用地，近年周边区域能够找到足量成交案，适宜采用市场比较法进行评估。

（2）待估宗地位于区域基准地价以外，故不宜采用基准地价系数修正法评估。

（3）评估对象为已建成的物业，已为目前最佳利用，宗地所在区域内无类似建筑物、土地出租案例，不宜采用假设开发法和收益还原法进行评估。

（4）待估宗地所在区域为工业园区及城区，工业园区产业较集中，征地成本无法客观反应其价值，不适合采用成本逼近法对宗地进行评估。

综上所述，本次评估针对宗地所在区域实际情况，采用市场比较法评

估各待估宗地使用权价格。

市场比较法是以替代原则为依据，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地案例进行对照比较，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，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

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

式中：P -待估宗地价格；

P_B -比较案例价格；

A-待估宗地交易情况指数 / 比较案例宗地交易情况指数

B-待估宗地评估基准日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

C-待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

D-待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

E-待估宗地年期修正指数 / 比较案例年期修正指数

本次年期修正根据《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》约定的自商业运营起 30 年（不含基建期），即自 2019 年 12 月 30 日正式投产至 2049 年 12 月 30 日止为计算基础。

4、在建工程

本次申报评估在建工程为第四水厂所占用的土地，尚未取得土地使用权证，截至评估基准日已签订《国有建设用地使用权出让合同》（CR53 大理市创 202005 号），已缴纳定金，尚未缴纳完出让金。此次评估按资产完整价值进行评估，评估方法同土地使用权。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与委托人进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与委托人签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据大理水务产业投资有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于 2023 年 10 月 23 日至 10 月 27 日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取大理水务产业投资有限公司工作人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对大理水务产业投资有限公司的申报内容进行了必要的核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1、房屋建（构）筑物的清查

对产权持有人申报的房屋建筑物、构筑物，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，根据收集的测绘数据核对建筑面积及工程量，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据；

2、设备的清查

对产权持有人申报的机器设备，评估人员根据申报明细表进行了逐项清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求产权持有人进行相应的核查、修改或说明。

3、在建工程、土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

（三） 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对产权持有人的各项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了委估资产的市场价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明，并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 基本假设

①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，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

③资产持续使用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、规模、频度、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。

2. 一般性假设

①国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

②有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

③无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

④假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获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. 针对性假设

①根据《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》，假设四水厂 BOT 协议移交不附带任何负债或违约、侵权责任。所有与移交的设施、权益、文件等有关的负债或违约、侵权责任，应由大理水务产业投资有限公司全部清偿或赔偿完毕。

②本次评估范围内的资产利用方式符合规划和设计的要求，并处于完好状态；

③本次评估范围内资产的利用方式不会发生重大改变，并能够持续使用至 BOT 协议到期；

④假设第四水厂相关配套设备将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

⑤假设在建工程中涉及第四水厂占用的土地使用权未缴纳的出让金及滞纳金，由大理水务产业投资有限公司缴纳完毕办理产权证后进行转让。

对于其余资产权属状况的有关资料、数据，均以委托人暨产权持有人提供的资料和数据为依据，并以所确认合法的房地产用途为假设前提。

⑥评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备（供水设备、供电设备）等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的设备等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经评估，大理水务产业投资有限公司申报评估的总资产账面值为 7,583.11 万元，评估值为 8,995.26 万元，评估增值 1,412.15 万元，增值率为 18.62%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值额	增减值率%
1	房屋建筑物	2,571.31	2,855.21	283.90	11.04
2	构筑物及其他辅助设施	3,069.92	3,375.29	305.37	9.95
	房屋建筑物类合计	5,641.23	6,230.50	589.27	10.45
3	机器设备	1,527.02	1,759.75	232.73	15.24
4	电子设备	21.69	16.39	-5.30	-24.44
	设备类合计	1,548.72	1,776.14	227.42	14.68
5	在建工程	133.00	617.15	484.15	364.02
6	土地使用权	260.16	371.47	111.31	42.79
	资产总计	7,583.11	8,995.26	1,412.15	18.62

评估结论的使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，自评估基

准日 2023 年 3 月 31 日起至 2024 年 3 月 30 日止。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、本次申报评估的房屋建筑物共 16 项，均未办理不动产权证，建筑面积共 4,537.92 平方米，本次评估未考虑房屋未办理产权证产权瑕疵对本次评估结论的影响；

2、本次申报的在建工程为四水厂所占用的土地，尚未取得土地使用权证，土地面积为 12,638.14 平方米，截评估基准日已签订《国有建设用地使用权出让合同》（CR53 大理市创 202005 号），土地出让金共计为 6,635,024.00 元，已支付土地定金为 1,330,000.00 元（可抵扣土地出让金），尚存在 5,305,024.00 元未支付。本次评估结论未扣减四水厂土地 12638.14 m²【《国有建设用地使用权出让合同》（CR53 大理市创 202005 号）】尚未缴纳的出让金及可能的违约金和因迟延履行期间的利息。该事项提醒报告使用人予以关注；

（二）委托人未提供的其他关键资料情况：

无；

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

根据云南省大理市人民法院《民事判决书》〔(2022)云 2901 民初 3755 号〕，土地使用权出让合同签订后，大理市自然资源局（原告）按约定向大理水务产业投资有限公司（被告）交付了土地。大理水务产业投资有限公司除 2020 年 5 月 12 日向大理市自然资源局支付了 1,330,000.00 元保证金外，剩余 5,305,024.00 元出让款一直未支付。法院判决被告大理水务产业投资有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告大理市自然资源局土地出

让价款 5,305,024.00 元，并支付该款自 2020 年 6 月 27 日起至款项付清之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍计算的利息。再根据大理经济技术开发区自然资源局与大理水务产业投资有限公司共同出具的情况说明，合同约定的出让价款，大理水务产业投资有限公司仅缴纳了定金，剩余尾款暂未支付，因未交清土地出让金目前未办理不动产权证书，涉及的土地出让金和滞纳金问题，大理经济技术开发区自然资源局于 2023 年 8 月 25 日出具的情况说明，正在申请法院强制执行；

截止评估基准日，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍计算的利息共 2,334,443.11 元，实际金额需以缴款时收取方计算为准，提请报告使用人注意。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况：

无；

（五）重大期后事项：

评估人员未发现其他评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无；

（七）其他需要说明的事项：

1、根据大理市人民政府与大理水务产业投资有限公司于 2014 年 8 月签订的《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》。大理市人民政府授权大理水务产业投资有限公司特许经营期内独家的权利投资、建设、运营、维护本协议项下的项目设施，以及向用水户收取自来水费；大理水务产业投资有限公司应在特许经营期内自行承担费用、责任和

风险，负责项目设施的运营、维护，特许经营期满时按照本协议的规定将项目设施无偿移交给大理市人民政府或其指定机构；

第四水厂的特许经营期应为自该自来水厂商业运行日起三十(30)年(不含建设期)；在特许经营期内，大理水务产业投资有限公司对第四水厂全部项目设施拥有所有权及与项目相关的一切权益；大理市人民政府应确保大理水务产业投资有限公司在整个特许经营期内以划拨/出让方式取得本项目场地范围内的土地使用权，有权为本项目之目的合法、独占性地使用和合法出入第四水厂场地；

自来水厂特许经营期届满日即为移交日，在移交日，大理水务产业投资有限公司应向大理市人民政府或其指定机构无偿移交：

- (1) 使用项目设施所占有土地的权利；
- (2) 大理水务产业投资有限公司对项目设施的所有权益，包括：
 - a.项目设施的建筑物和构筑物；
 - b.与项目设施相关的所有设备、机器、装置；
 - c.运营和维护项目设施所必需的技术文件；
 - d.为移交项目设施的所有权所需的文件。

上述移交不应附带任何负债或违约、侵权责任。所有与移交的设施、权益、文件等有关的负债或违约、侵权责任，应由大理水务产业投资有限公司全部清偿或赔偿完毕。

大理水务产业投资有限公司的转让：

大理水务产业投资有限公司在生效日起三年内任何情况下不得转让或以其他方式转移本协议下的权利和义务；

自生效日起三年后，大理水务产业投资有限公司可以向具备以下条件的受转让方转让本协议项下的权利和义务：

- (1) 具备运营二个以上不小于本项目同等处理规模的城市自来水厂的经验；

(2) 具有良好的商誉。

本次评估以《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》为前提，大理四水厂 BOT 协议自 2019 年 12 月 30 日正式投产至 2049 年 12 月 30 日止，BOT 协议形成的资产组中，房屋建筑物类、土地使用权、在建工程按照 BOT 协议剩余使用年限计算，机器设备类资产因经济寿命年限低于 BOT 协议剩余年限，本次评估以孰低原则按经济寿命年限计算尚可使用年限，提请报告使用人注意。

2、根据 2014 年 8 月中国云南省大理市人民政府与大理水务产业投资有限公司签订的《大理四水厂改扩建及管网工程 BOT 特许经营协议》中对特许经营权和特许经营期约定，第四水厂的特许经营期应为自身自来水商业运行日起三十（30）年（不含建设期）；特许经营期满时项目设施的移交，各自自来水厂特许经营期届满日为移交日，在移交日应向指定机构无偿移交，移交范围包括使用项目设施所占有的土地的权利、项目设施的所有权益（项目设施的建筑物和构筑物；与项目设施相关的所有设备、机器、装置运营和维护项目设施所必须的技术文件；为移交项目设施的所有权所需的文件）；另根据产权持有人于 2019 年 12 月 30 日正式运营，按照上述协议该特许经营权应于 2049 年 12 月 30 日进行无偿移交。本次评估以《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》为前提，大理四水厂特许经营权自 2019 年 12 月 30 日正式投产至 2049 年 12 月 30 日止，BOT 协议形成的资产组中土地使用权按照 BOT 协议终止日期剩余使用年限计算。

3、本次评估的在建工程以《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》为前提，根据 BOT 协议，移交不应附带任何负债或违约、侵权责任。所有与移交的设施、权益、文件等有关的负债或违约、侵权责任，应由大理水务产业投资有限公司全部清偿或赔偿完毕。本次评估中该宗土地评估值按评估基准日市场价值结合 BOT 协议剩余期限修正得出，该宗土地涉及的出让金欠款为 5,305,024.00 元，截止评估基准日，参考

全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率四倍计算的利息共 2,334,443.11 元，最终需以实际缴款额为准，转让行为的实现需由大理水务产业投资有限公司将剩余出让金及滞纳金交清为前提，提请报告使用人注意。

4、本次申报评估的资产评估值为含税价。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
5. 根据相关规定，本评估报告如果需提交国有资产主管部门备案，则需完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。
6. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2024 年 3 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。
8. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二四年一月二十三日。

（本页无正文）

云南中和金乾房地产土地
资产评估有限公司

二〇二四年一月二十三日

资产评估师：

资产评估师：

资产评估报告附件

附件一、资产评估结果汇总表和明细表；

附件二、《大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目特许经营协议》；

附件三、经济行为文件；

附件四、委托人暨产权持有人营业执照复印件；

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件六、委托人暨产权持有人承诺函；

附件七、签名资产评估师承诺函；

附件八、云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司营业执照复印件；

附件九、昆明市财政局备案公告（昆财资备案〔2023〕33号）；

附件十、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。