

目 录

报告书第一册：

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象及评估范围.....	6
四、评估价值类型及定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估原则及评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	29

附件目录

1、有关经济行为文件.....	26
2、被评估单位评估基准日审计报告.....	32
3、被评估单位前一年审计报告.....	32
4、委托方营业执照复印件.....	53
5、被评估单位营业执照复印件.....	53
6、产权证明文件复印件.....	56
7、委托方承诺函.....	61
8、被评估单位承诺函.....	61
9、注册资产评估师的承诺函.....	64
10、资产评估机构资格证书复印件.....	66
11、资产评估机构营业执照复印件.....	69
12、注册资产评估师资格证书复印件.....	71
13、资产评估业务约定书复印件.....	76
14、资产照片.....	83
15、其他资料.....	85

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2011年4月29日

云南省水务产业投资有限公司 拟以部分资产和相关负债对外投资项目 资产评估报告书摘要

中威正信评报字（2011）第 2014 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受云南省水务产业投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对云南省水务产业投资有限公司拟对外投资事宜所涉及的部分资产和相关负债在 2010 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

本次评估是在信永中和会计师事务所有限公司昆明分公司对云南省水务产业投资有限公司基于本次对外投资事宜出具的模拟会计报表进行审计的基础上进行的。信永中和会计师事务所有限公司昆明分所出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH2010kmA2004-15-1）。

本次评估范围为云南省水务产业投资有限公司截至 2010 年 12 月 31 日经审计后的基于本次对外投资事宜出具的模拟资产负债表中反映的各项资产和相关负债，即资产账面值 79,730.11 万元，相关负债 17,000.00 万元。

根据对云南省水务产业投资有限公司的基本情况进行分析，本次对云南省水务产业投资有限公司拟对外投资事宜涉及的部分资产和相关负债采用成本法进行评估。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设云南省水务产业投资有限公司拟用于对外投资的部分资产和负债在持续经营使用的前提下，采用与委估资产相适应的具体评估方法分别对云南省水务产业投资有限公司拟用于对外投资的部分资产和相关负债进行评估，最后以评估后资产扣减相关负债。

本次成本法评估所得出的评估结果如下：

委估资产账面价值为 79,730.11 万元，评估值 86,144.22 万元，评估增值 6,414.11 万元，增值率 8.04%。

委估负债账面值为 17,000.00 万元，评估值为 17,000.00 万元，无增减变化。

资产减相关负债后账面值为 62,730.11 万元，评估值为 69,144.22 万元，评估增值 6,414.11 万元，增值率 10.22%。资产评估结果分大类汇总如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年12月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/ A ×100%
(一) 长期股权投资	1	76,887.00	83,301.12	6,414.12	8.34
(二) 待转投资	2	2,843.11	2,843.11	0.00	0.00
(一) + (二)	3	79,730.11	86,144.22	6,414.11	8.04
(三) 其他应付款	4	17,000.00	17,000.00	0.00	0.00
(一) + (二) - (三)	5	62,730.11	69,144.22	6,414.11	10.22

评估结论的详细情况详见评估明细表。

按现行国家政策规定，本评估结果的有效期为壹年（即2010年12月31日至2011年12月30日）。评估目的在评估基准日后的壹年内实现时，可以评估结果作为相关经济行为参考依据，如超过壹年，需重新进行资产评估。

本评估报告结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及报送资产评估主管机关备案使用。本报告须经国有资产监管部门备案后方可作为相关经济行为的参考依据。本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文，并关注特别事项说明。

本评估项目的报告日为2011年4月29日。

评估机构法定代表人：张丽萍

注册资产评估师：周洪

注册资产评估师：李丹琳

中威正信（北京）资产评估有限公司

2011年4月29日

云南省水务产业投资有限公司 拟以部分资产和相关负债对外投资项目 资产评估报告书

中威正信评报字（2011）第 2014 号

云南省水务产业投资有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟对外投资事宜所涉及的部分资产和相关负债在 2010 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他报告使用者

（一）委托方及产权持有单位概况：

单位名称：云南省水务产业投资有限公司

注册号：530111100038239

注册地址及总部地址：昆明市云南城投大厦 A 座 2-1 号

营业期限为 2009 年 4 月 22 日至 2019 年 4 月 22 日，

法定代表人：许雷

注册资本：6 亿元

实收资本：6 亿元

公司类型：非自然人出资有限责任公司

经营范围：项目投资及对所投资的项目进行管理。

云南省水务产业投资有限公司是经云南省人民政府云政复（2009）38 号文批准，由云南省城市建设投资有限公司独资，按《中华人民共和国公司法》组建的以城市水务基础设施建设、投资、运营为主业的现代国有大型投（融）资企业。省政府确定公司为省级城市生活污水处理设施建设和运营管理的投（融）资平台，负责承接中央和省级财政专项用于生活污水处理设施建设补助资金，承担着我省“十一五”规划中城镇污水处理设施的投资建设和运营管理任务。

截止 2010 年 12 月 31 日，云南省水务产业投资有限公司股东为云南省城市建设投资有

限公司，出资 60000 万元，持股比例为 100%。

（二）近年资产、财务状况

云南省水务产业投资有限公司于 2009 年设立并建账核算。财务状况如下表：

省水务产业表 1

（金额单位：人民币万元）

项 目	2009年12月31日	2010年12月31日
资产总额	306,114.07	311,225.36
负债总额	245,099.80	147,849.75
净资产	61,014.27	163,375.61

省水务产业表2

（金额单位：人民币万元）

项 目	2009年度	2010年度
营业收入	2,493.37	10,792.88
营业成本	2,429.80	10,357.72
利润总额	63.57	435.16
净利润	34.27	429.98

2009 年度会计报表经信永中和会计师事务所有限责任公司昆明分所审计，出具了无保留意见的审计报告（XYZH/2009KMA2004-1）；

2010 年度会计报表经信永中和会计师事务所有限责任公司昆明分所审计，出具了无保留意见的审计报告（XYZH/2010KMA2004-15）。

云南省水务产业投资有限公司执行的会计政策：执行国家财政部制定的《企业会计准则》和相关会计制度。

（三）公司经营状况

截止 2010 年 12 月底，公司累计签约云南省内 45 个供排水项目（包括股权投资），协议投资总额为 17.57 亿元，实际累计完成投资为 11.0274 亿元，占协议投资总额的 62.76%。其中：新建自来水和污水处理项目 34 个，协议投资总额为 79,357 万元，实际累计完成投资为 27,474 万元（污水处理项目完成 24,755.20 万元），占协议投资总额的 34.62%；

股权投资及其他项目 11 个，协议投资总额为 96,343 万元，实际累计完成投资为 8.28 亿元，占协议投资总额的 85.95%；

公司现采用的污水处理工艺主要有 A2/O 工艺和 CASS 工艺。公司现采用的自来水处理工艺采用网格絮凝结合斜管沉淀工艺。

截止 2010 年 12 月 31 日，公司污水、自来水日处理规模达到 65.85 万 m³，其中，污水 47.4 万 m³、自来水 18.45 万 m³，污水中新建项目规模为 36.45 万 m³，收购为 10.95 万 m³；自来水中新

建项目为 4.5 万 m³，收购为 13.95 万 m³。

（四）委托方和产权持有单位的关系

委托方和产权持有单位均为云南省水务产业投资有限公司。

（五）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方为实现评估目的时使用，除委托方外，其他评估报告使用者为：对外投资行为涉及的合作方、委托方上级主管部门、资产评估主管部门、涉及产权交易的产权交易机构及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

本评估报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据云南省水务产业投资有限公司与北京碧水源科技股份有限公司于 2011 年 3 月 26 日签订的《框架合作协议》，云南省水务产业投资有限公司与北京碧水源科技股份有限公司拟共同出资发起设立公司，云南省水务产业投资有限公司拟以其部分资产和相关负债进行投资，本次评估目的即为为云南省水务产业投资有限公司提供拟对外投资事宜涉及的部分资产和相关负债的市场价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

本次评估对象为：云南省水务产业投资有限公司拟对外投资事宜所涉及的部分资产和相关负债。

本次评估范围为云南省水务产业投资有限公司截至 2010 年 12 月 31 日经审计后的基于本次对外投资事宜出具的模拟资产负债表中反映的各项资产和相关负债，即：各项资产账面值 79,730.11 万元，相关负债 17,000.00 万元。

本次评估是在信永中和会计师事务所有限公司昆明分公司对云南省水务产业投资有限公司基于本次对外投资事宜出具的模拟会计报表进行审计的基础上进行的。信永中和会计师事务所有限公司昆明分所出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH2010kmA2004-15-1）。

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，账面值与评估基准日审定后的模拟资产负债表所载数据相符。

具体评估范围以云南省水务产业投资有限公司填报的，截止 2010 年 12 月 31 日的《资产评

估明细申报表》为准。

纳入评估范围的相关资产和负债为云南省水务产业投资有限公司的部分长期股权投资、待转投资和其他应付款，评估基准日的具体明细见下表：

省水务产业表 3

(金额单位：人民币元)

序号	评估范围			
一	部分长期股权投资	省水产业务持股比例	账面价值	备注
1	鲁甸县水务产业投资有限公司	100%	6,000,000.00	
2	文山州水务产业投资有限公司	51%	10,200,000.00	
2-1	马关县水务产业投资有限公司			文山水务持股75%
3	泸西县水务产业投资有限公司	100%	5,000,000.00	
4	建水县水务产业投资有限公司	100%	6,000,000.00	
5	弥勒县水务产业投资有限公司	100%	10,000,000.00	
6	禄丰县水务产业投资有限公司	100%	9,000,000.00	
7	姚安县水务产业投资有限公司	100%	4,500,000.00	
8	大理水务产业投资有限公司	100%	180,305,365.77	
9	昆明瑞源自来水有限责任公司	50%	60,000,000.00	
10	云南北控城投水务有限公司	50%	200,000,000.00	
11	云南城投碧水源水务科技有限责任公司	50%	30,000,000.00	
12	景洪市给排水有限责任公司	51%	132,764,644.34	
12-1	勐腊县勐捧顺通自来水有限责任公司			景洪给排水持股100%
13	永仁县水务产业投资有限公司	100%	3,500,000.00	
14	南涧县水务产业投资有限公司	100%	3,500,000.00	
15	泸水县水务产业投资有限公司	100%	5,600,000.00	
16	兰坪县水务产业投资有限公司	100%	5,000,000.00	
17	腾冲县水务产业投资有限公司	100%	30,000,000.00	
18	景谷县水务产业投资有限公司	100%	5,800,000.00	
19	大姚县水务产业投资有限公司	100%	6,500,000.00	

序号	评估范围			
20	墨江县水务产业投资有限公司	100%	6,500,000.00	
21	宁洱县水务产业投资有限公司	100%	6,800,000.00	
22	双江县水务产业投资有限公司	100%	5,800,000.00	
23	耿马水务产业投资有限公司	100%	5,000,000.00	
24	沧源佤族自治县水务产业投资有限公司	100%	3,600,000.00	
25	弥渡县水务产业投资有限公司	100%	4,000,000.00	
26	勐海水务产业有限公司	100%	5,000,000.00	
27	鹤庆县水务产业投资有限公司	100%	4,000,000.00	
28	澜沧水务产业投资有限公司	100%	5,500,000.00	
29	云龙县水务产业投资有限公司	100%	4,000,000.00	
30	盐津县水务产业投资有限公司	100%	5,000,000.00	
	部分长期股权投资合计		768,870,010.11	
二	待转投资		账面值	
1	梁河县污水处理		136.00	
2	盈江县污水处理		817,275.00	
3	威信县污水处理		10,199,197.45	
4	水富县污水处理		15,405,293.15	
5	陇川县污水处理		2,000,080.40	
6	镇雄县污水处理		5,248.00	
7	大关县污水处理		438.00	
8	永平县污水处理		3,045.00	
9	剑川县污水处理		347.00	
10	孟连县污水处理		0.00	
	待转投资合计		28,431,060.00	
三	委估相关资产账面价值合计	(一) + (二)	797,301,070.11	
四	委估的相关负债		账面值	

序号	评估范围		
1	其他应付款		170,000,000.00
	委估的相关负债合计		170,000,000.00
五	委估相关资产—委估相关负债	(三)-(四)	627,301,070.11

对于纳入评估范围的部分长期股权投资单位概况重点介绍如下：

(一) 大理水务产业投资有限公司

公司地址：大理市下关建设路 48 号

注册资本：叁仟陆佰玖拾肆万元正

成立时间：1997 年 3 月 27 日

公司类型：有限责任公司

法定代表人：董红兵

营业执照号：532901000000032

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、供排水工程的勘探设计

大理水务产业投资有限公司前身为大理市供排水公司，为市属国有独资公司，属社会公益服务型企业。前身为下关自来水厂，成立于 1964 年。1977 年经下关市建设局批准，更名为下关自来水公司，1983 年因下关市和大理县合并为大理市，公司更名为大理市自来水公司，1997 年 3 月，改制为大理市供排水有限责任公司，历经 4 次变更，现由大理市财政局投资，于 1997 年 3 月 27 日经大理市工商行政管理局登记注册，经营期限自 1997 年 3 月 27 日至 2027 年 3 月 26 日共 30 年。公司最高权利机构为董事会，由市财政局授权董事会行使除公司合并、分立、解散、增减资本、发行债券外的股东会职权。现有人员 297 人，其中在职 257 人，离退休 40 人。

2009 年 11 月，云南省水务产业投资有限公司向大理市财政局签订了并购大理市排水有限责任公司的协议，2010 年 2 月进行了工商、税务变更，现更名为大理水务产业投资有限公司。大理水务产业投资有限公司为云南省水务产业投资有限公司的全资子公司。

(二) 云南城投碧水源水务科技有限责任公司

公司地址：昆明市海源北路六号高新招商大厦

注册资本：6,000 万元

成立时间：2010年2月2日

公司类型：非自然人出资有限责任公司

法定代表人：梁兴超

营业执照号：530100000021888

经营范围：水处理技术开发与技术服务；环保产品及设备的研究开发；污水处理工程的设计与施工；环保产品及设备的销售；膜产品、膜组件及相关设备的制造（筹建）。

云南城投碧水源水务科技有限责任公司是由云南省水务产业投资有限公司和在创业板上市的北京碧水源科技股份有限公司联合创办的一家专业的水务公司，公司成立于2010年2月。

云南城投碧水源水务科技有限责任公司基于目前滇池污染现状和急待还清的迫切需求以及良好的政策环境，结合云南城投和水投公司在昆明市、云南省污水资源化的发展战略以及北京碧水源在污水处理 MBR 世界领先技术领域和专利技术、工程经验与品牌优势，旨在滇池治理急需的技术、资金和产品落户昆明，服务西南。

云南城投碧水源水务科技有限责任公司将通过在环滇池流域大规模推广和使用 MBR 技术力争在三到五年的时间内将滇池水体由劣 V 类水质提升到地表 IV 类水标准，加速滇池退污还清的进程，为举世瞩目的滇池污染治理做出应有之贡献。

截至2010年12月31日，云南城投碧水源水务科技有限责任公司股权结构如下：北京碧水源科技股份有限公司以货币出资人民币3,000万元，持股比例50%；云南省水务产业投资有限公司以货币出资人民币3,000万元，持股比例50%。

（三）景洪市给排水有限责任公司

营业执照注册号：532801000000472

公司地址：景洪市嘎兰北路14号

注册资本：捌仟万元人民币

注册时间：二〇〇八年四月七日

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：杜胜

经营范围：生活饮用水生产、销售；给排水管道安装、维修、污水处理；给排水管材及配套设备器材、建材、机电产品、化工材料（不含危险品）零售。

景洪市给排水有限责任公司原为景洪市给排水公司。2007年7月，根据景洪市人民政府（景政办发〔2007〕37号）文件批准，由景洪市给排水公司、景洪市曼听公园和景洪市

环卫清洁公司三家国有企（事）业单位合并组建景洪市城市投资开发有限公司。此后，为便于市场运作，按照《中华人民共和国公司法》，于 2008 年 4 月 7 日设立景洪市给排水有限责任公司。

景洪市给排水有限责任公司有一项对外投资，被投资单位为勐腊县勐捧顺通自来水有限责任公司，营业执照注册号：532823100000668，注册地址：勐捧镇，注册时间：二〇〇五年十月二十七日，法定代表人：杜胜，注册资本：贰佰万元正，实收资本：贰佰万元正，公司类型：有限责任公司（法人独资），经营范围：自来水生产、供应、供水管道安装、维护及供水材料销售。勐腊县勐捧顺通自来水有限责任公司是景洪市给排水有限责任公司的全资子公司。

景洪市给排水有限责任公司是景洪市城市投资开发有限公司的全资子公司。云南省水务产业投资有限公司持有景洪市城市投资开发有限公司的 51% 的股权。

由于引进合作者的战略需要，针对景洪市给排水有限责任公司的股权问题，云南省水务产业投资有限公司拟定了《景洪市城市投资开发有限公司水务资产重组方案》，并按公司章程规定报经股东会决议。经重组后，景洪市给排水有限责任公司的股东将变为云南省水务产业投资有限公司和景洪市财政局，云南省水务产业投资有限公司持股比例为 51%、景洪市财政局持股比例为 49%。截止 2010 年 12 月 31 日，景洪市给排水有限责任公司的股东仍为景洪市城市投资开发有限公司。云南省水务产业投资有限公司已承诺：在办理新公司设立之前，完备所有必须的资产重组、审验和报备法定程序。如果由于股权重组引起的产权纠纷和不可预见事项，与评估机构无关。

因此本次评估景洪市给排水有限责任公司的 51% 的股权价值，是建立在该股权已重组至云南省水务产业投资有限公司的假设前提下的。

（四）文山州水务产业投资有限公司

注册号：532600000002166

公司住所：云南省文山州文山县开化镇新闻路 36 号

法人代表：梁兴超

注册资本：贰仟万元正

公司类型：非自然人出资有限责任公司

经营范围：城市供水和排水基础设施、垃圾无害化处理设施的投资、建设、经营管理，废物综合开发、利用及其相关产业的投资、建设和经营管理；污水处理、垃圾无害化相关工程的咨询；城市建设、矿业投资及资产管理等。

文山州水务产业投资有限公司于 2009 年 9 月 14 日正式挂牌成立公司。公司设有投融资部、工程管理部、财务部、办公室四个部门，现在职职工 6 人。

2010 年 4 月，文山州水务产业投资有限公司与马关县国有资产经营有限公司共同出资组建马关县水务产业投资有限公司，其中文山州水务产业投资有限公司出资 450 万元，持股比例 75%，马关县国有资产经营有限公司出资 150 万元，持股比例 25%。马关县水务产业投资有限公司系文山州水务产业投资有限公司控股子公司，公司营业执照注册号：532625000001419，公司住所：马关县马白镇石兴璐 83 号，法人代表：周贤柱，注册资本为陆佰万元正，公司类型：非自然人出资有限责任公司，经营范围：城市供水和排水基础设施、投资、建设、经营管理，废物综合开发、利用及其相关产业的投资、建设和经营管理；污水处理相关工程的咨询；城市建设。

文山州水务产业投资有限公司由云南省水务产业投资有限公司和文山州城乡开发投资有限公司共同出资组建，其中云南省水务产业投资有限公司投资 1020 万元，持股比例 51%，文山州城乡开发投资有限公司出资 980 万元，持股比例 49%。

（五）云南北控城投水务有限公司

公司地址：昆明市官渡区工业园区文博路 1 号

注册资本：40,000 万元

成立时间：2009 年 11 月 11 日

公司类型：有限责任公司（中外合资）

法定代表人：许雷

营业执照号：530100400004710

经营范围：污水处理、中水回用、污泥处置、水处理工程、环保工程、给排水工程的设计、施工经营管理及相关的技术咨询服务；环保节能设备、电子产品的研究开发。

云南北控城投水务有限公司的重点发展领域：给水净化、污水处理、中水回用、污泥处置以及水处理工程、给排水工程的设计施工经营管理和相关的技术咨询服务。

云南北控城投水务有限公司的主要优势是：技术领先。除本身所具备的雄厚技术力量以外，还可借力于北控水务集团和云南省水务产业投资有限公司在工程研发、工程咨询以及工程设计等方面领先的技术实力，以保证所承负项目在设计施工及运营管理方面的领先水平；资金充足。除拥有充足的自有资金外，还有着实力不凡的担保力量，使得公司资信可靠，易于与国内外金融机构合作，以融资方式获得充足的资金保障；管理先进。在管理体系上严格按照国家 ISO9001、ISO14001 的认证标准，在现场管理上推行 5S 规范，在成本控制上实行全面预算管理，建立了成熟的建设管理运作体系和独具特色的污水处理运营管理系统。

云南北控城投水务有限公司于 2010 年投资设立了 100%控股的子公司：昆明空港北控城投水质净化有限公司和玉溪北控城投水质净化有限公司。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司注册资本人民币 40,000 万元，实收资本人民币 40,000 万元，其中北控水务（中国）投资有限公司以货币出资人民币 20,000 万元，持股比例为 50%；云南省水务产业投资有限公司以货币出资人民币 20,000 万元，持股比例为 50%。

四、评估价值类型及定义

根据本项目特定评估目的及实际情况，本次资产评估确定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开交易的价值估计数额。

五、评估基准日

- 1、根据本次经济行为目的，云南省水务产业投资有限公司确定本次评估基准日为 2010 年 12 月 31 日；
- 2、评估基准日是委托方根据本次经济行为及评估目的确定的；
- 3、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、云南省水务产业投资有限公司与北京碧水源科技股份有限公司于 2011 年 3 月 26 日签订的《框架合作协议》；
- 2、云南省水务产业投资有限公司提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、云南省水务产业投资有限公司与中威正信（北京）资产评估有限公司云南分公司签订的《资产评估业务约定书》（中威正信评约字（云）（2011）第 4—2 号）。

（二）法律法规依据

- 1、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 3、国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）；

- 4、国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
- 5、财政部2001年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 6、2005年国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 7、中华人民共和国第十届全国人大十八次会议修订后的《中华人民共和国公司法》；
- 8、《中华人民共和国房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法》、国务院1990年第55号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 9、云南省人民政府《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；
- 10、《云南省土地管理条例》；
- 11、《土地估价法律法规使用手册》中相关法律法规；
- 12、关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知；
- 13、国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知（国土资发〔2009〕56号）；
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 15、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

（三）评估准则依据

- 1、《企业国有资产评估报告指南》；
- 2、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号）；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号）；
- 4、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见(试行)》（中评协[1996]23号）；
- 5、中国注册会计师协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 6、中国资产评估协会发布的《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）；
- 7、中华人民共和国国家标准《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 8、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）。

（四）权属依据

1、云南省水务产业投资有限公司提供的长期股权投资《投资协议》等复印件；
2、云南省水务产业投资有限公司提供关于景洪市给排水有限责任公司股权重组的相关承诺；

3、其他权属证明材料。

(五) 取价依据

- 1、《机电产品报价手册》（2010，机械工业出版社）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《云南省建筑工程消耗量定额》（上、下册）云南省建设厅，云建标（2003）668号；
- 4、《云南省建筑装饰装修工程量消耗量定额》云建标（2003）668号；
- 5、《云南省建设工程消耗项目计价办法》云建标（2003）668号；
- 6、《云南省施工机械台班费用计价办法》云建标（2003）668号；
- 7、《云南省建设工程工程量清单细目指南》云建标（2003）668号；
- 8、《云南省安装工程消耗量定额》云建标（2003）668号；
- 9、《云南省工程建设材料设备价格信息》（2009年9月云南省建设厅、物价局、统计局）；
- 10、《工程勘察、工程设计收费标准》（2002年1月7日国家计委、建设部计价格（2002）10号）；
- 11、《关于印发基本建设财务管理规定的通知》（财政部，财建（2002）394号）；
- 12、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（国家发展改革委员会、建设部，发改价格（2007）670号）；
- 13、《全国统一安装工程预算定额》；
- 14、《云南省市政工程消耗量定额》（云南省建设厅，云建标〔2003〕第668号）；
- 15、评估人员网上询价、现场勘察、核实及市场调查资料；
- 16、向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；
- 17、云南省水务产业投资有限公司提供的历史财务统计资料；
- 18、云南省水务产业投资有限公司撰写的《企业进行资产评估有关事项的说明》；
- 19、信永中和会计师事务所有限公司昆明分所出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH2010kmA2004-15-1）；
- 20、其他相关的价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估资产价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法是通过与被评估资产类似的其他资产的交易来测算其价值。

2、收益法

收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

3、成本法

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选取

经过对云南省水务产业投资有限公司本次评估对象的了解和分析，我们认为在市场上很难于选取属同一行业、从事相同或类似业务或受相同经济因素影响的具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

收益法适用于评估具有持续盈利能力的企业。本此评估对象只是云南省水务产业投资有限公司的部分资产和相关负债，不是一个完整的获利主体，对今后能产生的收益无法准确地预测，因此不适用收益法。

而成本法主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定评估结果，基本反映了企业资产的现行市场价值，具有较高的可靠性和可操作性。根据本次评估目的及实际情况，本次采用成本法进行评估并确定本次资产评估的最终结果。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）长期股权投资

对长期股权投资的评估，主要是对其在被投资企业中所代表的权益进行评估。按照《资产评估操作规范意见(试行)》的有关规定，结合被投资单位的具体情况分别采用与之相匹配

的评估方法进行评定估算：

1、进行整体资产评估的长期股权投资单位

截至评估基准日，我们对云南省水务产业投资有限公司的纳入评估范围的部分长期股权投资按相同的评估基准日（2010年12月31日）实施整体资产评估。评估范围和审计范围一致。

根据云南省水务产业投资有限公司提供的2010年12月31日资产负债表资料，本次实施整体资产评估的单位，共计32家，其中云南省水务产业投资有限公司的二级控股公司有30家、三级公司有2家，全部进行了整体资产评估。

云南省水务产业投资有限公司下属32家公司（包括二家三级公司），范围见云南省水务产业表3，评估人员按工作计划进入现场，根据被评估资产的类别分为若干评估小组，以企业提供的资产评估申报表为基础，对待估的资产及负债进行了全面清查核实，对实物资产进行了现场勘查。按照资产评估操作规范规定的程序和方法，先计算出各家的股东全部权益价值，根据级次，按投资比例，逐级折算，最终计算得出纳入评估范围的云南省水务产业投资有限公司部分长期股权投资的评估值，计算表达式为：

部分长期股权投资评估值 = 被投资单位净资产评估值 × 投资方持股比例

在对长期股权单位实施整体资产评估过程中，具体资产评估的方法如下：

（1）货币资金

货币资金以审计机构审定并核实无误后的账面价值作为评估值。

（2）债权性资产的评估

公司的债权性资产包括预付账款、应收账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，得出评估值：

预付账款根据其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

应收账款和其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额，以账龄分析为基础，并结合分析款项数额、欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，预计出可能发生的坏账损失，从总额中减除后确定评估值。

（3）存货的评估

本次待估存货主要为原材料。

原材料按市价法评估，根据清查核实数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、

验收整理入库费及其他合理费用，得出其评估值。

(4) 固定资产的评估—建筑物类

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，建筑物的评估方法主要采用成本法和市场法。

成本法：

对纳入评估范围的工业厂房、生产辅助用房及构筑物，因不存在活跃市场，缺乏可比案例，对其采用成本法评估建筑物本身价值，不包含土地使用权价值。计算表达式如下：

评估值 = 重置成本 × 成新率

A、重置成本的确定

重置成本 = 建筑建安造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本

a、建筑物建安造价的计算：

由于本次评估对象的建成时间跨度较大，通过分析评估对象的特点分别采用预决算调整法、重编概算法对被估建筑物的建安造价进行估算。

对于近期建成的建筑，由于建筑图纸及竣工决算、施工合同等技术经济文件资料较为齐全，可以通过判断这些资料的真实性，分析这些造价文件的完整性及明细构成，把不体现正常公平市场交易的因素剔除，补充进正常规定应发生的项目，整理成为建造日的合理建安造价，再通过调整建造日到评估基准日之间定额计费差异、人工工日价格、机械台班价格及主要材料价格之间的差异，调整成为基准日的建安造价，以上方法即预决算调整法。

对于建成时间较早的建筑物及构筑物，无法搜集到建筑图纸及竣工决算，通过现场测量的方式获取建筑物的主要参数，计算主体工程的工程量，套用概、预算定额或概算指标，采用一定比例的漏算因素来考虑未详细计算的零星工程项目，采用概算法计算得出该项目的建安造价。

b、前期费用及其他费用的计算：

前期费用，对照相关文件规定进行核实、测算。本次评估考虑的前期费为勘查设计费。

其他费用，考虑建设单位管理费、工程监理费、其他专项费。

c、对资金成本：

按照完成整个建设项目的合理工期内，资金投入为均匀投入的情况，考虑计算该工程的资金成本。

资金成本 = (前期费用 + 其他费用 + 建安总造价) × 利息率 × 正常建设期 × 1/2

B、成新率的确定

采用综合成新率，即：分别采用打分法和年限法确定成新率，再取二者的算术平均值或

加权平均值。具体计算表达式如下：

$$\text{综合评定成新率} = (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) \div 2$$

$$\text{或：综合评定成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重} + \text{打分法成新率} \times \text{权重}$$

a、打分法

对于构筑物，通过观察分析结构的稳定性及询问了解具体资产的使用和维护情况综合确定打分法成新率；

对于普通房屋，根据对房屋的实地勘察、询问房屋的历史情况，借助于《房屋完损等级评定标准》按分部打分确定建筑物的成新率；具体计算表达式如下：

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分各分部得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{建筑设备部分得分} \times B$$

G-----结构部分各分部权重；

S-----装修部分权重；

B-----建筑设备部分权重；

b、年限法

年限法成新率：根据房屋建筑物已使用年限及施工质量、使用、维护等情况以及所占土地使用权的剩余使用年限，对建筑物尚可使用年限进行评定，确定成新率。具体公式如下：

$$\text{年限法成新率} = [\text{主体结构尚可使用年限} / (\text{主体结构已使用年限} + \text{主体结构尚可使用年限}) \times \text{主体结构权重} + (\text{装修装饰尚可使用年限} / \text{装修装饰耐用年限}) \times \text{装修装饰权重} + (1 - \text{设备设施已使用年限} / \text{设备设施耐用年限}) \times \text{设备设施权重}] \times 100\%$$

市场法：

即通过比较被评估资产与最近售出三个类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产的房地合一的价值，表达式为：

$$\text{委托评估房地产的评估价格} = \text{交易案例房地产成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

(5) 固定资产的评估-设备类

本次对设备的评估主要采用成本法。成本法主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础确定评估结果，基本反映了企业资产的现行市场价值。计算表达式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

A、重置成本的确定：

$$\text{重置成本} = \text{设备自身购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{设计费} + \text{试车运行费} + \text{前期费用} + \text{资金}$$

成本+其它必要合理费用（如手续费、车辆购置税等）

安装调试期：根据该行业设备正常采购安装调试周期确定。

B、设备成新率的确定：

a、重点、关键设备采用综合分析法确定其成新率

所谓综合分析法即以使用年限法为基础，再用设备原始制造安装质量系数、设备工作环境系数、设备使用和维护保养系数和设备故障率系数加以修正最终确定成新率的一种方法。

计算表达式如下：

$$C=C_1 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

式中：C --- 设备成新率

C_1 --- 用使用年限法计算出的成新率

K_1 --- 原始制造安装质量系数

K_2 --- 工作环境系数

K_3 --- 使用和维护保养系数

K_4 --- 故障率系数

年限法计算成新率即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C_1 ，计算表达式如下：

$$C_1=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

根据工程技术人员现场勘察，对设备的各主要实体进行的技术鉴定和委托方提供的重大技术改造及大修理情况资料，按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

b、对于非重点、关键设备，成新率直接采用年限法进行确定。

c、汽车成新率的确定：

参照国家经贸委等六部委 1997 年公布的汽车报废标准及国家经济贸易委员会、国家发展计划委员会、公安部、国家环境保护总局国经贸资源（2000）1202 号《关于调整汽车报废若干规定的通知》，按照孰低的原则，综合考虑现场勘察情况，按年限法、行驶里程法的成新率孰低确定。经济寿命年限、经济行驶公里数和报废标准，参考行业标准确定。

（6）在建工程

本次评估选用重置成本法对在建工程进行评估。

根据在建工程项目的不同类型采用不同的评估方法：开工时间距基准日不超过 6 个月的工程项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。开工时间距基准日超过 6 个月的在建项目，在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，剔除其中不合理支出，再按合理工期相应加计资金成本。

（7）无形资产

无形资产主要为土地使用权。根据不同的宗地情况和资料取的充分性，采用不同的评估方法评估无形资产—土地使用权。

A、成本法

成本逼近法以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格=（土地取得费相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益）×土地使用年限修正系数

B、市场比较法

通过比较被评估资产与最近售出三个类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产的房地合一的价值，表达式为：

委托评估对象的评估价格=交易案例的成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

C、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法即根据《城镇土地估价规程》和景洪市城镇土地定级与基准地价测算成果，用基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

评估宗地地价=宗地所在区域的评估基准日级别基准地价×(1±各因素修正系数值)×容积率修正×其他因素修正×期日修正×年期修正

（8）负债的评估

各项债务根据评估目的实现后产权持有单位需实际承担的债务确定评估值。

（二）待转投资

此次委托评估的待转投资共计 10 项，该 10 项待转投资实质为在建工程的前期费用和工程预付账款，评估时按审计后的账面价值确认为评估值。

（三）负债—其他应付款

该债务为评估目的实现后产权持有单位需实际承担的债务，按经审定后并核实无误的帐

面值确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，开展评估工作；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查、核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1、本次评估是以委估资产持续经营使用为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变条件下，在评估基准日 2010 年 12 月 31 日的市场价值的反映。

2、假设评估对象在公开市场上进行交易且将继续使用下去。

3、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

4、委估资产权属明确，无争议。不存在产权及其他经济纠纷等事项

5、本次评估结论成立的前提条件：

委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确；

国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；

经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化；

没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

6、本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

7、本项目的执业注册资产评估师在评估云南省水务产业投资有限公司的长期股权投资单位时，知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

8、景洪市给排水有限责任公司的 51%的股权已重组至云南省水务产业投资有限公司名下。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

我们依照国家有关法律、法规的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，在对所评估的资产及相关负债进行必要的勘察、核实、盘查以及产权验证的基础上，经收集价格信息资料、评定估算和微机数据处理，最终得出评估结论。评估结果如下：

委估部分资产账面价值为 79,730.11 万元，评估值 86,144.22 万元，评估增值 6,414.11 万元，增值率 8.04%。

委估相关负债账面值为 17,000.00 万元，评估值为 17,000.00 万元，无增减变化。

委估部分资产减相关负债后账面值为 62,730.11 万元，评估值为 69,144.22 万元，评估增值 6,414.11 万元，增值率 10.22%。

资产评估结果分大类汇总如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010年12月31日

(金额单位：人民币万元)

项目		账面净值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/ A ×100%
(一) 长期股权投资	1	76,887.00	83,301.12	6,414.12	8.34
(二) 待转投资	2	2,843.11	2,843.11	0.00	0.00
(一) + (二)	3	79,730.11	86,144.22	6,414.11	8.04
(三) 其他应付款	4	17,000.00	17,000.00	0.00	0.00
(一) + (二) - (三)	5	62,730.11	69,144.22	6,414.11	10.22

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

3、本次评估是在信永中和会计师事务所有限公司昆明分公司对云南省水务产业投资有限公司基于本次对外投资事宜出具的模拟会计报表进行审计的基础上进行的。信永中和会计师事务所有限公司昆明分所出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH2010kmA2004-15-1）。本次评估范围为云南省水务产业投资有限公司截至2010年12月31日经审计后的基于本次对外投资事宜出具的模拟资产负债表中反映的各项资产和相关负债。

4、据中华人民共和国国务院令 538 号，《中华人民共和国增值税暂行条例》已经 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，自 2009 年 1 月 1 日起施行。允许纳税人抵扣购进固定资产的进项税额，此次评估，涉及自来水销售的公司均为一般纳税人但增值税按简易征收，涉及污水处理的公司免征增值税，以上公司不存在进项税抵扣的问题。其他企业的生产性设备评估值中则不包含增值税。

5、云南省水务产业投资有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合

法性和完整性承担责任。依据中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号），注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(1) 大理水务产业投资有限公司

A、大理水务产业投资有限公司委托评估土地共计二十二宗，除感通水厂无土地使用权证外，其余收到的《国有土地使用权证》证载用途均为划拨用地，详见下表：

省水务产业表 4

序号	土地权证编号	宗地名称	土地面积(m ²)	备注
1	大国用(2005)第00014号	一水厂(清光山)	2,666.94	划拨用地
2	大国用(2005)第00023号	一水厂(清光山)	58.87	划拨用地
3	大国用(2005)第00024号	三水厂	4,372.90	划拨用地
4	大国用(2005)第00025号	三水厂2号机	52.45	划拨用地
5	大国用(2005)第00026号	四水厂	5,990.65	划拨用地
6	大国用(2005)第00027号	四水厂	3,845.44	划拨用地
7	大国用(2005)第00055号	五水厂文庙	3,584.58	划拨用地
8	大国用(2005)第00056号	五水厂文庙	103.21	划拨用地
9	大国用(2005)第00057号	五水厂	7,966.95	划拨用地
10	大国用(2005)第00058号	二水厂	816.28	划拨用地
11	大国用(2005)第00059号	二水厂	19,120.22	划拨用地
12	大国用(2005)第00060号	二水厂	10,851.64	划拨用地
13	大国用(2005)第00066号	职工宿舍过道	140.93	划拨用地
14	大国用(2005)第00067号	职工宿舍空地	1,910.77	划拨用地
15	大国用(2005)第00068号	污水厂	17,835.67	划拨用地
16	大国用(2005)第00069号	机关办公楼	1,468.82	划拨用地
17	大国用(2005)第00070号	三水厂1号机	170.39	划拨用地
18	大国用(2005)第00078号	三水厂南门	6,734.26	划拨用地
19	大国用(2005)第00079号	三水厂职工宿舍	1,687.25	划拨用地
20	大国用(2006)第01526号	一水厂(山脚)	2,516.89	划拨用地
21	大国用(2006)第01527号	一水厂(山顶)	10,644.87	划拨用地
22		感通水厂	3,000.02	企业申报

根据大理市人民政府文件（大市政批[2009]221号），云南省水务产业投资有限公司收

购原大理给排水公司股权总价款为 2 亿元，其中包含了土地出让金和手续费及相关税费 33,658,900.00 元，云南省水务产业投资有限公司已交纳了土地出让金，目前《国有土地使用权证》正在办理之中。本次评估我们按出让用地的假设对大理水务产业投资有限公司的土地进行评估的。感通水厂占用的土地面积我们以大理水务产业投资有限公司测量填报并经我们现场核查的面积为准进行评估，最终该宗地的面积要以办理《国有土地使用权证》时土地地籍及测量部门确定的面积为准。

B、大理水务产业投资有限公司房屋建筑除办公大楼有《房屋所有权证》外，其余均无《房屋所有权证》。大理水务产业投资有限公司已出具相关产权承诺，承诺该部分资产产权清晰，将来若因产权引起的争议，由该公司自行承担。评估过程中，对该部分房屋中的建筑面积依据云南省水务产业投资有限公司提供的相关决算资料，并经评估人员现场勘察核实后确定。

(2) 景洪市给排水有限责任公司

A、云南省水务产业投资有限公司在此次对外投资的资产中，涉及的景洪市给排水有限责任公司也要求纳入本次评估范围。景洪市给排水有限责任公司是景洪市城市投资开发有限公司全资子公司。云南省水务产业投资有限公司持有景洪市城市投资开发有限公司的 51% 的股权。

由于引进合作者的战略需要，针对景洪市给排水有限责任公司的股权问题，云南省水务产业投资有限公司拟定了《景洪市城市投资开发有限公司水务资产重组方案》，并按公司章程规定报经股东会决议。经重组后，景洪市给排水有限责任公司的股东将变为云南省水务产业投资有限公司和景洪市财政局，云南省水务产业投资有限公司持股比例为 51%、景洪市财政局持股比例为 49%。截止 2010 年 12 月 31 日，景洪市给排水有限责任公司的股东仍为景洪市城市投资开发有限公司。云南省水务产业投资有限公司已承诺：在办理新公司设立之前，完备所有必须的资产重组、审验和报备法定程序。如果由于股权重组引起的产权纠纷和不可预见事项，与评估机构无关。

因此本次评估景洪市给排水有限责任公司的 51% 的股权价值，是建立在该股权已重组至云南省水务产业投资有限公司的假设前提下的。

B、景洪市给排水有限责任公司截止 2010 年 12 月 31 日的会计报表已由西双版纳昊信会计师事务所有限责任公司审计并出具审计报告。但根据委托方的要求，景洪市给排水有限责任公司的土地使用权中有四宗地由于与水务资产不相关，此次不纳入评估范围。四宗地具体

情况如下：

省水务产业表 5

(金额单位：人民币元)

序号	土地权证编号	宗地名称	性质	用途	面积(m ²)	账面价值
1	景国有用(2005)字第 0679 号	职工集资别墅区用地	出让	住宅	26,393.39	2,953,618.95
2	景国有用(2009)字第 0465 号	傣泐金湾建设指挥部用地	出让	住宅	1,521.80	48,949.45
3	景国有用(2008)字第 0494 号	廉租房用地	出让	住宅	22,729.10	999,349.12
4	景国有用(2009)字第 0463 号	景洪城投本部用地	出让	商业	10,908.11	416,583.94
合 计						4,418,501.46

在景洪市给排水有限责任公司的评估结果中，对这四宗地我们按零值列示。

C、景洪市给排水有限责任公司的土地使用权中有两宗地由于无产权证，且产权、用地性质、期限、地界不明，评估值按账面值列示。具体情况如下：

省水务产业表 6

(金额单位：人民币元)

序号	宗地名称	性质	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	创业电站旁拟建水厂用地		未开发	6,203.10	270,817.73
2	职工集资别墅区边坡用地		未开发	1,746.87	130,741.32

D、经查，此次景洪市给排水有限责任公司纳入评估范围的房屋建筑物，我们均未收集到对应的《房屋所有权证》，景洪市给排水有限责任公司在被评估单位的承诺函中承诺所提供评估的资产产权清晰，将来若因产权引起的争议，由景洪市给排水有限责任公司自行承担。

6、昆明瑞源自来水有限公司是云南省水务产业投资有限公司与昆明自来水集团有限公司共同出资成立的有限责任公司，云南省水务产业投资有限公司以货币出资 6000 万元，昆明自来水集团有限公司以实物出资 6000 万，于 2010 年 11 月 22 日之前一次缴足。

昆明瑞源自来水有限责任公司于 2010 年 12 月 14 日在昆明市工商行政管理局注册成立，营业执照号 530100000024921，代表人：王承昆，注册资本 12000 万元。

截止 2010 年 12 月 31 日，昆明瑞源自来水有限公司财务账尚未建立，昆明瑞源自来水有限公司的建账日为 2011 年 1 月 1 日。建账依据为经昆明亚太资产评估有限责任公司出具的昆亚太评报字（2010）第 008 号《资产评估报告书》。

本次评估是按云南省水务产业投资有限公司对昆明瑞源自来水有限公司的实际投资额确定的评估值。

7、重大期后事项

(1) 评估操作过程中，我们注意到如下期后事项：

从评估基准日至报告出具日，中国人民银行对金融机构人民币存贷款基准利率进行了调整。最近一次利率调整从 2011 年 4 月 6 日起执行，六个月至一年贷款基准利率为 6.31%，一至三年贷款基准利率为 6.40%。

除上述事项外，自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现其他重大期后事项发生。

(2) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(4) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

8、评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

9、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告有效期为一年，从资产评估基准日 2010 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

（五）本评估项目委托方为国有企业，依据相关规定，只有履行接受国有资产评估项目备案或核准手续后，方可使用本评估报告。

（六）本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2011 年 4 月 29 日。

评估机构法定代表人：张丽萍

注册资产评估师：周洪

注册资产评估师：李丹琳

中威正信（北京）资产评估有限公司

2011 年 4 月 29 日

附件：长期股权投资评估明细表

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	腾冲县水务产业投资有限公司	2009.08.27	2009.09.17-2039.09.17	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,918.02	918.02	0.00
2	文山州水务产业投资有限公司	2009.06.30	2009.09.14-2059.09.13	51.00	10,200,000.00	10,200,000.00	10,356,378.08	156,378.08	1.53
3	鲁甸县水务产业投资有限公司	2009.09.21	2009.10.20-2039.10.21	100.00	6,000,000.00	6,000,000.00	6,134,158.36	134,158.36	2.24
4	大姚县水务产业投资有限公司	2009.09.15	2009.10.21-2039.10.20	100.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,514,738.70	14,738.70	0.23
5	永仁县水务产业投资有限公司	2009.10.13	2009.10.20-2019.10.21	100.00	3,500,000.00	3,500,000.00	3,604,360.34	104,360.34	2.98
6	盐津县水务产业投资有限公司	2009.08	2009.10.22-2019.10.22	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,283,529.43	283,529.43	5.67
7	建水县水务产业投资有限公司	2009.09.27	2009.10.30-2049.10.30	100.00	6,000,000.00	6,000,000.00	6,001,399.86	1,399.86	0.02
8	泸西县水务产业投资有限公司	2009.10.29	2009.11.09-2039.11.09	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,009,162.55	9,162.55	0.18
9	北控城投	2009.07.23	2009.11.11-2059.11.10	50.00	200,000,000.00	200,000,000.00	197,913,201.71	-2,086,798.29	-1.04
10	兰坪县水务产业投资有限公司	2009.09.29	2009.12.15-2039.12.15	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,131,202.87	131,202.87	2.62
11	泸水县水务产业投资有限公司	2009.10.19	2009.12.10-2039.12.10	100.00	5,600,000.00	5,600,000.00	5,601,675.96	1,675.96	0.03
12	昆明瑞源自来水有限责任公司	2009.11.04	2010.12.14-2030.12.14	50.00	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	0.00	0.00
13	大理水务产业投资有限公司	2010.06.11	2010.03.20-2027.03.26	100.00	180,305,365.77	180,305,365.77	239,385,142.04	59,079,776.27	32.77
14	姚安县水务产业投资有限公司	2009.12.17	2010.01.27-2040.01.27	100.00	4,500,000.00	4,500,000.00	4,503,917.92	3,917.92	0.09
15	禄丰县水务产业投资有限公司	2009.12.17	2010.01.26-2040.01.26	100.00	9,000,000.00	9,000,000.00	9,003,464.02	3,464.02	0.04
16	墨江县水务产业投资有限公司	2009.12.26	2010.02.03-2040.02.03	100.00	6,500,000.00	6,500,000.00	6,536,297.56	36,297.56	0.56
17	景谷县水务产业投资有限公司	2009.12.18	2010.02.04-2040.02.04	100.00	5,800,000.00	5,800,000.00	5,871,788.94	71,788.94	1.24
18	双江县水务产业投资有限公司	2009.12.20	2010.01.27-2019.04.22	100.00	5,800,000.00	5,800,000.00	5,800,120.37	120.37	0.00
19	宁洱县水务产业投资有限公司	2009.12.17	2010.01.25-2040.01.25	100.00	6,800,000.00	6,800,000.00	6,862,317.00	62,317.00	0.92
20	云南城投碧水源水务科技有限责任公司	2009.11.16	2010.02.02-2020.02.02	50.00	30,000,000.00	30,000,000.00	30,517,667.87	517,667.87	1.73
21	南涧县水务产业投资有限公司	2009.11.12	2010.03.12-2040.03.12	100.00	3,500,000.00	3,500,000.00	3,501,946.98	1,946.98	0.06
22	沧源佤族自治县水务产业投资有限公司	2010.05.07	2010.06.01-2020.06.01	100.00	3,600,000.00	3,600,000.00	3,600,120.37	120.37	0.00
23	耿马水务产业投资有限公司	2010.05.07	2010.06.03-2020.06.03	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,784.36	784.36	0.02
24	鹤庆县水务产业投资有限公司	2009.12.28	2010.05.19-2020.05.19	100.00	4,000,000.00	4,000,000.00	3,997,579.32	-2,420.68	-0.06
25	勐海水务产业有限公司	2010.7.22	2010.09.14-2040.09.13	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	4,999,709.64	-290.36	-0.01

26	弥渡县水务产业投资有限公司	2010.05.26	2010.09.07-2040.09.07	100.00	4,000,000.00	4,000,000.00	3,999,749.02	-250.98	-0.01
27	云龙县水务产业投资有限公司	2009.11.9	2010.10.19-2020.10.19	100.00	4,000,000.00	4,000,000.00	3,999,660.00	-340.00	-0.01
28	弥勒县水务产业投资有限公司	2010.09.01	2010.12.03-2040.12.03	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00	9,999,201.00	-799.00	-0.01
29	澜沧水务产业投资有限公司	2010.10.19	2010.12.09-2040.12.09	100.00	5,500,000.00	5,500,000.00	5,500,000.00	0.00	0.00
30	景洪市给排水有限责任公司			51.00		132,764,644.34	138,380,973.95	5,616,329.61	4.23
	合计				636,105,365.77	768,870,010.11	833,011,166.24	64,141,156.13	8.34