

## 广西绿城水务股份有限公司关于购买中尧水厂提升改造工程 建设用地使用权暨关联交易的补充公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

广西绿城水务股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 7 月 21 日披露了《广西绿城水务股份有限公司关于购买中尧水厂提升改造工程建设用地使用权暨关联交易的公告》（临 2023-025），公司向控股股东——南宁建宁水务投资集团有限责任公司购买其位于南宁市中尧路 17-2 号的 0204895 地块及地上建筑物、附着设施等，用于中尧水厂提升改造工程项目建设，交易价格根据第三方机构的评估结果，并经交易双方协商确定。现就该交易事项补充公告如下：

### 一、评估方法选择的合理性

#### （一）房屋建筑物类资产

根据《资产评估执业准则-不动产》，评估不动产的方法有市场法、收益法、成本法和假设开发法，根据本次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，评估方法的适用性分析如下：

房屋建筑物类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。评估人员根据评估目的、价值类型、建筑物的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

经分析，因委估房屋建筑物所占用的土地价值已单独测算，建筑物的单独收益难以预测和量化的特点，故不适用收益法评估；因本次委估的是房屋建筑物的价值，市场上没有与委估建筑物类似的不含土地的建筑物单独交易资料，故不适用市场法评估；委估建筑物的建造时间、面积、结构等资料相对较完整，符合成本法的使用条件，故可以采用成本法进行评估。成本法的计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

对于能够继续使用的房屋建筑物类资产，不存在功能性贬值和经济性贬值，且评估采

用的是更新重置成本。成本法的计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

## (二)设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

经分析，由于与委估资产相同或类似型号的机器设备在当地二手市场交易不活跃，难以找到可供比较的交易案例，因此不适合使用市场法。因设备资产的预期收益难以单独计量，而且获利能力难于量化等原因，本次评估不具备采用收益法的适用条件。因委估资现时资产与历史资产具有相同性和可比性，形成资产价值的耗费是必须的，符合成本法的使用条件。而且成本法适用于本次评估目的和价值类型，故采用成本法进行评估。

成本法的计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

本次设备类资产的评估采用更新重置成本，不考虑功能性贬值和经济性贬值，仅考虑其实体性贬值。因此，成本法的计算公式简化为：

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

## (三)土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务时，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

(1)评估对象所在区域近期类似宗地交易不活跃，无法收集到可比案例，故不适宜采用市场法进行评估；

(2)评估对象为公共设施用地，地上建有建筑物。评估对象周边没有公共设施用地出租案例，难以预测其潜在收益或客观收益，故不适宜采用收益法进行评估；

(3)评估对象批准用途和实际用途均为公共设施用地，经过评估人员现场调查并向当地有关部门咨询了解，土地取得费、土地开发费等有关成本费用难以获取，故不适宜采用成本法进行评估；

(4)评估对象为已开发成熟的公共设施用地，宗地上建有建筑物，因此不适宜采用假设

开发法进行评估。

(5)评估对象位于南宁市区内，属于南宁市基准地价辐射范围内，所以可采用基准地价系数修正法进行评估，南宁市现行基准地价估价期日为2020年8月31日，至本次评估基准日相隔时间不长，基准地价现势性强，故适宜采用基准地价系数修正法。

综上所述，根据评估对象的用地特点和本次估价的目的，适宜采用基准地价系数修正法进行评估测算，不具备条件采用市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法进行评估，因此，本次评估采用基准地价系数修正法评估地价。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法计算宗地地价公式如下：

宗地地面单价=[基准地价× $K_1$ × $K_2$ ×(1+ $\Sigma K$ )+X]

式中： $K_1$ ——期日修正系数

$K_2$ ——土地使用权年期修正系数

$\Sigma K$ ——区域及个别因素修正系数

X——开发程度修正值

## 二、评估方法的主要参数及依据

### (一) 房屋建筑重置成本单价

重置成本单价=含税建安工程单价+前期及其他费用+资金成本

#### (1) 含税建安工程单价

由于被评估单位未提供建造房屋建筑物的相关资料，评估人员依据现场核实的房屋建筑工程内容、建筑物特征(结构类型、层高、装修情况、设施情况等)，参照南宁建设工程造价信息 2023 年 1 季度各类房屋建筑物建安造价及其他价格的通告，并对应建安工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的建安工程造价。

#### (2) 前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和国家相关文件规定，以及广西物价局等有关部门规定计取。计算公式为：前期及其他费用=建安工程单价×按收费标准计取的费率。

#### (3) 资金成本

资金成本按正常建设工期，假设建设期间工程投资为均匀投入，建设期按正常建设工

期进行确定，本次评估建设工期为 1 年，参照全国银行间同业拆借中心于评估基准日公布的一年期贷款市场报价利率确定贷款利率计算。于评估基准日，一年期贷款市场报价利率为 3.7%，按单利测算。

资金成本=(建安工程单价+前期及其他费用)×适用利率×正常建设工期×1/2

## (二) 设备类资产重置成本的确定

重置成本=含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费+前期及其他费用+资金成本

### A. 设备购置价的确定

含税设备购置价主要通过《机价网》、《造价通》和市场调查等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的市场购置价格。

### B. 含税设备运杂费的确定

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等。评估中按设备的价值、重量、体积、距离以及交通条件等因素选取运杂费率。

含税设备运杂费=含税设备购置价×运杂费率

### C. 设备安装调试费的确定

含税设备安装调试费=含税设备购置价×安装调试费率

设备安装调试费通常包含设备的调试费用、基础费用、距离1.5米管路及电气控制线路等费用。

设备安装调试费率按不同的设备参照有关标准选取。

### D. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被评估单位的投资额和有关资料、以及国家相关文件规定计取。

### E. 资金成本

资金成本按正常建设工期，设备的正常工期一般是指从设备订货到安装完成投入使用的时间，评估假设资金的投入为均匀投入，设备正常工期为1年，参照全国银行间同业拆借中心于评估基准日公布的一年期贷款市场报价利率确定贷款利率计算。于评估基准日，一年期贷款市场报价利率为3.7%，按单利测算。

资金成本=(含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费+按收费标准费率计算的前期及其他费用)×利率×工期/2

## (三) 确定待估宗地的土地级别、基准地价

待估宗地位于南宁市西乡塘区中尧路 17-2 号，面积为 17328.30 平方米，属于公共管理与公共服务用地二类(公用设施)片区范围，其级别基准地价为 1397 元/平方米。就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

特此公告。

广西绿城水务股份有限公司

2023 年 7 月 22 日