

关于监管工作函的回复函

上海证券交易所上市公司管理一部：

苏州新区高新技术产业股份有限公司于 2023 年 6 月 21 日收到贵所《关于苏州新区高新技术产业股份有限公司资产收购事项的监管工作函》（上证公函【2023】0743 号），关于监管工作函中需评估师发表意见的第三条要求我司答复如下：

三、关于交易作价。公告显示，本次交易采用重置成本法进行评估，评估值为 9.88 亿元，其中污水管网评估值为 9.09 亿元。评估报告显示，大部分污水管网建造时间较长，建安单价采用预算法，成新率取 75%。请公司补充披露预算法的评估过程，成新率等评估参数选取的合理性，并结合资产状态、设计年限、已使用年限、维护成本及折旧情况说明交易作价的合理性。请评估师发表意见。

答复：

（一）污水管网评估过程

本次采用重置成本法对污水管网进行评估，即：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

重置成本 = 建安综合单价（含税） × 管道长度

其中：建安综合单价采用预算法，即依据江苏省现行的工程造价定额和取费标准，确定不同规格型号污水管的综合单价，其中综合单价主要包括人、材、机和其他相关费用，并以含税价作为本次评估的综合单价。



建安综合单价包括分部分项工程费、措施项目费、规费和计入建筑工程中的独立费等，主要根据国家及委估资产所在地政府规定的项目计算。根据《江苏省建设工程费用定额》营改增后调整内容，经测算各项取费率如下：

①企业管理费：一类工程取人工费及机械费之和的 26% 计；

二类工程取人工费及机械费之和的 23% 计；

三类工程取人工费及机械费之和的 20% 计；

②利润率：取人工费及机械费之和的 10% 计；

③现场文明施工费：取分部分项工程费的 1.86% 计；

④临设费：取分部分项工程费的 1.9% 计；

⑤其他措施费：取分部分项工程费的 0.4% 计；

⑥社会保险费：取分部分项工程费+措施项目费的 2.0% 计；

⑦住房公积金：取分部分项工程费+措施项目费的 0.34% 计；

⑧税金：依据增值税一般计税方法，税金按 9% 计。

综上，建安综合单价取费计算过程如下：

序号	项目	计算基数	费率
一	分部分项工程费（元/米）	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)	
1	人工费	《江苏省市政工程计价定额》	
2	材料费	《江苏省市政工程计价定额》	
3	施工机具使用费	《江苏省市政工程计价定额》	
4	企业管理费	(1) + (3)	26%
5	利润	(1) + (3)	10%
二	措施项目费（元/米）	(6) + (7) + (8)	
6	现场文明施工费	(一)	1.86%
7	临设费	(一)	1.90%



8	其他措施费	(一)	0.40%
三	规费(元/米)	(9)+(10)	
9	社会保险费	(一)+(二)	2.00%
10	住房公积金	(一)+(二)	0.34%
四	其他项目(元/米)	检查井等	
五	建安综合单价(元/米) (不含税)	(一)+(二)+(三)+(四)	
六	税金	(五)	9.00%
七	建安综合单价(元/米) (含税)	(一)+(二)+(三)+(四)+(六)	

(二) 成新率的确定

污水管网为地下隐蔽工程，本次成新率的确定主要依据委托方提供的保定金迪地下管线探测工程有限公司出具的《苏州高新区排水管网检测、雨污混接调查项目检测报告》，报告对污水管网所存在的结构性缺陷和功能性缺陷，以及对应的修复等级和养护等级进行了判定。评估人员结合报告分析了结构性缺陷和功能性缺陷对污水管网成新率的影响，分别按报告判定的修复和养护等级对污水管网进行打分，并对结构性缺陷和功能性缺陷对污水管网成新率的影响大小赋予权重，计算得出污水管网的平均成新率为 79%。

由于检测报告现场检测时间主要集中在 2020 年度，考虑到距离本次评估基准日有 2 年，按管网设计年限 50 年计，根据年限法给予 4% 的年限修正，由此计算确定污水管网的综合平均成新率为 75%。

(三) 交易作价的合理性分析

经产权持有人介绍和评估人员调查，目前委估污水管网及泵站资产状态良好，处于正常运作状态。根据《城镇给水排水技术规范 GB50788-2012》，污水管网主体结构和地下干



管的结构设计使用年限不低于 50 年。经调查了解约 500 公里为 10 年前原始建造，其余为近 10 年内建造，随着城市更新行动的实施，大部分污水管网已陆续更新。产权持有人目前建立了排水管网常态化检查修复制度和 8-10 年为周期的排查机制，污水管网的检测维修机制属于常态化滚动维修更新机制，在运营过程中不断进行维修养护及更新，以确保污水管网正常使用和运作，满足城市基本排水需求。经调查了解目前产权持有人对污水管网维修养护成本投入约 3 万元/公里/年，按本次委估 655.46 公里污水管网计，年维护成本约 2,000 万元。产权持有人按原事业单位会计制度未对委估资产计提折旧。

委估污水管网维修维护制度健全，检测维修维护措施得当，常态化滚动维修更新机制使得资产状态良好，运作状态正常。综上分析，采用造价预算法确定重置成本和管网检测评分法确定成新状况形成的评估结果作为交易作价具有合理性。

特此函复。

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

2023 年 6 月 29 日

