

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

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

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5353180025202400018
合同编号：	2023ZHJQV1097
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	云南中和金乾评报字（2023）第ZHJQV1097号
报告名称：	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
评估结论：	89,952,605.17元
评估报告日：	2024年01月23日
评估机构名称：	云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司
签名人员：	杨利昌（资产评估师） 会员编号：53070016 逯旭（资产评估师） 会员编号：53190104
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年02月19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	24
九、 评估假设	26
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	33
资产评估报告附件	35

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：市场价格

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關报告情况：

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管的经验;

(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

①V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。

②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机、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)



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。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年3月31日

表1
产权持有人：大理水务产业投资有限公司
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

资产评估汇总表

评估基准日：2023年3月31日

表2
产权持有人：大理水务产业投资有限公司
金额单位：人民币元

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	25,713,084.20	28,552,073.67	2,838,989.47	11.04
2	构筑物及其他辅助设施	30,699,245.21	33,752,943.27	3,053,698.06	9.95
	房屋建筑物类合计	56,412,329.41	62,305,016.94	5,892,687.53	10.45
3	机器设备	15,270,220.01	17,597,474.48	2,327,254.47	15.24
4	电子设备	216,936.42	163,908.75	-53,027.67	-24.44
	设备类合计	15,487,156.43	17,761,383.23	2,274,226.80	14.68
5	在建工程	1,330,000.00	6,171,457.00	4,841,457.00	364.02
6	土地使用权	2,601,603.94	3,714,748.00	1,113,144.06	42.79
	资产总计	75,831,089.78	89,952,605.17	14,121,515.39	18.62

房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

产权持有人：大理水务产业投资有限公司

金额单位:人民币															
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积	层数	坐落	账面价值		评估价值			增值率 %	备注
									原值	净值	原值(不含税)	净值(不含税)	成新率%		
1	未办证	取水站	框架	2018/208		1,124.96	2	净永厂厂区部分	5,873,424.08	4,662,764.54	8,057,800.00	84	6,768,552.00	7,377,721.68	45.16 有设备层
2		机支护工程		2018/208				净永厂厂区部分	6,261,873.33	4,971,144.69	-	-	-	-	-100.00 在主体工程进行评估
3	未办证	综合楼	框架	2018/208	m²	1,240.42	3	净永厂厂区部分	2,515,355.05	1,996,876.28	5,048,500.00	84	4,240,740.00	4,622,406.60	112.37
4	未办证	大门、传达室	框架	2018/208	m²	18.72	1	净永厂厂区部分	146,047.26	92,127.02	152,000.00	84	127,680.00	139,171.20	38.59
5	未办证	机修、仓库	框架	2018/208	m²	111.72	1	净永厂厂区部分	325,472.03	258,384.10	549,800.00	84	461,832.00	503,366.88	78.74
6	未办证	运水泵房	框架	2018/208	m²	332.96	1	净永厂厂区部分	1,333,178.75	1,056,377.28	1,950,600.00	84	1,672,104.00	1,822,563.36	57.99 有设备层
7	未办证	配电间	框架	2018/208	m²	31.71	1	净永厂厂区部分	420,896.67	334,129.34	473,900.00	84	398,076.00	433,922.84	19.13 有设备层
8	未办证	取水车间	框架	2018/208	m²	207.90	1	净永厂厂区部分	848,597.39	649,864.00	1,231,000.00	84	1,034,040.00	1,127,103.60	59.12
9	未办证	曝气池	框架/剪力墙	2018/208	m²	290.20	2	净永厂厂区部分	2,859,796.07	2,270,288.65	3,386,500.00	84	2,844,680.00	3,100,679.40	25.30 地下为水池,容积1400
10	未办证	工艺池	框架/剪力墙	2018/208	m²	271.42	2	净永厂厂区部分	2,359,766.26	1,873,358.44	2,855,300.00	84	2,388,452.00	2,614,312.68	28.03 地下为水池,容积1400
11	未办证	加氯加药间	框架	2018/208	m²	453.84	2	净永厂厂区部分	1,725,829.36	1,370,952.80	2,431,400.00	84	2,042,376.00	2,236,189.84	49.07
12	未办证	反冲泵机房	框架	2018/208	m²	154.86	1	净永厂厂区部分	938,402.94	744,974.64	1,237,400.00	84	1,038,416.00	1,132,563.44	36.52 有设备层
13	未办证	值班室	框架	2018/208	m²	37.80	1	高区加压泵站-厂区部分	535,475.65	425,100.74	599,700.00	84	503,748.00	549,865.32	18.50
14	未办证	加药泵房及配电间	框架	2018/208	m²	231.41	1	高区加压泵站-厂区部分	2,698,624.82	2,132,844.27	3,086,300.00	84	2,592,452.00	2,825,846.28	21.55
15		凭证部分		2018/208				高区加压泵站-厂区部分	3,591,462.15	2,851,172.01	-	-	-	-	-100.00 在主体工程进行评估
16	未办证	山前值班室	砖混	2002/111	m²	30.00	1	老厂区	62,610.00	21,572.29	123,500.00	57	70,395.00	76,730.55	226.32
合 计						4,537.92			32,424,772.84	25,713,094.20	31,223,700.00		26,194,563.00	28,552,072.67	1.87

金额单位：人民币元

构筑物及其他辅助设施评估明细表

可也。其日：2023年3月31日

来源: 人民日报

版权所有人：

金華市城區、人民路、																
序號	資產編號	名稱	進場、步數	建成年份	長度(m)	管徑(mm)	面積(m²)	體積(m³)	壁厚(mm)	單位	電壓	原值	淨值	原值(不含稅)	淨值(不含稅)	增值率%
1	1	起步管工程	起步管	2015年10月	215.00	DN600	12.88	8.00	12.88	m	起步管	1,074,453.71	8,074,453.71	-	-	-100.00
1.1	1.1	起步管	起步管	2015年10月	215.00	DN600	12.88	8.00	12.88	m	起步管	7,174.00	7,174.00	75	7,174.258.00	8,483,758.00
1.2	1.2	起步管	起步管	2015年10月	42.00	DN600	8.00	8.00	42.00	m	起步管	42.00	42.00	75	25,400.00	25,345.54
1.3	1.3	起步管	起步管	2015年10月	7.15.00	DN600	4.00	4.00	7.15.00	m	起步管	4.00	4.00	75	4,074.00	4,822.45
1.4	1.4	起步管	起步管	2015年10月	7.15.00	DN600	4.00	4.00	7.15.00	m	起步管	4.00	4.00	75	3,452.542.00	3,175,234.62
2	2	起步管工程	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	2,306,540.54	1,851,051.25	-	-	-100.00
2.1	2.1	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	470.00	470.00	75	3,014,075.00	3,446,840.75
2.2	2.2	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3	3	起步管工程	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.1	3.1	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.2	3.2	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.3	3.3	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.4	3.4	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.5	3.5	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.6	3.6	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.7	3.7	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.8	3.8	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.9	3.9	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.10	3.10	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.11	3.11	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.12	3.12	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.13	3.13	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.14	3.14	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.15	3.15	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.16	3.16	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.17	3.17	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.18	3.18	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.19	3.19	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.20	3.20	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.21	3.21	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.22	3.22	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.23	3.23	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.24	3.24	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.25	3.25	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.26	3.26	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.27	3.27	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.28	3.28	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.29	3.29	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.30	3.30	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.31	3.31	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.32	3.32	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.33	3.33	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.34	3.34	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.35	3.35	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.36	3.36	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.37	3.37	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.38	3.38	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.39	3.39	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.40	3.40	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.41	3.41	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.42	3.42	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.43	3.43	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.44	3.44	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.45	3.45	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.46	3.46	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.47	3.47	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.48	3.48	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.49	3.49	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.50	3.50	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.51	3.51	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.52	3.52	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.53	3.53	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.54	3.54	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.55	3.55	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.56	3.56	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.57	3.57	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.58	3.58	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.59	3.59	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.60	3.60	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.61	3.61	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.62	3.62	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.63	3.63	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.64	3.64	起步管	起步管	2015年10月	470.00	DN600	2.00	2.00	470.00	m	起步管	1,054,500.00	75	1,054,500.00	1,275,752.75	
3.																

严俊所有单位负责人，均经
调查属实。2003年10月30日

评估人姓： 梁思敏

构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2012年5月31日

产权所有人：大理永泰产城投资有限公司

评估单位：人民建筑

序号	资产编号	名称	规格、型号	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	口径 (cm)	面积 (m ²)	体积 (m ³)	层数 (层)	用途	账面价值				净值 (元)	净值 (万元)	净值 (元)	净值 (万元)	净值 (元)	净值 (万元)	备注
												原值 (元)	净值 (元)	净值 (元)	净值 (元)							
15.11		排水管道	DN1200*4.5	2008.08	374.00		DN1200*4.5				排水管道	107,300.00	84	944,733.00	157,257.86							
15.12		排水管道	DN1000*4	2008.08	195.00		DN1000*4				排水管道	89,800.00	84	75,433.00	82,259.86							
15.13		排水管道	DN600*4	2008.08	44.00		DN600*4				排水管道	12,100.00	84	9,364.00	15,666.76							
15.14		排水管道	DN400*4	2008.08	377.20		DN400*4	377.20			排水管道	145,300.00	75	130,025.00	178,837.26							
15.15		排水管道	DN300*4	2008.08	432.00		DN300*4	432.00			排水管道	256,300.00	75	217,205.00	151,175.25							
15.16		排水管道	DN200*4	2008.08	895.35		DN200*4	895.35			排水管道	1,568,600.00	83	1,318,536.00	1,437,206.47							
16		排水管道	DN1500*4.5	2008.08	548,205.56		DN1500*4.5	548,205.56			排水管道	305,300.00	32	265,300.00	428,667.00							
17		排水管道	DN1200*4.5	2008.08	421,639.67		DN1200*4.5	421,639.67			排水管道	251,500.00	32	211,500.00	122,555.17							
18		排水管道	DN1000*4	2008.08	1,065,543.12		DN1000*4	1,065,543.12			排水管道	208,700.00	30	188,700.00	97,874.90							
合 计					28,274,835.21			28,274,835.21				38,401,300.00		31,656,000.00	31,752,541.79							

机器设备评估明细表

评估基准日: 2023年1月31日

产权持有人: 天津泰达环保有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	部门/生产线	分备名称/材料	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估价值	账面净值	成新率	备注
1	02000007	多室离心机	400L/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	4,004.20	8,000.00	4,004.20	8,000.00	48	4,004.20
2	02000008	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	16,571.50	15,500.00	16,571.50	15,500.00	74	16,571.50
3	02000009	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	1,525.00	1,500.00	1,525.00	1,500.00	57	1,525.00
4	02000010	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	45	1,000.00
5	02000011	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	2,180.00	2,180.00	2,180.00	2,180.00	45	2,180.00
6	02000012	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	45	2,500.00
7	02000013	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	45	8,000.00
8	02000014	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	15,250.00	15,250.00	15,250.00	15,250.00	74	15,250.00
9	02000015	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	20,300.00	20,300.00	20,300.00	20,300.00	45	20,300.00
10	02000016	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	40,281.00	40,281.00	40,281.00	40,281.00	45	40,281.00
11	02000017	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	74	2,800.00
12	02000018	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	7,681.14	7,681.14	7,681.14	7,681.14	45	7,681.14
13	02000019	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	45	11,400.00
14	02000020	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	17,500.00	17,500.00	17,500.00	17,500.00	45	17,500.00
15	02000021	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00	45	19,000.00
16	02000022	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	5	2018/10/25	2018/10/25	88,372.47	88,372.47	88,372.47	88,372.47	35	88,372.47
17	02000023	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	18,800.00	18,800.00	18,800.00	18,800.00	60	18,800.00
18	02000024	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	6	2018/10/25	2018/10/25	12,845.89	12,845.89	12,845.89	12,845.89	75	12,845.89
19	02000025	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	0.00	0.00	0.00	0.00	75	0.00
20	02000026	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	3	2018/10/25	2018/10/25	2,941,541.54	2,941,541.54	2,941,541.54	2,941,541.54	72	2,941,541.54
21	02000027	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	380,503.31	380,503.31	380,503.31	380,503.31	72	380,503.31
22	02000028	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	14,694.84	14,694.84	14,694.84	14,694.84	45	14,694.84
23	02000029	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	250,202.11	250,202.11	250,202.11	250,202.11	71	250,202.11
24	02000030	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	3	2018/10/25	2018/10/25	55,670.84	55,670.84	55,670.84	55,670.84	45	55,670.84
25	02000031	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	3	2018/10/25	2018/10/25	35,457.47	35,457.47	35,457.47	35,457.47	45	35,457.47
26	02000032	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	3	2018/10/25	2018/10/25	128,700.00	128,700.00	128,700.00	128,700.00	45	128,700.00
27	02000033	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	3	2018/10/25	2018/10/25	121,450.00	121,450.00	121,450.00	121,450.00	45	121,450.00
28	02000034	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	3	2018/10/25	2018/10/25	21,858.58	21,858.58	21,858.58	21,858.58	45	21,858.58
29	02000035	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	3	2018/10/25	2018/10/25	80,745.47	80,745.47	80,745.47	80,745.47	45	80,745.47
30	02000036	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	107,871.15	107,871.15	107,871.15	107,871.15	45	107,871.15
31	02000037	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	14,695.05	14,695.05	14,695.05	14,695.05	45	14,695.05
32	02000038	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	4	2018/10/25	2018/10/25	1,955.05	1,955.05	1,955.05	1,955.05	58	1,955.05
33	02000039	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	278.25	278.25	278.25	278.25	58	278.25
34	02000040	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	152.49	152.49	152.49	152.49	58	152.49
35	02000041	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	177.12	177.12	177.12	177.12	58	177.12
36	02000042	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	52,145.45	52,145.45	52,145.45	52,145.45	58	52,145.45
37	02000043	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	22,582.25	22,582.25	22,582.25	22,582.25	45	22,582.25
38	02000044	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	255,578.65	255,578.65	255,578.65	255,578.65	45	255,578.65
39	02000045	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	257.75	257.75	257.75	257.75	58	257.75
40	02000046	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	473.40	473.40	473.40	473.40	58	473.40
41	02000047	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	61,448.47	61,448.47	61,448.47	61,448.47	58	61,448.47
42	02000048	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	7,113.52	7,113.52	7,113.52	7,113.52	65	7,113.52
43	02000049	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	4	2018/10/25	2018/10/25	180,804.03	180,804.03	180,804.03	180,804.03	45	180,804.03
44	02000050	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	147,802.28	147,802.28	147,802.28	147,802.28	45	147,802.28
45	02000051	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	115,450.75	115,450.75	115,450.75	115,450.75	75	115,450.75
46	02000052	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	65,501.97	65,501.97	65,501.97	65,501.97	45	65,501.97
47	02000053	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	1	2018/10/25	2018/10/25	54,445.56	54,445.56	54,445.56	54,445.56	75	54,445.56
48	02000054	刮板机	1000/12	固本厂	固本厂	固本厂	台/套	2	2018/10/25	2018/10/25	338,718.37	338,718.37	338,718.37	338,718.37	75	338,718.37

产权持有人: 天津泰达环保有限公司

评估基准日: 2023年1月31日

金额单位: 人民币元

评估人: 陈世斌

机器设备评估明细表

评估基准日: 2022年3月31日

资产提供方: 大理永泰产业投资有限公司

评估单位: 人民资产评估

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	部门/生产线	使用地点/状况	计量单位	数量	购置日期	原值	净值	原值(不含税)	净值(不含税)	净值(含税)	增值率	备注
45		配电箱 (B-A44, A45, A46, A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	6	2018/02/28	718,832.82	422,458.94	695,598.00	518,625.00	595,391.25	22.35	
46		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	118,821.54	66,861.96	112,000.00	64,380.00	81,587.00	22.78	
47		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	74,245.89	43,638.09	71,400.00	39,500.00	58,348.50	22.71	
48		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	582,877.88	343,187.73	561,700.00	421,275.00	495,138.75	22.75	
49		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	72,555.29	42,614.94	69,700.00	37,275.00	56,878.75	22.67	
50		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	1,131,821.81	668,238.27	1,093,300.00	646,480.00	841,480.25	18.87	
51		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	48,547.37	28,447.45	46,000.00	23,500.00	33,955.00	22.88	
52		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	7,877.45	4,595.42	7,500.00	4,175.00	5,947.75	26.14	
53		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	6,180.48	3,601.82	5,900.00	3,241.50	4,360.00	20.74	
54		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	6,341.12	3,726.55	6,000.00	3,450.00	4,505.00	20.74	
55		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	25,547.27	15,437.25	24,000.00	12,550.00	16,775.00	21.02	
56		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	5,139.25	3,085.15	4,900.00	2,575.00	3,475.00	21.60	
57		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	3,255.43	1,958.85	3,100.00	1,590.00	2,141.00	19.80	
58		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	521,185.80	306,250.38	500,000.00	268,540.00	358,788.00	41.05	
59		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	25,100.50	14,784.57	23,800.00	12,150.00	16,678.34	18.95	
60		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	172,488.18	101,385.75	165,900.00	86,212.50	114,881.58	5.05	
61		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	138,200.28	81,227.20	132,900.00	67,782.00	91,449.78	5.07	
62		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	4	2018/02/28	5,394.31	3,184.11	5,000.00	2,670.00	3,570.00	20.82	
63		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	4	2018/02/28	6,301.24	3,701.95	6,000.00	3,300.00	4,350.00	4.84	
64		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	4	2018/02/28	125,573.25	75,453.25	120,900.00	69,480.00	93,660.00	5.03	
65		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	4	2018/02/28	18,445.51	10,545.51	17,500.00	8,750.00	11,625.00	4.56	
66		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	4	2018/02/28	1,141.27	673.67	1,100.00	590.00	783.63	4.05	
67		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	4	2018/02/28	5,884.81	3,428.81	5,600.00	2,850.00	3,875.00	4.81	
68		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	2,567.21	1,547.21	2,400.00	1,200.00	1,600.00	4.79	
69		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	257,205.15	151,522.05	246,000.00	124,200.00	164,700.00	17.82	
70		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	1,082.05	648.05	1,000.00	580.00	768.00	17.85	
71		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	472.71	277.84	450.00	253.85	333.00	48.50	
72		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	28,061.50	16,454.32	26,600.00	14,375.00	19,437.50	41.54	
73		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	1,353,851.31	795,775.11	1,308,500.00	727,200.00	981,214.00	18.55	
74		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	187,256.48	104,545.52	179,500.00	97,500.00	131,500.00	17.85	
75		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	14,436.00	8,545.52	13,800.00	7,800.00	10,400.00	17.85	
76		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	170,480.82	99,595.55	163,600.00	87,375.00	116,750.00	43.81	
77		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	78,237.84	46,984.17	75,200.00	43,815.00	58,541.44	5.15	
78		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	17,008.18	9,945.36	16,500.00	7,800.00	10,400.00	17.85	
79		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	75,036.82	44,545.52	72,000.00	41,500.00	54,500.00	17.85	
80		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	37,585.50	22,200.00	36,000.00	21,000.00	27,600.00	17.85	
81		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	288,118.81	169,341.71	277,000.00	147,500.00	194,500.00	43.81	
82		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	2,206.20	1,256.11	2,100.00	1,175.00	1,550.00	4.73	
83		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	1,030.49	583.79	1,000.00	550.00	725.00	4.39	
84		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	4	2018/02/28	2,347.43	1,326.50	2,200.00	1,100.00	1,450.00	4.78	
85		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	2,438.98	1,407.01	2,300.00	1,150.00	1,525.00	4.52	
86		配电箱 (B-A44)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	2,857.37	1,675.42	2,700.00	1,350.00	1,800.00	4.75	
87		配电箱 (B-A45)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	44,221.27	25,997.05	42,500.00	24,000.00	31,500.00	41.56	
88		配电箱 (B-A46)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	2	2018/02/28	40,115.57	23,575.56	38,500.00	22,000.00	29,000.00	41.56	
89		配电箱 (B-A11)	KYN28A-12		配电箱	配电箱	台/套	1	2018/02/28	551.04	315.03	530.00	285.00	375.00	48.87	

资产评估师: 孙国良
评估日期: 2022年10月15日

评估人员: 孙国良

评估日期: 2022年10月15日

机器设备评估明细表

2008年3月18日

[illegible]

资产台账表: A10000													
序号	设备型号	设备名称	规格型号	生产厂家	部门/生产线	核算单位	购置日期	购置价值			折旧价值		备注
								原值	净值	净值率	净值(不含税)	净值(含税)	
94	可编程控制器	欧姆龙 CPM2A	欧姆龙 CPM2A	欧姆龙	设备部	设备部	2018/02/28	1,844.54	2,781.98	151.35%	1,844.54	2,781.98	-8.85
95	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	10,271.14	10,271.14	100.00%	10,271.14	10,271.14	-4.41
96	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	8,295.25	5,695.25	68.66%	8,295.25	5,695.25	-5.58
97	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	5,884.02	3,447.28	58.59%	5,884.02	3,447.28	-20.40
98	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	5,884.02	3,447.28	58.59%	5,884.02	3,447.28	-31.43
99	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	10,176.50	6,400.00	62.90%	10,176.50	6,400.00	-41.98
100	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	8,295.25	5,695.25	68.66%	8,295.25	5,695.25	-4.37
101	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	8,295.25	5,695.25	68.66%	8,295.25	5,695.25	-5.07
102	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	8,295.25	5,695.25	68.66%	8,295.25	5,695.25	-5.07
103	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	8,295.25	5,695.25	68.66%	8,295.25	5,695.25	-5.07
104	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	8,295.25	5,695.25	68.66%	8,295.25	5,695.25	-5.07
105	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	8,295.25	5,695.25	68.66%	8,295.25	5,695.25	-4.72
106	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	168,490.28	168,490.28	100.00%	168,490.28	168,490.28	8.02
107	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	178,887.28	178,887.28	100.00%	178,887.28	178,887.28	8.02
108	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	160,706.90	160,706.90	100.00%	160,706.90	160,706.90	-15.80
109	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	21,652.36	21,652.36	100.00%	21,652.36	21,652.36	-4.45
110	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	18,233.72	18,233.72	100.00%	18,233.72	18,233.72	4.45
111	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	55,439.25	52,578.13	94.85%	55,439.25	52,578.13	-20.94
112	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	26,152.28	26,152.28	100.00%	26,152.28	26,152.28	-20.94
113	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	193,740.20	193,740.20	100.00%	193,740.20	193,740.20	-8.58
114	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	14,255.08	14,255.08	100.00%	14,255.08	14,255.08	-20.82
115	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	14,255.08	14,255.08	100.00%	14,255.08	14,255.08	-20.82
116	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	48,727.91	48,727.91	100.00%	48,727.91	48,727.91	8.11
117	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	27,832.36	27,832.36	100.00%	27,832.36	27,832.36	1.94
118	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	11,210.86	11,210.86	100.00%	11,210.86	11,210.86	-20.81
119	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	1,873.28	1,873.28	100.00%	1,873.28	1,873.28	-4.45
120	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	1,971.00	1,971.00	100.00%	1,971.00	1,971.00	-4.36
121	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	7,588.00	7,588.00	100.00%	7,588.00	7,588.00	4.21
122	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	17,830.00	17,830.00	100.00%	17,830.00	17,830.00	6.51
123	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	40,282.00	40,282.00	100.00%	40,282.00	40,282.00	-4.50
124	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	85,855.00	85,855.00	100.00%	85,855.00	85,855.00	-5.15
125	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	103,308.00	103,308.00	100.00%	103,308.00	103,308.00	20.87
126	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	81,165.00	81,165.00	100.00%	81,165.00	81,165.00	35.94
127	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	100,706.90	100,706.90	100.00%	100,706.90	100,706.90	8.51
128	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	400.54	400.54	100.00%	400.54	400.54	-3.46
129	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	1,563.72	1,563.72	100.00%	1,563.72	1,563.72	-10.65
130	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	22,374.86	22,374.86	100.00%	22,374.86	22,374.86	-4.38
131	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	15,425.00	15,425.00	100.00%	15,425.00	15,425.00	-4.41
132	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	8,120.00	8,120.00	100.00%	8,120.00	8,120.00	4.53
133	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	2,844.50	2,844.50	100.00%	2,844.50	2,844.50	4.82
134	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	5,395.50	5,395.50	100.00%	5,395.50	5,395.50	6.65
135	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	5,220.00	5,220.00	100.00%	5,220.00	5,220.00	-4.58
136	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	18,144.14	18,144.14	100.00%	18,144.14	18,144.14	-4.51
137	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	10,374.00	10,374.00	100.00%	10,374.00	10,374.00	8.16
138	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	6,204.00	6,204.00	100.00%	6,204.00	6,204.00	-4.41
139	工业计算机	戴尔 D430	戴尔 D430	戴尔	设备部	设备部	2018/02/28	15,444.00	15,444.00	100.00%	15,444.00	15,444.00	8.55

严保持有单位负责人：郭磊
地质日期：2022年10月25日

通信地址：550016

周江勇，男

振興貿易試驗場

评估日期: 2015年10月19日

[illegible]

机器设备评估明细表

评估基准日: 2023年5月31日

[illegible]

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	部门/生产厂	分装地点/测试部门	计算单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值	账面净值	折旧率(%)	评估价值	备注
											原值	净值	账面原值	账面净值	
230	230	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
231	231	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
232	232	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
233	233	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
234	234	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
235	235	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
236	236	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
237	237	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
238	238	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
239	239	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
240	240	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
241	241	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
242	242	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
243	243	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
244	244	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
245	245	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
246	246	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
247	247	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
248	248	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
249	249	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
250	250	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
251	251	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
252	252	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
253	253	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
254	254	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
255	255	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
256	256	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
257	257	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
258	258	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
259	259	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
260	260	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
261	261	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
262	262	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
263	263	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
264	264	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
265	265	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
266	266	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
267	267	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
268	268	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
269	269	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
270	270	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
271	271	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
272	272	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
273	273	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
274	274	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
275	275	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
276	276	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
277	277	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75
278	278	配电箱 (PMS-4)	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	配电箱	3	2018/03/08	2018/03/08	15,004.74	8,119.03	75	10,885.71	20.75

电子设备评估明细表

评估基准日: 2023年3月31日

表6
金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	分用途点或用途	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值				评估价值				增值率%	备注
									原值	净值	净值(不含税)	成新率%	原值(不含税)	净值(不含税)	净值(不含税)	成新率%		
1	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2017/9/25	2017/9/25	5,370.00	161.30	4,500.00	15	675.00	735.75	675.00	318.99		
2	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	67,352.48	11,820.35	56,600.00	15	8,450.00	9,254.30	8,450.00	-28.17		
3	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	2	2018/2/28	2018/2/28	9,311.18	1,634.33	7,600.00	15	1,170.00	1,275.30	1,170.00	-28.40		
4	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	62,666.35	10,997.95	52,700.00	15	7,965.00	8,816.45	7,965.00	-28.12		闲置
5	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	9,158.61	1,607.34	7,700.00	15	1,155.00	1,258.95	1,155.00	-28.14		
6	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	7,845.51	1,377.00	6,600.00	15	990.00	1,078.30	990.00	-28.14		
7	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	2	2018/2/28	2018/2/28	1,832.18	321.59	1,500.00	15	225.00	245.25	225.00	-28.03		
8	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	10,998.68	1,928.68	9,000.00	15	1,380.00	1,504.20	1,380.00	-28.45		
9	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	6,541.30	1,148.87	5,500.00	15	825.00	895.25	825.00	-28.14		
10	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	6	2018/2/28	2018/2/28	5,616.22	985.65	4,700.00	15	705.00	768.45	705.00	-28.47		
11	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	6	2018/2/28	2018/2/28	4,864.36	859.66	4,100.00	15	515.00	558.45	515.00	-28.46		
12	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	6	2018/2/28	2018/2/28	4,864.36	859.66	4,100.00	15	515.00	558.45	515.00	-28.46		
13	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	12,586.05	2,208.83	10,600.00	15	1,590.00	1,733.10	1,590.00	-28.02		
14	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	6,293.03	1,104.42	5,300.00	15	765.00	836.55	765.00	-28.02		
15	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	2,525.41	513.47	2,300.00	15	375.00	408.75	375.00	-28.96		
16	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	22,182.75	3,864.82	18,700.00	15	2,805.00	3,057.45	2,805.00	-27.96		
17	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	27,213.08	4,775.94	22,500.00	15	3,435.00	3,744.15	3,435.00	-28.06		
18	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	3,401.64	596.98	3,000.00	15	450.00	495.00	450.00	-28.19		
19	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	6	2018/2/28	2018/2/28	3,401.64	596.98	3,000.00	15	450.00	495.00	450.00	-28.19		
20	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	4	2018/2/28	2018/2/28	7,863.60	1,313.37	6,500.00	15	845.00	920.05	845.00	-28.35		
21	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	4	2018/2/28	2018/2/28	1,088.52	191.04	900.00	15	135.00	147.15	135.00	-28.33		
22	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	4	2018/2/28	2018/2/28	4,422.13	776.08	3,700.00	15	555.00	604.95	555.00	-28.49		
23	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	4,081.96	716.38	3,500.00	15	525.00	572.25	525.00	-28.72		
24	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	6	2018/2/28	2018/2/28	6,803.20	1,183.98	5,700.00	15	855.00	931.95	855.00	-28.39		
25	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	2,943.00	516.50	2,500.00	15	375.00	408.75	375.00	-27.40		
26	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	4,422.13	776.08	3,700.00	15	555.00	598.55	555.00	-28.49		
27	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	10	2018/2/28	2018/2/28	3,401.64	596.98	3,000.00	15	450.00	495.00	450.00	-28.62		
28	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	3,401.64	596.98	3,000.00	15	450.00	495.00	450.00	-28.62		
29	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	21.00	21.00	18.00	15	15.00	16.25	15.00	-28.57		
30	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	10	2018/2/28	2018/2/28	28,913.91	5,074.36	24,300.00	15	3,645.00	3,972.65	3,645.00	-28.17		
31	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	6,541.30	1,148.87	5,500.00	15	825.00	895.25	825.00	-28.14		
32	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	2	2018/2/28	2018/2/28	9,311.18	1,634.33	7,600.00	15	1,170.00	1,275.30	1,170.00	-28.40		
33	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	2	2018/2/28	2018/2/28	35,618.65	6,251.68	29,500.00	15	4,485.00	4,888.65	4,485.00	-28.25		
34	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	1	2018/2/28	2018/2/28	67,352.48	11,820.35	56,600.00	15	8,450.00	9,254.30	8,450.00	-28.17		
35	03000130 西永厂生产通用电机	电机台154550		电机台154550	台/套	2	2018/2/28	2018/2/28	107,355.55	18,840.91	90,200.00	15	13,530.00	14,747.70	13,530.00	-28.19		

共17页, 第13页

评估人: 陈世敏

产权持有人: 大理水务产业投资有限公司
评估日期: 2023年10月25日

电子设备评估明细表

评估基准日: 2023年3月31日

表6
金额单位: 人民币元

产权所有人: 大理水务产业投资有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	存放地点或使用部门	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值			评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值(不含税)	净值(不含税)	净值(不含税)	净值(不含税)		
37	PLC编程软件STEP 5	BEST 810-4C10-00A5		厂部	套	1	2018/02/28	2018/02/28	31,002.58	5,441.03	26,100.00	3,915.00	3,915.00	3,915.00	-28.05	
38	笔记本电脑	DELL 5520-3030-00A0		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,256.37	1,584.07	3,500.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	-28.05	
39	光纤交换机	2018年10月, 10个光口, 多模		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	41,061.21	7,209.75	34,500.00	5,175.00	5,175.00	5,175.00	-28.22	
40	地磅打印机	HP OfficeJet Pro 8730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,755.58	1,070.35	4,800.00	720.00	720.00	720.00	-28.14	
41	激光打印机	HP LaserJet Pro 4001dn		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	3,153.16	1,607.34	2,700.00	1,155.00	1,155.00	1,155.00	-28.14	
42	扫描仪	HP DesignJet Z6800		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	14,261.21	2,525.67	12,100.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	-28.14	
43	服务器	HP ProLiant DL380 Gen9		厂部	台	2	2018/02/28	2018/02/28	23,278.52	4,085.45	19,800.00	2,900.00	2,900.00	2,900.00	-28.04	
44	工控机	研华 6U-630		厂部	台	4	2018/02/28	2018/02/28	3,654.36	643.10	3,100.00	465.00	465.00	465.00	-27.68	
45	UPS	CPS 8.5kW		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	10,969.63	1,928.68	9,200.00	1,380.00	1,380.00	1,380.00	-28.45	
46	系统软件	用友U8 V10.1		厂部	套	1	2018/02/28	2018/02/28	11,774.35	2,006.40	9,900.00	1,465.00	1,465.00	1,465.00	-28.14	
47	服务器	戴尔R730		厂部	台	25	2018/02/28	2018/02/28	22,110.64	3,880.41	18,600.00	2,780.00	2,780.00	2,780.00	-28.10	
48	服务器	戴尔R730		厂部	台	25	2018/02/28	2018/02/28	1,433.36	251.56	1,200.00	150.00	150.00	150.00	-28.45	
49	服务器	戴尔R730		厂部	台	8	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
50	服务器	戴尔R730		厂部	台	8	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
51	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
52	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
53	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
54	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
55	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
56	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
57	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
58	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
59	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
60	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
61	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
62	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
63	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
64	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
65	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
66	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
67	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	5,939.66	1,042.45	5,200.00	810.00	810.00	810.00	-28.05	
68	服务器	戴尔R730		厂部	台	22	2018/02/28	2018/02/28	23,818.45	4,130.15	20,100.00	3,015.00	3,015.00	3,015.00	-27.87	
69	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	37,503.21	5,774.51	-	-	-	-	-100.00	报废
70	服务器	戴尔R730		厂部	台	7	2018/02/28	2018/02/28	232,666.04	40,836.56	195,800.00	25,340.00	25,340.00	25,340.00	-28.15	
71	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	0.00	0.00	-	-	-	-	-	报废
72	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	0.00	0.00	-	-	-	-	-	报废
73	服务器	戴尔R730		厂部	台	2	2018/02/28	2018/02/28	0.00	0.00	-	-	-	-	-	报废
74	服务器	戴尔R730		厂部	台	2	2018/02/28	2018/02/28	1,340,556.97	216,906.42	1,000,500.00	150,375.00	150,375.00	150,375.00	-28.68	
75	服务器	戴尔R730		厂部	台	22	2018/02/28	2018/02/28	23,818.45	4,130.15	20,100.00	3,015.00	3,015.00	3,015.00	-27.87	
76	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	37,503.21	5,774.51	-	-	-	-	-100.00	报废
77	服务器	戴尔R730		厂部	台	7	2018/02/28	2018/02/28	232,666.04	40,836.56	195,800.00	25,340.00	25,340.00	25,340.00	-28.15	
78	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	0.00	0.00	-	-	-	-	-	报废
79	服务器	戴尔R730		厂部	台	1	2018/02/28	2018/02/28	0.00	0.00	-	-	-	-	-	报废
80	服务器	戴尔R730		厂部	台	2	2018/02/28	2018/02/28	0.00	0.00	-	-	-	-	-	报废
81	服务器	戴尔R730		厂部	台	2	2018/02/28	2018/02/28	1,340,556.97	216,906.42	1,000,500.00	150,375.00	150,375.00	150,375.00	-28.68	
82	服务器	戴尔R730		厂部	台	22	2018/02/28	2018/02/28	23,818.45	4,130.15	20,100.00	3,015.00	3,015.00	3,015.00	-27.87	

电子设备评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

表6
金额单位：人民币元

产权持有人：大阳高基光电股份有限公司																
序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	存放地点或用途 部门	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值				增值率%	备注
									原值	净值	原值(不含税)	减值率%	净值(不含税)	净值(含税)		
									1,240,555.57	216,535.42	1,002,500.00		150,375.00	163,908.75	-30.68	
合 计																

大理市人民政府

大理水务产业投资有限公司

大理市第四水厂改扩建及管网工程
BOT 项目

特
许
经
营
协
议

2014 年 8 月

甲 方：中国云南省大理市人民政府
法定地址：大理市苍山路 51 号

乙 方：大理水务产业投资有限公司
注册地址：大理市下关镇北区二水厂路

为推动市政公用事业改革和发展，提高市政公用行业的运行效率，决定采用 BOT（建设—运营—移交）的方式实施大理市第四水厂改扩建及管网工程项目。

甲方同意由乙方实施本项目；甲方与乙方特此订立本协议，以规定乙方投资、建设、运营、维护以及更新改造与本协议有关的项目设施，并在特许经营期满后根据本协议的规定将项目设施移交给甲方或其指定的机构。为此，双方达成如下协议，共同遵守执行：

第一条 定义和释义

1.1 定义

在本协议中，下述术语具有如下含义：

- “本协议” 指甲方与乙方之间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，以及日后可能签订的任何本协议之补充修改协议和附件，上述每一文件均被视为并入本协议。
- “本项目” 指大理市第四水厂改扩建及管网工程 BOT 项目。
- “谨慎运营惯例” 指根据适用法律的规定应遵守的运营惯例和在中国的大部分自来水厂运营者为运营维护

	同类自来水厂所通常采用或接受的惯例、方法和做法以及通行的惯例和方法。
“批准”	指根据本协议的规定为乙方或为乙方将要进行的任何与特许经营有关的工程项目进行融资、运营、维护和移交而需从政府部门获得的书面许可、执照、同意或授权。
“适用法律”	指所有适用的中国法律、法规、规章和政府部门颁布的所有技术标准、技术规范以及所有其他适用的强制性要求。
“生效日”	指 <u>甲方</u> 和乙方正式签署本协议之日期，如果双方签署日期不一致以较晚日期为生效日。
“特许经营权”	指具有本协议第 2.1 条款规定的含义。
“特许经营期”	指具有本协议第 2.2 条款规定的含义。
“自来水厂”	指本项目项下的各个自来水厂及配套管网。
“项目设施”	指由乙方拥有所有权的设施，在本协议中除特别指出外，一般指自来水厂设施，以及其他为完成自来水厂服务所必需的各类设施。
“移交日”	指特许经营期结束后的第一个工作日，或经双方书面同意的乙方将项目设施移交给甲方或其指定机构的其他日期。
“运营期”	指自商业运行日起至特许经营期最后一日止的期间。
“政府部门”	指中国国务院及其下属的部、委、局、署，中国的任何司法或军事当局，或具有中央政府行政管理功能的其他行政实体；云南省政

府及其下辖政府职能行政管理部门；
大理市政府及其下辖政府职能行政管理部门。

1.2 释义

在本协议中，除非另有明确规定，下述词语的释义如下：

1.2.1 “日”、“月”、“年”均指公历的日、月、年；

1.2.2 “一方”按适用情况分别指甲方或乙方，包括其继承人和允许的被让与人或受让人；“双方”指甲方和乙方，包括其继承人和允许的被让与人或受让人；

1.2.3 除非上下文另有所指，“元”指人民币元；

1.2.4 “包括”指包括但不限于；

1.2.5 标题仅为方便之用。

第二条 特许经营权和特许经营期

2.1 特许经营权

2.1.1 甲方授权乙方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。

该特许经营权具有唯一性、独占性和排他性。甲方不再授权任何第三方投资或以其他形式建设与本项目形成竞争的同类或类似项目，乙方的特许经营权在整个特许经营期内始终持续有效。

2.1.2 乙方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甲方或其指定机构。

2.1.3 本项目项下水厂的供水服务范围按各项目可研批复的项目服务范围确定。

2.1.4 未经甲方事先书面同意，乙方不得将特许经营权转让、质押。

2.2 特许经营期

除非依据本协议 15.2 条款规定延长，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）。

如因提标改造或远期项目建设等原因，乙方增加投资时，本协议项下的特许经营期限应相应予以延长。

2.3. 项目设施所有权与担保权

2.3.1 在特许经营期内，乙方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；

2.3.2 甲方同意：在特许经营期内，乙方为本项目融资之目的，可以将本项目资产向相关金融机构设定抵押担保，或将收费权或/和股权向相关金融机构质押贷款，甲方将提供必要的程序协助。

第三条 双方的一般义务

3.1 甲方的一般义务

3.1.1 除本协议规定的其他义务外，在遵守、符合适用法律要求的前提下，甲方负责协助、监督、检查乙方工作；

3.1.2 甲方应始终遵守所有的适用法律和本协议的规定；

3.1.3 除适用法律或本协议有特殊规定外，甲方应保持乙方的特许经营权在整个特许经营期内始终有效，维护特许经营权的完整性和独占性，特许经营期内不得以任何方式将特许经营权授予第三者或终止特许经营权，或者以任何方式减少特许经营权的内容或妨碍特许经营权的行使；

3.1.4 在乙方提出适当要求后，甲方应尽最大努力协助乙方从有关政府部门获得、保持和续延所需的一切批准。

3.2 乙方的一般义务

3.2.1 乙方应始终遵守所有的适用法律及本协议的规定；

3.2.2 乙方应按照国家规定的自来水水质标准提供自来水供水服务；

3.2.3 乙方应接受甲方根据适用法律和本协议的规定对乙方运营和维护项目设施的监督管理，并为甲方及其指定机构履行上述监督管理权利提供相应的工作条件，并应根据本协议以及甲方的要求，及时向其报送有关资料；

3.2.4 乙方应始终遵守有关公共卫生和安全的适用法律及本协议的规定。

第四条 项目前期工作

4.1 前期工作

为保证本协议项下自来水厂建设的顺利开展，乙方负责委托具有相应资质的机构完成项目环评编制、能评编制、地质灾害评估、压覆性矿产资源评估、水土保持方案编制、可研编制、勘察、初步设计、施工图设计等项目前期工作，所有前期费用均由乙方支付，并计入项目总投资。

第五条 土地使用权

5.1 土地使用权

甲方应确保乙方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。

如特许经营期根据本协议的规定延长，则甲方应安排延长土地使用权的期限。

第六条 项目的建设

6.1 本项目项下的建设计划为：

计划开工日期 2014 年 12 月 31 日、计划完工日期 2015 年 12 月 30 日；

6.2 乙方应根据适用法律的规定，委托具有相应资质的工程设计单位进行初步设计和施工图设计。

本项目的初步设计文件必须经有权部门审批并取得初设批复，本项目施工设计文件应报经有权部门进行审查，并取得施工图审查合格意见书。

第七条 施工

7.1 乙方应根据适用法律的规定，选择具有相应资质、能力的施工企业完成项目建设。

7.2 乙方必须根据以下规定和要求组织项目工程的施工：

7.2.1 所有适用法律、技术标准、规范和所有批准的文件；

7.2.2 经批准的初步设计文件、施工图设计文件及其补充或变更；

7.2.3 本协议的所有其他要求。

7.3 乙方应当根据适用法律的规定保存项目工程施工的有关文件。

第八条 监理和造价

8.1 乙方应当根据适用法律的要求，选择有相应资质的监理公司进行项目工程施工全过程的监理。

8.2 乙方应当根据适用法律的要求，选择有相应资质的造价咨询机构进行项目工程施工全过程的造价咨询服务。

第九条 验收和调试

9.1 单项验收

乙方按照相关国家标准、本协议和工程施工合同所规定的规范、标准、程序对承建商所完成工程组织单项验收。

9.2 初步性能测试

9.2.1 乙方必须在建设初步完工前合理时间内提前向甲方发出初步完工通知，告知预计可以开始初步性能测试的日期。甲方在收到上述通知后，应派代表参加由乙方组织进行的初步性能测试的全过程；

9.2.2 如果初步性能测试表明本项目设施不符合本协议或适用法律的要求，甲方应于初步性能测试后 5 个工作日内书面通知乙方并陈述不合格理由。乙方应采取所有必要的改正措施补救不合格的情况，同时至少提前 3 个工作日内向甲方发出书面通知，再次组织性能测试。

9.3 初步完工确认

9.3.1 初步性能测试合格后，则甲方应在 5 个工作日内以书面形式通知乙方并确认项目于该初步性能测试合格之日初步完工；

9.3.2 如果甲方接到书面通知后未参加初步性能测试或在初步性能测试结束后 5 个工作日内未发出有关不合格的通知，则视为甲方已确认项目于该初步性能测试之日已初步完工；

9.4 开始商业运行

项目初步完工确认或视为确认后，且乙方取得法律规定所需的供水许可，正式投入运行之日即本项目开始商业运行日。

第十条 甲方的监督和检查

10.1 甲方相关职能部门有权对项目进行监督和检查，但甲方的检查应提前通知乙方并不应影响项目的正常建设及运营。

10.2 甲方有权指定任何代表在任何时候进入自来水厂，以检查自来水厂的运营和维护情况，但甲方应尽量减少该等检查对自来水厂运营可能产生的干扰。甲方指定的代表有权检查乙方的生产记录、设备检修和检测记录。乙方应对甲方提出的问题作出合理解答。

第十一条 项目设施的运营和维护

11.1 在整个运营期内，乙方应自行承担费用、责任和风险，管理、运营和维护项目设施。

11.2 乙方应确保在整个运营期内，始终根据下列规定和要求运营并维护项目设施：

11.2.1 适用法律；

11.2.2 运行维护手册以及与项目设施有关的设备的制造商提供的一切有关手册、指导和建议；

11.2.3 本协议的约定；

11.2.4 谨慎运营惯例。

11.3 运营维护手册

11.3.1 运营维护手册的编制

在商业运行日之前，乙方应根据适用法律和谨慎运营惯例编制自来水厂的运营维护手册，并遵照执行。

运营维护手册在运营期内应根据自来水厂运营和维护的实际情况随时进行修改、补充和完善，并遵照执行。

11.3.2 运营维护手册的内容

a. 运营维护手册应包括自来水厂进行定期和年度检查、日

常运行维护、大修维护的程序和计划，以及调整和改进检验及维护安排的程序和计划，并制定应对突发事件的应急服务预案。

b. 运营维护手册应列明自来水厂正常运营所需的消耗性备品备件和事故抢修的备品备件。

c. 自来水厂的运营与维护应符合适用法律和中国国家行业规范、标准。

11.4 未履行维护义务

对乙方未能按照适用法律和本协议履行自来水厂运营维护义务，造成出水水质不达标，甲方相关职能部门有权向乙方发出整改通知，责令乙方在限定期限内采取必要措施有效纠正未适当履行运营维护义务的行为。

11.5 水质标准和检测

11.5.1 水质检测

每一运营日乙方应按国家相关标准及规范对项目设施的进出水水质指标进行在线检测和人工检测。

11.5.2 甲方的核实和抽查

甲方相关职能部门有权在任何时候对乙方的检测程序、结果、设备和仪器进行现场检查和检测。

11.6 出水水质标准：符合国家自来水标准。

第十二条 水费

12.1 水费单价及其调整

乙方向公众用户供水的价格实行政府定价。乙方按照大理市人民政府批准的收费标准向其服务范围内的用水户收取费用。

本协议生效日时的综合水价是每立方米 3 元。居民用水每立方米 2.65 元，非居民用水每立方米 3.6 元，特种行业用水每

立方米 6 元。

如运营成本增加，乙方有权申请水价上调，经政府有权部门批准后按调整后的水价执行。

12.2 乙方有权与用水户签订供水合同并向用水户收取水费。

不同用水性质的用水共用一只计量水表时，除另有规定外，按从高使用水价计收水费。

水费结算方式按照适用法律，实行周期抄验水表并结算水费。

12.3 本协议签订时，原水的价格为 0.10 元/立方。

12.4 为保护地下水资源，甲方应完善相关规定，督促关停地下水取用井。

12.5 甲乙双方应共同积极争取中央、省级、州的财政补助资金。对取得财政补助资金，甲方应及时足额拨付给乙方，用于项目运营、维护。

12.6 国家颁布并强制执行比本协议出水水质规定更严格的标准法规时，乙方为此而投入的供水厂技改资金由甲方予以补偿。并且，经技术改造后导致运营成本增加的，甲方应根据其增加的额度及时调高水价或延长项目特许经营期。

12.7 甲方应管理和维护供水厂区外的外部项目（含泵站、厂外配套供水管网系统等相关的设施），乙方有权免费使用上述外部项目。

第十三条 特许经营期满时项目设施的移交

13.1 移交范围

各自自来水厂特许经营期届满日即为移交日。

在移交日，乙方应向甲方或其指定机构无偿移交：

13.1.1 使用项目设施所占有土地的权利；

13.1.2 乙方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，应由乙方全部清偿或赔偿完毕。

13.2 移交委员会和移交程序

特许经营期结束十二（12）个月前，甲方和乙方应成立移交委员会，移交委员会由乙方三（3）名授权代表和甲方三（3）名授权代表组成。移交委员会应在双方同意的时间举行会谈并商定项目设施移交的详尽程序以及按照第 13.1 条规定的移交范围的详细清单。

13.3 人员和人员培训

不迟于移交日前八个月，乙方将向甲方或其指定机构提交一份当时乙方雇佣的雇员名单，包括每个雇员的资格、职位、收入和福利等的详细资料。乙方同时将说明在移交日之后哪些雇员将可供甲方或其指定机构聘用。

13.4 移交效力

13.4.1 自移交日起，自来水厂的所有权和其他相关权益均转移给甲方或其指定的机构；

13.4.2 自移交日起，由甲方或其指定的机构全面负责自来水管网的运营和维护。

13.5 特许经营权的再次受让优先权

特许经营期届满，乙方享有特许经营权的优先受让权。各

自来水厂特许经营期届满前 6 个月，乙方可向甲方申请再次受让该自来水厂的特许经营权，甲方应按届时规定办理特许经营权授予乙方的相关手续。

第十四条 转让

14.1 乙方的转让

乙方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，乙方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：

14.1.1 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；

14.1.2 具有良好的商誉。

第十五条 违约赔偿

15.1 赔偿

受限于本协议的其他规定，每一方应有权获得因违约方违约而使该方遭受的任何损失、支出和费用的赔偿，该项赔偿由违约方支付。该项赔偿不应超过违约方在签订本协议时已经预见或应当预见到的因违反本协议可能造成的损失。

15.2 免责

如果一方证明其未履行义务是由于不可抗力造成的，则该方可免责，且因不可抗力对自来水厂运营收益造成影响的，甲方应相应延长该自来水厂的特许经营期。

15.3 争议的解决和仲裁

若双方对于由于本协议条款或与本协议有关的条款的解

释，包括关于其存在、有效或终止的任何问题产生任何争议、分歧或索赔，则应尽力通过协商友好解决该争议、分歧或索赔。

若双方未能协商解决争议、分歧或索赔，有权向项目所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

15.4 其他条款

15.4.1 本协议自双方签字盖章之日起生效。本协议任何修改、补充或变更只有以书面形式并由双方授权代表签字方可生效并具约束力；

15.4.2 如果本协议中任何条款不合法、无效或不能执行，或者被任何有管辖权的仲裁庭或法院宣布为不合法、无效或不能执行，则其他条款仍然有效和可执行；并且双方应商定对不合法、无效或不能执行的条款进行修改或更换，使之合法、有效并可执行，并且这些修改或更改应尽可能恰如其分地平衡双方之间的利益、权利和义务；

15.4.3 各方对本协议及相关文件均负有保密责任。甲方不得将乙方提供的项目资料等内容向第三方公布，但为满足公共监督要求而必须公布的信息除外；

15.4.4 本协议一式陆份，甲和乙方各执叁份。

（以下无正文）

(本页无正文，为签署页)

甲方：大理市人民政府 (盖章)



法定代表人或授权代表 (签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be '杨文斌' (Yang Wenbin), written in a cursive style.

乙方：大理水务产业投资有限公司 (盖章)



法定代表人或授权代表 (签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be '王明光' (Wang Mingguang), written in a cursive style.

签署地点：云南大理

签署日期：2014年8月25日

大理经济技术开发区管理委员会

大经开函〔2022〕44号

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

大理水务产业投资有限公司：

为认真贯彻落实中央和省委经济工作会议精神，以云南省第一批重点产业园建设为契机，大理经开区紧紧围绕绿色能源和绿色先进制造业深度融合发展，将上登片区纳入整体规划，打造上登先进装备制造产业园，进一步提升先进装备产业核心竞争力，推动先进装备制造业向集群化发展。

根据产业园的招商引资需求，更好服务于入驻企业，营造优质的营商环境，实现园区供水、排水、再生水处理一体化运营管理。经研究，拟由大理经济开发投资集团有限公司对贵公司名下大理市第四水厂进行收购，具体事宜由双方进一步磋商，请贵公司给予支持为谢！



2022年8月25日

(联系人及电话：杨壮宇 13987262230)

大理水务产业投资有限公司文件处理笺

来文单位	大理经济技术开发区管理委员会			收文日期	20220826
原文单位		发文字号	大经开函 [2022]44号	原文日期	20220825
文件名称	关于收购大理市第四水厂的工作联系函			收文号	347
分送和拟办意见	拟建议：该水厂2²迁址。请市西部牵头， 综合办办配合，相关要求并提提 公司第12次会议纪要开展相关工作。 综合办：梅²锡法 2022年9月21日 请刘锡法批示。				
领导批示	同拟。 孙² 249				
备注					

大理水务产业投资有限公司 会议纪要

2022 年第（11）号

二〇二二年八月二十五日

大理水务公司 2022 年 8 月经营班子会 会议纪要

2022 年 8 月 23 日下午，黄轶董事长召集大理水务公司经营班子成员在大理云水三楼会议室召开会议，会议就结合公司实际开展降本增效专项工作、污水处理厂（一、二期）产能不达标事宜、大理水务公司对大理经开区管委会有偿回购第四水厂初步意见等事宜进行研究、讨论和部署。现将会议形成事项纪要如下：

一、结合公司实际开展降本增效专项工作

会议通报，为进一步提高公司经营管理质量，切实降低运营成本，云南水务于 8 月 12 日下发《云南水务投资股份有限公司关于开展降本增效专项工作的通知》（云水股份〔2022〕250 号），包含降本增效工作主要任务目标，成立降本增效工作领导

小组、降本增效工作主要措施及工作要求等内容。

会议要求，大理水务公司要充分学习并贯彻落实文件精神，结合自身实际重点从两个方面为抓手全力以赴做好降本增效工作：一是进一步加强历史应收账款清欠工作。按照《西南大区清欠工作组第二组应收账款欠费表、预付账款欠费明细表》落实清欠工作，其中：1.由孙嘉庆副总经理、王力副总经理和李月华财务总监组成专班，核对清楚与政府各部门的应收账款欠费数额；2.由李坤霖项目总监积极对接总部项目管理中心推进解决工程预付账款欠费数额；3.除应收账款欠费及预付账款欠费外，还需梳理清楚百村代建项目未完成财务结算审计事宜，由孙嘉庆副总经理适时向帮扶纾困领导小组汇报。二是压降人力资源成本。由孙嘉庆副总经理、张汝智副书记牵头，杨镜忠总监配合，综合办具体负责，围绕公司现有部门、人员、岗位实际情况开展人力资源系统改革以及配套绩效、激励政策出台，初步制订出工作计划及时间表。以上工作于8月30日前完成并上报西南大区。

二、污水处理厂一期、二期产能不达标事宜

会议通报，污水处理厂一期、二期目前总体产能仍未达到12.9万吨/天，势必会造成四级坝国控点水质监测不达标，面临极大的环保风险。会议要求，一是请孙嘉庆副总经理与李月华财务总监，根据剩余膜组器及膜架还需费用列出资金支出计划，便于因大理水务公司当月自身资金紧张能提前告知西南大区调拨资金，同时请杨东圭总工程师提供技术支持，尽全力提高污

水处理厂一期、二期产能；二是由孙嘉庆副总经理积极对接州指挥部，协商请其召集专家和设计围绕污水处理厂产能开展论证工作，一方面能为提高产能提供好的解决思路，另一方面能客观分析现有产能不达标的原因。

三、大理水务公司针对经开区收购第四水厂初步意见

会议通报，大理经济技术开发区管理委员会为认真贯彻落实中央和省委经济工作会议精神，实现上登工业园区供水、排水、再生水处理一体化运营管理，拟对大理水务公司第四水厂进行收购，经开区于7月21日函告云南水务《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》。大理水务公司经营班子于8月1日召开扩大会议研究讨论了大理经开区管委会有偿收购第四水厂事宜。会议认为，在之前研究讨论的基础上若大理经济技术开发区管理委员会能满足收购大理水务公司第四水厂的相关条件，以及按照四水厂供水工程可研报告明确的供水范围要求，大理水务公司初步意见为同意大理经开区管委会有偿收购第四水厂。

四、其他事宜

1. 大理水务公司建设东路原办公大楼3-7层已对外承租，承租期为10年，因年租金超过100万需报康旅集团，请招采部将相关材料上报至西南大区市场管理部。

2. 污水处理厂一期、二期特许经营协议的补充协议签订工作，在征求董事会、股东会意见前，需律师事务所提供法律意见书，由王力副总经理牵头，市场部具体负责。

3. 请李月华财务总监按照数据对比分析水价调整前后的成本（含人工、药剂、电费、维修费等）变化情况，银行刚兑利息本金情况以及公司全年的现金流情况，后上报帮扶纾困领导小组。

4. 今年年底前大理水务公司需归还建行 2000 万本金，结合大理水务公司近几个月资金支出情况及相关政策，由孙嘉庆副总经理对接帮扶纾困领导小组，再根据帮扶纾困领导小组与建行的协商结果安排每月归还建行本金额度。

参会人员：黄 轶、孙嘉庆、张汝智、高文军、李月华、
杨东圭、李坤霖、杨镜忠

大理水务产业投资有限公司

2022 年 8 月 25 日

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

2024 年 1 月 10 日，云南省康旅控股集团有限公司（以下简称康旅集团或集团公司）以通讯表决方式召开第一届董事会第 307 次【临时】会议。会议应出席董事 8 名，实到董事 8 名，会议召开符合《中华人民共和国公司法》和《云南省康旅控股集团有限公司章程》的规定。会议审议通过了《关于云南水务投资股份有限公司拟转让大理市第四水厂改扩建及管网工程项目的议案》，决议如下：

同意云南水务投资股份有限公司以公开挂牌方式转让大理第四水厂改扩建及管网工程项目，挂牌价格不低于经有权机构备案的评估结果。

此决议



营业执照

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91532901218671819Q

(副本)
副本编号: 1-1

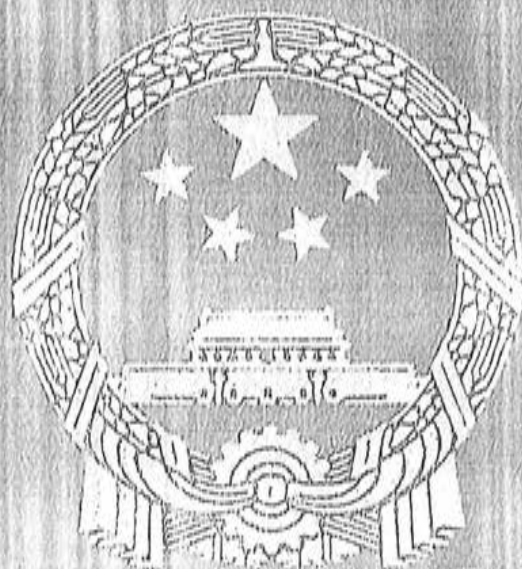
名称	大理水务产业投资有限公司	注册资本	贰亿贰仟叁佰伍拾万叁仟陆佰元整
类型	有限责任公司	成立日期	1997年03月27日
法定代表人	黄秋	营业期限	1997年03月27日至 2027年03月26日
经营范围	自来水生产供应、给排水建设施工、水制品开发利用、下水管道、污水、废渣的保养处理、给排水管道及水暖器材、五金建材经营及给排水工程的综合服务、给排水工程的勘察设计。	住所	云南省大理白族自治州大理市太和街道办事处普陀路二水厂

登记机关



2021 年 2 月 4 日

四水厂高位水池不动产权证(上座工业园区南片区)1380.49 m²
云(2019)大理市不动产权第0032654号



中 华 人 民 共 和 国

不 动 产 权 证 书

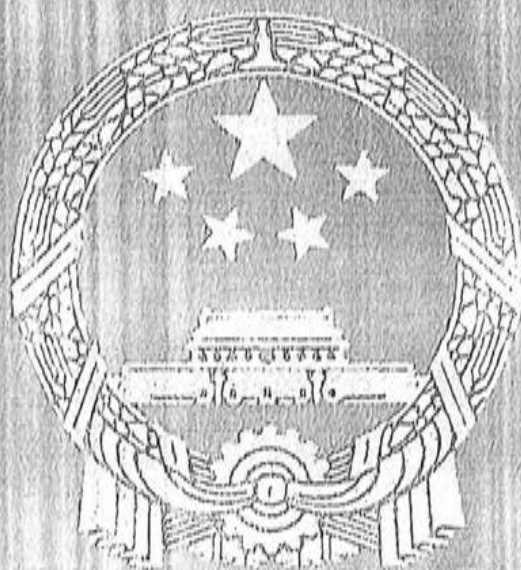
根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 53002061146

四水厂高位水池不动产权证(上登工业园区南片区)1380.49 m
云(2019)大理市不动产权第0032654号



中 华 人 民 共 和 国

不 动 产 权 证 书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规、为保护不动产权利人合法权益、对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号N0 53002061146

CHINA

云 (2019) 大理市 不动产权第 0032654 号

权 利 人	大理水务产业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	大理市上登工业园区南片区
不动产单元号	532901 103016 GB00093 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	公共设施用地
面 积	宗地面积1330.49m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2019年10月22日 起 2069年10月21日 止
权利其他状况	

宗地图

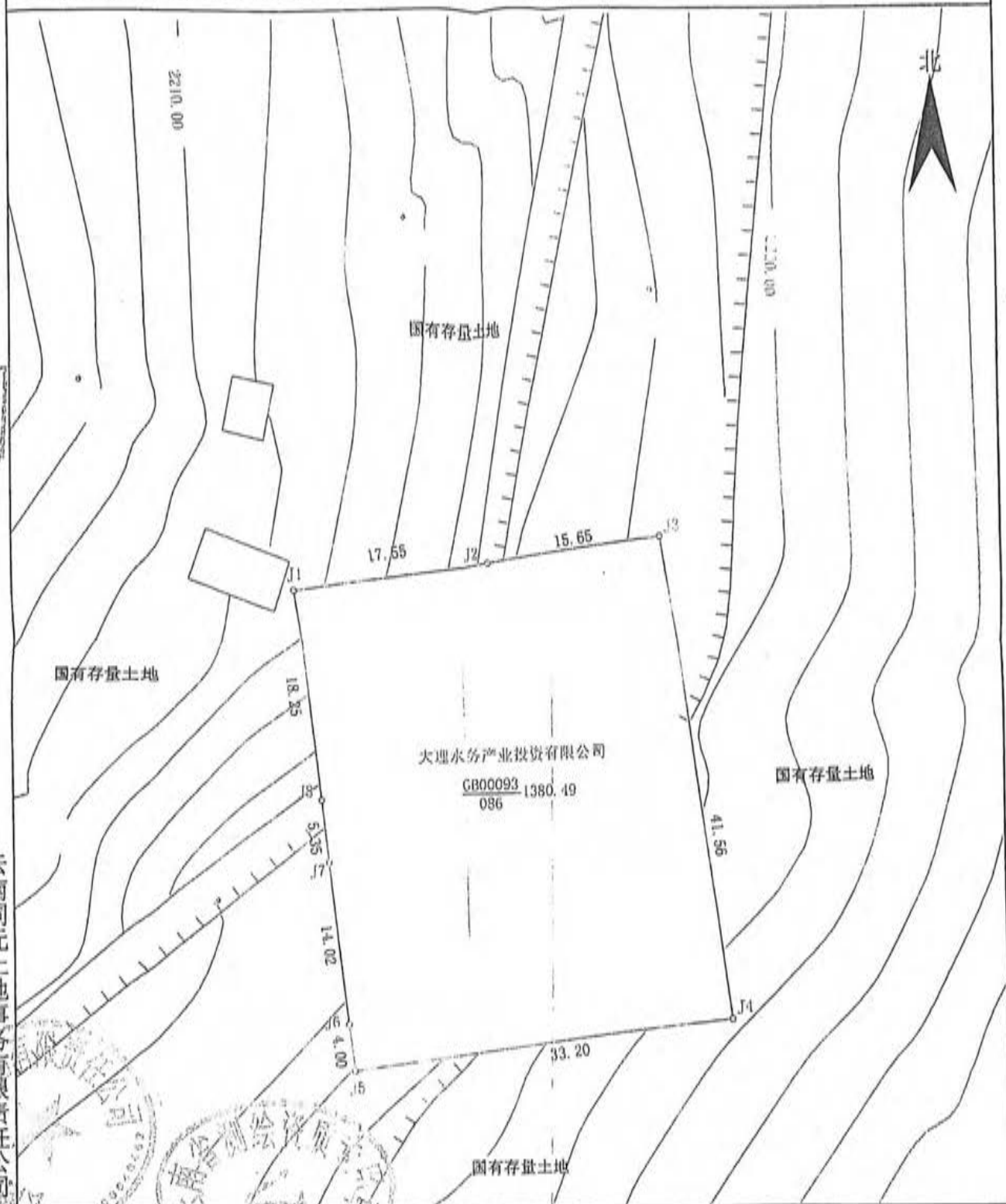
单位: m, m²

宗地代码: 532901102016GB00093

权利人: 大理水务产业投资有限公司

所在图幅号: 39.00-34.50

宗地面积: 1380.49



2019年11月解析法测绘界址点

绘图日期: 2019年11月04日

审核日期: 2019年11月05日

1:500

绘图员: 朱家斌

审核员: 赵建华

四水厂加压泵站不动产权证（上登工业园区南片区）1848.40 m²
云（2019）大理市不动产权第0032655号



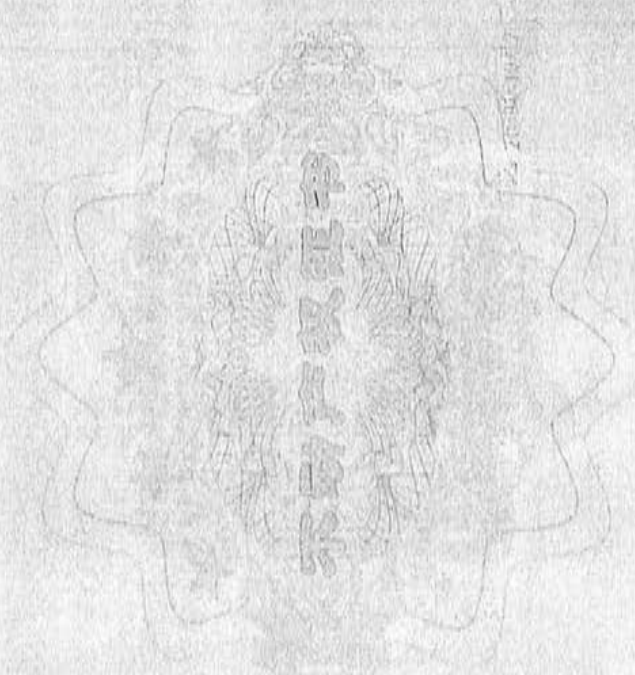
中华人民共和国 不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 53004164405



云 (2019) 大理市 不动产权第 0032655 号

权利人	大理水务产业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大理市上登工业园区南片区
不动产单元号	532901 102016 GB00094 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	公共设施用地
面积	宗地面积1848.40m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2019年10月24日 起 2069年10月23日 止
权利其他状况	

宗地图

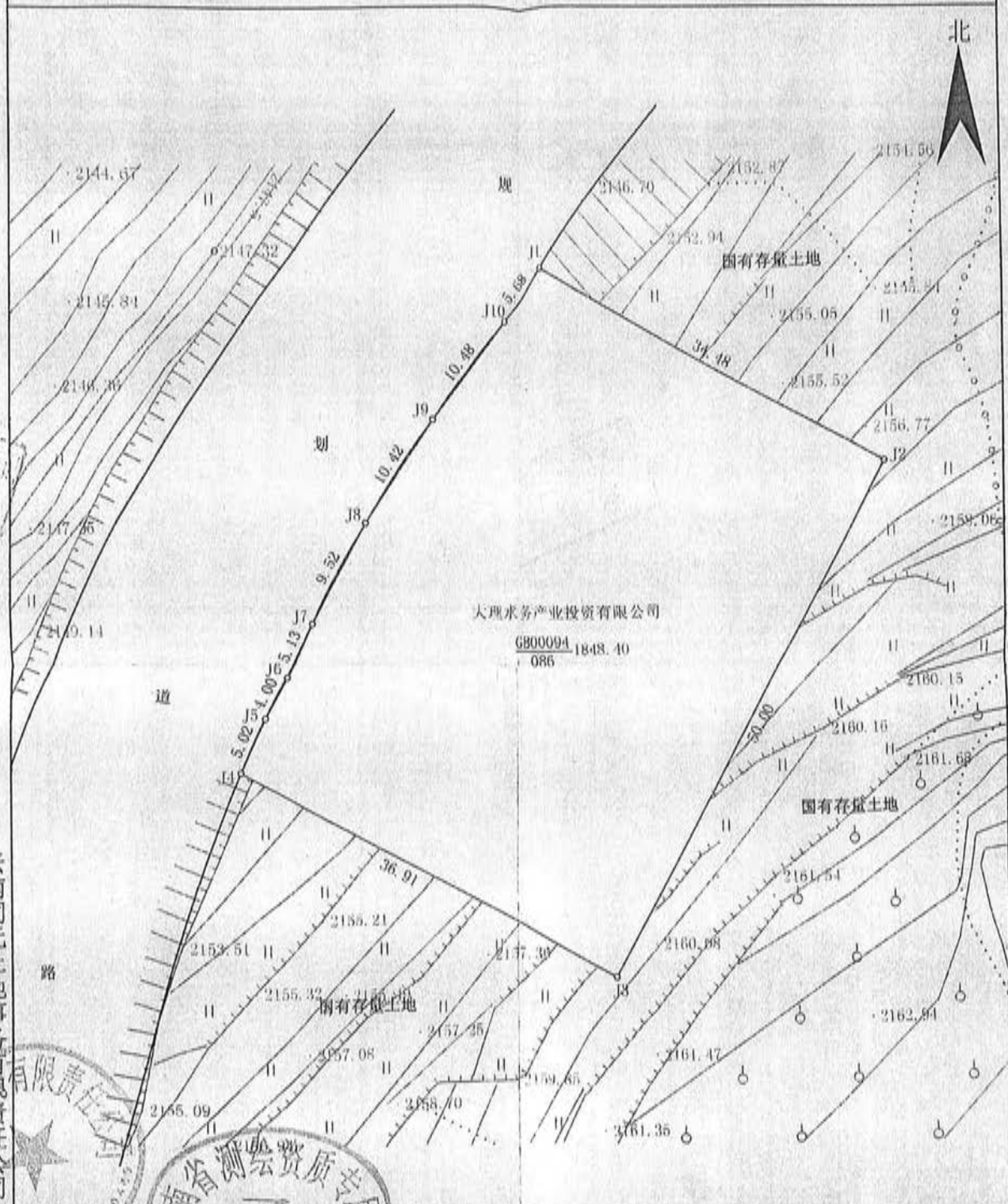
单位: m. m'

宗地代码: 532901102016GB00094

权利人: 大理水务产业投资有限公司

所在图幅号: 38.75-33.75

宗地面积: 1848.40



云南同元土地事务有限责任公司

2019年11月解析法测绘界址点

绘图日期: 2019年11月04日55

审核日期: 2019年11月04日

1:500

绘图员: 朱家斌

审核员: 赵建华

四水厂(专供藻水清水池)

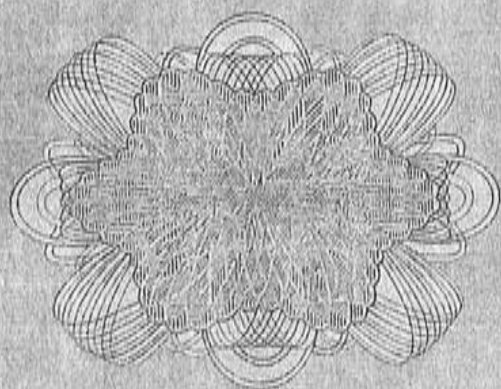


中华人民共和国
国有土地使用证

03210
大 国用 (2014) 第 03210 号

土地使用权人	大理水务产业投资有限公司		
座 落	大理市海东镇上和自然村		
地 号	109-02-01-12	图 号	39.75-33.00 39.75-33.25
地类 (用途)	公共基础设施用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2059年09月04日
使用权面积	4378.31 M ²	其中 独用面积	4378.31 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



大理市 人民政府 (章)

2014 年 01 月 16 日

记 事

1、2014-01-16

根据大理市人民政府办公室“关于大理市供排水有限责任公司整体股权转让涉及土地过户相关问题的批复”（大市政办批[2013]379号）的规定：在下一步大理水务产业投资有限公司重组过程中，该宗地不能溢价增值。

登 记 机 关

证书监制机关

国土资源局 (章)

2014 年 01 月 6 日



Nº

011698358

S

宗地 图

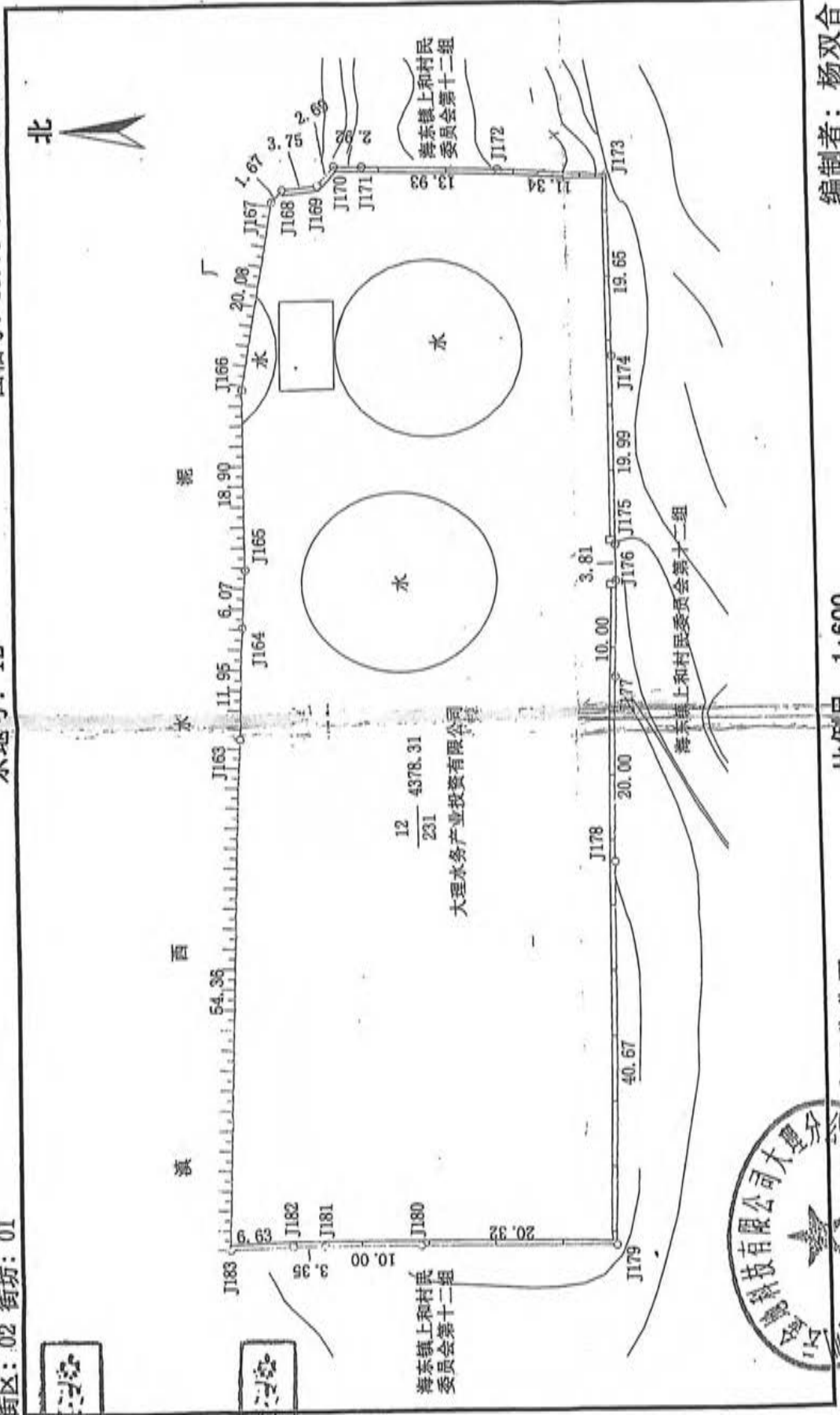
大理水务产业投资有限公司

地区:海东镇

街区:02 街坊:01

宗地号: 12

图幅号: 39.75-33.00 39.75-33.25



编制者: 杨双合
检查者: 毕先云

比例尺 1:600

昆明云金地科技有限公司大理分公司





电子监管号：5329012020B00228

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

合同编号： CR53 大理市创 202005 号
国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出 让 人： 大理市自然资源局；

通讯地址： 大理市海东行政办公区；

邮政编码： /；

电话： 0872-2320655；

传真： /；

开户银行： /；

账号： /。

受 让 人： 大理水务产业投资有限公司；

通讯地址： 大理市下关镇北区二水厂路；

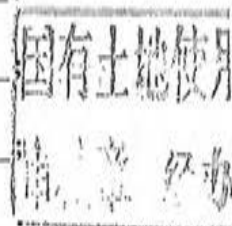
邮政编码： /；

电话： 0872-2184909；

传真： /；

开户银行： /；

账号： /。



第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 CXQ2020-02，宗地总面积大写 壹万贰仟陆佰叁拾捌点壹肆 平方米（小写 12638.14 平方米），其中出让宗地面积为大写 壹万贰仟陆佰叁拾捌点壹肆 平方米（小写 12638.14 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 大理经济技术开发区上登

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），每平方米人民币大写伍佰贰拾伍元整（小写525.00元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写壹佰叁拾叁万元整（小写1,330,000.00元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起30日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分1期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本

合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____ / _____万元（小写 / _____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 / _____元（小写 _____ / _____元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____ / _____万元（小写 _____ / _____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

国有土地使用权
审核章 经办人：

主体建筑物性质_____ / _____；

附属建筑物性质_____ / _____；

建筑总面积_____ 22748.70 _____平方米；

建筑容积率不高于_____ 1.80 _____ 不低于_____ / _____；

建筑限高不高于_____ / _____ 不低于_____ / _____；

建筑密度不高于_____ 35% _____ 不低于_____ / _____；

绿地率不高于_____ / _____ 不低于_____ 35% _____；

其他土地利用要求_____ / _____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条

场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况
根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，
出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构
筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的
评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额

的百分之二十五以上；

(二) 按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条

第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、

构筑物及其附属设施失去正常使用功能的,出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行,可以免除责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定,按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的1%向出让人缴纳违约金,延期付款超过60日,经出让人

催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

APZ:6
2020.5.27 (一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年

的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1%的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

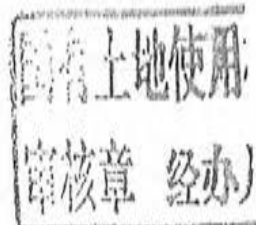
第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分,有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要

求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 1 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的



土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第(二)项约定的方式解决：

(一) 提交_____ / _____ 仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经大理市人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共二十页整，以中文书写为

协议书
批准。
2020.5.27

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式肆份，出让人贰份，受让人贰份，具有同等法律效力。

出让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字): 平晓公



法定代表人(委托代理人):

(签字): 赵宇倩

二〇二〇年五月二十七日

委托方承诺函

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司：

大理水务产业投资有限公司（以下简称我公司）拟转让第四水厂特许经营权，涉及我公司位于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形成的资产组，需对其在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 本公司所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分；
3. 本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
4. 不干预评估工作。

委托方：大理水务产业投资有限公司

法定代表人或授权人代表签字：黄兴

2024 年 1 月 12 日

产权持有单位承诺函

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司：

大理水务产业投资有限公司（以下简称我公司）拟转让第四水厂特许经营权，涉及我公司位于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形成的资产组，需对其在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 本单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。
3. 本单位纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
4. 本单位对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
5. 本单位评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；
6. 不干预评估工作。

产权持有人：大理水务产业投资有限公司

负责人或授权人代表签字：黄秋

2024 年 1 月 12 日

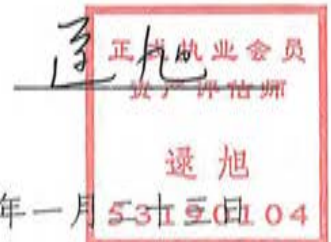
资产评估师承诺函

大理水务产业投资有限公司：

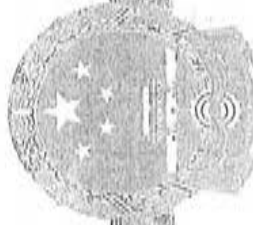
受贵公司的委托，我们对贵公司申报评估的大理市第四水厂改扩建及管网工程所涉及的第四水厂资产组（包括土地使用权、在建工程、地上建筑（构）筑物及设备类资产）的在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假定条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的评估资质和执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



二〇二四年一月



营业执照

统一社会信用代码

915301025718613577



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号: 1-1

(副本)

名称 云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 杨倩

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2011年04月02日

住所 云南省昆明市西山区棕树营街道办事处鱼翅路社区居委会鱼翅路云投财富商业广场B3幢23层 (2305号-2308号)

经营范围 许可项目: 司法鉴定服务; 测绘服务 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 房地产评估; 资产评估; 土地调查评估服务; 矿业权评估服务; 不动产登记代理服务; 艺 (美) 术品、收藏品鉴定评估服务; 市场调查 (不含涉外调查) (除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。



登记机关

2023 年 8 月 23 日

昆明市财政局

昆财资备案〔2023〕33号

变更备案公告

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉，根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、公司名称仍为云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行事务的合伙人（法定代表人）仍为杨倩，股东由杨倩、陶先龙、杨维、谭翔、云南中和金乾企业管理咨询有限公司变更为杨倩、万波、杨维、谭翔、王玉娟、尹正祥、凡则利、云南中和金乾企业管理咨询有限公司。

资产评估机构的合伙人及资产评估专业人员等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告



抄送：云南省资产评估协会



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨利昌

性别：男

登记编号：53070016

单位名称：云南中和金乾房地产土
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2007-08-30

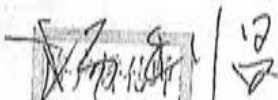
年检信息：通过（2023-06-26）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：


本人印鉴：

打印日期：2023-08-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：逯旭

性别：男

登记编号：53190104



单位名称：云南中和金乾房地产土
地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2022-06-02

年检信息：通过（2023-06-26）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2023-08-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

编号(NO.): 2023 ZHJQV1097

资产评估委托合同

项目名称：大理水务产业投资有限公司拟转让第四水厂资产组所
涉及第四水厂资产组价值评估项目

委托人：大理水务产业投资有限公司（以下简称甲方）

地址：

联系人：

电话：

受托人：云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司
（以下简称乙方）

地址：云南省昆明市西山区云投财富商业广场B3幢23层

联系人：赵柯燊

电话：0871-68376929

第一条 总则

甲、乙双方根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》等法律、行政法规规定，为使资产评估工作顺利进行，明确各方的权利义务，特订立本委托合同。

第二条 评估目的

甲方拟转让第四水厂资产组，特委托乙方对所涉及的大理水务产业投资有限公司第四水厂的资产组在评估基准日的市场价值进行评估，为甲方提供价值参考依据。

第三条 评估对象及评估范围

依据评估目的，此次委托的评估对象为大理水务产业投资有限公司拟转让的第四水厂资产组；评估范围为大理水务产业投资有限公司申报的评估基准日的资产组，包含固定资产和土地使用权，具体以委托方申报的评估明细表为准。

第四条 评估基准日

本次评估基准日为2023年3月31日。

第五条 资产评估报告的使用范围

（一）资产评估报告的使用人，包括：

1. 甲方。
2. 本委托合同约定的委托人之外的资产评估报告使用人：无。
3. 法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除上述主体外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）甲方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目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 甲方或者其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(四) 未经甲方书面许可, 乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

第六条 资产评估报告的出具

(一) 在甲方完成本委托合同第八条中约定的相关准备工作后乙方即开始资产评估现场工作, 乙方应当在现场工作结束后10个工作日之内出具资产评估报告(征求意见稿)。

(二) 甲方应当在接到乙方提交的资产评估报告(征求意见稿)后的10个工作日内提出意见, 如逾期未提出, 乙方可视为甲方无不同意见并出具正式报告。

(三) 如无特殊情况, 乙方应在收到甲方意见后的一周内完成对资产评估报告(征求意见稿)的必要修改并出具正式资产评估报告。

(四) 资产评估报告包括资产评估报告书及所附的资产评估明细表, 采用中文文本, 一式伍份。

第七条 评估收费及其支付要求

(一) 经双方商定, 甲方应当向乙方支付资产评估专业服务费:

含税价: 5.4万元人民币(大写人民币叁万捌仟伍佰元整)。

(二) 资产评估专业服务费的支付进度及付款方式为:

1. 乙方现场工作结束一周内, 支付上述约定资产评估专业服务费(含税价)的50%, 即人民币2.7万元(大写人民币贰万柒仟元整);

2. 乙方出具资产评估报告(征求意见稿)后一周内, 支付上述约定资产评估专业服务费(含税价)的40%, 即人民币2.16万元(大写人民币贰万壹仟陆佰元整)。

3. 乙方出具正式资产评估报告后一周内, 支付上述约定资产评估专业服务费(含税价)的10%, 即人民币0.54万元(大写人民币伍仟肆佰元整)。

资产评估专业服务费由甲方汇至乙方在本委托合同指定的银行账户。

第八条 甲方的权利与义务

(一) 甲方有按本委托合同约定得到乙方依照资产评估行业标准要求提交的资产评估报告书的权利。

(二) 甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助，并根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与资产评估其他相关当事人之间的协调。

(三) 甲方及本委托合同第五条约定的其他资产评估报告使用人应当恰当使用资产评估报告。

(四) 甲方和其他相关当事人应当依法提供资产评估业务需要的资料，保证资料的真实性、完整性、合法性，并对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权解除资产评估委托合同。

(五) 甲方有义务及时足额支付评估费用。

第九条 乙方的权利与义务

(一) 乙方及其资产评估专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析并出具资产评估报告。

(二) 乙方应在甲方的配合下，依据所提供的评估资料进行评估，并按约定的时间安排出具符合本委托合同要求的资产评估报告书。

(三) 乙方对甲方及其他相关当事人提供的文件资料应妥善保管并尽保密之责，非经资料提供者同意，不得擅自公开或泄漏给他人。如乙方未尽保密之责，应赔偿甲方的所有损失。

(四) 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。委托合同解除时，由甲方按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(五) 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 乙方有权解除资产评估委托合同。

(六) 因甲方原因导致资产评估程序受限, 乙方无法履行资产评估委托合同, 乙方可以单方解除资产评估委托合同。委托合同解除时, 由甲方按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

1、若乙方已经开始现场工作, 但未向甲方提交《资产评估报告》(征求意见稿)而终止评估项目, 则资产评估专业服务费为委托合同约定资产评估专业服务费总额的50%;

2、若乙方已经结束现场工作, 并且乙方已经向甲提交《资产评估报告》(征求意见稿)而终止评估项目, 则资产评估专业服务费为委托合同约定资产评估专业服务费总额的90%;

3、若乙方已经向甲方提交《资产评估报告》(征求意见稿), 并且甲、乙双方已经就评估征求意见稿交换意见而终止评估项目, 则资产评估专业服务费为委托合同约定资产评估专业服务费总额的100%。

上述资产评估专业服务费经甲方书面确认评估服务终止及甲方对乙方已完成工程进度进行确认, 并在乙方提交合法有效发票后10个工作日内由甲方一次性向乙方支付。

第十条 违约责任

(一) 甲方如未按本委托合同第八条规定做好资产评估的协调工作, 延误了乙方开展资产评估业务的时间, 乙方可按被耽误的时间顺延资产评估报告书的交付时间, 并有权按被耽误的资产评估专业人员的工时成本与甲方协商后追加收费。

(二) 因甲方原因提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的, 甲方应当按照第九条第(六)款的约定支付乙方相应的评估服务费。

(三) 乙方如无特殊原因和适当理由, 不得迟于本委托合同规定的时间交付资产评估报告书。

(四) 因乙方违约而终止本委托合同, 乙方应当退还已收到的全部款项。

(五) 本委托合同当事人因不可抗力无法履行本委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

第十一条 其他事项

(一) 本委托合同自甲乙双方盖章后即生效，其中任何一方未经对方书面同意不得随意更改。

(二) 凡与本委托合同有关的所有争议，订立双方应友好协商解决。

(三) 本委托合同生效后，甲、乙双方均应按照合同的约定行使权利、履行义务。

(四) 本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，甲乙双方可以通过订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对本委托合同的相关条款进行变更。

(五) 本委托合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，每份具有同等法律效力。

(六) 本委托合同受中华人民共和国法律管辖。

(七) 本委托合同于 年 月 日订立于昆明市。

(八) 受托单位简况：

云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司

营业执照：昆明市西山区市场监督管理局颁发

统一社会信用代码：915301025718613577

备案公告：昆明市财政局备案公告（昆财资备案[2023]33号）

(九) 受托单位开户行及银行账号

户 名：云南中和金乾房地产土地资产评估有限公司

开户行：中信银行昆明分行营业部

账 号：7301 1101 8260 0097 980

(本页无正文)

委托人(甲方)

大理水务产业投资有限公司



法定代表人(或被授权人)签字:



受托人(乙方)

云南中和金乾房地产土地资产评估
有限公司



法定代表人(或被授权人)签字:

2023年10月16日

年 月 日

大理水务产业投资有限公司

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

资产评估说明

云南中和金乾评报字（2023）第 ZHJQV1097 号

（共一册）



中和金乾

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

资产评估说明目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 评估对象与评估范围说明	4
第四部分 资产核实情况总体说明	8
第五部分 房屋建筑物评估技术说明	10
第六部分 机器设备评估技术说明	25
第七部分 在建工程及土地使用权评估技术说明	35
第八部分 评估结论及其分析	49
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

此部分由委托人暨产权持有人共同撰写，具体内容详见附件一。

第三部分 评估对象与评估范围说明

（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 m^3/d ，远期总规模为 2 万 m^3/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 人均均为劳务派遣员工）；滇西水泥厂水池：2 人值守（2 人均均为劳务派遣员工）。

（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

①V 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。

②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 market 价值，包括土地使用权、在建工程、地上建（构）筑物及设备类资产的 market 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机、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	大固用(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。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一) 清查组织工作

接受委托后，本资产评估机构的评估人员根据大理水务产业投资有限公司提供的资产评估清查申报明细表（初步），组成评估工作小组，并制定了详细的现场清查实施计划，于2023年10月23日至10月27日深入现场，对申报评估的资产进行了核实。

(二) 清查实施步骤

1、指导产权持有人财务与相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照本评估机构提供的“资产清查评估明细表”“资料清单”及其申报要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映其性能、状态等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有人提供的资产清查评估明细表

评估人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后审查各类资产清查评估明细表，检查有无填写不全、错填、漏填、资产项目填写不明确等现象，对所发现的问题提请产权持有人人员及时更正。

3、现场核查

评估人员依据资产评估明细表，对申报资产进行了现场核查。对实物资产采用逐项清查，针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法，核查其数量、使用环境及状态等。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场核查结果，进一步完善资产评估明细表，做到“账”“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对被评估资产的产权进行调查，收集、查验相关权属证明资料。对权

属资料不完善、权属不清晰的要求产权持有人核实，出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无

三、核实结论

通过对评估范围内的资产产权进行核实，对资产的数量和状况进行现场盘点和勘查，除下述事项外，没有发现申报内容与账面记录和实际情况存在差异，申报评估的资产账实、账表相符，纳入评估范围的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

1、本次评估范围内的在建工程共 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。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，仅缴纳定金，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。

2、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。

第五部分 房屋建筑物评估技术说明

一、 评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是大理水务产业投资有限公司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、清水池建（构）筑物类资产。

截至2023年3月31日，大理水务产业投资有限公司的房屋建筑物账面原值71,649,712.15元，账面净值56,412,329.41元。具体构成见下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	25,713,084.20	28,811,169.00
2	构筑物及其他辅助设施	30,699,245.21	33,051,717.00
合计		71,649,712.15	56,412,329.41

二、 资产概况描述

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。

评估人员现场勘查发现申报评估房屋建筑物维护、保养情况较好，资产能满足使用需求。

三、 评估方法

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。

四、 评估过程

(一) 评估准备

评估人员根据大理水务产业投资有限公司提供的房屋建筑物清查评估申报表所列内容，明确评估范围和对象，拟定评估工作计划和实施方案，搜集准备相关资料。

(二) 房屋建筑物现场勘查及评估调查

1、 评估人员协同大理水务产业投资有限公司的资产管理人员，深入建筑物及构筑物现场，逐项勘查、核对实物、核实建筑面积。详查建筑结构，建筑物质量，完工日期、平立面形状、室内外装修情况，水、电等配套设施的安装使用情况，以及建筑物的拆、改、扩建情况等，将测量数据及勘查结果详细记入《房屋建筑物现状勘查表》中作为评估计算的重要依据。

2、 向资产管理人员调查了解建筑物基本情况，查询并收集有关图纸，技术文件和工程预（决）算等资料。

3、 对被评估房屋建筑物所在地的工程造价水平、被评估房地产同一供需范围类似房地产的交易价格、与被评估资产购建及交易有关的税费进行调查咨询，收集被评估房屋建筑物所在地在此次评估基准日有效的建筑安装工程概预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料。

(三) 评定估算

依照此次评估目的要求，根据现场勘查所掌握的资料，对房屋建筑物逐一做出合理的评估计算。

(四) 汇总整理

1、 汇总评估结果；

2、撰写评估情况详细说明并整理工作底稿。

五、重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 + 销售税费 + 开发利润

1. 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价 = 建筑工程造价 + 装饰工程造价 + 安装工程造价

2. 前期及其他费用

前期及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。包括建设单位管理费、勘察设计费等。具体包括如下内容：

前期费用及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率% (含税)	依据
1	可行性研究费	建安造价	0.30%	根据项目实际情况确定
2	勘察、设计费	建安造价	3.50%	中设协【2016】89号
3	施工图设计文件审查费	建安造价	0.20%	参考云价综合[2014]89号
4	环境影响咨询费	建安造价	0.12%	根据项目实际情况确定
5	建设单位管理费	建安造价	1.20%	财建[2016]504号
6	概预算编审费	建安造价	0.22%	参考云价综合(2012)66号
7	招投标服务费	建安造价	0.10%	参考发改价格【2011】534号
8	工程监理费	建安造价	2.00%	参考云建建【2009】418号
9	安全评价费	建安造价	0.10%	根据工程实际情况确定
合计			7.74%	

3. 资金成本

根据被评估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限LPR，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本 = (建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用) × 1/2 × LPR × 合理工期

4. 销售税费

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)。根据最新增值税税率政策,企业销售不动产:转让建筑物、构筑物等不动产所有权的税率为9%,城市维护建设税为增值税的7%,教育费附加为增值税的3%,地方教育费附加为增值税的2%。

5. 开发利润

投资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,确定估价对象工业用途的房地产开发利润为10%。

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

六、 成新率的确定

成新率 = 房屋建筑物尚可使用年限 ÷ (房屋建筑物已使用年限 + 房屋建筑物尚可使用年限) × 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特许经营权剩余期限孰低确定。

七、 典型案例分析

案例一: 加氯加药间 (房屋建筑物评估明细表 序号 11)

加氯加药间位于大理经济技术开发区上登北片区的第四水厂内,为地面2层框架结构生产车间,建成于2018年2月,总建筑面积453.84平方米。房屋采用现浇钢筋混凝土框架,现浇钢筋混凝土楼板,厂房内外墙面刷乳胶漆,该厂房地面为混凝土地坪,钢制大门、塑钢窗,水电、消防给水设施齐全,各类设施尚可正常使用。

评估人员现场勘查发现,截止评估基准日房屋使用正常,日常维护保养一般,能保证正常使用。

(一) 重置全价的确定

以《云南省建筑工程计价标准》(DBJ53/T-61-2020)、《云南省通用

安装工程计价标准》(DBJ53/T-63-2020)为基础确定其相关分部分项工程直接费,按照《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)所规定的工程造价计算程序及费率标准,参考《云南省工程建设材料及设备价格信息》(2023年第3期)等反映评估基准日工程所在地建筑市场人工、材料等价格信息资料计算该房屋的分部分项工程造价,汇总后得出其建筑安装工程造价。

1、 建筑装饰工程造价

建筑装饰工程计价程序

序号	费用名称	计算式(或原价格)	费(税)率	金额
1	分部分项工程费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{清单综合单价})$		1,382,592.14
1.1	人工费	$<1.1.1> + <1.1.2>$		280,379.52
	人工费调整	$(<1.1.1> + <1.1.2>) \times (1 + 10.39\%)$		309,510.95
1.1.1	定额人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		233,649.60
1.1.2	规费	定额人工费 $\times$ 费率	20.00%	46,729.92
1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		947,372.88
1.3	设备费	$\Sigma(\text{设备费})$		-
1.4	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		67,375.15
1.5	管理费	$(\text{定额人工费} + \text{机械费} \times 8\%) \times \text{管理费费率}$	22.78%	54,453.22
1.6	利润	$(\text{定额人工费} + \text{机械费} \times 8\%) \times \text{利润费率}$	13.81%	33,011.37
1.7	风险费	$(\text{人工费} + \text{材料费} + \text{机械费} + \text{管理费} + \text{利润}) \times \text{风险费率}$		-
2	措施项目费	$<2.1> + <2.2>$		135,794.20
2.1	技术措施项目费	$\Sigma(\text{技术措施项目清单工程量} \times \text{清单综合单价})$		89,868.48
2.1.1	人工费	$<2.1.1.1> + <2.1.1.2>$		18,224.66
	人工费调整	$(<2.1.1.1> + <2.1.1.2>) \times (1 + 10.39\%)$		20,118.20
2.1.1.1	定额人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		15,187.22
2.1.1.2	规费	定额人工费 $\times$ 费率	20.00%	3,037.44
2.1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		61,579.24
2.1.3	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		4,379.38
2.1.4	管理费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{管理费费率}$	22.78%	3,539.46
2.1.5	利润	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{利润费率}$	13.81%	2,145.74
2.2	组织措施项目费	$\Sigma(\text{组织措施项目费})$		45,925.72
2.2.1	绿色施工安全文明措施费			35,182.56
2.2.1.1	安全、文明施工及环境保护费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$	5.12%	13,034.35
2.2.1.2	临时设施费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$	2.76%	7,026.33
2.2.1.3	绿色施工措施费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$	5.94%	15,121.88
2.2.2	冬、雨季施工增加费等	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$	3.72%	9,470.27
2.2.3	压缩工期增加费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费}) \times \text{费率}$		-
2.2.4	夜间施工增加费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$	0.50%	1,272.89
2.2.5	行车、行人干扰增加费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$		-
2.2.6	已完工程及设备保护费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$		-
2.2.7	特殊地区施工增加费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$		-

序号	费用名称	计算式(或原价格)	费(税)率	金额
2.2.8	其他			
3	其他项目费	$\langle 3.1 \rangle + \langle 3.2 \rangle + \langle 3.3 \rangle + \langle 3.4 \rangle + \langle 3.5 \rangle$		-
3.1	暂列金额	按实计算		
3.2	专业工程暂估价	按实计算		
3.3	计日工	按实计算		
3.4	总承包服务费	按实计算		
3.5	其他	按实计算		
4	其他规费	$\langle 4.1 \rangle + \langle 4.2 \rangle + \langle 4.3 \rangle$		1,244.18
4.1	工伤保险	$\Sigma(\text{定额人工费}) \times \text{费率}$	0.50%	1,244.18
4.2	工程排污费	按有关规定计算		
4.3	环境保护税	按有关规定计算		
5	税金	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	10.08%	156,306.07
5.1	增值税	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	9.00%	139,558.99
5.2	城市维护建设税	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	7.00%	9,769.13
5.3	教育费附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	3.00%	4,186.77
5.4	地方教育费附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	2.00%	2,791.18
6	工程造价	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle + \langle 5 \rangle$		1,675,936.59

2、 安装工程造价

安装工程计价程序

序号	费用名称	计算式(或原价格)	费(税)率	金额
1	分部分项工程费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{清单综合单价})$		357,430.12
1.1	人工费	$\langle 1.1.1 \rangle + \langle 1.1.2 \rangle$		97,205.83
	人工费调整	$(\langle 1.1.1 \rangle + \langle 1.1.2 \rangle) \times (1 + 10.39\%)$		107,305.52
1.1.1	定额人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		81,004.86
1.1.2	规费	定额人工费 $\times$ 费率	20.00%	16,200.97
1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		200,262.01
1.3	设备费	$\Sigma(\text{设备费})$		-
1.4	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		35,037.81
1.5	管理费	$(\text{定额人工费} + \text{机械费} \times 8\%) \times \text{管理费费率}$	17.84%	14,951.33
1.6	利润	$(\text{定额人工费} + \text{机械费} \times 8\%) \times \text{利润费率}$	11.90%	9,973.14
1.7	风险费	$(\text{人工费} + \text{材料费} + \text{机械费} + \text{管理费} + \text{利润}) \times \text{风险费率}$		-
2	措施项目费	$\langle 2.1 \rangle + \langle 2.2 \rangle$		39,799.87
2.1	技术措施项目费	$\Sigma(\text{技术措施项目清单工程量} \times \text{清单综合单价})$		28,594.41
2.1.1	人工费	$\langle 2.1.1.1 \rangle + \langle 2.1.1.2 \rangle$		7,776.47
	人工费调整	$(\langle 2.1.1.1 \rangle + \langle 2.1.1.2 \rangle) \times (1 + 10.39\%)$		8,584.45
2.1.1.1	定额人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		6,480.39
2.1.1.2	规费	定额人工费 $\times$ 费率	20.00%	1,296.08
2.1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		16,020.96
2.1.3	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		2,803.02
2.1.4	管理费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{管理费费率}$	17.84%	1,196.11
2.1.5	利润	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{利润费率}$	11.90%	797.85
2.2	组织措施项目费	$\Sigma(\text{组织措施项目费})$		11,205.46
2.2.1	绿色施工安全文明措施费			8,698.26
2.2.1.1	安全、文明施工及环境保护费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$	6.69%	6,055.29

序号	费用名称	计算式(或原价格)	费(税)率	金额
2.2.1.2	临时设施费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	1.59%	1,439.15
2.2.1.3	绿色施工措施费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	1.33%	1,203.82
2.2.2	冬、雨季施工增加费等	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	2.47%	2,235.66
2.2.3	压缩工期增加费	(定额人工费+定额机械费)×费率		-
2.2.4	夜间施工增加费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	0.30%	271.54
3	其他项目费	<3.1>+<3.2>+<3.3>+<3.4>+<3.5>		-
4	其他规费	<4.1>+<4.2>+<4.3>		437.43
4.1	工伤保险	Σ(定额人工费)×费率	0.50%	437.43
5	税金	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	10.08%	41,184.37
5.1	增值税	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	9.00%	36,771.76
5.2	城市维护建设税	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	7.00%	2,574.02
5.3	教育费附加	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	3.00%	1,103.15
5.4	地方教育费附加	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	2.00%	735.44
6	工程造价	<1>+<2>+<3>+<4>+<5>		438,851.79

$$\begin{aligned}
 \text{建筑安装工程造价} &= \text{建筑工程造价} + \text{装饰工程造价} + \text{安装工程造价} \\
 &= 1,675,936.59 + 438,851.79 \\
 &= 2,114,788.38 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

$$\text{单位建安造价} = 2,114,788.38 \div 453.84 = 4,660.00 \text{ (元/平方米)}$$

3、 前期及其他费用

根据国家、云南省政府相关部门对建设项目所涉行政事业性收费的规定标准、相关专业机构对经营性服务的收费水平，结合业界惯例，确定该房屋建筑物在评估基准日应计取的前期及其他费用如下表：

前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)
1	可行性研究费	建安造价	0.30%	6,344.37
2	勘察、设计费	建安造价	3.50%	74,017.59
3	施工图设计文件审查费	建安造价	0.20%	4,229.58
4	环境影响咨询费	建安造价	0.12%	2,537.75
5	建设单位管理费	建安造价	1.20%	25,377.46
6	概预算编审费	建安造价	0.22%	4,652.53
7	招投标服务费	建安造价	0.10%	2,114.79
8	工程监理费	建安造价	2.00%	42,295.77
9	安全评价费	建安造价	0.10%	2,114.79
合计			7.74%	163,684.62

4、 资金成本

根据被评估房屋建筑物所在单位的投资项目特点及建筑规模，评估人

员核定其合理建设工期为 2 年，选取评估基准日有效的相应期限 LPR，1 年期为 3.65%，5 年期为 4.30%，本次按平均值取值为 3.98%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本 = (建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用) $\times$ 1/2 $\times$ LPR $\times$ 合理工期

$$\begin{aligned} &= (2,114,788.38 + 163,684.62) \times 1/2 \times 3.98\% \times 2 \\ &= 90,683.23 \text{ (元)} \end{aligned}$$

5、 销售税费

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）。根据最新增值税税率政策，企业销售不动产：转让建筑物、构筑物等不动产所有权的税率为 9%，城市维护建设税为增值税的 7%，教育费附加为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%，税费为 $9\% \times (7\% + 3\% + 2\%) = 1.08\%$ ，假定房地产重置成本为 V，则：

$$\text{销售税费} = \text{建筑物重置成本} \times 1.08\% = V \times 1.08\% \text{ 元}$$

6、 开发利润

投资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，确定估价对象工业用途的房地产开发利润为 10%。

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) $\times$ 开发利润率

$$\begin{aligned} &= (2,114,788.38/1.09 + (163,684.62 - 25,377.46)/1.06 + 25,377.46 \\ &\quad + 90,683.23) \times 10\% \\ &= 218,650.45 \text{ 元} \end{aligned}$$

7、 重置全价

重置全价(V) = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 + 销售税费 + 开发利润

$$\begin{aligned} &= 2,114,788.38/1.09 + (163,684.62 - 25,377.46)/1.06 + 25,377.46 \\ &\quad + 90,683.23 + V \times 1.08\% + 218,650.45 \\ &= 2,431,400.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= 2,431,400.00 \div 453.84 \\ &= 5,357.39 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(二) 成新率的确定

房屋为框架构造生产用房，根据相关评估规范规定，确定该建筑物的经济寿命年限为 50 年。至此次评估基准日被评估房屋已使用 5.08 年，理论尚可使用年限为 44.92 年。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》，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)，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，截止评估基准日尚可使用 26.77 年，本次按特许经营权剩余年限确定房屋尚可使用年限。

据此估算该房屋的新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 26.77 / (5.08 + 26.77) \times 100\% \\ &= 84\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(三) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,431,400.00 \times 84\% \\ &= 2,042,376.00 \text{ 元 (不含税)} \\ &= 2,042,376.00 \times (1 + 9\%) \\ &= 2,226,189.84 \text{ 元 (含税)} \end{aligned}$$

案例二：钢管（构筑物及其他辅助设施评估明细表 序号 1.1）

钢管为原水管网工程中的一部分，于 2015 年 11 月竣工并投入使用，为 DN500 钢管，壁厚 1.2cm，总长度 7,219.00 米。

评估人员现场勘查发现，截止评估基准日该管道裸露部分状况正常，使用正常，日常正常维护保养，能保证正常使用。

（一）重置全价的确定

以《云南省市政工程计价标准》（DBJ53/T-59-2020）为基础确定其相关分部分项工程直接费，按照《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）所规定的工程造价计算程序及费率标准，参考《云南省工程建设材料及设备价格信息》（2023 年第 3 期）等反映评估基准日工程所在地建筑市场人工、材料等价格信息资料计算该工程的分部分项工程造价，汇总后得出其建筑安装工程造价。

1、市政工程造价

市政建筑工程计价程序

序号	费用名称	计算式(或原价格)	费(税)率	金 额
1	分部分项工程费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{清单综合单价})$		1,168,186.18
1.1	人工费	$<1.1.1> + <1.1.2>$		233,409.10
	人工费调整	$(<1.1.1> + <1.1.2>) \times (1 + 10.39\%)$		257,660.31
1.1.1	定额人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		194,507.58
1.1.2	规费	定额人工费 $\times$ 费率	20.00%	38,901.52
1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		791,390.45
1.3	设备费	$\Sigma(\text{设备费})$		-
1.4	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		64,246.44
1.5	管理费	$(\text{定额人工费} + \text{机械费} \times 8\%) \times \text{管理费费率}$	25.81%	51,528.97
1.6	利润	$(\text{定额人工费} + \text{机械费} \times 8\%) \times \text{利润费率}$	13.83%	27,611.22
1.7	风险费	$(\text{人工费} + \text{材料费} + \text{机械费} + \text{管理费} + \text{利润}) \times \text{风险费率}$		-
2	措施项目费	$<2.1> + <2.2>$		117,946.69
2.1	技术措施项目费	$\Sigma(\text{技术措施项目清单工程量} \times \text{清单综合单价})$		75,932.10
2.1.1	人工费	$<2.1.1.1> + <2.1.1.2>$		15,171.59
	人工费调整	$(<2.1.1.1> + <2.1.1.2>) \times (1 + 10.39\%)$		16,747.92
2.1.1.1	定额人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		12,642.99
2.1.1.2	规费	定额人工费 $\times$ 费率	20.00%	2,528.60
2.1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		51,440.38
2.1.3	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		4,176.02

2.1.4	管理费	(定额人工费+定额机械费×8%)×管理费费率	25.81%	3,349.38
2.1.5	利润	(定额人工费+定额机械费×8%)×利润费率	13.83%	1,794.73
2.2	组织措施项目费	Σ(组织措施项目费)		42,014.59
2.2.1	绿色施工安全文明措施费			29,554.80
2.2.1.1	安全、文明施工及环境保护费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	9.42%	20,029.22
2.2.1.2	临时设施费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	2.24%	4,762.79
2.2.1.3	绿色施工措施费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	2.24%	4,762.79
2.2.2	冬、雨季施工增加费等	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	5.48%	11,651.82
2.2.3	压缩工期增加费	(定额人工费+定额机械费)×费率		-
2.2.4	夜间施工增加费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率	0.38%	807.97
2.2.5	行车、行人干扰增加费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率		-
2.2.6	已完工程及设备保护费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率		-
2.2.7	特殊地区施工增加费	(定额人工费+定额机械费×8%)×费率		-
2.2.8	其他			
3	其他项目费	<3.1>+<3.2>+<3.3>+<3.4>+<3.5>		-
3.1	暂列金额	按实计算		
3.2	专业工程暂估价	按实计算		
3.3	计日工	按实计算		
3.4	总承包服务费	按实计算		
3.5	其他	按实计算		
4	其他规费	<4.1>+<4.2>+<4.3>		1,035.75
4.1	工伤保险	Σ(定额人工费)×费率	0.50%	1,035.75
4.2	工程排污费	按有关规定计算		
4.3	环境保护税	按有关规定计算		
5	税金	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	10.08%	132,350.01
5.1	增值税	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	9.00%	118,169.65
5.2	城市维护建设税	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	7.00%	8,271.88
5.3	教育费附加	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	3.00%	3,545.09
5.4	地方教育费附加	<1>+<2>+<3>+<4>×税率	2.00%	2,363.39
6	工程造价	<1>+<2>+<3>+<4>+<5>		1,419,518.63

市政安装工程计价程序

序号	费用名称	计算式(或原价格)	费(税)率	金 额
1	分部分项工程费	Σ(分部分项工程量×清单综合单价)		5,969,159.90
1.1	人工费	<1.1.1>+<1.1.2>		1,073,025.06
	人工费调整	(<1.1.1>+<1.1.2>)×(1+10.39%)		1,184,512.36
1.1.1	定额人工费	Σ(分部分项工程量×定额人工费)		894,187.55
1.1.2	规费	定额人工费×费率	20.00%	178,837.51
1.2	材料费	Σ(分部分项工程量×材料消耗量×材料单价)		4,110,553.03
1.3	设备费	Σ(设备费)		-
1.4	机械费	Σ(分部分项工程量×机械台班消耗量×定额台班单价)		492,254.76
1.5	管理费	(定额人工费+机械费×8%)×管理费费率	20.46%	191,008.00
1.6	利润	(定额人工费+机械费×8%)×利润费率	10.96%	102,319.05
1.7	风险费	(人工费+材料费+机械费+管理费+利润)×风险费率		-
2	措施项目费	<2.1>+<2.2>		452,160.62
2.1	技术措施项目费	Σ(技术措施项目清单工程量×清单综合单价)		298,458.00

2.1.1	人工费	$\langle 2.1.1.1 \rangle + \langle 2.1.1.2 \rangle$		53,651.26
	人工费调整	$(\langle 2.1.1 \rangle + \langle 2.1.2 \rangle) \times (1 + 10.39\%)$		59,225.63
2.1.1.1	定额人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		44,709.38
2.1.1.2	规费	定额人工费 $\times$ 费率	20.00%	8,941.88
2.1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		205,527.66
2.1.3	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		24,612.73
2.1.4	管理费	(定额人工费 + 定额机械费 $\times 8\%$) $\times$ 管理费费率	20.46%	9,550.40
2.1.5	利润	(定额人工费 + 定额机械费 $\times 8\%$) $\times$ 利润费率	10.96%	5,115.95
2.2	组织措施项目费	$\Sigma(\text{组织措施项目费})$		153,702.62
2.2.1	绿色施工安全文明措施费			108,121.16
2.2.1.1	安全、文明施工及环境保护费	(定额人工费 + 定额机械费 $\times 8\%$) $\times$ 费率	7.47%	73,224.40
2.2.1.2	临时设施费	(定额人工费 + 定额机械费 $\times 8\%$) $\times$ 费率	1.78%	17,448.38
2.2.1.3	绿色施工措施费	(定额人工费 + 定额机械费 $\times 8\%$) $\times$ 费率	1.78%	17,448.38
2.2.2	冬、雨季施工增加费等	(定额人工费 + 定额机械费 $\times 8\%$) $\times$ 费率	4.35%	42,640.72
2.2.3	压缩工期增加费	(定额人工费 + 定额机械费) $\times$ 费率		-
2.2.4	夜间施工增加费	(定额人工费 + 定额机械费 $\times 8\%$) $\times$ 费率	0.30%	2,940.74
3	其他项目费	$\langle 3.1 \rangle + \langle 3.2 \rangle + \langle 3.3 \rangle + \langle 3.4 \rangle + \langle 3.5 \rangle$		-
4	其他规费	$\langle 4.1 \rangle + \langle 4.2 \rangle + \langle 4.3 \rangle$		4,694.48
4.1	工伤保险	$\Sigma(\text{定额人工费}) \times \text{费率}$	0.50%	4,694.48
5	税金	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	10.08%	659,542.13
5.1	增值税	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	9.00%	588,876.90
5.2	城市维护建设税	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	7.00%	41,221.38
5.3	教育费附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	3.00%	17,666.31
5.4	地方教育费附加	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle \times \text{税率}$	2.00%	11,777.54
6	工程造价	$\langle 1 \rangle + \langle 2 \rangle + \langle 3 \rangle + \langle 4 \rangle + \langle 5 \rangle$		7,085,557.13

建筑安装工程造价 = $1,419,518.63 + 7,085,557.13 = 8,505,075.76$ (元)

单位建安造价 = $8,505,075.76 \div 7,219.00 = 1,200.00$ (元/米)

2、前期及其他费用

根据国家、云南省政府相关部门对建设项目所涉行政事业性收费的规定标准、相关专业机构对经营性服务的收费水平，结合业界惯例，确定该房屋建筑物在评估基准日应计取的前期及其他费用如下表：

前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额(元)
1	可行性研究费	建安造价	0.30%	25,988.40
2	勘察、设计费	建安造价	3.50%	303,198.00
3	施工图设计文件审查费	建安造价	0.20%	17,325.60
4	环境影响咨询费	建安造价	0.12%	10,395.36
5	建设单位管理费	建安造价	1.20%	103,953.60
6	概预算编审费	建安造价	0.22%	19,058.16
7	招投标服务费	建安造价	0.10%	8,662.80
8	工程监理费	建安造价	2.00%	173,256.00

9	安全评价费	建安造价	0.10%	8,662.80
	合计		7.74%	670,500.72

3、资金成本

根据被评估构筑物所在单位的投资项目特点及建筑规模，评估人员核定其合理建设工期为2年，选取评估基准日有效的相应期限LPR，1年期为3.65%，5年期为4.30%，本次按平均值取值为3.98%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本 = (建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用) × 1/2 × LPR × 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、销售税费

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）。根据最新增值税税率政策，企业销售不动产：转让建筑物、构筑物等不动产所有权的税率为9%，城市维护建设税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育费附加为增值税的2%，税费为 $9\% \times (7\% + 3\% + 2\%) = 1.08\%$ ，假定房地产重置成本为V，则：

$$\text{销售税费} = \text{建筑物重置成本} \times 1.08\% = V \times 1.08\% \text{ 元}$$

5、开发利润

投资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，确定估价对象工业用途的房地产开发利润为10%。

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

$$= (8,505,075.76 / 1.09 + (670,500.72 - 103,953.60) / 1.06 + 103,953.60$$

$$+ 371,465.37) \times 10\%$$

$$= 895,657.04 \text{元}$$

6、重置全价

重置全价(V) = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本
+ 销售税费 + 开发利润

$$= 8,505,075.76 / 1.09 + (670,500.72 - 103,953.60) / 1.06 + 103,953.60 + 371,465.37 + V \times 1.08\% + 895,657.04$$

$$= 9,852,200.00 \text{元 (取整)}$$

$$\text{评估单价} = 9,852,200.00 \div 7,219.00$$

$$= 1,364.76 \text{元/米}$$

(二) 成新率的确定

评估对象为钢管道，根据相关评估规范规定，确定该建筑物的经济寿命年限为 30 年。至此次评估基准日被评估管道已使用 7.33 年，综合尚可使用年限为 26.67 年。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》，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)，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，截止评估基准日尚可使用 26.77 年，本次按经营期剩余年限 26.77 确定尚可使用年限。

据此估算的新率为：

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

$$= 26.77 / (7.33 + 26.77) \times 100\%$$

$$= 79\% \text{ (取整)}$$

(三) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$\begin{aligned} &= 9,852,200.00 \times 79\% \\ &= 7,783,238.00 \text{ 元（不含税）} \\ &= 7,783,238.00 \times (1+9\%) \\ &= 8,483,729.42 \text{ 元（含税）} \end{aligned}$$

八、 评估结果

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，对大理水务产业投资有限公司申报的房屋建筑物于此次评估基准日 2023 年 3 月 31 日的评估结果汇总如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	净值增值额	净值增值率%
1	房屋建筑物	25,713,084.20	28,552,073.67	2,838,989.47	11.04
2	构筑物及其他辅助设施	30,699,245.21	33,752,943.27	3,053,698.06	9.95
合计		56,412,329.41	62,305,016.94	5,892,687.53	10.45

第六部分 机器设备评估技术说明

一、评估范围

本次申报评估的是大理水务产业投资有限公司第四水厂的机器设备、电子设备。根据申报的资料，截至 2023 年 3 月 31 日，设备类资产账面原值为 25,965,583.09 元，账面净值为 15,270,220.01 元。具体见下表：

设备申报汇总表

金额单位：人民币元		
类别	账面原值	账面净值
机器设备	25,965,583.09	15,270,220.01
电子设备	1,240,556.97	216,936.42
合计	27,206,140.06	15,487,156.43

二、机器设备概况

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机、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。

三、机器设备清查情况说明

评估人员于 2023 年 10 月 23 日至 10 月 27 日对被评估单位申报评估的全部机器设备、电子设备进行了清查，同时对设备的使用环境、工作负荷、维护保养情况、自然磨损情况、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了考察。在进行逐项清核过程中，对申报表上有关设备的名称、型号、规

格、生产厂家、启用日期等错误作了更正，并对申报表上的缺项作了补充。

评估人员通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及对设备管理制度的贯彻执行情况；对机器设备进行了逐台勘察；对重点设备，查阅了相关技术资料、索取原始合同复印件并做出现场技术鉴定。通过问、观、查，详细了解设备现状，以确定其成新率。

通过现场清查核实，大理水务产业投资有限公司此次申报评估的设备部分已闲置，其余设备均处于正常使用状态。

四、评估过程

(一)评估准备阶段：

根据评估资产的构成特点，按照评估规范化要求指导被评估单位填写《固定资产—机器设备清查评估明细表》和《固定资产—电子设备清查评估明细表》，并根据填报的明细内容进行账表核对，做到账表相符。

(二)现场调查阶段：

1.根据大理水务产业投资有限公司的具体情况，评估人员对其申报评估的机器设备、电子设备进行现场调查核实；

2.评估人员在现场对机器设备、电子设备进行了抽查，对清查中发现的问题，评估人员进行了详细记录；

3.评估人员现场向设备管理人员了解被评估设备的运行情况、维护情况，对于重点设备进行了现场勘察，查阅了相关的运行维护记录、技术档案；

4.收集重点设备的购置合同等设备资料。

(三)综合处理阶段：

1.了解重点设备目前的市场行情，查阅设备的订购合同，并在可能的情况下对重点设备进行询价，以确定设备的重置价值；

2.根据现场核实情况及勘察表，并结合设备的使用年限综合确定设备的

成新率；

3.在确定设备成新率和重置价值的基础上计算设备的评估值，以反映其在评估基准日的评估价值；

4.汇总评估结果并编写评估说明。

五、评估方法

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

标准机器设备：如有近期成交的，评估人员参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运费、安装调试费等确定其重置价值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，评估人员采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其重置价值；对于无法询价也无替代产品的设备，评估人员在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其重置价值。

2、其他相关费用的确定

(1) 运费：运费的参考指标为省内生产设备为 1-5%，其他产地为 3-10%，本次评估机器设备运费取 1.5%。

(2) 安装调试费的确定

安装调试费率根据机器设备评估常用数据与参数手册并结合设备的重量、复杂程度确定，不需要安装的设备不计安装费。计算公式为：

$$\text{安装调试费} = \text{购置价} \times \text{安装费率}$$

(3) 设备基础费的确定

设备基础费率根据机器设备评估常用数据与参数手册并结合设备的安装方式、吨位、体积等确定，不需要安装基础或设备基础与建筑物合并建造的，不计设备基础费，计算公式为：

$$\text{设备基础费} = \text{购置价} \times \text{基础费率}$$

(4) 前期及其他费用

前期费用及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。根据该工程建设投资规模，确定该项工程前期费用及其他费用只计取工程建设管理费。具体见下表：

前期费用及其他费用表

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	备注
1	可行性研究费	设备购置价+运杂费+安装费+基础费	0.30%	0.28%	云价综合[2014]89号
2	环境影响咨询费	设备购置价+运杂费+安装费+基础费	0.12%	0.11%	根据项目实际情况确定
3	建设单位管理费	设备购置价+运杂费+安装费+基础费+其他前期费用	1.20%	1.20%	财建(2016)504号
4	联合试运转费	设备购置价+运杂费+安装费+基础费	1.50%	1.50%	根据项目实际情况确定
5	工程监理费	[(设备含税购置价+试运转费)*40%+安装费]	2.00%	1.89%	云建建【2009】418号
6	招标代理服务	设备购置价+运杂费+安装费+基础费	0.10%	0.09%	发改价格【2011】534号
7	设计费	设备购置价+运杂费+安装费+基础费	3.50%	3.30%	中设协【2016】89号
8	安全评价费	设备购置价+运杂费+安装费+基础费	0.10%	0.09%	根据工程实际情况确定
合计			8.82%	8.46%	

(5) 本次评估，根据生产投资规模和建设期，考虑一定的资金成本(均匀投入)。

$$\text{资金成本} = (\text{购置费} + \text{运费} + \text{安装费} + \text{基础费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} / 2$$

3、设备成新率的确定

评估人员对大理水务产业投资有限公司的设备进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，查看了设备的运行记录及维护制度，对主要设备进行了现场勘查，了解了大理水务产业投资有限公司的设备维护情况。评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法确定设备的成新率。公式为：

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

六、评估案例

案例一：水泵机组（机器设备评估明细表 序号.20）

（一）设备概况

设备名称：水泵机组

生产厂家：南阳防爆集团股份有限公司

装机位置：取水泵站

启用日期：2018年2月

账面原值：2,941,547.54 元

账面净值：1,728,894.56 元

数量：3 套

主要技术参数：

水泵流量：30m³/h

扬程：245m

功率：280kw

电机型号：YKK355-2G

电压：10000V

电流：23.3A

转速：2976r/min

效率：92.1%

热分级：155(F)

噪声：111dB(A)

重量：2976kg

该设备为正常使用状态，该设备为取水泵站设备，通过与大理水务产业投资有限公司管理人员访谈及市场调查，本次评估据实采用重置成本法进行评估。

（二）重置全价的确定

1、重置全价的确定

（1）购置价

评估人员到设备现场实地勘察核实，与现场设备管理人员一起核对设备后，经向原厂家及其他设备供应商询价，确定1套水泵机组的购置价格为736,000.00元（含税价）。

（2）重置全价

重置全价包括设备购置价、运杂费，安装调试费、前期及其他费用、资金成本等，计算公式如下：

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

案例设备的评估原值计算程序表：

金额单位：人民币元

序号	项目	费率标准	计算式	金 额	备注
1	设备购置价（含税）	询价	含税购置价	931,490.00	
	设备购置价（不含税）		设备购置价（含税） /(1+13%)	824,327.43	
2	运杂费（含税）	1.50%	1×费率	13,972.35	

	运杂费（不含税）		设备购置价（含税）×费率 (1+9%)	12,818.67	
3	安装调试费（含税）	2.50%	1×费率/1.09	23,287.25	
	安装调试费（不含税）		安装调试费（含税）/ (1+9%)	21,364.45	
4	基础费及其他费用		1×费率		
5	设计费（含税）	3.50%	【1+2+3+4】×费率	33,906.24	中设协【2016】89号
	设计费（不含税）	3.30%	【1+2+3+4】×费率	31,968.74	
6	可行性研究费（含税）	0.30%	【1+2+3+4】×费率	2,906.25	参考云价综合[2014]89号
	可行性研究费（不含税）	0.28%	【1+2+3+4】×费率	2,712.50	
7	项目环评费（含税）	0.12%	【1+2+3+4】×费率	1,162.50	根据项目实际情况确定
	项目环评费（不含税）	0.11%	【1+2+3+4】×费率	1,065.62	
8	安全评价费（含税）	0.10%	【1+2+3+4】×费率	968.75	根据工程实际情况确定
	安全评价费（不含税）	0.09%	【1+2+3+4】×费率	871.87	
9	招标代理服务费用（含税）	0.10%	【1+2+3+4】×费率	968.75	参考发改价格【2011】534号
	招标代理服务费用（不含税）	0.09%	【1+2+3+4】×费率	871.87	
10	联合试运行费（含税）	1.50%	【1+2+3+4】×费率	14,531.24	根据项目实际运行情况
11	工程监理费（含税）	2.00%	{3+【1+10】×40%}×费率	8,033.91	参考云建建【2009】418号
	工程监理费（不含税）	1.89%	{3+【1+10】×40%}×费率	7,592.05	
12	建设单位管理费（含税）	1.50%	【1+2+3+4+...+11】×费率	15,468.41	财建(2016)504号
13	资金成本	3.65%	【1+2+3+4+...+11】 ×1×3.65%×0.5×1/2	9,551.10	在合理工期内假设资金均衡投入。
重置全价（不含税）			【1+2+3+4+...+13】	943,143.95	

3 台电机不含税重置全价为 $943,143.95 \times 3 = 2,829,400.00$ （取整）。

（三）成新率的确定

评估人员经现场勘察，观察了解了设备的现场安装、使用、外观情况，截止至评估基准日，除一般的自然损耗之外，无异常损坏。

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

该设备 2018 年 2 月投入使用，截止评估基准日 2023 年 3 月 31 日，设备的已使用年限为 5.09 年，根据其开机频率待因素综合确定其尚可使用年限为 12.91 年。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》，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)，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，截止评估基准日尚可使用 26.77 年，本次按经济寿命剩余年限确定设备尚可使用年限，则：

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

$$= 12.91 / (5.09 + 12.91) \times 100\%$$

$$= 72\% \text{ (取整)}$$

(四) 评估值的计算

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$= 2,829,400.00 \times 72\%$$

$$= 2,037,168.00 \text{ 元 (不含税)}$$

$$= 2,037,168.00 \times (1 + 13\%)$$

$$= 2,220,513.12 \text{ 元 (含税)}$$

案例二：激光打印机（固定资产-电子设备评估明细表第 5 项）

名称：激光打印机

数量：1（台）

型号：富士施乐 DP2108b

账面原值：9,158.61（元）

账面净值：1,607.34（元）

购置日期：2018 年 2 月

启用日期：2018年2月

1、重置价格的确定

根据该设备的性能参数，向生产厂家进行询价，确定单台激光打印机的含税购置价格为 8,700.00 元。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{购置价} \times \text{数量} \\ &= 8,700.00 / 1.13 \times 1 \\ &= 7,700.00 \text{ 元（不含税）}\end{aligned}$$

2、成新率的评定

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{设备尚可使用年限} \div (\text{设备已使用年限} + \text{设备尚可使用年限}) \\ &\times 100\%\end{aligned}$$

该设备 2018 年 2 月开始使用，截止至评估基准日已使用 5.09 年，结合现场勘查核实情况，综合确定其尚可使用 0.9 年。

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

3、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 7,700.00 \times 15\% \\ &= 1,165.00 \text{ 元（不含税）} \\ &= 1,165.00 \times (1 + 13\%) \\ &= 1,258.95 \text{ 元（含税）}\end{aligned}$$

七、评估结果

大理水务产业投资有限公司此次申报评估的机器设备的评估结果如下表：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产项目	账面净值	评估值	增值额	增值率%
机器设备	15,270,220.01	17,597,474.48	2,327,254.47	15.24
电子设备	216,936.42	163,908.75	-53,027.67	-24.44

资产项目	账面净值	评估值	增值额	增值率%
合计	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权评估技术说明

一、 评估范围

根据本次评估目的，评估范围为大理水务产业投资有限公司持有的位于大理市上登工业园区南片区的 4 项土地使用权。其中第 1-3 项均办理了不动产权证书，证载权利人为大理水务产业投资有限公司，总面积为 7,607.20 平方米，原始入账价值为 2,971,302.29 元，账面价值为 2,601,603.94 元；第 4 项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。

二、 被评估宗地情况描述

1、 土地基本状况

被评估宗地为大理水务产业投资有限公司使用土地，具体的土地登记状况、不动产权证号、宗地位置、用途、宗地面积、使用权类型等详见下表：

大理水务产业投资有限公司土地使用权宗地状况表

序号	土地证号	宗地位置	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	用途	估价期日 实际开发 程度	使用权 类型	终止日期	备注
1	云（2019）大理市不动产权第 0032655 号	大理市上登工业园区南片区	1,848.40	1,848.40	公共设施用地	三通一平	出让	2069/10/23	四水厂加压泵站土地
2	云（2019）大理市不动产权第 0032654 号	大理市上登工业园区南片区	1,380.49	1,380.49	公共设施用地	三通一平	出让	2069/10/21	四水厂高位水池土地
3	大国用（2014）第 03210 号	大理市上登工业园区南片区	4,378.31	4,378.31	公共基础设施用地	三通一平	出让	2059/9/4	四水厂清水池土地
4	CR53 大理市创 202005 号	大理市上登工业园区	12,638.14	12,638.14	公共设施用地	三通一平	出让	2070/5/27	以出让合同签订日期起算 50 年计

序号	土地证号	宗地位置	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	用途	估价期日 实际开发 程度	使用权 类型	终止日期	备注
		南片区							
合计			20,245.34	20,245.34					

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，待估宗地土地使用权类型为出让。于评估基准日 2023 年 3 月 31 日，各待估宗地未设定他项权利。

3、土地利用状况

被评估宗地 1 上建有四水厂加压泵站土地；宗地 2 为四水厂高位水池土地；宗地 3 为四水厂清水池土地；宗地 4 为生活区用地，地上房屋已房改，为房改剩余职工生活配套公共用地。

三、地价影响因素分析

（一）一般因素

一般因素主要指影响城市地价总水平的社会、经济、税收及产业政策和自然因素，内容包括地理位置和自然条件、人口、行政区划、社会经济发展水平、城市发展及规划、投资环境、产业政策、土地利用规划与计划、社会及国民经济发展规划等。

1、地理位置

大理市位于中国云南省西北部，横断山脉南端，地处东经 99° 58′ 至 100° 27′，北纬 25° 25′ 至 25° 58′ 之间。是一个依山傍水的高原盆地。市境东西横距 46.3 公里，南北纵距 59.3 公里。大理市总面积 1815 平方公里，山地面积占 70%、水域面积占 15%、坝区面积占 15%。历史以来大理市就是陆路连接滇西八地州和通往东南亚的交通要冲。

2、自然环境

大理市属北亚热带高原季风气候类型，年均气温 14.9℃，年日照时数

2227.5 小时，年降雨量为 1051.1 毫米，年均无霜期 228 天，同时还以风高著称，故有“风城”之称。大理地处云贵高原与横断山脉结合部位，地势西北高，东南低。地貌复杂多样，点苍山以西为高山峡谷区。点苍山以东、祥云以西为中山陡坡地形。境内的山脉主要属云岭山脉及怒山山脉，点苍山位于大理境中部，如拱似屏，巍峨挺拔。北部剑川与丽江地区兰坪交界处的雪斑山是大理内群山的最高峰，海拔 4295 米。最低点是云龙县怒江边的红旗坝，海拔 730 米。州内湖盆众多，面积在 1.5 平方公里以上的盆地有 18 个，面积共 1871.49 平方公里。占全州总面积的 6.6%。盆地多为线形盆地，呈带状分布，从西向东排列为 6 个带。第四纪山岳冰川遗址分布于洱海以西，永平以北的高山区。

3、社会经济状况

2022 年，全市完成地区生产总值 535.71 亿元、增长 0.7%，规模以上工业增加值 96.74 亿元、增长 2.8%，规模以上固定资产投资 230.77 亿元、下降 3.55%，社会消费品零售总额 300.39 亿元、增长 1.7%，一般公共预算收入（同口径）37.28 亿元、增长 1.2%，一般公共预算支出 46.58 亿元、增长 3.5%，城镇、农村常住居民人均可支配收入 46026 元、22423 元，分别增长 3%和 6.5%。

4、城市规划与发展目标

大理市是国家历史文化名城，云南旅游发展的重要城市，云南重要的综合性交通枢纽，滇西中心城市，大理州州府驻地。总体规划实施要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大精神和习近平总书记对云南发展的重要指示精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局 and 协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立新发展理念，紧密对接“两个一百年”奋斗目标，立足区域协同发展，认识、尊重、顺应城市发展规律，坚持经济、社会、人口、环境和资源相协调的可持续发展战略，提高新型城镇化质量和水平，统筹做好大理市城乡规划、建设、

管理各项工作，逐步把大理市建设成为带动区域发展的滇西中心城市、山清水秀的生态宜居城市、国际一流的旅游度假城市、文明和谐的民族团结示范城市。

要严格保护历史文化遗产、保护生态资源，合理进行城市功能划分，突出把握发展用地减量集约、产业创新驱动、改善民生的要求，构建城乡统一协调发展的空间格局，形成“一核、两带、三心、四区、多组团”的城市空间发展结构，增强城市各组团之间的联系，加强城乡统筹，构建和谐共生的城乡关系，全面推进城乡一体化发展。要坚持疏解整治促提升，坚决拆除违法建筑，杜绝违法建设，加强对存量空间的利用，留白增绿。

5、工业与交通

聚焦产业转型升级，全力提升经济质效。毫不动摇实施“产业强市”战略，继续在补链强链、调优结构上下功夫，加快培育多元产业，完成产业投资 70 亿元以上，占比 28% 以上。加快绿色工业创新发展。继续落实领导干部挂钩联系服务企业制度，强化“一企一策”精准帮扶。加快推进来思尔西南智能中央工厂、明阳集团西南研发中心等 11 个项目建设，启动大理清酒庄园、一邦水业饮用水数字化生产基地等 7 个项目建设，打造一批“数字车间”和“智能工厂”。加大嘉士伯啤酒、欧亚特色乳制品等系列产品推广力度，支持大理药业、瑞鹤药业等生物制药企业转型升级，提升产品竞争力。加强高新技术企业、创新型企业培育，加快大理福斯特晶圆半导体项目落地建设，新增规模以上工业企业 4 户以上，省级专精特新“小巨人”企业 2 户以上，打造科技引领产业示范市，完成能源外工业投资 25 亿元以上。

完善城市基础设施体系。要按照绿色循环低碳的理念，进一步完善公路、铁路和机场等交通基础设施建设，构建立体对外的综合交通体系。要提升城市公共交通供给能力和服务水平，加强交通需求管理，鼓励绿色出

行，标本兼治缓解交通拥堵，促进交通与城市协调发展。要坚持先地下、后地上的原则，积极有序推进地下综合管廊和海绵城市建设，构建国内一流、城乡一体的市政基础设施体系。

（二）区域因素

区域因素指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响，主要包含的内容有地区的区域条件、交通条件、基础和公用设施条件、环境质量、城市规划、产业集聚规模等。

1、区域概况

待估宗地位于上登工业园区。规划范围西至老机场路，南至汉邑村，东至普和普边坡，北至四水厂上和祖灵庙一线。规划总用地面积 531.74 公顷。上登村隶属于大理市海东镇人民政府，地处镇东边，距镇政府所在地 10.00 公里，到镇道路为弹石路，交通方便，距下关市 15 公里。

2、交通条件

待估宗地所在区域，对外交通较便捷。

3、基础设施条件

待估宗地所在区域内的基础设施开发程度已达到“三通”（通电、通路、通讯），具体情况如下：

①通路：待估宗地周边多条镇域道路等，交通较便捷。

②通电：接市政电网，供电正常，保障率较高。

③通讯：接市政通讯网络，都为程控化，保障率较高。

4、产业集聚规模

各待估宗地所在区域内工业分布较聚集，产业聚集度较高。

（三）个别因素

待估宗地位于大理市上登工业园区南片区，土地总面积为 20,245.34 平方

米，本次评估面积为 20,245.34 平方米，登记用途为公共设施用地；估价对象地质承载力较好，无不良地质现象；地形较平坦；宗地形状较规则，对土地利用无不良影响；宗地外开发程度为“三通”（通路、通电、通讯）宗地内场地平整。

三、地价定义

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特许经营权终止日期剩余使用年限计算。

被评估宗地价格为评估对象在设定用途为公用设施用地，设定开发程度为红线外开发程度和红线场地平整状况，于评估基准日 2023 年 3 月 31 日各待估宗地剩余土地使用年期的土地使用权价格。

序号	宗地名称	评估面积 (m ²)	估价设定用途	估价设定开发程度	估价设定土地使用年期(年)	特许经营权终止日期	备注
1	四水厂加压泵站土地	1,848.40	公共设施用地	三通一平	26.8	2049/12/30	特许经营权自 2019 年 12 月 30 日正式投产至 2049 年 12 月 30 日止
2	四水厂高位水池土地	1,380.49	公共设施用地	三通一平	26.8	2049/12/30	特许经营权自 2019 年 12 月 30 日正式投产至 2049 年 12 月 30 日止
3	四水厂清	4,378.31	公共基础设	三通一平	26.8	2049/1	特许经营权自 2019 年

序号	宗地名称	评估面积 (m ²)	估价设定用途	估价设定开发程度	估价设定土地使用年期(年)	特许经营权终止日期	备注
	水池土地		施用地			2/30	12月30日正式投产至2049年12月30日止
4	在建工程	12,638.14	公共设施用地	三通一平	26.8	2049/12/30	特许经营权自2019年12月30日正式投产至2049年12月30日止

四、评估方法与评估过程

根据评估人员现场勘查情况，考虑到被评估宗地主要为公用设施用地，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，结合被评估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

各待估宗地土地用途为公用设施用地，其所在区域无类似公用设施用地成交案例，经评估人员调查公用设施用地与工业用地供地地价基本一致，可参考工业用地进行评估，考虑到与各待估宗地区位有工业用地土地成交案例，故宜采用市场比较法测算待估宗地土地市场价值。

由于各待估宗地为已开发土地，均不具有再开发的可能，故不宜选用假设开发法进行评估；

待估宗地周边无类似土地出租案例，难以确定待估宗地的土地收益，故不宜采用收益还原法。

因无法收集待估用地征地前地类信息，因其所在区域征收农用地片区综合地价地类调节系数偏差较大，无法客观还原征地成本，故不宜选用成本逼近法进行评估。

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。

综上所述，本次评估采用市场比较法评估各宗地使用权价格。

（一）市场比较法

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-待估宗地估价期日地价指数 / 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

1、比较案例选择

选择案例原则如下：

- ◆与估价对象属同一供需圈。
- ◆与估价对象用途应相同。
- ◆与估价对象的交易类型相同。
- ◆与估价对象的估价期日应接近。
- ◆交易案例必须为正常交易，或能修正为正常交易。

实例 A：大理市 JKQ201-07 号宗地

地块位置：大理市上登片区，大攀高速连接线以北，上登收费站以西；
实际出让面积：51285.88 平方米；土地用途：仓储用地；出让年限：50 年；
交易方式为挂牌；成交单位：大理沧龙物流有限公司；总成交价：2692.5087 万元，交易单价为 525 元/平方米，交易日期 2021 年 11 月 8 日。宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

实例 B：大理市 JKQ2021-12 号宗地

地块位置：大理市上登片区，大理兴丰钢结构工程有限公司以东；实际出让面积：16740.96 平方米；土地用途：工业用地；出让年限：50 年；

交易方式为挂牌；成交单位：大理宏成农业开发有限责任公司；总成交价：878.9004 万元，交易单价为 525 元/平方米，交易日期 2022 年 3 月 23 日。宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

实例 C：大理市 JKQ2022-01 号宗地

地块位置：大理市上登片区；实际出让面积：11966.16 平方米；土地用途：工业用地；出让年限：50 年；交易方式为挂牌；成交单位：大理宏成农业开发有限责任公司；总成交价：628.2234 万元，交易单价为 525 元/平方米，交易日期 2022 年 6 月 2 日。宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

各交易案例的因素条件详见比较因素条件说明表。

2、因素选择与因素说明

结合评估对象与比较案例的具体情况，我们选择影响估价对象地价的主要因素有：

（1）交易期日：根据地价指数，确定交易期日修正系数。

（2）交易情况：主要指正常交易和非正常交易等。

（3）交易方式：主要指拍卖、挂牌、招标、协议出让、转让、企业改制等。

（4）土地使用年期：指估价对象和比较案例的土地使用年期。

（5）区域因素：主要为产业聚集状况、距火车站距离、距汽车货运站距离、路网状况、周围土地利用类型等因素进行修正。

（6）个别因素：主要为临路状况、宗地面积、宗地形状、地形坡度、基础设施状况等因素进行修正。

（7）基础设施状况：主要指估价对象和比较案例的基础设施状况。

比较案例与估价对象各因素及其条件说明可见比较因素条件说明表。

比较因素条件说明表

序号	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
----	------	------	------	------

宗地位置		大理市上登工业园区南片区	大理市上登片区，大攀高速连接线以北，上登收费站以西	大理市上登片区，大理兴丰钢结构工程有限公司以东。	大理市上登片区
交易时间		2023/3/31	2021/11/8	2022/3/23	2022/6/2
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式		市场价值	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地用途		公共设施用地	仓储用地	工业用地	工业用地
土地使用年限		26.8	50	50	50
样点地价（元/平方米）		待估	525	525	525
区域因素	产业集聚状况	产业联紧密区	产业联紧密区	产业联紧密区	产业联紧密区
	距火车站距离	>5000 米	>5000 米	>5000 米	>5000 米
	距汽车货运站距离	>5000 米	>5000 米	>5000 米	>5000 米
	路网状况	与主次干道通达度较高	与主次干道通达度较高	与主次干道通达度较高	与主次干道通达度较高
周围土地利用类型		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
个别因素	临路状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型
	宗地形状	形状较规则	形状较不规则	形状较不规则	形状较不规则
	地形坡度	地形较平坦	地形较平坦	地形较平坦	地形较平坦
基础设施状况		三通一平	三通一平	三通一平	三通一平

3、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）土地用途

以估价对象的条件为标准，当估价对象条件与比较案例条件一致时，不需进行修正。估价对象土地用途为公用设施用地与三个比较案例仓储用地、工业用地，经评估人员调查估价对象所在区域公用设施用地与工业用地供地地价基本一致，故本次评估不进行用途修正，修正指数均为 100。

（2）交易期日修正

本次评估的基准日评估基准日与比较案例的交易时间较接近，且考虑所在区域地价变动不大，故本次评估不进行期日修正。

（3）交易情况

估价对象和比较案例均为正常交易，不需进行交易情况修正。

（4）交易方式

估价对象的交易方式为了了解待估宗地在评估基准日正常交易情况下土地使用权市场价格，案例 A、案例 B、案例 C 的交易方式是挂牌公开交易方式，为正常的出让土地使用权价格，故不需要进行交易方式的修正。

（5）土地使用年期修正

当比较案例与估价对象的使用年期不一致时，需进行年期修正，年期修正公式如下：

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

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率（6%）（安全利率+风险调整值）

n—估价对象及比较案例土地使用年期

m—对应用途法定最高出让年期

本次测算各宗地剩余土地使用年期 26.8 年与三个比较案例的土地使用期限 50 年不一致，故需进行土地使用年期修正。

本次以宗地年期修正系数为 100，确定三个比较案例年期修正系数均为 119.68。

（6）区域及个别因素条件指数

①、区域因素：

A、产业聚集状况：分为产业关联度强紧密区、产业关联紧密区、产业关联一般区、产业关联不紧密区四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%。

B、距火车站距离：分为距离<500 米、500 米~1000 米、1000 米~2000 米、2000 米~5000 米、>5000 米五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

C、距汽车货运站距离：分为距离<500 米、500 米~1000 米、1000 米~

2000 米、2000 米 ~ 5000 米、>5000 米五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

D、路网状况：分为与主次干道通达度高、与主次干道通达度较高、与主次干道通达度一般、与主次干道通达度较差、与主次干道通达度差五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 3%。

E、周围土地利用类型：分为工业用地、工业住宅用地、住宅用地、商业住宅用地、商业用地五个等级，以估价对象的指数为 100，指数增加或减少 3%。

②、个别因素：

A 临路状况：分为三面及以上临街、二面临街、一面临街、不临街四个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%

B、宗地面积：分为宗地大小非常适合土地利用类型、宗地大小较适合其土地利用类型、宗地大小对土地利用不造成影响、相对土地利用类型偏大或偏小、宗地大小不适合土地利用类型五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

C、宗地形状：分为矩形、形状规则、形状较规则、形状较不规则、形状不规则，形状对土地利用影响较大五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

D、地形坡度：分为地形平坦，土地利用充分、地形较平坦，土地可利用充分、地形坡度对土地利用无不良影响、地形坡度对土地利用有一定的不良影响、地形坡度对土地利用影响较大五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%。

(7) 开发程度：分为五通一平、四通一平、三通一平、二通一平、二

通部分场平五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2.5%

确定比较因素条件指数可参见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

序号	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	100	100	100	100
交易情况	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
区域因素	产业集聚规模	100	100	100
	距火车站距离	100	100	100
	距汽车站距离	100	100	100
	路网状况	100	100	100
周围土地利用类型		100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100
	宗地面积	100	100	100
	宗地形状	100	98	98
	地形坡度	100	100	100
基础设施状况		100	100	100

4、确定比较因素修正系数

根据比较因素条件指数表，可制定估价对象的比较因素修正系数表。

比较因素修正系数表

序号	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	100/100	100/100	100/100
交易情况	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
区域因素	产业集聚规模	100/100	100/100
	距火车站距离	100/100	100/100
	距汽车站距离	100/100	100/100
	路网状况	100/100	100/100
周围土地利用类型		100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100
	宗地形状	100/98	100/98
	地形坡度	100/100	100/100
基础设施状况		100/100	100/100
区域及个别因素修正系数	0.8526	0.8526	0.8526
修正后土地价格	447.62	447.62	447.62
市场比较法比准价格			

447.62 元/平方米（不含税）

5、案例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较案例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估单价，即：宗地地价为 447.62 元/平方米（不含税）。

（三）确定评估单价

根据以上评估过程，采用市场比较法测算的各待估宗地地价符合当地土地市场，能够客观反映各宗地市场价值。

土地单价结果确定表

土地使用证号	市场比较法		最终结果（不含税）	最终结果（含税） （元/m ² ）（取整）
	评估结果（元/m ² ）	权重	（元/m ² ）（取整）	不含税单价 × （1+9%）
云（2019）大理市不动产权第 0032655 号	447.62	1	448	488
云（2019）大理市不动产权第 0032654 号	447.62	1	448	488
大国用（2014）第 03210 号	447.62	1	448	488
CR53 大理市创 202005 号	447.62	1	448	488

五、评估结果

此次评估结果如下：

宗地编号	土地使用年期	评估面积(平方米)	单位地价 (元/平方米)	总地价（万元）	备注
1	26.8	1,848.40	488.00	902,611.00	特许经营权终止日 2049 年 12 月 30 日计 土地使用年期
2	26.8	1,380.49	488.00	674,121.00	特许经营权终止日 2049 年 12 月 30 日计 土地使用年期
3	26.8	4,378.31	488.00	2,138,016.00	特许经营权终止日 2049 年 12 月 30 日计 土地使用年期
4	26.8	12,638.14	488.00	6,171,457.00	特许经营权终止日 2049 年 12 月 30 日计 土地使用年期
合计		20,245.34		9,886,205.00	

第八部分 评估结论及其分析

一、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。

二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

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%。增减值原因分析如下：

1、纳入本次评估范围的建筑物类资产账面价值为 5,641.23 万元，评估价值为 6,230.50 万元，评估增值 589.27 万元，增值率为 10.45%，增值的主要原因为评估基准日较资产购建时期的定额人工费、市场材料价均有增长，故重置成本增加。

2、本次大理水务产业投资有限公司此次申报评估的机器设备类资产账面价值 1,548.72 万元，评估价值 1,776.14 万元，评估增值 227.42 万元，增值率 14.68%。增值的主要原因如下：

本次评估确定部分设备的经济寿命年限高于企业会计折旧年限，致使评估增值。

3、本次申报评估的在建工程为第四水厂土地，账面成本为出让金定金，尚余尾款未支付，本次评估为基准日完整市场价值，评估值未扣减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，故造成增值，本次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、滞纳金及因迟延履行期间的利息交清为前提。

4、纳入本次评估范围的土地账面价值为 260.16 万元，评估价值为 371.47 万元，评估增值 111.31 万元，增值率为 42.79%，本次评估增值原因为申报评估的土地使用权取得时间较早，土地的稀缺性造成土地取得成本提高而引起地价上涨，形成评估增值。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用者

（一）委托人暨产权持有人简介

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。

（二）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

（三）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人
使用。

二、评估目的

我公司拟转让第四水厂特许经营权，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

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。

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。

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机、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。

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。

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 0032635 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



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。

2、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。

3、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。

4、根据云南省大理市人民法院《民事判决书》（(2022)云 2901 民初 3755 号），第四水厂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。

(本页无正文)

委托人暨产权持有人：大理水务产业投资有限公司



法定代表人或被授权人（签字）：黄扶

2024年 / 月12日