

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

兰溪市钱江水务有限公司拟了解部分资产
在持续使用条件下的价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2019〕603号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十五日

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 声明..... | 1 |
| 资产评估报告·摘要 | 2 |
| 资产评估报告·正文 | 4 |
| 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 | 4 |
| 二、评估目的 | 5 |
| 三、评估对象和评估范围 | 5 |
| 四、价值类型及其定义 | 5 |
| 五、评估基准日 | 5 |
| 六、评估依据 | 5 |
| 七、评估方法 | 7 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 9 |
| 九、评估假设 | 10 |
| 十、评估结论 | 10 |
| 十一、特别事项说明 | 11 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 12 |
| 十三、资产评估报告日 | 13 |
| 资产评估报告·备查文件 | |
| 一、固定资产评估申报汇总表 | 14 |
| 二、委托人暨产权持有人法人营业执照 | 15 |
| 三、评估对象涉及的主要权属证明资料 | 16 |
| 四、委托人暨产权持有人的承诺函 | 28 |
| 五、签名资产评估师的承诺函 | 29 |
| 六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 | 30 |
| 七、资产评估机构备案公告及证券期货相关业务评估资格证书 | 31 |
| 八、资产评估机构法人营业执照 | 33 |
| 九、签名资产评估师职业资格证书登记卡 | 34 |
| 十、资产评估委托合同 | 36 |
| 委托评估资产结果汇总表及明细表 | 40 |

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

兰溪市钱江水务有限公司拟了解部分资产 在持续使用条件下的价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕603号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为兰溪市钱江水务有限公司（以下简称“兰溪钱江水务公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

兰溪钱江水务公司拟了解部分资产在持续使用状态下的价值，为此需要对该经济行为涉及的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为涉及的部分资产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为兰溪钱江水务公司拟了解价值涉及的部分资产。

评估范围为兰溪钱江水务公司拥有的建筑物类固定资产及机器设备，其中房屋建筑物 11 项，合计建筑面积 6,012.91 平方米，构筑物及其他辅助设施 19 项，管道 15 项，机器设备 78 台（套/项）。按照兰溪钱江水务公司提供截至 2019 年 10 月 31 日的委估资产申报表反映，委估资产的账面原值 9,849,242.08 元，账面净值 7,026,374.95 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用成本法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，在持续使用状态下委估资产的评估结果为 14,077,390.00 元（大写为人民币壹仟肆佰零柒万柒仟叁佰玖拾元整）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起 2020 年 10 月 30 日止。

九、可能影响评估工作的重大事项说明

委估资产存在以下权属资料瑕疵事项：

1) 东城水厂综合楼、东城水厂加氯间（含化验室）等 4 项房屋建筑物（合计建筑面积 2,780.99 平方米）的登记权利人为兰溪市自来水公司，系兰溪钱江水务公司从兰溪市自来水公司购置取得，但由于上述房屋建筑物所占土地使用权未进行转让，因此无法办理变更登记。

2) 水表检验室等 7 间房屋（合计建筑面积 3,231.92 平方米）未办理权证。

对以上事项，兰溪钱江水务公司已出具相关说明，承诺上述资产应属于兰溪钱江水务公司所有。对于未取得权证的房屋，根据企业提供的自测面积确定其建筑面积。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

兰溪市钱江水务有限公司拟了解部分资产 在持续使用条件下的价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕603号

兰溪市钱江水务有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，本次采用成本法进行评估，按照必要的评估程序，对兰溪市钱江水务有限公司拟了解的部分资产在 2019 年 10 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

本次资产评估的委托人和产权持有人均为兰溪市钱江水务有限公司，具体概况如下：

1. 名称：兰溪市钱江水务有限公司(以下简称“兰溪钱江水务公司”)
2. 住所：浙江省兰溪市兰江街道横山路 63 号
3. 法定代表人：董锋
4. 注册资本：壹亿元整
5. 类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330781550538075A
7. 发照机关：兰溪市市场监督管理局
8. 经营范围：集中式供水生产和供应；城市污水处理；中水回收；管道安装及维修；卫生设备销售。（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）

（二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

兰溪钱江水务公司拟了解部分资产在持续使用状态下的价值，为此需要对该经济行为涉及的部分资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为涉及的部分资产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为兰溪钱江水务公司拟了解价值涉及的部分资产。

评估范围为兰溪钱江水务公司拥有的建筑物类固定资产及机器设备，其中房屋建筑物 11 项，合计建筑面积 6,012.91 平方米，构筑物及其他辅助设施 19 项，管道 15 项，机器设备 78 台（套/项）。按照兰溪钱江水务公司提供截至 2019 年 10 月 31 日的委估资产申报表反映，委估资产的账面原值 9,849,242.08 元，账面净值 7,026,374.95 元。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

本报告中评估对象的评估价值是设定其处于持续使用状态下的市场价值。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2019 年 10 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《公司法》、《合同法》等；
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——不动产》；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》；
9. 《企业国有资产评估报告指南》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 房屋所有权证等权属证明；
2. 与资产的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)等。
3. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
3. 《浙江省建设工程价格信息》；
4. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
5. 《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》；
6. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

7. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
8. 主要设备的发票、付款凭证；
9. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
10. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
11. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

对于列入本次评估范围的部分资产，我们根据评估目的、资产特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法测算其市场价值。

对于建筑物类固定资产，由于类似建筑物市场交易不活跃及未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次选用成本法进行评估。

对于机器设备，根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

（二）具体资产评估程序实施情况

1. 建筑物类固定资产

委估建筑物类固定资产为自来水厂的生产用房、构筑物及其他辅助设施和管道等，本次选用成本法评估。评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。对于委估房屋建筑物存在的租赁事项，由于其租赁面积小，对评估价值影响较小，本次评估未考虑其对评估价值的影响。对于东城水厂低配车间、东城水厂反应池排水沟、东城水厂高锰酸钾投加系统土建、东城水厂次氯酸钠投加工程（分别列《固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表》第 10-13 项）系房屋及反应池的维修改造工程，本次评估在房屋及反应池中考虑其价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

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

1) 重置成本的确定

A. 重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限}/\text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的评定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限，并据此初定该设备的尚可使用年限；再按照

现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

B. 对于价值量较小的设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率(K1)} = \text{尚可使用年限/经济耐用年限} \times 100\%$$

另外，对于二手设备，参考设备的原始启用时间以及设备实际状况确定成新率。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2019 年 11 月 21 日开始，评估报告日为 2019 年 11 月 25 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以委估资产仍然按照目前的用途和方式在原地使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 列入本次评估范围的建筑物占用的土地均为租赁取得，根据 2010 年 1 月 12 日兰溪市人民政府和浙江钱江水利供水有限公司签订的《兰溪市水务项目投资合作协议》，首次租期为 50 年。由于本次评估目的为委托人拟了解评估对象在持续使用状态下的价值，故本次评估以列入评估范围的各项资产能够在上述租赁土地上持续使用为假设前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的评估结果为 14,077,390.00 元（大写为人民币壹仟肆佰零柒万柒仟叁佰玖拾元整）。具体见下表：

单位：（人民币：元）

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 评估增值 | 增值率(%) |
|------------------|--------------|---------------|--------------|--------|
| 建筑物类固定资产合计 | 6,838,728.20 | 13,646,230.00 | 6,807,501.80 | 99.54 |
| 固定资产——房屋建筑物 | 1,416,387.89 | 5,591,330.00 | 4,174,942.11 | 294.76 |
| 固定资产——构筑物及其他辅助设施 | 4,279,880.40 | 5,514,520.00 | 1,234,639.60 | 28.85 |
| 固定资产——管道及沟槽 | 1,142,459.91 | 2,540,380.00 | 1,397,920.09 | 122.36 |
| 设备类固定资产合计 | 187,646.75 | 431,160.00 | 243,513.25 | 129.77 |
| 固定资产——机器设备 | 187,646.75 | 431,160.00 | 243,513.25 | 129.77 |
| 部分资产合计 | 7,026,374.95 | 14,077,390.00 | 7,051,015.05 | 100.35 |

十一、特别事项说明

1. 在对委估资产价值评估中，本公司对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现评估对象和相关资产的权属资料存在下列瑕疵情况：

1) 东城水厂综合楼、东城水厂加氯间（含化验室）等 4 项房屋建筑物（合计建筑面积 2,780.99 平方米）的登记权利人为兰溪市自来水公司，系兰溪钱江水务公司从兰溪市自来水公司购置取得，但由于上述房屋建筑物所占土地使用权未进行转让，因此无法办理变更登记。

2) 水表检验室等 7 间房屋（合计建筑面积 3,231.92 平方米）未办理权证。

对以上事项，兰溪钱江水务公司已出具相关说明，承诺上述资产应属于兰溪钱江水务公司所有。对于未取得权证的房屋，本次评估根据企业提供的自测面积确定其建筑面积，未考虑上述自测面积与最终权证记载面积存在差异而对评估结果可能产生的影响，也未考虑企业为取得合法权证而需支付的合理费用而对评估结果可能存在的影响。除上述事项以外，我们没有发现其他委估资产的法律权属存在瑕疵情况。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，我们的责任是产权持有人对提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，产权持有人承诺不存在与评估对象有关的资产抵押、未决诉讼等或有事项。

3. 列入本次评估范围的建筑物占用的土地均为租赁取得，根据 2010 年 1 月 12 日兰溪市人民政府和浙江钱江水利供水有限公司签订的《兰溪市水务项目投资合作协议》，首次租期为 50 年。由于本次评估目的为委托人拟了解评估对象在持续使

用状态下的价值，故本次评估以列入评估范围的各项资产能够在上述租赁土地上持续使用为假设前提。

截至评估基准日，评估对象存在以下对外出租事项，具体情况如下表所示：

| 序号 | 承租方 | 租赁位置 | 租赁期间 | 租金条款 |
|----|-----|--------------|----------------------|-----------|
| 1 | 陈小燕 | 取水泵房一楼四间二楼三间 | 2008年4月30日至2023年5月1日 | 年租金3,000元 |
| 2 | 汪爱娣 | 食堂二楼房屋2间 | 长期 | 年租金1,080元 |

对于上述租赁事项，由于其租赁面积小，对评估价值影响较小，本次评估未考虑其对评估价值的影响。

4. 本次评估中，评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 本次委估部分资产的评估值包含增值税，不包含契税等交易税费。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

8. 本次部分资产价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起 2020 年 10 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 25 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：

潘华锋

叶雄彪



固定资产评估申报汇总表

评估基准日：2019年10月31日

产权持有人：兰溪市钱江水务有限公司

表4-6

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率 | |
|-------|------------------|--------------|--------------|------|----|-----|----|-----|----|
| | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 建筑物类固定资产合计 | 9,161,807.58 | 6,838,728.20 | | | | | | |
| 4-6-1 | 固定资产——房屋建筑物 | 1,766,208.00 | 1,416,387.89 | | | | | | |
| 4-6-2 | 固定资产——构筑物及其他辅助设施 | 5,293,248.00 | 4,279,880.40 | | | | | | |
| 4-6-3 | 固定资产——管道及沟槽 | 2,102,351.58 | 1,142,459.91 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 设备类固定资产合计 | 687,434.50 | 187,646.75 | | | | | | |
| 4-6-4 | 固定资产——机器设备 | 687,434.50 | 187,646.75 | | | | | | |
| 4-6-5 | 固定资产——车辆 | | | | | | | | |
| 4-6-6 | 固定资产——电子设备 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 4-6-7 | 固定资产——土地 | - | - | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 6-6-8 | 固定资产清理 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 固定资产合计 | 9,849,242.08 | 7,026,374.95 | | | | | | |
| | 减：固定资产减值准备 | | | | | | | | |
| | 固定资产 | 9,849,242.08 | 7,026,374.95 | | | | | | |



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330781550538075A (2/2)

名称 兰溪市钱江水务有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 浙江省兰溪市兰江街道横山路 63 号
 法定代表人 董锋
 注册资本 壹亿元整
 成立日期 2010 年 02 月 02 日
 营业期限 2010 年 02 月 02 日至 2070 年 02 月 01 日止
 经营范围 集中式供水生产和供应；城市污水处理；中水回收；管道安装及维修；卫生设备销售。（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）



登记机关

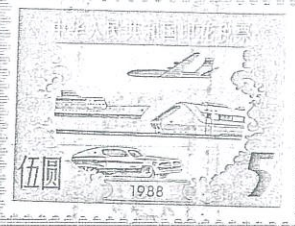


2015 年 09 月 28 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

房权证

字第 010308 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



法人变更

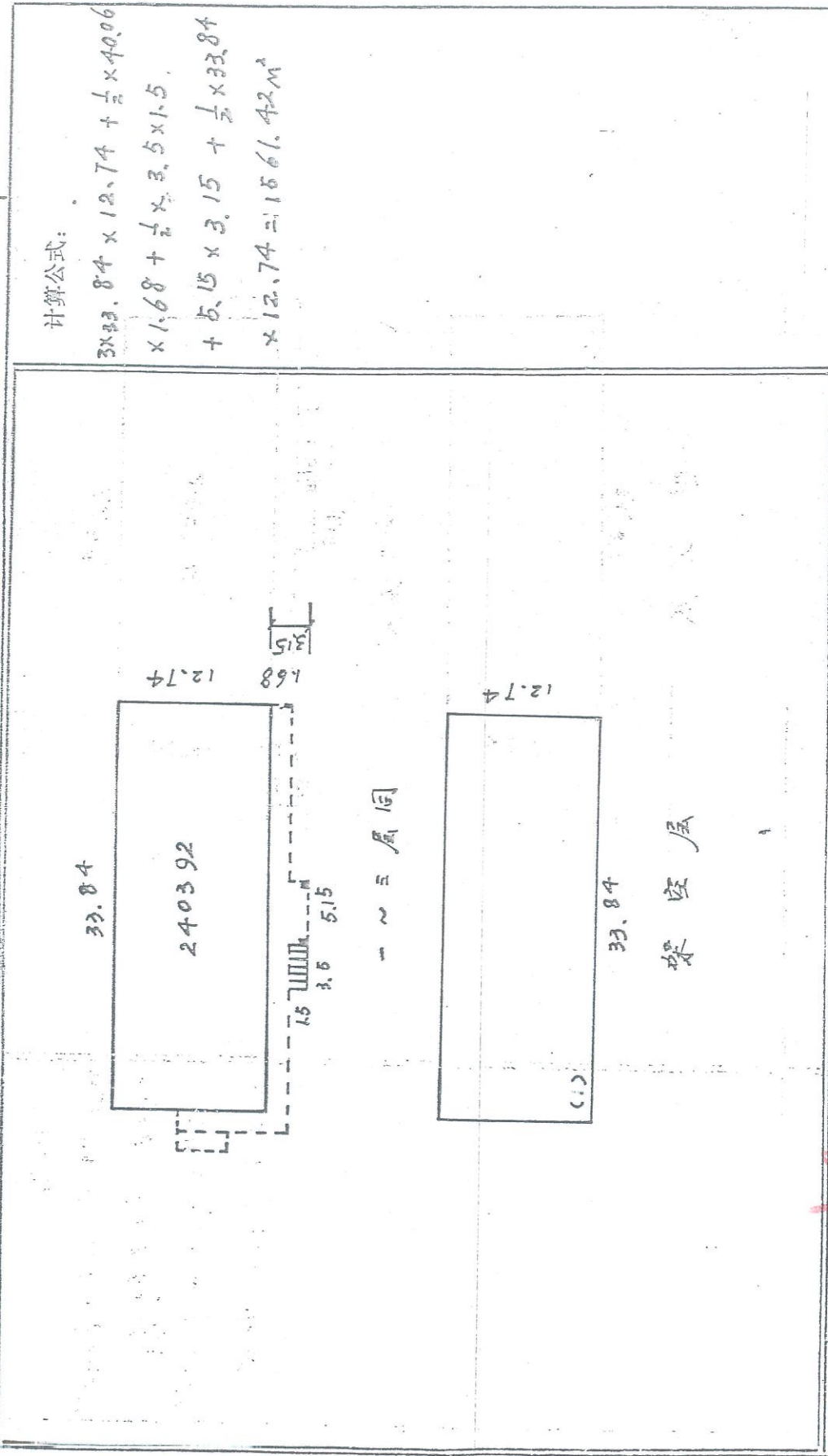
| | | | | | | | |
|--------------|------|-----------|-----------|--------------|------------|------------|------|
| 房屋所有权人 | | 芜湖市自来水公司 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 芜湖县繁昌路51号 | | | | | |
| 丘(地)号 | | 产别 | | 国有房产 | | | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 |
| | 壹 | | 混合 | 叁 | 壹 | 壹仟伍佰陆拾壹点肆贰 | 肆 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 共有人 | | 等 人 | | 共有权证号自 至 | | | |
| 土地使用情况摘要 | | | | | | | |
| 土地证号 | | 使用面积(平方米) | | | | | |
| 权属性质 | | 使用年限 | | 年 月 日至 年 月 日 | | | |
| 设定他项权利摘要 | | | | | | | |
| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 | |
| 中国建设银行股份有限公司 | 抵押 | 561.42 | 640182.00 | 2005.11.14 | 2008.11.13 | 2008.10.24 | |
| 中国建设银行股份有限公司 | 抵押 | 1581.42 | 640182.00 | 2008.10.30 | 2011.10.29 | 2012.7.4 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

繁昌



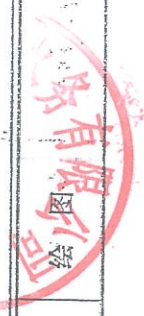
产权人(单位) 荆门市自来水公司
 地址: 荆门市 钟 12 路 51 号

房屋平面图

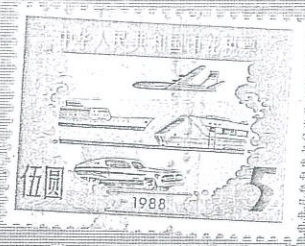


计算公式:
 $3 \times 33.84 \times 12.74 + \frac{1}{2} \times 40.06$
 $\times 1.68 + \frac{1}{2} \times 3.5 \times 1.5$
 $+ 5.15 \times 3.15 + \frac{1}{2} \times 33.84$
 $\times 12.74 = 15661.42 m^2$

| | | | | | |
|----|----|-----|----|-------|----|
| 勘文 | 绘图 | 绘图人 | 图号 | 比例 | 复核 |
| | | | | 1:500 | |



兰房权证 兰江字第 010309 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



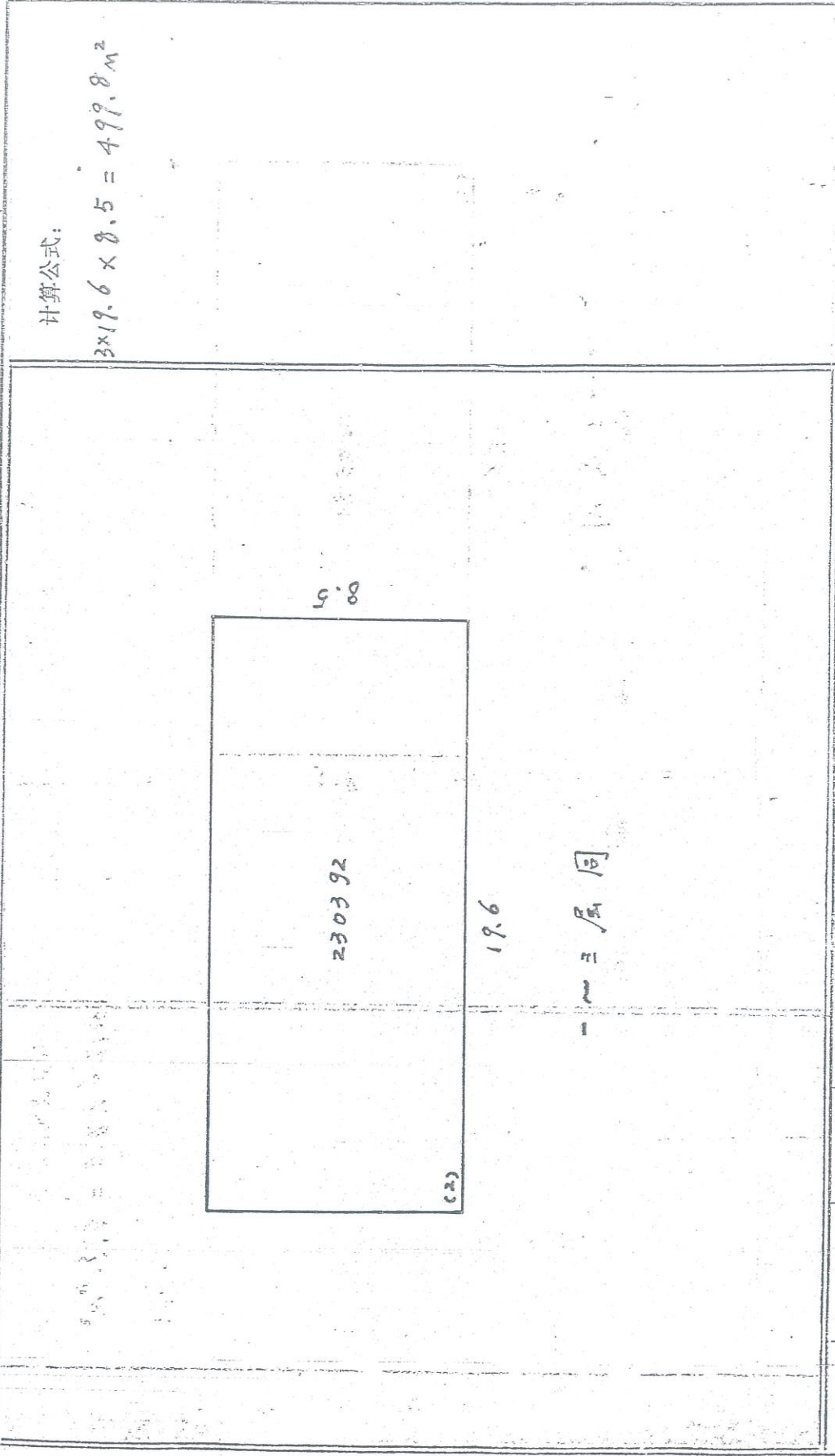
| | | | | | | | | | | | | |
|------------|------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|---|----|---|---|---|
| 房屋所有权人 | | 芝溪市自来水公司 | | | | | | | | | | |
| 房屋坐落 | | 芝江镇魏江路51号 | | | | | | | | | | |
| 丘(地)号 | | 产别 | | 国有房产 | | | | | | | | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 | | | | | |
| | 式 | | 钢混 | 叁 | 叁 | 肆佰玖拾玖 | 点捌零 | | | | | |
| | 产权登记 | | 专用章 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 共有人 | | 等 | | 人 | | 共有权证号自 | | 至 | | | | |
| 土地使用情况摘要 | | | | | | | | | | | | |
| 土地证号 | | | 使用面积(平方米) | | | | | | | | | |
| 权属性质 | | | 使用年限 | | 年 | | 月 | | 日至 | 年 | 月 | 日 |
| 设定他项权利摘要 | | | | | | | | | | | | |
| 权利人 | | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 | | | | | |
| 中国建设银行股份有限 | | 抵押 | 499.80 | 340164.00 | 20051114 | 20081113 | 2008.10.24 | | | | | |
| 中国建设银行股份有限 | | 抵押 | 499.80 | 299380.00 | 20081030 | 2011029 | 2012.7.4 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |



产权人(单位) 北京中自来水公司

房屋平面图

地址 燕山大街12号51号



计算公式:

$3 \times 19.6 \times 8.5 = 499.8 \text{ m}^2$

勘文

绘图

图号

比例

1:200

复核

证件。房

遵守国家有

交换、赠

、变更(

落的街道、

、倒塌、

(房地产抵

或者土地

止等, 权并

房屋所在地

记。

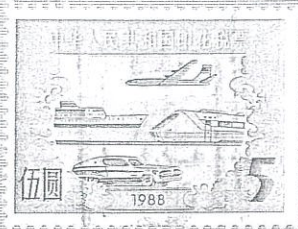
外, 其它单

盖印章。

要核查产

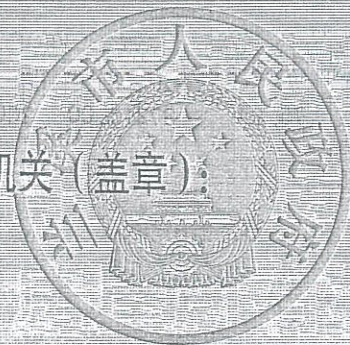
失、损毁白

兰房权证 兰江字第 010310号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



| | | | | | | | |
|--------------|------|----------|----------|-----------|----------|------------|------|
| 房屋所有权人 | | 鄂源市自来水公司 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 鄂源市自来水公司 | | | | | |
| 丘(地)号 | | | | 产别 | | 国有房产 | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 |
| | 叁 | | 混合 | 壹 | 壹 | 柒拾伍点陆肆 | 附属用房 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 共有人 | | 等 | | 人 | | 共有权证号自 | |
| | | | | | | 至 | |
| 土地使用情况摘要 | | | | | | | |
| 土地证号 | | | | 使用面积(平方米) | | | |
| 权属性质 | | 使用年限 | | 年 月 日至 | | 年 月 日 | |
| 设定他项权利摘要 | | | | | | | |
| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 | |
| 中国建设银行股份有限公司 | 抵押 | 75.64 | 37215.00 | 20051114 | 20081113 | 2008.10.24 | |
| 中国建设银行股份有限公司 | 抵押 | 75.64 | 37215.00 | 20091030 | 20111029 | 2012.7.4 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

转入变更



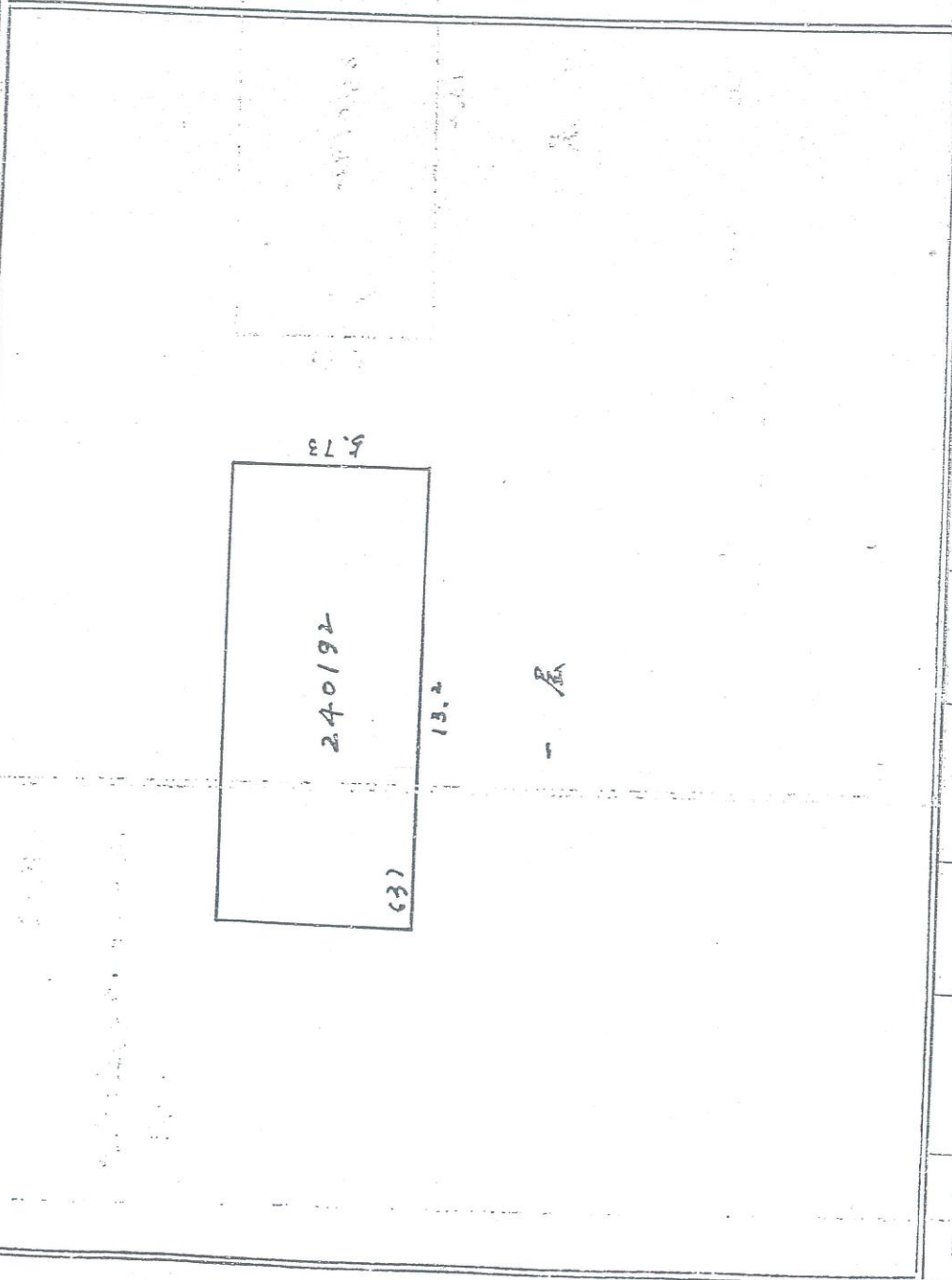
产权人(单位) 郑州市自来水公司

房屋平面图

地址 郑州市管城回族区 12 号

计算公式:

$$19.2 \times 5.73 = 75.64 \text{ m}^2$$



勘丈

绘图

图号

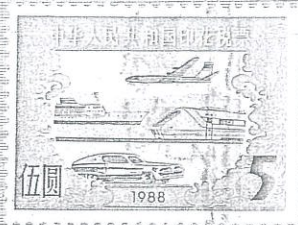
比例

1:200

复核



兰房权证 兰江 字第 010311 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



| | | | | | | | |
|--------------|------|-------------|----------|--------------|-----------|-------------------|------------|
| 房屋所有权人 | | 宁波市自来水公司 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 北仑镇海128号51号 | | | | | |
| 丘(地)号 | | | | 产别 | | | |
| 房屋 状 况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋 总层数 | 所在 层数 | 建筑面 积 (平方米) | 设计 用途 |
| | 51 | | 钢混 | 式 | 壹式 | 陆佰肆拾肆点壹叁 | |
| | 产权登记 | | 专用章 | | | | |
| | | | | | | | |
| 共有人 | | 等 人 | | 共有权证号自 | | | 至 |
| 土地使用情况摘要 | | | | | | | |
| 土地证号 | | | | | 使用面积(平方米) | | |
| 权属性质 | | 使用年限 | | 年 月 日至 年 月 日 | | | |
| 设定他项权利摘要 | | | | | | | |
| 权 利 人 | | 权利 种类 | 权利 范围 | 权利价值 (元) | 设定 日期 | 约定 期限 | 注销 日期 |
| 中国建设银行股份有限 | | 抵押 | 644.13 | 465126.00 | 20051114 | 20081113 | 2008.10.24 |
| 中国建设银行股份有限 | | 抵押 | 644.13 | 409023.00 | 20081030 | 2011029 | 2012.7.4 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

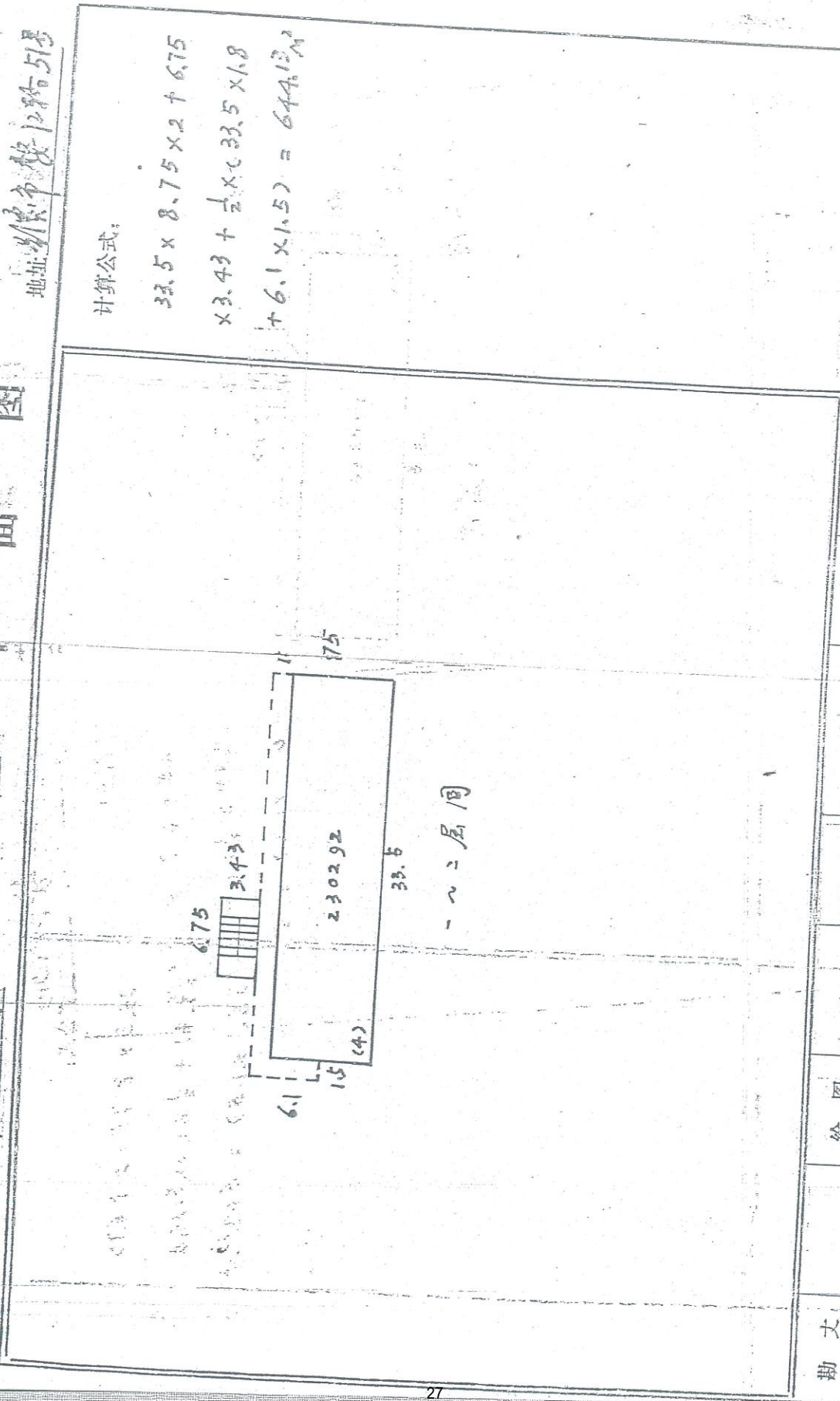


注意事项

产权人(单位) 荆门市南泰公司

房屋平面图

地址 荆门市 接 12 路 5 号



计算公式:

$$33.5 \times 8.75 \times 2 + 6.75$$

$$\times 3.43 + \frac{1}{2} \times (33.5 \times 1.8$$

$$+ 6.1 \times 1.5) = 644.12 \text{ m}^2$$

勘丈

绘图

图号

日期

比例

1:800

复核

日期

证件。房

遵守国家

交换、赠

、变更(坐落的街道

除、倒塌、(房地产抵

屋或者土地终止等, 权

到房屋所在登记。

位外, 其它加盖印章。

作需要核查产权证。

有遗失、损毁

编号: 00012



委托人暨产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟了解部分资产在持续使用条件下的价值，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司的部分资产在持续使用条件下的价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人暨产权持有人：

兰溪市钱江水务有限公司

企业负责人：

二〇一九年十一月二十二日



资产评估师承诺函

兰溪市钱江水务有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟了解价值涉及的部分资产，以 2019 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

潘华锋



叶雄彪



二〇一九年十一月二十五日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

纳入本次评估范围的资产账面价值 7,026,374.95 元，评估值 14,077,390.00 元，评估增值 7,051,015.05 元，增值率 100.35%，资产账面价值与评估结论存在较大差异，差异原因归纳如下：

(1) 建筑物类固定资产评估增值 6,807,501.80 元，增值率为 99.54%，主要原因为评估基准日时人、材、机价格相对购置时有所上涨，形成增值。

(2) 机器设备评估价值比账面增值 243,513.25 元，增值率为 129.77%，主要原因为评估基准日时重置价相对购置时有所上涨，且企业折旧年限短于耐用年限共同导致评估增值。

综上，导致资产账面价值与评估结论存在较大差异。

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况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。



— 1 —



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
坤元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号:0571013001
变更文号：财办企[2010]104号
序列号:000107



发证时间：二〇〇九年一月



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)

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



名称 坤元资产评估有限公司

类型 有限责任公司 (自然人投资或控股)

法定代表人 俞华开

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月01日

营业期限 2000年03月01日至长期

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



2019



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：潘华锋

性别：男

登记编号：33050001

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2005-02-22

年检信息：通过（2019-04-30）

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：潘华锋

本人印鉴：



打印日期：2019-04-30

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：叶雄彪

性别：男

登记编号：33170054



单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2017-04-21

年检信息：通过（2019-04-30）



(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：叶雄彪

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06

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>

委托评估资产结果汇总表

评估基准日：2019年10月31日

评估结果使用有效期至：2020年10月30日

表1

产权持有人：兰溪市钱江水务有限公司

金额单位：人民币万元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率 | |
|-------|------------------|--------|--------|----------|----------|----------|--------|--------|--------|
| | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 建筑物类固定资产合计 | 916.18 | 683.87 | 3,251.46 | 1,364.62 | 2,335.28 | 680.75 | 254.89 | 99.54 |
| 2-1-1 | 固定资产——房屋建筑物 | 176.62 | 141.64 | 1,124.02 | 559.13 | 947.40 | 417.49 | 536.41 | 294.75 |
| 2-1-2 | 固定资产——构筑物及其他辅助设施 | 529.32 | 427.99 | 1,425.91 | 551.45 | 896.59 | 123.46 | 169.39 | 28.85 |
| 2-1-3 | 固定资产——管道及沟槽 | 210.24 | 114.25 | 701.53 | 254.04 | 491.29 | 139.79 | 233.68 | 122.35 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 2-2 | 设备类固定资产合计 | 68.74 | 18.76 | 190.97 | 43.12 | 122.23 | 24.36 | 177.81 | 129.85 |
| | 固定资产——机器设备 | 68.74 | 18.76 | 190.97 | 43.12 | 122.23 | 24.36 | 177.81 | 129.85 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 部分资产合计 | 984.92 | 702.64 | 3,442.42 | 1,407.74 | 2,457.50 | 705.10 | 249.51 | 100.35 |
| | 减：固定资产减值准备 | | | | | | | | |
| | 部分资产 | 984.92 | 702.64 | 3,442.42 | 1,407.74 | 2,457.50 | 705.10 | 249.51 | 100.35 |

评估机构：坤元资产评估有限公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年10月31日

表2-1-1

产权持有人：兰溪市钱江水务有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (平方米) | 账面价值 | | 评估价值 | | 评估增值(减)值 | | 评估单价 | 备注 | |
|--------------|-----------------|---------------|----|----------|---------------|------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------|--|
| | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 增值 | 增值率% | | | |
| 1 | 兰房权证兰江字第010308号 | 东城水厂综合楼 | 混合 | 1992年3月 | 1,561.42 | 664,384.00 | 509,175.89 | 2,436,660.00 | 52 | 1,267,060.00 | 757,884.11 | 148.85 | 1,561 | |
| 2 | 兰房权证兰江字第010310号 | 东城水厂加氯间(含化验室) | 混合 | 1992年1月 | 75.64 | 26,764.00 | 20,513.54 | 108,170.00 | 45 | 48,680.00 | 28,166.46 | 137.31 | 1,430 | |
| 3 | 无证 | 水表校验室 | 混合 | 1971年10月 | 354.32 | 79,632.00 | 74,724.78 | 325,400.00 | 38 | 123,650.00 | 48,925.22 | 65.47 | 918 | |
| 4 | 无证 | 餐馆及装饰公司办公楼 | 混合 | 1983年12月 | 1,338.12 | 343,057.00 | 295,007.28 | 1,551,740.00 | 46 | 713,800.00 | 418,792.72 | 141.96 | 1,160 | |
| 5 | 无证 | 东城水厂办公楼 | 混合 | 1983年12月 | 1,211.76 | 253,487.00 | 211,230.42 | 1,405,210.00 | 48 | 674,500.00 | 463,269.58 | 219.32 | 1,160 | |
| 6 | 无证 | 东城水厂阅览室 | 混合 | 1980年12月 | 148.80 | 77,147.00 | 59,131.94 | 427,050.00 | 41 | 175,090.00 | 115,958.06 | 196.10 | 2,870 | |
| 7 | 无证 | 东城水厂厕所 | 混合 | 1989年12月 | 5.42 | 14,612.00 | 11,199.44 | 27,860.00 | 45 | 12,540.00 | 1,340.56 | 11.97 | 5,140 | |
| 8 | 兰房权证兰江字第010309号 | 东城水厂取水泵房 | 钢混 | 1992年2月 | 499.80 | 248,872.00 | 190,754.64 | 4,083,600.00 | 52 | 2,123,470.00 | 1,932,715.36 | 1,013.19 | 8,170 | |
| 9 | 兰房权证兰江字第010311号 | 东城水厂送水泵房,高配间 | 钢混 | 1992年2月 | 644.13 | 38,849.00 | 29,777.16 | 781,100.00 | 52 | 406,170.00 | 376,392.84 | 1,264.03 | 1,213 | |
| 10 | 无证 | 东城水厂花房 | 混合 | 1992年12月 | 53.04 | 7,715.00 | 5,913.14 | 24,230.00 | 43 | 10,420.00 | 4,506.86 | 76.22 | 457 | |
| 11 | 无证 | 东城水厂高位水池保卫室 | 混合 | 1992年1月 | 120.46 | 11,689.00 | 8,959.66 | 69,140.00 | 52 | 35,950.00 | 26,990.34 | 301.24 | 574 | |
| 12 | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| 固定资产—房屋建筑物合计 | | | | | | 6,012.91 | 1,766,208.00 | 1,416,387.89 | 11,240,160.00 | | 5,591,330.00 | 4,174,942.11 | 294.76 | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | | | | | | |
| 固定资产—房屋建筑物净额 | | | | | | 6,012.91 | 1,416,387.89 | 1,416,387.89 | 11,240,160.00 | | 5,591,330.00 | 4,174,942.11 | 294.76 | |

产权持有人填表人员：张云

填表时间：2019年11月21日

评估人员：叶雄彪

固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2019年10月31日

表2-1-2

产权持有人：兰溪市钱江水务有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 结构 | 建成年月 | 面积体积(M ² /M ³) | 账面价值 | | 评估价值 | | 评估增(减)值 | | 备注 | | |
|--------------------|---------------|----|----------|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------------|-----|
| | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 成新率% | 净值 | | 增值% | 增值% |
| 1 | 1号清水池 | 钢混 | 1969年1月 | 500.00 | 3,507.00 | 2,688.08 | 284,570.00 | 40 | 113,830.00 | 111,141.92 | 4,134.62 | | |
| 2 | 虹吸滤池 | 钢混 | 1992年1月 | 2,933.64 | 2,443,664.00 | 2,066,770.42 | 6,123,530.00 | 40 | 2,449,410.00 | 382,639.58 | 18.51 | | |
| 3 | 集水井 | 钢混 | 1992年1月 | 1,526.04 | 156,904.00 | 120,263.82 | 348,590.00 | 40 | 139,440.00 | 19,176.18 | 15.95 | | |
| 4 | 东水厂清水池 | 钢混 | 1992年1月 | 4,000.00 | 555,824.00 | 426,026.36 | 1,391,560.00 | 40 | 556,620.00 | 130,593.64 | 30.65 | | |
| 5 | 反应池 | 钢混 | 1995年12月 | 1,913.52 | 313,672.00 | 240,422.32 | 887,610.00 | 41 | 363,920.00 | 123,497.68 | 51.37 | | |
| 6 | 沉淀池 | 钢混 | 1995年12月 | 2,692.00 | 886,788.00 | 679,703.90 | 1,873,040.00 | 41 | 767,950.00 | 88,246.10 | 12.98 | | |
| 7 | 厂区围墙 | 砖混 | 1982年12月 | 555.00 | 234.00 | 179.72 | 63,390.00 | 28 | 17,750.00 | 17,570.28 | 9,776.47 | | |
| 8 | 东水厂净化车间加层 | 钢混 | 1998年10月 | | 81,823.00 | 62,715.26 | 327,290.00 | 49 | 160,370.00 | 97,654.74 | 155.71 | | |
| 9 | 总图布置 围墙传达室 | 砖混 | 1992年1月 | 13.00 | 70,134.00 | 53,755.60 | 237,570.00 | 23 | 54,640.00 | 884.40 | 1.65 | | |
| 10 | 东水厂低配车间 | | 2017年1月 | | 40,113.00 | 37,493.46 | | | | (37,493.46) | (100.00) | 系维修改造, 并入房屋评估 | |
| 11 | 东水厂反应池排水沟 | | 2017年1月 | | 30,565.00 | 28,568.83 | | | | (28,568.83) | (100.00) | 系维修改造, 并入反应池评估 | |
| 12 | 东水厂高锰酸钾投加系统土建 | | 2017年1月 | | 59,662.00 | 55,765.69 | | | | (55,765.69) | (100.00) | 系维修改造, 并入房屋评估 | |
| 13 | 东水厂次氯酸钠投加工程 | | 2015年11月 | | 50,128.00 | 45,465.60 | | | | (45,465.60) | (100.00) | 系维修改造, 并入房屋评估 | |
| 14 | 山上高位水池地面道路 | 砖 | 1990年12月 | 584.71 | 3,273.00 | 2,508.36 | 33,280.00 | 33 | 10,980.00 | 8,471.64 | 337.74 | | |
| 15 | 高位水池1 | 钢混 | 1986年12月 | 1,170.00 | 61,367.00 | 47,035.90 | 268,620.00 | 33 | 88,640.00 | 41,604.10 | 88.45 | | |
| 16 | 大池围墙 | 砖混 | 1970年2月 | 1,345.60 | 701.00 | 536.98 | 153,160.00 | 28 | 42,880.00 | 42,343.02 | 7,885.40 | | |
| 17 | 高位水池2 | 钢混 | 1992年1月 | 4,500.00 | 454,008.00 | 347,987.36 | 1,565,510.00 | 33 | 516,620.00 | 168,632.64 | 48.46 | | |
| 18 | 高位水池挡土墙 | 钢混 | 1992年1月 | 350.90 | 80,180.00 | 61,455.76 | 601,170.00 | 33 | 198,390.00 | 136,934.24 | 222.82 | | |
| 19 | 山上道路 | 砼 | 1987年12月 | 2,935.13 | 701.00 | 536.98 | 100,230.00 | 33 | 33,080.00 | 32,543.02 | 6,060.38 | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | | | | | | | |
| 固定资产——构筑物及其他辅助设施合计 | | | | | | | 5,293,248.00 | 14,259,120.00 | | 5,514,520.00 | 1,234,639.60 | 28.85 | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 固定资产——构筑物及其他辅助设施净额 | | | | | | | 5,293,248.00 | 14,259,120.00 | | 5,514,520.00 | 1,234,639.60 | 28.85 | |

产权持有人填表人员：张云
填表时间：2019年11月21日

评估人员：叶雄彪

固定资产—管道和沟槽评估明细表

评估基准日：2019年10月31日

表2-1-3

产权持有人：兰溪市钱江水务有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 长度 (米) | 沟宽*沟厚 管径*壁厚 | 建成 年月 | 账面价值 | | 评估价值 | | 评估增(减)值 | | 评估 单价 | 备注 | |
|---------------|--------------|-----------|---------------------------------|----------|------------|------------|--------------|------|--------------|--------------|----------|----------|--|
| | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | 增值率% | | | |
| 1 | 管道三标(过江管段) | 470.00 | | 2002年4月 | 818,669.63 | 436,314.93 | 3,512,780.00 | 41 | 1,440,240.00 | 1,003,925.07 | 230.09 | 3,064.00 | |
| 2 | PE200管 | 15.00 | DN200 | | 1,089.00 | 580.50 | 5,760.00 | 30 | 1,730.00 | 1,149.50 | 198.02 | 115.00 | |
| 3 | PE300管 | 64.00 | DN300 | | 11,299.20 | 6,022.40 | 43,710.00 | 30 | 13,110.00 | 7,087.60 | 117.69 | 205.00 | |
| 4 | 钢管 | 29.00 | DN300 | | 3,540.90 | 1,887.32 | 11,770.00 | 30 | 3,530.00 | 1,642.68 | 87.04 | 122.00 | |
| 5 | 普通铸铁管 | 200.00 | DN500 | | 48,900.00 | 26,062.00 | 192,200.00 | 30 | 57,660.00 | 31,598.00 | 121.24 | 288.00 | |
| 6 | 球墨铸铁管 | 188.00 | DN150 | | 17,822.40 | 9,499.64 | 60,160.00 | 30 | 18,050.00 | 8,550.36 | 90.01 | 96.00 | |
| 7 | 球墨铸铁管 | 931.00 | DN200 | | 118,889.00 | 63,363.90 | 367,750.00 | 30 | 110,330.00 | 46,966.10 | 74.12 | 119.00 | |
| 8 | 球墨铸铁管 | 1158.00 | DN300 | | 231,310.46 | 123,280.63 | 668,170.00 | 30 | 200,450.00 | 77,169.37 | 62.60 | 173.00 | |
| 9 | 球墨铸铁管 | 300.00 | DN400 | | 89,423.76 | 47,658.15 | 246,600.00 | 30 | 73,980.00 | 26,321.85 | 55.23 | 247.00 | |
| 10 | 球墨铸铁管 | 166.00 | DN500 | | 68,681.97 | 36,604.46 | 170,150.00 | 30 | 51,050.00 | 14,445.54 | 39.46 | 308.00 | |
| 11 | 球墨铸铁管 | 479.00 | DN600 | | 261,280.25 | 139,250.21 | 644,260.00 | 30 | 193,280.00 | 54,029.79 | 38.80 | 404.00 | |
| 12 | 球墨铸铁管 | 10.00 | DN800 | | 3,215.00 | 1,713.45 | 20,500.00 | 30 | 6,150.00 | 4,436.55 | 258.92 | 615.00 | |
| 13 | 砼管 | 1401.00 | DN600 | | 357,535.20 | 190,550.01 | 987,710.00 | 30 | 296,310.00 | 105,759.99 | 55.50 | 211.00 | |
| 14 | 南苑小区4-8幢管网改造 | 213.00 | | 2016年4月 | 47,655.81 | 39,733.77 | 56,870.00 | 88 | 50,050.00 | 10,316.23 | 25.96 | 235.00 | |
| 15 | 自由路23号总管改造 | 68.00 | PE75:68米, PE63:26米, PE50:26米 | 2016年12月 | 23,039.00 | 19,938.54 | 26,880.00 | 91 | 24,460.00 | 4,521.46 | 22.68 | 204.00 | |
| 16 | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | | | | | |
| 固定资产——管道及沟槽合计 | | | | | | | 2,102,351.58 | | 7,015,270.00 | 1,397,920.09 | 122.36 | | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 固定资产——管道及沟槽净额 | | | | | | | | | 2,540,380.00 | 1,397,920.09 | 122.36 | | |

产权持有人填表人员：张云
填表时间：2019年11月21日

评估人员：叶雄彪

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2019年10月31日

表2-2

产权持有人：兰溪市钱江水务有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 账面价值 | | 评估价值 | | 评估增减值 | | 备注 | |
|--------------|------------------|-----------------------|------|------|----|----------|----------|------------|------------|--------------|-----|------------|------------|----------|------|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率 | 净值 | 增值 | | 增值率% |
| 1 | 东城水厂高位水池电子围栏 | | | 套 | 1 | 2016年11月 | 2016年11月 | 22,838.00 | 10,182.55 | 22,380.00 | 83 | 18,580.00 | 8,397.65 | 82.47 | |
| 2 | 专线架线-城南线 | | | 项 | 1 | 2010年1月 | 1992年1月 | 1,545.00 | 77.25 | 10,210.00 | 10 | 1,020.00 | 942.75 | 1,220.39 | |
| 3 | 专线架线-永进线 | | | 项 | 1 | 2010年1月 | 1992年1月 | 19,830.00 | 991.50 | 132,430.00 | 10 | 13,240.00 | 12,248.50 | 1,235.35 | |
| 4 | 电缆线路 | | | 项 | 1 | 2010年1月 | 1992年1月 | 24,345.00 | 1,217.25 | 162,580.00 | 10 | 16,260.00 | 15,042.75 | 1,235.80 | |
| 5 | 电动鱼网门 | 3.85*4.0 | | 项 | 1 | 2010年1月 | 2010年1月 | 4,500.00 | 295.72 | 4,460.00 | 34 | 1,520.00 | 1,224.28 | 414.00 | |
| 6 | 流量计 | LZB-2F60-600L/h | | 台 | 2 | 2010年1月 | 2001年3月 | 150.00 | 7.50 | 1,000.00 | 10 | 100.00 | 92.50 | 1,233.33 | |
| 7 | 变压器 | S7-500/10 | | 台 | 1 | 2010年1月 | 1992年1月 | 2,700.00 | 135.00 | 17,200.00 | 10 | 1,720.00 | 1,585.00 | 1,174.07 | |
| 8 | 有载调压变压器 | SZ7-630/10 | | 台 | 1 | 2010年1月 | 1992年1月 | 7,335.00 | 366.75 | 42,500.00 | 10 | 4,250.00 | 3,883.25 | 1,058.83 | |
| 9 | 手动蝶阀 | SD341Xp-1 DN700 | | 台 | 6 | 2010年1月 | 1992年1月 | 8,370.00 | 418.50 | 20,340.00 | 10 | 2,030.00 | 1,611.50 | 385.07 | |
| 10 | 蝶阀 | DN700 | | 台 | 5 | 2010年1月 | 1996年5月 | 9,600.00 | 480.00 | 64,300.00 | 10 | 6,430.00 | 5,950.00 | 1,239.58 | |
| 11 | 不锈钢折板 | | | 项 | 1 | 2010年1月 | 1999年10月 | 208,026.00 | 10,401.30 | 1,005,950.00 | 10 | 100,600.00 | 90,198.70 | 867.19 | |
| 12 | 东城水厂反应池电动排污阀 | | | 只 | 42 | 2017年1月 | 2017年1月 | 171,599.00 | 81,940.31 | 168,000.00 | 82 | 137,760.00 | 55,819.69 | 68.12 | |
| 13 | 原水进水阀 | DN800 | | 项 | 1 | 2014年2月 | 2014年2月 | 79,000.00 | 25,838.96 | 78,800.00 | 64 | 50,430.00 | 24,591.04 | 95.17 | |
| 14 | DN800松套限拉伸缩接头 | DN800进水阀 | | 台 | 1 | 2017年5月 | 2017年5月 | 9,504.00 | 7,322.04 | 9,640.00 | 86 | 8,290.00 | 967.96 | 13.22 | |
| 15 | 蝶阀 | DN600 | | 台 | 1 | 2013年7月 | 2013年7月 | 10,200.00 | 2,629.50 | 10,080.00 | 60 | 6,050.00 | 3,420.50 | 130.08 | |
| 16 | 水位变送器 | WK-3 | | 台 | 1 | 2013年6月 | 2013年6月 | 1,300.00 | 65.00 | 1,270.00 | 60 | 760.00 | 695.00 | 1,069.23 | |
| 17 | 流量积算仪 | 2LY-950 | | 台 | 1 | 2010年1月 | 2003年7月 | 700.00 | 35.00 | 2,510.00 | 10 | 250.00 | 215.00 | 614.29 | |
| 18 | 3#电磁流量计 | EMF600 | | 台 | 1 | 2013年12月 | 2013年12月 | 6,000.00 | 300.00 | 6,000.00 | 51 | 3,060.00 | 2,760.00 | 920.00 | |
| 19 | 2#插入式电磁流量计 | PMF-600 | 哈曼 | 台 | 1 | 2010年1月 | 2010年1月 | 6,300.00 | 315.00 | 6,230.00 | 18 | 1,120.00 | 805.00 | 255.56 | |
| 20 | 流量显示器(水库流量计) | EMFX | | 台 | 1 | 2010年1月 | 2010年1月 | 345.00 | 17.25 | 330.00 | 18 | 60.00 | 42.75 | 247.83 | |
| 21 | 4#插入式电磁流量计(含显示器) | XKD99ZC-600-221311111 | 上海星空 | 台 | 1 | 2013年11月 | 2013年11月 | 7,850.00 | 392.50 | 7,750.00 | 50 | 3,880.00 | 3,487.50 | 888.54 | |
| 22 | 电动蝶阀1#2#3# | D971Xp-1.DN600 | | 台 | 3 | 2010年1月 | 1992年1月 | 3,060.00 | 153.00 | 20,340.00 | 10 | 2,030.00 | 1,877.00 | 1,226.80 | |
| 23 | 多功能水泵控制阀2# | JD745X-10, DN600 | | 台 | 1 | 2010年1月 | 2004年6月 | 34,840.00 | 1,742.00 | 67,290.00 | 10 | 6,730.00 | 4,988.00 | 286.34 | |
| 24 | 微阻缓闭止回阀1# | HH44Z-10-DN600 | | 台 | 1 | 2010年1月 | 2010年1月 | 337.50 | 16.88 | 340.00 | 39 | 130.00 | 113.12 | 670.14 | |
| 25 | 变频器进线电缆 | YJV22-0.6/1KV (200米) | | 项 | 1 | 2018年9月 | 2018年9月 | 47,160.00 | 42,306.19 | 47,720.00 | 94 | 44,860.00 | 2,553.81 | 6.04 | |
| 26 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 固定资产——机器设备合计 | | | | | | | | 687,434.50 | 187,646.75 | 1,909,650.00 | | 431,160.00 | 243,513.25 | 129.77 | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 固定资产——机器设备净额 | | | | | | | | ----- | 187,646.75 | ----- | | 431,160.00 | 243,513.25 | 129.77 | |

评估人员：马龙

产权持有人填表人员：张云
填表时间：2019年11月21日