

成都市自来水有限责任公司

青羊正街资产转让

资产评估报告

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020033202100527

资产评估报告名称： 成都市自来水有限责任公司青羊正街资产转让资产评估报告

资产评估报告文号： 万隆评报字（2021）第10318号

资产评估机构名称： 万隆（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王琳(资产评估师)、王怀(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本报告依据中国资产评估准则编制

**成都市自来水有限责任公司  
青羊正街资产转让  
资产评估报告**

万隆评报字（2021）第 10318 号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二一年五月十日

成都市自来水有限责任公司  
青羊正街资产转让  
资产评估报告

目录

声明 .....	3
摘要 .....	4
资产评估报告 .....	6
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	21
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	27
十二、资产评估报告使用限制 .....	28
十三、资产评估报告日 .....	30
附件: .....	31

## 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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

五、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。

六、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。

七、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考虑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。

# 成都市自来水有限责任公司

## 青羊正街资产转让

### 资产评估报告

#### 摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对成都市自来水有限责任公司青羊正街资产进行了评估。

**评估目的：**为满足成都市自来水有限责任公司青羊正街资产转让的需要，提供其成都市自来水有限责任公司青羊正街资产市场价值的专业意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为成都市自来水有限责任公司青羊正街资产市场价值，评估范围为成都市自来水有限责任公司青羊正街资产，具体包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、土地使用权及苗木，其中苗木无账面价值，于评估基准日的具体内容如下表：

序号	科目名称	账面价值
1	固定资产	5,363,041.72
2	无形资产	13,413,761.26
3	苗木	
4	三、资产总计	18,776,802.98

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2021年04月30日

**评估方法：**成本法

**评估结论及其使用有效期：**

**评估结论：**经评估，于本次评估基准日委估的成都市自来水有限责任公司青羊正街资产市场价值评估值为大写人民币肆仟贰佰柒拾伍万壹仟元整（RMB4,275.10万元）。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年04月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产	1	536.30	1,068.63	532.33	99.26

无形资产	2	1,341.38	3,173.11	1,831.73	136.56
苗木	3		33.36	33.36	
资产总计	4	1,877.68	4,275.10	2,397.42	127.68

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

特别事项说明：评估报告中所有涉及评估价值的金额都是含税金额。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字（2021）第 10318 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



## 成都市自来水有限责任公司 青羊正街资产转让 资产评估报告

成都市自来水有限责任公司、成都环晨环境实业有限公司：

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受双方的共同委托,根据法律、法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的资产评估原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对成都市自来水有限责任公司青羊正街资产在2021年04月30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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一)委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### 1、委托人及产权持有单位

本次评估为共同委托,即成都市自来水有限责任公司和成都环晨环境实业有限公司。其中成都市自来水有限责任公司既是委托人,也是产权持有单位。



(1) 委托人一

名称：成都市自来水有限责任公司（简称：成都自来水公司）

统一社会信用代码：915101002019076370

类型：其他有限责任公司

住所：成都市蜀都大道十二桥路

法定代表人：王斌

注册资本：（人民币）贰拾柒亿捌仟万元

成立日期：1990年02月6日

营业期限：2005年06月28日至永久

经营范围：自来水生产、供应；市政公用工程设计、施工、安装及工程建设管理服务；自来水设备及物资的制造、销售及维护；自来水技术开发、技术转让；水质检测、试验分析、咨询、服务；对外投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、运营管理及咨询；货物进出口、技术进出口。（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）

(2) 委托人二

名称：成都环晨环境实业有限公司

统一社会信用代码：91510100MA671TEN65

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：四川省成都市天府新区正兴街道顺圣路178号

法定代表人：胥正楷

注册资本：（人民币）贰亿元整

成立日期：2020年04月10日

营业期限：2020年04月10日至长期

经营范围：环保工程项目投资；水资源综合项目投资；房地产项目投资。（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。不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。环保工程项目开发、经营；水资源综合项目开发、经营；房地产开发经营；房地产信息咨询；房地产经纪服务；物业管理；商务信息咨询；建筑装饰装修工程。（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）。

2、资产评估委托合同约定的评估报告使用人和其他评估报告使用人

（1）资产评估业务委托合同约定的其他评估报告使用人为成都环境投资集团有限公司；

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）委托人、其他资产评估报告使用者与产权持有单位关系

委托人一与产权持有单位同为成都市自来水有限责任公司。

（三）本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

为满足成都市自来水有限责任公司青羊正街资产转让的需要，提供其委估资产市场价值的专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为成都市自来水有限责任公司青羊正街资产市场价值。

(二) 评估范围为成都市自来水有限责任公司青羊正街资产，具体包括房屋建筑物、构筑物、机器设备和土地使用权及苗木，其中苗木无账面值，其中于评估基准日的具体内容如下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	固定资产	5,363,041.72
2	无形资产	13,413,761.26
3	苗木	
4	资产总计	<b>18,776,802.98</b>

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### (三) 评估范围内主要资产概况

纳入本次评估范围的资产全部分布在成都市自来水有限责任公司所在的成都市青羊正街250-251号(土地权证)，青羊上街131号(房产权证)。根据《成都市门(楼)牌管理办法》的有关规定，成国用(2010)年第680号原地址为成都市青羊区青羊上街250、251号，地址变更为成都市青羊区青羊上街131号。

## 1、固定资产

(1) 房屋建筑物共计 14 项，建筑面积合计为 7,347.59 平方米。除第 12 项制水车间外，均已办理了房屋所有权证，未办理产权证的房屋面积以企业现场测量的数据为准；账面原值合计 14,678,828.28 元，账面净值合计 5,201,469.03 元，房屋建筑物减值准备 157,591.09 元，账面净额为 5,043,877.94 元。主要包括办公用房及职工食堂及配套用房等。截止评估基准日，以上房屋建筑物均正常使用，所有房屋均自用，且无抵押、诉讼、担保或其它他项权利事项。具体情况如下表所示：

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/容积	账面价值	
							原值	净值
1	成房权证监字第 2436561 号、成房权证监字第 2436563 号	工程部房产	混合	1988/4/1	m2	313.68	240,500.21	22,822.77
2	成房权证监字第 2450607 号	水质大楼	钢混	2000/12/1	m2	3,000.00	12,022,581.24	4,185,426.13
3	成房权证监字第 2436557 号	库房、班组、会议室	砖木	2000/7/1	m2	689.94	361,243.55	269,879.90
4	成房权证监字第 2436562 号	维修车间	钢混	1980/7/1	m2	240.72	17,408.16	696.33
5	成房权证监字第 2453652 号	办公楼(住宅 11 幢)	混合	1983/6/1	m2	1,507.79	870,517.04	34,820.68
6	成房权证鉴字第 2436556 号	办公室	混合	1995/12/1	m2	184.19	61,987.51	18,373.47
7	成房权证监字第 2436552 号	厨房	混合	1985/12/1	m2	313.70	132,776.92	5,311.08
8	成房权证监字第 2436564 号	门卫室	混合	2000/1/1	m2	54.49	45,153.85	18,566.85
9	成房权证监字第 2436520 号	办公用房	混合	2000/1/1	m2	90.53	75,032.07	30,852.45
10	成房权证监字第 2436560 号	库房	混合	1980/7/1	m2	165.92	8,046.80	-
11	成房权证监字第 2436559 号	生产用房(配电房)	混合	1980/7/1	m2	364.63	17,683.84	-
12	无	制水车间	混合	1974/1/1	m2	422.00		
13	无	停车场	油草	2018/12/1	m2	4,200.00	788,897.09	613,239.37
14	无	雕塑	钢	2000/12/1	项	1.00	37,000.00	1,480.00
合 计						7,347.59	14,678,828.28	5,201,469.03

(2) 固定资产-机器设备账面原值合计 1,787,687.64 元，账面净值合计 397,379.35 元，机器设备减值准备 78,215.57 元，账面净

额合计 319,163.78 元，全部为机器设备，共计 145 项，主要为水质楼电梯、有载调压变压器、配电柜、空调净化机组、风机及各类柜体等，机器设备正常使用。

## 2、无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权，土地使用权共 1 项，土地性质为工业用地，使用权类型为出让，使用权面积共 18,651.43 平方米。原始入账价值为 17,123,950.86 元，账面价值为 13,413,761.26 元。截止评估基准日，纳入评估范围内的资产在本次勘察时均能正常使用，且无抵押、诉讼、担保或其它他项权利事项。具体情况如下表所示：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用途	性质	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
1	成国用(2010)第 680 号	自来水公司用地	青羊区青羊正街 250-251 号(A宗)	2010/7/30	工业	出让	18,651.43	17,123,950.86	13,413,761.26

## 3、苗木

本次评估申报的苗木，共 63 项，未申报账面值。主要为广玉兰、桂花树、黄桷树、黄桷兰、雪松、南洋杉、香樟树、银杏树、楠木等。

### (四) 引用其他机构评估结论的资产概况

无。

## 四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定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

评估基准日 2021 年 04 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1、《成都市自来水有限责任公司 2021 年第 15 次总经理办公会议纪要》（2021 年 4 月 19 日）；

### （二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
3. 《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）；

4. 《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，自2021年1月1日起施行）；

5. 《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通过）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日第二次修订）；

8. 《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》（财政部令第97号）；

9. 《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）；

10. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第七32号）（2020年11月29日修订）；

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第十四号，2002年1月1日起施行）；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；

14. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；

16. 《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）；

17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；

18. 《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）；

19. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）；

20.其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）准则依据

1、资产评估基本准则（财资[2017]43号）；

2、资产评估职业道德准则（中评协[2017]30号）；

3、资产评估执业准则—资产评估报告（修订中评协[2018]35号）；

4、资产评估执业准则—资产评估程序（修订中评协[2018]36号）；

5、资产评估执业准则—资产评估档案（修订中评[2018]37号）；



- 6、资产评估执业准则—资产评估委托合同（中评协[2017]33号）；
- 7、资产评估执业准则—资产评估方法（中评协〔2019〕35号）；
- 8、资产评估执业准则—不动产（中评协[2017]38号）；
- 9、资产评估执业准则—机器设备（中评协[2017]39号）
- 10、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 11、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）；
- 12、资产评估机构业务质量控制指南（中评协〔2017〕46号）；
- 13、企业国有资产评估报告指南（中评协[2017]42号）。

#### （四）权属依据

- 1、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、设备采购发票；
- 2、与产权持有单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 3、其他权属证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与产权持有单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

- 7、委托人与产权持有单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、委托人及产权持有单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法选择

资产评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比资产可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。评估对象为单项实物资产，具体为房屋建筑物、构筑物和土地使用权，由于在目前所在区域内无法找到可比较的交易案例或可比较的参考资产组，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

资产评估中的成本法，指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值确定委估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的相关资产的资料收集完整，适宜采用成本法进行评估。

资产评估中的收益法，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。虽然被评估资产中的房屋土地可对外出租，但由于租赁时未考虑房屋占用的土地使用权为工业用地，

类似低容积率工业地产对外出租案例较难收集，不满足整体使用收益法评估的基本条件，故不采用收益法进行评估。

结合本次评估目的和评估对象的实际状况，本次评估采用成本法进行评估。

## （二）具体评估方法介绍

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，以此确定资产价值的评估方法的总称。其中各项资产的具体评估方法如下：

### 1、固定资产房屋建筑物

房屋建筑物的评估，采用重置成本法。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目房屋建（构）筑物采用成本法。

#### （1）重置成本法：

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

重置价值 = 建筑安装工程综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

1) 建筑安装工程综合造价 = 定额直接费 + 间接费 + 安全文明施工专项费 + 利润 + 税金

按照建筑物工程量，套用定额所规定的工料机消耗量计算出定额直接费，再用评估基准日取费费率及材料价格进行取费计算得出各分项工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

2) 工程前期及其它费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

3) 资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，根据待估资产的开发规模，合理开发周期为 1 年，投资开发利率按中国人民银行 2021 年 4 月 20 日公布的 LPR, 1 年期利息 3.85%，5 年期以上利息 4.65%，1 年期采用 3.85% 考虑。

## (2) 成新率确定

建筑物成新率的确定，采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算，经加权平均得出成新率。

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

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法确定的理论成新率} \times 40\%$$

## 2、固定资产-机器设备

机器设备主要采用重置成本法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，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。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

### ① 重置价值

重置价值=购置价格（含税价）+运杂费+安装调试费+基础费

### ② 成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

## 3、无形资产—土地使用权

此次无形资产—土地使用权房屋建筑物占用的土地，共1宗，本次采用基准地价修正法进行评估。

### （1）估价方法的选择

估价方法根据《资产评估执业准则--不动产》，通行的土地评估方法有、收益还原法、剩余法（假设开发法）、基准地价修正法、成本逼近法等，估价方法的选择应按照土地评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用基准地价修正法评估估价对象的使用权价格。确定的理由如下：

1) 成都市制定了基准地价，估价对象处于基准地价覆盖范围内，故适宜采用基准地价修正法。

2) 估价对象所在区域近三年与估价对象具有相似性和替代性的地块交易几乎没有，交易案例难以收集，故不适宜采用进行评估。

3) 估价对象为工业用地，区域内类似土地直接用于出租或经营的案例较少，土地的收益及费用也很难准确预测，可操作性差，不宜采用收益还原法进行评估。

4) 该宗地已建成建筑物，企业近期也未制定重新开发计划，故不适宜采用剩余法（假设开发法）。

5) 估价对象虽然为工业用地，但处于城镇中心区域，成本累加方式测算地价水平已不能正确反应真实地价水平，故不宜采用成本逼近法进行评估。

由上述分析，综合考虑各种方法的可操作性，结合本次评估背景，本报告决定采用基准地价修正法评估估价对象的地价。

## （2）估价方法

基准地价系数修正法是根据替代原则，就估价对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其它相关修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就影响估价对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的

档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价估价期日、使用年期、容积率、土地开发程度分别对估价对象的估价期日、使用年期、容积率、土地开发程度进行修正,进而求得估价对象在估价期日的使用权价格。

$$\text{计算公式 } PI=P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times H \pm L$$

式中:PI ----估价对象修正后地价;

P ----估价对象所在区域基准地价;

K ----估价对象区域和个别因素的总修正系数;

Y ----土地使用年期修正系数;

T ----期日修正系数;

D ----容积率修正系数;

H ----他项权利修正系数;

L ----土地开发程度修正值

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等

需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

## （二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2021 年 5 月 6 日进驻现场，结合产权持有单位填报的资产评估明细表，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。评估师对房屋建筑物类资产的核实，以资料核实和现场勘察相结合的方式进行，根据企业申报的房屋建筑物评估明细表和产权、建设资料，对以下内容进行勘察：核对房屋的地址、座落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；确定房屋的成新率、完好程度和贬值情况。填写房屋现场勘察记录表。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2021 年 5 月 7 日结束现场工作。

## （三）整理资料、评定估算



资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

#### （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

（一）市场假设：本次估值对象对应的市场交易条件为公开市场假设。

（二）最高最佳使用假设：最高最佳使用是指在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能使估价对象的价值达到最大化的一种最合理使用方式，通常有以下四种使用方式可供

选择：（1）保持现状利用；（2）装修改造利用；（3）改变用途利用；（4）重新开发利用。本次估值以资产的现状用途为最高最佳使用。

（三）外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

（四）继续使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。

（五）委托人、产权持有单位及相关责任方提供的有关本次估值资料是真实的、完整、合法、有效的。

（六）假定产权持有者对有关资产实行了有效的管理。估值对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（七）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对估值结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

经成本法评估，本次委托评估的成都市自来水有限责任公司青羊正街资产于本次评估基准日的市场价值评估值为大写人民币肆仟贰佰柒拾伍万壹仟元整（RMB4,275.10万元）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年04月30日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产	1	536.30	1,068.63	532.33	99.26
无形资产	2	1,341.38	3,173.11	1,831.73	136.56
苗木	3		33.36	33.36	
资产总计	4	1,877.68	4,275.10	2,397.42	127.68

#### （二）评估值增减主要原因分析：

##### 1、固定资产-房屋建筑物

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，对成都市自来水有限责任公司申报的建筑物于此次评估基准日的评估结果汇总如下：

### 建筑物类资产评估结果汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净额	原值	净值	原值	净值
4-6	房屋建筑物类合计	14,678,828.28	5,043,877.94	17,913,000.00	10,353,086.00	22.03	105.26
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	14,678,828.28	5,043,877.94	17,913,000.00	10,353,086.00	22.03	105.26
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-		

房屋建筑物类资产评估增减值主要原因是：

评估原值增值：由于房屋建筑物建成至评估基准日人工费、机械费和材料费上涨，造成评估原值增值。

评估净值增值：由于评估原值增值造成评估净值增值且评估考虑的使用年限大于会计折旧年限也造成评估净值增值。

## 2、固定资产-机器设备

机器设备账面原值 1,787,687.64 元，账面价值 319,163.78 元，评估原值 1,328,170.00 元，评估原值减值 459,517.64 元，减值率 25.70%；评估净值 333,240.00 元，评估净值增值 14,076.22 元，增值率 4.41%。

原值减值主要是由于以下原因引起：

机器设备第 32 项-电梯的价值已在房屋建筑物中考虑，不单独在设备中考虑，造成机器设备评估减值。

净值增值的原因是由于评估折旧和会计折旧不同造成评估净值增值。

## 3、无形资产

无形资产-土地使用权账面价值 13,413,761.26 元，评估价值 31,731,100.00 元，评估增值 18,317,338.74 元，增值率 136.56%。

土地使用权增值原因为：由于近年来土地取得成本上涨，造成评估增值。

## 十一、 特别事项说明

(一) 纳入评估范围的房屋建筑物-制水车间(房屋建筑物评估明细表序号 12), 截止评估基准日尚未办理产权证, 其房屋面积是企业现场测量后提供的数据, 在此提请报告使用者予以关注。

(二) 评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(三) 对评估对象可能存在的有关瑕疵事项, 在委托方未做特殊说明, 而评估人员根据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应责任。

(四) 评估基准日账面值以企业提供财务数据为准。

(五) 本次房屋建筑物及设备评估结果包含增值税。

(六) 本次评估苗木的市场价值为购买树木的立地价, 不包含树木的挖土费、栽种费、捆绑费、装卸费、运费、税金、管理费及利润等。

(七) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上, 依赖于委托方即产权持有单位提供的有关资料。因此, 评估工作是以委托方即产权持有单位提供的有关经济行为文件, 有关资产所有权文件、证件及会计凭证, 有关法律文件的真实合法为前提。

(八) 如果评估报告基准日期后资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。如果资产价格标准发生变化或资产的物理、化学性质发生变化, 并对资产评估价格已产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(九) 本次评估对与资产的评估增值相关联的税赋及其他涉税事项未作考虑。本评估公司认为, 税赋问题应以国家财税机关认定的数额为准。

(十) 没有考虑评估对象的流动性对评估结论的影响。

(十一) 评估基准日至本评估报告日之间, 委托人及产权持有单位未作特殊说明, 且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制

(一) 本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2022 年 4 月 29 日止。本次评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（二）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。

（三）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。

（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 对评估对象可实现价格的保证。

（五）若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的，而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件，本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2021年5月10日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司



资产评估师：

王琳

资产评估师  
王琳  
51180103

资产评估师：

王怀

资产评估师  
王怀  
51090022

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇二一年五月十日



## 附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、经济行为文件；
- 2、委托人、产权持有单位营业执照；
- 3、产权证复印件；
- 4、委托人及产权持有单位承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 6、资产评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 8、资产评估明细表。

# 成都市自来水有限责任公司

蓉水阅〔2021〕54号

## 成都市自来水有限责任公司 2021年第15次总经理办公会纪要 (2021年4月19日)

2021年4月16日，成都市自来水有限责任公司总经理贾代林在公司三楼二会议室主持召开第15次总经理办公会，会议听取了各部门汇报，研究了相关事项。会议决定如下：一、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司薪酬管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。二、会议听取了财务部关于《成都市自来水有限责任公司财务管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由财务部负责修订完善后实施。三、会议听取了市场部关于《成都市自来水有限责任公司市场营销管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由市场部负责修订完善后实施。四、会议听取了工程部关于《成都市自来水有限责任公司工程管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由工程部负责修订完善后实施。五、会议听取了安监部关于《成都市自来水有限责任公司安全管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由安监部负责修订完善后实施。六、会议听取了环保部关于《成都市自来水有限责任公司环保管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由环保部负责修订完善后实施。七、会议听取了信息部关于《成都市自来水有限责任公司信息管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由信息部负责修订完善后实施。八、会议听取了法务部关于《成都市自来水有限责任公司法律事务管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由法务部负责修订完善后实施。九、会议听取了党群部关于《成都市自来水有限责任公司党群工作制度》的汇报，会议原则同意该制度，由党群部负责修订完善后实施。十、会议听取了办公室关于《成都市自来水有限责任公司行政管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由办公室负责修订完善后实施。十一、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司招聘管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。十二、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司培训管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。十三、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司绩效考核管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。十四、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司员工奖惩管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。十五、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司劳动合同管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。十六、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司劳务派遣管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。十七、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司退休管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。十八、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司退休返聘管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。十九、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司退休返聘协议管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。二十、会议听取了人力资源部关于《成都市自来水有限责任公司退休返聘协议补充协议管理制度》的汇报，会议原则同意该制度，由人力资源部负责修订完善后实施。议定事项如下。

### 三、审议由计划财务部提交的“青羊正街房屋土地资产评估委托服务项目立项的请示”的议题

总经理办公会经过研究，审议通过该议题。同意青羊正街房屋土地资产价值评估委托服务项目立项，与万隆（上海）资产评估有限公司直接签订《青羊正街房屋土地资产评估委托服务合同》。由计划财务部按程序办理。

出席：贾代林、陈宇敏、宋兴来、唐民

列席：王斌、程本毅、段兰岚、甘帅英、李纓、李秀梅、  
肖刚、吴声超、张欣璐、吴仕全、黎泽龙、唐林、孟宏川、谭  
颖、杨峻、黄波、陈柯、刘敏、吴艳芬、蒋伟

记录：胥凌凤



# 营业执照

(副本)

副本编号: 2 - 2



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。

统一社会信用代码  
91510100MA671TEN65

名称 成都环晨环境实业有限公司

注册资本 贰亿元整

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2020年04月10日

法定代表人 胥正楷

营业期限 2020年04月10日至长期

经营范围 环保工程项目投资;水资源综合项目投资;房地产项目投资  
(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)。环保工程  
项目开发、经营;水资源综合项目开发、经营;房地产开发经  
营;房地产信息咨询;房地产经纪服务;物业管理;商务信息  
咨询;建筑装饰装修工程。(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)。

住所 四川省成都市天府新区正兴街道顺圣路178号

登记机关



2020

年 8 月 19 日

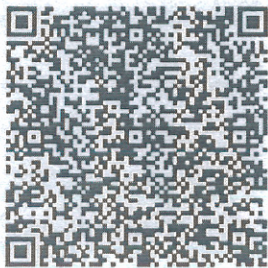


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915101002019076370

名称 成都市自来水有限责任公司  
类型 其他有限责任公司  
住所 成都市蜀都大道十二桥路  
法定代表人 王斌  
注册资本 (人民币)贰拾柒亿捌仟万元  
成立日期 1990年2月6日  
营业期限 2005年6月28日至永久  
经营范围 自来水生产、供应；市政公用工程设计、施工、安装及工程建设管理服务；自来水设备及物资的制造、销售及维护；自来水技术开发、技术转让；水质检测、试验分析、咨询、服务；对外投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、运营管理及咨询；货物进出口、技术进出口。（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



成 国用 ( 2010 ) 第 680 号

土地使用权人	成都市自来水有限责任公司		
座 落	青羊区青羊正街250-251号 (A宗)		
地 号	QY10-2-25	图 号	/
地类 (用途)	工业用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2060年7月28日
使用权面积	18651.43 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	18651.43 M <sup>2</sup>
		分摊面积	0 M <sup>2</sup>

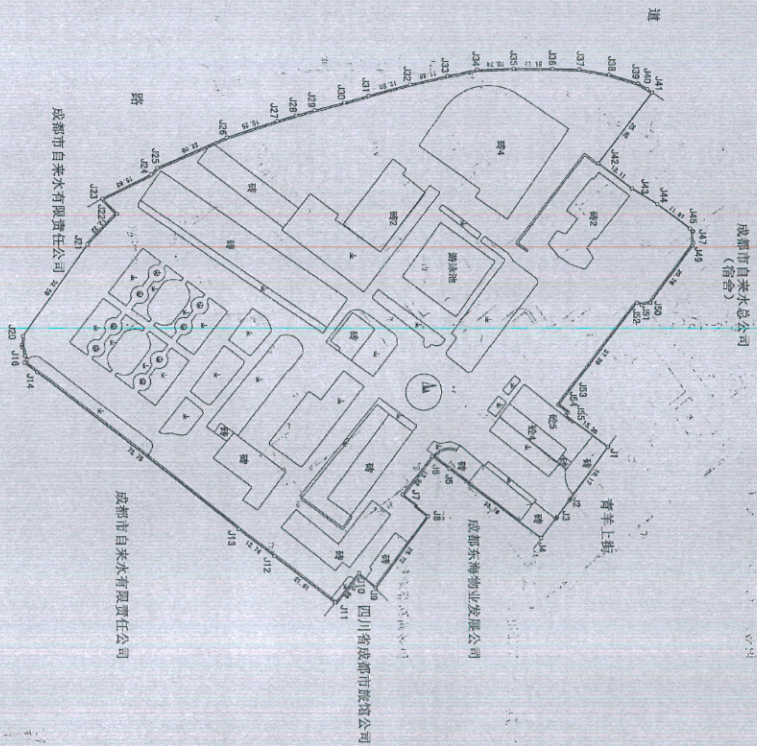
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

成都市人民政府 (章)  
2010 年 7 月 30 日



宗 地 图

成都市自来水有限责任公司  
宗地总面积 1-18651.43m<sup>2</sup>



比例尺 1:1000  
制图 何海超 审核 果兴

成都市国土规划局信息中心

2010.7



成 房权证监证 字第 2436563 号

房屋所有权人		成都市自来水有限责任公司	
共有情况		单独所有	
房屋坐落		青羊区青羊上街131号2栋1层1号	
登记时间		2010-09-09	
房屋性质			
规划用途		办公用房	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	1 含地下0层	70.96	66.15 /
	/	/	/ /
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677718



成 房权证监证 字第 2436561 号

房屋所有权人		成都市自来水有限责任公司	
共有情况		单独所有	
房屋坐落		青羊区青羊上街131号4栋1层1号	
登记时间		2010-09-09	
房屋性质			
规划用途		办公用房	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	1 含地下0层	242.72	228.15 /
	/	/	/ /
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677716





成 房权证监证字第 2436557 号

房屋所有权人	成都市自来水有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青羊区青羊上街131号7栋1层1号		
登记时间	2010-09-09		
房屋性质			
规划用途	办公用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1 含地下0层	689.94	672
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677712

填发单位 (盖章)



成 房权证 监证字第 245060号

房屋所有权人	成都市自来水有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青羊区青羊上街131号		
登记时间	2010-09-26		
房屋性质			
规划用途	科研		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	4	3906	
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
档案保管号: 权0870980 备注: 水费按副人理

填发单位 (盖章)



成 房权证监证 字第 2453652 号

房屋所有权人	成都市自来水有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	青羊区青羊正街262号办公楼11栋			
登记时间	2010-09-27			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	1507.79		/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记
档案保管号: 权0162306 备注: 栋号为自编号



成 房权证监证 字第 2436562 号

房屋所有权人	成都市自来水有限责任公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	青羊区青羊上街131号3栋1层1号			
登记时间	2010-09-09			
房屋性质				
规划用途	办公用房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1 含地下0层	240.72	231.66	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

附 记
档案保管号: 权1677717



成 房权证监证 字第 2436552 号

房屋所有权人	成都市自来水有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	(见附记)		
登记时间	2010-09-09		
房屋性质			
规划用途	食堂		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1 含地下0层	313.7	294.28
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677710 地址详细信息: 青羊区青羊上街131号9栋1层1号;用途为: 其他;建筑面积为: 233.11; 青羊区青羊上街131号9栋2层1号;用途为: 其他;建筑面积为: 80.69.

填发单位 (盖章)



成 房权证监证 字第 2436556 号

房屋所有权人	成都市自来水有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青羊区青羊上街131号8栋1层1号		
登记时间	2010-09-09		
房屋性质			
规划用途	办公用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1 含地下0层	184.19	176.4
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677711

填发单位 (盖章)



成 房权证监证 字第 2436520 号

房屋所有权人	成都市自来水有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青羊区青羊上街131号10栋1层1号		
登记时间	2010-09-09		
房屋性质			
规划用途	办公用房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	含地下0层	90.53	65.4
	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677705

填发单位 (盖章)



成 房权证监证 字第 2436564 号

房屋所有权人	成都市自来水有限责任公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	青羊区青羊上街131号1栋1层1号		
登记时间	2010-09-09		
房屋性质			
规划用途	门卫室		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	含地下0层	54.49	51
	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677719 备注: 门卫室

填发单位 (盖章)



成 房权证监证 字第 2436559 号

房屋所有权人		成都市自来水有限责任公司	
共有情况		单独所有	
房屋坐落		青羊区青羊上街131号6栋1层1号	
登记时间		2010-09-09	
房屋性质			
规划用途		生产用房	
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1 含地下0层	354.63	350.46
	/	/	/
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677714

填发单位 (盖章)



成 房权证监证 字第 2436560 号

房屋所有权人		成都市自来水有限责任公司	
共有情况		单独所有	
房屋坐落		(见附记)	
登记时间		2010-09-09	
房屋性质			
规划用途		库房;通道;	
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1 含地下0层	165.92	155.48
	/	/	/
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记
档案保管号: 权1677715 备注: 库房 地址明细信息: 青羊区青羊上街131号5栋1层1号;用途为: 其他; 建筑面积为: 66.94。 青羊区青羊上街131号5栋1层2号;用途为: 其他;建筑面积为: 27.23。 青羊区青羊上街131号5栋1层3号;用途为: 其他;建筑面积为: 49.75。

填发单位 (盖章)



## 资产评估委托人承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因成都市自来水有限责任公司拟资产转让，我单位委托万隆（上海）资产评估有限公司，对该经济行为所涉及成都市自来水有限责任公司青羊正街资产于评估基准日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 委托资产评估范围与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是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

成都环晨环境实业有限公司

法定代表人（签字）：



2021年5月5日

## 资产评估委托人及产权持有单位承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因成都市自来水有限责任公司拟资产转让，我单位委托万隆（上海）资产评估有限公司，对该经济行为所涉及成都市自来水有限责任公司青羊正街资产于评估基准日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 委托资产评估范围与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是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

成都市自来水有限责任公司

法定代表人（签字）：



2021年5月5日

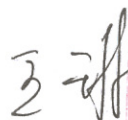
## 资产评估师承诺函

成都市自来水有限责任公司：

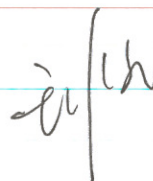
我们对贵公司拟资产转让的需要涉及成都市自来水有限责任公司青羊正街土地及附属固定资产，以 2021 年 4 月 30 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

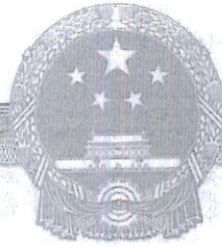


资产评估师：



2021 年 5 月 10 日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310114132261800G

证照编号: 14000000202105100377



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 万隆（上海）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 赵宇

经营范围 企业整体资产评估，单项资产评估包括：房地产，机器设备，流动资产和无形资产，资产评估咨询，证券业评估，资信评估。  
【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 人民币200.0000万元整

成立日期 1996年04月02日

营业期限 1996年04月02日至 2041年04月01日

住所 上海市嘉定区真南路4268号2幢JT11912室

登记机关



2021 年 05 月 10 日

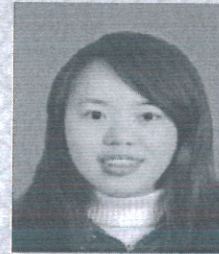


# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：王琳

性别：女

登记编号：51180103



单位名称：万隆（上海）资产评估  
有限公司四川分公司

初次执业登记日期：2018-10-19

年检信息：通过（2020-06-18）

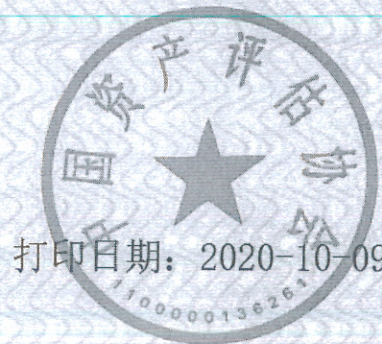


（扫描二维码，查询评估师信息）

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：2020-10-09

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：王怀

性别：女

登记编号：51090022

单位名称：万隆（上海）资产评估  
有限公司四川分公司

初次执业登记日期：2009-08-31

年检信息：通过（2020-06-18）

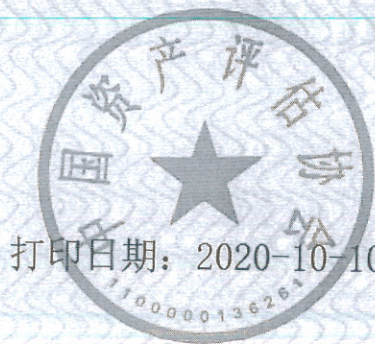
所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-10-10

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>

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2021年04月30日

表4-6  
共1页第1页

产权持有单位：成都市自来水有限责任公司

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		增减率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	14,678,828.28	5,201,469.03	17,913,000.00	10,353,086.00	3,234,171.72	5,151,616.97	22.03	99.04
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	14,678,828.28	5,201,469.03	17,913,000.00	10,353,086.00	3,234,171.72	5,151,616.97	22.03	99.04
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	减：房屋建筑物类固定资产减值准备		157,591.09		-		-157,591.09		-100.00
	房屋建筑物类净额合计	14,678,828.28	5,043,877.94	17,913,000.00	10,353,086.00	3,234,171.72	5,309,208.06	22.03	105.26
	设备类合计	1,787,687.64	397,379.35	1,328,170.00	333,240.00	-459,517.64	-64,139.35	-25.70	-16.14
4-6-4	固定资产-机器设备	1,787,687.64	397,379.35	1,328,170.00	333,240.00	-459,517.64	-64,139.35	-25.70	-16.14
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
	减：设备类固定资产减值准备		78,215.57				-78,215.57		-100.00
	设备类净额合计	1,787,687.64	319,163.78	1,328,170.00	333,240.00	-459,517.64	14,076.22	-25.70	4.41
	固定资产合计	16,466,515.92	5,598,848.38	19,241,170.00	10,686,326.00	2,774,654.08	5,087,477.62	16.85	90.87
	减：固定资产减值准备		235,806.66		-		-235,806.66		-100.00
4-6	固定资产净额合计	16,466,515.92	5,363,041.72	19,241,170.00	10,686,326.00	2,774,654.08	5,323,284.28	16.85	99.26

产权持有单位填表人：雷凯宇

评估人员：王琳、王怀

填表日期：2021年5月5日

## 固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4  
共1页第

评估基准日：2021年04月30日

产权持有单位：成都市自来水有限责任公司

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	计量单位	建筑面积/容积	账面价值		评估价值			增减值	增减率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值				
1	成房权证监字第2436561号、成房权证监字第2436563号	工程部房产	混合	1988/4/1	m <sup>2</sup>	313.68	240,500.21	22,822.77	294,500.00	34	100,130.00	77,307.23	338.73	319.21	
2	成房权证监字第2450607号	水质大楼	钢混	2000/12/1	m <sup>2</sup>	3,000.00	12,022,581.24	4,185,426.13	12,570,000.00	66	8,296,200.00	4,110,773.87	98.22	2,765.40	含电梯价值
3	成房权证监证字第2436557号	库房、班组、会议室	砖木	2000/7/1	m <sup>2</sup>	689.94	361,243.55	269,879.90	540,200.00	31	167,462.00	-102,417.90	-37.95	242.72	
4	成房权证监证字第2436562号	维修车间	钢混	1980/7/1	m <sup>2</sup>	240.72	17,408.16	696.33	263,800.00	30	79,140.00	78,443.67	11,265.30	328.76	
5	成房权证监证字第2453652号	办公楼(住宅11幢)	混合	1983/6/1	m <sup>2</sup>	1,507.79	870,517.04	34,820.68	1,838,000.00	30	551,400.00	516,579.32	1,483.54	365.70	
6	成房权证监证字第2436556号	办公室	混合	1995/12/1	m <sup>2</sup>	184.19	61,987.51	18,373.47	181,200.00	30	54,360.00	35,986.53	195.86	295.13	
7	成房权证监证字第2436552号	厨房	混合	1985/12/1	m <sup>2</sup>	313.70	132,776.92	5,311.08	368,300.00	30	110,490.00	105,178.92	1,980.37	352.22	
8	成房权证监证字第2436564号	门卫室	混合	2000/1/1	m <sup>2</sup>	54.49	45,153.85	18,566.85	52,700.00	30	15,810.00	-2,756.85	-14.85	290.14	
9	成房权证监证字第2436520号	办公用房	混合	2000/1/1	m <sup>2</sup>	90.53	75,032.07	30,852.45	90,100.00	30	27,030.00	-3,822.45	-12.39	298.58	
10	成房权证监证字第2436560号	库房	混合	1980/7/1	m <sup>2</sup>	165.92	8,046.80	-	157,600.00	30	47,280.00	47,280.00		284.96	
11	成房权证监证字第2436559号	生产用房(配电房)	混合	1980/7/1	m <sup>2</sup>	364.63	17,683.84	-	375,200.00	30	112,560.00	112,560.00		308.70	
12	无	制水车间	混合	1974/1/1	m <sup>2</sup>	422.00			391,600.00	30	117,480.00	117,480.00		278.39	
13	无	停车场	油草	2018/12/1	m <sup>2</sup>	4,200.00	788,897.09	613,239.37	751,800.00	88	661,584.00	48,344.63	7.88		
14	无	雕塑	钢	2000/12/1	项	1.00	37,000.00	1,480.00	38,000.00	32	12,160.00	10,680.00	721.62		
							-	-							
							-	-							
							-	-							
合 计						7,347.59	14,678,828.28	5,201,469.03	17,913,000.00		10,353,086.00	5,151,616.97	99.04		
减：房屋建筑物减值准备															
净额合计							14,678,828.28	5,043,877.94	17,913,000.00		10,353,086.00	5,309,208.06	105.26		

产权持有单位填表人：雷凯宇

评估人员：王琳、王怀

填表日期：2021年5月5日

## 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2021年4月30日

表4  
共4页第

产权持有单位：成都市自来水有限责任公司

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			增值	增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	液晶显示器(监控)	0303990000002液晶显示器(监控)	微鲸科技有限公司	台	1	2016-12-29	2016-12-29	4,200.00	705.60	2,000.00	15	300.00	-405.60	-57.48	
2	高清网络录像机(监控)	0303990000003高清网络录像机(监控)	杭州海康威视数字技术有限公司	台	1	2016-12-29	2016-12-29	5,500.00	924.00	5,000.00	46	2,300.00	1,376.00	148.92	
3	周界电子围栏安防系统—UPS电源	0306040042周界电子围栏安防系统—UPS电源	北京光华四通科技有限责任公司	台	1	2010-06-21	2010-06-21	3,968.00	158.72	3,500.00	15	525.00	366.28	230.77	
4	周界电子围栏安防系统—分区主机	0306040043周界电子围栏安防系统—分区主机	上海业球电子系统集成有限公司	台	1	2010-06-21	2010-06-21	6,448.00	257.92	5,000.00	15	750.00	492.08	190.79	
5	周界电子围栏安防系统—分区主机	0306040044周界电子围栏安防系统—分区主机	上海业球电子系统集成有限公司	台	1	2010-06-21	2010-06-21	6,448.00	257.92	5,000.00	15	750.00	492.08	190.79	
6	电动伸缩门	0306040045电动伸缩门	成都市武侯区永吉兴门窗厂	台	1	2010-07-12	2010-07-12	13,000.00	520.00	13,000.00	15	1,950.00	1,430.00	275.00	
7	自动燃气锅炉	0306040048自动燃气锅炉		台	1	2011-05-30	2011-05-30	22,800.00	912.00	23,940.00	15	3,591.00	2,679.00	293.75	
8	抽油烟机	0306040064抽油烟机	南京光鹿电机有限公司	台	1	2014-11-04	2014-11-04	21,000.00	840.00	20,000.00	19	3,800.00	2,960.00	352.38	
9	新式炉具	0306040067新式炉具	成华区盛佳厨房设备厂	台	1	2014-11-04	2014-11-04	4,200.00	168.00	4,000.00	19	760.00	592.00	352.38	
10	新式炉具	0306040068新式炉具	成华区盛佳厨房设备厂	台	1	2014-11-04	2014-11-04	4,200.00	168.00	4,000.00	19	760.00	592.00	352.38	
11	一体化油烟罩	050000004一体化油烟罩	四川厨源不锈钢设备有限公司	台	1	2016-09-30	2016-09-30	73,650.00	46,645.01	75,000.00	43	32,250.00	-14,395.01	-30.86	
12	星三角风机启动箱	050000005星三角风机启动箱	四川正泰电力电气成套有限公司	台	1	2016-09-30	2016-09-30	4,320.00	2,736.00	4,000.00	43	1,720.00	-1,016.00	-37.13	
13	四头煲仔连下焗炉	050000006四头煲仔连下焗炉	英联斯特(广州)餐饮设备有限公司	台	1	2016-09-30	2016-09-30	3,240.00	2,052.01	3,000.00	43	1,290.00	-762.01	-37.13	
14	双头单尾炒炉	050000010双头单尾炒炉	成都新邑航科技有限公司	台	1	2016-09-30	2016-09-30	10,150.00	6,428.20	10,000.00	43	4,300.00	-2,128.20	-33.11	
15	三星盆台	050000011三星盆台	成都新邑航科技有限公司	台	1	2016-09-30	2016-09-30	3,456.00	2,188.80	3,500.00	43	1,505.00	-683.80	-31.24	
16	三门海鲜蒸柜	050000011三门海鲜蒸柜	成都新邑航科技有限公司	台	1	2016-09-30	2016-09-30	10,800.00	6,840.00	8,000.00	43	3,440.00	-3,400.00	-49.71	
17	净化灯	03060000006净化灯		台	1	2016-12-30	2016-12-30	5,256.00	1,611.84	5,000.00	64	3,200.00	1,588.16	98.53	
18	配电柜	0302040019配电柜	成都营门节能电器厂	台	1	1999-03-01	1999-03-01	18,720.00	748.80	18,900.00	15	2,835.00	2,086.20	278.61	
19	低压无功补偿柜	0302040020低压无功补偿柜	成都云中电器有限公司	台	1	2003-01-01	2003-01-01	42,343.17	1,693.73	42,000.00	15	6,300.00	4,606.27	271.96	
20	有载调压变压器	0302040023有载调压变压器	宁波变压器厂	台	1	1994-09-01	1994-09-01	81,409.38	23,900.61	84,000.00	15	12,600.00	-11,300.61	-47.28	
21	有载调压变压器	0302040024有载调压变压器	宁波变压器厂	台	1	1994-09-01	1994-09-01	81,409.38	23,900.61	84,000.00	15	12,600.00	-11,300.61	-47.28	
22	直流电源柜(充电柜—1)	0302040025直流电源柜(充电柜—1)	成都吉星技术发展有限公司	台	1	2007-02-28	2007-02-28	34,800.00	1,392.00	31,500.00	21	6,615.00	5,223.00	375.22	
23	直流电源柜(电池柜—2)	0302040027直流电源柜(电池柜—2)	成都吉星技术发展有限公司	台	1	2007-02-28	2007-02-28	7,000.00	280.00	7,350.00	21	1,544.00	1,264.00	451.43	
24	交流低压配电柜	0302040028交流低压配电柜	成都川电开关厂	台	1	2007-02-28	2007-02-28	28,827.00	1,153.08	18,900.00	29	5,481.00	4,327.92	375.34	
25	交流低压配电柜	0302040029交流低压配电柜	成都川电开关厂	台	1	2007-02-28	2007-02-28	16,440.00	657.60	18,900.00	29	5,481.00	4,823.40	733.49	
26	交流低压配电柜	0302040030交流低压配电柜	成都川电开关厂	台	1	2007-02-28	2007-02-28	12,360.00	494.40	18,900.00	29	5,481.00	4,986.60	1,008.62	
27	交流低压配电柜	0302040031交流低压配电柜	成都川电开关厂	台	1	2007-02-28	2007-02-28	14,440.00	577.60	18,900.00	29	5,481.00	4,903.40	848.93	
28	交流低压配电柜	0302040032交流低压配电柜	成都川电开关厂	台	1	2007-02-28	2007-02-28	11,755.00	470.20	18,900.00	29	5,481.00	5,010.80	1,065.67	
29	交流低压配电柜	0302040033交流低压配电柜	成都川电开关厂	台	1	2007-02-28	2007-02-28	33,885.00	1,355.40	18,900.00	29	5,481.00	4,125.60	304.38	
30	交流低压配电柜	0302040034交流低压配电柜	成都川电开关厂	台	1	2007-02-28	2007-02-28	26,775.00	1,071.00	18,900.00	29	5,481.00	4,410.00	411.76	
31	低压隔离柜	0302040036低压隔离柜	成都市青羊区恒腾成泰电器设备厂	台	1	2007-12-27	2007-12-27	8,700.00	348.00	8,000.00	26	2,080.00	1,732.00	497.70	
32	电梯	EM240/1000KG	上海三菱	台	1	2000-12-01	2000-12-01	438,000.00	17,520.00				-17,520.00	-100.00	价值已在房屋建筑物第2项中考虑
33	配电柜	XLL2-01G	成都民达电力设备厂	台	1	2000-12-01	2000-12-01	6,610.50	264.42	7,880.00	15	1,182.00	917.58	347.02	
34	配电柜	XLL2-01G	成都民达电力设备厂	台	1	2000-12-01	2000-12-01	6,610.50	264.42	7,880.00	15	1,182.00	917.58	347.02	
35	配电柜	XLL2-01G	成都民达电力设备厂	台	1	2000-12-01	2000-12-01	9,855.00	394.20	10,500.00	15	1,575.00	1,180.80	299.54	
36	配电柜	XLL2-01G		台	1	2000-12-01	2000-12-01	9,855.00	394.20	10,500.00	15	1,575.00	1,180.80	299.54	
37	风淋室	FL-1A	重庆汇成空气净化设备	台	1	2000-12-01	2000-12-01	11,600.00	464.00	12,000.00	15	1,800.00	1,336.00	287.93	
38	分体式室内室外机	MMC075LR/2400W	麦克维尔电器有限公司	台	1	2000-12-01	2000-12-01	31,200.00	1,248.00	30,000.00	15	4,500.00	3,252.00	260.58	
39	大仪器台	2400*1000*1650	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	10,861.51	2,856.61	10,000.00	15	1,500.00	-1,356.61	-47.49	
40	大仪器台	2400*1000*1650	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	10,861.51	2,856.61	10,000.00	15	1,500.00	-1,356.61	-47.49	
41	大仪器台	2400*1000*1650	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	10,861.51	2,856.61	10,000.00	15	1,500.00	-1,356.61	-47.49	
42	大仪器台	2400*1000*1650	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	10,861.51	2,856.61	10,000.00	15	1,500.00	-1,356.61	-47.49	

43	大仪器台	2400*1000*1650	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	10,861.51	2,856.61	10,000.00	15	1,500.00	-1,356.61	-47.49
44	大仪器台	2400*1000*1650	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	10,861.51	2,856.61	10,000.00	15	1,500.00	-1,356.61	-47.49
45	大仪器台	2400*1000*1650	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	10,861.51	2,856.63	10,000.00	15	1,500.00	-1,356.63	-47.49
46	小仪器台	1800*1000*600	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	9,276.44	371.06	9,000.00	15	1,350.00	978.94	263.82
47	小仪器台	1800*1000*600	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	9,276.44	371.06	9,000.00	15	1,350.00	978.94	263.82
48	小仪器台	1800*1000*600	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	9,276.44	371.06	9,000.00	15	1,350.00	978.94	263.82
49	小仪器台	1800*1000*600	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	9,276.44	371.06	9,000.00	15	1,350.00	978.94	263.82
50	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
51	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
52	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
53	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
54	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
55	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
56	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
57	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
58	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
59	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
60	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
61	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
62	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
63	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
64	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
65	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
66	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
67	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
68	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
69	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
70	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
71	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
72	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
73	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.46	2,500.00	15	375.00	-258.46	-40.80
74	单面试剂柜	800*1800*400	成都益有厨房	台	1	2000-12-01	2000-12-01	2,377.14	633.49	2,500.00	15	375.00	-258.49	-40.80
75	湿式灭火控制器	ZSJS-B10W	四川消防机械厂	台	1	2000-12-01	2000-12-01	16,359.12	654.36	18,000.00	15	2,700.00	2,045.64	312.62
76	湿式报警器	ZSJS-B10W	四川消防机械厂	台	1	2000-12-01	2000-12-01	7,244.76	289.79	7,500.00	15	1,125.00	835.21	288.21
77	危化品试剂柜	900*460*1900		台	1	2012-05-29	2012-05-29	2,380.00	1,021.93	2,000.00	15	300.00	-721.93	-70.64
78	通风试剂柜	900*460*1800		台	1	2012-06-26	2012-06-26	2,200.00	956.39	2,000.00	15	300.00	-656.39	-68.63
79	通风试剂柜	900*460*1800		台	1	2012-06-26	2012-06-26	2,200.00	956.39	2,000.00	15	300.00	-656.39	-68.63
80	通风试剂柜	900*460*1800		台	1	2012-06-26	2012-06-26	2,200.00	956.39	2,000.00	15	300.00	-656.39	-68.63
81	通风试剂柜	900*460*1800		台	1	2012-06-26	2012-06-26	2,200.00	956.39	2,000.00	15	300.00	-656.39	-68.63
82	401中央台	4300*1500*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	10,410.00	4,858.00	10,000.00	15	1,500.00	-3,358.00	-69.12
83	401通风柜	1800*850*2350	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	12,300.00	5,740.00	12,500.00	15	1,875.00	-3,865.00	-67.33
84	401通风柜	1800*850*2350	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	12,300.00	5,740.00	12,500.00	15	1,875.00	-3,865.00	-67.33
85	406中央台	4300*1500*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	10,410.00	4,858.00	10,000.00	15	1,500.00	-3,358.00	-69.12
86	406通风柜	1800*850*2350	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	12,300.00	5,740.00	12,500.00	15	1,875.00	-3,865.00	-67.33
87	409中央台	4300*1500*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	10,410.00	4,858.00	10,000.00	15	1,500.00	-3,358.00	-69.12
88	409边台	2500*750*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	3,025.00	1,411.80	3,000.00	15	450.00	-961.80	-68.13
89	409通风柜	1800*850*2350	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	12,300.00	5,740.00	12,300.00	15	1,845.00	-3,895.00	-67.86
90	412边台	3800*750*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	4,600.00	2,146.80	4,600.00	15	690.00	-1,456.80	-67.86

表4  
共4页第

91	412通风柜	1800*850*2350	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	12,300.00	5,740.00	12,500.00	15	1,875.00	-3,865.00	-67.33
92	413边台	3450*750*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	4,175.00	1,948.20	4,000.00	15	600.00	-1,348.20	-69.20
93	301中央台	4300*1500*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	10,410.00	4,858.00	10,000.00	15	1,500.00	-3,358.00	-69.12
94	301边台	2900*750*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	3,510.00	1,638.00	3,500.00	15	525.00	-1,113.00	-67.95
95	301通风柜	1800*850*2350	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	12,300.00	5,740.00	12,500.00	15	1,875.00	-3,865.00	-67.33
96	303边台	1800*750*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	2,180.00	1,017.20	2,000.00	15	300.00	-717.20	-70.51
97	303边台	2400*750*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	2,900.00	1,353.20	3,000.00	15	450.00	-903.20	-66.75
98	303通风柜	1200*850*2350	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	11,800.00	5,506.80	12,000.00	15	1,800.00	-3,706.80	-67.31
99	305边台	4800*750*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	6,000.00	2,800.00	6,000.00	15	900.00	-1,900.00	-67.86
100	305边台	2400*750*850	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	3,700.00	1,726.80	3,500.00	15	525.00	-1,201.80	-69.60
101	305通风柜	1200*850*2350	深圳市嘉鸿顺实业有限公司	台	1	2012-12-17	2012-12-17	11,800.00	5,506.80	11,800.00	15	1,770.00	-3,736.80	-67.86
102	远程数据接收器	MTS-V5-A	成都诚惠科技有限责任公司	台	1	2012-12-25	2012-12-25	5,750.00	1,150.00	3,000.00	15	450.00	-700.00	-60.87
103	专业显示终端	GT42A	成都诚惠科技有限责任公司	台	1	2012-12-25	2012-12-25	4,330.00	866.00	2,000.00	15	300.00	-566.00	-65.36
104	电源控制器	GTPO28A	成都诚惠科技有限责任公司	台	1	2012-12-25	2012-12-25	2,150.00	430.00	1,800.00	15	270.00	-160.00	-37.21
105	仪器操作台	3000*750*850	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-24	2013-09-24	7,190.00	3,700.30	7,500.00	15	1,125.00	-2,575.30	-69.60
106	仪器操作台	4300*750*850	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-24	2013-09-24	9,865.00	5,077.33	10,000.00	15	1,500.00	-3,577.33	-70.46
107	仪器操作台	2400*750*850	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-24	2013-09-24	4,990.00	2,568.33	5,000.00	15	750.00	-1,818.33	-70.80
108	仪器操作台	3000*750*850	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-24	2013-09-24	5,470.00	2,815.37	5,500.00	15	825.00	-1,990.37	-70.70
109	仪器操作台	1900*600*850	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-24	2013-09-24	3,435.00	1,767.88	3,500.00	15	525.00	-1,242.88	-70.30
110	自动通风试剂柜	850*450*1800	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-27	2013-09-27	3,190.00	1,641.93	3,500.00	15	525.00	-1,116.93	-68.03
111	自动通风试剂柜	850*450*1800	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-27	2013-09-27	3,190.00	1,641.93	3,500.00	15	525.00	-1,116.93	-68.03
112	自动通风试剂柜	850*450*1800	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-27	2013-09-27	3,190.00	1,641.93	3,500.00	15	525.00	-1,116.93	-68.03
113	自动通风试剂柜	850*450*1800	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-27	2013-09-27	3,190.00	1,641.93	3,500.00	15	525.00	-1,116.93	-68.03
114	自动通风试剂柜	850*450*1800	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-27	2013-09-27	3,190.00	1,641.93	3,500.00	15	525.00	-1,116.93	-68.03
115	自动通风试剂柜	850*450*1800	深圳市嘉鸿顺	台	1	2013-09-27	2013-09-27	3,190.00	1,641.93	3,500.00	15	525.00	-1,116.93	-68.03
116	风机	BF4-72-3.2A-2.2KW	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	7,800.00	4,139.20	8,800.00	48	4,224.00	84.80	2.05
117	风机	BF4-72-2.8A-750W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	3,800.00	2,016.38	4,400.00	48	2,112.00	95.62	4.74
118	风机	BF4-72-2.8A-750W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	3,800.00	2,016.38	4,400.00	48	2,112.00	95.62	4.74
119	风机	BF4-72-2.8A-750W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	3,800.00	2,016.38	4,400.00	48	2,112.00	95.62	4.74
120	风机	BF4-72-2.8A-750W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	3,800.00	2,016.38	4,400.00	48	2,112.00	95.62	4.74
121	风机	BFGXF-2.5F-120W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,500.00	1,326.82	2,750.00	48	1,320.00	-6.82	-0.51
122	风机	BFGXF-2.5F-120W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,500.00	1,326.82	2,750.00	48	1,320.00	-6.82	-0.51
123	风机	BFGXF-2.5F-120W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,500.00	1,326.82	2,750.00	48	1,320.00	-6.82	-0.51
124	风机	BFGXF-2.5F-120W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,500.00	1,326.82	2,750.00	48	1,320.00	-6.82	-0.51
125	风机	BFGXF-2.5F-120W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,500.00	1,326.82	2,750.00	48	1,320.00	-6.82	-0.51
126	风机	BFGXF-2.5F-120W	深圳市万通通风设备有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,500.00	1,326.82	2,750.00	48	1,320.00	-6.82	-0.51
127	万向排气罩	WJH0604	河北润旺达洁具制造有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,200.00	1,167.62	2,420.00	39	944.00	-223.62	-19.15
128	万向排气罩	WJH0604	河北润旺达洁具制造有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,200.00	1,167.62	2,420.00	39	944.00	-223.62	-19.15
129	万向排气罩	WJH0604	河北润旺达洁具制造有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,200.00	1,167.62	2,420.00	39	944.00	-223.62	-19.15
130	万向排气罩	WJH0604	河北润旺达洁具制造有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,200.00	1,167.62	2,420.00	39	944.00	-223.62	-19.15
131	万向排气罩	WJH0604	河北润旺达洁具制造有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,200.00	1,167.62	2,420.00	39	944.00	-223.62	-19.15
132	万向排气罩	WJH0604	河北润旺达洁具制造有限公司	台	1	2013-12-31	2013-12-31	2,200.00	1,167.62	2,420.00	39	944.00	-223.62	-19.15
133	通风柜	1800-850-2350 1800-850-2350	四川奥瑞德科技有限公司	台	1	2015-06-28	2015-06-28	12,500.00	7,833.15	12,500.00	27	3,375.00	-4,458.15	-56.91
134	硬盘录像机	DS-8616N-STD5-8616N-ST	海康威视	台	1	2015-07-29	2015-07-29	5,800.00	464.00	3,000.00	28	840.00	376.00	81.03
135	自动门	新锐帝新锐帝		台	1	2011-09-28	2011-09-28	19,283.00	771.32	20,000.00	20	4,000.00	3,228.68	418.59
136	空调净化机组	VSD075-0610/VA、XM07521NA1	维克(天津)有限公司	台	1	2020-07-31	2020-07-31	48,962.00	44,555.42	50,000.00	95	47,500.00	2,944.58	6.61
137	LED电子显示屏	3.75双色LED显示屏	成都朗睿科技有限公司	个	1	2009-09-27	2009-09-27	29,819.00	1,192.76	28,000.00	23	6,440.00	5,247.24	439.92
138	红外报警系统	霍尼韦尔 VISTA-120	霍尼韦尔/乐可利	台	1	2012-06-28	2012-06-28	3,800.00	152.00	3,800.00	12	456.00	304.00	200.00

表4  
共4页第



139	灭蚊灯	IKO-033AF	佛山市瑞美佳环保科技有限公司	个	1	2016-12-30	2016-12-30	2,669.00	818.46	2,700.00	46	1,242.00	423.54	51.75
140	灭蚊灯	IKO-033AF	佛山市瑞美佳环保科技有限公司	个	1	2016-12-30	2016-12-30	2,669.00	818.46	2,700.00	46	1,242.00	423.54	51.75
141	灭蚊灯	IKO-033AF	佛山市瑞美佳环保科技有限公司	个	1	2016-12-30	2016-12-30	2,669.00	818.46	2,700.00	46	1,242.00	423.54	51.75
142	灭蚊灯	IKO-033AF	佛山市瑞美佳环保科技有限公司	个	1	2016-12-30	2016-12-30	2,669.00	818.46	2,700.00	46	1,242.00	423.54	51.75
143	灭蚊灯	IKO-033AF	佛山市瑞美佳环保科技有限公司	个	1	2016-12-30	2016-12-30	2,669.00	818.46	2,700.00	46	1,242.00	423.54	51.75
144	灭蚊灯	IKO-033AF	佛山市瑞美佳环保科技有限公司	个	1	2016-12-30	2016-12-30	2,669.00	818.46	2,700.00	46	1,242.00	423.54	51.75
145	烤箱	SES-1Y	广州三麦机械设备有限公司	台	1	2016-12-30	2016-12-30	26,280.00	8,059.20	25,000.00	57	14,250.00	6,190.80	76.82
	合 计							1,787,687.64	397,379.35	1,328,170.00		333,240.00	-64,139.35	-16.14
	减：机器设备减值准备							-	78,215.57				-78,215.57	
	合 计							1,787,687.64	319,163.78	1,328,170.00		333,240.00	14,076.22	4.41

产权持有单位填表人：税艺  
填表日期：2021年5月5日

评估人员：王琳、王怀

## 苗木资产评估明细表

表4-10

评估基准日：2021年4月30日

产权持有单位：成都市自来水有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	种类	树高(米)	胸径(米)	冠幅(米)	计量单位	数量	账面价值		评估价值		增值率 %	备注	
							原 值	净 值	原值	净值			
<b>合 计</b>							<b>954.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>333,600</b>	<b>333,600</b>		
减：减值准备													
<b>苗木资产净额</b>								<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>333,600</b>	<b>333,600</b>		
1	铁树	1.7	0.29	2	株	24			8,400	8,400			
2	小雪松	9	0.20	6	株	2			600	600			
3	南天竹				m <sup>2</sup>	80			6,400	6,400			
4	洒金珊瑚				m <sup>2</sup>	30			2,400	2,400			
5	六月雪				m <sup>2</sup>	70			4,600	4,600			
6	铁脚海棠	3	0.10	5	株	3			100	100			
7	矮生桂花				m <sup>2</sup>	30			2,400	2,400			
8	腊梅	2.5	0.00	4	笼	29			5,800	5,800			
9	水杉	12	0.30	6	株	9			2,700	2,700			
10	罗汉松	1.5	0.06	2	株	4			1,200	1,200			
11	桂花	2.7	0.20	3	株	11			11,000	11,000			
12	香樟	8	0.43	5	株	3			12,600	12,600			
13	雪松	11	0.55	3	株	2			2,000	2,000			
14	三叶榕	4	0.29	2.5	株	7			7,000	7,000			
15	桂花	4	0.25	5	株	4			6,000	6,000			
16	广玉兰	6	0.30	5	株	10			18,000	18,000			
17	斑竹				m <sup>2</sup>	100			8,000	8,000			
18	金丝竹	2		4	株	1			300	300			
19	宝珠香				m <sup>2</sup>	15			900	900			
20	冻青	1	0.00	2	株	28			1,100	1,100			
21	南洋杉	4	0.16	2.5	株	5			1,000	1,000			
22	桂花	4	0.10	2.2	株	4			1,200	1,200			
23	天竺桂	3	0.29	4.5	株	21			8,400	8,400			
24	楠木	8	0.19	3	株	4			9,600	9,600			
25	小叶榕	7	0.64	8	株	1			4,500	4,500			
26	黄桷兰	5	0.37	5.5	株	5			7,500	7,500			
27	香樟	7	0.32	4.5	株	11			33,000	33,000			
28	桑树	14	0.32	15	株	1			1,000	1,000			

29	银杏	8	0.30	5	株	3			4,500	4,500		
30	粉桃	2.3	0.10	6	株	6			2,100	2,100		
31	南洋杉	6	0.32	5	株	7			2,500	2,500		
32	罗汉松	1.5	0.10	1.5	株	3			2,600	2,600		
33	天竺桂	4	0.20	8	株	3			700	700		
34	石榴	3	0.13	3	株	1			200	200		
35	粉樱花	4	0.38	6	株	3			8,400	8,400		
36	樱桃	3	0.19	3	株	3			4,500	4,500		
37	黄杨	1.6	0.19	3	笼	1			1,000	1,000		
38	香樟	7	0.43	6	株	4			16,800	16,800		
39	黄桷树	9	0.43	6.3	株	1			4,000	4,000		
40	万年青	5	0.19	3	株	8			3,200	3,200		
41	粉桃	3	0.13	2	株	10			4,000	4,000		
42	小叶黄杨				m <sup>2</sup>	20			2,000	2,000		
43	小叶榕	8	0.38	6	株	16			48,000	48,000		
44	紫藤	2	0.10	1.5	株	4			800	800		
45	天竺桂	4	0.16	2.5	株	12			2,400	2,400		
46	棕竹	3	0.06	2	株	8			1,200	1,200		
47	凤尾葵(丛生)	2	0.00	6	株	2			600	600		
48	黄杨	1.4	0.13	2	株	5			3,500	3,500		
49	倒槐	2	0.00	2	株	6			1,200	1,200		
50	桑树	15	0.35	10	株	1			1,200	1,200		
51	棕葵	5	0.25	3	株	11			8,800	8,800		
52	景观灌木	1			m <sup>2</sup>	200			17,000	17,000		
53	鸭脚木	1.4	0.00	1	株	20			700	700		
54	山茶	1.4	0.00	1.5	株	5			800	800		
55	毛叶丁香	2	0.00	1.5	株	30			6,000	6,000		
56	金丝竹	8			m <sup>2</sup>	30			6,000	6,000		
57	象牙树	5	0.19	8	株	3			1,200	1,200		
58	黄桷树	10	0.49	10	株	1			5,000	5,000		
59	银杏	10	0.19	7	株	2			2,400	2,400		
60	红枫叶	1.5	0.00	1.5	株	1			200	200		
61	铁脚海棠	4	0.00	2	株	1			200	200		
62	紫荆花	3	0.00	1.5	株	2			800	800		
63	迎春花	2	0.00	2	株	7			1,400	1,400		

产权持有单位填表人：税艺  
填表日期：2021年5月5日

评估人员：王琳、王怀

## 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2021年04月30日

表4-  
共1页第

产权持有单位：成都市自来水有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	终止日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增减率%	备注	
1	成国用(2010)第680号	自来水公司用地	青羊区青羊正街250-251号(A宗)	2010/7/30	工业	工业	2060/7/28	六通一平	18,651.43	17,123,950.86	13,413,761.26	31,731,100.00	18,317,338.74	136.56%		
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
												-				
土地使用权合计									18,651.43	17,123,950.86	13,413,761.26	31,731,100.00	18,317,338.74	136.56		
减：土地使用权减值准备																
土地使用权净额合计									18,651.43	17,123,950.86	13,413,761.26	31,731,100.00	18,317,338.74	136.56		

产权持有单位填表人：雷凯宇  
填表日期：2021年5月5日

评估人员：王琳、王怀