



本报告依据中国资产评估准则编制



## 昆明滇池投资有限责任公司

昆明滇池投资有限责任公司拟非公开  
协议转让资产涉及其持有的第九水质  
净化厂等七家水质净化厂固定资产、  
在建工程、土地使用权价值  
评估项目

# 资产评估报告

昆博资评报字【2022】第 3-0005 号  
第壹册，共壹册



昆明博扬资产评估有限公司

二〇二二年十一月五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5353080015202200087
合同编号:	昆博资评约字【2022】第3-0003号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	昆博资评报字【2022】第3-0005号
报告名称:	昆明滇池投资有限责任公司拟转让资产涉及其持有的第九水质净化厂、第十一水质净化厂、第十三水质净化厂、白鱼口水质净化厂、海口水质净化厂、洛龙河水质净化厂、第十四水质净化厂资产组价值评估项目
评估结论:	3,947,089,600.00元
评估机构名称:	昆明博扬资产评估有限公司
签名人员:	孙蕾 (资产评估师) 会员编号: 53090025 梁红 (资产评估师) 会员编号: 53000231
 (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。

生成日期: 2022年11月09日





# 资产评估报告书目录

声 明	1
评估报告书摘要	3
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	15
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	46
五、评估基准日	47
六、评估依据	47
七、评估方法	53
八、评估程序实施过程和情况	55
九、评估假设	64
十、评估结论	67
十一、特别事项说明	68
十二、评估报告使用限制说明	68
十三、评估报告日	79
资产评估报告书附件	80



# 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职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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及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、本资产评估机构及资产评估专业人员提示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、资产评估报告使用者应当关注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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

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、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。



# 昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让资产涉 及其持有的第九水质净化厂等七家水质净化厂固定资 产、在建工程、土地使用权价值评估项目 资产评估报告书摘要

昆博资评报字（2022）第 3-0005 号

昆明滇池投资有限责任公司：

昆明博扬资产评估有限公司接受昆明滇池投资有限责任公司的委托，按照法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对委估资产在 2022 年 6 月 30 日的资产价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人及产权持有人

昆明滇池投资有限责任公司

二、评估目的：根据 2022 年 10 月 31 日昆明滇池投资有限责任公司第三届董事会第一百三十六次会议决议（昆滇投董决〔2022〕102 号），昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让其持有的第九水质净化厂、第十一水质净化厂、第十三水质净化厂、白鱼口水质净化厂、海口水质净化厂、洛龙河水质净化厂、第十四水质净化厂资产，需对拟非公开协议转让资产的市场价值进行评估，提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象：昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的第九水质净化厂等七家水质净化厂固定资

产、在建工程、土地使用权价值。

评估范围：昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的第九水质净化厂、第十一水质净化厂、第十三水质净化厂、白鱼口水质净化厂、海口水质净化厂、洛龙河水质净化厂、第十四水质净化厂固定资产、在建工程、土地使用权价值。

经天健会计师事务所（特殊合伙）云南分所审计认定，并出具《昆明滇池投资有限责任公司下属七个水质净化厂资产清理专项报告》（天健云审[2022]1464号），委估固定资产原值231,578.77万元，净值165,410.68万元；在建工程账面价值179,942.96万元，土地使用权原值64,232.71万元，净值62,906.36万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型：市场价值

五、评估基准日：2022年6月30日

六、评估方法：成本法

七、评估结论：

经过评估，评估对象于评估基准日2022年6月30日的市场价值（不含增值税）为394,708.96万元（人民币大写：叁拾玖亿肆仟万柒佰零捌万玖仟陆佰元整）。（取整到百位）

## 资产评估结果汇总表



评估基准日：2022年6月30日

金额：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产				
非流动资产	408,260.00	394,708.96	-13,551.04	-3.32
固定资产	165,410.68	161,439.42	-3,971.26	-2.40
在建工程	179,942.96	158,985.34	-20,957.62	-11.65
无形资产	62,906.36	74,284.20	11,377.84	18.09
<b>资产总计</b>	408,260.00	394,708.96	-13,551.04	-3.32
流动负债				
非流动负债				
<b>负债合计</b>				
<b>净资产（所有者权益）</b>	408,260.00	394,708.96	-13,551.04	-3.32

本评估价值系对评估基准日昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的第九水质净化厂等七家水质净化厂固定资产、在建工程、土地使用权价值的反映。评估结论系根据评估报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在评估报告书所述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的所有原始资料都是真实与合法的条件下成立。

## 八、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能解决，会对最终资产评估值造成重大影响，或对报告使用者造成重大误解的事项。

以下特别事项提请报告使用者予以关注：

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、《资产评估对象法律权属指导意见》中指出，委托人和

其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。本次评估中，资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。评估人员进行了必要的、独立的核实工作，委托人和产权持有人应对其提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

2、截止评估基准日昆明滇池投资有限责任公司申报评估的昆明市第九水质净化厂、昆明市第十一水质净化厂、昆明市第十三水质净化厂、白鱼口水质净化厂、海口水质净化厂、洛龙河水质净化厂内的房屋建筑物，建筑面积 94399.51 m<sup>2</sup>，账面净值 52,580.18 元，尚未办理产权证明，建筑面积由其提供，昆明滇池投资有限责任公司出具的产权承诺函，承诺申报评估的房屋建筑物为其所有。同时承诺未来办理产权证过程中的发生所有费用由昆明滇池投资有限责任公司承担。详见评估明细表。

房屋建筑物资产建筑面积评估人员采用现场粗略测量与比对工程图纸、决算资料等方式对建筑面积进行核查验证，若未来房屋办理产权证时证载面积与申报建筑面积不一致时，应以房屋产权证证载面积为准，由此对产权持有单位评估价值造成的影响，由产权持有单位承担，本评估机构不承担连带责任。

3、截止评估基准日，白鱼口水质净化厂、洛龙河水质净化



厂、第十四水质净化厂土地使用权均未取得不动产证(土地),  
3宗土地情况如下:

序号	宗地名称	座落	面积m <sup>2</sup>	账面值(万元)
1	白鱼口水质净化厂	西山区 X014 与高海线 6 交叉口南 380 米	78341.79	2,417.93
2	洛龙河水质净化厂	呈贡新城洛龙河北面斗南镇斗南村东侧	37814	1,822.41
3	昆明市第十四水质净化厂	昆明市盘龙区政府西北侧、盘龙江东侧、宝云路南侧、沔源路北侧	36,233.51	21,142.80

(1) 针对白鱼口水质净化厂土地,昆明滇池投资有限责任公司提供了征地协议、征地费支付凭证、建设项目选址意见书及建设用地规划许可证,该土地尚未办理划拨或出让手续,资产清查中审计单位将已支付的征地费用 2,417.93 万元列入无形资产—土地使用权。本次评估中考虑已支付的征地费用应视为垫付款项,无法确定未来取得产权需支付的各项土地使用权取得费用,本次评估中对本宗土地使用权按审计调整后账面值进行列示。

(2) 针对洛龙河水质净化厂土地使用权,昆明滇池投资有限责任公司提供了《国有建设用地划拨决定书》(编号:HB53昆明市呈贡区 2021001 号),呈贡人民政府决定将位于斗南街道办事处面积为 3.7814 公顷的公用设施用地划拨给产权持有单位用于建设洛龙河水质净化厂。根据划拨决定书,昆明滇池投资有限责任公司应支付土地有偿划拨款 1,822.41 万元,昆明滇池投资有限责任公司承诺将支付后续完善产权的全部费用,故本宗土地使用权完全产权土地进行评估。

(3) 针对第十四水质净化厂土地使用权, 昆明滇池投资有限责任公司提供了昆明市土地矿产储备中心《2020 年第五十八次业务(土地储备方案)集体会审会议纪要》及昆明市人民政府办公室公文处理笺《关于给予审定昆明市第十四水质净化厂建设项目划拨土地储备方案的请示(昆土储[2020]第 220 号)》会议确定了第十四水质净化厂划拨土地储备方案, 集体决议将位于盘龙区龙泉街道办事处的环境设施用地 78341.79 m<sup>2</sup>按土地组价成本 21,142.80 万元, 划拨给昆明滇池投资有限责任公司用于第十四水质净化厂建设项目。会后上报土地储备方案请示已经主管副市长高中建同志同意。昆明滇池投资有限责任公司承诺将支付后续完善产权的全部费用, 故本宗土地使用权完全产权土地进行评估。

上述三宗土地使用权均尚未办理产权证, 昆明滇池投资有限责任公司出具产权承诺函确认土地使用权由其拥有, 最终产权证办理时土地使用权证书证载面积与本次评估申报面积不一致时, 应以土地使用权证书证载面积为准。

4、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下, 本公司及评估人员不承担相关责任。

## (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日, 尚未发现对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等事项。



### （三）重大期后事项

1、根据云南云投融资租赁有限公司（甲方即出租人）与昆明滇池投资有限责任公司（乙方即承租人）签订的《融资租赁合同》（合同编号：云投租赁-2022-【014】号），租赁物为洛龙河雨水处理站设施设备资产，共计 14 项，租赁物总价款 24,000,000.00 元，租赁方式：售后回租，租赁物用途：用于城市生活污水处理，租赁期限不超过 24 个月，为 2022 年 7 月 29 日至 2024 年 5 月 6 日，租金：按半年还本付息，年租息率：8.50%。

2、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（四）评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

昆明滇池投资有限责任公司申报评估的昆明市第九水质净化厂、昆明市第十一水质净化厂、昆明市第十三水质净化厂、白鱼口水质净化厂、洛龙河水质净化厂及海口水质净化厂、昆明市第十四水质净化厂的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备等多为设施管网类资产，均为铺设于地下的隐蔽工程，资产评估专业人员无法进行清查盘点核实，昆明滇池投资有限

责任公司承诺该资产客观、真实存在，资产权属清晰，不存在抵押、质押、担保等他项权利，均为其所有，本次评估在假定滇池投资提供的地下隐蔽工程资产客观、真实存在，资产权属清晰的条件下进行评估。

#### （五）其他事项

1、截止评估基准日，第十三水质净化厂（二期）与第十四水质净化厂（一期）在建工程尚未完工，账面值情况如下：

单位名称	账面值（万元）
第十三水质净化厂（二期）	11,412.24
第十四水质净化厂（一期）	168,530.73

昆明滇池投资有限责任公司确定以基准日状况确定评估值，后续交付涉及的应付未付工程款由协议双方通过后续补充协议协商解决。

#### 2、本次委估资产涉及的融资租赁及项目建设贷款情况

##### （1）昆明市第九水质净化厂融资租赁情况

昆明滇投公司于2018年10月与华融金融租赁股份有限公司开展5亿元、期限5年期、综合融资成本不超8%的融资租赁业务；昆明产业开发投资有限公司为该笔融资提供担保。融资标的物为昆明滇投公司名下九厂的污水处理生产线，账面原值60,704.56万元，评估价值为57,482.03万元。其中构筑物共计9项，机器设备共计437项。截止评估基准日，产权持有单位尚欠租金及利息合计数为15,794.54万元。



## (2) 昆明市第十一水质净化厂融资租赁情况

昆明滇投公司于 2019 年 12 月与国银金融租赁股份有限公司开展 5.8 亿元、期限 5 年期、综合融资成本不超 7.4372% 的融资租赁业务；融资标的物为昆明滇投公司名下第十一水质净化厂的污水处理生产线，账面原值 58,944.90 万元，评估价值为 65,384.93 万元（不包含土地使用权），截止 2022 年 6 月 30 日，债务余额 36,942.38 万元，债务到期日为 2024 年 12 月 30 日。

## (3) 昆明市第十三水质净化厂融资租赁情况

昆明滇投公司于 2020 年 6 月与国银金融租赁股份有限公司开展 10 亿元、期限 5 年期、综合融资成本不超 6.3% 的融资租赁业务；融资标的物为昆明滇投公司名下部分管网及第十三水质净化厂的固定资产构筑物及其他辅助设施，账面原值 83,605.03 万元，评估价值为 83,605.03 万元。其中包含构筑物 41 项及机器设备 11 大类（不包含土地使用权）。起租日 2020 年 6 月 10 日，租赁期限 5 年，自起租日起算。截止评估基准日，产权持有单位尚欠租金及利息合计数为 55,688.28 万元。

(4) 昆明滇投公司于 2016 年 6 月与太平石化金融租赁有限责任公司开展 10 亿元、期限 8 年期的融资租赁业务，融资标的物包含昆明滇投公司名下洛龙河水质净化厂相关固定资产其中包含构筑物及相关设备（不包含土地使用权），经分摊归属洛龙河水质净化厂融资金额 7,691.8 万元，截止 2022 年 6

月 30 日，产权持有单位尚欠租金及利息为 2,708.4 万元，债务到期日为 2027 年 6 月 15 日。

本次评估基于处于融资租赁中的房屋建（构）筑物在融资租赁合同租赁期限到期后属于产权持有单位所有进行评估。昆明滇池投资有限责任公司承诺转让后继续承担上述融资租赁资产后续融资借款本息，并在后续与对应融资公司达成债务解决方案。本次评估未考虑产权持有单位未按时支付融资租赁款对评估对象评估价值的影响。

#### （4）第十四水厂项目借款情况

十四厂涉及固定资产贷款 3 笔，债务余额 156,520.00 万元，政府专项债一笔，债务余额 55,000.00 万元。

①昆明滇投公司于 2021 年 3 月获得昆明市西山区农村信用合作联社福海信用社 30,520.00 万元贷款，期限 5 年，利率 4.9%，资金用途为十四厂项目建设及设备采购，截至 2022 年 6 月 30 日，债务本金余额 30,520.00 万元，债务到期日为 2026 年 3 月 23 日。

②昆明滇投公司于 2021 年 5 月获得恒丰银行股份有限公司昆明分行 100,000.00 万元贷款，期限 15 年，利率为 3.85%，资金用途为十四厂项目建设，截至 2022 年 6 月 30 日，债务本金余额 100,000.00 万元，债务到期日为 2036 年 5 月 24 日。

③昆明滇投公司于 2022 年 6 月获得中国民生银行股份有限公司昆明分行 26,000.00 万元贷款，期限 5 年，利率为 8.25%，



资金用途为十四厂项目建设，截至 2022 年 6 月 30 日，债务本金余额 26,000.00 万元，债务到期日为 2027 年 6 月 29 日。

④昆明滇投公司于 2020 年 6 月获得 2020 年第一批政府专项债券 55,000.00 万元，利率 4.50%，期限 7 年，截至 2022 年 6 月 30 日，债务本金余额 55,000.00 万元，债务到期日为 2027 年 6 月。

3、本次评估资产评估专业人员未能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，在假定昆明滇投公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

4、本次评估资产评估专业人员未对各种建、构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，在假定产权持有单位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，通过实地勘察做出的判断。

5、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

九、报告有效使用期：本评估结论的有效使用期限（按现行规定为壹年），从评估基准日起计算，即自 2022 年 6 月 30 日

起至 2023 年 6 月 29 日止。

十、评估报告日：2022 年 11 月 5 日。

以上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，应当阅读评估报告正文。



# 昆明博扬资产评估有限公司

昆博资评报字（2022）第 3-0005 号

## 昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的第九水质净化厂等七家水质净化厂固定资产、在建工程、土地使用权价值资产价值 评估项目 资产评估报告书

昆明滇池投资有限责任公司：

昆明博扬资产评估有限公司接受昆明滇池投资有限责任公司的委托，按照法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对委估资产在 2022 年 6 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人及产权持有人概况

本次评估委托人及产权持有人为同一主体。

名称：昆明滇池投资有限责任公司

统一社会信用代码：915301007670571339

类型：有限责任公司

注册资本：伍拾亿元整

住所：云南省昆明市西山区第一污水处理厂内办公楼



法定代表人：马振华

成立日期：2004年10月13日

营业期限：2014年10月13日至2024年10月13日

经营范围：经营管理污水处理产业，收取污水处理费；受托作为出资人代表承担昆明市人民政府确定的滇池治理项目的投资、建设和经营管理；开展基础性产业、高科技产业及其他产业的投资、经营和专业化资产管理（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）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位为实现评估目的的使用，除委托人及产权持有单位外，其他评估报告使用者为：委托人及产权持有单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外。评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

## 二、评估目的

根据2022年10月31日昆明滇池投资有限责任公司第三届董事会第一百三十六次会议决议（昆滇投董决（2022）102号），昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让其持有的第九水质净化厂、第十一水质净化厂、第十三水质净化厂、白鱼口水质

净化厂、海口水质净化厂、洛龙河水质净化厂、第十四水质净化厂资产，需对拟非公开协议转让资产的市场价值进行评估，提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的第九水质净化厂等七家水质净化厂固定资产、在建工程、土地使用权价值。

#### （二）评估范围

昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的第九水质净化厂、第十一水质净化厂、第十三水质净化厂、白鱼口水质净化厂、海口水质净化厂、洛龙河水质净化厂、第十四水质净化厂资产。委托评估对象所涉及的七个水质净化厂均为昆明滇池投资有限责任公司所属非独立核算单位。

经天健会计师事务所（特殊合伙）云南分所审计认定，并出具《昆明滇池投资有限责任公司下属七个水质净化厂资产清理专项报告》（天健云审[2022]1464号），委估固定资产账面原值合计 231,828.13 万元，账面净值合计 175,884.06 万元；在建工程账面原值 179,862.16 万元，账面净值 179,862.16 万元；无形资产账面原值合计 64,232.71 万元，账面净值合计 62,906.36 万元。

各水质净化厂资产具体情况如下：

金额单位：人民币万元



水厂简称	资产分类	原值	净值
九厂	固定资产-建筑物	36,354.61	30,074.77
	固定资产-机器设备	32,801.30	10,279.54
	土地使用权	5,087.37	3,761.02
	小计	<b>74,243.28</b>	<b>44,115.34</b>
十一厂	固定资产-建筑物	39,035.09	32,869.42
	固定资产-机器设备	19,909.81	6,807.54
	土地使用权	17,105.20	17,105.20
	小计	<b>76,050.10</b>	<b>56,782.16</b>
十三厂	固定资产-建筑物	51,128.73	48,414.15
	固定资产-机器设备	22,953.17	17,706.71
	土地使用权	14,304.30	14,304.30
	小计	<b>88,386.20</b>	<b>80,425.17</b>
十三厂二期	在建工程	11,412.24	11,412.24
	小计	<b>11,412.24</b>	<b>11,412.24</b>
十四厂	在建工程	168,530.73	168,530.73
	土地使用权	21,142.80	21,142.80
	小计	<b>189,673.53</b>	<b>189,673.53</b>
白鱼口厂	固定资产-建筑物	3,525.80	3,214.91
	固定资产-机器设备	1,910.11	1,280.35
	土地使用权	2,417.93	2,417.93
	小计	<b>7,853.84</b>	<b>6,913.19</b>
海口厂	固定资产-建筑物	6,969.31	5,350.77
	固定资产-机器设备	2,606.69	366.5
	土地使用权	2,352.71	2,352.71
	小计	<b>11,928.71</b>	<b>8,069.97</b>
洛龙河厂	固定资产-建筑物	6,744.77	5,946.39
	固定资产-机器设备	7,639.37	3,099.62
	土地使用权	1,822.41	1,822.41
	小计	<b>16,206.55</b>	<b>10,868.42</b>
在建工程、固定资产合计		411,521.73	345,353.64
土地使用权合计		64,232.71	62,906.36
合计		<b>475,754.44</b>	<b>408,260.00</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### (三) 评估范围中主要资产状况及特点

#### ➤昆明市第九水质净化厂

##### 1、委估资产简介

昆明市第九水质净化厂位于昆明市五华区昌源北路(西边小河)以西南,科新路以东南,占地面积约 44.85 亩,服务面积 22.85 平方公里,服务人口 31.66 万人,主要收集北二环一科发路一昌源北路以北片区的污水,工厂项目总投资 6.45 亿元。九厂设计处理能力 10 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ,采用地下式 MBR 处理工艺,地下负一层、负二层属生产区域,建筑面积约 33061  $\text{m}^2$ ,为保障厂区和周边居住环境,整个生产区域采用生物除臭法去除污水中的恶臭、 $\text{H}_2\text{S}$ 、 $\text{NH}_4$  等有毒有害气体;厂区地面仅有 1 座面积为 3383  $\text{m}^2$ 的综合办公楼,其余厂区进行覆土绿化,种植各类绿化景观植物,使厂区变成城市园林景观,既体现污水厂的自身特点,又创造出富有时代气息的花园生态型现代化建筑风貌。

昆明市第九水质净化厂采用膜生物反应器(MBR)污水处理工艺,全部工艺构筑物采用全地埋式布置,目的是节约土地资源,最大程度减小对周边环境的影响。进厂污水依次经过粗格栅、提升泵、细格栅、沉砂池、精细格栅、生化池、膜处理,经产水泵提升和紫外线消毒,处理后出水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)一级 A 标准,其中,4 万  $\text{m}^3$ 经过  $\text{NaClO}$  消毒后作为城市再生水使用,其余 6 万  $\text{m}^3$ 分别排入新运粮河、老运粮河作为河道补给水。

截止评估基准日,该厂生产经营正常,设施设备运行稳定。



## 2、委估资产历史处理水量

昆明市第九水质净化厂一级 A 标及超极限除磷提标历史年度污水处理量如下：

计量单位：万 m<sup>3</sup>

工艺段	指标	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
一级A标	年设计处理量	3,650.00	3,650.00	3,660.00	3,650.00	1,810.00
	产能利用率	71%	71%	69%	66%	59%
	申请水量	2,579.75	2,582.43	2,532.07	2,412.01	1,076.32
	扣减水量	-	-	-	-	-
	核定水量	2,579.75	2,582.43	2,532.07	2,412.01	1,076.32
超极限除磷	年设计处理量	-	-	-	-	-
	产能利用率	-	-	-	-	-
	处理水量	324.67	528.22	453.70	-	343.87
	未达标水量	21.97	52.93	3.09	-	-
	达标水量	302.70	475.30	450.61	-	-

## 3、昆明市第九水质净化厂主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、土地使用权等，主要位于昆明市第九水质净化厂内。

### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 10,666.79 万元，账面净值 8,978.16 万元，共 5 项，于 2014 年 2 月建成投入使用，建筑面积为 20,687.46 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混，处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### ➤房屋所有权状况

截止评估基准日，委估房屋建（构）筑物尚未办理房屋所有权证书。

#### ➤房屋占用土地使用权状况

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	昆明市第九水质净化厂	云(2019)五华区不动产权第0554624号	昌源北路	出让	公共设施用地	27,298.50	2004年4月13日	2074年4月12日	昆明滇池投资有限责任公司

### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置融资担保。

### (2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值合计 25,687.82 万元，账面净值合计 21,096.62 万元。

一级 A 标工艺段主要为出水计量槽、河道补水泵井及压力管道池、排水泵井、预处理系统、MBR 生化区生化池、接触消毒池、污泥脱水机房等，于 2014 年 2 月建成投入使用；超极限除磷提标（一期）工艺段主要为孢子机、检修通道、提升泵井、砖检查井、附属设备房间等，于 2017 年 12 月建成投入使用；超极限除磷提标（二期）工艺段主要为加药间、高低压配电间、接消毒池等，于 2021 年 6 月建成投入使用。一级 A 标及超极限除磷提标（一期、二期）工艺段构筑物及其他辅助设施均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置融资担保。

金额单位：人民币万元

标段	数量（项）	账面原值	账面净值
----	-------	------	------

一级A标	16	23,153.15	18,649.71
超极限除磷提标（二期）	11	2,534.67	2446.90
合计	29	25,687.82	21,096.62

### （3）机器设备

机器设备账面原值合计 32,754.41 万元，账面净值合计 10,270.94 万元。

一级 A 标工艺段主要生产设备包括转鼓格栅、转鼓细格栅、无轴螺旋输送机、无轴螺旋输送机、皮带输送机、螺旋砂水分离器、刮砂机等，辅助生产设备包括配电柜、控制箱等，分布于生产车间内，购置启用时间均在 2014 年 2 月；超极限除磷提标（一期）工艺段主要生产设备包括孢子转移一体机、孢子聚合剂加药泵、孢子聚焦剂加药泵、污泥清液回用泵等，辅助生产设备包括配电箱、控制屏等，购置启用时间均在 2017 年 12 月；超极限除磷提标（二期）工艺段主要生产设备包括紫外线消毒渠、巴氏计量槽、污泥搅拌器等，辅助生产设备包括配电箱、控制柜等，购置启用时间均在 2021 年 6 月。一级 A 标及超极限除磷提标（一期、二期）工艺段机器设备均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

金额单位：人民币万元

标段	数量（项）	账面原值	账面净值
一级A标	485	26,567.65	4,877.38
超极限除磷提标（一期）	12	568.75	320.49
超极限除磷提标（二期）	176	5,618.02	5,073.67
合计	673	32,754.41	10,270.94

#### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置有融资担保。



#### (4) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 5,087.37 万元，账面净值 3,761.02 万元，宗地位于云南省昆明市昌源北路土地使用权，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	昆明市第九水质净化厂	云(2019)五华区不动产权第0554624号	昌源北路	出让	公共设施用地	27,298.50	2004年4月13日	2074年4月12日	昆明滇池投资有限责任公司

#### ◇土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和宗地红线内场地平整。地上建有综合楼。

#### ◇他项权利状况

截止评估基准日，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

### ➤昆明市第十一水质净化厂

#### 1、委估资产简介

昆明市第十一水质净化厂是国家滇池流域“十二五”规划重点建设项目之一，也是昆明市东南片区排水详细规划骨干项目，位于昆明市虹桥立交桥东南侧，东白沙河东侧，归十路南侧，于 2013 年 11 月破土动工，2015 年 9 月通水试运行，总投资 5.67 亿，设计处理规模 6 万立方米/日，纳污范围北至东北白沙河水库北侧呼马山一带，东至长水机场高速两面寺立交桥，西

至郭家凹一带山脊线(东片区-东南片区分界线),南至贵昆铁路沿线,服务面积 19.30 平方公里,服务人口 16 万人。厂区占地面积为 4.07 公顷,地下负一层、负二层为生产区域,建筑面积 33229 m<sup>2</sup>(地上建筑 1586 m<sup>2</sup>),其余厂区进行覆土绿化,种植各类景观植物,使厂区变成城市园林景观。为保障厂区和周边居住环境,整个生产区域采用生物除臭法加土壤滤池过滤去除污水中的恶臭、H<sub>2</sub>S、NH<sub>4</sub> 等有毒有害气体。

昆明市第十一水质净化厂处理工艺为倒置 A<sub>2</sub>O 工艺+深度处理(高效沉淀池+V 型滤池)+紫外消毒工艺,污水依次经过进水泵、粗细格栅、曝气沉砂池、初沉池、生物反应池、二沉池、高效沉淀池、V 型滤池、经紫外消毒后通过出水泵提升出水,出水达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002 中一级 A 标准,再生水规模为近期 0.5 万立方米/日,远期 3 万立方米/日,其余尾水排入东白沙河作为河道补给水。

## 2、委估资产历史处理水量

第十一污水处理厂一级 A 标历史年度污水处理量如下:

计量单位: 万 m<sup>3</sup>

工艺段	指标	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
一级A标	年设计处理量	2,190.00	2,190.00	2,196.00	2,190.00	1,086.00
	产能利用率	40%	43%	45%	55%	59%
	申请水量	878.96	941.48	983.55	1,198.04	638.08
	扣减水量	-	-	-	-	-
	核定水量	878.96	941.48	983.55	1,198.04	638.08

## 3、昆明市第十一水质净化厂主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、土地使用权等，主要位于云南省昆明市第十一水质净化厂内。

### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 620.00 万元，账面净值 538.81 万元，主要为综合楼、门卫室，于 2015 年 9 月建成投入使用，建筑面积为 2,091 m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混，处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### ➤房屋所有权状况

截止评估基准日，委估房屋建（构）筑物尚未办理房屋所有权证书。

#### ➤房屋占用土地使用权状况

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	昆明市第十一水质净化厂	官国用(2015)第 00002 号	官渡区金马街	划拨	公共设施用地	40,724.80	2015 年 2 月 9 日	未限定	昆明滇池投资有限责任公司

#### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置融资担保。

### (2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值合计 38,415.09 万元，账面净值合计 32,330.61 万元。主要为进水泵房、粗细格栅及曝气沉砂池、初沉池、生物反应池、二沉池、中间提升泵房及高效沉淀池、V 型滤池、紫外线消毒池、均质池、污泥脱水机房



及料仓、鼓风机房、加药间、回用水泵房等，于2015年9月建成投入使用，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级A标	21	38,415.09	32,330.61
合计	21	38,080.33	32,330.61

#### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置融资担保。

### (3) 机器设备

机器设备账面原值合计 19,909.81 万元，账面净值合计 6,807.54 万元，主要生产设备包括粉碎型格栅、潜水离心泵、潜水搅拌机、螺旋输送压榨机、动轨式粗格栅、无轴螺旋输送机、转鼓式格栅除污机等，辅助生产设备包括低压开关柜、低压电容器柜等，分布于生产车间内，购置启用时间均在2015年9月，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级A标	299	19,909.81	6,807.54
合计	299	19,909.81	6,807.54

#### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置融资担保。

### (4) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 17,105.20 万元，账面净值 17,105.20 万元，宗地位于云南省昆明市官渡区金马街道办事处土地使用权，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	昆明市第十一水质净化厂	官国用(2015)第 00002 号	官渡区金马街	划拨	公共设施用地	40,724.80	2015 年 2 月 9 日	未限定	昆明滇池投资有限责任公司

#### ◇土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和宗地红线内场地平整。地上建有综合楼、门卫室等。

#### ◇他项权利状况

截止评估基准日，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

### ➤昆明市第十三水质净化厂

#### 1、委估资产简介

##### (1) 已投入使用的一期资产情况

昆明市第十三水质净化厂位于昆明市西山区高峣立交东南侧王家堆片区（中心地理坐标为东经 102° 37' 40.59"，北纬 25° 59' 41.48"），2016 年 10 月 11 日开工建设，2019 年 10 月 2 日开始调试运行，2019 年 10 月 31 日通过初步验收。项目建设用地 48301.56m<sup>3</sup>（约 72.5 亩），一期概算投资 6.89 亿元，

设计污水处理总规模 12 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，首期建设规模 6 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，再生水规模近期 1.0 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。其中首期土建按 12 万  $\text{m}^3/\text{d}$  一次完成，设备安装 6 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。根据《昆明市城镇污水处理厂主要水污染物排放限值》，出水排入滇池流域的城镇污水处理厂需执行排放限值中的 A 标准，即  $\text{TP} \leq 0.05\text{mg/L}$ 。一期提标工程于 2020 年 6 月 1 日开工建设，2020 年 11 月投入运行，提标工程规模按 6 万  $\text{m}^3/\text{d}$  建设，采用包子除磷技术，二沉池出水经提升泵站提升后进入孢子转一体机进行除磷，处理后自流进入现状高密度沉淀池、然后进入 V 型滤池，最终排入现状接触消毒池，达标排放。

项目服务面积 20.26K  $\text{m}^2$ ，服务人口 33.22 万人，工程纳污范围东以老运粮河、草海为界，南至滇池外海，西至西山，北至马街中路、成昆铁路。

昆明市第十三水质净化厂为半地下式污水处理厂，地上部分包含生产调度中心及绿化景观池塘等，地下部分共计两层，为主要生产区域。项目采用  $\text{A}^3/\text{O} + \text{平流式二沉池} + \text{高效沉淀池} + \text{V 型滤池} + \text{紫外消毒处理工艺}$ ；污泥处理采用重力浓缩+机械脱水；除臭系统采用生物除臭工艺。出水水质执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标。（其中提标后执行总磷  $\text{TP} \leq 0.05\text{mg/L}$ ）。主要工艺流程见图：

昆明市第十三水质净化厂经过处理的污水流入最后一道工艺后，一部分流入接触消毒池，通过投加次氯酸钠消毒达标



后，做为再生水回用（近期设计 1.0 万 m<sup>3</sup>/d），主要用于碧鸡博览公园绿化、碧鸡路、高海高速等道路绿化及路面清洗等，目前，再生水管网未建成，未投入使用；另一部分出水进入尾水池，经紫外消毒达标后，利用产水泵提升外排。

外排尾水分二路走向，一路是作为景观河道补水排入王家堆渠，沿草海倒流带流至西园隧道，最后排至螳螂川；一路排放至厂区东侧的王家堆湿地公园，做为湿地补水。

## （2）二期在建工程情况

二期建设工程规模新增 6 万 m<sup>3</sup>/d 设备安装、新增 6 万 m<sup>3</sup>/d 气浮除磷设备，污水处理规模为 12 万立方米/天，建成西片区厂池站网智能调度决策支持系统，其外排尾水通过新建草海补水通道进入草海，作为草海生态补水水源。

二期概算总投资 17,994.18 万元。截止 2021 年 9 月 24 日开始进场施工。

## 2、委估资产历史处理水量

昆明市第十三水质净化厂一级 A 标一期及超极限除磷提标一期历史年度污水处理量如下：

计量单位：万 m<sup>3</sup>

工艺段	指标	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
一级A标	年设计处理量	2,190.00	2,190.00	2,196.00	2,190.00	1,086.00
	产能利用率	40%	43%	45%	55%	59%
	申请水量	878.96	941.48	983.55	1,198.04	638.08
	扣减水量	-	-	-	-	-
	核定水量	878.96	941.48	983.55	1,198.04	638.08

## 3、昆明市第十三水质净化厂主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、土地使用权等，主要位于云南省昆明市第十三水质净化厂内。

### (1) 房屋建构筑物

房屋建筑物为综合楼（含调度中心），面积 63919.80 m<sup>2</sup>，账面原值合计 43,210.06 万元，账面净值合计 40,974.66 万元。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	1	43,210.06	40,974.66
合计	1	43,210.06	40,974.66

### ➤ 他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置融资担保。

### (2) 构筑物

一级 A 标一期工艺段主要为 V 型滤池及消毒池、巴氏计量槽、二沉池、高效沉淀池、进水阀门井、生化池、污泥浓缩池等，于 2019 年 10 月建成投入使用；超极限除磷提标一期工艺段主要为附属用房、供电工程等，于 2021 年 5 月建成投入使用。一级 A 标一期及超极限除磷提标一期工艺段构筑物及其他辅助设施均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	12	6,787.14	6,436.02



超极限基础	5	1,131.52	1,003.47
合计	17	7,918.66	7,439.49

### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置融资担保。

#### (2) 机器设备

机器设备账面原值合计 22,953.17 万元，账面净值合计 17,706.71 万元，共 1010 项。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	810	18,050.60	13,381.51
超极限除磷提标（一期）	200	4,902.57	4,325.20
合计	1010	22,953.17	17,706.71

一级 A 标一期工艺段主要生产设备包括链式刮泥机、二沉池出水泵、污泥循环泵、水力旋流器、单级高速离心风机、潜污泵、活性炭过滤器、生物滴滤除臭设备等，辅助生产设备包括配电柜、配电箱等，分布于生产车间内，购置启用时间均在 2019 年 10 月；超极限除磷提标一期工艺段主要生产设备包括孢子转移一体机、储泥池提升泵、潜水搅拌机、储泥池、格栅平台、搅拌器、潜污泵等，辅助生产设备包括配电箱、控制箱等，购置启用时间均在 2021 年 5 月。一级 A 标一期及超极限除磷提标一期工艺段机器设备均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象设置融资担保。

#### (3) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 14,304.30 万元，账面净值 14,304.30 万元，宗地位于云南省昆明市西山区高晓立交东南侧、草海西岸，王家堆湿地内的土地使用权，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	昆明市第十三水质净化厂	云(2019)西山区不动产权第 0353686 号	昆明市西山区高晓立交东南侧、草海西岸，王家堆湿地内	划拨	公园与绿地用地	40,724.80	2019 年 5 月 31 日	未限定	昆明滇池投资有限责任公司

#### ◇土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和宗地红线内场地平整。地上建有综合楼、门卫室等。

#### ◇他项权利状况

截止评估基准日，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

#### (4) 在建工程

昆明市第十三水质净化厂二期建设工程分 6 万 m<sup>3</sup>/d 设备安装、出水水质提标（气浮除磷+反硝化脱氮）、调蓄、一级强化、污泥干化五个功能单元。本工程按推荐方案统一立项，分步实施，按功能单元位置位于现状厂内和厂外划分为两个子项，其中子项一位于昆明市第十三水质净化厂现状场内，子项二位于现状厂外，本次评估范围昆明市第十三水质净化厂二期建设

工程为子项一。

子项一：拟于现状厂内新增，主要包含二期 6 万  $\text{m}^3/\text{d}$  设备安装、新增 6 万  $\text{m}^3/\text{d}$  气浮除磷设备，建成西片区厂池站网智能调度决策支持系统，拟于 2021 年底完成。子项一实施完成后，十三厂的设计处理规模将达到 12 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，出水总磷执行昆明 A 标准，其余指标执行国标一级 A 标准。二期概算总投资总投资 17994.18 万元。

截止 2021 年 9 月 24 日开始进场施工。本次评估的昆明市第十三水质净化厂二期建设工程主要建设内容为现状厂内安装规模为 6 万  $\text{m}^3/\text{d}$  的设备、新增 6 万  $\text{m}^3/\text{d}$  气浮除磷设备及附属工艺管线，位于昆明市第十三水质净化厂内。

昆明市第十三水质净化厂一期工程已于 2019 年底投入运行，二期工程设备安装基础多数已于一期建设内完工。经评估人员现场勘查，二期工程附属工艺管线基本完工，部分设备已运抵十三水质净化厂并安装完成，其余设备未还未出厂，仅完成基础改造建设。

截止 2022 年 6 月 30 日，滇投公司所属第十三水质净化厂（二期）在建工程账面值 11,412.24 万元。

## ➤白鱼口水质净化厂

### 1、委估资产简介

白鱼口水质净化厂位于云南省昆明市滇池西岸白鱼口村与白草村交界处，高海公路西侧，地理坐标：东经  $102^{\circ}39'12.6''$  北纬  $24^{\circ}49'8.4''$ ，设计规模为旱季：2500 $\text{m}^3/\text{d}$ 、雨季：5000 $\text{m}^3/\text{d}$ ，



采用 CASS+滤布滤池+紫外消毒工艺。总用地面积 1.45h m<sup>2</sup>，绿化面积约 8680 m<sup>2</sup>，厂区绿化率 60%。纳污面积 12k m<sup>2</sup>，服务区域人口 4.3 万人，总投资 2687.21 万元。白鱼口水质净化厂于 2012 年 3 月正式开工建设，2014 年 6 月完工，2014 年 6 月通水调试，采用“预处理+CASS+滤布滤池+紫外消毒”的处理工艺，出水执行国标《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准。2020 年 4 月 8 日，昆明市滇池保护治理“三年攻坚”行动指挥部办公室和昆明市滇池流域河长制办公室下发关于执行《昆明市城镇污水处理厂主要水污染物排放限值》相关要求的通知，要求新建和提标改造，按照《城镇污水处理厂主要水污染物排放限值》A 级排放限值总磷要求（TP≤0.05mg/L），改造后工艺为“预处理+CASS+气浮除磷+连续流砂滤池+紫外消毒”工艺，尾水排入湖滨湿地，最终进入滇池。

## 2、委估资产历史处理水量

白鱼口水质净化厂一级 A 标及超极限除磷提标历史年度污水处理量如下：

计量单位：万 m<sup>3</sup>

工艺段	指标	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
一级A标	年设计处理量	182.5	182.5	183	182.5	90.5
	产能利用率	80%	60%	75%	87%	77%
	申请水量	146.30	109.78	137.59	158.37	69.96
	扣减水量	-	0.89	1.31	-	-
	核定水量	146.30	108.89	136.29	158.37	69.96
超极限除磷	年设计处理量	-	-	-	-	90.50
	产能利用率	-	-	-	-	71%
	处理水量	-	-	-	92.74	64.57
	未达标水量	-	-	-	-	-
	达标水量	-	-	-	-	-

### 3、委估资产主要资产状况及特点

#### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 156.39 万元，账面净值 132.12 万元，主要为综合楼和大门及门卫，共 2 项，建筑面积 412.25 m<sup>2</sup>，于 2014 年 6 月建成投入使用，建筑结构为钢混，处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

##### ➤房屋所有权状况

截止评估基准日，委估房屋建（构）筑物尚未办理房屋所有权证书。

##### ➤房屋占用土地使用权状况

截止评估基准日，产权持有单位尚未办理土地使用权证书。

##### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象未设置抵押、担保等他项权利。

#### (2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值合计 3,369.41 万元，账面净值合计 3,082.79 万元。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	11	1,629.24	1,376.38
超极限除磷提标（一期）	5	1,740.17	1,706.41
合计	16	3,369.41	3,082.79

一级 A 标工艺段主要为粗格栅及进水泵房、细格栅及曝气沉砂池、CAST 反应池、紫外线消毒渠、加药间、储泥池、鼓风机房等，于 2014 年 6 月建成投入使用；超极限除磷提标工



艺段主要为脱水机房、气浮除磷车间、调节池及提升泵井、浓缩池、砂滤池等，于 2021 年 6 月建成投入使用。一级 A 标及超极限除磷提标工艺段构筑物及其他辅助设施均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### (3) 机器设备

机器设备账面原值合计 1,910.11 万元，账面净值合计 1,280.35 万元，共 261 项。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	161	632.88	141.77
超极限除磷提标（一期）	100	1,277.23	1,138.59
合计	261	1,910.11	1,280.35

一级 A 标工艺段主要生产设备包括移动式桥式吸砂机、手电两用调节堰门、砂水分离器、螺旋输送压榨机、链传动多格板除污机等，辅助生产设备包括高压进线柜、高压计量柜等，分布于生产车间内，购置启用时间均在 2014 年 6 月；超极限除磷提标工艺段主要为气浮除磷设备、连续流砂过滤器、压滤机进泥泵、调质池进泥泵、高压隔膜压滤机、倾斜螺旋输送机，辅助生产设备包括低压开关柜、双电源配电柜、提升泵井控制柜等，购置启用时间均在 2021 年 6 月。现一级 A 标及超极限除磷提标工艺段机器设备均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### (4) 土地使用权



纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 2,417.93 万元，账面净值 2,417.93 万元，宗地位于云南省昆明市西山区 X014 与高海线 6 交叉口南 380 米的土地使用权，截止评估基准日，委估宗地尚未办理土地使用权证书。经清查核实该土地尚未办理划拨或出让手续，账面值为支付的征地费用，资产清查中审计单位将征地费用列入无形资产—土地使用权。

#### ➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整。地上建有综合楼、粗格栅及进水泵房、细格栅及曝气沉砂池、CAST 反应池、紫外线消毒渠、加药间、储泥池、综合楼。

#### ➤ 他项权利状况

截止评估基准日，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

### ➤ 海口水质净化厂

#### 1、委估资产简介

海口水质净化厂位于大营庄北部，螳螂川南部；污水由海口镇干管收集，经过海口中滩街小河尾站（1#污水提升泵站）、海口中新街站（2#污水提升泵站）和海口新村站（3#污水提升泵站）逐级提升后流入海口水质净化厂。其中海口水质净化厂规模为 3.0 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ；海口污水干管 1#污水泵站提升规模为 2.0 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ；2#污水泵站提升规模为 2.0 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ；3#污水泵站提升

规模为 3.0 万 m<sup>3</sup>/d。海口水质净化厂占地面积 70.24 亩，规划人口约 23.7 万人，片区服务面积约为 36.7k m<sup>2</sup>。接纳滇池西岸海口镇至海口污水处理厂沿线的污水，采用曝气氧化沟处理工艺+V 型滤池深度处理工艺。出水指标执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002 一级 A 标准。

## 2、委估资产历史处理水量

海口水质净化厂一级 A 标历史年度污水处理量如下：

计量单位：万 m<sup>3</sup>

工艺段	指标	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
一级A 标	年设计处理量	1,095.00	1,095.00	1,098.00	1,095.00	543.00
	产能利用率	19%	20%	30%	36%	25%
	申请水量	202.62	215.23	327.83	396.08	137.62
	扣减水量	-	-	-	-	-
	核定水量	202.62	215.23	327.83	396.08	137.62

## 3、海口水质净化厂主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、土地使用权等，主要位于云南省昆明市海口水质净化厂内。

### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 1592.26 万元，账面净值 1301.38 万元，主要为综合楼与门卫其附属用房，共 9 项，于 2013 年 1 月建成投入使用，建筑面积为 4,082.m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混，处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### ➤房屋所有权状况

截止评估基准日，委估房屋建（构）筑物尚未办理房屋所有权证书。

### ➤房屋占用土地使用权状况

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	海口水质净化厂	云（2021）西山区不动产权第0431265号	昆明市西山区海口街道办事处云龙社区大营庄居民小组	划拨	公共设施用地	46,827.03	2021年7月	未限定	昆明滇池投资有限责任公司

### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象未设置抵押、担保等他项权利。

#### （2）构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值合计 5,377.04 万元，账面净值合计 4,049.38 万元。一级 A 标工艺段主要为粗格栅及提升泵房、V 型滤池、细格栅及旋流沉砂池、紫外线消毒渠等设施，于 2013 年 1 月建成投入使用，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	10	5,377.04	4,049.38
合计	10	5,377.04	4,049.38

#### （3）机器设备

机器设备账面原值合计 2,606.69 万元，账面净值合计 366.50 万元，共 178 项。具体如下：

金额万元



标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	178	2,606.69	366.50
合计	178	2,606.69	366.50

一级 A 标工艺段主要生产设备包括钢丝绳式格栅清污机、循环式齿耙格栅清污机、无轴螺旋输送机等，辅助生产设备包括配电柜、控制箱等，分布于海口水质净化厂内，购置启用时间均在 2013 年 1 月，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

经清查核实海口一级 A 标工艺段设备组中部分设备盘亏，部分部件不属于海口水质处理厂，滇投公司无管理权，上述设备部件资产账面原值 328.12 万元，账面净值 25.88 万元。

#### (4) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 2,352.71 万元，账面净值 2,352.71 万元，宗地位于昆明市西山区海口街道办事处云龙社区大营庄居民小组，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积 m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	海口水质净化厂	云(2021)西山区不动产权第 0431265 号	昆明市西山区海口街道办事处云龙社区大营庄居民小组	划拨	公共设施用地	46,827.03	2021 年 7 月	未限定	昆明滇池投资有限责任公司

#### ➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整。地上建有综合楼。

#### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

### ➤洛龙河水质净化厂

#### 1、委估资产简介

昆明市洛龙河水质净化厂是滇池环湖东岸干渠截污工程的组成部分，厂址位于呈贡新城洛龙河北面斗南镇斗南村东侧，占地面积 56.72 亩，工程总投资 1.62 亿元。该厂于 2011 年 12 月通水试运行。处理来自环湖东路官渡区新宝象河至乌龙堡（呈贡新城段）总长 11.62 公里截污干渠内的雨污水。全厂设计处理规模为每天 5 万立方，处理工艺为 MBR 膜工艺，处理流程为：粗格栅→提升泵房→分配井→细格栅→桥式除砂除油机→超细格栅→MBR 生化池→厌氧→缺氧→好氧→膜池→紫外消毒→排放，出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》GB18918-2002 一级 A 标。根据初步设计，规划 2030 年收集雨污水呈贡新城片区服务面积 107 平方公里，服务人口 95 万人。主城区东南方向宝象河南侧片区服务面积 27 平方公里，服务人口 27 万人。DF 膜水质提升试验示范项目于 2017 年年底开始施工建设，2018 年 5 月开始调试运行。DF 项目设计规模为 2.5 万 m<sup>3</sup>/d，出水水质达到《地表水环境质量标准》（GB3838-



2002) 中II类标准 ( $TN \leq 5mg/l$ )。出水作为滇池补水, 将大幅消减入湖污染, 提高生态环境质量。

全厂从投入运行后, 已最大限度截留初期雨污水和农村面源污染物进入滇池, 使滇池东部片区入滇污染物得到有效削减, 为改善昆明市的水环境状况和滇池水质, 确保滇池环湖生态规划目标的实现做出贡献。

## 2、委估资产历史处理水量

洛龙河水质净化厂一级 A 标及超极限除磷提标洛龙河 DF 膜历史年度污水处理量如下:

计量单位: 万  $m^3$

工艺段	指标	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-6月
一级A标	年设计处理量	1,825.00	1,825.00	1,830.00	1,825.00	905.00
	产能利用率	35%	34%	35%	31%	30%
	申请水量	641.70	615.90	631.70	559.14	274.90
	扣减水量	-	-	-	-	-
	核定水量	641.70	615.90	631.70	559.14	274.90
超极限除磷	年设计处理量	912.50	912.50	915.00	912.50	452.50
	产能利用率	14%	27%	32%	26%	30%
	处理水量	131.05	245.36	294.31	241.12	137.24
	未达标水量	40.72	1.08	7.94	29.53	7.09
	达标水量	90.33	244.29	286.38	211.59	60.24

## 3、昆明市洛龙河水质净化厂主要资产状况及特点

纳入本次评估范围资产主要为房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备等, 主要位于云南省昆明市呈贡区洛龙河水质净化厂内。

### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 749,57 万元, 账面净值 655.05 万元, 主要为综合楼及门卫室及其他附属用房, 共 7 项, 于 2011 年 12 月建成投入使用, 建筑面积共计 3207  $m^2$ , 建筑结构为钢混,



处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### ➤房屋所有权状况

截止评估基准日，委估房屋建（构）筑物尚未办理房屋所有权证书。

#### ➤房屋占用土地使用权状况

截止评估基准日，产权持有单位尚未办理土地使用权证书。

#### ➤他项权利状况

截止评估基准日，委估对象未设置抵押、担保等他项权利。

### （2）构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值合计 5,995.21 万元，账面净值合计 5,291.35 万元。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	15	4,098.21	3,581.42
超极限除磷提标洛龙河 DF 膜	6	1,897.00	1,709.92
合计	21	5,995.21	5,291.35

一级 A 标工艺段主要为粗格栅-提升泵房、细格栅-沉沙池、1 号 MBR 生化池、2 号 MBR 生化池、紫外线消毒渠、污泥贮池等，于 2011 年 12 月建成投入使用；超极限除磷提标洛龙河 DF 膜工艺段主要为 DF 膜车间及水池、设备间、反应沉淀池、粉末氧化钙投加系统等，于 2017 年 5 月建成投入使用。一级 A 标及超极限除磷提标洛龙河 DF 膜工艺段构筑物及其他辅助设施均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### （3）机器设备

机器设备账面原值合计 7639.37 万元，账面净值合计 3099.62 万元。具体如下：

金额万元

标段	数量	账面原值	账面净值
一级 A 标	270	5610.88	2073.24
超极限除磷提标洛龙河 DF 膜	143	2028.49	1026.38
合计	413	7639.37	3099.62

一级 A 标工艺段主要生产设备包括循环式齿耙格栅除污机、转鼓式格栅除污机、螺旋输送机、螺旋砂水分离器、桥式除砂除油机等，辅助生产设备包括轴流风机控制箱、电动葫芦铁壳开关等，分布于生产车间内，购置启用时间均在 2011 年 12 月；超极限除磷提标洛龙河 DF 膜工艺段主要 MBR 膜组器、Y 型过滤器、PAC 计量泵、泵 PAM 加药泵、超滤反洗泵等，辅助生产设备包括控制箱、控制柜等，购置启用时间均在 2017 年 5 月。一级 A 标及超极限除磷提标洛龙河 DF 膜工艺段机器设备均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### (4) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 1 宗，原始入账价值 1,822.41 万元，账面净值 1,822.41 万元，宗地位于呈贡新城洛龙河北面斗南镇斗南村东侧，截止评估基准日，委估宗地尚未办理土地使用权证书。昆明滇池投资有限责任公司提供了《国有建设用地划拨决定书》（编号：HB53 昆明市呈贡区 2021001 号），呈贡人民政府决定将位于斗南街道办事处面积



为 3.7814 公顷的公用设施用地划拨给产权持有单位用于建设洛龙河水质净化厂。有偿划拨金额 1,822.41 万元，截止评估基准日，昆明滇池投资有限责任公司尚未支付划拨款。

#### ➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整。地上建有综合楼、粗格栅及进水泵房、细格栅及曝气沉砂池、CAST 反应池、紫外线消毒渠、加药间、储泥池、综合楼。

#### ➤ 他项权利状况

截止评估基准日，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

### ➤ 昆明第十四水质净化厂

#### (1) 在建工程

昆明市第十四水质净化厂建设工程（以下简称“十四厂”）是滇池流域水污染防治“十三五”转“十四五”规划重点项目。项目利用盘龙区田溪公园及公园北侧地下空间用地建设地下式水质净化厂一座，占地约 117.5 亩，投资概算 18.49 亿元。污水处理总设计规模为 20 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，一级强化处理规模 40 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。项目分两期建设，一期土建规模 20 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，深度处理规模 10 万  $\text{m}^3/\text{d}$ ，一级强化处理规模 40 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。深度处理尾水水质执行昆明市地标 A 级标准，一级强化处理尾水执行昆明市地标 E 级标准。



项目于 2018 年 11 月 8 日开工建设，本次评估的昆明市第十四水质净化厂建设工程一期位于盘龙区田溪公园及公园北侧，为一座利用地下空间用地建设的地下水水质净化厂，占地约 117.5 亩。经评估人员现场勘查，该在建工程完成程度较高，地上工程主体已基本完工，尚缺地上建筑物装修、厂区绿化及厂内道路建设，地下工程主体已基本完工，厂区主要设备已安装完成，缺除臭设备未进行安装，经向施工人员了解，该厂预计 2022 年底进行联合试运转。

截止 2022 年 6 月 30 日，滇投公司所属第十四水质净化厂在建工程账面值 168,530.73 万元。

## （2）土地使用权

在建工程占用土地位于昆明市盘龙区政府西北侧、盘龙江东侧、宝云路南侧、沔源路北侧，尚未取得权证。

### ➤ 土地利用状况

待估宗地土地开发程度为红线外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和宗地红线内场地平整。地上工程在建。

### ➤ 他项权利状况

截止评估基准日，委估宗地未设置抵押、担保等他项权利。

## 四、价值类型及其定义

《资产评估价值类型指导意见》中指出价值类型一般分为市场价值和市场价格以外的价值类型，其中市场价格以外的价

值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

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。

本次资产评估采用的价值类型为市场价值，选择价值类型的理由是本次评估是为资产转让提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用市场价值作为选定的价值类型。

## 五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素。

1、申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的有效价格标准。

2、评估基准日成立的条件、本次资产评估的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以此日的外部经济环境以及市场情况确定。

## 六、评估依据

本次资产评估以行为、法律法规及准则、权属和市场取价为依据：

（一）经济行为依据

2022 年 10 月 31 日昆明滇池投资有限责任公司第三届董事会第一百三十六次会议决议（昆滇投董决（2022）102 号）。

（二）法律法规依据



- 1、中华人民共和国第 46 号主席令《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 3、国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发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意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；
- 4、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》通知（财企〔2001〕802 号）
- 5、《财政部关于〈国有资产评估项目备案管理办法〉的补充通知》（财资〔2017〕70 号）；
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令 第 32 号，2016 年 6 月 24 日）
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；
- 8、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第 45 号主席令）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 50 号）；
- 11、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财



税（2018）32号）；

12、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发权[2013]64号，2013年5月10日）；

14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资产权〔2009〕941号，2009年9月11日）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订）；

16、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财；

17、《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6次会议修正）；

18、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）；

19、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）。

20、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

### （三）评估准则依据

1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中



评协〔2017〕30号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2018〕36号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2018〕35号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33号）；

6、中国资产评估协会发布的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协〔2019〕35号）；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知（中评协〔2017〕37号）；

9、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；

10、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协〔2017〕39号）

11、中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协〔2017〕42号）；

12、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；

13、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》

的通知（中评协〔2017〕46号）；

14、中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协〔2020〕31号）。

#### （四）权属依据

- 1、产权持有人出具的资产产权承诺函；
- 2、大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 3、国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
- 4、有关资产产权转让合同；
- 5、其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

##### 1. 国家有关部门发布的资料

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号，2015年12月1日）；

（2）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；

（3）《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（2020版）〉发布实施的通知》（云建科〔2021〕15号）。

（4）《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）；

（5）《云南省建筑工程计价标准》（DBJ53/T-61-2020）；

（6）《云南省通用安装工程计价标准》（DBJ53/T-63-2020）、云南省住房和城乡建设厅文件云建科函〔2019〕62号文《云南省住房和城乡建设厅关于调整云南省建设工程造价计价依据中





税金综合税率的通知》；

(7) 云南省住房和城乡建设厅关于印发《关于调整 2003 版建设工程造价计价依据人工综合工日单价》的通知（云建标〔2011〕452 号），云南省住房和城乡建设厅关于印发《关于调整建安工程造价税金计算系数的通知》（云建标〔2011〕454 号）；云南省住房和城乡建设厅关于印发《关于发布实施云南省 2013 版建设工程造价计价依据》的通知《云建标〔2013〕918 号》，云南省住房和城乡建设厅关于印发《关于云南省 2013 版建设工程造价计价依据调整定额人工费》的通知【云建标函〔2016〕208 号】件；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（2020 版）》发布实施的通知《云建科〔2021〕15 号》及附录 D 其他有关规定与说明。

(8) 昆明市建筑材料市场价格指导。

(9) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）。

(10) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）。

(11) 《云南省自然资源厅关于公布实施全省征收农用地片区综合地价的通知》（云自然资〔2020〕173 号）；

(12) 《云南省人民代表大会常务委员会关于云南省耕地占用税适用税额的决定》（2019 年 7 月 25 日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

(13) 《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）；

(14) 《云南省物价局、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（2011）18号）；

(15) 《云南省物价局、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（2011）116号）；

(16) 《昆明市人民政府关于进一步明确征地工作有关问题的通知》（昆政发〔2006〕50号）；

(17) 《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障的指导意见》（云政办发[2019]1号）；

(18) 《关于云南省被征地农民基本养老保障试行办法的通知》（云南省人民政府公布的云政发[2008]226号）；

## 2. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

(2) 《机电产品报价手册》（2022年）；

(3) Wind 资讯；

(4) 中国土地市场网；

(5) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；

(6) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(7) 与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。





具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

### 2、收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

### 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，再估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

## （二）评估方法选取的依据和理由

### 1. 成本法适用性分析

考虑产权持有单位的各类资产能够履行现场勘查程序，产权持有人能够提供购置、建造资产及在建工程的相关资料，满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目可选用成本法进行评估。



## 2. 收益法适用性分析

本次委估资产涉及的七个水质处理厂均为昆明滇池投资有限责任公司下属非独立核算的单位，本次转让涉及资产仅包括固定资产、在建工程、土地使用权，昆明滇池投资有限责任公司没有污水处理的特许经营权，委估资产不可独立运营产生收益，因此，本项目不选用收益法进行评估。

## 3. 市场法适用性分析：

经对云南省近年建设的部分水质处理厂建设成本资料进行分析，受生产规模、水处理技术水平、设计标准、特定交易条件等因素的影响，各水质处理厂资产投资成本和交易价格差异巨大，无法获取与被评估对象相似的水质净化厂可比资产价格；也难以通过相似的可比因素对其进行修正。因此采用市场法存在局限性，本次不采用市场法对评估对象进行评估。

综上所述，根据评估目的本次评估选用成本法进行评估。

### （三）选用评估方法技术思路

#### 1. 房屋建（构）筑物

本次房屋建筑物采用成本法进行评估：

评估值=重置成本×综合成新率

其中：重置成本=建安工程造价+前期费用及期间费用+资金成本+合理利润

#### （1）建安工程造价的确定。

建筑安装工程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，主要采用结算调整法和类比法计算。评估

人员按被评估建筑物的用途分类归集、选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物采用结算调整法，根据当地有关土建（建筑及装饰）、安装等工程造价资料，将有代表性的参照建筑物的价格调至评估基准日的建筑安装工程造价。对其他房屋建筑物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，将被评估房屋建筑物的结构、建筑面积、层高、跨度、进深、开间、装修及水电设备设施等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价（不含增值税）。

(2)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，包括可行性研究费、建设单位管理费、勘察设计及工程监理费等。本次评估涉及的前期费用及其他费用，各水质净化厂分别计算。

(3)资金成本的确定，根据委估建筑物所在企业的投资项目特点及建筑规模，评估人员根据各个水质净化厂情况分别核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的对应整个建设期的贷款利率 3.7%，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=前期费用×利率×工期+(建安工程造价+期间费用)×利率×工期×1/2



#### (4)合理利润的确定

合理利润=（含税建安工程造价+含税前期及期间费用+管理费用）×利润率。

#### (5)综合成新率=年限成新×40%+现场成新×60%。

①年限法成新率=1-（房屋建筑物已使用年限÷房屋建筑物经济耐用年限）×100%

#### ②现场成新率

依据房屋建筑物成新率的评分标准，对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

#### A 结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

#### B 装饰部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。



### C 设备部分：

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，不符合绝缘要求，暖通管道、设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G：结构部分的评分修正系数；

S：装修部分的评分修正系数；

B：设备部分的评分修正系数。

## 2. 机器设备的评估

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济型贬值

其中：重置成本=现行购置价（不含增值税）+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

### （1）重置成本的确定

#### ①设备购置成本的确定

本次评估的污水处理设备，根据污水处理厂设计，采用物价指数调整法确定。具体操作方式是取得相关设备安装的决算资料，了解其安装工程费用构成，参照同期建设项目对材料涨

浮、人工工资上涨及人工占比等进行综合系数测算，再利用综合系数计算重置设备费用。

#### ②运杂费、安装调试费

本次的成套设备，购置价已经包含运杂费、安装费。

③前期及期间费用-指设备购置、安装过程中应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用，由于污水处理厂的房屋建筑物及设备是整体规划、设计及施工，前期费用及期间费用同房屋建筑物的前期费用及期间费用，本次评估涉及的前期费用及其他费用，各水质净化厂分别计算。

#### ④资金成本

资金成本根据委估资产所在企业的投资项目特点及建设规模，评估人员分别核定各个水质净化厂的合理建设工期，选取评估基准日有效的对应整个建设期的贷款利率 3.70%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即

前期费用×利率×工期+(设备费+期间费用)×利率×工期×1/2

### (2) 设备贬值的确定

#### ①实体性贬值

本次评估设备实体性贬值的确定采用年限法和观察法。

年限法是指设备在使用过程中，设备的价值随着设备使用寿命消耗而同比例损耗。因此，设备的实体性贬值率也可以用使用寿命消耗量与总使用寿命之比来表示：

贬值率=已使用年限÷总使用年限×100%



观察法就是评估师通过现场观察，查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备的使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得的信息进行分析、归纳、综合，依据经验判断设备的磨损程度及贬值率。

实体性贬值率=年限法贬值率×40%+观察法贬值率×60%

### ②功能性贬值

功能性贬值是由于无形磨损而引起资产价值的损失称为机器设备的功能性贬值。设备的功能贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面。

### ③经济性贬值

机器设备的经济性贬值是由于外部因素引起的贬值。这些因素包括：由于市场竞争的加剧，产品需求减少，导致设备开工不足，生产能力相对过剩；原材料、能源等提价，造成成本提高，而生产的产品售价没有相应提高；国家有关能源、环境保护等限制或削弱产权的法律、法规使产品生产成本的提高或者使设备强制报废，缩短了设备的正常使用寿命等。

## 3、在建工程

本次在建工程的评估采用成本法，具体操作方法是重置核算法。重置核算法是根据工程的建设情况及现行材料调价和现行的费用标准分别确定直接费用和间接费用，对不可预见费、洽商费及预算外费用，可按实际发生数参照现行定额加以适当调整的办法。



在建工程评估值=调整后直接费用+资金成本+利润

#### 4 无形资产—土地使用权

按照《城镇土地估价规程》的要求,结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况,对土地使用权本次评估采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

##### ■ 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别,修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下:

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中: P—待估宗地价格;

P' —比较实例价格;

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数;

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数;

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数;

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数;

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

##### ■ 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。基本公式如下：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=PE+R3$$

式中：P—土地价格

Ea—土地取得费 Ed—土地开发费 T—税费

R1—利息 R2—利润

R3—土地增值收益 PE—土地成本价格

## 八、评估程序实施过程和情况

昆明博扬资产评估有限公司接受评估委托后，组成资产评估小组，制定评估计划，于2022年10月24日至11月2日进入现场，开展评估工作。评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

## （三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

## （四）现场调查

1、指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

## （五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

## （六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；



2、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；

3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

（八）整理装订评估工作底稿并归档。

### 九、评估假设

（一）主要影响评估分析、判断和结论的评估假设和限制条件

#### 1、基本假设

（1）交易假设：假设评估对象已经处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象可能实现的交易价值的估计值。

（2）公开市场假设：假设评估对象是在公开交易市场上进行交易。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受

限制的条件下进行的，也不存在特殊的交易方式。

(3) 资产使用状态假设：本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提，假设评估对象在经济耐用年限内可持续正常使用。

## 2、于评估基准日评估对象的一般假设

### (1) 评估对象状态假设

①本次评估的资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据。

②本次评估的资产购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定，评估基准日产权持有人确实拥有完整产权。

③假设本次评估的资产权利干净，除实现本评估目的之外，无影响其价值的权利瑕疵、负债等任何权利限制。

(2) 评估对象所处外部环境状态假设：假设于评估基准日评估对象所处外部环境不变。

①所涉及国家宏观经济政策、地区的社会、政治、法律、经济等经营环境没有发生足以影响评估结论的重大变化。即整个国民经济持续稳定，健康发展的态势不变；国家现有政治、经济、法律及行业产业政策不做出重大调整；现行的信贷条件、外汇行情、市场状况以及所承受的税费基准情况无重大变化，利率、税率、汇率等不会发生重大变化。

②无其他不可抗力及不可预测因素对委估资产价值产生不利影响。

## 3、收集资料真实性的假设





本次评估假设委托人提供的全部文件资料和财务数据真实、客观、合法、准确、完整。本次评估收集的评估结论所依据信息资料是由委托人提供，本公司假定其为可信而只是按评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

#### 4、企业管理稳定性假设

假设委估资产经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在评估基准日后产权持有单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动。

#### 5、法律纠纷假设

假设评估基准日后不发生对资产营运产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

#### 6、针对假设

(1) 委估资产经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；

(2) 委估资产的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

(3) 产权持有人遵守承诺，负责完善建筑物与土地使用权的产权，正常移交过户。

(4) 产权持有人经营状况稳定，能按时支付后续融资租赁款或在转让后与融资债权人顺利达成债务解决方案。



## （二）评估假设和限制条件对评估结论的影响

本评估报告及评估结论仅在满足上述评估假设和限制条件的情况下成立，若本次评估中遵循的上述评估假设和限制条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会失效，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

经过评估，评估对象于评估基准日 2022 年 6 月 30 日的市场价值（不含增值税）为 394,708.96 万元（人民币大写：叁拾玖亿肆仟万柒佰零捌万玖仟陆佰元整）。（取整到百位）

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

金额：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产				
非流动资产	408,260.00	394,708.96	-13,551.04	-3.32
固定资产	165,410.68	161,439.42	-3,971.26	-2.40
在建工程	179,942.96	158,985.34	-20,957.62	-11.65
无形资产	62,906.36	74,284.20	11,377.84	18.09
资产总计	408,260.00	394,708.96	-13,551.04	-3.32
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产（所有者权益）	408,260.00	394,708.96	-13,551.04	-3.32

评估增减值变动原因分析：

1、固定资产减值 3,971.26 万元，其中房屋建筑物类减值 8,747.83 万元，机器设备增值 4,768.19 万元；造成房屋建筑物减值机器设备增值的原因为：构筑物附属设施减值，由于企业会计折旧计提年限长于经济使用年限造成减值。机器设备增

值原因为：机器设备企业会计折旧计提年限短于经济使用年限造成机器设备增值。

2、在建工程发生减值 20,957.62 万元,主要减值原因为：由于建设期实际融资成本较高，原成本中待摊投资过高，本次评估在建工程财务成本按五年期 LPR 确定，低于企业的实际成本，故造成评估减值。

3、无形资产—土地使用权增值 11,377.84 万元，主要增值原因：待估土地使用权取得时间较早，昆明市公共设施用地用地地价有较大增长，故形成评估增值。

本评估价值系对评估基准日昆明滇池投资有限责任公司拟非公开协议转让资产涉及其持有的第九水质净化厂、第十一水质净化厂、第十三水质净化厂（一期）、白鱼口水质净化厂、海口水质净化厂、洛龙河水质净化厂、第十四水质净化厂资产价值的反映。评估结论系根据评估报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在评估报告书所述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的所有原始资料都是真实与合法的条件下成立。

#### 十一、特别事项说明：

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能解决，会对最终资产评估值造成重大影响，或对报告使用者造成重大误解的事项。



以下特别事项提请报告使用者予以关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、《资产评估对象法律权属指导意见》中指出，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。本次评估中，资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。评估人员进行了必要的、独立的核实工作，委托人和产权持有人应对其提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

2、截止评估基准日昆明滇池投资有限责任公司申报评估的昆明市第九水质净化厂、昆明市第十一水质净化厂、昆明市第十三水质净化厂、白鱼口水质净化厂、海口水质净化厂、洛龙河水质净化厂内的房屋建筑物，建筑面积 94399.51 m<sup>2</sup>，账面净值 52,580.18 元，尚未办理产权证明，建筑面积由其提供，昆明滇池投资有限责任公司出具的产权承诺函，承诺申报评估的房屋建筑物为其所有。同时承诺未来办理产权证过程中的发生所有费用由昆明滇池投资有限责任公司承担。详见评估明细表。

房屋建筑物资产建筑面积评估人员采用现场粗略测量与比对工程图纸、决算资料等方式对建筑面积进行核查验证，若未来房屋办理产权证时证载面积与申报建筑面积不一致时，应以房屋产权证证载面积为准，由此对产权持有单位评估价值造



成的影响，由产权持有单位承担，本评估机构不承担连带责任。

4、截止评估基准日，白鱼口水质净化厂、洛龙河水质净化厂、第十四水质净化厂土地使用权均未取得不动产证(土地)，3宗土地情况如下：

序号	宗地名称	座落	面积m <sup>2</sup>	账面值(万元)
1	白鱼口水质净化厂	西山区 X014 与高海线 6 交叉口南 380 米	78341.79	2,417.93
2	洛龙河水质净化厂	呈贡新城洛龙河北面斗南镇斗南村东侧	37814	1,822.41
3	昆明市第十四水质净化厂	昆明市盘龙区政府西北侧、盘龙江东侧、宝云路南侧、沣源路北侧	36,233.51	21,142.80

(1) 针对白鱼口水质净化厂土地，昆明滇池投资有限责任公司提供了征地协议、征地费支付凭证、建设项目选址意见书及建设用地规划许可证，该土地尚未办理划拨或出让手续，资产清查中审计单位将已支付的征地费用 2,417.93 万元列入无形资产—土地使用权。本次评估中考虑已支付的征地费用应视为垫付款项，无法确定未来取得产权需支付的各项土地使用权取得费用，本次评估中对本宗土地使用权按审计调整后账面值进行列示。

(2) 针对洛龙河水质净化厂土地使用权，昆明滇池投资有限责任公司提供了《国有建设用地划拨决定书》(编号：HB53 昆明市呈贡区 2021001 号)，呈贡人民政府决定将位于斗南街道办事处面积为 3.7814 公顷的公用设施用地划拨给产权持有单位用于建设洛龙河水质净化厂。根据划拨决定书，昆明滇池

投资有限责任公司应支付土地有偿划拨款 1,822.41 万元，昆明滇池投资有限责任公司承诺将支付后续完善产权的全部费用，故本宗土地使用权完全产权土地进行评估。

(3) 针对第十四水质净化厂土地使用权，昆明滇池投资有限责任公司提供了昆明市土地矿产储备中心《2020 年第五十八次业务（土地储备方案）集体会审会议纪要》及昆明市人民政府办公室公文处理笈《关于给予审定昆明市第十四水质净化厂建设项目划拨土地储备方案的请示(昆土储[2020]第 220 号)》会议确定了第十四水质净化厂划拨土地储备方案，集体决议将位于盘龙区龙泉街道办事处环境设施用地 78341.79 m<sup>2</sup>按土地组价成本 21,142.80 万元，划拨给昆明滇池投资有限责任公司用于第十四水质净化厂建设项目。会后上报土地储备方案请示已经主管副市长高中建同志同意。昆明滇池投资有限责任公司承诺将支付后续完善产权的全部费用，故本宗土地使用权完全产权土地进行评估。

上述三宗土地使用权均尚未办理产权证，昆明滇池投资有限责任公司出具产权承诺函确认土地使用权由其拥有，最终产权证办理时土地使用权证书证载面积与本次评估申报面积不一致时，应以土地使用权证书证载面积为准。

4、对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，本公司及评估人员不承担相关责任。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素



截止评估基准日，尚未发现对评估结果产生重大影响的未决事项和法律纠纷等事项。

### （三）重大期后事项

1、根据云南云投融资租赁有限公司（甲方即出租人）与昆明滇池投资有限责任公司（乙方即承租人）签订的《融资租赁合同》（合同编号：云投租赁-2022-【014】号），租赁物为洛龙河雨水处理站设施设备资产，共计 14 项，租赁物总价款 24,000,000.00 元，租赁方式：售后回租，租赁物用途：用于城市生活污水处理，租赁期限不超过 24 个月，为 2022 年 7 月 29 日至 2024 年 5 月 6 日，租金：按半年还本付息，年租息率：8.50%。

2、评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（四）评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

昆明滇池投资有限责任公司申报评估的昆明市第九水质净化厂、昆明市第十一水质净化厂、昆明市第十三水质净化厂、白鱼口水质净化厂、洛龙河水质净化厂及海口水质净化厂、昆



明市第十四水质净化厂的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备等多为设施管网类资产，均为铺设于地下的隐蔽工程，资产评估专业人员无法进行清查盘点核实，昆明滇池投资有限责任公司承诺该资产客观、真实存在，资产权属清晰，不存在抵押、质押、担保等他项权利，均为其所有，本次评估在假定滇池投资提供的地下隐蔽工程资产客观、真实存在，资产权属清晰的条件下进行评估。

#### （五）其他事项

1、截止评估基准日，第十三水质净化厂（二期）与第十四水质净化厂（一期）在建工程尚未完工，账面值情况如下：

单位名称	账面值（万元）
第十三水质净化厂（二期）	11,412.24
第十四水质净化厂（一期）	168,530.73

昆明滇池投资有限责任公司确定以基准日状况确定评估值，后续交付涉及的应付未付工程款由协议双方通过后续补充协议协商解决。

#### 2、本次委估资产涉及的融资租赁及项目建设贷款情况

##### （1）昆明市第九水质净化厂融资租赁情况

昆明滇投公司于2018年10月与华融金融租赁股份有限公司开展5亿元、期限5年期、综合融资成本不超8%的融资租赁业务；昆明产业开发投资有限公司为该笔融资提供担保。融资标的物为昆明滇投公司名下九厂的污水处理生产线，账面原值60,704.56万元，评估价值为57,482.03万元。其中构筑物共

计 9 项，机器设备共计 437 项。截止评估基准日，产权持有单位尚欠租金及利息合计数为 15,794.54 万元。

### (2) 昆明市第十一水质净化厂融资租赁情况

昆明滇投公司于 2019 年 12 月与国银金融租赁股份有限公司开展 5.8 亿元、期限 5 年期、综合融资成本不超 7.4372% 的融资租赁业务；融资标的物为昆明滇投公司名下第十一水质净化厂的污水处理生产线，账面原值 58,944.90 万元，评估价值为 65,384.93 万元（不包含土地使用权），截止 2022 年 6 月 30 日，债务余额 36,942.38 万元，债务到期日为 2024 年 12 月 30 日。

### (3) 昆明市第十三水质净化厂融资租赁情况

昆明滇投公司于 2020 年 6 月与国银金融租赁股份有限公司开展 10 亿元、期限 5 年期、综合融资成本不超 6.3% 的融资租赁业务；融资标的物为昆明滇投公司名下部分管网及第十三水质净化厂的固定资产构筑物及其他辅助设施，账面原值 83,605.03 万元，评估价值为 83,605.03 万元。其中包含构筑物 41 项及机器设备 11 大类（不包含土地使用权）。起租日 2020 年 6 月 10 日，租赁期限 5 年，自起租日起算。截止评估基准日，产权持有单位尚欠租金及利息合计数为 55,688.28 万元。

(4) 昆明滇投公司于 2016 年 6 月与太平石化金融租赁有限责任公司开展 10 亿元、期限 8 年期的融资租赁业务，融资标的物包含昆明滇投公司名下洛龙河水水质净化厂相关固定资



产其中包含构筑物及相关设备（不包含土地使用权），经分摊归属洛龙河水质净化厂融资金额 7,691.8 万元，截止 2022 年 6 月 30 日，产权持有单位尚欠租金及利息为 2,708.4 万元，债务到期日为 2027 年 6 月 15 日。

本次评估基于处于融资租赁中的房屋建（构）筑物在融资租赁合同租赁期限到期后属于产权持有单位所有进行评估。昆明滇池投资有限责任公司承诺转让后继续承担上述融资租赁资产后续融资借款本息，并在后续与对应融资公司达成债务解决方案。本次评估未考虑产权持有单位未按时支付融资租赁款对评估对象评估价值的影响。

#### （4）第十四水厂项目借款情况

十四厂涉及固定资产贷款 3 笔，债务余额 156,520.00 万元，政府专项债一笔，债务余额 55,000.00 万元。

①昆明滇投公司于 2021 年 3 月获得昆明市西山区农村信用合作联社福海信用社 30,520.00 万元贷款，期限 5 年，利率 4.9%，资金用途为十四厂项目建设及设备采购，截至 2022 年 6 月 30 日，债务本金余额 30,520.00 万元，债务到期日为 2026 年 3 月 23 日。

②昆明滇投公司于 2021 年 5 月获得恒丰银行股份有限公司昆明分行 100,000.00 万元贷款，期限 15 年，利率为 3.85%，资金用途为十四厂项目建设，截至 2022 年 6 月 30 日，债务本金余额 100,000.00 万元，债务到期日为 2036 年 5 月 24 日。

③昆明滇投公司于 2022 年 6 月获得中国民生银行股份有限公司



限公司昆明分行 26,000.00 万元贷款,期限 5 年,利率为 8.25%,资金用途为十四厂项目建设,截至 2022 年 6 月 30 日,债务本金余额 26,000.00 万元,债务到期日为 2027 年 6 月 29 日。

④昆明滇投公司于 2020 年 6 月获得 2020 年第一批政府专项债券 55,000.00 万元,利率 4.50%,期限 7 年,截至 2022 年 6 月 30 日,债务本金余额 55,000.00 万元,债务到期日为 2027 年 6 月。

3、本次评估资产评估专业人员未能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,在假定昆明滇投公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

4、本次评估资产评估专业人员未对各种建、构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,在假定产权持有单位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,通过实地勘察做出的判断。

5、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告须经昆明市国资委备案或核准后方可使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

本评估结论仅供委托人为评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。委托人应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；

2. 除国家法律、法规规定外，未征得出具评估报告的评估机构书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）评估报告的使用有效期。

本评估报告的有效使用期限为壹年，即从2022年6月30日至2023年6月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

（七）其他事项说明

1、本评估报告含有若干附件，附件构成报告之重要组成部分，与本评估报告正文配套使用方有效。

2、如发现本评估报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差，请委托人通知本公司更正，否则误差部分及受影响部分无效。

3、无论在任何情况下，甚至在事先被告知此类现象可能存在的情况下，本公司对提供的与本评估报告相关的服务（无论其形式是合同设定的、随意的或其他形式的）所承担的最大责任，将限制在昆明滇池投资有限责任公司就引起该责任的本公司的相关服务而支付的费用。本公司将不承担所有后续的、特殊的、偶然的或惩罚性的损失、破坏或费用，除非该项损失、破坏或费用最后被裁定是由本公司评估人员的疏忽或故意失职所导致。

4、本公司或其任何签署本评估报告的有关人员将不能被



要求对本评估报告提供进一步的咨询、证明或因其他法律诉讼出现在法庭上。除非在此之前昆明滇池投资有限责任公司与本公司已达成有关的协议。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日：二〇二二年十一月五日。



昆明博扬资产评估有限公司

法人代表人：



资产评估师：

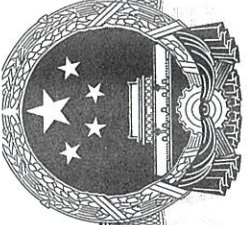


中国·昆明

资产评估师：



二〇二二年十一月五日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91530103678704183C

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

名称 昆明博扬资产评估有限公司

注册资本 叁拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年08月06日

法定代表人 孙蕾

住所 云南省昆明市盘龙区人民东路289号集大广场5楼504号

经营范围 从事各类单项资产评估; 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估(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)



再次复印无效  
仅用于昆明滇池投资有限责任公司股权转让项目  
水佐岸电厂资产评估报告(2022)第3-0005号  
昆博资产评估报告(2022)第3-0005号



登记机关





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙蕾

性别：女

登记编号：53090025



单位名称：昆明博扬资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2010-04-20

年检信息：通过（2022-06-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

此复印件与原件一致  
再次复印无效



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-07-13

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>