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：	6565090001202100440
资产评估报告名称：	吉木萨尔县财政局拟处置吉木萨尔县水利管理总站单项资产评估报告单项资产
资产评估报告文号：	中盛华评报字（2021）第1443号
资产评估机构名称：	中盛华资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	李翠萍（资产评估师）、李玉玲（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

吉木萨尔县财政局拟处置
吉木萨尔县水利管理总站单项资产
资产评估报告

中盛华评报字（2021）第1443号

（共1册，第1册）

中盛华资产评估有限公司

2021年11月17日

目　　录

声　明..... **2**

评估报告摘要..... **3**

评估报告..... **14**

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况 4

二、评估目的.....4

三、评估对象和评估范围.....4

四、价值类型.....7

五、评估基准日.....7

六、评估依据.....7

七、评估方法 9

八、评估程序实施过程和情况.....11

九、评估假设.....11

十、评估结论 12

十一、特别事项说明 12

十二、资产评估报告使用限制说明 13

十三、评估报告日.....13

评估报告附件..... **....14**

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、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。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及其资产评估师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评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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。

八、我们对建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

吉木萨尔县财政局拟处置
吉木萨尔县水利管理总站单项资产
资产评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受吉木萨尔县财政局的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，评估方法采用成本法，按照必要的评估程序，对吉木萨尔县财政局拟处置的单项资产在2021年11月14日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对吉木萨尔县水利管理总站申报的资产进行评估，为吉木萨尔县财政局拟处置资产提供价值参考依据。

评估对象：为吉木萨尔县水利管理总站申报的单项资产。

评估范围：为吉木萨尔县水利管理总站申报的固定资产-房屋建筑物7项、构筑物9项。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021年11月14日。

评估方法：成本法。

评估结论：经评估，于评估基准日2021年11月14日，委估资产评估价值15,097.07万元。人民币大写：壹亿伍仟零玖拾柒万零柒佰元整。

评估结论使用有限期：本评估报告的使用有效期自评估基准日2021年11月14日起一年有效。

特别事项说明：

1.本次委估的房屋建筑物未办理房产证，评估中，对房屋建筑物以及构筑物的面积暂以实际测量面积为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整；

2.本次评估未将构筑物所占用的土地使用权纳入评估范围，评估值不包含与之相关的土地使用权价值。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

吉木萨尔县财政局拟处置
吉木萨尔县水利管理总站单项资产
资产评估报告

中盛华评报字(2021)第 1443 号

吉木萨尔县水利管理总站：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对吉木萨尔县财政局拟处置吉木萨尔县水利管理总站的单项资产在 2021 年 11 月 14 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位概况

委托人及被评估单位均为：吉木萨尔县水利管理总站

统一社会信用代码：1265232778175877XX

法定代表人：赵超

开办资金：5150 万元

经济来源：财政补助

住　所：吉木萨尔县文化西路 9 号

（二）委托人与被评估单位关系

委托人及与被评估单位为同一单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人和被评估单位以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是对吉木萨尔县水利管理总站申报的资产进行评估，为吉木萨尔县财政局拟处置经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为单项资产。

（二）评估范围

评估范围为吉木萨尔县水利管理总站申报的一座水库大坝工程及附属设施，其中：

水库以灌溉为主，兼顾县城防洪，石油供水等，为一综合利用的拦河性中型水利枢纽工程。具体评估范围以吉木萨尔县水利管理总站提供的资产评估申报明细表为准，凡列入评估申报表内的资产均在评估范围之内。

委估资产详细情况如下：

房屋建筑物：

委估的房屋建筑物为砖混结构及彩钢结构，总建筑面积为783.68平方米，其中：砖混结构建筑面积696.57平方米、具体为地上一层平房5幢；彩钢结构建筑面积81.77平方米，具体为地上一层办公用房一幢、锅炉房一幢。上述房屋物均座落于吉木萨尔县东大龙口水库，修建时间为1997年至2019年期间，在评估基准日正常使用。上述房屋建筑物均未取得房屋所有权证，本次评估面积以实测面积为准；日常维修养护较好，整体的成新状况较好，经被评估单位出具承诺，上述房产无权属纠纷。本次未将所占用土地使用权纳入评估范围

构筑物：

东大龙口水库其他附属构筑物修建于1997年至2019年期间，主要为彩钢棚、铁艺大门、铁艺围墙、红砖围 墙、水泥地坪、马路砖地坪、铁艺围墙等，均坐落于吉木萨尔县东大龙口水库。日常维护一般，使用正常。

东大龙口水库：位于东大龙口水库位于吉木萨尔县东大龙口河出山口处的吉木萨尔镇大龙口村，是一座综合利用的拦河性中型水利枢纽工程，工程主要由拦河坝、溢洪道及放水隧洞三部分组成，总库容1150万立方米。始建于1996年12月，至2007年7月20日全部完工，但在试水过程经安全测试存在渗漏，后期经过四年的维修，至2011年投入使用。

坝体:大坝为粘土心墙砂壳坝，坝体全长698.5m，最大坝高35.97 m，坝顶高程980.97m，坝顶宽5m，在上下游965.50m高程处各设一马道，上游马道2.0m，下游马道1.5m。坝坡：上游1：2.25，下游1：2.0。心墙顶宽3.0m，上、下游坡均为1：0.3，心墙顶高程979.47m。坝基采用槽孔砼垂直防渗墙防渗，砼防渗墙厚0.8m，对防渗墙底部5m范围内的基岩进行帷幕灌浆。坝体上游迎水面马道以上设200mm厚C20F200混凝土护坡，马道以下设300mm厚干砌卵石护坡；下游坝坡设混凝土网格并植草皮保护。

放水涵洞:布置在河床东岸第三系砾岩山体上，为双孔箱形钢筋混凝土结构，全长195m，由进口段、压力段、塔式闸井段、无压段、出口段、陡坡段和消力池组成，最大泄流88.3 m3/s。涵洞闸井前为有压段，长22m，双孔钢筋混凝土箱形结构，单孔净尺寸

2m×2.8m（宽×高）；闸井段长 18m，闸井长×宽为 10.2×9.3m，闸井内设平板钢闸门，采用螺杆式启闭机控制，井内在 960.00 高程设检修平台；无压段长 93m，双孔钢筋混凝土箱形结构，单孔净尺寸 2m×3.5m（宽×高），砼强度等级 C20，纵坡 1.2/100；出口段长 10m，为扩散直墙矩形槽，首部宽 4.6m，尾部宽 7m，直墙高 3.5m；陡坡段长 20m，为扩散陡槽，首部宽 7m，尾部宽 12m，陡坡出口高程 945.40m；消力池段长 30m，池底高程 945.40m，池深 5.4m，池宽 12m。

溢洪道:为开敞式非常溢洪道，设于东岸坡鞍部地形的自然冲沟内。主要由进口段、控制段、陡坡段、消能段和泄槽段组成，最大泄流量为 89.7m3/s。桩号 0-011.3～0+000 为八字形进口段，底板为浆砌石，上游底宽 28m，下游底宽 16m，边墙为钢砼，断面型式为矩型；桩号 0+000～0+012 为控制段，断面形式为矩形，堰宽 16m，长 12m，底板和边墙均为钢砼，底高程为 977m，堰上为自溃坝，坝顶高程 978.00m；桩号 0+012～0+061 为陡坡段，长 49m，底宽 16m，底板和边墙为钢砼；桩号 0+061～0+077.8 为消力池，断面为矩形，底宽 16m，长 16m，深 1.5m，底板和边墙均为钢砼；桩号 0+77.8～0+127 为缓坡弯道，长 49.2m，其中桩号 0+077.8～0+087 段宽度由 16m 变为 10m；桩号 0+127～0+402 为泄槽段，宽 10m，浆砌石梯形断面。

截止评估基准日委估资产正常使用，资产的日常维修保养良好。

四、价值类型及定义

根据本次评估目以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求,故确定本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 11 月 14 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并考虑其接近本次经济行为的实现日，有利于资产清查，能较好的反映委估资产状况等因素而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为

1.吉县党财办【2021】5 号《2021 年第四次财经委员会会议纪要》；

2.吉木萨尔县水利管理总站与中盛华评估公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1．《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2.《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号）；

3.《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；

4.《新疆安装工程预算定额昌吉地区单位估价表》（2010年）；

5.《新疆建筑工程消耗量定额昌吉地区单位估价表》（2010年）；

6.《行政单位国有资产监督暂行办法》（财政部2006第35号令）。

（二）准则依据

1.《资产评估准则——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--资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则--资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则--资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则--资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则--不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（三）权属依据

1．其他有关产权证明文件；

2．与评估有关的重大合同、协议等。

（四）取价依据

1.《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；

2.《水利工程设计概（估）算编制规定》（工程部分，水总〔2014〕429号）；

3.《水利工程设计概（估）算编制规定》（建设征地移民补偿，水总〔2014〕429号）；

4.《水利水电设备安装工程预算定额》（水总〔2002〕116号）；

5.《水利建筑工程概算定额》（上、下册）（水总〔2002〕116号）；

6.《水利水电施工机械台时费定额》（水总〔2002〕116号）

7.《水利工程概预算补充定额》（水总〔2005〕389号）；

8.《水利工程概算补充定额》（水文设施工程专项）（水总〔2006〕140号）；

9.《水利工程概预算补充定额》（掘进机施工隧洞工程）（水总〔2007〕118号）；

10.《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）（土建工程）和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（原建设部建标〔1995〕736号）；

11.《新疆建筑工程消耗量昌吉地区单位估价表》（2010年）；

12.《新疆安装工程预算定额昌吉地区单位估价表》（2010年）；

13.《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》（2010年）；

14.中国人民银行公布的存贷款利率；

15.评估人员现场勘察记录。

（六）其他参考依据

1．被评估单位提供的资产评估申报表；

2. 委托人和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

3．国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，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，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号），执行单项资产

评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量、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。

本次委估的主要资产为灌溉用，其未来预期收益不能单独预测，且预期收益所承担的风险不能用货币来衡量，故不适宜采用收益法。本次委估的为拦河性中型水利枢纽工程及其附属配套设施，兼顾一定的公益功能，故缺乏活跃的公开市场，无可比的资产及其交易活动，也不适宜采用市场法。委估资产处于持续使用状态，是可再生、可复制的资产，具备使用成本法的条件，综合上述原因，本次评估对委估资产采用成本法。

（二）评估方法说明

1.评估方法的选择

采用成本法进行评估，公式：

评估价值＝重置成本×综合成新率

2.重置成本的确定

重置成本＝综合工程造价+前期及其他费用+资金成本

3.综合工程造价

根据评估单位提供的资料，结合同行业建造同类型小（1）型水库成本通过市场询价确定单方造价。

4.前期费用及其他费用

序号	收费项目	项目投资额	标准收费	备注
1	建设单位管理费	项目投资额	1.57%	
2	环境影响咨询费	项目投资额	0.12%	
3	前期工程咨询费	项目投资额	0.39%	
4	勘察设计费	项目投资额	3.69%	
5	工程监理费	项目投资额	0.98%	
6	招标代理服务费	项目投资额	0.25%	
合计			**7.00%**	

5.资金成本

本次委估资产合理建设期为三年，利率取评估基准日同期一年至三年期贷款利率4.75%，按复利计息，假定资金平均投入。

资金成本＝（综合工程造价×+前期费用）×利率×建设期/2

6.综合成新率的确定

a.年限法成新率：根据构筑物的已使用年限及尚可使用年限确定成新率。

成新率＝（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

b.观察打分法：根据对构筑物进行现场勘察实际情况，评估出各项相对于完好状态的分值，再进行加权平均，计算成新率。

c.综合成新率

综合成新率根据年限法成新率和观察打分法成新率来确定。

水利工程项目组成项目较为复杂，主要组成部分为大坝、溢洪道和放水隧洞组成，且每一个大项之中又包含许多分项工程，故成新率的确定按各分项工程及所占的权重综合考虑

八、评估程序实施过程和情况

根据《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、被评估单位人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；委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，中盛华评估公司和贵单位的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点此及此次评估业务的具体情况，通过询问、核对、监盘、勘查等对评估对象进行现场调查，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行查看、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员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，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、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，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

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对形成对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，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有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 一般性假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

2. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

6. 国家现行银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改变。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1．假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2．假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3．假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

十、评估结论

评估结论：吉木萨尔县财政局拟处置吉木萨尔县水利管理总站的单项资产于评估基准日 2021 年 11 月 14 日的评估值为 15,097.07 万元。人民币大写：壹亿伍仟零玖拾柒万零柒佰元整。

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次委估的房屋建筑物未办理房产证，评估中，对房屋建筑物以及构筑物的面积暂以实际测量面积为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整；

（二）本次评估未将构筑物所占用的土地使用权纳入评估范围，评估值不包含与之相关的土地使用权价值。

（三）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由吉木萨尔县水利管理总站申报确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（四）本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。中盛华评估公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应正确理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

（五）对委托人和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（七）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

（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，中盛华评估公司及其资产评估师不承担责任。

（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本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) 本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

(六) 未征得中盛华评估公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本项目资产评估报告是 2021 年 11 月 17 日，为评估结果的形成日期。

中盛华资产评估有限公司　　资产评估师

中国·新疆　　资产评估师

评估报告附件

（一）评估明细表；

（二）吉县党财办【2021】5号《2021年第四次财经委员会会议纪要》；

（三）吉木萨尔县财政局统一信用代码证书；

（四）吉木萨尔县水利管理总站统一信用代码证书；

（五）资产评估机构法人营业执照副本；

（六）资产评估机构资格证书；

（七）资产评估师资格证书。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年11月14日

表1

委托单位：吉木萨尔县水利管理总站

金额单位：人民币万元

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%
1	流动资产				
2	非流动资产		15,097.07		
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产		15,097.07		
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	-	15,097.07	-	-

评估机构：中盛华资产评估有限公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年11月14日

表4-6-1

委托单位：吉木萨尔县水利管理总站　　金额单位：人民币元

序号	核算单位	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	成本单价(元/m^2)	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价(元/m^2)	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值				
1		/	办公室（北侧）	砖混	1997年	㎡	161.60				275,400.00	63	173,500.00			1704.2	
2		/	办公室（西侧）	彩钢	2019年	㎡	59.40				55,200.00	89	49,100.00			929.3	
3		/	物资储备房	砖混	1997年	㎡	167.69				259,900.00	63	163,700.00			1549.9	
4		/	库房1	砖混	1997年	㎡	39.74				61,600.00	57	35,100.00			1550.1	
5		/	宿舍（南侧）	砖混	2019年	㎡	306.59				522,600.00	95	496,500.00			1704.6	
6		/	锅炉房	彩钢	2019年	㎡	27.71				24,500.00	83	20,300.00			884.2	
7		/	库房2	砖混	1997年	㎡	20.95				32,500.00	51	16,600.00			1551.3	
合　计											1,231,700.00		954,800.00				
减：房屋建筑物减值准备																	
合　　计											1,231,700.00		954,800.00				

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：石志宏　　评估人员：李翠萍、李玉玲

填表日期：2021年11月14日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021年11月14日

表4-6-2

委托单位：吉木萨尔县水利管理总站　　金额单位：人民币元

序号	核算单位	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	面积体积 m^2或m^3	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	评估单价(元/m^2)	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值				
1		东大龙口水库	粘土心墙土石坝	2011年			m^3	12,500,000.00			207,612,300.00	72	149,480,900.00				
2		彩钢棚	彩钢	2019年			m^2	36.48			18,200.00	83	15,100.00				
3		红砖围墙	红砖	1997年	44.01		m^2	93.36			47,500.00	50	23,800.00				
4		铁艺围墙	铁艺	2019年	81.55		m^2	146.79			52,000.00	83	43,200.00				
5		铁艺大门	铁艺	2019年	6.65		m^2	13.30			3,400.00	83	2,800.00				
6		马路砖地坪	马路砖	2019年			m^2	993.02			27,500.00	83	22,800.00				
7		花池	砖混	2017年	54.86	0.35	m^2	14.26			7,300.00	77	5,600.00				
8		沥青路面	沥青	2017年	525.00	5	m^2	3,153.00			242,000.00	77	186,300.00				
9		水库围栏	铁丝	2012年			m	10,000.00			511,800.00	46	235,400.00				
														-			
														-			
合　计									-	-	208,522,000.00		150,015,900.00	-			
减：构筑物及其他辅助设施减值准备																	
合　　计									-	-	208,522,000.00		150,015,900.00	-			

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：石志宏　　评估人员：李翠萍、李玉玲

填表日期：2021年11月14日

中共吉木萨尔县委
财经委员会文件

吉县党财办〔2021〕5号

2021年第四次财经委员会会议纪要

2021年11月13日，县委书记潘素华同志在县党政大楼四楼会议室主持召开2021年县委财经委员会第四次会议，专题研究东大龙口水库、贡拜沟水库资产处置议题，现纪要如下：

会议同意处置东大龙口水库、贡拜沟水库资产，两座水库按公开拍卖方式处置，水利局聘请中介机构开展资产评估，并以评估值作为拍卖起始价委托州政资局公开拍卖，评估费用由县财政承担，财政局和水利局严格按照程序做好处置工作。

会议同意吉木萨尔县北庭文化旅游投资有限公司参与竞拍东大龙口水库、贡拜沟水库资产。

主 持 人：潘素华

参会人员：王作鹏　张永军　方俊申　加那提　李　寅

索　季　赵彦江　白　栋　吴金艳

缺　　席：丁　鼎

抄送：吉木萨尔县北庭文化旅游投资有限公司。

中共吉木萨尔县委财经委员会　　2021年11月13日印发

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11652327010240382T

gjsy.gov.cn

颁发日期 2019年02月28日

机构名称 吉木萨尔县财政局（吉木萨尔县国有资产监督管理局）

机构性质 机关

机构地址 新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州吉木萨尔县吉木萨尔镇文化西路36号

负 责 人 白栋

赋码机关

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

中 华 人 民 共 和 国
水库大坝注册登记证

根据《水库大坝安全管理条例》的规定，经审查准予注册登记，特发此证。

注册登记号：65230030011-A4

水库名称：东大龙口水库
所在地点：新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州吉木萨尔县二工乡
主要功能：灌溉，防洪
工程规模：中型
总 库 容：1150.00 万立方米
主坝最大坝高：35.97 米

主坝坝型：粘土心墙坝
水库主管部门：吉木萨尔县水利局
管理单位名称：吉木萨尔县水利管理总站
管理单位性质：事业单位
大坝安全类别：

中华人民共和国水利部监制

注册登记机构：（印章）昌吉回族自治州水利局
发证日期：2016 年 01 月 25 日（有效期十年）

中华人民共和国

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى

事业单位法人证书

كەسىپي ئورۇنلار قانۇنىي ئىگە گۇۋاھنامىسى

（副本）

قوشۇمچە نۇسخا

统一社会信用代码 12652327781758777XK

بىرلەشكەن جەمئىيەت ئىناۋەتلىك نومۇرى

名称 نامى	吉木萨尔县水利管理总站
宗旨和业务范围 مەقسىتى ۋە كەسىپ دائىرىسى	为水利工程正常运行提供管理保障，水利政策法规宣传，已建水利工程注册和安全鉴定，水利工程运行管理，指导各乡镇水管站业务工作。
住所 تۇرۇشلۇق ئورنى	吉木萨尔县文化西路9号
法定代表人 قانۇنىي ۋەكىل	赵超
经费来源 خىراجەت مەنبەسى	财政补助
开办资金 ئېچىش باشلاش مەبلىغى	￥5150万元
举办单位 باشقۇرغۇچى ئورۇن	吉木萨尔县水利局
登记管理机关 تىزىملاپ باشقۇرغۇچى ئورگان	

有效期 自2017年11月16日 至2022年11月16日

ئۈنۈملۈك مۇددىتى

请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告

دۆلەت كەسىپي ئورۇنلارنى تىزىملاپ باشقۇرۇش ئىدارىسى نازارەت قىلىپ تۇردى

国家事业单位登记管理局监制

بۇ گۇۋاھنامە «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ نەرسە ھوقۇقى قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-نىزاملارغا ئاساسەن، كۆچمەس مۇلۈك ھوقۇقدارنىڭ قانۇنلۇق ھوقۇق-مەنپەئەتىنى قوغداش مەقسىتىدە، كۆچمەس مۇلۈك ھوقۇقدارى تىزىملاشقا ئىلتماس قىلغان مۇشۇ گۇۋاھنامىدا كۆرسىتىلگەن كۆچمەس مۇلۈك ھوقۇقى تەكشۈرۈلۈپ تىزىملىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

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

تىزىملىغان ئورۇن (تامغا)
登记机构（章）

يىلى ئاينىڭ كۈنى
2021 年 9 月 15 日

جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتى تەبىئىي بايلىق مىنىستىرلىقىنىڭ نازارەتچىلىكىدە ئىشلەندى
中华人民共和国自然资源部监制

نومۇرلۇق
编号 No 65006474017

نومۇرلۇق ـ 2021 ـ كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى ـــــــ (0006180)ـــــــ

新（2021）吉木萨尔县（ ）不动产权第 0006180 号

ھوقۇق ئىگىسى 权 利 人	吉木萨尔县水利管理总站
ئورتاقلىق ئەھۋالى 共有情况	单独所有
جايلاشقان 坐 落	吉木萨尔县二工镇大龙口村
كۆچمەس مۈلۈكنىڭ بىرلىك نومۇرى 不动产单元号	652327 200233 GN00004 W00000000
ھوقۇق تىپى 权利类型	国有农用地使用权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	划拨
ئىشلىتىلىشى 用 途	水域及水利设施用地
كۆلىمى 面 积	共有宗地面积 1352000.27㎡
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	
ھوقۇق باشقا ئەھۋالى 权利其他状况	国有（农用地：有林地4302㎡；其他林地1490㎡；天然草地5332㎡；沟渠24648㎡田坎1695㎡；农村道路4741㎡）（建设用地：村庄3056㎡；水工建筑用地21275㎡；水库水面585865㎡）（未利用地：其他草地436716㎡；内陆滩涂221165㎡） 集体（农用地：其他林地34391㎡沟渠913㎡）（建设用地：村庄1299㎡）（未利用地：其他草地5112㎡）

قوشۇمچە خاتىرە

附　记

登记原因：首次登记
吉木萨尔县水利管理总站12652327781758877XK,
以下空白

تىجارەت كىنىشكىسى

统一社会信用代码

91650100697819429R

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副 本)(2-1)

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

名　　称　中盛华资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　万灵芝

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；资产评估司法鉴定；从事证券、期货相关评估业务；探矿权和采矿权的评估。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

注册资本　伍仟万元整

成立日期　2009年12月30日

营业期限　长期

住　　所　新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13楼B1-B5

تىزىملىتىشوچى ئورگان

登记机关

2021 年 10 ئاينىڭ 08 كۈنى 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

دۆلەت خاراكتا كىناۋەت ئۇچۇرىنى كاشكارىلاش سىستېمىسى تور ئادرېسى:

国家企业信用信息公示系统网址:http://www.gsxt.gov.cn

دۆلەت بازار نازارەت قىلىش-باشقۇرۇش بۆلۈم ئەدارىسى نازارەت قىلىپ باشقۇرۇدى

国家市场监督管理总局监制

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：李翠萍

性别：女

登记编号：65000003

单位名称：中盛华资产评估有限公司

初次执业登记日期：1998-08-05

年检信息：通过（2021-04-29）

（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：李翠萍

本人印鉴：

打印日期：2021-05-07

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：李玉玲

性别：女

登记编号：65000014

单位名称：中盛华资产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-05

年检信息：通过（2021-04-29）

（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：2021-05-07

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