

证券代码：601158

证券简称：重庆水务

公告编号：临 2011-019

## **重庆水务集团股份有限公司关于 收购重庆市合川排水有限公司 100%股权的关联交易公告**

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

### **重要提示：**

**关联交易内容：**公司将通过全资子公司重庆市渝西水务有限公司收购公司控股股东重庆市水务资产经营有限公司（以下简称“水务资产公司”）所属全资子公司重庆市合川排水有限公司（以下简称“合川排水”）100%股权。在本次收购完成后，合川排水将成为公司全资子公司重庆市渝西水务有限公司的子公司。

**关联交易回避事宜：**本次股权收购关联交易提交公司第二届董事会审计委员会第六次会议审议表决过程中，关联董事罗明亮先生回避表决。第二届董事会第七次会议审议表决本次股权收购关联交易时关联董事武秀峰先生、吴茂见先生、罗明亮先生、王峰青先生、刘孟兰先生在公司进行了回避。

**关联交易对上市公司的影响：**本次公司通过全资子公司向控股股东收购合川排水公司全部股权不仅有利于减少公司与控股股东的同业竞争，增强公司的独立性，而且可以为公司的主营业务带来新的利润增长点。

**关联交易生效条件：**重庆市水务资产经营有限公司向公司转让合

川排水 100%股权需重庆市国有资产监督管理委员会批准。

一、本此关联交易关联方情况：

1、水务资产公司简介：

名称：重庆市水务资产经营有限公司

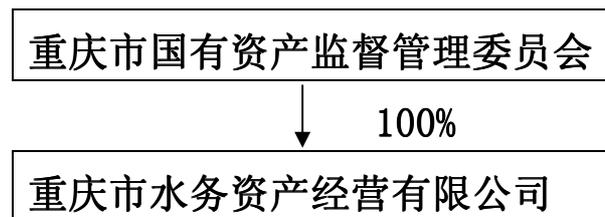
住所：重庆市渝中区民生路 299 号

企业类型：国有独资有限责任公司

法定代表人：武秀峰

注册资本：人民币 606,467.15 万元

股东情况：



经营范围：从事投资业务（不得从事金融业务）及相关资产经营、资产管理，投资咨询服务，财务顾问。

2、关联关系：截至 2011 年 6 月 30 日，水务资产公司持有公司 360,500 万股，占公司总股本的 75.10%，是公司的控股股东。

二、本次关联交易标的的基本情况

合川排水公司是水务资产公司于 2008 年成立的全资子公司，注册资金 50 万元，注册地址为重庆市合川区南办处白塔村六社，法定代表人欧阳代刚。合川排水公司负责重庆市合川区污水处理项目和江津油溪镇级污水处理项目的运营管理。该公司污水日处理能力共计 5.2 万吨/日，服务人口约 21.8 万人，出水水质均达到国家

GB18918-2002 一级排水 B 类标准。

根据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具的资产评估报告（重康评报字[2011]第 88 号），评估基准日 2011 年 4 月 30 日，合川排水公司的股东全部权益价值为人民币 9,225.61 万元。评估具体数据如下：

单位：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	160.12	160.12	-	-
2	非流动资产	13,141.62	13,390.38	248.76	1.89
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	12,207.72	12,259.09	51.37	0.42
9	在建工程	0.16	0.16	-	-
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	933.74	1,131.13	197.39	21.14
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	13,301.74	13,550.49	248.76	1.87
21	流动负债	4,363.44	4,324.88	-38.54	-0.88
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	4,363.44	4,324.88	-38.54	-0.88
24	净资产（所有者权益）	8,938.30	9,225.61	287.32	3.21

### 三、本次关联交易的主要内容和定价政策

#### 1、关联交易的主要内容

公司拟通过全资子公司重庆市渝西水务有限公司以自有资金人

人民币 92,256,071.77 元向公司的控股股东水务资产公司收购其下属全资子公司重庆市合川排水有限公司 100% 股权。在本次收购完成后，合川排水将成为公司全资子公司重庆市渝西水务有限公司的子公司。

## 2、关联交易的定价政策

本次股权收购价格以具有证券从业资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司的评估结果为准。

根据评估结果，合川排水股东全部权益在评估基准日 2011 年 4 月 30 日的资产总额评估值 135,504,906.09 元，负债总额评估值 43,248,834.32 元，净资产评估值 92,256,071.77 元，评估增值 2,873,071.77 元，增值率 3.21 %。本次股权收购的价格确定为人民币 92,256,071.77 元。

## 四、本次关联收购的经济效益分析

根据公司股权收购项目可行性分析，合川排水三年（2011-2013 年）平均净资产收益率预计可达到 10.77%。

## 五、本此关联交易的协议相关条款及生效条件

### 1、协议相关条款

根据公司全资子公司重庆市渝西水务有限公司 2011 年 7 月 20 日与公司控股股东重庆市水务资产经营有限公司签订的《重庆市合川排水有限公司股权转让协议》之相关约定，重庆市水务资产经营有限公司和重庆市渝西水务有限公司分别作为股权转让协议的甲方和乙方：

(1) 甲乙双方同意，股权转让价款分二次付清。在本协议生效后 10 个工作日内，乙方向甲方支付目标股权转让价款总金额的 50%；在合川排水房地产权证全部办理完毕、全部资产及相关资料移交乙方

和合川排水股权变更登记办理完毕之日起 10 个工作日内，乙方向甲方支付目标股权转让价款总金额的 50%。

(2) 甲乙双方同意，共同委托中介机构对评估基准日至资产负债移交日期间合川排水公司财务情况进行审计，合川公司评估基准日至资产负债移交日期间经审计确认的净资产变动额由甲方享有或承担。

(3) 在股权转让过程中涉及的有关税费按照国家的有关规定分别由甲乙双方各自承担。

(4) 股权转让完成后，重庆市合川排水有限公司与公司职工签署的劳动合同继续有效，劳动合同将不因股权转让发生变更。

2、本协议在下列条件全部成就之日起生效：

(1) 甲乙双方签字盖章；

(2) 乙方母公司重庆水务集团股份有限公司批准本关联交易事项；

(3) 重庆市国有资产监督管理委员会批准甲方转让合川排水股权。

## 六、本次关联交易的目的以及对上市公司的影响

合川污水处理项目系公司控股股东水务资产公司向重庆市合川城市建设投资（集团）公司收购的污水处理项目，由于合川片区城市发展进程加快，污水水量增长较快，目前该项目已具备市场化收购条件，根据公司与控股股东签订的《避免同业竞争协议》，公司拟通过全资子公司重庆市渝西水务有限公司向控股股东整体收购其全资子公司合川排水公司的全部股权。

本次公司通过全资子公司向控股股东收购合川排水公司全部股权不仅有利于减少公司与控股股东的同业竞争，增强公司的独立性，

而且可以为公司的主营业务带来新的利润增长点。

#### 七、独立董事意见及关联交易表决回避

公司独立董事就本次收购重庆市合川排水有限公司 100%股权的关联交易发表意见认为：本次关联交易符合有关法律、法规、公司章程及相关制度的规定，未损害本公司非关联股东的利益。公司与关联方按照市场交易原则公平、公开、合理地确定交易价格，不存在损害公司股东尤其是中小股东利益的情形，不会对公司的持续经营能力和独立性产生不利影响，有利于减少公司与控股股东的同业竞争，增强公司的独立性，可以为公司主营业务带来新的利润增长点。

由于水务资产公司为公司的控股股东，故此次收购形成关联交易。本次股权收购关联交易已提交公司第二届董事会审计委员会第六次会议审议通过。在表决过程中，关联董事罗明亮先生回避表决。在公司第二届董事会第七次会议审议表决本次股权收购关联交易时关联董事武秀峰先生、吴茂见先生、罗明亮先生、王峰青先生、刘孟兰先生进行了回避。

#### 八、公司监事会审议情况：

本次公司收购重庆市合川排水有限公司 100%股权的关联交易已经公司第二届监事会第五次会议审议通过。

九、截至 2011 年 8 月 12 日，重庆市水务资产经营有限公司转让合川排水股权已获得重庆市国有资产监督管理委员会批准。

#### 十、备查文件目录

1、公司二届董事会第七次会议决议；

- 2、公司二届监事会第五次会议决议；
- 3、公司第二届董事会审计委员会第六次会议决议；
- 4、独立董事意见；
- 5、《重庆市合川排水有限公司股权转让协议》；
- 6、《合川排水股权转让评估报告》；
- 7、重庆市国有资产监督管理委员会批准重庆市水务资产经营有限公司转让合川排水全部股权的批复文件。

重庆水务集团股份有限公司董事会

2011年8月13日

重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有  
重庆市合川排水有限公司股权的资产评估项目

# 资产评估报告书

重康评报字(2011)第 88 号

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一一年七月十八日



## 目 录

一、声明 .....	1
二、资产评估报告书摘要 .....	1
三、资产评估报告书正文 .....	4
1、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	4
2、评估目的 .....	6
3、评估对象和范围 .....	6
4、价值类型及其定义 .....	7
5、评估基准日 .....	7
6、评估依据 .....	7
7、评估方法 .....	10
8、评估程序实施过程及情况 .....	14
9、评估假设 .....	15
10、评估结论 .....	15
11、特别事项说明 .....	17
12、评估报告使用限制说明 .....	19
13、评估报告日 .....	
四、评估说明和评估明细表 .....	
五、附件 .....	
(一) 与评估目的相对应的经济行为文件;	
(二) 被评估单位专项审计报告;	
(三) 委托方和被评估单位法人营业执照;	
(四) 委托方和被评估单位产权登记证;	



- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料;
- (六) 委托方和相关当事方的承诺函;
- (七) 评估机构承诺函;
- (八) 评估机构资格证书;
- (九) 评估机构法人营业执照副本;
- (十) 签字注册资产评估师资格证书;
- (十一) 重要取价依据;
- (十二) 评估业务约定书;
- (十三) 其他重要文件。



## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请产权持有人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告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。

七、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作



成果。

八、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一一年七月十八日



重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有  
重庆市合川排水有限公司股权的资产评估项目

## 资产评估报告书

### 摘 要

重康评报字(2011)第 88 号

#### 重庆市水务资产经营有限公司:

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对贵公司拟转让持有重庆市合川排水有限公司股权所涉及的重庆市合川排水有限公司股东全部权益在 2011 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的:为重庆市水务资产经营有限公司拟转让重庆市合川排水有限公司股权,提供重庆市合川排水有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

评估对象和范围:评估对象为重庆市合川排水有限公司的股东全部权益;评估范围为重庆市合川排水有限公司申报的资产及负债。

价值类型:市场价值。



评估基准日：2011年4月30日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日，重庆市合川排水有限公司经审计的资产总额13,301.74万元，负债总额4,363.44万元，净资产8,938.30万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆市合川排水有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经评定估算，合川排水股东全部权益在评估基准日2011年4月30日的资产总额评估值13,550.50万元，负债总额评估值4,324.88万元，净资产评估值9,225.62万元（大写：玖仟贰佰贰拾伍万陆仟贰佰元整），评估增值287.32万元，增值率3.21%。

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年4月30日

被评估单位：重庆市合川排水有限公司

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	160.12	160.12	-	-
2	非流动资产	13,141.62	13,390.38	248.76	1.89
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	12,207.72	12,259.09	51.37	0.42
9	在建工程	0.16	0.16	-	-
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	933.74	1,131.13	197.39	21.14
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	<b>资产总计</b>	<b>13,301.74</b>	<b>13,550.50</b>	<b>248.76</b>	<b>1.87</b>
21	流动负债	4,363.44	4,324.88	-38.54	-0.88
22	非流动负债				
23	<b>负债合计</b>	<b>4,363.44</b>	<b>4,324.88</b>	<b>-38.54</b>	<b>-0.88</b>
24	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>8,938.30</b>	<b>9,225.62</b>	<b>287.32</b>	<b>3.21</b>

### 重要提示:

1、本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，



委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

**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。**

重庆华康资产评估土地房地产估  
价有限责任公司

评估机构法人代表：

注册资产评估师：

中国 \* 重庆

注册资产评估师：

二〇一一年七月十八日



重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有  
重庆市合川排水有限公司股权的资产评估项目

## 资产评估报告书

重康评报字（2011）第 88 号

### 重庆市水务资产经营有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有重庆市合川排水有限公司股权所涉及的重庆市合川排水有限公司股东全部权益在 2011 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

#### （一）委托方

本次资产评估项目的委托方为重庆市水务资产经营有限公司。

- 1、公司名称：重庆市水务资产经营有限公司（以下简称“重庆水务”）
- 2、法定住所及经营场所：渝中区民生路299号



3、法定代表人：武秀峰

4、注册资本（实收资本）：陆拾亿陆仟肆佰伍拾柒万壹仟肆佰捌拾肆元叁角五分整

5、经济性质：有限责任公司（国有独资）

6、成立日期：2007年08月16日

7、经营范围：从事投资业务（不得从事金融业务）及相关资产经营、资产管理，投资咨询服务，财务顾问（以上经营范围法律法规禁止的，不得从事经营；法律法规限制的，取得许可后方可从事经营）。

## （二）被评估单位

本次资产评估项目的被评估单位是重庆市合川排水有限公司。

### 1、基本情况

（1）公司名称：重庆市合川排水有限公司（以下简称“合川排水”）

（2）法定住所及经营场所：重庆市合川区南办处白塔村六社

（3）法定代表人：欧阳代刚

（4）注册资本（实收资本）：伍拾万元整

（5）公司类型：有限责任公司（法人独资）

（6）成立日期：2008年08月01日

（7）经营范围：许可经营范围：无。一般经营项目：污水收集、处理，污水管道、设备安装，中水、污泥再生利用，污水处理设备销售、维修。（法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制的取得许可后经营）

### （8）历史沿革

合川排水隶属于重庆水务，由重庆市水务集团渝西水务公司对其托管，成立于2008年8月1日。根据重远会验字[2008]022号验资报告，重庆水务

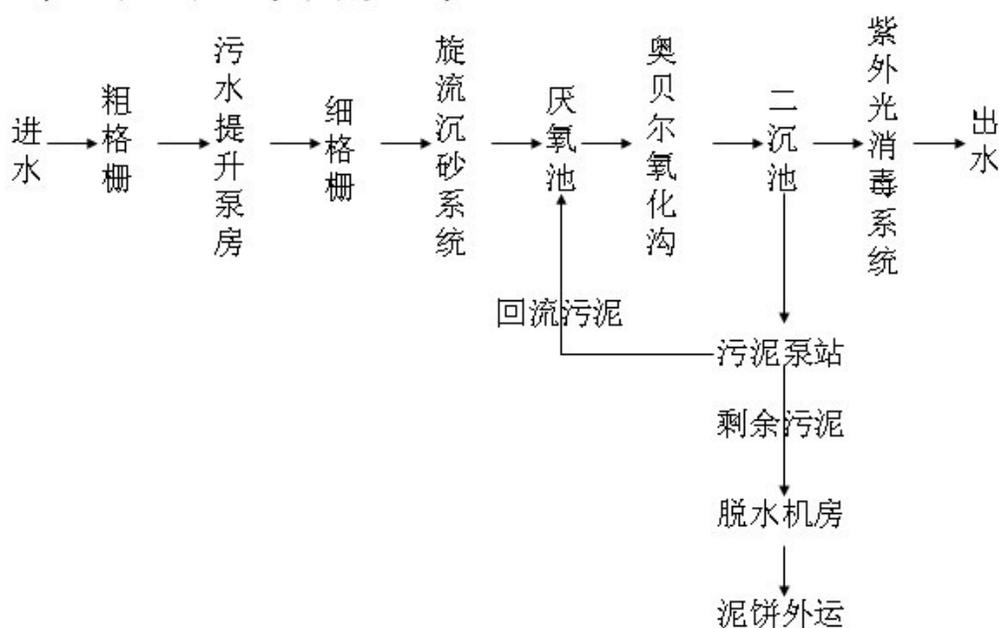


出资 500,000.00 元，占注册资本的 100%。

### (9) 生产装备及工艺流程

合川排水工程项目采用奥贝尔氧化沟工艺，服务人口约 20 万人，其中包括日处理能力 5 万立方污水处理厂一座，厂外泵站一座，配套管网 31.16 公里。目前，出水水质均达到国家 GB18918-2002 一级排水 B 类标准。

污水处理工艺流程如下：



## 2、近三年资产、财务、经营状况及会计政策；

### (1) 资产、财务、经营状况

金额单位：万元

项 目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 4 月 30 日
资产总额	67.56	58.30	125.94	13,301.74
负债总额	80.79	283.97	75.94	4,363.44
所有者权益	-13.23	-225.67	50.00	8,938.30



项目	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度 1-3 月
收入	0.00	0.00	809.56	279.35
成本	3.91	-101.78	263.80	190.70
净利润	-10.80	-212.43	275.66	0.00

## (2) 主要会计政策

A、执行的会计制度：企业会计准则

B、适用税费率：所得税 25%。

C、固定资产分类及折旧方法：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率%
管网	15-20	3	4.85-6.47
房屋及建筑物	8-30	3	3.23-12.13
机器设备	5-18	3	5.39-19.40
运输设备	6	3	16.17
其它	10	3	9.70

## 3、委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位合川排水系委托方重庆水务的全资子公司。

## (三) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、被评估单位、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

## 二、评估目的

重庆水务拟转让持有合川排水股权，为重庆水务提供合川排水股东全部权益于评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象为合川排水股东全部权益价值。



本次评估范围为合川排水申报的资产及负债。根据合川排水经注册会计师审计后的财务报表，截至 2011 年 4 月 30 日，合川排水资产总额为 13,301.74 万元，负债总额为 4,363.44 万元，所有者权益为 8,938.30 万元。2011 年 1-4 月主营业务收入为 279.35 万元，净利润为 0.00 万元。

具体情况如下：

资产总额 13,301.74 万元，包括流动资产 160.12 万元、固定资产 12,207.72 万元、在建工程 0.16 万元、无形资产 933.74 万元；负债总额 4,363.44 万元，均为流动负债。

(1) 流动资产主要包括货币资金 55.67 万元、应收账款 37.67 万元、其他应收款 63.21 万元、存货 3.56 万元等。

(2) 固定资产中房屋建筑物账面原值 855.92 万元，账面净值 855.53 万元，主要包括位于合川污水处理厂及东津沱提升泵站内的综合楼、机修间及仓库、变配电室、食堂及车库、宿舍、门卫值班室、化学除磷加药间、污泥脱水机房、厂外提升泵站、污泥泵房、厂外自来水深井泵房等和位于江津油溪污水处理厂内的生活用房及仪表板房，建筑面积总计 3,456.88 平方米，主要结构类型为砖混、框架、钢混等。上述房屋全部未办理房屋产权证。

构筑物账面原值 4,608.41 万元，账面净值 4,581.05 万元，主要包括细格栅、旋流沉砂池、厌氧池、氧化沟池、沉淀池、储泥池、储磷加药储药池、化粪池、厂区道路等。

管道、沟槽账面原值 3,940.11 万元，账面净值 3,940.11 万元，主要包括污水处理厂内管道、进厂管道工程、涪江过江管道工程、北城污水二级干管工程、南城污水二级干管工程等，均于 2008 年投入使用。

机器设备账面原值 2,777.60 万元，账面净值 2,768.55 万元，主要为污水



处理专用设备、电气设备、化验设备、电控仪表设备等其它辅助配套设备、车辆及办公电子设备。

(3) 在建工程账面值 0.16 万元，为消毒池技改工程发生的前期费用。

(4) 无形资产账面值 933.74 万元，全部为土地使用权，共 4 宗土地，为合川和江津油溪污水处理厂区用地面积，面积共 57,889.08 平方米，其中位于合川排水厂区用地面积为 51284 平方米。该项土地由政府于 2006 年 7 月划拨，目前未办理土地使用权证。位于江津油溪镇厂区，面积共 6605.08 平方米的土地已办理土地使用权证，截至评估基准日已过户给重庆水务集团股份有限公司。

(6) 流动负债主要包括其他应付款 4,324.88 万元、应付职工薪酬 38.55 万元。

评估对象和范围与重庆水务委托评估对象完全一致。具体评估对象详见资产评估明细表。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估合川排水股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为重庆水务拟转让持有合川排水股权提供合川排水股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为2011年4月30日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）行为依据

《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令2005年8月25日[第12号令]）。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会



令 2005 年 8 月 25 日 [第 12 号令]);

8、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部第 3 号令 2003 年 12 月 31 日);

9、国务院国有资产监督管理委员会《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);

10、《重庆市企业国有产权转让管理办法》(市政府令 220 号)

11、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》;

12、重庆市国有资产监督管理委员会关于印发《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(渝国资〔2007〕20 号);

13、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》(渝国资产〔2007〕148 号);

14、重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻《重庆市企业国有产权转让管理办法》有关问题的通知(渝国资发[2009]4 号);

15、重庆市国有资产监督管理委员会《关于企业国有资产评估管理有关问题的补充通知》(渝国资发[2009]7 号);

16、重庆市国有资产监督管理委员会关于印发《市属国有企业股权投资管理暂行规定》的通知(渝国资发〔2010〕8 号);

17、其它相关的法律法规文件。

### (三) 准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);



- 5、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

#### （四）权属依据

- 1、合川排水章程和验资报告；
- 2、合川排水提供的机动车行驶证；
- 3、合川排水提供的土地使用权证；
- 4、合川排水提供的其他产权证明文件和资料。

#### （五）取价依据

##### 1、有关房屋的取价依据

（1）2008年版《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市房屋修缮工程计价定额》、《重庆市仿古建筑及园林工程计价定额》；

（2）2008年版《重庆市建设工程费用定额》、《混凝土及砂浆配合比表、施工机械台班定额》；

（3）重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发〈重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法〉的通知》；

（4）原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》；

（5）国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》；

（6）《重庆工程造价信息》2011年第4期；



- (7) 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件;
- (8) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

## 2、有关机器设备的取价依据

- (1) 中国机械工业出版社出版的《2011年机电产品价格手册》;
- (2) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;
- (3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准。

## 3、有关土地使用权的取价依据

- (1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001);
- (2) 重庆市人民政府令 53 号《重庆市土地管理规定》;
- (3) 重庆市人民政府《关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府[2002]79号);
- (5) 重庆市人民政府令 54 号《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》;
- (6) 《主城区国有建设用地使用权土地级别基准地价和出让金标准的补充通知》(渝府[2009]203号);
- (7) 重庆市人民政府《关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》(渝府发[2008]45号);
- (8) 重庆市人民政府令 55 号《重庆市征地补偿安置办法》;
- (9) 《重庆市城市房屋拆迁管理条例》(2003年);
- (10) 《重庆市人民政府关于印发重庆市城市房屋拆迁费额标准的通知》(渝府发[2002]92号);
- (11) 重庆市国土房管局关于印发《重庆市城市房屋拆迁评估技术规范(试行)的通知》(渝国土房管发[2004]574号);
- (12) 重庆市国土房管局关于印发《重庆市城市房屋拆迁评估规定的通



知》(渝国土房管发[2006]529号);

(13) 重庆市国土资源和房屋管理局《关于印发〈重庆市国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准实施细则〉的通知》(渝国土房管发[2002]486号);

(14) 重庆市国土房管局《关于印发重庆市国有建设用地使用权供应价款确定技术规则(试行)的通知》(渝国土房管发[2009]255号);

(15) 《重庆市地价指南》(2009年版);

(16) 评估人员收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

#### 4、其他综合性取价依据

(1) 中国人民银行公布的存贷款利率。

#### (六) 其他依据

1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;

2、被评估单位提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表,有关协议、合同书、发票等财务资料;

3、被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法。注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、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



或类比分析以估算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

## 2、收益法

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

## 3、资产基础法

资产基础法即分别求出各项资产评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得到净资产评估值的方法。

采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### (二) 评估方法的选择

本次评估，由于在市场上不易收集到类似交易案例进行比较，故未采用市场法进行评估；合川排水于2008年成立，主要职能是处理城市污水，不以盈利为目的，其收入由重庆水务根据实际发生的成本费用拨入，故评估人员无法采用收益法进行评估；由于委估的资产清册较易取得，相关资产的重置价值可通过市场调查获取，适合采用资产基础法进行评估。

资产基础法具体模型如下：



股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$ 各项资产评估值 -  $\Sigma$ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

### 1、房屋建筑物

对于房屋建筑物评估人员采用重置成本法进行评估。

重置成本法即按待估建筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用及资金成本计算重置全价，再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

建筑物评估值 = (建安工程造价 + 前期工程费用 + 其他工程费用 + 资金成本) × 成新率

成新率的选取：

评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》，采取分部位打分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

### 2、机器设备

合川排水的机器设备主要为车床、钻床及焊机等生产设备。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备现行购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

设备评估值 = 设备重置全价 × 成新率

#### (1) 对于国产设备

设备重置全价 = 设备购价 + 设备运杂费 + 设备安装调试费 + 设备基础费 + 资金成本 + 其他费用

#### (2) 对于电子办公设备

评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此设备重



置全价=设备购价

(3) 对于运输车辆

运输车辆重置全价=车辆购价(含税)+购置附加费+牌照手续费+其他费用

3、在建工程

纳入本次评估的在建工程主要系消毒池技改项目。评估人员收集有关工程建设资料，了解工程项目进度情况，检查有关的支出情况，确定以审计核实后账面值作为评估值。

4、存货

存货为原材料。评估人员对于外购原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出各项资产的评估值。

5、土地使用权

土地资产的估价方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法和基准地价系数修正法等五种。

评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的具体情况、估价目的以及各种估价方法的适用性和可操作性等因素后，采用成本逼近法及基准地价系数修正法对土地使用权进行评估，根据两种评估方法分别得出的评估结论并考虑权重比例，加权平均计算确定土地使用权价格。

(1) 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，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的估价方法。基本原理是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部



分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益（利润）的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益（其实质来源于土地增值），组成土地价格的基础部分从而求得土地价格。其基本公式为：

$$\text{地价} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值}$$

## （2）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、宗地成熟度修正及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

$$\text{地价} = \text{基准地价} \times (1 + \text{成熟度修正系数} + \text{区域和个别因素修正系数}) \times \text{容积率修正系数} \times \text{年限修正系数} \times \text{基准日修正系数}$$

## 6、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。



对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照重庆水务与本公司签订的资产评估业务约定书，评估人员业已实施了对合川排水的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及合川排水相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

### （二）资产清查阶段

#### 1、资产评估申报明细表的填报

首先，对合川排水所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导合川排水进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

#### 2、评估对象真实性和合法性的检查

根据合川排水提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。



对机器设备和房屋建筑物及存货等实物资产,评估人员根据资产评估申报明细表,对房屋建筑物及重点设备进行逐项清查、查阅产权证明,对其他实物资产进行抽查核实,以确定其客观存在。

### 3、账面价值构成的调查

根据合川排水的资产特点,查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、决算等资料,了解申报评估的资产价值构成情况。

### 4、评估资料的收集

向合川排水提交与本次评估相关的资料清单,指导相关人员进行资料收集和准备。

## (三) 评定估算阶段

1、评估人员在合川排水有关人员的配合下,分组分别到现场对资产进行勘察和清点,具体情况如下:

评估人员对实物资产进行现场勘查,并查阅其相关的运行记录、大修记录,填写现场鉴定作业表,与合川排水管理人员和工程技术人员进行交流,了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上,结合所收集的资料进行综合分析,确定资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查,广泛收集与评估对象有关的市场价格信息,对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果,确定资产评估值,编制相关资产评估技术说明。

## (四) 评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总,组织有关人员对评估结论进行分析,认为对合川排水资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求,资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定



程序进行复核后出具评估报告。

## 十、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

### （一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由合川排水所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、合川排水持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

### （二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

### （三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易



价格。

### 十一、评估结论

截止评估基准日 2011 年 4 月 30 日，合川排水经审计后的资产总额 13,301.74 万元，负债总额 4,363.44 万元，净资产 8,938.30 万元。

经本次评估，资产总额 13,550.50 万元，负债总额 4,324.88 万元，净资产 9,225.62 万元，评估增值 287.32 万元，增值率 3.21 %。

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 4 月 30 日

被评估单位：重庆市合川排水有限公司

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	160.12	160.12	-	-
2	非流动资产	13,141.62	13,390.38	248.76	1.89
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	12,207.72	12,259.09	51.37	0.42
9	在建工程	0.16	0.16	-	-
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	933.74	1,131.13	197.39	21.14
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	<b>资产总计</b>	<b>13,301.74</b>	<b>13,550.50</b>	<b>248.76</b>	<b>1.87</b>
21	流动负债	4,363.44	4,324.88	-38.54	-0.88
22	非流动负债				



23	负债合计	4,363.44	4,324.88	-38.54	-0.88
24	净资产(所有者权益)	8,938.30	9,225.62	287.32	3.21

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 287.32 万元，增值率为 3.21 %。增值的主要原因如下：

#### (1) 无形资产-土地使用权

合川排水土地使用权账面价值为 933.74 万元，评估值为 1,131.13 万元，评估增值 197.39 万元，增值率为 21.14 %。增值原因主要是合川排水土地使用权于 2006、2007 年购置，土地账面成本较低，近年重庆市经济快速发展，土地市场交易活跃，土地取得成本大幅上涨，从而形成本次评估土地使用权增值。

### 十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托方及产权持有者无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上作出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

3、本次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现行市场价值，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付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考



虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

4、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

5、合川排水纳入本次评估的房屋建筑物共 12 项，建筑面积 3,456.88 平方米，账面原值 855.92 万元，账面净值 855.53 万元，全部未办理房屋产权证。具体明细如下：

单位：万元

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面原值	账面净值	评估净值
合川						
综合楼	砖混	2008-04	873	85.67	85.67	87.2
食堂及车库	砖混	2008-04	229.88	27.76	27.76	27.39
宿舍	砖混	2008-04	381.59	40.64	40.64	40.14
机修间及仓库	钢混	2008-04	436.01	58.35	58.35	57.62
变配电室	砖混	2008-04	277.16	34.1	34.1	33.67
门卫值班室	砖混	2008-04	22.49	3.01	3.01	2.98
化学除磷加药间	砖混	2008-04	92.33	19.15	19.15	18.9
污泥脱水机房	钢混	2008-04	324.59	64.22	64.22	63.4
污泥泵房	钢混	2008-04	214.56	67.4	67.4	66.51
厂外提升泵站(菜坝)	钢混	2008-04	518.27	445.94	445.94	437.24
江津油溪						
生产及生活用房	砖混	2007-05	81	8.48	8.1	7.81
仪表板房间	简易	2010-07	6	1.2	1.19	1.19
合计			3456.88	855.92	855.53	844.05

对于上述未办理房屋产权证的 12 项房屋，评估人员是以合川排水对其拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的



相关费用对评估值的影响。

本次评估，评估人员和合川排水资产管理现场进行了查勘，但未进行专业测量；如果评估人员采用的房屋面积与房屋管理部门测量的面积不一致，应以房屋行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

6、本次评估的建筑物按持续经营状况下评估。未考虑产权性质、产权证明办理过程中所需费用、市场价格波动风险、房产变现的不确定性和变现费用、房产转让时应缴纳的税费等因素。

7、本报告按估价时点委估房产实物状态测算估价值，但未考虑可能隐含的施工质量问题对评估值的影响。

#### 8、关于土地使用权的说明

(1) 合川排水纳入本次评估的土地使用权中，合川生产厂区用地 51,284.00 平方米，未办理土地使用权证，账面价值 875.49 万元，评估价值 989.78 万元。本次评估，评估人员和被评估企业资产管理现场进行了查勘，但未进行专业测量；评估人员以交付清单上的面积 51284 平方米进行评估，如果评估人员采用的面积与国土资源和房屋管理部门测量的面积不一致，应以国土资源和房屋管理部门的确权面积为准，并相应调整评估值。

(2) 合川排水位于江津区油溪污水处理厂区土地，建筑面积 6605.08 平方米，截至评估基准日已过户给重庆水务集团股份有限公司，具体明细如下：

单位：万元

土地权证编号	原始入账价值	账面价值	评估价值
203 房地证 2007 字第 12403 号	59.85	58.25	141.35
203 房地证 2007 字第 12404 号			
203 房地证 2007 字第 12405 号			

本次评估，评估人员以合川排水对上述土地拥有产权为前提进行评估，未考虑上述因素对评估结论的影响。



9、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

10、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托方应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托方及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告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；

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2011 年 4 月 30 日至 2012 年 4 月 29 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。



(五) 评估报告未经有权部门核准或备案, 评估结论不得被使用。

(六) 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

### 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2011 年 7 月 18 日, 即资产评估师专业意见形成日。。

重庆华康资产评估土地房地产估  
价有限责任公司

评估机构法人代表:

注册资产评估师:

中国 \* 重庆

注册资产评估师:

二〇一一年七月十八日