

证券代码：601158

证券简称：重庆水务

公告编号：临 2012-003

重庆水务集团股份有限公司股权转让关联交易公告

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：

交易内容：重庆水务集团股份有限公司（以下简称“公司”）将持有的重庆中法唐家沱污水处理有限公司（以下简称“中法唐家沱公司”）50%股权和重庆中法供水有限公司（以下简称“中法供水公司”）40%股权转让给重庆中法投资有限公司（以下简称“重庆中法投资”）。转让完成后，公司将由原直接对中法唐家沱公司持股 50%和对中法供水公司持股 40%变更为通过重庆中法投资间接持有上述两公司各 50% 股权。

关联交易回避事宜：本次公司转让中法唐家沱公司和中法供水公司股权的关联交易，涉及的关联董事武秀峰先生、吴茂见先生、罗明亮先生、刘孟兰先生、Stephen Clark（郭仕达）已在本次董事会审议表决该议案时回避。

关联交易对上市公司的影响：本次股权转让完成后，公司将由原直接持有中法唐家沱公司 50%股权和中法供水公司 40%股权，变更为通过重庆中法投资间接持有上述两公司各 50%股权，有利于重庆中法投资与中法唐家沱公司、中法供水公司实现资源整合。本次股权转让关联交易不会损害公司非关联股东，尤其是中小股东的利益，不会对

公司的持续经营能力和独立性产生不利影响。

关联交易生效条件：尚需通过重庆市对外贸易经济委员会审批后
方能实施。

为整合重庆中法投资、中法唐家沱污公司、中法供水公司资源，
公司将持有的中法唐家沱污公司 50%股权和中法供水公司 40%股权全
部转让给重庆中法投资。因重庆中法投资是公司的关联方，本次股权
转让事宜属于关联交易。

一、本次关联交易概述

(一) 转让中法唐家沱公司 50%股权

1. 关联方及关联交易基本情况：

中法唐家沱公司成立于 2006 年 12 月 1 日，系公司与中法水务投
资（重庆）有限公司（以下简称“中法投资（重庆）公司”）共同出
资设立的合营企业，公司注册资本为人民币 47,000 万元，法定代表
人为武秀峰，主要从事在专营区地区内处理污水，相关配套设施的建
设、经营、管理及与污水处理相关的业务。在本次股权转让前，公司
与中法投资（重庆）公司分别持有中法唐家沱公司各 50%的股权。

根据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
限责任公司出具的资产评估报告（重康评报字（2011）第 253号，评估
基准日为2011年8月31日），中法唐家沱公司的股东全部权益价值为人
民币51,433.30万元。评估具体数据如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年8月31日

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	17,599.41	17,599.41	0.00	0.00
2	非流动资产	40,480.46	39,166.37	-1,314.09	-3.25
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	39,840.66	38,526.57	-1,314.09	-3.30
9	在建工程	448.02	448.02	0.00	0.00
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	45.07	45.07	0.00	0.00
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	146.71	146.71	0.00	0.00
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	58,079.87	56,765.78	-1,314.09	-2.26
21	流动负债	5,679.34	5,332.48	-346.86	-6.11
22	非流动负债				
23	负债合计	5,679.34	5,332.48	-346.86	-6.11
24	净资产（所有者权益）	52,400.53	51,433.30	-967.23	-1.85

重庆中法投资成立于2006年7月6日，系公司与中法水务投资有限公司（公司注册地为中国香港，以下简称“中法水务投资”）各出资50%组成的中外合资公司，公司注册资本26,500万美元，法定代表人为武秀峰，主要从事城市供、排水项目及其相关业务的投资。公司与中法水务投资各自持有重庆中法投资50%股权。

为整合重庆中法投资、中法唐家沱公司资源，公司及中法水务投资（重庆）有限公司拟将共同持有的中法唐家沱公司 100%股权全部转让给重庆中法投资。透过上述股权转让行为，公司将由原直接对中法唐家沱公司持股 50%变更为通过重庆中法投资间接持有 50%股权；中法投资（重庆）公司将不再持有中法唐家沱公司股权，其母公司中法水务投资公司将由原通过中法投资（重庆）公司间接对中法唐家沱公司持股 50%变更为通过重庆中法投资间接持有 50%股权。

2. 本次关联交易协议的基本内容

公司于 2012 年 1 月 18 日与重庆中法投资签订了《重庆中法唐家沱污水处理有限公司股权转让协议》，协议基本内容如下：

（1）转让标的

公司合法拥有的中法唐家沱公司 50%股权（以下简称“目标股权”）。

（2）转让价格

目标股权转让价格以经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评估并经重庆市国有资产监督管理委员会备案的中法唐家沱公司的评估净资产值（评估基准日为 2011 年 8 月 31 日）的 50%为参照，扣除评估基准日后中法唐家沱公司已分配应支付给公司的利润人民币 1,616.00 万元而确定，即：人民币 24,100.65 万元。

（3）付款方式

本次股权转让协议生效后的 30 个工作日内，重庆中法投资向公

司一次性支付目标股权转让价款人民币 24,100.65 万元。

(4) 税费

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转让方、受让方各自承担。

(5) 职工安置

股权转让完成后，中法唐家沱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。中法唐家沱公司将继续按照国家劳动法、劳动合同法以及劳动合同的规定处理与职工之间的事宜。

(二) 转让中法供水公司 40%股权

1. 关联方及关联交易基本情况:

中法供水公司成立于 2002 年 10 月 21 日，系公司与中法投资（重庆）公司共同出资设立的合营企业，公司注册资本为人民币 327,827,850.19 元，法定代表人为武秀峰，主要从事在专营区内生产及销售饮用水、相关水厂和配套设施的建设经营管理，及与供水有关的业务。

在本次股权转让前，公司持有中法供水公司 40% 股权，中法投资（重庆）公司持有中法供水公司 60% 股权。

根据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出具的资产评估报告（重康评报字（2011）第 244 号，评估基准日为 2011 年 8 月 31 日），中法供水公司的股东全部权益价值为人民币 47,222.51 万元。评估具体数据如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年8月31日

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	9,824.75	9,810.08	-14.67	-0.15
2	非流动资产	122,786.90	116,542.46	-6,244.43	-5.09
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	97,785.24	86,656.42	-11,128.83	-11.38
9	在建工程	14,679.73	14,679.73	0.00	0.00
10	工程物资				
11	固定资产清理	557.84	38.14	-519.70	-93.16
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	8,401.47	15,144.10	6,742.64	80.26
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	24.07	24.07	0.00	0.00
18	递延所得税资产	1,338.55	0.00	-1,338.55	-100.00
19	其他非流动资产				
20	资产总计	132,611.65	126,352.54	-6,259.10	-4.72
21	流动负债	43,254.79	43,254.79	0.00	0.00
22	非流动负债	45,074.16	35,875.24	-9,198.92	-20.41
23	负债合计	88,328.95	79,130.03	-9,198.92	-10.41
24	净资产(所有者权益)	44,282.70	47,222.51	2,939.81	6.64

为整合重庆中法投资、中法供水公司资源，公司及中法投资（重庆）公司拟将共同持有的重庆中法供水有限公司 100%股权全部转让给重庆中法投资公司。透过上述股权转让行为，公司将由原直接对中法供水公司持股 40%变更为通过重庆中法投资间接持有 50%股权，实际增持比例为 10%；中法投资（重庆）公司将不再持有中法供水股权，其母公司中法水务投资将由原通过中法投资（重庆）公司间接对中法

供水公司持股 60%变更为通过重庆中法投资间接持有 50%股权，实际减持比例为 10%。

公司还将就增持中法供水公司 10%股权向中法投资（重庆）公司支付非评估溢价款 2,100 万元人民币。非评估溢价款系因公司由原直接持有中法供水公司 40%之股权，变更为通过重庆中法投资间接持有中法供水公司 50%之股权，就间接增持中法供水公司 10%股权向减持该部分股权的中法投资（重庆）公司所支付的在评估值基础之上的溢价款，该溢价款以中法供水公司股东历年来实现的投资回报为参照，结合中法供水公司持续稳定的盈利能力，经其股东双方协商确定。

2. 本次关联交易相关协议的基本内容

公司就本次股权转让关联交易于 2012 年 1 月 18 日与重庆中法投资签订了《重庆中法供水公司股权转让协议》，并于同日与中法投资（重庆）公司签订《协议》，相关协议基本内容如下：

（1）股权转让价款

本公司将合法拥有的中法供水公司 40%股权（以下简称“目标股权”）转让给重庆中法投资，目标股权转让价款为经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评估确定并经重庆市国有资产监督管理委员会备案的中法供水公司的评估净资产值（评估基准日为 2011 年 8 月 31 日）的 40%，即：人民币 18,889.00 万元。

（2）间接增持中法供水公司 10%股权非评估溢价款

公司将就增持中法供水公司 10%股权向中法投资（重庆）公司支付非评估溢价款人民币 2,100 万元。

（3）付款方式

支付股权转让价款：本次股权转让协议生效后的 30 个工作日内，重庆中法投资向公司一次性支付目标股权转让价款人民币 18,889.00 万元。

支付增持股权非评估溢价款：在协议生效后 30 个工作日内，公司向中法投资（重庆）公司一次性支付增持中法供水公司 10%股权非评估溢价款人民币 2,100 万元。

（4）税费

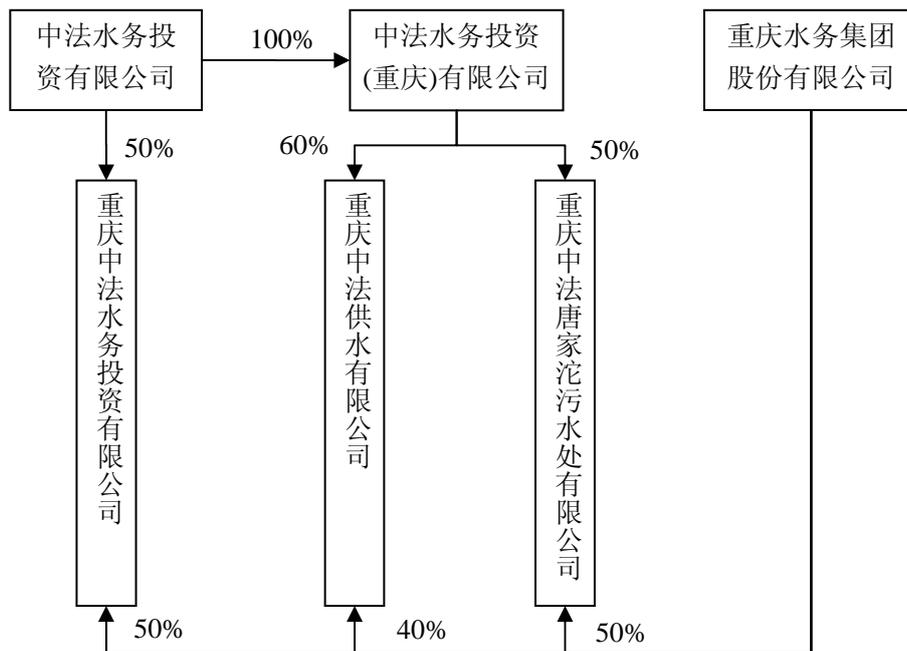
在股权转让过程中涉及的有关税费按照国家的有关规定分别由转让方、受让方各自承担。

（5）职工安置

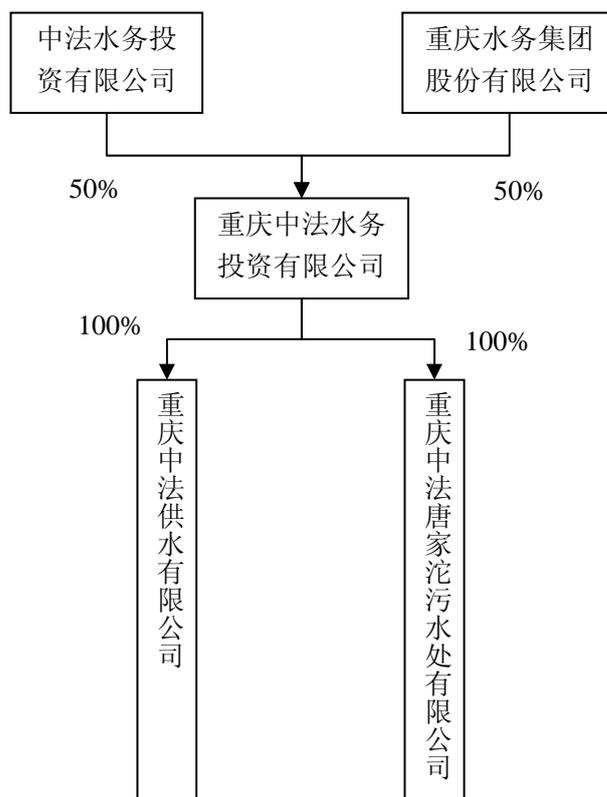
股权转让完成后，中法供水公司与公司职工签署的劳动合同继续有效，劳动合同将不因股权转让发生变更。中法供水公司将继续按照国家劳动法、劳动合同法以及劳动合同的规定处理与职工之间的事宜。

二、本次股权转让关联交易所导致相关公司的股权结构变化情况

1、本次交易前的股权结构



2. 本次交易后的股权结构



三、本次股权转让关联交易对公司的影响

上述股权转让完成后，公司将由原直接持有中法唐家沱公司 50% 股权和中法供水公司 40% 股权，变更为通过重庆中法投资间接持有上述两公司各 50% 股权，有利于重庆中法投资与中法唐家沱公司及中法供水公司实现资源整合。

本次股权转让关联交易不会损害公司非关联股东，尤其是中小股东的利益，不会对公司的持续经营能力和独立性产生不利影响。

四、本次股权转让关联交易的审议程序

公司第二届董事会审计委员会第九次会议在审议公司转让中法唐家沱公司和中法供水公司股权关联交易议案表决过程中，关联董事罗明亮先生回避表决。公司独立董事孙芳城先生、王军先生、王根芳先生已就本次股权转让关联交易发表了独立意见。

本次转让中法唐家沱公司和中法供水公司股权的关联交易已经公司第二届董事会第十二次会议审议通过，在该次董事会会议审议表决时，关联董事武秀峰先生、吴茂见先生、罗明亮先生、刘孟兰先生、Stephen Clark（郭仕达）按规定时进行了回避。

五、公司监事会、独立董事及保荐机构发表意见情况

公司监事会、独立董事就本次公司转让中法唐家沱公司和中法供水公司股权的关联交易发表意见认为：本次关联交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规及《公司章程》等公司相关制度的规定，有关交易的价格定价公允、合理。关联董事武秀峰先生、吴茂见先生、罗明亮先

生、刘孟兰先生和 Stephen Clark（郭仕达）在公司第二届董事会第十二次会议审议表决时进行了回避。本次股权转让完成后，将有利于重庆中法投资与中法唐家沱公司、中法供水公司实现资源整合，且不会损害公司非关联股东，尤其是中小股东的利益，也不会对公司的持续经营能力和独立性产生不利影响。

公司保荐机构认为：本次关联交易已经公司董事会审议批准，关联董事均已回避了表决，独立董事及董事会审计委员会均发表了同意意见。本次关联交易有利于重庆中法投资与中法唐家沱公司、中法供水公司实现资源整合，并可提高重庆水务持有重庆中法供水的股权比例，符合重庆水务的发展战略。有关交易的价格定价公平、合理，未对重庆水务的生产经营构成不利影响，不存在损害重庆水务及其全体股东利益的情形。

六、本次股权转让关联交易的生效条件

本次公司转让中法唐家沱公司和中法供水公司股权尚需通过重庆市对外贸易经济委员会审批后方能实施。

七、备查文件

- 1、 公司第二届董事会第十二次董事会决议；
- 2、 公司第二届董事会审计委员会第九次会议决议；
- 3、 公司监事会意见；
- 4、 公司独立董事意见；

- 5、 公司保荐机构意见;
- 6、 评估报告: 重康评报字(2011)第 244、253 号;
- 7、 股权转让协议及协议。

特此公告。

重庆水务集团股份有限公司

2012 年 2 月 7 日

中国银河证券股份有限公司

关于重庆水务集团股份有限公司 转让重庆中法唐家沱污水处理有限公司及重庆中法供水有 限公司股权的保荐意见

中国银河证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）作为重庆水务集团股份有限公司（简称“重庆水务”或“公司”）首次公开发行股票并上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，对重庆水务向重庆中法水务投资有限公司（以下简称“重庆中法投资”）转让重庆中法唐家沱污水处理有限公司（以下简称“中法唐家沱公司”）50%之股权及重庆中法供水有限公司（以下简称“中法供水公司”）40%之股权的关联交易进行了核查，有关情况如下：

一、本次关联交易概述

（一）交易对方基本情况

本次交易的交易对方为重庆中法投资，该公司成立于2006年7月6日，系由重庆水务与中法水务投资有限公司（公司注册地为中国香港，以下简称“中法水务投资”）各出资50%成立的中外合资公司，注册资本26,500万美元，法定代表人为武秀峰，主要从事城市供、排水项目及其相关业务的投资。

重庆中法投资作为重庆水务的合营公司，与重庆水务存在关联关系，本次交易亦因此构成关联交易。

（二）交易标的企业基本情况

1、中法唐家沱公司

中法唐家沱公司成立于2006年12月1日，系重庆水务与中法水务投资（重庆）有限公司（以下简称“中法投资（重庆）公司”）共同出资设立的合营企

业，公司注册资本为人民币 47,000 万元，法定代表人为武秀峰，主要从事在专营区地区内处理污水，相关配套设施的建设、经营、管理及与污水处理相关的业务。在本次股权转让前，重庆水务与中法投资（重庆）公司分别持有中法唐家沱公司各 50% 的股权。

截至 2010 年 12 月 31 日，中法唐家沱公司总资产 55,482.22 万元，净资产 53,497.47 万元，2010 年度净利润 4,680.56 万元。

2、中法供水公司

中法供水公司成立于 2002 年 10 月 21 日，系重庆水务与中法投资（重庆）公司共同出资设立的合营企业，公司注册资本为人民币 327,827,850.19 元，法定代表人为武秀峰，主要从事在专营区内生产及销售饮用水、相关水厂和配套设施的建设经营管理，及与供水有关的业务。在本次股权转让前，重庆水务持有中法供水公司 40% 股权，中法投资（重庆）公司持有中法供水公司 60% 股权。

截至 2010 年 12 月 31 日，中法供水公司总资产 116,277.47 万元，净资产 33,497.20 万元，2010 年度净利润 4,130.06 万元。

（三）本次交易方案

为整合重庆中法投资、中法唐家沱公司及中法供水公司资源，重庆水务及中法水务投资（重庆）有限公司拟将共同持有的中法唐家沱公司及中法供水公司 100% 股权全部转让给重庆中法投资。透过上述股权转让行为，重庆水务将由原直接持有中法唐家沱公司 50% 之股权及中法供水公司 40% 之股权，变更为通过重庆中法投资间接持有上述两公司各 50% 之股权；中法投资（重庆）公司将不再持有中法唐家沱公司和中法供水公司股权，其母公司中法水务投资公司将由原通过中法投资（重庆）公司间接持有中法唐家沱公司 50% 之股权和中法供水公司 60% 之股权，变更为通过重庆中法投资间接持有上述两公司各 50% 之股权。

二、本次交易的具体情况

（一）交易内容

1、转让中法唐家沱公司 50% 股权

2012 年 1 月 18 日，重庆水务与重庆中法投资签订《重庆中法唐家沱污水处理有限公司股权转让协议》，协议约定：重庆水务拟将持有的中法唐家沱公司 50% 之股权转让予重庆中法投资，目标股权转让价格为经具有证券业务资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司评估，并经重庆市国有资产监督管理委员会备案的中法唐家沱公司的评估净资产值（评估基准日为 2011 年 8 月 31 日）的 50%，即人民币 25,716.65 万元为参照，结合评估基准日后中法唐家沱公司已分配应支付给本公司的利润人民币 1,616.00 万元的客观情况确定，即：人民币 24,100.65 万元。本次股权转让协议生效后的 30 个工作日内，重庆中法投资须向重庆水务一次性支付目标股权转让价款人民币 24,100.65 万元。

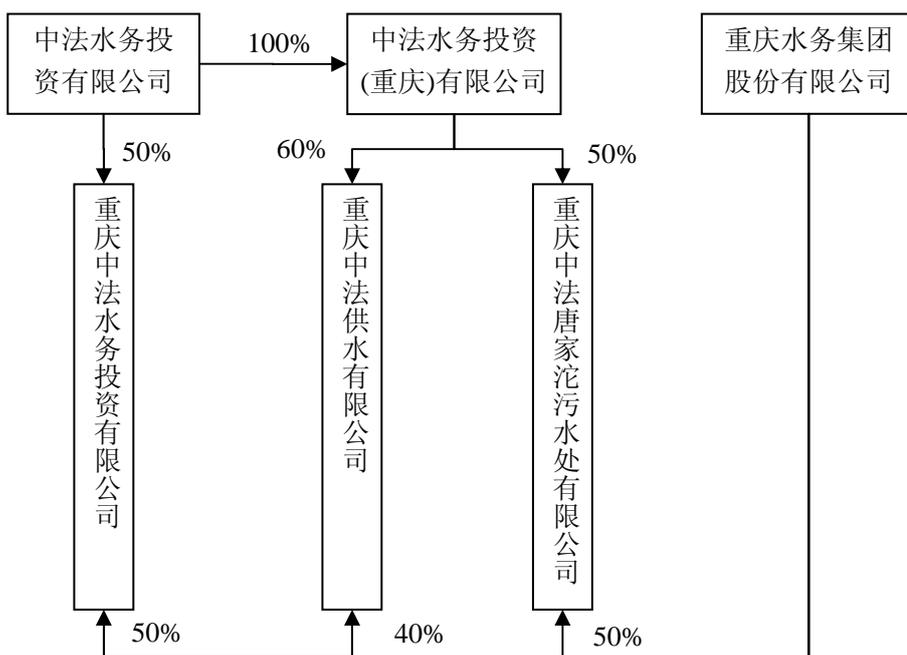
2、转让中法供水公司 40% 股权

2012 年 1 月 18 日，重庆水务与重庆中法投资签订《重庆中法供水公司股权转让协议》，协议约定：重庆水务拟将持有中法供水公司 40% 之股权转让予重庆中法投资，目标股权转让价款为经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评估，并经重庆市国有资产监督管理委员会备案的中法供水公司的评估净资产值（评估基准日为 2011 年 8 月 31 日）的 40%，即 18,889.00 万元。本次股权转让协议生效后的 30 个工作日内，重庆中法投资向重庆水务一次性支付目标股权转让价款人民币 18,889.00 万元。

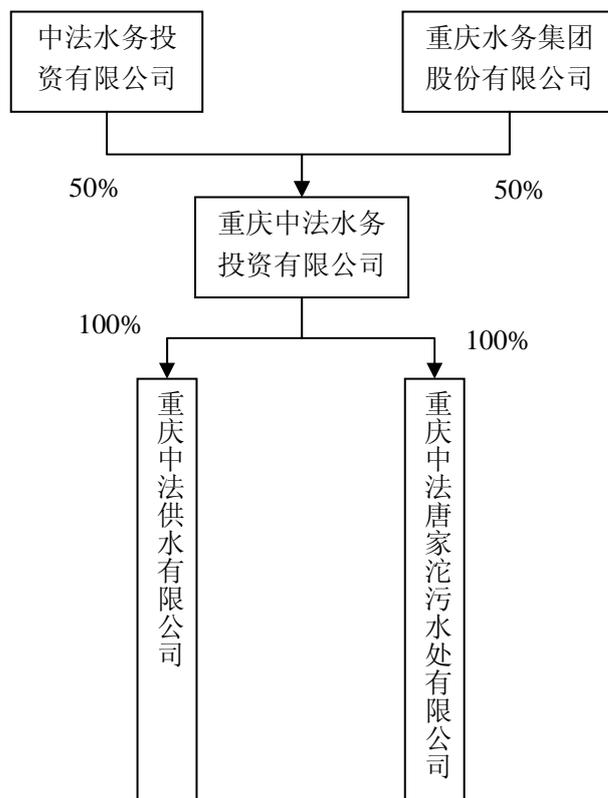
因重庆水务向重庆中法投资转让中法供水公司股权完成后，重庆水务将间接增持中法供水公司 10% 之股权，重庆水务于 2012 年 1 月 18 日与中法投资（重庆）公司签订《股权溢价款支付协议》，协议约定：重庆水务需就增持中法供水公司 10% 股权向中法投资（重庆）公司支付非评估溢价款 2,100 万元，并在协议生效后 30 个工作日内支付。该非评估溢价款金额以中法投资（重庆）公司历年来实现的投资回报为参照，并结合中法供水公司未来持续稳定的盈利能力和分红预期，由重庆水务与中法投资（重庆）公司共同协商确定。

（二）交易前后的股权结构变化情况

1、本次交易前的股权结构



2、本次交易后的股权结构



(三) 交易的必要性及对重庆水务的影响

上述股权转让完成后，公司将由原直接持有中法唐家沱公司 50%之股权及

中法供水公司 40%之股权，变更为通过重庆中法投资间接持有上述两公司各 50%之股权，有利于重庆中法投资与中法唐家沱公司及中法供水公司实现资源整合。

本次股权转让关联交易不会损害公司非关联股东，尤其是中小股东的利益，不会对公司的持续经营能力和独立性产生不利影响。

三、本次关联交易的决策程序

2012 年 1 月 30 日，重庆水务第二届董事会审计委员会第九次会议审议通过了上述两宗股权转让及支付有关增持股权非评估溢价款的交易事项，关联董事罗明亮先生回避表决。

2012 年 2 月 6 日，重庆水务第二届董事会第十一次会议审议通过了两宗股权转让及支付有关增持股权非评估溢价款的交易事项，关联董事武秀峰先生、吴茂见先生、罗明亮先生、刘孟兰先生、Stephen Clark（郭仕达）先生在董事会表决该项关联交易时回避表决。独立董事已对本次关联交易事前发表了同意意见。

四、保荐机构关于本次关联交易的意见

保荐机构认为：

1、上述关联交易有利于重庆中法投资与中法唐家沱公司、中法供水公司实现资源整合，并可提高重庆水务持有重庆中法供水的股权比例，符合重庆水务的发展战略。有关交易的价格定价公平、合理，未对重庆水务的生产经营构成不利影响，不存在损害重庆水务及其全体股东利益的情形；

2、重庆水务因间接增持中法供水公司10%之股权而向减持该部分股权的中法投资（重庆）公司所支付的非评估溢价款金额以中法投资（重庆）公司历年来实现的投资回报为参照，并充分考虑了中法供水公司未来持续稳定的盈利能力和分红预期，由重庆水务与中法投资（重庆）公司共同协商确定，未损害重庆水务及其全体股东的利益；

3、上述关联交易已经公司董事会审议批准，关联董事回避了表决，独立董

事及董事会审计委员会事前发表了同意意见，审议程序符合法律、法规、《公司章程》和重庆水务《关联交易管理制度》等相关规定。

（此页无正文，为中国银河证券股份有限公司《关于重庆水务集团股份有限公司
转让重庆中法唐家沱污水处理有限公司及重庆中法供水有限公司股权的保荐意
见》之签署页）

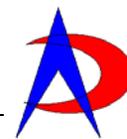
保荐代表人：

（郑 炜）

（张 涛）

中国银河证券股份有限公司

年 月 日



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、历史年度经营成果、盈利预测数据由委托方及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：

二〇一一年十一月十五日



重庆中法供水有限公司股东拟转让股权所涉及的
重庆中法供水有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字(2011)第 244 号

重庆中法供水有限公司:

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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对贵公司股东拟转让股权所涉及的重庆中法供水有限公司股东全部权益在 2011 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

根据重庆中法供水有限公司股东会决议,重庆中法供水有限公司股东拟转让股权。

评估目的:重庆中法供水有限公司股东拟转让股权,为其提供重庆中法供水有限公司截至评估基准日股东全部权益的市场价值参考。

评估对象和范围:评估对象为重庆中法供水有限公司的股东全部权益;评估范围为重庆中法供水有限公司的全部资产及负债。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2011 年 8 月 31 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： 资产基础法和收益法

评估结论： 截至评估基准日，重庆中法供水有限公司资产总额 132,611.65 万元，负债总额 88,328.95 万元，净资产 44,282.70 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆中法供水有限公司股东全部权益选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后选用资产基础法的评估结论确定评估值。截至评估基准日 2011 年 8 月 31 日，重庆中法供水有限公司的股东全部权益的评估值为 47,222.51 万元（人民币大写肆亿柒仟贰佰贰拾贰万伍仟壹佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，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、其他重要事项

(1) 截至评估基准日，中法供水公司预收账款中有 21,979.31 万元为用户安装 DN100 以上的供水管网和一户一表工程的预收款账面值；所涉及的为用户安装 DN100 以上的供水管网所发生的工程款账面值反映为在建工程 6,512.88 万元，所涉及的一户一表工程所发生的材料费、人工费及税金等账面值反映为在产品 2,449.96 万元。前述为用户安装 DN100 以上的供水管网和一户一表工程尚未完工，也未办理最终结算。由于评估人员未能获取到项目的相关结算工程资料，故本次评估暂按预收账款 21,979.31 万元、在建工程 6,512.88 万元、在产品 2,449.96 万元的账面值予以保留。

(2) 截至评估基准日，中法供水公司专项应付款账面值 981.33 万元，系江北城老厂拆迁补偿款和寸滩供水管道工程补偿款，因前述工程尚未完工结算，本次评估暂按账面值予以保留。

5、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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价 评估机构法人代表：
有限责任公司

注册资产评估师：

中国 * 重庆

注册资产评估师：

二〇一一年十一月十五日



重庆中法供水有限公司股东拟转让股权所涉及的
重庆中法供水有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2011）第 244 号

重庆中法供水有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆中法供水有限公司股东拟转让股权所涉及的重庆中法供水有限公司股东全部权益在 2011 年 8 月 31 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。

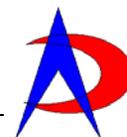
我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位（产权持有人）和评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位

本次评估的委托方及被评估单位均为重庆中法供水有限公司。

1、基本情况



- (1) 公司名称: 重庆中法供水有限公司 (以下简称“中法供水公司”)
- (2) 法定住所及经营场所: 重庆市北部新区人和镇高新园区内
- (3) 法定代表人: 武秀峰
- (4) 注册资本: 人民币叁亿贰仟柒佰捌拾贰万柒仟捌佰伍拾壹角玖分整
- (5) 公司类型: 有限责任公司 (台港澳与境内合作)
- (6) 成立日期: 2002年10月21日
- (7) 营业期限: 2002年10月21日至2052年10月20日
- (8) 经营范围: 在专营区内生产及销售饮用水, 相关水厂和配套设施的建设经营管理, 及与供水相关的业务 (国家法律、法规禁止和限制的除外)

2、历史沿革

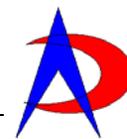
中法供水公司系经重庆市对外经济贸易委员会渝外经贸发【2002】308号文批准, 由重庆市水务控股(集团)有限公司和中法水务投资(重庆)有限公司于2002年10月21日共同投资成立的中外合作企业, 成立时注册资本2.1亿元人民币, 持股比例分别为40%、60%。2007年8月中法供水公司股东同比例增资, 增资后注册资本32782.785019万元人民币。2007年9月6日, 重庆市水务控股(集团)有限公司整体变更设立重庆水务集团股份有限公司, 因此, 重庆市水务控股(集团)有限公司持有中法供水公司40%的股权自动变更为重庆水务集团股份有限公司持有。

3、股权结构

截至评估基准日, 中法供水公司股东及股权结构如下表:

单位: 人民币元

出资人名称	出资额	出资比例
重庆水务集团股份有限公司	131,131,140.08	40.00%
中法水务投资(重庆)有限公司	196,696,710.11	60.00%
合计	327,827,850.19	100.00%



4、主要资产

中法供水公司现拥有 4 个水厂,其中梁沱水厂日生产能力为 36 万立方米、江北水厂日生产能力为 6 万立方米、茶园水厂日生产能力为 5 万立方米、两路水厂日生产能力为 7 万立方米,公司总日生产能力为 54 万立方米,管网总长度为 1029 公里,供水面积 104 平方公里,目前用户已达 42 万余户,供水人口约 120 万。水源采用嘉陵江、新桥水库、东方红水库水源,水处理采用二级沉淀处理方式,输配水采用分区分级供水方式,供水高程变化在 470 米左右,最高供水级数 6 级。水质参数检测能力达 174 项,水质综合合格率达 99.98%,高于国家标准 4.98%。

根据《重庆市人民政府关于同意授予重庆中法供水有限公司供水特许经营权的批复》(渝府【2002】170号),重庆市人民政府授予中法供水公司在重庆城区北部片区的供水特许经营权;特许经营区域范围系指:重庆市辖区范围内的江北区、渝北区两路镇,以及横跨江北区和渝北区的北部新区;特许经营范围:在前述范围内,享有独家提供供水服务和负责供水设施的建设、经营、维护和更新的权利;特许经营期限:分二期,每期 25 年,共 50 年,即自 2002 年 10 月 21 日至 2052 年 10 月 20 日;水价的确定原则:按照国家现行法规,中法供水公司在特许经营区域内对水费的收取额应以覆盖中法供水公司的合理成本+税金(以及法定规费)+合理利润;水价的调整必须依照法定程序,由中法供水公司提出调价申请,履行听证程序后,由市政府批准执行。

5、组织结构及人员

中法供水公司下设行政部、财务部、客户部、供水部、发展部、工程管理部、中心实验室、办公室、总工办、客户服务中心、人力资源部等部门。

中法供水公司共有员工 652 人,其中:供水部 329 人,用户部 172 人。



6、主要荣誉及相关认证

中法供水公司 2010 年先后获得重庆市人民政府、重庆北部新区管理委员会、重庆市消费者权益保护委员会及重庆水务集团颁发的 2010 年度重庆市发展开放型经济先进单位、重庆北部新区 2010 年度工业企业突出贡献奖三等奖、2010 年度售后服务先进单位、重庆水务集团 2010 年度安全生产特别奖、重庆水务集团 2010 年度安全生产先进集体等荣誉称号。2006 年通过中国实验室国家认可 (CNAS), 2009 年通过 ISO9001: 2000 质量管理体系认证, 2010 年通过 ISO9001: 2008 质量管理体系、ISO14001: 2004 环境管理体系、GB/T28001-2001 职业健康安全管理体系认证。

7、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: 人民币万元

项 目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 8 月 31 日
资产总额	122,491.59	125,054.79	128,965.79	132,611.65
负债总额	77,368.08	79,031.04	82,758.37	88,328.95
所有者权益	45,123.51	46,023.75	46,207.42	44,282.70
项目	2008 年度	2009 年	2010 年度	2011 年 1-8 月
收入	32,584.54	37,685.78	42,560.58	27,422.46
成本	20900.29	23050.40	25363.01	17,669.58
净利润	2,758.85	4,955.42	6,282.78	3,200.94

注: 上表 2008 至 2010 年数据系经注册会计师审计后的数据。

(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: 企业所得税 15%、增值税 6%、营业税 3%、5%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%, 公用事业附加费 10%。

C、折旧政策

2011 年 4 月 19 日中法供水公司董事会决议: 从 2010 年至 2012 年分三步



将固定资产的折旧年限和残值率进行调整。即从2010年开始对厂区外管道资产的折旧年限由50年调整为22年，残值率由10%调整到3%；从2011年开始对机器、电力、运输、自控、通讯、办公等设备的折旧年限和残值率进行调整；从2012年开始对厂内管道折旧年限由50年调整为22年，房屋（包括生产和非生产用房）和构筑物的折旧年限由50年调整为40年，残值率由10%调整到3%。具体情况如下表：

资产类别 名称	调整前		调整后	
	折旧年限	残值率	折旧年限	残值率
1、房屋				
1.1、生产用房	50年	10%	40年	3%
1.2、办公用房	50年	10%	40年	3%
1.3、库房	50年	10%	40年	3%
1.4、非生产性房屋	50年	10%	40年	3%
2、构筑物				
2.1、水工构筑物	50年	10%	40年	3%
2.2、厂区内管道	50年	10%	22年	3%
2.3、厂区外管道	50年	10%	22年	3%
2.4、非生产性建筑物	50年	10%	40年	3%
2.5、其他生产配套设施	50年	10%	40年	3%
3、机器设备				
3.1、输送及起重设备	25年	10%	14年	3%
3.2、风机及泵类设备	25年	10%	15年	3%
3.3、机电设备	25年	10%	14年	3%
3.4、闸阀设备	25年	10%	20年	3%
3.5、专用设备	25年	10%	20年	3%
3.6、其他设备	25年	10%	14年	3%
4、电器设备				
4.1、电力设备	18年	10%	18年	3%
4.2、输电线路	30年	10%	18年	3%
4.3、自控设备	10年	10%	8年	3%
4.4、计算机系统	10年	10%	5年	3%
4.5、其他电器设备	10年	10%	10年	3%
5、运输设备	8年	10%	8年	3%
6、其他设备				3%
6.1、化验室仪器	5年	10%	5年	3%
6.2、办公室文仪	5年	10%	5年	3%
6.3、通讯设备	5年	10%	5年	3%
6.4、机修工具	5年	10%	5年	3%
6.5、空调设备	5年	10%	5年	3%
6.6、家具	5年	10%	5年	3%
6.7、其他器具	5年	10%	5年	3%
7、固定资产装修	5年	0%	5年	0%



D、资产减值损失的确认:

a、坏账准备的计提方法: 备抵法, 计提标准为:

类别	计提比例
1年以内(含1年)的应收账款	35%
1-2年(含2年)的应收账款	50%
2-3年(含3年)的应收账款	80%
3-4年(含4年)的应收账款	100%
4-5年(含5年)的应收账款	100%
5年以上的应收账款	100%

b、除坏账准备外的其他资产减值准备: 无

d、采用公允价值计量的资产有: 无

e、特殊的会计政策: 无

(二) 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(产权持有人)、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人。

二、评估目的

中法供水公司股东拟转让股权, 为其提供中法供水公司截至评估基准日股东全部权益的市场价值参考。

根据中法供水公司股东会决议, 中法供水公司股东拟转让股权。

三、评估对象和范围

本次评估对象为中法供水公司股东全部权益价值。

本次的评估范围为中法供水公司整体资产和负债。根据中法供水公司提供的财务报表, 截至2011年8月31日, 中法供水公司资产总额为132,611.65



万元，负债总额为 88,328.95 万元，所有者权益为 44,282.70 万元。2011 年 1-8 月营业收入为 27,422.46 万元，净利润为 3,200.94 万元。具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	9,824.75
货币资金	4,732.30
应收账款	613.52
预付款项	531.16
其他应收款	725.27
存货	3,222.49
二、非流动资产合计	122,786.90
固定资产	97,785.24
在建工程	14,679.73
固定资产清理	557.84
无形资产	8,401.47
长期待摊费用	24.07
递延所得税资产	1,338.55
三、资产总计	132,611.65
四、流动负债合计	43,254.79
短期借款	11,272.00
应付账款	715.97
预收款项	22,032.21
应付职工薪酬	723.13
应交税费	3,979.10
应付利息	647.93
其他应付款	2,941.56
一年内到期的非流动负债	942.89
五、非流动负债合计	45,074.16
长期借款	25,494.00
长期应付款	9,399.91
专项应付款	981.33
其他非流动负债	9,198.92
六、负债总计	88,328.95
七、净资产（所有者权益）	44,282.70

中法供水公司主要实物资产有：

1、房屋、构筑物及管道及沟槽



截至评估基准日，中法供水公司纳入评估范围的房屋、构筑物及管道及沟槽共计 4,752 台（套），账面原值 94,110.57 万元，账面净值 80,359.69 万元，主要分布在中法供水公司经营场所内，概况如下表：

金额单位：人民币万元

项目 \ 分类	房屋建筑物	构筑物及其他辅助设备	管道及沟槽	合计
台（套）	92	201	4,459	4,752
账面原值	5,319.87	25,854.54	62,936.17	94,110.57
账面净值	4,516.97	22,463.90	53,378.82	80,359.69

2、机器设备

截至评估基准日，中法供水公司纳入评估范围的机器设备共计 94,108 台（套），账面原值 28,793.18 万元，账面净值 17,425.55 万元，系机器设备、电子设备和车辆。机器设备主要为水泵、电机、开关柜、阀等，电子设备主要为电脑、空调等，主要分布在中法供水公司经营场所内，概况如下表：

金额单位：人民币万元

项目 \ 分类	机器设备	电子设备	车辆	合计
台（套）	92,864	1,187	57	94,108
账面原值	27,451.51	522.46	819.20	28,793.18
账面净值	16,958.39	147.80	319.36	17,425.55

3、在建工程

截至评估基准日，中法供水公司纳入评估范围的在建工程账面价值 14,679.73 万元。主要系水厂改造扩建工程；中法供水公司自建 DN100 以上供水管网；用户出资安装 DN100 以上的供水管网，待工程完工后用户无偿移交给中法供水公司所有，中法供水公司负责供水管网的管理和维护。

4、无形资产

（1）土地使用权



中法供水公司纳入本次评估范围的土地使用权面积共计 223,229.88 平方米，账面价值 8,157.08 万元，主要系位于重庆市江北区、渝北区、北部新区的公用基础设施用地、工业用地、市政设施用地以及商业、办公用地等。其中位于渝北两路一碗水转盘旁和渝北两路黄桷坪公园文杰星海湾小区旁边 2 宗土地使用权面积 9,920.00 平方米，尚未办理土地使用权证书；除前述土地使用权外，其他土地使用权均为出让用地。

(2) 其他无形资产

中法供水公司纳入本次评估范围的其他无形资产账面价值 244.39 万元，系 53 项软件等。

5、存货

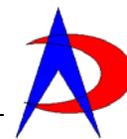
截至评估基准日，中法供水公司存货账面金额 3,222.49 万元，主要包括原材料、在库周转材料和在产品。在产品系用户出资一户一表工程所发生的材料费、人工费及税金。

评估对象和范围与中法供水公司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格以外的价值类型。

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，评估中法供水公司股东全部权益价值。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，评估目的系为中法供水公司提供市场价值参考，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8月31日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，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

中法供水公司股东会决议。

（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、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 6、国务院 2003 年 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 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》；

11、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20号）；

12、《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）。

13、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）；

11、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；



- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 14、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 15、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）权属依据

- 1、中法供水公司提供的出资证明书、章程和验资报告；
- 2、中法供水公司提供的机动车行驶证；
- 3、中法供水公司提供的房地产权证；
- 4、重要资产购置合同或发票；
- 5、中法供水公司提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

● 资产基础法适用的取价依据：

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》；

（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》；

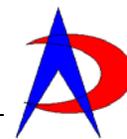
（3）重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发〈重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法〉的通知》；

（4）《重庆工程造价信息》2011年第8期；

（5）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；

（6）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) 2008年版《重庆市建设工程消耗量定额-综合单价》;
- (3) 经济科学出版社出版的《中华人民共和国海关进出口税则》;
- (4) 评估机构收集的与本次评估有关的物价资料、其他询价资料及定额标准。

3、有关土地使用权的取价依据

(1) 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);

(2) 重庆市人民政府《关于进一步贯彻落实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》(渝府发[2004]43号)

(3) 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);

(4) 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);

(5) 评估机构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;

(2) 中国人民银行公布的人民币兑港币的中间汇率;

(3) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;

(4) wind 资讯金融终端查询数据;

(5) 相关税收法规及税率。

(六) 其他依据

1. 中法供水公司提供的各类《资产评估申报明细表》;



2. 中法供水公司提供的审计报告、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，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3. 中法供水公司提供的其他有关资料。

● 收益法适用的取价依据

- 1、中法供水公司近 3 年的历史财务资料、审计报告和相关调查资料；
- 2、中法供水公司提供的 2011 - 2016 年度的盈利预测资料；
- 3、评估人员调查获取的市场相关信息；
- 4、中法供水公司提供的《重庆市主城区北部供水工程规划》（2007 - 2020）；
- 5、评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

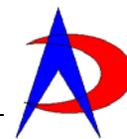
资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法（成本法）。注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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：

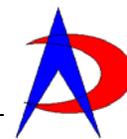
- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

中法供水公司系主要从事自来水生产和供应业的企业，评估人员无法收集与中法供水公司生产规模、业务种类相类似企业的股权交易案例，故未能采用市场法进行评估。根据对中法供水公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其市场的研究分析，认为中法供水公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。同时由于中法供水公司有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估也可采用资产基础法进行评估。

根据本报告的评估目的，被评估企业自身的特点，分析评估方法的适用性后，评估人员对中法供水公司股东全部权益分别采用资产基础法和收益法进行评估。

● 资产基础法



资产基础法具体模型如下:

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 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分别采用重置成本法和市场比较法进行评估。

(1) 重置成本法

评估人员对位于厂区内的工业厂房、办公用房及相应的构筑物、管道沟槽等采用重置成本法评估。重置成本法即按委托评估对象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:

对于房屋建筑物, 评估人员采取两种方法确定其成新率。一是参照原城乡环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》进行现场查勘, 针对房屋构筑物的结构、基础、墙体、装修等各部分, 确定价值影响因素及影响程度, 采取综合打分的方法确定其成新率; 二是对房屋主体按年限法测算其成新率。对两种方法确定的成新率综合分析后确定房屋建筑物成新率。

对于构筑物和管沟, 评估人员采用如下公式确定成新率:

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(2) 市场比较法

评估人员对处于市区的商业用房用市场法进行评估。市场法即将被评估的



房地产和市场近期已销售的相类似的房地产进行比较，找出评估对象与多个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，确定被评估房地产的评估值。

基本公式为：

房地产价格=交易实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

2、机器设备

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=设备含税购置价格+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) 对进口设备

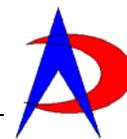
进口设备重置全价=设备离岸价+海外运费+海外保险费+关税+增值税+外贸手续费+银行手续费+商检费+国内运杂费+安装调试费+设备基础费+其他费用+资金成本费用

(3) 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

(4) 对于运输车辆

运输车辆重置全价=车辆购价(含税)+购置附加税+牌照手续费+其他费用



3、在建工程

在建工程主要系水厂改造扩建工程，包括江北水厂改造、梁沱二期扩建等工程；中法供水公司自建 DN100 以上供水管网；用户出资安装 DN100 以上的供水管网，待工程完工后用户无偿移交给中法供水公司所有，中法供水公司负责供水管网的管理和维护。

对于江北水厂改造、梁沱二期扩建等工程；中法供水公司自建 DN100 以上供水管网；因工程尚未完工，尚未办理最终工程结算，本次评估按账面值作为评估值。

对于用户出资安装 DN100 以上的供水管网，由于部分工程尚未完工，也未办理最终结算，即使部分已完工的在建工程也未办理最终工程结算，中法供水公司也未对预收用户的款项进行结转，本次评估按在建工程的账面值保留。

4、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。

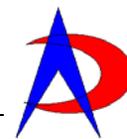
评估人员在充分考虑估价对象的具体情况、估价目的以及各种估价方法的适用性和可操作性等因素后，采用成本逼近法及基准地价系数修正法对土地使用权进行评估，根据两种评估方法分别得出的评估结论并考虑权重比例，加权平均计算确定土地使用权价格。

成本逼近法的基本公式为：

地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值

基准地价系数修正法基本公式为：

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



对于用市价法评估的房地产，其评估值中已包括了土地使用权；对于以成本法评估的房屋及单独的土地使用权，则采用上述方法进行评估。

5、存货

存货为原材料、在库周转材料、在产品等。评估人员针对存货的实物形态、流转程序等方面的不同特点，分别进行了评估，其评估方法如下：

对于外购原材料、在库周转材料，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。

在产品系用户出资一户一表工程所发生的材料费、人工费及税金等。考虑到一户一表工程尚未完工，未办理最终结算，中法供水公司也未对预收用户的款项进行结转，本次评估按在产品的账面值保留。

6、其他资产及债权债务

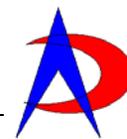
评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

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。

● 收益法

收益法，是从收益的角度出发，将被评估单位作为一个整体，根据其历史经营业绩及未来发展规划，预测未来期限的收益情况，将各年预测收益按特定的折现系数折现并相加，求得股东全部权益于评估基准日的价值。中法



供水公司未来净现金流可合理预测，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握股东全部权益价值，本次评估以权益自由现金流（净现金流量）作为预期收益，基本模型如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产评估值+非经营性资产（-负债）评估值，即：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n} + E + Q$$

其中：P 为股东全部权益价值

F_t 为第 t 年的权益自由现金流量

F_n 为 t 年后权益自由现金流量

n 为年期

r 为折现率

E 为溢余资产评估值

Q 为非经营性资产（负债）评估值

1、企业预期收益的确定

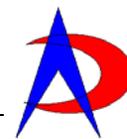
根据本次选取的评估模型，预期收益采用企业是营业活动产生的权益自由现金流量。

权益自由现金流量（ F_t ）=净利润+折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加额-债务本金偿还额+新增债务+期末固定资产回收+回收营运资金

净利润=营业收入 - 运营成本 - 其他间接费用 - 借款利息-非运营利润 - 企业所得税

2、收益期限的确定：

本次评估采用分段法分别对中法供水公司的权益自由现金流进行预测。即将企业自由现金流分为明确预测期期间的现金流和明确预测期之后的现金流。根据重庆市水务控股（集团）有限公司与中法水务投资（重庆）有限公



司签订的《重庆中法供水有限公司合作经营合同》：合作期限为 50 年，自营业执照颁发之日起计算；《重庆市人民政府关于同意授予重庆中法供水有限公司供水特许经营权的批复》（渝府【2002】170 号）：特许经营期限分二期，每期 25 年；重庆市人民政府《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准书》（商外资渝资字【2002】0025 号）：经营年限 50 年；重庆市工商行政管理局 2007 年 9 月 29 日换发《企业法人营业执照》：营业期限自 2002 年 10 月 21 日至 2052 年 10 月 20 日，即营业期限为 50 年。中法供水公司系经营自来水的生产和供应业的企业，自来水生产和供应设施作为一个地区的基础设施，评估人员认为在其可预见的未来，不会发生持续经营方面的问题。

基于上述原因，本次评估我们采用有限年期的方式对公司未来收益进行预测，即预测期为持续经营假设前提下的有限经营年期。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等的稳定情况，明确的预测期确定为 2011 年 9 月至 2016 年 12 月，明确预测期之后的预测期为 2017 年 1 月 1 日至 2052 年 10 月 20 日。

3、折现率（R）的选取：

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定折现率，计算模型如下：

折现率=无风险报酬率+β 风险系数×（市场预期收益率-无风险报酬率）
+企业个别特有风险

即： $R=R_f+\beta(R_m-R_f)+R_c$

其中：R 为折现率

R_f 为无风险报酬率

β 为 β 风险系数

R_m 为市场预期收益率

R_c 企业个别特有风险



4、溢余资产价值的确定

主要为企业超额持有的现金及现金等价物。

5、非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产及负债价值采用资产基础法评估结果确定。

(三) 评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定其中一个评估结果作为评估报告的评估结论。

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，按照中法供水公司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中法供水公司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：

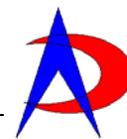
(一) 接受委托阶段

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中法供水公司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,根据委托评估资产特点,对中法供水公司所有参与资产评估配合人员有针对性地指导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

根据中法供水公司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

根据中法供水公司的资产特点,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

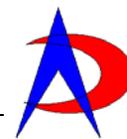
向中法供水公司提交与本次评估相关的资料清单,指导相关人员进行资料收集和准备。

(三) 评定估算阶段

1、评估人员在中法供水公司有关人员的配合下,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,与中法供水公司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，组织有关人员评估结论进行分析，认为对中法供水公司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。

九、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、由中法供水公司所提供的信息资料为可信的和准确的。

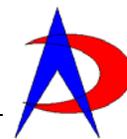
2、中法供水公司在有限年期持续经营，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，在此基础上确定评估方法、参数和依据；中法供水公司合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（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。

（四）预期经营假设

1、在未来可预见的时间内，中法供水公司如期实施提供给我们的发展规划，经营政策不作重大调整；在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

2、中法供水公司持有的在建工程项目按计划投资进度和计划工期进度竣工并正常投入运营。

3、本次评估所涉及的企业相关经营资质证书能顺利长期延期。

4、在未来可预见的时间内，中法供水公司经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产。

5、资金的无风险报酬率保持为目前的水平。

6、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，



当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改变而推导出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

(一) 评估初步结论

1、资产基础法

截至评估基准日 2011 年 8 月 31 日，中法供水公司的资产总额 132,611.65 万元，负债总额 88,328.95 万元，净资产 44,282.70 万元。

经本次评估，资产总额 126,352.54 万元，负债总额 79,130.03 万元，净资产 47,222.51 万元，评估增值 2,939.81 万元，增值率 6.64 %。

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 8 月 31 日

被评估单位：重庆中法供水有限公司

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	9,824.75	9,810.08	-14.67	-0.15
2	非流动资产	122,786.90	116,542.46	-6,244.43	-5.09
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	97,785.24	86,656.42	-11,128.83	-11.38
9	在建工程	14,679.73	14,679.73	0.00	0.00
10	工程物资				
11	固定资产清理	557.84	38.14	-519.70	-93.16
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	8,401.47	15,144.10	6,742.64	80.26
15	开发支出				
16	商誉				



17	长期待摊费用	24.07	24.07	0.00	0.00
18	递延所得税资产	1,338.55	0.00	-1,338.55	-100.00
19	其他非流动资产				
20	资产总计	132,611.65	126,352.54	-6,259.10	-4.72
21	流动负债	43,254.79	43,254.79	0.00	0.00
22	非流动负债	45,074.16	35,875.24	-9,198.92	-20.41
23	负债合计	88,328.95	79,130.03	-9,198.92	-10.41
24	净资产(所有者权益)	44,282.70	47,222.51	2,939.81	6.64

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 2,939.81 万元，增值率为 6.64%。增值的主要原因如下：

(1) 土地使用权

中法供水公司土地使用权账面价值为 8,157.08 万元，评估值为 14,899.72 万元，评估增值 6,742.64 万元，增值率为 82.66%。增值原因主要是中法供水公司取得的土地使用权时间较早，成本较低，近年来重庆土地受供求关系等多种因素影响，土地取得成本大幅上涨而形成评估增值。

(2) 固定资产

固定资产账面价值为 97,785.24 万元，评估值为 86,656.42 万元，评估减值 11,128.83 万元，减值率为 11.38 %。减值的主要原因系：

①中法供水公司 2010 年以前固定资产折旧年限较长，虽然 2011 年 4 月 19 日中法供水公司董事会决议从 2010 年至 2012 年分三步将固定资产的折旧年限调短和残值率调小，但并未对以前年度固定资产折旧进行追述调整。因此本次评估按预计使用年限对固定资产进行评估而导致固定资产评估减值。

②中法供水公司申报评估的设备中，已拆除不能使用的设备和待报废正在办理手续设备账面原值 2,387.17 万元，账面净值 1,343.91 万元；本次评估前述设备时按残值评估，评估净值 7.79 万元，评估减值 1,336.11 万元。

(3) 其他非流动负债和递延所得税资产

中法供水公司为用户安装 DN100 以上的供水管网完工后，用户无偿移交给



中法供水公司所有，中法供水公司负责供水管网的管理和维护；中法供水公司根据用户移交的 DN100 以上供水管网的决算造价确定为固定资产，同时确认相关递延收益，计入其他非流动负债科目，并将涉及的企业所得税计入递延所得税资产科目，并在该类固定资产的折旧年限内分期摊销。

截至评估基准日，中法供水公司其他非流动负债账面值 9,198.92 万元和其所涉及的递延所得税资产账面值 1,338.55 万元。因其他非流动负债所涉及的资产产权属于中法供水公司，已在相关资产中评估；其他非流动负债未来也不需要支付；本次评估将其他非流动负债和所涉及递延所得税资产评估为零值，导致净资产评估增值 7,860.37 万元。

2、收益法

收益法，是从收益的角度出发，将中法供水公司作为一个整体，根据其历史经营业绩及未来发展规划，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得全部股东权益于评估基准日的价值。

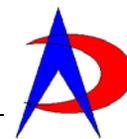
经评估人员评定估算，重庆中法供水公司全部股东权益采用收益法评估的结果为 49,149.37 万元。

本次评估，评估值高于账面净资产 4,866.67 万元，增值率为 10.99 %。

3、评估结论的分析与确定

(1) 此次评估资产基础法的评估结论为 47,222.51 万元，收益法的评估结论为 49,149.37 万元，两种方法相差 1,926.86 万元，差异率为 4.08 %。

(2) 资产基础法是从单项资产成本的角度出发，累加求得评估对象股东权益价值的一种方法。本次评估，资产基础法的结论反映了在目前现时条件下，重新建造类似企业需要的成本价值，且被评估单位无除土地使用权和软件之外的其他无形资产（如商标、专利等），评估结论基本真实、客观地反映



了评估对象的实际价值。

(3) 收益法系将评估对象作为一个整体,从预期收益的角度出发求得评估对象股东权益价值。根据《重庆市人民政府关于同意授予重庆中法供水有限公司供水特许经营权的批复》(渝府【2002】170号)水价的确定原则:按照国家现行法规,中法供水公司在特许经营区域内对水费的收取额应以覆盖中法供水公司的合理成本+税金(以及法定规费)+合理利润;水价的调整必须依照法定程序,由中法供水公司提出调价申请,履行听证程序后,由市政府批准执行。因此水价是否按照前述定价原则及时定价并获得政府批准具有不确定性。未来收入、成本及费用系企业根据目前的收益情况分析判断的,假设前提条件较多,主观性较大。前述事项对收益法的评估结论影响较大。

综上所述,本次选取资产基础法的评估结论作为最终评估结果,即中法供水公司股东全部权益在2011年8月31日的评估值为47,222.51万元(人民币大写:肆亿柒仟贰佰贰拾贰万伍仟壹佰元整)。

十一、特别事项说明

(一) 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。

(二) 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做出的。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。

(三) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下,为本报告列



明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

（四）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。

（五）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。

（六）产权瑕疵

1、委托方、被评估单位和相关当事方所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但对评估对象的法律权属提供保证。

2、产权的其他瑕疵

中法供水公司纳入评估范围的下列房产证载产权人为重庆市自来水公司江北水厂，明细如下：



金额单位：人民币万元

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
房权证 103 字第 069955 号	江北新厂深井取水井	混合	1990 年 7 月	180.03	210.21	177.20	210.01	98.70
房权证 103 字第 069955 号	江北新厂抽水塔值班室	混合	1994 年 8 月	17.89	0.87	0.74	1.41	0.80
房权证 103 字第 069955 号	江北新厂配电房	混合	1974 年 5 月	34.03	0.88	0.74	2.61	0.78
房权证 103 字第 069956 号	钢锋东村 21# 变电房	混合	1998 年 9 月	18.00	0.80	0.68	1.34	0.90
房权证北区字第 07470 号	江北二级泵房	砖混	1974 年 9 月	158.00	7.06	5.95	14.01	4.20
房权证北区字第 07470 号	江北二级配电房	砖混	1991 年 4 月	33.00	1.39	1.17	3.03	1.49
房权证北区字第 07470 号	江北二级制水车间	砖混	1979 年 9 月	136.00	5.27	4.44	12.20	3.66
房权证北区字第 07468 号	江北二级加压站变电房	砖柱墙	1994 年 9 月	67.00	2.86	2.41	5.00	2.85
合计				643.95	229.34	193.31	249.62	113.39

中法供水公司纳入评估范围的下列土地使用权人为重庆市自来水公司, 明细如下:

金额单位：人民币万元

土地权证编号	土地位置	面积 (m2)	评估价值
渝国用 (2002) 第 592 号	江北区陈家馆河边	333.00	27.53
渝国用 (2002) 第 597 号	江北区钢锋东村 21 号	1,375.00	113.58
渝国用 (2002) 第 590 号	江北区钢锋东村 12 号	466.00	38.49
合计		2,174.00	179.61

中法供水公司纳入评估范围的下列房屋未办理产权证, 明细如下:

金额单位：人民币万元

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值
二级站综合楼	混合	1986 年 1 月	267.69	4.20	3.48	11.89	4.28
三级站机泵房	混合	1993 年 1 月	197.28	91.67	76.94	89.23	47.29
四级站氯房	混合	1987 年 7 月	126.45	11.02	9.16	10.67	4.27
四级站机泵房	混合	1993 年 7 月	401.80	100.79	84.65	97.84	53.81
五级站泵房	混合	1998 年 9 月	320.00	34.02	28.75	32.90	22.04
高位水池加氯间	混合	1998 年 9 月	28.00	13.43	11.34	13.06	8.75
二级站老泵房	混合	1986 年 1 月	211.84	0.90	0.75	8.47	3.05
二级站深井泵房	混合	1986 年 1 月	31.17	0.51	0.42	1.52	0.55
三级站旧泵房	混合	1986 年 1 月	227.00	0.97	0.80	7.60	2.74
三级站变压器厂房	钢屋架	1986 年 1 月	102.09	0.49	0.41	1.65	0.50
四级站旧泵房	混合	1986 年 1 月	219.76	0.93	0.77	7.85	2.35
污水提升站泵房及值班室	砖泥、条石	2005 年 6 月	51.00	7.72	6.89	6.96	5.84
二级站加氯加药间	框架	2004 年 8 月	328.00	114.59	102.60	110.04	94.64
一碗水加压站泵房	框架	2008 年 2 月	79.00	33.66	32.40	32.75	30.45



茶园二级加氯间	砖混	2011年7月	75.00	29.70	29.66	28.90	28.90
二级站泵房	混合	1993年1月	308.60	95.52	80.17	92.83	49.20
五级站库房	砖混	2003年5月	898.00	184.64	157.22	179.78	149.22
四级站住房	混合	1986年1月	657.22	9.98	8.27	29.90	10.77
二级站住房	混合	1986年1月	1,444.80	17.31	14.35	62.56	22.52
三级站厨房	砖混	2004年9月	20.00	6.67	5.97	6.34	5.45
四级站厨房	砖混	2004年9月	26.00	6.67	5.97	6.33	5.44
合计			6,020.70	765.39	660.96	839.06	552.06

中法供水公司纳入评估范围的下列土地未办理产权证，明细如下：

金额单位：人民币万元

宗地名称	土地位置	取得日期	面积(m ²)	评估价值
五级站泵房、五级站库房	渝北两路一碗水转盘旁	1998年9月	1,500.00	81.21
高位水池加氯间	渝北两路黄桷坪公园文杰星海湾小区旁边	1998年9月	8,420.00	455.88
合计			9,920.00	537.09

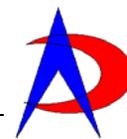
本次评估是以中法供水公司对上述房屋、土地拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。

本次评估，评估人员和中法供水公司资产管理人员到现场进行了查勘，对其建筑面积进行了目测估计并与申报面积核对基本无差异，但未进行专业测量；如果评估人员采用的房屋、土地面积与房屋、土地管理部门测量的面积不一致，应以房屋、土地行政主理部门确权面积为准，并相应调整评估值。

（七）中法供水公司申报评估的管道沟槽等隐蔽工程，受条件和专业限制，评估人员未能全部对申报评估管道沟槽等的长度、参数进行全面核实，本次评估系按中法供水公司申报的长度及参数进行评估的。评估人员对中法供水公司申报评估的管道沟槽等采用现场踏勘等方式进行了清查，并认为中法供水公司申报评估的管道基本属实。若中法供水公司申报的管道沟槽等长度及参数与实际不一致，应根据原评估方法对本评估结论进行调整。

（八）抵押担保情况

中法供水公司以房地产、构筑物、管道沟槽，设备和土地使用权为抵押



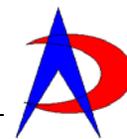
物取得各银行的授信额度；截至评估基准日，中国建设银行重庆观音桥支行抵押借款本金余额为 11,210.00 万元，招商银行股份有限公司重庆上清寺支行抵押借款本金余额为 4,784.00 万元。

（九）其他重要事项

1、中法供水公司为用户安装 DN100 以上的供水管网和一户一表工程，首先向用户预收安装工程款计入预收账款科目；为用户安装 DN100 以上的供水管网所发生的工程款计入在建工程科目；一户一表工程所发生的材料费、人工费及税金等计入在产品科目。待工程完工后，用户无偿移交给中法供水公司所有，中法供水公司负责供水管网的管理和维护；中法供水公司根据用户移交的 DN100 以上供水管网的决算造价确定为固定资产，同时确认相关递延收益，计入其他非流动负债科目，并将涉及的企业所得税计入递延所得税资产科目，并在该类固定资产的折旧年限内分期摊销；一户一表工程完工后直接计入成本并结转预收的款项。

截至评估基准日，中法供水公司预收账款中有 21,979.31 万元为用户安装 DN100 以上的供水管网和一户一表工程的预收款账面值；所涉及的为用户安装 DN100 以上的供水管网所发生的工程款账面值反映为在建工程 6,512.88 万元，所涉及的一户一表工程所发生的材料费、人工费及税金等账面值反映为在产品 2,449.96 万元，前述为用户安装 DN100 以上的供水管网和一户一表工程尚未完工，也未办理最终结算。由于评估人员未能获取到项目的相关结算工程资料，故本次评估暂按预收账款 21,979.31 万元、在建工程 6,512.88 万元、在产品 2,449.96 万元的账面值予以保留。

2、截至评估基准日，中法供水公司专项应付款账面值 981.33 万元，系江北城老厂拆迁补偿款和寸滩供水管道工程补偿款，因前述工程尚未完工结算，本次评估暂按账面值予以保留。



(九)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。

(十)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

本报告评估结果经财产评估主管机关备案后,自评估基准日起一年内有效,即2011年8月31日至2012年8月30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。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2011 年 11 月 15 日。

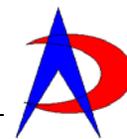
重庆华康资产评估土地房地产估价 评估机构法人代表：
有限责任公司

注册资产评估师：

中国 * 重庆

注册资产评估师：

二〇一一年十一月十五日



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、历史年度经营成果、2011 - 2016 年度的盈利预测数据由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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：

二〇一一年十一月十五日



重庆中法唐家沱污水处理有限公司股东拟转让股权涉及的重庆
中法唐家沱污水处理有限公司的股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字(2011)第253号

重庆中法唐家沱污水处理有限公司:

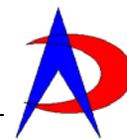
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对重庆中法唐家沱污水处理有限公司股东拟转让股权所涉及的重庆中法唐家沱污水处理有限公司的股东全部权益在2011年8月31日的市场价值进行了评估。

重庆中法唐家沱污水处理有限公司股东拟转让股权事宜,已经公司《股东决议》通过。

评估目的:为重庆中法唐家沱污水处理有限公司股东拟转让股权,提供其股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围:评估对象为重庆中法唐家沱污水处理有限公司的股东全部权益;评估范围为重庆中法唐家沱污水处理有限公司申报的全部资产及负债,资产账面值58,079.87万元,负债账面值1,139.22万元,净资产账面值56,940.65万元。

价值类型:市场价值。



评估基准日：2011年8月31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：资产基础法和收益法

评估结论：截至评估基准日，重庆中法唐家沱污水处理有限公司调整后账面资产总额 58,079.87 万元，负债总额 5,679.34 万元，净资产 52,400.53 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆中法唐家沱污水处理有限公司股东权益选用成本法和收益法进行评估，经综合分析后确定评估值。

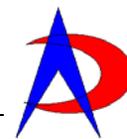
经本次评估，截至评估基准日 2011 年 8 月 31 日，重庆中法唐家沱污水处理有限公司的股东全部权益的评估值为 51,433.30 万元（人民币大写：伍亿壹仟肆佰叁拾叁万叁仟元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，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解释评估结论，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

中国 * 重庆

评估机构法人代表：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一一年十一月十五日



重庆中法唐家沱污水处理有限公司拟转让股权涉及的重庆
中法唐家沱污水处理有限公司的股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2011）第 253 号

重庆中法唐家沱污水处理有限公司：

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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对重庆中法唐家沱污水处理有限公司拟转让股权涉及的重庆中法唐家沱污水处理有限公司的股东全部权益在 2011 年 8 月 31 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

本次评估的委托方及被评估单位均为重庆中法唐家沱污水处理有限公司。

（一）企业基本情况

1、公司名称：重庆中法唐家沱污水处理有限公司（以下简称“唐家沱污水处理公司”）



- 2、法定住所及经营场所：重庆市江北区铁山坪街道太平冲村
- 3、法定代表人：武秀峰
- 4、注册资本：47,000.00万元
- 5、公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合作）
- 6、成立日期：2006年12月1日
- 7、经营期限：2006年12月1日至2036年11月30日
- 8、经营范围：在专营地区内处理污水，相关配套设施的建设、经营、管理、及与污水处理相关的业务。（涉及行政许可的项目须凭许可证经营）
- 9、历史沿革：

2006年4月7日，中法水务投资有限公司和重庆水务集团签署了合作合同，共同成立唐家沱污水处理公司。合作合同约定合作公司注册资本为47,000.00万元，由合作双方各出资50%，并以各自的技术优势向合作公司提供技术服务，合作公司由双方共同管理，合作期限为30年，期满后，合作公司处分子合作期满前10年投资的固定资产，以固定资产净值售予重庆水务集团，其余固定资产无偿交予重庆水务集团。

2006年9月22日，《重庆市人民政府关于同意授予重庆中法唐家沱污水处理有限公司污水处理特许经营权的批复》（渝府[2006]183号）授予合作公司唐家沱污水处理公司污水处理特许经营权。

2006年12月1日，唐家沱污水处理公司注册成立。根据2006年12月15日《重庆市国有资产监督管理委员会关于同意重庆市水务控股（集团）有限公司协议转让唐家沱污水处理厂资产的批复》（渝国资产[2006]236号），重庆市水务控股（集团）有限公司暂按4.7亿人民币的价格，将原水务集团下属唐家沱污水处理厂资产协议转让给唐家沱污水处理公司。

2006年12月20日止，中法水务投资有限公司和重庆水务集团各出资



23,500.00万元,合计出资47,000.00万元作为唐家沱污水处理公司注册资本,由四川华信(集团)会计师事务所审验,并于2006年12月21日出具“川华信渝验[2006]004”号《验资报告》。

根据唐家沱污水处理公司股东中法水务投资有限公司和重庆水务集团2010年11月24日《重庆中法唐家沱污水处理有限公司资产转让结算及第二期结算价格申报相关事宜备忘录》所载,以基准日为2010年8月31日评估结果对原唐家沱污水处理厂资产转让资产进行结算。

2010年10月28日,中联资产评估有限公司出具《重庆市排水有限公司拟转让与唐家沱污水处理相关资产项目资产评估报告》(中联评报字[2010]第916号),根据报告结果,唐家沱污水处理公司以47,000.00万元对原唐家沱污水处理厂资产转让资产进行结算。

10、公司股东及持股比例和股权变更情况

单位:万元

序号	股东	注册资本	股权比例
1	重庆水务集团	23,500.00	50%
2	中法水务投资有限公司	23,500.00	50%
合计		47,000.00	

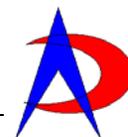
唐家沱污水处理公司组建后,股权未发生变化。

11、经营管理结构

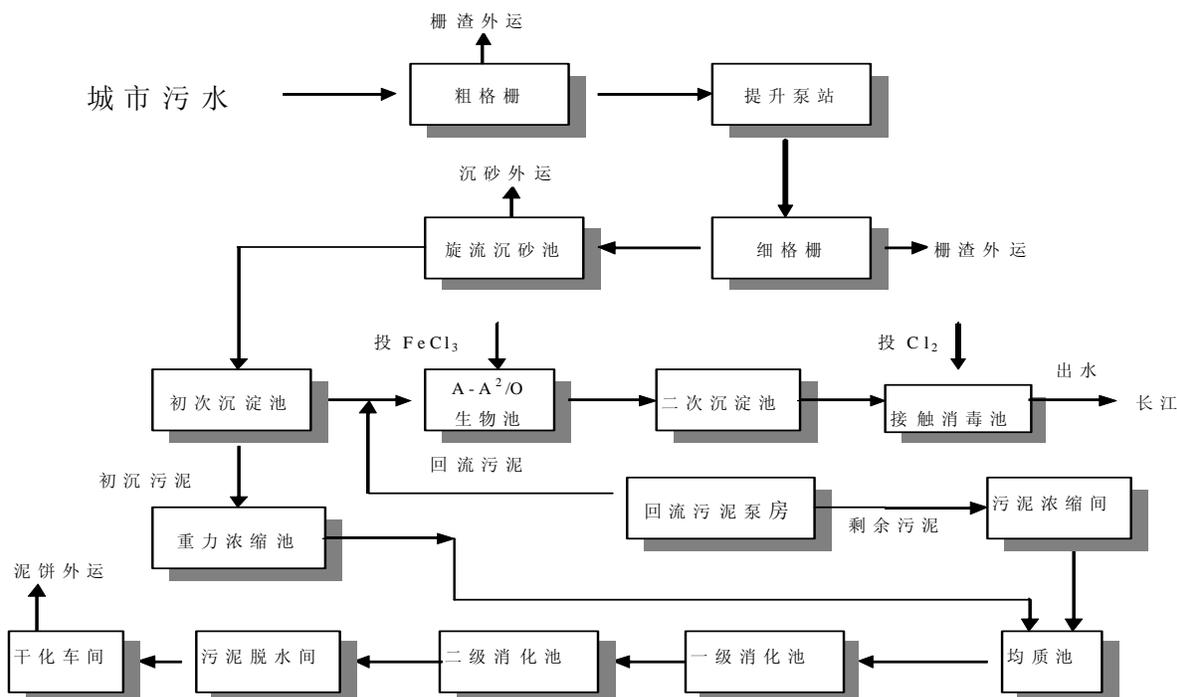
唐家沱污水处理公司设有行政部、运行部、化验室、财务部,行政部下设综合科、人事科、党务主任、职安科,运行部下设运行科及设备科。

12、生产情况

重庆中法唐家沱污水处理有限公司位于重庆市江北区唐家沱太平冲村,紧靠长江北岸,总占地面积为23公顷,污水处理厂是目前西南地区乃至全国工艺完整、配套齐全、设备先进的大型现代化污水处理厂之一。目前规模为30万m³/日,服务面积为90平方公里。污水处理厂采用国内先进的A²O工艺,



并采用了化学除磷、生物脱氮和污泥消化工艺，出水水质达到国家一级排放标准，截止评估基准日，唐家沱污水处理公司的污水处理一期、二期工程设计污水处理量为 30 万 m³/d，其工艺流程如下：



(二) 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

单位：万元

项目	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-8 月 (未审数)
一、流动资产合计	10,122.93	13,121.20	14,201.03	17,599.41
二、非流动资产合计	43,183.85	41,681.09	41,281.19	40,480.46
固定资产	43,150.55	41,457.45	40,491.31	39,840.66
在建工程	14.88	13.50	590.22	448.02
无形资产	18.42	66.09	56.97	45.07
长期待摊费用	-	144.04	142.69	146.71
三、资产总计	53,306.79	54,802.28	55,482.22	58,079.87
四、负债总计	516.49	2,522.93	1,984.75	1,139.22
五、所有者权益合计	52,790.29	52,279.36	53,497.47	56,940.65
项目	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-8 月
一、营业总收入	10,951.20	10,717.48	11,754.08	7,870.38
其中：主营业务收入	10,951.20	10,717.48	11,754.08	7,870.38



项目	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年 1-8 月 (未审数)
二、营业总成本	6,406.32	6,956.39	6,700.09	4,084.73
其中：营业成本	5,544.23	6,061.91	4,883.97	3,196.19
其中：主营业务成本	5,544.23	6,061.91	4,883.97	3,196.19
管理费用	927.82	986.13	1,986.29	939.52
财务费用	-65.72	-91.66	-170.17	-50.98
三、营业利润	4,544.87	3,761.09	5,053.99	3,785.65
加：营业外收入	3.03	-	4.30	6.37
减：营业外支出	-	-	0.29	-
四、利润总额	4,547.90	3,761.09	5,058.00	3,792.02
减：所得税费用	-	287.32	377.44	350.06
五、净利润	4,547.90	3,473.77	4,680.56	3,441.96

2、主要会计政策

(1) 执行的会计制度：企业会计准则

(2) 适用税费率：所得税 7.5% (享受西部大开发所得税优惠政策及中外合资企业所得税两免三减半政策：唐家沱污水处理公司从 2007 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日的经营所得在享受西部大开发政策即所得税率 15% 的基础上按“两免三减半”征收所得税)。

(3) 固定资产折旧政策

固定资产折旧采用年限平均法计提。各类固定资产的估计使用年限、预计净残值及年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
污水处理系统	30	3	3.23
机器设备	7-18	3	5.39-13.86
电器设备	5-9	3	10.78-19.40
运输设备	9	3	10.78
其他设备	7-10	3	9.70-13.86

(4) 资产减值损失的确认：

A、坏账准备的计提方法：备抵法，计提标准为：

账 龄	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年) 的应收账款	0
1-2 年 (含 2 年) 的应收账款	5
2-3 年 (含 3 年) 的应收账款	10



3-5年(含5年)的应收账款	20
5年以上的应收账款	40

B、除坏账准备外的其他资产减值准备:

无。

(5) 采用公允价值计量的资产有:

无。

(6) 特殊的会计政策

根据唐家沱污水处理公司股东中法水务投资有限公司和重庆水务集团2010年11月24日《重庆中法唐家沱污水处理有限公司资产转让结算及第二期结算价格申报相关事宜备忘录》所载,对原唐家沱污水处理厂转让给唐家沱污水处理公司的资产按47,000.00万元入账,并按30年期限计算折旧。

3、委托方和被评估单位之间的关系

委托方和被评估单位为同一单位。

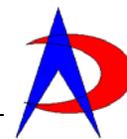
(三) 报告使用人

本评估报告使用人为:本评估项目的委托方、产权持有人、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人。

二、评估目的

为唐家沱污水处理公司股东拟转让股权,提供其股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

唐家沱污水处理公司股东重庆水务集团股份有限公司和中法水务投资(重庆)有限公司拟分别将其所持本公司的股权全部转让给重庆中法水务投资有限公司,该事宜已由唐家沱污水处理公司《股东决议》通过。



三、评估对象和范围

本次评估对象为唐家沱污水处理公司股东全部权益价值。

本次的评估范围为唐家沱污水处理公司整体资产和负债。根据唐家沱污水处理公司提供的财务报表，截至 2011 年 8 月 31 日，唐家沱污水处理公司资产总额为 58,079.87 万元，负债总额为 1,139.22 万元，净资产为 56,940.65 万元。2011 年 1-8 月主营业务收入为 7,870.38 万元，净利润为 3,441.96 万元。

主要资产如下：

1、货币资金

唐家沱污水处理公司纳入本次评估范围的货币资金账面价值 6,399.50 万元，其中现金 7.23 万元，保管于公司财务部保险柜，银行存款 6,392.27 万元，系公司在交通银行、农业银行、招商银行、光大银行的人民币存款。

2、应收账款

唐家沱污水处理公司纳入本次评估范围的应收账款账面价值 9,624.46 万元，主要系应收重庆水务（集团）控股有限公司的污水处理费。

3、固定资产

（1）建（构）筑物

唐家沱污水处理公司纳入本次评估范围的建（构）筑物共计 141 项，其中：房屋有 17 项，建筑面积 12,156.22 平方米，账面价值 1,968.24 元，主要为综合楼、消化控制楼、鼓风机房等；构筑物有 95 项，账面价值 21,546.48 元，主要为生物池、蛋形消化池、水泵房等；管道及沟渠共计 29 项，账面价值 6,519.73 元。

（2）设备

唐家沱污水处理公司纳入本次评估范围的设备共计 1797 台（套），账面净



值98,062,030.42元,主要为污水处理设备,包括粗细格栅机、污泥浓缩机、水泵、鼓风机等设备,其分类如下:

固定资产类别	机器设备	电子设备	车辆	合计
账面台(套)	1,099	671	27	1,797
账面原值	12,979.98	502.42	310.69	13,793.09
账面净值	9,306.31	348.61	151.28	9,806.20
主要放置地	公司经营场所	公司经营场所	公司经营场所	

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,评估唐家沱污水处理公司股东全部权益价值。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,评估目的系为唐家沱污水处理公司提供市场价值参考,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8月31日。

评估基准日由委托方确定,主要考虑尽可能与评估目的实现日接近,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

唐家沱污水处理公司股东拟转让唐家沱污水处理公司股权的《股东决议》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、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、《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）；
- 10、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 11、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；

（四）权属依据



1、唐家沱污水处理公司提供的出资证明书、唐家沱污水处理公司章程和验资报告;

2、唐家沱污水处理公司提供的机动车行驶证;

3、唐家沱污水处理公司提供的房地产权证;

4、重要资产购置合同或发票;

5、唐家沱污水处理公司提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据

● 成本法适用的取价依据:

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》;

(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) 重庆市城市配套费及其他有关行政事业收费标准;

(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) 《重庆工程造价信息》2011 年第 8 期;

(6) 评估人员现场查勘获得的资料

(7) 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) 2011 机电产品价格信息查询系统;

(3) 中华人民共和国海关公布的进出口商品关税税率;

(4) 《资产评估常用数据与参数手册》;

(5) 评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息;



- (6) 评估人员网上询价的记录和通过市场取得的价格信息;
- (7) 评估人员收集的委评设备原始购建资料;
- (8) 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、其他综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率;
- (2) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;
- (3) wind 资讯金融终端查询数据;
- (4) 相关税收法规及税率。

(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, 以及有关协议、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。

● 收益法适用的取价依据

- 1、唐家沱污水处理公司近 3 年零一期的历史财务资料、审计报告和相关调查资料;
- 2、国家或行业协会公布的估价对象所在行业状况、市场环境信息;
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 4、证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;
- 5、wind 资讯金融终端查询数据;
- 6、相关税收法规及税率;
- 7、评估人员从相关网站收集的有关资料和参数等资料。
- 8、唐家沱污水处理公司提供的有关污水处理价格的文件。
- 9、评估人员调查获取的市场相关信息;



10、评估机构收集的与本次资产评估有关的行业统计资料、市场调查资料和其他资产询价资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

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) 评估方法的选用



受国内资本流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的与唐家沱污水处理公司类似的公司股权交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与唐家沱污水处理公司类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件，在确定唐家沱污水处理公司的股权价值时，无法采用市场法进行评估。

由于唐家沱污水处理公司近几年的收益、盈利能力相对较稳定，企业的未来收益能合理预测，故本次评估选用收益法进行评估；由于唐家沱污水处理公司委估资产的明细清册较易取得，单项资产的现价均可通过市场调查等方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。

● 资产基础法

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 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。

评估人员对位于厂区内的工业厂房、办公用房及相应的构筑物等采用重置成本法评估。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

唐家沱污水处理公司的机器设备主要为污水处理设备。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) 对于进口设备

设备重置全价=设备离岸价+海外运输费+海外运输保险费+关税+增值税+公司及银行手续费+海关商检费+国内运杂费+设备安装费+设备基础费+其他费用

对免税产品，重置全价包含海关监管费。

(3) 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

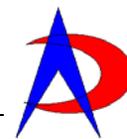
(4) 对于运输车辆

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、存货

存货为原材料。评估人员针对存货的实物形态、流转程序等方面的不同特点，分别进行了评估，其评估方法如下：

因唐家沱污水处理公司采用先进先出法对原材料进行核算，且原材料均为



外购原材料，原材料账面余额与现行市场购买价基本一致，故评估人员按照清查核实后账面值确认为原材料的评估值。

● 收益法

收益法，是根据预期收益原理，将唐家沱污水处理公司作为一个整体，详细分析其历史经营业绩及未来发展规划，预测未来一定年限的收益情况，将各年预测的收益按特定的折现率折现求和，从而求得全部股东权益于评估基准日的价值。其基本公式为：

评估值 = 未来收益期内各期收益（股东权益净现金流量）现值之和，即：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n} + E + Q$$

其中：P——股东全部权益价值

F_t ——第 t 年的权益自由现金流量

F_n ——t 年后权益自由现金流量

N——年期

R——折现率

E——溢余资产评估值

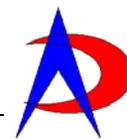
Q——非经营性资产（负债）评估值

1、企业预期收益的确定

根据本次选取的评估模型，预期收益采用企业营业活动产生的权益自由现金流量。

权益自由现金流量（ F_t ）=净利润+折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加额-债务本金偿还额+新增债务

净利润=营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用 - 所得税



2、收益期限的确定

本次评估采用分段法分别对唐家沱污水处理公司的权益自由现金流进行预测。即将企业自由现金流分为明确预测期期间的现金流和明确预测期之后的现金流。根据公司营业执照所载，公司经营期限为30年，故本次评估预测的受益期限为2011年9月至2036年11月。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等的稳定情况，明确的预测期确定为2011年9月-2016年12月。

3、折现率（i）的选取：

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定折现率，计算模型如下：

折现率=无风险报酬率+β风险系数×（市场预期收益率-无风险报酬率）
+企业特有风险补偿率

即： $R=R_f+\beta(R_m-R_f)+R_c$

其中：R——折现率

R_f ——无风险报酬率

β ——β风险系数

R_m ——市场预期收益率

R_c ——企业特有风险补偿率

4、溢余资产价值的确定

主要为企业超额持有的现金、现金等价物。

5、非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产及负债价值采用资产基础法评估结果确定。

（三）评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量



和数量的基础上，确定其中一个评估结果作为评估报告的评估结论。

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，按照唐家沱污水处理公司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唐家沱污水处理公司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唐家沱污水处理公司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

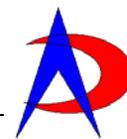
1、资产评估申报明细表的填报

首先，根据委托评估资产特点，有针对性地指导唐家沱污水处理公司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

根据唐家沱污水处理公司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

根据唐家沱污水处理公司的资产特点,查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产移交资料及近期评估报告,了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向唐家沱污水处理公司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、评估人员在唐家沱污水处理公司有关人员的配合下,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,与唐家沱污水处理公司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,认为对唐家沱污水处理公司申报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。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 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、由唐家沱污水处理公司所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、唐家沱污水处理公司持续经营，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；

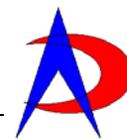
3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（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。

（四）预期经营假设

1、在未来可预见的时间内，唐家沱污水处理公司经营政策不作重大调整；在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

2、在未来可预见的时间内，唐家沱污水处理公司经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产。

3、唐家沱污水处理公司在未来的生产经营过程中能顺利获得生产经营所需的污水量及生产经营所消耗的主要原辅材料、动力的供应及价格无重大变化。

4、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

5、资金的无风险报酬率保持为目前的水平。

6、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当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改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）评估初步结论

1、成本法

截至评估基准日 2011 年 8 月 31 日，唐家沱污水处理公司调整后账面资产总额 58,079.87 万元，负债总额 5,679.34 万元，净资产 52,400.53 万元。



经本次评估，资产评估值56,765.78万元，负债评估值 5,332.48 万元，净资产评估值 51,433.30 万元，净资产评估减值967.23万元，减值率 1.85%。

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8月31日

被评估单位：唐家沱污水处理公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	17,599.41	17,599.41	17,599.41	0.00	0.00
2	非流动资产	40,480.46	40,480.46	39,166.37	-1,314.09	-3.25
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	39,840.66	39,840.66	38,526.57	-1,314.09	-3.30
9	在建工程	448.02	448.02	448.02	0.00	0.00
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	45.07	45.07	45.07	0.00	0.00
15	开发支出					
16	商誉					
17	长期待摊费用	146.71	146.71	146.71	0.00	0.00
18	递延所得税资产					
19	其他非流动资产					
20	资产总计	58,079.87	58,079.87	56,765.78	-1,314.09	-2.26
21	流动负债	1,139.22	5,679.34	5,332.48	-346.86	-6.11
22	非流动负债					
23	负债合计	1,139.22	5,679.34	5,332.48	-346.86	-6.11
24	净资产(所有者权益)	56,940.65	52,400.53	51,433.30	-967.23	-1.85

评估结论详细情况见评估明细表。



本次评估，评估减值967.23万元，减值率为1.85%。减值的主要原因如下：

(1) 固定资产评估减值1,314.09元，唐家沱污水处理公司固定资产账面净值39,840.66元，评估价值38,526.57元，评估减值主要原因系2006年12月1日重庆市水务控股(集团)有限公司将其下属唐家沱污水处理厂资产协议转让给唐家沱污水处理公司，转让定价为47,000.00万元，同时根据唐家沱污水处理公司股东中法水务投资有限公司和重庆水务集团2010年11月24日《重庆中法唐家沱污水处理有限公司资产转让结算及第二期结算价格申报相关事宜备忘录》所载，对此部分固定资产按30年期限计算折旧，折旧年限比部份机器设备实际使用寿命长，根据30年期限折旧造成此部分固定资产账面净值较高，而本次评估过程中，评估人员对此部分资产进行了分项评估，故造成评估减值。

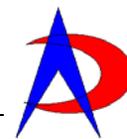
(2) 应付职工薪酬福利费评估减值346.86万元，唐家沱污水处理公司应付职工薪酬福利费账面原值346.86万元，评估价值为0，主要系唐家沱污水处理公司账面福利费系2009年以前按照一定比例计提，而非实际应支付的负债，故评估人员将此部分费用评估为0，造成应付职工薪酬减值，净资产增值。

2、收益法

收益法，是从收益的角度出发，将唐家沱污水处理公司作为一个整体，根据其历史经营业绩及未来发展规划，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得全部股东权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，唐家沱污水处理公司股东全部权益采用收益法评估的结果为52,038.53万元。

本次评估，评估值低于调整后账面值(账面净资产)319.19万元，减值率为0.61%。减值的主要原因是：唐家沱污水处理公司的生产经营受污水排放



量及政府定价的影响较大，同时在不扩大生产规模的情况下，无法提高收益能力，故其整体资产带来的收益折现价值低于账面资产价值。

3、评估结论的分析与确定

此次评估成本法的评估结论为 51,433.30 万元，收益法的评估结论为 52,038.53 万元，两种方法相差 605.24 万元，差异率为 1.18%。

评估人员分析认为：采用资产基础法（成本法）得出的评估结论，反映为企业各单项资产价值累加并扣除负债后的净额，资产基础法（成本法）中各项资产的价值为评估基准日在公开市场上重新取得的成本价值，在市场上较易得到验证，未来不确定因素较少，评估结论比较容易被交易双方所接受。采用收益法得出的评估结论为企业未来预期净收益的折现价值，但评估结论受未来经济环境、管理者经营能力等多种变动因素的综合影响存在不可控制风险，且评估结果受预测技术的固有瑕疵及评估师专业判断的影响而存在误差。因此，与资产基础法（成本法）的评估结论相比，收益法的评估结论不确定性较大。本次评估对象为企业净资产即全部股东权益。该企业属特许经营企业，生产主要取决于城市污水排放量及重庆市排水有限公司对唐家沱污水处理公司排放的污水量，同时受限于政府对污水处理的定价及重庆水务集团与唐家沱污水处理公司的结算价格，盈利能力较难预测，而作为公用事业中的环保企业，受政府政策影响较大，政策对污水处理指标等要求都会影响企业的盈利能力，故收益法结果不能准确体现企业实际价值。因此，评估师认为，本次评估选用资产基础法（成本法）的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

（二）评估结论

评估人员根据综合分析选用资产基础法（成本法）的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的，最终确定重庆中法



唐家沱污水处理有限公司的全部股东权益价值的评估值为 51,433.30 万元(人民币大写: 伍亿壹仟肆佰叁拾叁万叁仟元整)。

十一、特别事项说明

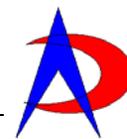
(一) 本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的, 所有参加评估工作的人员与委托方及产权持有者无任何利害关系, 评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作, 在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

(二) 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做出的。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。

(三) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下, 为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见, 该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响; 报告使用者应当理解, 股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(四) 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。

（五）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。

（六）产权瑕疵

1、委托方、被评估单位和相关当事方所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不不对评估对象的法律权属提供保证。

2、产权的其他瑕疵

（一）房屋产权证瑕疵

评估人员注意到，纳入评估范围的17幢计12,156.22平方米的综合楼、化验楼、宿舍车库、鼓风机房、消化控制楼、污泥脱水车间等房屋无房产证，账面值为1,968.24万元、评估值为1,940.24万元。本次评估是以唐家沱污水处理公司对上述房屋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，评估人员和唐家沱污水处理公司运行科人员到现场进行了查勘，对其建筑面积进行了目测估计并与申报面积核对基本无差异，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。

（二）土地使用权瑕疵

据2006年12月15日重庆市水务控股（集团）有限公司协议转让给唐家沱污水处理公司的原唐家沱污水处理厂资产的资产转让协议所载，转让行为中未包括转让资产所在土地的土地使用权，同时根据唐家沱污水处理公司股



东中法水务投资有限公司和重庆水务集团 2010 年 11 月 24 日《重庆中法唐家沱污水处理有限公司资产转让结算及第二期结算价格申报相关事宜备忘录》所载，此部分转让资产以 47,000.00 万元作价，该价格也不包括转让资产对应土地的土地使用权，该土地系以 300 万元/年的价格向重庆市排水有限公司租赁。

(七)唐家沱污水处理公司大部分设备、构筑物均敷设于地下，由于条件的限制，对委估资产中的地下管网等隐蔽工程的长度、材质、规格型号等参数无法实地一一核实。评估人员对于唐家沱污水处理公司敷设于地下的管网等隐蔽工程，主要通过查阅被评估单位提供的技术图纸、档案等资料和申报的数量为准，是在假设被评估单位所提供的相关技术资料、申报数量和有关情况介绍是真实有效的前提下做出的判断。

(八)在本次评估过程中，评估人员清查发现唐家沱污水处理公司于 2011 年 4 月 19 日通过董事会决议，对其 2010 年实现的净利润 4,680.56 万元，可供分配利润 4,540.12 万元进行分配，应分配给重庆市水务集团股份有限公司人民币 2,270.06 万元，分配给中法水务投资(集团)有限公司人民币 2,270.06 万元。但由于各方面原因，至评估基准日止，唐家沱污水公司未对该决议涉及的利润分配事项进行计提及实际支付，本次评估对该事项进行了清查调整处理，调整至应付股利反映。

(九)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

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2011 年 8 月 31 日至 2012 年 8 月 30 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 11 月 15 日。



(本页无正文)

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:

二〇一一年十一月十五日