

重庆水务集团股份有限公司关于变更专项募集资金 用于股权收购的关联交易公告

本公司及其董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确、完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担责任。

重要提示：

●**关联交易内容：**公司拟变更专项募集资金 25,497.34 万元用于通过全资子公司重庆市排水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持有的重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司 100%股权及偿付其承担的部分应付债务，其中：15,270.34 万元用于收购鸡冠石公司 100%股权；10,227 万元用于偿付列入评估报告的鸡冠石公司应付水务资产公司的项目建设资金。在本次收购完成后，重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司将成为公司全资子公司重庆市排水有限公司的子公司。

●**风险提示：**本公司收购重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司的效益预测受公司污水处理结算价格及成本要素价格变动的影响。

●**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重庆鸡冠石污水处理项目管理有限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。

●**控股股东承诺：**若本公司收购重庆市水务资产经营有限公司持

有重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司 100%股权之日起 3 年内，因水务资产公司责任导致鸡冠石公司所涉资产计提大额减值准备，水务资产公司以现金方式向本公司补偿相应损失。

●**关联交易生效条件：**本次重庆市水务资产经营有限公司向公司转让重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司 100%股权已获得重庆市国有资产监督管理委员会批准，尚需公司股东大会审议通过。

根据公司重庆市主城排水一期项目、井口城市污水处理项目、中梁山城市污水处理项目、永川城市污水处理项目、万盛城市污水处理项目、大渡口城市污水处理项目、九龙工业园 C 区供水工程、重庆市万盛城区供水工程等八个募投项目建设进展情况，为更好地发挥募集资金的作用，公司拟将上述八个募投项目结余的专项募集资金共计 43,719.54 万元的投资方向予以变更，其中：以 18,222.20 万元用于建设重庆市鱼嘴水厂一期项目工程；以 25,497.34 万元用于收购重庆市水务资产经营有限公司（以下简称“水务资产公司”）持有重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司（以下简称“鸡冠石公司”）100%股权及偿付其承担的部分应付债务，其中：15,270.34 万元用于收购鸡冠石公司 100%股权；10,227 万元用于偿付列入评估报告的鸡冠石公司应付水务资产公司的项目建设资金。本项议案审议关于变更部分专项募集资金用于收购鸡冠石公司股权及偿付其承担的部分应付债务的关联交易事宜。

一、公司拟变更募集资金投资项目概述

本公司于 2010 年 3 月首次公开发行人民币普通股(A 股)5 亿股，每股发行价格为 6.98 元，募集资金总额为 349,000 万元，扣除发行费用后募集资金净额 340,205.54 万元，其中：公司专项募集资金投资项目资金为 201,626 万元，超出专项募集资金的部分为 138,579.54

万元。公司根据 2010 年 5 月 17 日召开的 2009 年度股东大会审议通过的《关于募集资金超额部分用于补充流动资金的议案》，已将该部分超募资金 138,579.54 万元用于补充公司流动资金。

截至 2012 年 9 月 30 日，公司专项募集资金已累计使用 132,974.68 万元，尚未使用专项募集资金金额 73,965.12 万元（含专项募集资金利息收入扣除相关手续费后的净额 5,313.81 万元）。

专项募集资金累计使用情况具体如下：

（一）61,938 万元用于置换募投项目上市前已经投入的自筹资金，该项置换已经公司第一届董事会第二十次会议审议通过并公告。

（二）专项募集资金置换募投项目预先垫资资金后累计使用募集资金 71,037 万元（如下表）。

项目名称	使用募集资金金额 (万元)
重庆市主城排水一期项目	7,991
大渡口城市污水处理项目	446
万盛城市污水处理项目	258
中梁山城市污水处理项目	237
井口城市污水处理项目	337
并购重庆西永污水处理有限公司和重庆市新升污水处理有限公司股权	15,184
万盛城区供水工程	332
重庆市井口水厂一期项目	30,771
重庆市白洋滩水厂一期工程	15,480
合计	71,037

为提高募集资金使用效率，本次公司拟变更的重庆市主城排水一期项目等八个募投项目因规划调整、设计优化、强化项目管理等原因结余的专项募集资金共计 43,719.54 万元，占公司专项募集资金总额的比例为 21.68%。

本次拟变更的专项募集资金共计 43,719.54 万元，其中：以 18,222.20 万元用于建设重庆市鱼嘴水厂一期项目工程；以 25,497.34 万元用于收购鸡冠石公司 100%股权及偿付其承担的部分

应付债务。因鸡冠石公司系公司控股股东水务资产公司全资子公司，公司拟变更部分专项募集资金用于收购水务资产公司持有鸡冠石公司 100%股权及偿付其承担的应付水务资产公司的项目建设资金构成公司重大关联交易。

二、本次拟变更专项募集资金项目的基本情况其原因

重庆市主城排水一期项目等八个募投项目因规划调整、设计优化、强化项目管理等原因，共结余专项募集资金 43,719.54 万元，具体情况及原因如下：

（一）**重庆市主城排水一期项目**。根据《重庆市发展计划委员会关于世行贷款重庆主城排水一期工程初步设计概算的批复》（渝计委【2002】188 号）以及《重庆市发展计划委员会关于同意搬迁川东化工厂职工宿舍的批复》（渝发改环【2007】737 号），该项目核定总投资为 290,748 万元，其中原计划使用专项募集资金 62,116 万元。该项目已实施完毕，实际使用专项募集资金 28,841.91 万元。由于通过优先使用世界银行贷款、地方国债专项资金、中央国债专项资金等方式筹措项目资金 228,632 万元，加上强化项目管理、优化设计等原因，该项目结余专项募集资金 33,274.09 万元。为提高募集资金使用效率，公司拟将该部分结余专项募集资金的使用方向予以变更。

（二）**大渡口城市污水处理项目**。根据《国家发展改革委办公厅关于重庆市主城区大渡口污水处理厂及配套管网工程等七个城镇污水处理项目概算核定意见的复函》（发改办投资【2004】1328 号），该项目核定工程概算总投资为 12,662.56 万元，其中原计划使用专项募集资金 2,575 万元。该项目实际已使用专项募集资金 2,329.77 万元，因该项目部分管网尾工工程较长时间内不具备实施条件（具备实施条件时以自筹资金解决），结余专项募集资金 245.23 万元。为提高

募集资金使用效率，公司拟将该部分结余专项募集资金的使用方向予以变更。

（三）万盛城市污水处理项目。根据《国家发展改革委办公厅关于重庆市主城区大渡口污水处理厂及配套管网工程等七个城镇污水处理项目概算核定意见的复函》（发改办投资【2004】1328号），该项目核定概算总投资为6,936.39万元，其中原计划使用专项募集资金1,561万元。该项目已实施完毕，因强化项目管理、优化设计等原因，实际使用专项募集资金780.93万元，结余专项募集资金780.07万元。为提高募集资金使用效率，公司拟将该部分结余专项募集资金的使用方向予以变更。

（四）中梁山城市污水处理项目。根据《国家发展改革委办公厅对重庆市三峡库区、影响区以及次级河流治理中的八个城镇污水、垃圾处理工程概算核定意见的通知》（发改办投资【2005】2576号），该项目核定概算总投资为13,593万元，其中原计划使用专项募集资金3,012万元。该项目实际已使用专项募集资金473.24万元。因优化设计减少管道建设长度，结余专项募集资金2,538.76万元。为提高募集资金使用效率，公司拟将该部分结余专项募集资金的使用方向予以变更。

（五）井口城市污水处理项目。根据《国家发展改革委办公厅关于重庆市三峡库区六个小城镇污水收集管网工程以及主城区井口污水处理项目和长寿区桃花河流域环境综合治理一期工程概算核定意见的通知》（发改办投资【2005】918号），该项目核定概算总投资为11,894.88万元，其中原计划使用专项募集资金4,187万元。因井口片区有关规划推迟建设时间，本项目中规划与道路同步建设的部分污水管网暂不具备实施条件（具备实施条件时以自筹资金解决），该项目实际使用募集资金423.75万元，结余专项募集资金3,763.25万元。

为提高募集资金使用效率，公司拟将该部分结余专项募集资金的使用方向予以变更。

（六）永川城市污水处理项目。根据《国家发展改革委办公厅关于重庆市主城区大渡口污水处理厂及配套管网工程等七个城镇污水处理项目概算核定意见的复函》（发改办投资【2004】1328号）等，该项目审定总投资为14,637.36万元，其中原计划使用专项募集资金2,552万元。该项目已实施完毕，本项目因争取到了国家投入的专项补助资金以及部分预留工程目前不具备实施条件而暂缓实施（具备实施条件时以自筹资金解决）等原因，实际使用专项募集资金1,530万元，结余专项募集资金1,022万元。为提高募集资金使用效率，公司拟将该部分结余专项募集资金的使用方向予以变更。

（七）九龙工业园C区供水工程。根据《重庆市发展和改革委员会关于重庆市九龙工业园区C区供水工程初步设计概算的批复》（渝发改投【2006】447号）等，该项目审定总投资为3,690万元，其中原计划使用专项募集资金1,690万元。该项目已实施完毕。该项目实际使用专项募集资金1,685万元，结余专项募集资金5万元。为提高募集资金使用效率，公司拟将该部分结余专项募集资金的使用方向予以变更。

（八）重庆市万盛区城区供水工程。根据《重庆市发展和改革委员会关于万盛区供水工程投资概算的批复》（渝发改投【2005】1199号），该项目工程总投资为4,550万元，其中原计划使用专项募集资金2,450万元。该项目已实施完毕。实际已使用专项募集资金358.86万元。重庆市万盛区城市供水工程设计建设规模为供水能力2万 m^3 /日，因服务区内规划调整，该项目根据该区域用水需求分步实施，此次建设规模为供水能力1万 m^3 /日，其余1万 m^3 /日供水能力建设规模近年不具备实施条件（具备实施条件时以自筹资金解决），结余专项

募集资金 2,091.14 万元。为提高募集资金使用效率，公司拟将该部分结余专项募集资金的使用方向予以变更。

三、本次拟变更专项募集资金用于收购重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司 100%股权的关联交易基本情况

公司拟以结余专项募集资金 25,497.34 万元用于收购水务资产公司持有鸡冠石公司 100%股权及偿付其承担的部分应付债务，其中：拟以 15,270.34 万元用于公司全资子公司重庆市排水有限公司向水务资产公司收购其持有的鸡冠石公司 100%股权，以 10,227 万元用于偿付列入评估报告的鸡冠石公司应付水务资产公司的项目建设资金。因鸡冠石公司系公司控股股东水务资产公司的全资子公司，本次公司拟变更部分结余专项募集资金用于收购水务资产公司持有的鸡冠石公司 100%股权及偿付其承担的部分应付债务的关联交易构成本公司重大关联交易。

四、关联交易标的及关联方基本情况

(一) 关联交易标的重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司基本情况

重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司是水务资产公司于 2008 年成立的全资子公司，注册地址重庆市南岸区鸡冠石镇，注册资金 150 万元，法定代表人李雳，负责鸡冠石污水处理厂三期工程的建设管理。该公司最近一年及最近一期的主要财务数据如下：

单位：万元

2011 年 12 月 31 日		2011 年	
总资产	净资产	营业收入	净利润
22,634.71	4,628.00	0.00	0.00

注：1、以上数据已经审计；

2、因 2011 年鸡冠石三期项目尚处于建设期间，鸡冠石公司无收入、净利润。

单位：万元

2012年9月30日		2012年1-9月	
总资产	净资产	营业收入	净利润
29,009.10	15,196.00	1,469.82	0.00

注：1、以上数据未经审计；

2、因2012年1-9月期间水务资产公司对鸡冠石公司实行成本补偿原则，鸡冠石公司净利润为零；

该公司为水务资产公司全资子公司，截至2012年9月30日水务资产公司持有该公司的股权不存在抵押、质押及其他限制情形，鸡冠石公司也不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施情形。

鸡冠石污水处理三期工程位于重庆市南岸区鸡冠石镇下窑村鸡冠石污水处理厂内，主要服务于重庆市主城区中部片区和南部片区，工程建设形成污水处理能力达到雨季一级处理能力30万m³/日、旱季二级处理能力20万m³/日。该工程于2007年获重庆市发改委《关于同意开展鸡冠石污水处理厂扩建工程前期工作的函》（渝发改环函[2007]367号）同意立项，于2009年6月开工，2011年10月底完工并开始试运行，2012年1月完成试运行调试，目前由公司全资子公司重庆市排水有限公司租赁使用。

根据具有证券、期货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[2012]第28号），评估基准日2012年8月31日，鸡冠石公司的股东全部权益价值为人民币15,270.34万元。评估具体数据如下：

单位：万元

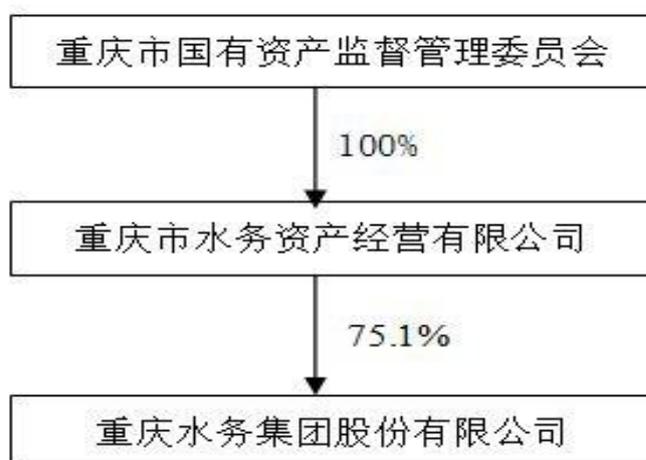
项 目			账面净值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产		1	5,099.47	5,099.47	0.00	0.00
非流动资产		2	23,827.22	23,901.56	74.34	0.31
其中：	长期股权投资	3				
	投资性房地产	4				
	固定资产	5	22,442.32	22,518.76	76.44	0.34
	在建工程	6	1,366.90	1,366.90	0.00	0.00
	无形资产	7				

其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	18.00	15.90	-2.10	-11.67
资产总计	10	28,926.69	29,001.03	74.34	0.26
流动负债	11	3,503.69	3,503.69	0.00	0.00
非流动负债	12	10,227.00	10,227.00	0.00	0.00
负债总计	13	13,730.69	13,730.69	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	14	15,196.00	15,270.34	74.34	0.49

(二) 关联方的基本情况

本次交易的关联方为本公司的控股股东水务资产公司。水务资产公司成立于2007年8月16日，注册资本为606,457.15万元，法定代表人为武秀峰，主要从事投资业务（不包括金融业务）及相关资产经营、资产管理，投资咨询等业务。2011年实现净利润195,170.22万元、2012年1-6月实现净利润91,685.46万元（未经审计）。截至2011年12月31日及2012年6月30日，水务资产公司的净资产分别为2,997,340.61万元、3,040,223.77万元（未经审计）。

水务资产公司为重庆市国资委出资设立的国有独资有限责任公司，其股权结构图如下：



五、股权收购关联交易的原因及对公司的影响

鸡冠石污水处理厂三期工程项目由本公司的控股股东水务资产公司投资建设，目前该项目已建设完毕并投入运行。由于重庆市主城区城市发展进程加快，污水水量增长较快，该项目现已具备市场化收购条件。根据本公司与控股股东水务资产公司 2007 年 10 月 12 日签署的《避免同业竞争协议》，公司拟向水务资产公司整体收购该项目全部股权。

通过本次变更结余专项募集资金用于收购水务资产公司持有的鸡冠石公司 100%股权的关联交易及偿付其承担的部分应付债务，鸡冠石公司将成为公司全资子公司重庆市排水有限公司的全资子公司，符合本公司利益，有利于做大做强供排水主业，可为公司带来新的利润增长点；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，不会损害公司非关联股东的利益。

六、关联交易股权收购项目投资及经济效益分析

公司拟由全资子公司重庆市排水有限公司以 15,270.34 万元（鸡冠石公司净资产评估价值）向水务资产公司收购其持有的鸡冠石公司 100%股权。经公司对该股权收购项目进行可行性分析，该项目三年（2013-2015 年）年均投资回报率可达到 13.87%。

七、关联交易协议的主要内容及定价

根据公司的全资子公司重庆市排水有限公司拟与公司控股股东水务资产经营有限公司签订的《重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司股权转让协议》之相关约定，水务资产公司和重庆市排水有限公司分别作为股权转让协议的甲方和乙方，双方同意：

1、本次股权收购价格以具有证券、期货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，截至 2012 年 8 月 31 日，鸡冠石公司全部股权的评估价值为 15,270.34 万元。本次股权收购的价格确定为 15,270.34 万元。

2、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%；在鸡冠石公司全部资产及相关资料移交乙方、相关资产权属证明办理完毕和鸡冠石公司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%。

3、债务的偿还

甲乙双方同意，列入评估报告的鸡冠石公司应付甲方的项目建设资金 10,227.00 万元在本协议生效后 10 个工作日由乙方负责筹集资金并督促鸡冠石公司支付给甲方，其余债务由乙方自行负责组织偿还。

4、甲乙双方共同确定 2012 年 10 月 31 日为资产负债移交日，由双方共同派员组成资产负债清查盘点及移交工作小组，负责对移交日鸡冠石公司资产负债进行清查盘点并移交。甲方作为移交人、乙方作为接收人。双方根据资产负债清查盘点结果共同在资产负债移交清册上签字确认。

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鸡冠石公司财务情况进行审计，鸡冠石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。

5、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。

6、股权转让完成后，鸡冠石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。

7、协议生效条件：

鉴于本次股权收购的关联方水务资产公司属重庆市国资委持股100%的国有独资公司，本次收购行为尚需经重庆市国资委审核批准和公司股东大会审议批准方能生效。

八、股权收购项目市场前景和风险分析

1、市场前景

(1) 鉴于鸡冠石污水处理厂一、二期工程已满负荷甚至超负荷运行，本公司收购鸡冠石项目管理公司 100%股权后，将新增生活污水处理能力 20 万 m³/日，可以有效缓解鸡冠石污水处理厂运行压力，为公司增加污水处理盈利能力。

(2) 项目投资回报较好。2013—2015 年，预计年均主营业务收入 15,571.70 万元，年均利润总额 5,363.29 万元，该项目三年（2013-2015 年）年均投资回报率可达到 13.87%。

2、相关风险

(1) 污水处理结算价格变动风险

本公司收购鸡冠石项目管理公司的效益预测以公司第二期污水处理结算价格（2011 年 1 月至 2013 年 12 月）为依据测算，若本公司以后期间污水处理结算价格降低，将会对该项目效益产生一定影响。

(2) 成本要素价格变动风险

鉴于本公司收购鸡冠石项目管理公司的效益预测主要依据公司过往历史数据，并按前三年重庆市 CPI 平均价格指数考虑上涨等因素进行测算，如实际成本要素价格上涨幅度高于预测，将会对该项目效益产生不利影响。

九、公司独立董事、监事会及公司保荐机构发表意见情况

公司独立董事、监事会及公司保荐机构中国银河证券股份有限公司已分别出具书面意见认为：

本次公司拟变更结余专项募集资金全部用于公司供排水主营业务，符合中国证监会、上海证券交易所和公司对于募集资金使用及变更的有关规定，有利于提高募集资金使用效率，可以提升公司供排水主营业务的规模和竞争力，符合公司的发展战略。

因鸡冠石公司系公司控股股东水务资产公司的全资子公司，公司拟变更部分专项募集资金用于收购水务资产公司持有鸡冠石公司100%股权及偿付其承担的部分应付债务构成公司重大关联交易。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影响。本次股权收购完成后，有利于减少公司与控股股东的同业竞争。

因本次变更专项募集资金用于收购鸡冠石公司100%股权及偿付其承担的部分应付债务的重大关联交易，已提交公司第二届董事会审计委员会及公司第二届董事会第十七次会议审议通过，在董事会审议此项议案时，关联董事武秀峰先生、吴茂见先生、罗明亮先生已按规定回避表决。

本次公司就变更专项募集资金用于关联股权收购及重庆市鱼嘴水厂一期项目建设的相关议案内容、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、法规和《公司章程》、《公司募集资金管理制度》及《公司关联交易管理制度》的相关规定，同意公司将上述相关议案提交公司股东大会予以审议。

公司股东大会在审议本次变更专项募集资金用于股权收购的关联交易议案时，关联方股东应回避表决。

十、与关联方历史关联交易情况

公司 2010 年度、2011 年度及 2012 年上半年与关联方（水务资产公司、鸡冠石公司）发生的关联交易主要集中在出售商品及提供劳务、关联托管及承包、关联租赁、关联方资金拆借、关联方资产转让、代收代付等六大类，累计发生额为 37,549.55 万元，其中，关联方资产转让（收购水务资产公司全资子公司重庆西永污水处理有限公司、重庆市新升污水处理有限公司及重庆市合川排水有限公司等 3 家公司 100%股权的关联交易）金额累计发生额为 26,096.21 万元，占公司 2010 年度、2011 年度及 2012 年上半年与关联方发生的关联交易累计发生额的 69.50%。

公司与上述关联方自 2010 年以来发生的关联交易有其必要性，在自愿平等、公平公允的原则下进行，符合公司经营管理及发展的需要，有关关联交易的定价遵循公平、公开、公正、合理的原则，并履行了必要的审议程序，不存在损害公司及非关联股东利益，特别是中小股东权益的情形。

十一、本次公司收购鸡冠石公司 100%股权获得水务资产公司出具承诺的情况

公司已获得水务资产公司的承诺，若本公司收购水务资产公司持有鸡冠石公司 100%股权之日起 3 年内，因水务资产公司责任导致鸡冠石公司所涉资产计提大额减值准备，水务资产公司以现金方式向本公司补偿相应损失。

十二、关于本次变更专项募集资金用途提交股东大会审议的相关事宜

本次重庆市水务资产经营有限公司向公司全资子公司重庆市排水有限公司转让重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司 100%股权已获得重庆市国有资产监督管理委员会批准。

本次公司拟变更部分专项募集资金用于收购水务资产公司持有鸡冠石公司 100%股权及偿付其承担的部分应付债务尚需公司股东大会审议通过方可实施。

十三、备查文件目录

- 1、重庆水务二届董事会第 17 次会议决议；
- 2、重庆水务二届监事会第 10 次会议决议；
- 3、重庆水务二届董事会审计委员会第 14 次会议决议；
- 4、重庆水务独立董事意见、监事会意见及保荐机构意见；
- 5、重庆市水务资产经营有限公司《承诺函》；
- 6、重康评报字[2012]第 28 号资产评估报告。

特此公告。

重庆水务集团股份有限公司董事会

2012年10月27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。

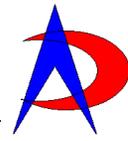
三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

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，但不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：

二〇一二年九月十二日



重庆市水务资产经营有限公司拟转让股权所涉及的
重庆鸡冠石污水处理项目管理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(2012)第 28 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,并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股权所涉及的重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司股东全部权益在 2012 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

经济行为文件: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)。

评估目的:为重庆市水务资产经营有限公司拟转让股权,提供重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和评估范围:评估对象为重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司的股东全部权益;评估范围为重庆鸡冠石污水处理项目管理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：2012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，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，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2012年8月31日，重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司未经审计的资产总额28,926.69万元，负债总额13,730.69万元，净资产15,196.00万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆鸡冠石污水处理项目管理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。

经本次评估，截至评估基准日2012年8月31日，重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司股东全部权益的评估值为15,270.34万元（大写：人民币壹亿伍仟贰佰柒拾万零叁仟肆佰元整）。

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。

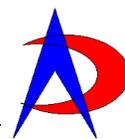


本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

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、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。



重庆市水务资产经营有限公司拟转让股权所涉及的
重庆鸡冠石污水处理项目管理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（2012）28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，并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股权所涉及的重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司股东全部权益在2012年8月31日的市场价值进行了评估。

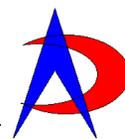
遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告书是委托方和相关当事方的责任。

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

本次评估的委托方为重庆市水务资产经营有限公司（以下简称“水务资产经营公司”）。



名称：重庆市水务资产经营有限公司

住所：渝中区民生路 299 号

法定代表人：武秀峰

注册资本：陆拾亿陆仟肆佰伍拾柒万壹仟肆佰捌拾肆元叁角伍分整

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伍分整

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2007-8-16

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

本次评估的被评估单位为重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司（以下简称“鸡冠石项目管理公司”）

1、基本情况

住所：重庆市南岸区鸡冠石镇鸡冠石污水处理厂4楼

法定代表人：赖生平

注册资本：壹佰伍拾万元整

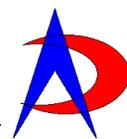
实收资本：壹佰伍拾万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：（无）

一般经营项目：污水处理项目及其相关工程的建设管理。（法律、行政法规禁止的项目，不得经营；法律、行政法规规定应经审批或许可的项目，经批准后方可经营）

成立日期：2008年9月19日



营业期限：无

2、历史沿革及股权结构

鸡冠石项目管理公司于 2008 年 9 月 19 日由水务资产经营公司投资 150 万元成立，成立以来截至评估基准日无股东及股权变化。

3、主要资产状况及进度情况

鸡冠石项目管理公司主要资产系重庆鸡冠石污水处理厂三期污水处理设施。

(1) 概况

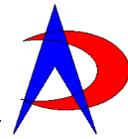
重庆鸡冠石污水处理厂三期污水处理工程位于重庆南岸区鸡冠石镇下窑村，与一、二期工程共用地面积为 46.7hm²（土地已于一、二期工程取得）。鸡冠石系合流制污水处理厂工程服务范围主要为 12 个排水系统（杨公桥、土湾、化龙桥、牛角沱、大溪沟、洪岩洞、桃花溪、龙凤溪、储奇门、哑巴洞、海棠溪、鸡冠石流域），服务面积为 125km²，规划总污水量雨季为 165 万 m³/d，旱季为 80 万 m³/d。污水处理厂一、二期工程建成一级处理 135 万 m³/d，二级处理 60 万 m³/d，分别于 2004 年和 2006 年建成投产，其权属重庆市排水有限公司；三期工程包括雨季 30 万 m³/d 的一级处理、20 万 m³/d 的二级生物处理和污泥处理三部分内容。

2007 年 11 月 12 日重庆市发展和改革委员会《关于鸡冠石生活污水处理厂三期工程可行性研究报告的批复》同意建设鸡冠石生活污水处理厂三期工程，建设规模为新增生活污水处理能力 20 万 m³/d。

(2) 工艺方案

三期污水处理工程设计具备旱季 20 万 m³/d 的二级生物处理，雨季 30 万 m³/d 的一级处理及相应污泥处理能力。

① 污水处理工艺方案



污水处理工艺选择应根据现状工艺条件、进水水质、出水要求、污水厂规模、污泥处置方法、气象环境条件及技术管理水平、工程地质等因素综合考虑后确定。

根据进水水质和出水水质及各项污染物的去除率，如表所示。

设计进出水水质及去除率（单位：mg/L）

指 标	COD _{Cr}	BOD ₅	SS	TN	NH ₃ -N	TP
设计进水	≤ 400	≤ 180	≤ 320	≤ 45	≤ 30	≤ 6
设计出水	≤ 50	≤ 10	≤ 18	≤ 15	≤ 5 (8)	≤ 0.5
去除率	≥ 87.5%	≥ 94.4%	≥ 94.4%	≥ 66.7%	≥ 83.3%	≥ 91.7%

说明：括弧内为水温<12℃时的要求。

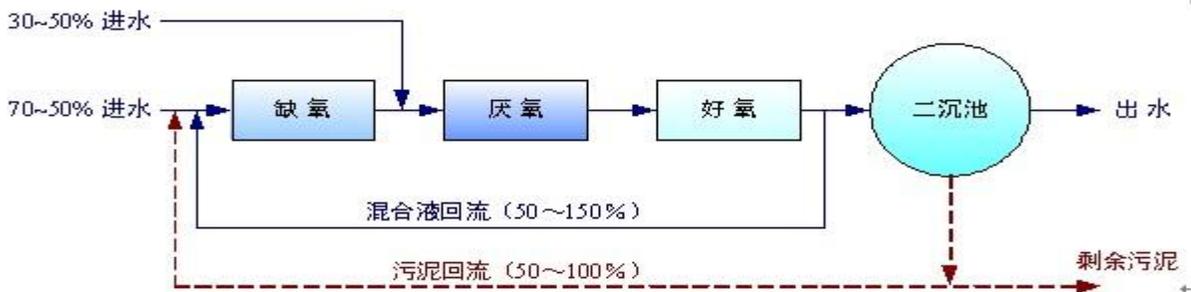
从上表可以看出，为满足处理要求，本工程需采用脱氮除磷工艺。污水的脱氮除磷可供选择的处理方法通常有生物处理法及物理化学法两大类。物理化学法由于需投加相当数量的化学药剂，运行费用高、残渣量大、难处置，城市污水处理一般不推荐采用。根据进出水水质，进水的 BOD₅/COD_{Cr} 的比值为 0.45，属于易生化的污水，另外从 TKN/BOD₅ 及 TP/BOD₅ 比值和二期运行情况来看，采用生物降解法去除 N，P 效果较好，因此三期工程采用具有脱氮除磷的活性污泥法作为污水处理工艺。

生物脱氮除磷工艺方案大致分三种类型：仅需生物脱氮、仅需除磷和要脱氮除磷。本工程属于第 3 种类型。在工程中，常用的悬浮性生物脱氮除磷工艺方案有：氧化沟、AB 法、A/A/O 系列。其中 A/A/O 工艺（Anaerbio-Anoxic-Oxic）称为厌氧-缺氧-好氧三者结合系统。早在 70 年代美国在生物除氮方法的基础上发展的除磷脱氮污水处理工艺。它又分为：传统 A/A/O 工艺、UCT 工艺、MUCT 工艺、倒置 A/A/O 工艺、分点进水倒置 A/A/O 工艺。

根据本工程确定的进出水水质，氨氮去除率在大于 50%，总磷去除率大于

70%，对脱氮除磷均有较高的要求，必须选用具有生物脱氮除磷功能的污水处理工艺。

鸡冠石污水处理厂二期工程污水二级处理采用分点进水倒置 A/A/O 工艺，实际处理效果较好，证明该工艺比较适合处理本工程的污水，为了保持污水厂处理工艺的完整性和一致性，三期工程采用与二期工程相同的处理工艺。



分点进水倒置 A/A/O 工艺

分点进水倒置 A/A/O 工艺采用矩形的生物池，设缺氧段、厌氧段及好氧段，用隔墙分开，水流为完全混合式和推流式相结合。在厌氧缺氧末端设置交替区，可根据需要按好氧或缺氧来运行。经过强化生物脱氮除磷，系统出水磷酸盐（以 P 计）在 3mg/l，在生物除磷的基础上，需要再投加化学除磷药剂。

该工艺可根据不同进水水质，不同季节生物脱氮除磷所需碳源的变化、水温的变化，调节分配至缺氧段和厌氧段的进水比例以及不同进水点和回流点的搭配，使系统的脱氮除磷效果得到保证。

② 污泥处理工艺方案

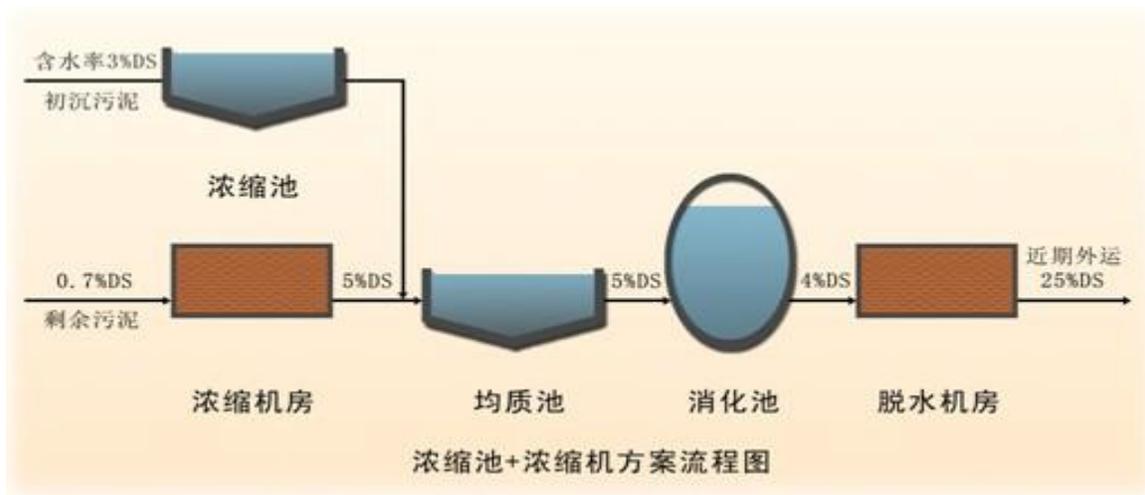
污水处理过程中产生的污泥，有机物含量较高，并且不稳定，易腐化，含有大量的病菌及寄生虫，若不经污泥稳定化处理，将造成二次污染，因此，必须进行污泥稳定化处理。

因污水处理采用具有脱氮除磷功能的 A/A/O 加化学深度除磷工艺，处理污水对象为城市污水，产生的污泥为二级污水厂的初沉污泥、剩余污泥和化

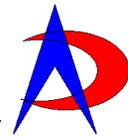
学除磷的化学污泥，本工程采用污泥稳定干化+土地利用污泥处置方案。目前常用的污泥稳定化工艺有：厌氧消化、好氧消化、堆肥等，本工程污泥处理方案采用与二期相同的污泥厌氧消化工艺，便于污泥处理处置厂选择多种污泥出路。

厌氧消化即污泥中的有机物质在无氧的条件下被甲烷菌分解成甲烷与二氧化碳。其主要过程包括：水解、酸化、产乙酸以及产甲烷等过程。厌氧消化所产生的甲烷能抵消污水处理厂所消耗的部分能量，产生的部分能量也可通过干化技术使污泥的含水率进一步降低或作为其他用途，更利于污泥的综合利用，其次能使污泥固体的总量减少，降低后继污泥处理的投资。

在污水处理过程中产生两种不同含水率及不同性质的污泥，第一种为初沉池产生的初沉污泥，第二种为二沉池产生的剩余污泥（包括化学污泥），针对这两种污泥采用浓缩池+浓缩机的污泥浓缩方案，初沉污泥（含水率 97%）进入浓缩池，经浓缩后含水率降为 95%，而后进入均质池。剩余污泥（含水率 99.3%）先进入浓缩机，经浓缩后含水率降为 95%，尔后进入均质池与初沉污泥一起进入消化池，见下图：



污泥脱水工艺



污泥采用离心机脱水，脱水后的污泥经污泥柱塞泵提升到污泥料仓储存。

(3) 建设布置情况

三期污水处理工程包括旱季 20 万 m³/d 的二级生物处理，雨季 30 万 m³/d 的一级处理及相应污泥处理，现按该工程的功能及工艺流程顺序介绍其建设布置情况。

① 污水处理

建有粗格栅及进水泵房 1 座，设计规模为 165 万 m³/d，已于一、二期建成；细格栅及沉砂池 1 座，设计规模 20 万 m³/d；利用二期工程已建初次沉淀池 3 座，旱季处理总规模 80 万 m³/d，雨季处理总规模为 165 万 m³/d；A/A/O 反应池及污泥泵房，1 座 2 池，设计规模 20 万 m³/d；

二次沉淀池 2 座，设计规模 20 万 m³/d；加氯接触池、加氯间、加药间，设计规模 80 万 m³/d，已于一、二期建成；鼓风机房在原机房基础上向西侧增加一跨 6m，高峰供气量 880m³/min；其它设施利用一、二期已建成的。

② 污泥处理

建有污泥浓缩池 1 座；污泥均质池 2 座，设计规模 80 万 m³/d，已于一、二期建成；二级污泥消化池，利用一、二期已建成的一级消化池；污泥脱水机房 1 座（土建已完工，设备安装中）；其它设施利用一、二期已建成的。

(4) 投建的主要设备

① 污水处理的主要设备

序号	安装地点	设备名称	单位	数量
1	进水泵房	立式涡壳式混流污水泵	台	1
2	细格栅间	格栅除污机	台	2
3	细格栅间	无轴螺旋输送机	台	3
4	沉砂池	砂水分离器	台	2
5	A/A/O 反应池及污泥泵房	手动调节堰门	台	19
6	A/A/O 反应池及污泥泵房	潜水搅拌器	台	51



序号	安装地点	设备名称	单位	数量
7	A/A/O 反应池及污泥泵房	盘式微孔曝气器	套	18500
8	A/A/O 反应池及污泥泵房	潜水轴流泵（内回流）	台	12
9	A/A/O 反应池及污泥泵房	潜水轴流泵（外回流）	台	5
10	二次沉淀池	链板式刮泥机	套	1
11	二次沉淀池	手电二用铸铁镶铜闸门	台	6
12	二次沉淀池	手摇式铸铁镶铜闸门	台	24
13	二次沉淀池	渣水分离器	台	2
14	加氯间、加药间	加药泵	台	2
15	鼓风机房	离心鼓风机	台	2

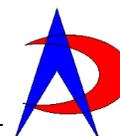
②污泥处理的主要设备

序号	安装地点	设备名称	单位	数量
1	污泥浓缩池	全桥式周边传动浓缩刮泥机	台	1
2	污泥浓缩池	手动调节堰门	台	1
3	污泥浓缩机房	潜水搅拌机	台	4
4	污泥浓缩机房	污泥浓缩机	台	2
5	污泥浓缩机房	干油保护器	米	80

(5) 投资及进度情况

三期污水处理工程实际概算投资 30,312.08 万元，经天健会计师事务所重庆分所审核实际投资 25,419.69 万元，截至 2012 年 8 月 31 日实际已完成投资 24,552.80 万元，还需投资 866.89 万元。污水处理工程现已正式投入运营（于 2012 年 2 月租赁给重庆市排水有限公司使用），污泥处理工程预计 2013 年 6 月投入运营。

截至 2012 年 8 月 31 日，三期污水处理工程除土地、粗格栅及进水泵房、初次沉淀池、加氯接触池、加氯间、加药间、污泥均质池及办公后勤设施利用一、二期已取得外，已建成细格栅及沉砂池、A/A/O 反应池及污泥泵房、二次沉淀池、鼓风机房扩建、污泥浓缩池、污泥脱水机房土建，污泥脱水机房



的设备正在安装。

4、近三年一期资产负债、经营状况及会计政策

(1) 资产负债状况

金额单位：人民币万元

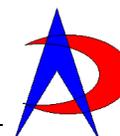
项 目	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年8月31日
流动资产	461.00	1,127.16	230.17	5,099.47
非流动资产				23,827.22
其中：固定资产				22,442.32
在建工程				1,366.90
无形资产及其他非流动资产				18.00
资产合计	2,712.90	11,555.69	22,634.71	28,926.69
流动负债	19.90	1,867.69	3,479.71	3,503.69
非流动负债	2,543.00	9,538.00	14,527.00	10,227.00
负债合计	2,562.90	11,405.69	18,006.71	13,730.69
所有者权益	150.00	150.00	4,628.00	15,196.00

说明：2011年收到中央财政资金拨款4,272.00万元，地方财政资金拨款206.00万元，2012年收到中央财政资金拨款10,568.00万元，转作资本公积。

(2) 经营成果

金额单位：人民币万元

项 目	2009年	2010年	2011年	2012年1-8月
一、营业收入				1,313.85
其中：主营业务收入				208.85
其他业务收入				1,105.00
减：营业成本				725.57
其中：主营业务成本				-
其他业务成本				725.57
营业税金及附加				62.51
销售费用				-



项 目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年 1-8 月
管理费用				12.52
财务费用				513.25
资产减值损失				-
加：公允价值变动收益				-
投资收益				-
二、营业利润				-
加：营业外收入				-
减：营业外支出				-
三、利润总额				-
减：所得税费用				-
四、净利润				-

说明：三期污水处理工程于2012年2月开始正式投入使用，同时鸡冠石项目管理公司将其租赁给重庆市排水有限公司。

(3) 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%、营业税 3%、城建税 7%。教育费附加 3%、地方教育附加 2%。

C、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：

序号	账 龄	计提比例
1	1 年以内（含 1 年）	5%
2	1 - 2 年（含 2 年）	10%
3	2 - 3 年（含 3 年）	50%
4	3 年以上	90%

b. 除坏账准备外的其他资产减值准备：

① 存货跌价准备计提方法：以成本与可变现净值孰低计量。



② 固定资产、在建工程减值准备确认标准和计提方法：按照账面价值与可收回金额孰低计价。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

c、固定资产折旧政策

固定资产折旧如下：

固定资产类别	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	8 - 30	3	12.13 - 3.23
专用设备	5 - 18	3	19.40-5.39
运输设备	6	3	16.17
其他设备	10	3	9.70

D、采用公允价值计量的资产有：无。

E、特殊的会计政策：无。

5、委托方和被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位的股东，其持有被评估单位 100% 的股权，委托方拟转让其持有被评估单位的股权。

（三）报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、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人。

二、评估目的

为水务资产经营公司拟转让股权，提供鸡冠石项目管理公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

经济行为文件：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）。



三、评估对象和范围

本次评估对象为鸡冠石项目管理公司股东全部权益价值。

本次的评估范围为鸡冠石项目管理公司全部资产和负债。根据鸡冠石项目管理公司未经审计的财务报表，截至 2012 年 8 月 31 日，鸡冠石项目管理公司资产总额为 28,926.69 万元，负债总额为 13,730.69 万元，净资产（所有者权益）为 15,196.00 万元。其概况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面金额
流动资产	5,099.47
非流动资产	23,827.22
其中：固定资产	22,442.32
在建工程	1,366.90
长期待摊费用	18.00
资产总计	28,926.69
流动负债	3,503.69
非流动负债	10,227.00
负债合计	13,730.69
净资产（所有者权益）	15,196.00

主要资产如下：

（1）房屋建筑物

截至评估基准日，鸡冠石项目管理公司纳入评估范围的房屋建筑物共计 13 项，账面原值 14,707.91 万元，账面净值 14,377.88 万元，主要为建筑面积 238.42m² 的 5#变电所，建筑容积 159,742.39m³、钢混结构的细格栅及沉砂池、A/A/O 反应池、二次沉淀池、污泥浓缩池等和改造部分共用的一、二期已建成的构筑物，如粗格栅进水泵房、污泥浓缩机房、鼓风机房、4#变配电间、110KV 变配电间、加氯间、加药间。



三期污水处理工程建设在一、二期工程取得的土地上,同时利用一、二期工程已建成的粗格栅及进水泵房、初次沉淀池、加氯接触池、加氯间、加药间、污泥均质池及办公后勤设施,一、二期工程权属重庆市排水有限公司。本次评估范围不包含三期污水处理工程所占用的土地和共用一、二期工程已建成的设施。

(2) 机器设备

截至评估基准日,鸡冠石项目管理公司纳入评估范围的机器设备共计19,076台(套、个),账面原值8,459.98万元,账面净值8,064.43万元,主要为蜗壳式混流污水泵、圆筒形楔形格栅除污机、链板式刮泥机、单级离心鼓风机等,主要购置于2010年,于2012年2月正式投入使用。

(3) 在建工程

截至评估基准日,鸡冠石项目管理公司纳入评估范围在建工程主要为尚在建设期间的污泥脱水机房及其安装中的设备,账面价值1,366.90万元。

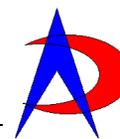
本次评估范围与委托评估范围是完全一致的。

具体评估对象和范围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,评估鸡冠石项目管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,评估目的系为水务资产经营公司拟转让股权,提供鸡冠石项目管理公司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2012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

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）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、国务院2003年378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 4、《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]）；
- 5、《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);

6、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);

7、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》;

8、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);

9、《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);

10、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—企业价值》(中评协[2011]227号);

6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189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、鸡冠石项目管理公司提供的章程和验资报告;



- 2、鸡冠石项目管理公司评估基准日资产负债申报明细表;
- 5、鸡冠石项目管理公司提供的有关资产、负债财务资料及竣工决算审核报告;
- 6、鸡冠石项目管理公司提供的建设工程规划许可等文件;
- 7、重要资产购置合同或发票;
- 8、鸡冠石项目管理公司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》;

(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》2012 年第 7-8 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) 委托方提供的有关权属证明资料;

(7) 评估人员现场查勘获得的资料;

(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) 《2012 年机电产品价格信息查询系统》

(2) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及其他。

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) 相关税收法规及税率。

(六) 其他依据

1、被评估单位提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料，有关协议、有关合同书、发票等财务资料；

2、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资产评估业务，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

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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



企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。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

本次委评的是鸡冠石项目管理公司股东全部权益，鸡冠石项目管理公司系污水处理项目及其相关工程的建设管理单位，在市场上不易收集到类似股权交易案例，故无法采用市场法进行评估。

由于委评的是水务资产经营公司持有的鸡冠石项目管理公司股权。鸡冠石项目管理公司主要从事重庆鸡冠石污水处理厂三期污水处理工程的建设，三期污水处理工程建设在一、二期工程取得的土地上，同时利用一、二期工程已建成的粗格栅及进水泵房、初次沉淀池、加氯接触池、加氯间、加药间、污泥均质池及办公后勤设施，三期污水处理工程主要新建了细格栅及沉砂池、A/A/O反应池、二次沉淀池、污泥浓缩池等，即三期工程建设的设施并没有包含完整的污水处理工艺流程；三期污水处理工程于2011年11月至2012年1月通过试运行，鸡冠石项目管理公司于2012年2月将其租赁给重庆市排水有限公司经营，鸡冠石项目管理公司按成本补偿原则确认收入，租赁期间租金收入低于成本的部分由水务资产经营公司补偿。由于上述原因，评估人员无法对未来收益进行预测，故未采用收益法进行评估。

由于鸡冠石项目管理公司截至评估基准日的资产重置价格资料较易取得，故评估人员对鸡冠石项目管理公司股东全部权益采用资产基础法进行评估。



资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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

鸡冠石项目管理公司纳入评估范围的房屋建筑物为位于重庆鸡冠石污水处理厂区内的AAO反应池、二次沉淀池、污泥浓缩池等，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

鸡冠石项目管理公司的机器设备主要为立式涡壳式混流污水泵、圆筒形楔形格栅除污机、盘式微孔曝气器、潜水轴流泵等专用设备和电子设备。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) 对于专用设备

国产设备重置全价=设备重置购价+运杂费+设备、工艺管道安装调试费+基础费+其他费用+资金成本费用

(2) 对于电子设备

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，因此设备重置全价为设备购价。

3、在建工程

鸡冠石项目管理公司的在建工程主要尚在建设期间的污泥脱水机房及其安装中的设备。

评估人员了解并勘查了在建工程的实际建设情况，并作现场记录；抽查了施工合同、工程报量表和工程财务资料，核实工程款支付进度及财务记录的一致性，并向施工单位查询应付工程款情况，确定在建工程账面值真实、准确。

通过上述方法核实后，评估人员以在建工程的账面值作为评估值。

4、其他资产及债权

评估人员主要审核其他资产及债权的真实性、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，按照委托方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鸡冠石项目管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鸡冠石项目管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，有针对性地指导鸡冠石项目管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

根据鸡冠石项目管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，以确定其客观



存在；并查阅相关的立项批复、概算、施工许可证、建设工程规划许可证，以确定其合法。

3、账面价值构成的调查

根据鸡冠石项目管理公司的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购置合同、决算、发票等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向鸡冠石项目管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、评估人员在鸡冠石项目管理公司有关人员的配合下，到现场对资产进行勘查和清点，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，与鸡冠石项目管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查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

项目负责人组织有关人员对评估结论进行分析，认为对鸡冠石项目管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

本资产评估报告书的分析和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、由委托方及被评估单位所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、鸡冠石项目管理公司持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；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。

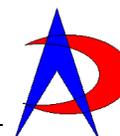
3、与评估对象有关的利率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（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。



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

截至评估基准日 2012 年 8 月 31 日，鸡冠石项目管理公司未经审计的资产总额 28,926.69 万元，负债总额 13,730.69 万元，净资产 15,196.00 万元。

经本次评估，资产评估值 29,001.03 万元，负债评估值 13,730.69 万元，净资产 15,270.34 万元，评估增值 74.34 万元，增值率 0.49%。

评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

被评估单位：重庆鸡冠石污水处理项目管理有限公司

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	5,099.47	5,099.47	0.00	0.00
2 非流动资产	23,827.22	23,901.56	74.34	0.31
3 其中： 固定资产	22,442.32	22,518.76	76.44	0.34
4 在建工程	1,366.90	1,366.90	0.00	0.00
5 长期待摊费用	18.00	15.90	-2.10	-11.67
6 资产总计	28,926.69	29,001.03	74.34	0.26
7 流动负债	3,503.69	3,503.69	0.00	0.00
8 非流动负债	10,227.00	10,227.00	0.00	0.00
9 负债合计	13,730.69	13,730.69	0.00	0.00
10 净资产（所有者权益）	15,196.00	15,270.34	74.34	0.49

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 74.34 万元，增值率为 0.49%。增值的主要原因如下：



建构筑物评估增值67.57万元，增值的原因系近两年的人工成本、物价略有上涨和建构筑物的经济使用年限大于其会计折旧年限。

鸡冠石项目管理公司的股东全部权益价值的评估值为15,270.34万元（大写：人民币壹亿伍仟贰佰柒拾万零叁仟肆佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）本次资产评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加资产评估工作的人员与委托方、被评估单位以及其他利害关系人无任何利害关系。资产评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作。在评估过程中资产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使用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，但不对其法律权属提供保证。

2、产权的其他瑕疵

（1）截至评估基准日，鸡冠石污水处理三期工程环境保护验收和综合竣工验收正在办理中，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

（2）鸡冠石污水处理三期工程建设在一、二期工程已取得的土地上，土地权属重庆市排水有限公司，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

（3）截至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋5#变电所（面积238.42 m²，评估值64.79万元）未办理产权证，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

其面积以申报的建筑面积确定，若将来房屋产权管理部门确认的建筑面积与之有差异，按房屋产权管理部门确认的建筑面积为准并加以调整。

（七）鸡冠石项目管理公司申报评估资产所涉及的基础、管道等隐蔽工程，受条件和专业限制，评估人员未能全部对申报评估的隐蔽工程进行全面



核实。评估人员仅对鸡冠石项目管理公司申报评估的隐蔽工程采用现场踏勘等方式进行了察看，并抽查了相关购建合同、设计概算、工程结算书等，并根据企业提供的相关资料最终确定评估值。

(八) 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。

(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，将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

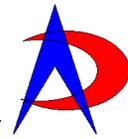
(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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

本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有



效，即 2012 年 8 月 31 日至 2013 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。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2012 年 9 月 12 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：

二〇一二年九月十二日