

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆市水务资产经营有限公司拟转让股权事宜
涉及的重庆白含污水处理有限公司股东全部权益

资产评估报告

中铭评报字[2017]第 0077 号

(共一册 第一册)



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一七年十一月十五日

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	8
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	33
资产评估明细表	

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交

易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

重庆市水务资产经营有限公司拟转让股权事宜 涉及的重庆白含污水处理有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

中铭评报字[2017]第 0077 号

重庆市水务资产经营有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“重庆水务资产公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆水务资产公司拟转让股权事宜涉及的重庆白含污水处理有限公司（以下简称“白含公司”）股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2017 年 3 月 3 日《关于 2017 年度污水处理项目资产转让计划安排的情况通报》，重庆水务资产公司拟转让其持有的白含公司全部股权，因此委托本公司对白含公司的股东全部权益进行评估。

二、评估目的：确定白含公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为重庆水务资产公司拟转让股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：白含公司股东全部权益。

四、评估范围：为白含公司的全部资产及负债（包括账内、账外资产、负债）。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2017 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 6,339.99 万元，评估价值 7,169.67 万元，评估价值较账面价值评估增值 829.68 万元，增值率为 13.09%；总负债账面价值为 56.28 万元，评估价值 56.28 万元，评估价值与账面价值一致，无增减变化；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 6,283.71 万元，评估价值 7,113.39 万元，评估价值较账面价值评估增值 829.68 万元，增值率为 13.20%。明细详见下表：



资产评估结果汇总表

被评估单位：白含公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	293.35	292.77	-0.58	-0.20
非流动资产	2	6,046.64	6,876.90	830.26	13.73
其中：固定资产	3	5,271.80	5,445.60	173.80	3.30
无形资产	4	774.83	1,431.31	656.48	84.73
资产总计	5	6,339.99	7,169.67	829.68	13.09
流动负债	6	56.28	56.28	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
负债合计	8	56.28	56.28	-	-
净资产	9	6,283.71	7,113.39	829.68	13.20

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四) 在评估基准日后，至 2018 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 引用其他机构出具报告结论的情况

1. 本次评估所涉及的账面价值由重庆水务资产公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所进行审计，并出具了瑞华渝专审字【2017】50060038 号专项《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产三类，资产总额合

计为 6,339.99 万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为 56.28 万元、净资产总额合计为 6,283.71 万元。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 白含公司纳入评估范围的房屋 7 项，其中：1 项，建筑面积合计为 245.05 m²，无房屋产权证；6 项，建筑面积合计为 1,029.60 m²，有房屋产权证，但证载权利人与白含公司名称不符，产权过户手续正在办理中，明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积(平米)	评估净值(元)	证载权利人	未办证原因
1	大门及值班室	36.13	254,110.00	重庆桃花溪市政建设有限公司	
2	综合办公楼	588.25	1,350,070.00		
3	配电房	164.26	1,455,220.00		
4	污泥浓缩脱水机房及泥棚	245.05	1,286,750.00		建在成渝客专土地上
5	加氯加药间	170.08	579,940.00	重庆桃花溪市政建设有限公司	
6	在线仪表室	7.80	20,090.00		
7	鼓风机房	63.08	126,440.00		

污泥浓缩脱水机房及泥棚由于部分建在了成渝铁路客运专线有限责任公司的土地上，导致目前无法办理产权证。根据相关协议，白含公司可以长期无偿使用该土地进行生产经营。

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。白含公司取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

2. 白含公司纳入评估范围的土地一宗，土地使用面积合计为 18,117.80 m²，有土地使用权证，但证载权利人与白含公司名称不符，产权过户手续正在办理中，明细详见下表：

表中序号	土地名称	土地面积(m ²)	评估净值(元)	证载权利人
1	厂区土地	18,117.80	14,313,060.00	重庆桃花溪市政建设有限公司

对上述事项，白含公司已经出具声明，权属归白含公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(七) 评估程序受到限制的情形；

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定白含公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中, 评估专业人员未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 房屋、构筑物评估结论是在假定白含公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

3. 白含公司申报合计 8,824.03米的管道, 均埋于地下, 系隐蔽工程, 无法进行勘察、核实, 本次评估以白含公司申报的型号及数量, 并参考其提供的《工程结算审核报告》及测绘图确认型号及数量, 同时由于未能勘察实物, 在评估时以年限成新率作为管道综合成新率。

(八) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

根据白含公司的承诺, 确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(九) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据白含公司的承诺, 自评估基准日至评估报告出具日, 不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十) 白含公司为小规模纳税人, 进项税不能抵扣。

十、评估结论的使用有效期: 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告”, 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 重庆水务资产公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日: 本评估报告正式提出日期为 2017 年 11 月 15 日, 为评估结论形成的日期。

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

重庆市水务资产经营有限公司) 拟转让股权事宜 涉及的重庆白含污水处理有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

中铭评报字[2017]第 0077 号

重庆市水务资产经营有限公司:

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受贵公司(以下简称“重庆水务资产公司”)的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对重庆水务资产公司拟转让股权事宜涉及的重庆白含污水处理有限公司(以下可简称“白含公司”)股东全部权益在 2017 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为重庆水务资产公司,被评估单位为白含公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为本次股权受让方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托人概况

名称:重庆市水务资产经营有限公司

统一社会信用代码:91500000663597063W

住所:重庆市渝中区民生路 299 号

法定代表人:李祖伟

注册资本:606457.148435(万人民币元)

实收资本:606457.148435(万人民币元)

公司类型:有限责任公司(国有独资)

经营期限:2007 年 8 月 16 日至永久

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,销售矿产品、机电设备。(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)*

企业简介：重庆市水务资产经营有限公司系重庆市国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司、市属国有重点企业，注册资金为人民币 60.65 亿元，总资产规模约 900 亿元，为全市环境产业的国有资本运营公司试点企业。公司围绕市委市政府重大决策部署履行安全生产、环境治理、民生保障等职能，从事水资源保护与建设，饮用水生产与输配，污水回收与处理，全市水利设施建设和运营管理，垃圾焚烧与发电，危险废弃物处理，环境修复与整治等。目前，公司有全资、控股公司 151 家，员工 1 万余人，旗下重庆水务集团股份有限公司是 A 股上市公司，重庆市水利投资（集团）有限公司是公益性水利设施建设平台，重庆三峰环境产业集团有限公司是国内垃圾焚烧发电领先者，重庆德润环境有限公司是城市环境综合运营商。

（二）被评估单位概况：

1. 注册登记情况

名称：重庆白含污水处理有限公司

统一社会信用代码：91500107588947843X

住所：重庆市九龙坡区石桥铺朝阳村 400 号

法定代表人：汪 斌

注册资本：50.00 万元

实收资本：50.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营期限：2012 年 02 月 06 日至永久

经营范围：承接环境治理业务（凭资质证书执业），从事建筑相关业务（凭资质证书执业）。（以上经营范围法律、法规禁止经营的，不得经营；法规、国务院规定需经审批的，未获审批前不得经营）

2. 历史沿革

白含公司系由重庆市水务资产经营有限公司出资组建，于 2012 年 2 月 6 日经重庆市工商行政管理局九龙坡区分局高新区局批准成立，注册资本人民币 50 万元，法定代表人汪斌；社会统一信用代码 91500107588947843X。

白含污水处理厂是重庆市九龙坡区政府为改善梁滩河水质，由重庆桃花溪市政建设有限公司出资建设的污水项目。根据市发改委和九龙坡区政府相关会议精神，桃花溪公司将白含污水项目无偿划转给白含公司，由其负责白含污水项目移交后的运营管理，并于 2017 年 3 月取得重庆市国资委批复入账。

3. 公司组织机构图

白舍公司由重庆市排水有限公司代管。

4. 公司资产、负债概况

白舍公司主要资产为流动资产、固定资产，无形资产，主要资产概况如下：

(1) 流动资产

白舍公司纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货等四类，账面价值合计为 293.35 万元。

其中应收账款所账面值 277.51 万元，占流动资产的比重较大，主要是应收运行费。

(2) 固定资产

白舍公司纳入评估范围的固定资产为建筑物类和设备类资产，建筑物类固定资产包括房屋建筑物、构筑物及管道和沟槽，账面价值合计为 4,689.70 万元，设备类固定资产包括机器设备、车辆、电子办公设备，账面价值合计为 582.10 万元。建筑物及设备均正常使用和运行。

(3) 无形资产

白舍公司纳入本次评估范围的无形资产账面价值为 774.83 万元，为划拨性质的一宗土地使用权，土地面积 18,117.80 平米。

(4) 白舍公司主要负债为流动负债，流动负债概况如下：

白舍公司纳入评估范围的负债主要包应付账款、其他应付款两类，账面价值合计为 56.28 万元。

5. 主营业务概况

(1) 主营产品或服务

白舍公司主营业务为污水处理。

(2) 公司污水处理范围，污水处理能力，及企业运行情况。

主要处理九龙坡区白市驿镇、含谷镇的城镇生活污水，设计污水处理能力为1.1万M3/D，实际污水处理量已达到为1.3万M3/D。企业运行良好，污水处理的设备运行正常，设施完好，出水水质稳定，达标排放。

6. 主要会计政策；

白舍公司执行白舍污水公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则运用指南。

7. 近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
流动资产	97.22	76.30	93.09	293.35
非流动资产	607.42	604.67	589.91	6,046.64
资产总额	704.64	680.97	680.00	6,399.99
流动负债	654.64	630.97	633.00	56.28
非流动负债	-	-	-	-
负债总额	654.64	630.97	633.00	56.28
净资产	50.00	50.00	50.00	6,283.71

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-9月
一、营业收入	982.48	742.31	853.17	1,020.84
减：营业成本	622.70	688.83	701.86	748.73
营业税金及附加				9.36
销售费用				
管理费用	62.64	53.59	151.31	261.43
财务费用	-0.86	-0.11	0.00	0.00
资产减值损失				0.26
二、营业利润	298.00	0.00	0.00	1.06
加：营业外收入				
减：营业外支出	298.00	0.00	0.00	1.00
三、利润总额	0.00	0.00	0.00	0.06
减：所得税费用				0.06
四、净利润	0.00	0.00	0.00	0.00

2014年、2015年、2016年财务状况和经营状况已分别经立信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所、立信会计师事务所审计，并出具了信会师渝报字[2015]第10456号、信会师渝报字[2016]第20177号、立信会师渝报字[2017]第20189号无保留意见审计报告；2017年9月30日财务状况和经营状况已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具了瑞华渝专审字【2017】50060038号专项审计报告。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为本次股权受让方。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位之间的关系为母子公司的关系。

二、评估目的

确定白舍公司股东全部权益评估基准日的市场价值，为重庆水务资产公司拟转让股权事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为白舍公司股东全部权益，涉及的评估范围为白舍公司申报的于评估基准日的经专项审计后的资产和负债，总资产账面价值 6,339.99 万元，总负债账面价值 56.28 万元，净资产账面价值 6,283.71 万元。具体的资产、负债项目内容以白舍公司根据专项审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过重庆水务资产公司和白舍公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占总负债比例
货币资金	1.13	0.02%	应付账款	2.25	4.02%
应收账款	277.51	4.38%	其他应付款	54.03	95.98%
其他应收款	6.52	0.10%	流动负债合计	56.28	100.00%
存货	8.19	0.13%			
流动资产合计	293.35	4.63%			
固定资产	5,271.80	83.15%			
无形资产	774.83	12.22%			
非流动资产合计	6,046.64	95.37%	负债总计	56.28	100.00%
总资产	6,339.99	100.00%	净资产	6,283.71	

以上数据业已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具了瑞华渝专审字【2017】50060038号专项审计报告。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

白舍公司采取卡鲁赛尔2000型氧化沟工艺，主要构筑物为：污水预处理段、氧化沟生化处理段、沉淀消毒处理段和污泥处理段。主要设备为：拦渣格栅机、充氧曝气机及曝气管道、吸砂泵、潜水泵、压滤式脱水机、刮泥机和化学药品的投加设

备。正常运行的设备和完好的设施，保障白舍公司污水处理能力达到并超过设计能力。污水处理的设备和设施是白舍公司的主要资产。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的账面记录的无形资产为一宗土地使用权，证载面积为18117.8平方米，土地使用权类型为划拨用地，土地用途为公用设施用地，申报原始入账价值为7,850,100.00元，评估基准日账面价值为7,748,339.41元。

该宗地记载于渝(2017)九龙坡区不动产权第000975695、000981276、000975328、000976033、000975631、000975981号产权证，证载土地使用权人为重庆桃花溪市政建设有限公司，根据《重庆市国有资产监督管理委员会关于同意重庆白舍污水处理有限公司无偿接收白舍污水项目资产的批复》(渝国资【2017】73号)文的规定，以及重庆桃花溪市政建设有限公司与重庆白舍污水处理有限公司签订的《白舍污水处理项目资产无偿划转协议》约定，重庆桃花溪市政建设有限公司将无偿将所涉白舍污水处理厂及其配套管网资产全部无偿划转给白舍公司，据白舍公司说明，产权过户相关手续尚在办理过程中。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

白舍公司确认本次评估无表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

引用其他机构出具报告结论的情况详见特别事项说明第(五)点之说明。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所审计并出具了瑞华渝专审字【2017】50060038号专项审计报告。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

(二) 价值类型定义

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

持续经营在本报告中是指白舍公司的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2017 年 9 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是重庆水务资产公司、白含公司根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	一年以内(含一年)	4.35%/年
	一至五年(含五年)	4.75%/年
	5 年以上	4.90%/年

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《关于 2017 年度污水处理项目资产转让计划安排的情况通报》；
2. 重庆水务资产公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第十次会议修订)；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

7. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

8. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)及其实施条例；

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, [1991])；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, [2003])；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016年修订版)；

12. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号, [1990])；

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, [2001])；

14. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

15. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4号)；

16. 《关于建筑营业税改增值税调整建设工程计价依据的通知》(渝建发[2016]35号文)；

17. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2017)；

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

19. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令, [2005])；

20. 《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)；

21. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号)；

22. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）；
23. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2009]64号）；
24. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；
25. 《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资[2007]20号）；
26. 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）；
27. 重庆市企业国有产权转让管理办法（渝府令[2008]220）；
22. 重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻《重庆市企业国有产权转让管理办法》有关问题的通知（渝国资发[2009]4号）；
28. 重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的补充通知（渝国资发[2009]7号）。
29. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433号）；

30. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
16. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
17. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
18. 《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》（重庆市人民政府文件“渝府[2016]22号”）；
19. 《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知（渝国土房管〔2016〕434号）；
20. 《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》的通知（渝国土房管办〔2015〕30号）；
21. 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发〔2015〕12号)；
22. 《重庆市国土房管局关于贯彻落实重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法等有关规定的通知》（渝国土房管发[2009]254号）；
23. 重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知（渝国土房管〔2012〕305号）
24. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年颁布）。

（四）权属依据

1. 《国有资产产权登记证书》；
2. 《中华人民共和国不动产登记证》及权属说明；
3. 《中华人民共和国机动车行驶证》；
4. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 白含公司提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 白含公司提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；
3. 白含公司提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率；

5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);

7. 《2017 年机电产品报价手册》(机械工业出版社);

9. 《关于建设项目前期工作咨询收费有关问题的通知》(渝价(2013)430 号);

11. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

12. 重庆市现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;

13. 重庆市现行的建设工程费用定额;

14. 重庆市 2017 年第 10 期的工程造价信息;

15. 重庆市基准地价;

16. 市场询价资料;

17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》;

2. 重庆水务资产公司与本公司签订的《资产评估委托合同》;

3. 白舍公司相关人员访谈记录;

4. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;

5. 委托人及被评估单位承诺函;

6. 特殊设备的安检报告;

7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料, 以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料;

8. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则, 确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法(又称资产基础法)三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况, 分析上述三种基本方法的适用性, 依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 不选取收益法评估的理由：（1）收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。（2）污水处理行业是关系国计民生的重要基础性行业，国内污水处理企业一般为地方政府主导型企业，建设污水处理厂的目的更多的是考虑环保的社会效益，而不是经济效益。（3）由于白含公司只是由重庆水务股份集团有限公司所属子公司重庆市排水有限公司代管，尚未进行股权/资产转让，因此在转让前其污水处理量不能纳入财政结算体系。

（4）根据重庆市发改委 2012 年 1 月关于白含污水处理厂移交和扩建有关的会议纪要的精神，从 2012 年 4 月开始，白含污水厂（白含公司）运行费用纳入市财政统一拨付。按成本补偿原则确认相应污水收入，由市财政将运行费用拨付水务资产公司后，再由水务资产公司拨付到白含公司。白含公司成本费用等与收入相抵，利润为 0。基于上述原因，不选用收益法评估。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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。白含公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对白含公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于白含公司主营业务为污水处理业务，营业规模较小，截止评估基准日，白含公司实行成本补偿模式运行，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的介绍

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

(1) 流动资产具体评估方法

白含公司纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货。

1) 货币资金：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

8) 存货

A. 外购存货：主要为原材料，以核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的外购存货，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后确定评估值。

B. 在用周转材料：采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

(2) 非流动资产具体评估方法

白含公司纳入评估范围的非流动资产包括房屋类资产、机器类资产、土地使用权。

1) 房屋类资产评估方法

对委估房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

A. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

(A) 重置全价的确定

重置价格=开发成本+管理费用+资金成本+开发利润+销售费用

a. 开发成本的确定

建筑物开发成本通常包括建筑安装工程费、前期及其他费用、基础设施建设费和公共配套设施建设费。

(a) 建筑安装工程费

根据白舍公司提供的工程结算资料，本次评估采用清单计价法，确定建筑物重置建安工程造价。

(b) 前期及其他费用的确定

主要包括项目前期工作咨询收费、环境影响评价费、设计费、勘察费、工程造价咨询服务费、审核收费、施工图审查费、工程招标代理服务费等，以上费用按相关标准取费计算后得出。根据相关规定，确定前期及其他费用明细如下：

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
1	项目前期工作咨询收费	0.23%	工程费用	渝价(2013)430号
2	环境影响评价费	0.12%	工程费用	渝价[2002]141号
3	设计费	3.11%	工程费用	渝价[2002]262号
4	勘察费	2.00%	工程费用	根据工程实际发生费率并参考市场价
5	工程造价咨询服务费	1.75%	工程费用	渝价[2013]428号
6	工程招标代理服务费	0.28%	工程费用	渝价[2002]680号、渝价(2014)231号
7	建设工程综合服务收费	0.08%	工程费用	渝价[2011]462号、渝价(2012)443号
8	工程监理费	2.08%	工程费用	渝价[2007]393号
	合计	9.62%		
9	施工图纸审核费	1.3	建筑面积	渝价[2013]423号

(c) 公共配套设施建设费

公共配套设施建设费包括城市规划要求配套的教育（如幼儿园）、医院卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用，白舍公司无公共配套设施，故本次评估不取。

(d) 基础设施建设费

基础设施建设费包括建设用地内的道路工程费、绿化工程费、电气工程等。由于白含公司内的道路工程、绿化工程等已单独纳入构筑物另计评估，与设备有关的基础设施费已在建安费中考虑，故本次评估不取。

b. 管理费用的确定

管理费用是指建设业主单位为组织和管理建设项目的必要支出，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，它们约占开发成本的1~3%，经调查该工程实际发生比例约为3%，故本次评估取值3%。

c. 资金成本的确定

工程开发期一般包括开发前期、建设期。投资利息为资金的时间价值，它是构成项目投资的一部分。

一般情况下，工程建设其他费用及管理费用在整个开发期发生，建筑安装工程费在工程建设期投入。本次评估，评估人员计算投资利息时，采用简化的计算方式，假设建筑安装工程费、工程建设其他费用及管理费在工程开发期内均匀投入；按中国人民银行规定贷款六个月以内（含6个月）贷款利率4.35%计算利息，根据该房屋的建设规模及参考同类工程建设需要的时间，本次评估工程开发期设定为半年。计算投资利息的公式为（采用复利计算）：

$$\text{资金利息} = (\text{开发成本} + \text{管理费}) \times [(1 + \text{利息率})^{\text{开发期}/2} - 1]$$

d. 开发利润的确定

开发利润是指开发建设单位投资该项目而应获得的超过投资以外的收益，即开发商投资的回报，建（构）筑物的投资利润一般约在2%~7%之间。评估人员结合本次评估目的及估价对象的实际现状，确定开发利润按开发成本的10%计算。

e. 销售税费的确定

销售税费是指开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，根据相关规定，税率合计为5.33%，

(B) 综合成新率的确定

a. 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

(a) 年限成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定

建（构）筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限成新率}(\%) = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(b) 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

b. 对于单价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定。

2) 设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

A. 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备包括国产设备。

(A) 重置全价的确定

a. 通用设备

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

(a) 设备购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2017 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(b) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

(c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安

调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

(d) 基础费用

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

(e) 其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用，本次其他费用为整个生产设备投资期间的前期费用。

(f) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

(B) 综合成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）÷经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

B. 车辆的评估

证照齐全，正常使用的车辆即利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进接进行比较，得到两者的基本特征修正系数，同时根据每种特征对价格的影响权重，在参照物交易价格的基础上进行修正从而得到比准价格，再以各比准价格为基础，以算术平均计算得出评估对象价值的一种方法，即：

比准价格=可比交易案例价格×因素修正系数

评估对象评估值=（比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3）÷3

C. 电子设备的评估

(A) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。重置全价=购置价

(B) 成新率的确定

电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率= (经济使用年限-已使用年限) ÷经济使用年限×100%

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备市场法进行评估。

3) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察，结合评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

◆ 市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

VB：比较实例价格

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

◆ 基准地价系数修正法

利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。基准地价系数修正法的基本公式为：



$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地价格；

P_{1b} —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

K_j —评估基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

（3）负债具体评估方法

白含公司纳入评估范围的负债包括应付账款、其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的白含公司实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依

据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与重庆水务资产公司或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向重庆水务资产公司提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位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。

6. 资产持续使用假设：是假定被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 评估范围仅以重庆水务资产公司及白含公司提供的评估申报表为准，未考虑重庆水务资产公司及白含公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

总资产账面价值为 6,339.99 万元，评估价值 7,169.67 万元，评估价值较账面价值评估增值 829.68 万元，增值率为 13.09%；总负债账面价值为 56.28 万元，评估价值 56.28 万元，评估价值与账面价值一致，无增减变化；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 6,283.71 万元，评估价值 7,113.39 万元，评估价值较账面价值评估增值 829.68 万元，增值率为 13.20%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：白含公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	293.35	292.77	-0.58	-0.20
非流动资产	2	6,046.64	6,876.90	830.26	13.73
其中：固定资产	3	5,271.80	5,445.60	173.80	3.30
无形资产	4	774.83	1,431.31	656.48	84.73
资产总计	5	6,339.99	7,169.67	829.68	13.09
流动负债	6	56.28	56.28	-	
非流动负债	7	-	-	-	

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
负债合计	8	56.28	56.28	-	
净资产	9	6,283.71	7,113.39	829.68	13.20

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

(二) 资产基础法评估结果增减值变动分析

白含公司股东全部权益评估价值 7,113.39 万元，评估价值较账面价值评估增值 829.68 万元，增值率为 13.20%。增值原因主要为：

1. 流动资产评估减值0.58万元，减值率0.20%，减值主要原因为：

1) 其他应收款评估增值为0.27万元，增值原因为坏账准备评估为0，导致评估增值。

2) 在用周转材料评估减值0.85万元，减值原因为在用周转材料购置较早，市场价值下降所致。

2. 固定资产评估增值173.80万元，增值率3.30%，增值主要原因为：

1) 建筑物类固定资产评估增值为291.15万元，增值原因为重置造价的变动、前期费用的重新计算以及房屋建筑物实际损耗慢于财务折旧速度等所致。

2) 设备类固定资产评估减值117.36万元，减值原因主要为设备市场价下降所致。

3. 无形资产—土地使用权评估增值656.47万元，增值率84.72%，增值主要原因为土地取得成本较低，土地市价上涨所致。

十一、特别事项说明

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四) 在评估基准日后，至 2018 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及

作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 引用其他机构出具报告结论的情况

1. 本次评估所涉及的账面价值由重庆水务资产公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所进行审计，并出具了瑞华渝专审字【2017】50060038号专项《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、无形资产三类，资产总额合计为6,339.99万元、待估负债为流动负债，负债总额合计为56.28万元、净资产总额合计为6,283.71万元。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 白含公司纳入评估范围的房屋7项，其中：1项，建筑面积合计为245.05 m²，无房屋产权证；6项，建筑面积合计为1,029.60 m²，有房屋产权证，但证载权利人与白含公司名称不符，产权过户手续正在办理中，明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积(平方米)	评估净值(元)	证载权利人	未办证原因
1	大门及值班室	36.13	254,110.00	重庆桃花溪市政建设有限公司	
2	综合办公楼	588.25	1,350,070.00		
3	配电房	164.26	1,455,220.00		
4	污泥浓缩脱水机房及泥棚	245.05	1,286,750.00		建在成渝客专土地上
5	加氯加药间	170.08	579,940.00	重庆桃花溪市政建设有限公司	
6	在线仪表室	7.80	20,090.00		
7	鼓风机房	63.08	126,440.00		

污泥浓缩脱水机房及泥棚由于部分建在了成渝铁路客运专线有限责任公司的土地上，导致目前无法办理产权证。根据相关协议，白含公司可以长期无偿使用该土地进行生产经营。

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。白含公司取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

2. 白含公司纳入评估范围的土地一宗，土地使用面积合计为18,117.80 m²，有土地使用权证，但证载权利人与白含公司名称不符，产权过户手续正在办理中，明细详见下表：

表中序号	土地名称	土地面积(m ²)	评估净值(元)	证载权利人
1	厂区土地	18,117.80	14,313,060.00	重庆桃花溪市政建设有限公司

对上述事项，白舍公司已经出具声明，权属归白舍公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（七）评估程序受到限制的情形

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定白舍公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，评估专业人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定白舍公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

3. 白舍公司申报合计 8,824.03米的管道，均埋于地下，系隐蔽工程，无法进行勘察、核实，本次评估以白舍公司申报的型号及数量，并参考其提供的《工程结算审核报告》及测绘图确认型号及数量，同时由于未能勘察实物，在评估时以年限成新率作为管道综合成新率。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据白舍公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（九）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据白舍公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十）白舍公司为小规模纳税人，进项税不能抵扣。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评

估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并重庆水务资产公司的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日时，对白含公司股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2017年9月30日起至2018年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，重庆水务资产公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2017年11月15日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：被评估单位评估基准日《专项审计报告》复印件；
- 附件三：委托人及被评估单位《营业执照》复印件；
- 附件四：委托人及被评估单位《中华人民共和国国有资产产权登记证》复印件；
- 附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）：
 - 1. 《中华人民共和国不动产权证书》
 - 2. 《中华人民共和国机动车行驶证》
- 附件六：委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件七：签字资产评估师的承诺函；
- 附件八：评估机构《营业执照》复印件；
- 附件九：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件十：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件十一：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件十二：参加本评估项目的人员名单；
- 附件十三：资产评估委托合同复印件。

资产评估师承诺函

重庆市水务资产经营有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施转让股权事宜所涉及的重庆白含污水处理有限公司的股东全部权益，以2017年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

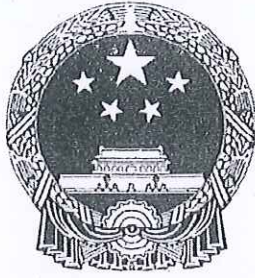
资产评估师：



资产评估师：



2017年11月15日



营业执照

(副本) (4-1)



统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
 法定代表人 黄世新
 注册资本 200万元
 成立日期 2008年08月06日
 营业期限 2008年08月06日至2028年08月05日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



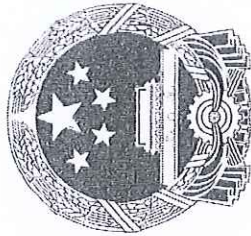
在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年07月17日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

京财企许可[2008]0122号

批准文号:

北京市财政局

批准机关:

11020166
2008年7月28日

证书编号:

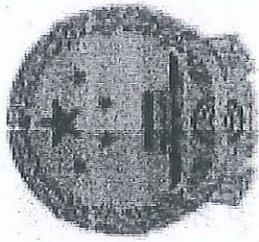
发证时间:

机构名称	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	黄世新
<p>资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。</p>	



序列号: 00010589

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证监会管理委员会审查，批准中铭国际
资产评估（北京）有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间： 年 月 日

证书编号：0100017007

批准文号：财企[2009]2号

0100017007