



目 录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	7
1、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	7
2、评估目的	11
3、评估对象和评估范围	11
4、价值类型	13
5、评估基准日	14
6、评估依据	14
7、评估方法	17
8、评估程序实施过程和情况	22
9、评估假设	24
10、评估结论	25
11、特别事项说明	27
12、资产评估报告使用限制说明	29
13、资产评估报告日	30
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	31
四、评估明细表	
五、评估说明	
六、附件	
1、委托人及建设代理业营业执照	
2、委估资产照片	



- 3、委托人及建设代理业主承诺函
- 4、资产评估师承诺函
- 5、评估机构法人营业执照副本
- 6、资产评估机构备案的公告
- 7、签字资产评估师资格证书
- 8、资产评估委托合同



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、行政法规规定和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为对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、建设代理业主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

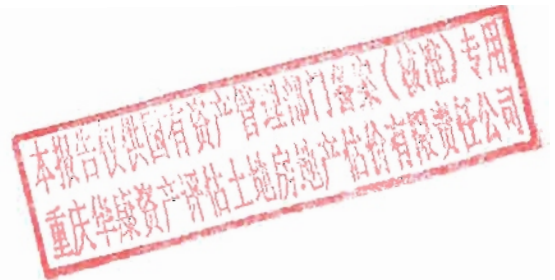


现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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、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。

十一、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资产评估师及其所在的评估机构无关。





重庆市水务资产经营有限公司拟转让部分污水处理工程
所涉及的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的
相关资产及负债的资产评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2017）第 339-2 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，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，对重庆市水务资产经营有限公司拟转让部分污水处理工程所涉及的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的相关资产及负债在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：重庆市水务资产经营有限公司拟转让部分污水处理工程，为其提供拟转让重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程所涉及的相关资产及负债在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和评估范围：重庆市水务资产经营有限公司拟转让的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的相关资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017 年 10 月 31 日。



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

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

评估方法：资产基础法

评估结论：截至评估基准日，水务资产经营公司纳入评估范围的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程相关资产总额 32,047.37 万元，负债总额 32,047.37 万元，净资产为零；根据本次评估目的，评估人员对水务资产经营公司重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程选用了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 2017 年 10 月 31 日，水务资产经营公司拟转让其持有的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程资产评估值为 31,112.69 万元，负债评估值为 32,047.37 万元，其净资产评估值为 -934.68 万元（大写：负人民币玖佰叁拾肆万陆仟捌佰元整）。

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。



本报告特定的使用人包括：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、法律及行政法规规定的资产评估报告使用人。

3、本报告按评估基准日委托评估重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程所涉及的相关资产实物状态测算估值，但未考虑可能隐含的施工质量问题对估值的影响。

4、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产转让可能承担的费用和税项。

5、其他重要事项

(1) 银行存款

截至评估基准日，根据建设代理业主碧水源公司提供的说明，中国工商银行重庆较场口支行（账号：3100021519024672741）银行对账单账户余额为3,990.15万元，该账户中1,180.95万元为重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程项目资金；中国工商银行重庆较场口支行（账号：3100021519024664887）银行对账单账户余额为2,463.01万元，该账户中247.83万元为重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程项目资金。碧水源公司所有工程建设项目共用上述2个资金账户，本次评估以核实后的账面值确定为评估值。

(2) 本次评估目的所对应的建（构）筑物、机器设备和无形土地重庆碧水源项目建设管理有限责任公司均在在建工程中核算，其资产的账面值和评估值均包含增值税。

(3) 委估资产属于交钥匙工程。其运输费、基础费、安装费、技术服务费，均包含在设备的购价中。

(4) 本次评估对象中部分设备、管网安装于水下或地下，评估人员无法一一进行勘察，本次评估根据委托人及建设代理业主提供的工程相关资料确定设备数量和管网工程量；若将来有权部门核实的设备数量和管道工程量与



之有差异，则按有权部门核实的设备数量和工程量为准并加以调整。

(5) 委估资产中渝 ARS279、渝 ABP772 车辆的所有人为重庆公用工程建设监理有限责任公司与委托人和建设代理业主不一致，请资产交割方予以关注。

(6) 权证办理情况：重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程房屋权证已办（权证号：渝（2018）两江新区不动产权第 000519247 号、渝（2018）两江新区不动产权第 000519266 号、渝（2018）两江新区不动产权第 000519240 号、渝（2018）两江新区不动产权第 000519275 号、渝（2018）两江新区不动产权第 000519286 号、渝（2018）两江新区不动产权第 000519197 号、渝（2018）两江新区不动产权第 000519252 号、渝（2018）两江新区不动产权第 000519261 号），土地权证已办，权证号为：渝（2017）两江新区不动产权第 000955555 号；证载权利人均均为重庆市水务资产经营有限公司。

6、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，委托人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，委托人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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、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，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

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部分污水处理工程
所涉及的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的
相关资产及负债的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2017）第 339-2 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，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，对重庆市水务资产经营有限公司拟转让部分污水处理工程所涉及的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的相关资产及负债在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人、建设单位和评估报告使用人

（一） 委托人及产权持有人



本次评估的委托人及产权持有人均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”)。其基本情况如下:

名称: 重庆市水务资产经营有限公司

住所: 重庆市渝中区民生路 299 号

法定代表人: 李祖伟

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 年 8 月 16 日

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)。

(二) 建设代理业主基本情况

本次评估对象的建设代理业主为重庆碧水源建设项目管理有限责任公司(以下简称“碧水源公司”)。

名称: 重庆碧水源建设项目管理有限责任公司

类型: 有限责任公司(法人独资)

住所: 重庆市渝北区龙塔街道紫园路 288 号龙城天都 1 幢 3-商铺 1

法定代表人: 曾庆武

注册资本: 伍仟万元整

成立日期: 2011 年 3 月 14 日

营业期限: 2011 年 3 月 14 日至永久

经营范围: 从事城镇给排水项目的建设、经营管理; 给排水供应及系统

设施的管理、维护；给排水技术咨询服务；从事建筑相关业务（凭相关行政许可执业）。

（三）主要委估资产概况

重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程由水务资产经营公司投资，由碧水源公司组织实施建设，并由碧水源公司设置基建账套独立核算。

水务资产经营公司纳入评估范围的拟转让重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程基本建设项目交付使用资产总额为 30,462.12 万元，该金额为重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程竣工财务决算审核报告的审定金额。

根据碧水源公司提供的相关资料：重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程建设项目交付使用资产总额为 30,462.12 万元，其中：建（构）筑物共 98 项，账面价值 21,326.83 万元；机器设备 483 项，账面价值 5,920.69 万元；无形资产土地使用权一宗，账面价值 3,214.60 万元；以上资产均在在建工程中核算；其资产分布在重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理厂区域内。

1、建（构）筑物

纳入本次评估范围的鱼嘴（九曲河）污水处理工程权属于水务资产经营公司，共计 98 项，账面价值 21,326.83 万元。建（构）筑物主要分布在重庆市两江新区礼嘉镇柏溪村九曲河污水处理厂区域内。鱼嘴（九曲河）污水处理工程由水务资产经营公司投资，由重庆碧水源建设项目管理有限责任公司（以下简称“碧水源公司”）组织实施建设。

主要为综合楼、鼓风机房、AAAO 生物池、厂区挡墙、A 线配套管网 DN1000 钢筋混凝土管顶管、B 线配套管网 DN1000 顶管、D 线混凝土管道顶进 D1200、二沉池及污泥泵房等，碧水源公司委托重庆市三峡水务有限责任公司试运行生产管理。

2、机器设备



重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程建设地址位于北部新区鱼嘴（九曲河）柏溪村；纳入本次评估范围的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的机器设备 483 项，账面价值 5,920.69 万元。工程建设规模为新建 10 万吨/日污水处理厂 1 座，主要建设内容包括污水处理厂、厂外工程、提升泵站、配套管网等。

主要设备有：Amaprop V 46-2500/54URG 潜水推流器 28 台、ZXJ 型中心传动单管式吸泥机 4 台、带式浓缩脱水机 3 台、低压开关柜 34 台，单级离心鼓风机 1 台、KRT K 300-400/268UG 回流污泥泵 8 台、潜水排污泵（ $Q=980\text{m}^3/\text{h}$ $H=62\text{m}$ $P=220\text{kW}$ ）4 台、混合液回流泵 12 台、高压开关柜 16 台、钢丝绳牵引式格栅除污机 2 台、Amaprop V 42-2500/44URG 潜水推流器 8 台、微孔曝气盘 6164 个、周边传动桥式刮泥机 2 台、钢丝绳牵引式格栅除污机 2 台、泵站柴油发电机组 1 台、电力设施及配电设备等。

3、无形资产

纳入本次评估范围的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的无形资产为土地使用权，账面值 3,214.60 万元，为划拨地，位于北部新区大竹林组团九曲河以南的 1 宗公共设施用地土地使用权，宗地评估面积共计 108073 平方米。

（四）委托人与建设代理业主关系

重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程建设代理业主碧水源公司为委托人水务资产经营公司的全资子公司。

（五）报告使用人

本评估报告仅供本次评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次评估目的前提下使用，除本次评估合同约定的评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。



本评估报告约定的使用人为委托人。

二、评估目的

水务资产经营公司拟转让部分污水处理工程，为其提供拟转让重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程所涉及的相关资产及负债在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）建设项目批准情况

为保护三峡库区水质，改善人民生活环境，完善城镇基础设施，2009年4月23日，《重庆市发展和改革委员会关于重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程可行性研究报告的批复》（渝发改环【2009】413号），同意新建重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程；2010年8月16日，国家发展和改革委员会办公厅《关于重庆市三峡库区十七个污水、垃圾、污泥处理和次级河流综合治理项目工程概算核定意见的批复》（发改办投资【2010】1957号）核定工程项目总投资概算。

（二）项目建设地址及主要建设内容

重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程建设地址位于北部新区鱼嘴（九曲河）柏溪村；工程建设规模为新建10万吨/日污水处理厂1座，主要建设内容包括污水处理厂、厂外工程、提升泵站、配套管网等。

（三）项目的竣工、决算与结算情况

重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程在不考虑除“五、有关事项说明”中相关说明事项的影响基础上，决算总投资为32,047.37万元，资金来源为中央资金29,896.00万元（中央预算内资金15,850.00万元、中央财政专项



资金拨款 14,046.00 万元)、市级财政性资金拨款 110.00 万元、自筹资金 921.650 万元。形成交付使用资产 30,462.12 万元,其中:固定资产 27,247.52 万元(其中:建构筑物 21,792.36 万元、设备 5,920.69 万元),无形资产(土地使用权)3,214.60 万元,预留工程费 465.53 万元。该项目于 2013 年 11 月 12 日试运行完成,正式投入使用。

本项目审定决算投资为 32,047.37 万元,实际到位资金 32,047.37 万元,与审定决算投资相比,资金节余为 0.08 万元。具体范围如下。

产权持有人:重庆市水务资产经营有限公司

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值
一、流动资产合计	1,585.25
二、非流动资产合计	30,462.12
在建工程	27,247.52
无形资产	3,214.60
三、资产总计	32,047.37
四、流动负债合计	1,119.72
五、非流动负债合计	30,927.65
六、负债总计	32,047.37
七、净资产(所有者权益)	0.00

主要资产及负债如下:

1、货币资金

重庆市鱼嘴(九曲河)污水处理工程纳入本次评估范围的货币资金账面价值 1,428.78 万元,全部为银行存款,存放在以重庆碧水源建设项目管理有限公司名义开立的 2 个银行账户中。

2、其他应收款

重庆市鱼嘴(九曲河)污水处理工程纳入本次评估范围的其他应收款账面价值 156.47 万元,主要为应收民工保证金以及应收土藉测量费。

3、在建工程



重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程纳入本次评估范围的在建工程为土建和设备，账面价值 27,247.52 万元，其中：建（构）筑物共 98 项，账面价值 21,326.83 万元；机器设备 483 项，账面价值 5,920.69 万元，该工程项目资产全部分布在重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理厂区域内。

4、无形资产

截至评估基准日，重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程纳入本次评估范围的无形资产土地使用权 1 宗，账面值 3,214.60 万元，为划拨地，位于北部新区大竹林组团九曲河以南，宗地为公共设施用地土地使用权，宗地评估面积共计 108073 平方米。

5、应付账款

重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程纳入本次评估范围的应付账款账面价值 1,119.64 万元，主要为应付器材款、工程款、勘察费、审计费、工程监理费、设计费等。

6、其他应付账款

重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程纳入本次评估范围的其他应付账款账面值为 0.08 万元，主要为建设期应付审减费非经营性往来款项情况。

7、长期应付款

重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程纳入本次评估范围的长期应付款账面价值 30,927.65 万元，主要系项目建设资金应付款。

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利用假设前提下，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，评估水务资产经营公司拟转让资产价值。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其持有的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程，提供拟转让资产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2017年10月31日。

评估基准日由委托人确定，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

委托人尚未提供本次评估的经济行为文件。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国企业国有资产法》；



- 2、《中华人民共和国资产评估法》;
- 3、《国有资产评估管理办法》(国务院 91 号令);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》;
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 378 号令);
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令);
- 9、企业国有资产交易管理暂行办法(国务院国资委、财政部第 32 号令);
- 10、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);
- 11、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》;
- 12、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》(渝国资[2007]20 号);
- 13、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》(渝国资产[2007]148 号);
- 14、其它相关的法律法规文件。

(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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);



- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48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、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

（四）权属依据

- 1、碧水源公司提供的评估基准日资产申报明细表；
- 2、碧水源公司提供的工程结算审核说明、财务决算审核报告；
- 3、碧水源公司重要资产购置合同或发票；
- 4、碧水源公司提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

1、有关构筑物的取价依据

（1）2008年《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》等工程计价定额；

（2）2008年《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》等配套文件；

（3）《重庆工程造价信息》2017年第10期；

（4）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；

（5）碧水源公司提供的有关权属证明资料；

（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2017年《机电产品价格信息查询系统》；

（2）中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》；

（3）评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准。



3、土地的取价依据

- (1) 《重庆市征地补偿安置办法》(重庆市人民政府令第 55 号);
- (2) 《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》(重庆市人民政府令第 54 号);
- (3) 重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知(渝府[2016]22 号);
- (4) 重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别册(2012 年版);
- (5) 重庆市人民政府关于贯彻《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》做好有关税收工作的通知(渝府发[2008]47 号);
- (6) 重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》(渝国土房管发[2016]6 号);
- (7) 重庆市国土房管局关于印发《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);
- (8) 重庆市国土房管局关于印发《重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区土地收益系数的通知》(渝国土房管[2016]598 号);
- (9) 评估机构收集的与本次土地评估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) 相关税收法规及税率。

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市场法、收益法和资产基础法。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，分析市场法、收益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

本次委评的是水务资产经营公司持有的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的相关资产和负债。因上述资产在国内交易市场不活跃、信息不公开，此次评估人员未能在市场上搜集到可比交易案例，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重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的相关资产和负债，污水处理收入是根据政府核定的污水处理价格及污水处理量确定，该收入是由污水处理厂、配套的设备及管网共同形成的，而重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程只是其中一部分资产，不能单独产生效益。综合上述原因，评估人员无法对上述拟转让资产采用收益法进行评估。

由于水务资产经营公司持有的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的相关资产和负债截至评估基准日的资产重置价格资料较易取得，因此本次评估采用资产基础法进行评估。

资产基础法具体模型如下：

净资产评估值 = 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、建（构）筑物

对于建（构）筑物评估人员采用成本法进行评估。

成本法评估是指测算建（构）筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建（构）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，基本公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = (前期工程费用 + 其他工程费用 + 建安工程费用) × (1 + 资金成本率)

重置全价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本。

2、机器设备

评估人员根据本次评估目的，结合委评设备的实际情况，采用重置成本



法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，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。其计算式为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

委评设备为国产设备或国内可以通过代销商直接采购，故本次采用国产设备进行评估。

$$\text{国产设备重置全价} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安调费} + \text{技术服务费} + \text{其他费用} + \text{资金成本费用}$$

3、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。

本次估价过程中估价人员按照《城镇土地估价规程》的要求，根据现场勘查情况，以及对估价目的、估价对象所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定采用市场法和基准地价系数修正法进行土地估价。

(1) 运用市场比较法求取地价

市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法，计算公式为：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格

P_b —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数



C—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

D—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

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

(2) 基准地价的应用

运用基准地价系数修正法进行宗地价格评估时应适用对应用途级别的基准地价，并根据宗地实际情况进行土地用途、期日、年期、容积率、区域和个别因素及土地开发程度等修正。其计算公式为：

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

宗地地价=楼面地价×容积率

4、其他资产及债务

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

对于银行存款，评估人员通过核对基准日银行总账、日记账相符、明细账余额是否一致，复核企业编制的银行余额调节表及银行对账单，以核实账面真实、准确。

对于其他应收款，评估人员通过核对明细账、总账、报表与申报表是否一致，分析其他应收款的账龄，抽查相关的会计凭证，并实施函证，以核实账面真实、准确性，通过核实债权来确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅工程竣工决算审计报告和工程结算审核说明；抽取金额较大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；通过核实债务来确定评估值。

(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。在前述分析各评估方法适用性后选用资产基础法进行评估，并以其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，按照委托人与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对委托人提供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、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与水务资产经营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

根据委托评估资产特点，有针对性地指导碧水源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

根据碧水源公司提供的资产评估申报明细表，评估人员针对银行存款、实物资产和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。

对银行存款及债务，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。

对实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对重点建（构）筑物、机器设备进行逐项清查、查阅产权证明，以确定其客观存在和合法性。

3、账面价值构成的调查

根据重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的相关资产和负债特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购置合同、工程结算及决算、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

向水务资产经营公司和碧水源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、评估人员在碧水源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，填写现场鉴定作业表，与碧水源公司管理人员和技术人员进行交流，了解资产利用状况等各种情况。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、评估人员进行市场调查，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

项目负责人组织有关人员对评估结论进行分析，认为对产权持有人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、由水务资产经营公司及碧水源公司所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、水务资产经营公司合法拥有、使用、处置本次评估的资产；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 2017 年 10 月 31 日，水务资产经营公司纳入评估范围的重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程的账面资产总额为 32,047.37 万元，账面负债总额为 32,047.37 万元，账面净资产为零。

经本次评估，重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程资产评估值 31,112.69 万元，负债评估值 32,047.37 万元，净资产评估值 -934.68 万元，评估减值 934.68 万元。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 10 月 31 日

产权持有人：重庆市水务资产经营有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率 %
	A		D=C-B	E=D/B × 100%
1 流动资产	1,585.25	1,585.25	0.00	0.00
2 非流动资产	30,462.12	29,527.44	-934.68	-3.07
3 其中：在建工程	27,247.52	24,566.89	-2,680.63	-9.84
4 无形资产	3,214.60	4,960.55	1,745.95	54.31
5 资产总计	32,047.37	31,112.69	-934.68	-2.92
6 流动负债	1,119.72	1,119.72	0.00	0.00
7 非流动负债	30,927.65	30,927.65	0.00	0.00
8 负债合计	32,047.37	32,047.37	0.00	0.00
9 净资产（所有者权益）	0.00	-934.68	-934.68	0.00



评估结论详细情况见评估明细表。

经本次评估，评估减值 934.68 万元。增值的主要原因：

1、在建工程-土建

在建工程-土建主要为重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程项目已完工尚未转固的土建。截至评估基准日，在建工程-土建账面值为 21,326.83 万元，评估值 20,748.69 万元，评估减值 578.14 万元，减值率为 2.71%，减值的主要原因系委估资产未计提折旧，资产已交付使用，本次评估按资产实际使用状况考虑设备成新率。

2、在建工程-设备

在建工程-土建主要为重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程项目已完工尚未转固的设备工程。截至评估基准日，在建工程-设备账面值为 5,920.69 万元，评估值为 3,818.20 万元，评估减值 2,102.49 万元，减值率为 35.51%，减值的主要原因系委估资产未计提折旧，资产已交付使用，本次评估按资产实际使用状况考虑设备成新率。

3、无形资产

无形资产重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程纳入本次评估范围的无形资产土地使用权账面值 3,214.60 万元，均为划拨地，位于北部新区大竹林组团九曲河以南的 1 宗公共设施用地土地使用权，宗地评估面积共计 108073 平方米。本次无形资产土地使用权评估值为 4,960.55 万元，评估增值 1,745.95 万元，增值率为 54.31%，评估增值的主要原因系企业取得土地的成本和开发成本较低，故形成评估增值。

经本次评估，截至评估基准日 2017 年 10 月 31 日，水务资产经营公司拟转让重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程相关资产评估值为 31,112.69 万元，



负债评估值为 32,047.37 万元，净资产评估值为-934.68万元（大写：人民币玖佰叁拾肆万陆仟捌佰元整）。

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人、产权持有人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人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、完整性是委托人及相关当事方的责任；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。

（四）在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产转让可能承担的费用和税项。

（五）委托人、产权持有人和相关当事方对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；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，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(六) 本报告按评估基准日委托评估重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程实物状态测算估值，但未考虑可能隐含的施工质量问题对评估值的影响。

(七) 其他重要事项

(1) 银行存款

截至评估基准日，根据建设代理业主碧水源公司提供的说明，中国工商银行重庆较场口支行（账号：3100021519024672741）银行对账单账户余额为 3,990.15 万元，该账户中 1,180.95 万元为重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程项目资金；中国工商银行重庆较场口支行（账号：3100021519024664887）银行对账单账户余额为 2,463.01 万元，该账户中 247.83 万元为重庆市鱼嘴（九曲河）污水处理工程项目资金。碧水源公司所有工程建设项目共用上述 2 个资金账户，本次评估以核实后的账面值确定为评估值。

(2) 本次评估目的所对应的建（构）筑物、机器设备和无形土地碧水源公司均在在建工程中核算，其资产的账面值 and 评估值均包含增值税。

(3) 委估资产的机器设备属于交钥匙工程，其运输费、基础费、安装费、技术服务费，均包含在设备的购价中。

(4) 本次评估对象中部分设备、管网安装于水下或地下，评估人员无法一一进行勘察，本次评估根据委托人及建设代理业主提供的工程相关资料确定设备数量和管网工程量；若将来有权部门核实的设备数量和管道工程量与之有差异，则按有权部门核实的设备数量和工程量为准并加以调整。

(5) 委估资产中渝 ARS279、渝 ABP772 车辆的所有人为重庆公用工程建设监理有限责任公司与委托人和建设代理业主不一致，请资产交割方予以关



注。

(6) 权证办理情况: 重庆市鱼嘴(九曲河)污水处理工程房屋权证已办(权证号: 渝(2018)两江新区不动产权第 000519247 号、渝(2018)两江新区不动产权第 000519266 号、渝(2018)两江新区不动产权第 000519240 号、渝(2018)两江新区不动产权第 000519275 号、渝(2018)两江新区不动产权第 000519286 号、渝(2018)两江新区不动产权第 000519197 号、渝(2018)两江新区不动产权第 000519252 号、渝(2018)两江新区不动产权第 000519261 号), 土地权证已办, 权证号为: 渝(2017)两江新区不动产权第 000955555 号; 证载权利人均均为重庆市水务资产经营有限公司。

(八) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在评估人员接受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, 委托人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, 委托人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, 委托人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人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人使用;

(三) 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。

(四) 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。

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

(六) 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, 自评估报告日起一年内有效, 即 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 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 2017 年 12 月 22 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司



评估机构首席评估师: 蒙高原



资产评估师:



中国*重庆

资产评估师:



二〇一七年十二月二十二日

