本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
拟转让持有的武陵、新田、大周、灢渡
四个镇级污水处理厂所涉的相关资产评估项目

资产评估报告

中通评报字〔2019〕82002号

共一册　第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一九年十二月二十七日

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	50110200575019012020000001
资产评估报告名称：	重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有的武陵、新田、大周、瀼渡四个镇级污水处理厂所涉的相关资产评估项目资产评估报告
资产评估报告文号：	中通评报字〔2019〕82002号
资产评估机构名称：	中通诚资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	李明(资产评估师) 、芮建东(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目　　录

第一册　（声明、摘要、正文及附件）

声　　明 1

摘　　要 2

正　　文

一、 委托人、产权持有人和其他报告使用者概况 8

二、 评估目的 10

三、 评估对象和评估范围 10

四、 价值类型及其定义 14

五、 评估基准日 14

六、 评估依据 14

七、 评估方法 17

八、 评估程序实施过程和情况 23

九、 评估假设 24

十、 评估结论 24

十一、 特别事项说明 26

十二、 评估报告使用限制说明 28

十三、 评估报告日 29

附　　件 30

第二册（评估明细表）

第三册（评估说明）

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

二、资产核实情况总体说明

三、评估技术说明

四、评估结论及其分析

资产评估师声明

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未按前述要求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。

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。

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对评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。

摘　要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有的武陵、新田、大周、濯渡四个镇级污水处理厂相关资产。

本次经济行为于 2019 年 3 月 27 日经重庆市水务资产经营有限公司第二届董事会第 21 次会议决议（第 1 号）审议通过。

二、评估目的

重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有的武陵、新田、大周、濯渡四个镇级污水处理厂相关资产，为确定所涉及资产在评估基准日的价值，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的相关资产进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为重庆市水务资产经营有限公司所持有位于万州的武陵、新田、大周、濯渡四个镇级污水处理厂相关资产。

评估范围是由重庆市水务资产经营有限公司申报于评估基准日的相关资产。包括四个镇级污水处理厂的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽、机器设备和土地使用权，申报评估的总资产账面原值为 65,583,570.44 元，账面净值为 39,597,164.74 元。

明细如下：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	7,388,752.72	6,089,008.58
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	12,180,305.00	8,083,958.49
3	固定资产-管道及沟槽	27,710,409.00	14,699,616.57
4	固定资产-机器设备	15,315,840.72	8,321,611.56
5	无形资产-土地使用权	2,988,263.00	2,402,969.54
6	合计	65,583,570.44	39,597,164.74

评估基准日上述申报委估资产账面价值未经审计。

各污水处理厂申报资产如下：

武陵污水处理厂：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	2,206,408.83	1,890,620.99
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,590,743.00	1,058,033.47
3	固定资产-管道及沟槽	1,568,009.00	832,874.11
4	固定资产-机器设备	2,468,995.95	1,375,154.65
5	无形资产-土地使用权	305,100.00	245,605.50
6	合计	8,139,256.78	5,402,288.72

新田污水处理厂：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	1,971,466.88	1,647,076.57
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	3,484,795.00	2,307,745.92
3	固定资产-管道及沟槽	2,686,336.00	1,426,892.14
4	固定资产-机器设备	3,795,462.00	2,505,363.03
5	无形资产-土地使用权	937,400.00	753,044.67
6	合计	12,875,459.88	8,640,122.33

大周污水处理厂：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	1,155,862.74	889,905.91
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	2,541,390.00	1,682,990.14
3	固定资产-管道及沟槽	4,757,696.00	2,507,900.50
4	固定资产-机器设备	3,871,373.40	1,548,896.58
5	无形资产-土地使用权	611,910.00	491,567.70
6	合计	12,938,232.14	7,121,260.83

濯渡污水处理厂：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	2,055,014.27	1,661,405.14
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	4,563,377.00	3,035,188.97
3	固定资产-管道及沟槽	18,698,368.00	9,931,949.81
4	固定资产-机器设备	5,180,009.37	2,892,197.30
5	无形资产-土地使用权	1,133,853.00	912,751.67
6	合计	31,630,621.64	18,433,492.87

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

六、评估方法

本次评估房屋建筑物、构筑物及其辅助设施、管道及沟槽和机器设备类固定资产采用成本法，土地使用权采用成本逼近法与基准地价系数修正法评估。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2019 年 10 月 31 日，重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有的武陵、新田、大周、濮渡四个镇级污水处理厂相关资产的评估价值为 4,536.92 万元(大写金额为人民币肆仟伍佰叁拾陆万玖仟贰佰元整 精确到百位)具体情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 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	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋建筑物	608.90	597.50	-11.41	-1.87%
固定资产-构筑物及辅助设施	808.40	1,043.82	235.42	29.12%
固定资产-管道及沟槽	1,469.96	1,895.30	425.34	28.94%
固定资产-机器设备	832.16	541.36	-290.80	-34.95%
无形资产-土地使用权	240.30	458.94	218.65	90.99%
合计	3,959.72	4,536.92	577.20	14.58%

4 个镇级污水厂的评估结果分别如下：

武陵污水处理厂：

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%
固定资产-房屋建筑物	189.06	174.89	-14.17	-7.49%
固定资产-构筑物及辅助设施	105.80	149.62	43.82	41.42%
固定资产-管道及沟槽	83.29	125.94	42.66	51.22%
固定资产-机器设备	137.52	79.97	-57.54	-41.84%
无形资产-土地使用权	24.56	48.00	23.44	95.45%
合计	540.23	578.44	38.21	7.07%

新田污水处理厂：

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%
固定资产-房屋建筑物	164.71	130.76	-33.95	-20.61%
固定资产-构筑物及辅助设施	230.77	318.66	87.89	38.08%
固定资产-管道及沟槽	142.69	177.95	35.26	24.71%
固定资产-机器设备	250.54	168.21	-82.32	-32.86%
无形资产-土地使用权	75.30	121.59	46.29	61.47%
合计	864.01	917.17	53.16	6.15%

大周污水处理厂：

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%
固定资产-房屋建筑物	88.99	134.29	45.30	50.90%
固定资产-构筑物及辅助设施	168.30	209.34	41.04	24.39%
固定资产-管道及沟槽	250.79	278.94	28.15	11.22%
固定资产-机器设备	154.89	88.10	-66.79	-43.12%
无形资产-土地使用权	49.16	95.87	46.71	95.02%
合计	712.13	806.54	94.41	13.26%

濛渡污水处理厂：

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%
固定资产-房屋建筑物	166.14	157.55	-8.59	-5.17%
固定资产-构筑物及辅助设施	303.52	366.19	62.67	20.65%
固定资产-管道及沟槽	993.19	1,312.48	319.28	32.15%
固定资产-机器设备	289.22	205.07	-84.15	-29.10%
无形资产-土地使用权	91.28	193.48	102.21	111.98%
合计	1,843.35	2,234.77	391.42	21.23%

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起，至 2020 年 10 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

委托评估的 4 个镇级污水处理厂拥有的部分房屋建筑物未办理产权证，对于无权证房屋被评估单位已进行承诺，承诺该资产为被评估单位所有，无权属纠纷。对于无权证房屋建筑物的建筑面积，由委托方提供的《重庆市房产面积新建报告书》确定，评估人员核实了《重庆市房产面积新建报告书》并现场对房屋建筑物进行核对，抽查测量复核房屋建筑物的建筑面积，对于该部分面积

与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。具体明细如下：

武陵镇污水处理厂：

序号	房产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m2)
1	无证	监测室	砖混	2011-06-01	6.37
	合计				6.37

大周镇污水处理厂：

序号	房产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m2)
1	无证	大周厂 3#泵站房	砖混	2006-06-01	23.1
2	无证	大周厂 4#泵站房	砖混	2006-06-01	32.08
3	无证	大周厂 1#泵站房	砖混	2006-06-01	16.42
4	无证	大周厂 2#泵站房	砖混	2006-06-01	16.42
	合计				88.02

(三)评估程序受到限制的情形；

本次评估现场对机器设备盘点时，委估的部分机器设备系安装在污水处理池体内的隐蔽性资产，由于现场勘察时条件受限，该部分机器设备结合企业相关人员介绍情况及各污水处理厂正常运转情况，以委托方申报的资产清单为准。

(四)评估资料不完整的情形；

本次委估的污水管网中除部分铸铁管外露之外，其余均埋设于地下。受现场勘查条件限制，且污水管网均为 2008 年移交资产，也无原始资料查询，该污水管网结合企业相关人员介绍情况及各污水处理厂正常运转情况，本次评估以委托方申报的资产清单为准。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵

情形。

无。

(九)其他

1．本次评估对象的评估结论均为含税价值。本次未考虑产权交易过程中的相关税费对评估值的影响。

2．本次委估资产申报账面值未经审计。2008 年污水厂原业主将四个镇级污水厂资产移交给委托方经营，该部分移交资产委托方没有提供原始入账发票等入账资料，对于移交资产的权属是根据重庆市万州区人民政府《关于濯渡、武陵、新田、大周 4 座镇级污水处理厂及泵站、配套管网等资产划转的批复》（万州府[2019]120 号）、重庆市国有资产监督管理委员会《关于同意市水务资产公司无偿接收万州四座镇级污水厂资产的批复》（渝国资[2019]619 号）、四个镇级污水处理厂及其泵站、配套管网资产无偿划转协议确定的，对于资产的建成和购置年限根据各镇级污水处理厂开始运营年限及现场勘查时委估设备的生产年限和相关人员介绍情况结合委托方申报确定。

3．委估资产小部分已报废，该部分资产已和委托方进行沟通确认，对于报废资产评估值按评估残值或可变现金额确定。

请报告使用者关注以上特别事项对本评估结论可能产生的影响，及对本次经济行为的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

重庆市水务资产经营有限公司
拟转让持有的武陵、新田、大周、瀍渡
四个镇级污水处理厂所涉的相关资产评估项目

中通评报字〔2019〕82002号

重庆市水务资产经营有限公司：

中通诚资产评估有限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，对房屋建筑物、构筑物及其辅助设施、管道及沟槽和机器设备类固定资产采用成本法，土地使用权采用成本逼近法与基准地价系数修正法评估方法，按照必要的评估程序，对重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有的武陵、新田、大周、瀍渡四个镇级污水处理厂相关资产在2019年10月31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、产权持有人和其他报告使用者概况

(一) 委托人与产权持有人同为一家，概况如下：

本次评估的委托人与产权持有人同为重庆市水务资产经营有限公司。

名称：重庆市水务资产经营有限公司

统一信用代码：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：陆拾亿零陆千肆佰伍拾柒万壹仟肆佰捌拾肆元叁角伍分

企业性质：有限责任公司(国有独资)

成立日期：2007年8月16日

营业期限：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)四个镇级污水处理厂及资产情况介绍

武陵污水处理厂位于重庆市万州区武陵镇椅城社区 2 组。武陵污水处理厂为全额移民资金项目，2001 年 8 月 15 日，重庆市万州区移民局以“万移函[2001]99 号”委托万州区龙宝移民局作为项目业主组织实施。2001 年 8 月 24 日，万州区龙宝移民局委托重庆华阳三峡经济发展有限公司作为项目法人具体实施该项目，并于 2003 年 3 月建成当月竣工验收后投入试运营。设计规模 2400m3/d。

新田污水处理厂位于重庆市万州区新田镇五新社区。新田污水处理厂是原五桥移民开发区计委按照《三峡库区及其上游水污染防治规划》以及重庆市三峡库区生态环境建设项目规划的要求，报请万州区发展计划委员会批复后由项目业主重庆市万州区五桥新城建设物业管理中心组织实施建设的，污水处理厂建成于 2004 年 8 月，并于当月竣工验收后投入试运营。设计规模 3000m3/d。

大周污水处理厂位于重庆市万州区大周镇铺垭村 5 组，资产包括污水厂以及所属的 1#、2#、3#、4#泵站。大周污水厂是原天城移民开发区计委按照《三峡库区及其上游水污染防治规划》以及重庆市三峡库区生态环境建设项目规划的要求，报请万州区发展计划委员会批复后由项目业主重庆市万州区蓝园环保有限公司组织实施建设的，污水处理厂建成于 2006 年 6 月，并于 2006 年 8 月竣工验收后投入试运营。设计规模 3000m3/d。

瀼渡污水处理厂位于重庆市万州区甘宁镇永胜村 4 组，资产包含污水厂以及龙沙泵站、甘宁 1、2 号泵站。瀼渡污水厂是原龙宝移民开发区计委按照《三峡库区及其上游水污染防治规划》的要求，报请万州区发展计划委员会批复后由项目业主万州区渝龙地质环境治理投资有限公司组织实施建设的，污水处理厂建成于 2006 年 6 月，并于 2006 年 9 月竣工验收后投入试运营。设计规模 6000m3/d。

2008 年 8 月 28 日，根据重庆市人民政府办公厅《关于加快三峡库区 13 座小集镇污水处理项目生产运行移交有关问题的会议纪要》（2008－25）要求，上述业主单位将四个镇级污水处理厂的生产运营移交给重庆市水务资产经营有限公司。重庆市水务资产经营有限公司再将其委托给重庆市渝东水务有限公司负责代管运行，重庆市渝东水务有限公司接管四个镇级污水厂以后，由重庆市水务资产经营有限公司出资对其进行了多次更新改造

和设施设备检修维修。

2019 年 9 月 21 日，根据重庆市万州区人民政府《关于濮渡、武陵、新田、大周 4 座镇级污水处理厂及泵站、配套管网等资产划转的批复》（万州府[2019]120 号）规定，同意原业主单位无偿将四个镇级污水处理厂及其泵站、配套管网等资产划转给重庆市水务资产经营有限公司。

2019 年 10 月 31 日，重庆市国有资产监督管理委员会《关于同意市水务资产公司无偿接收万州四座镇级污水厂资产的批复》（渝国资[2019]619 号）同意重庆市水务资产经营有限公司无偿接收万州 4 座镇级污水处理厂资产。

各污水处理厂的资产主要为建（构）筑物、管道沟槽、机器设备和土地使用权。建（构）筑物主要为污水处理厂的办公楼、污水处理池等，机器设备为污水处理设备等，土地使用权为污水处理厂占地及泵站房占用的土地。

(三)其他评估报告使用人概况

除委托人、产权持有人以及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同中未约定其他的评估报告使用者。

二、 评估目的

重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有的武陵、新田、大周、濮渡四个镇级污水处理厂相关资产，为确定所涉及资产在评估基准日的价值，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的相关资产进行评估，以提供价值参考依据。

本次经济行为于 2019 年 3 月 27 日经重庆市水务资产经营有限公司第二届董事会第 21 次会议决议（第 1 号）审议通过。

三、 评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围内容

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为重庆市水务资产经营有限公司所持有位于万州的武陵、新田、大周、瀼渡四个镇级污水处理厂相关资产。

评估范围是由重庆市水务资产经营有限公司申报于评估基准日的相关资产。包括四个镇级污水处理厂的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽、机器设备和土地使用权，申报评估的总资产账面原值为65,583,570.44元，账面净值为39,597,164.74元。

明细如下：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	7,388,752.72	6,089,008.58
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	12,180,305.00	8,083,958.49
3	固定资产-管道及沟槽	27,710,409.00	14,699,616.57
4	固定资产-机器设备	15,315,840.72	8,321,611.56
5	无形资产-土地使用权	2,988,263.00	2,402,969.54
6	合计	65,583,570.44	39,597,164.74

评估基准日上述申报委估资产账面价值未经审计。

各污水处理厂申报资产如下：

武陵污水处理厂：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	2,206,408.83	1,890,620.99
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,590,743.00	1,058,033.47
3	固定资产-管道及沟槽	1,568,009.00	832,874.11
4	固定资产-机器设备	2,468,995.95	1,375,154.65
5	无形资产-土地使用权	305,100.00	245,605.50
6	合计	8,139,256.78	5,402,288.72

新田污水处理厂：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	1,971,466.88	1,647,076.57
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	3,484,795.00	2,307,745.92
3	固定资产-管道及沟槽	2,686,336.00	1,426,892.14
4	固定资产-机器设备	3,795,462.00	2,505,363.03
5	无形资产-土地使用权	937,400.00	753,044.67
6	合计	12,875,459.88	8,640,122.33

大周污水处理厂：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	1,155,862.74	889,905.91
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	2,541,390.00	1,682,990.14
3	固定资产-管道及沟槽	4,757,696.00	2,507,900.50
4	固定资产-机器设备	3,871,373.40	1,548,896.58
5	无形资产-土地使用权	611,910.00	491,567.70
6	合计	12,938,232.14	7,121,260.83

濯渡污水处理厂：

序号	科目	账面价值（元）	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	2,055,014.27	1,661,405.14
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	4,563,377.00	3,035,188.97
3	固定资产-管道及沟槽	18,698,368.00	9,931,949.81
4	固定资产-机器设备	5,180,009.37	2,892,197.30
5	无形资产-土地使用权	1,133,853.00	912,751.67
6	合计	31,630,621.64	18,433,492.87

(二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的全部为实物资产包括固定资产-房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽和机器设备。具体分布情况如下：

1．固定资产-房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物共计 32 项，为综合楼、污泥脱水车间、配电室、二氧化氯发生器房、泵房、门卫、仪表房等，位于万州的武陵、新田、大周和濯渡的 4 个镇级污水处理厂内和泵房处。截至评估基准日，房屋维护、保养、使用正常，均可正常使用，且为委托方自用。

2．固定资产-构筑物及其辅助设施：

固定资产-构筑物及辅助设施共计 70 项，主要为位于万州的武陵、新田、大周和濯渡的 4 个镇级污水处理厂内和泵房处的围墙、道路、储水池、缺氧池、好氧池、污泥池、二沉池、堡坎、绿化、大门等。截至评估基准日，构筑物及辅助设施维护、保养、使用正常，均可正常使用，且为委托方自用。

3．固定资产-管道及沟槽：

固定资产-管道及沟槽共计 49 项，主要有 DN300、DN400、DN500 中

空壁缠绕管，DN200PVC 管，DN300、DN400、DN500 砼管等。截至评估基准日，管道及沟槽维护、保养、使用正常，均可正常使用，且为委托方自用。

4．固定资产-机器设备：

固定资产-机器设备共计 589 项，主要为申报的 PLC 自动控制系统、旋流除砂机、爱尔氧海神充气机、污泥浓缩脱水一体机、分光光度计、二氧化氯发生器、中心转动刮泥机、全自动加药系统、倾斜无轴螺旋输送机、双曲面搅拌机、COD 检测仪、氨氮检测仪、潜污泵、滗水器、曝气设备、低速潜水推流器等污水处理设备，截止评估基准日大部分设备分布于四厂内且正常使用，小部分设备已报废且安置于厂内仓库。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

账面记录的无形资产-土地使用权8宗。土地使用权类型为划拨，明细情况如下：

序号	权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	面积(m^2)	原始账面价值	备注(所属厂区)
1	渝(2019)万州区不动产权第001326580 号、第001326826 号	武陵污水处理厂土地	万州区武陵镇椅城村 5 组	1996 年	公共设施用地	1,846.00	276,900.00	武陵镇污水处理厂
2	渝(2019)万州区不动产权第001326115 号	武陵泵站土地	万州区武陵镇椅城村 5 组	1996 年	公共设施用地	188.00	28,200.00	武陵镇污水处理厂
3	渝(2019)万州区不动产权第001327091 号、第001327725 号、第001327800 号、第001328678 号、第001328333 号	新田污水处理厂土地	万州新田镇小涪村 6 社	2004 年	公共设施用地	4,768.00	937,400.00	新田镇污水厂
4	渝(2019)万州区不动产权第001328651 号、第001329098 号、第001328860 号	大周污水处理厂土地	万州区大周镇铺垭村 5 组	2003 年	公共设施用地	4,079.40	611,910.00	大周镇污水厂
5	渝(2019)万州区不动产权第001330697 号、第001331088 号、第001331078 号、第001331165 号、第001327898 号、第001331222 号	濛渡污水处理厂土地	万州区甘宁镇永胜村 4 组	2006 年	公共设施用地	6,641.90	996,285.00	濛渡镇污水处理厂
6	渝(2019)万州区不动产权第001330979 号	龙沙泵站土地	万州区龙沙镇沙包村 8 组	2006 年	公共设施用地	376.30	60,208.00	濛渡镇污水处理厂

7	渝(2019)万州区不动产权第001328121号	凉风1号泵站土地	万州区甘宁镇新农村8组	2006年	公共设施用地	205.50	32,880.00	濛渡镇污水处理厂
8	渝(2019)万州区不动产权第001328269号	凉风2号泵站土地	万州区甘宁镇新农村6组	2006年	公共设施用地	278.00	44,480.00	濛渡镇污水处理厂

(四)企业申报的表外资产(如有申报)的类型、数量

无。

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

无。

四、 价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

五、 评估基准日

本次评估基准日是2019年10月31日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

重庆市水务资产经营有限公司第二届董事会第21次会议决议（第1号）。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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);

3.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

4.《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号);

5.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);

6.《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102 号);

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);

8.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

9.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 97 号);

10.《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.《国有资产评估项目备案管理办法》(财企[2001]802 号);

12.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);

13.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);

14.《重庆市国有企业资产评估备案及核准管理办法》(2004 年 1 月 12 日公布);

15.《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》(渝国资[2007]20 号);

16.《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);

(三)评估准则依据

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〔2018〕36号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35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〔2018〕37号);

7.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

8.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

9.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)权属依据

1.不动产权证书;

2.重庆市房产面积新建报告书;

3.相关购置凭证等。

4.委托人供的相关项目竣(施)工图、决(结)算资料;

(五)取价依据

1.产权持有人提供的财务会计资料;

2.设备有关询价资料;

3.产权持有人房屋建构筑物评估申报明细表;

4.产权持有人提供的房屋所有权证及权属说明;

5.产权持有人提供的其他资料。

(六)其他参考依据

1.2018 年《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》;

2. 2018 年《重庆市建设工程施工机械台班定额》;

3.2018 年《重庆市通用安装工程计价定额》;

4.2018 年《重庆市市政工程计价定额》;

5.2018 年《重庆市园林绿化工程计价定额》;

6.2018 年《重庆市构筑物工程计价定额》;

7.2018 年《重庆市城市轨道交通工程计价定额》;

8.2018 年《重庆市建设工程混凝土及砂浆配合比表》 ;

9.2018 年《重庆市建设工程施工仪器仪表台班定额》;

10.2018 年《重庆市建设工程费用定额》;

11.建设部、财政部《建筑安装工程费用项目组成》(建标〔2013〕44)文件;

12.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

13.重庆市工程建设标准造价信息网发布的2019年10月份信息价及市场价等；

14.《重庆市土地行政事业性收费标准表》(渝价〔2001〕346号)；

15.重庆市人民政府《关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》(渝府发〔2008〕45号)；

16.重庆市人民政府关于贯彻实施《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)；

17.重庆市万州区人民政府《关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》(万州府发〔2013〕20号)；11.《重庆市人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》(渝府发〔2013〕58号)；

18.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》的通知(渝国土房管规发〔2016〕6号)；

19.《重庆市万州区人民政府关于公布全区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（万州府[2016]273号)；

20.《重庆市万州区人民政府关于公布全区土地收益系数的通知》(万州府〔2016〕272号)；

21.其他参考文件依据。

七、 评估方法

(一)评估方法的选择

本次固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估资产属于镇级污水处理厂相关资产，镇级污水处理厂主要受制于当地污水排放量，且污水处理具有公益性，本身收益不客观也较难取得，故也不宜采用收益法进行评估。

土地使用权评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法，本次评估根据重庆

市同类用地的地价水平及调查访问当地土地征收管理部门有关人员，按照地价评估技术规程及委估对象的具体情况采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。原因如下：第一：无法收集足够的宗地周边区域同用途土地的市场成交及租赁案例，故本次评估不采纳市场比较法和收益还原法进行评估；第二：剩余法适用未来开发潜力较高的宗地，且委估宗地区域类似房地产开发较少，销售和租赁价格较难调查，故本次评估不采纳剩余法进行评估。

(二)各类资产评估方法

1.房屋建（构）筑物类

(1)重置全价的确定：

评估人员根据相关预(决)算资料、施工图纸及对主要建筑物进行实地勘察测量，结合建筑物实际情况对其进行分析、确定各分部工程的工程量，依据当地现行的建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用预(决)算调整法、重编概(预)算法测算建安工程造价；按照委估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造价取费标准确定工程建设前期及其它费用；根据项目建设周期和评估基准日贷款利率确定资金成本，进而确定重置全价。

重置全价=建安工程造价＋工程建设前期及其他费用＋资金成本

①建安工程造价的确定

A．预(决)算调整法

对于竣工决算资料齐全的建筑物工程，评估人员依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，重新套用当地的现行定额，计算得出定额直接费，再按照现行的建设工程费用定额和工程所在地的调差文件测算出于评估基准日标准的建安工程造价。

B．重编概(预)算法

对于缺乏工程预结算资料的工程，评估人员采用重编预算法确定其工程造价。根据施工图纸及实地测量计算的各分部工程的工程量，以工程量为依据按现行定额计算出定额直接费，然后依次计算各项取费、材料差价、人工费调整，最后确定单位工程的工程造价和单方造价，进而确定项目建安工程造价。

②工程建设前期及其它费用的确定

前期及其他费是用根据国家发改委、财政部、建设部及当地有关部门规定的前期及其他费用标准及产权持有者固定资产的投资规模，选取合理的费用项目，并测算出合理的费用率。本次评估选取的工程建设前期及其他费的项目及费率表如下：

工程建设前期及其他费用取费表

金额单位：人民币元

序号	名称	计算公式	含税费率	不含税费率	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.26	1.26	财建〔2016〕504 号
2	勘察费设计费	工程造价	1.67	1.58	计委建设部计价(2002)10 号
3	工程监理费	工程造价	2.42	2.28	发改价格(2007)670 号
4	工程招投标代理服务费	工程造价	0.41	0.39	计价格(2002)1980 号
5	可行性研究费	工程造价	0.74	0.70	计委计价格(1999)1283 号
6	环境影响评价费	工程造价	0.25	0.24	计委环保总局计价格(2002)125 号
	合计		6.75	6.44	

注：经核实，上述 3-6 项文件均已废止，所涉及的前期费用由政府指导转变为市场调控价格，经与企业实际发生费用进行核对，差异不大，故参考原取费标准文件计取。

③资金成本

资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。按评估基准日正在执行的中国人民银行发布的贷款利率，根据项目合理工期，以资金均匀投入计算，计算公式如下：

资金成本=(建安工程造价+工程建设前期及其他费用)×合理的建设工期×银行同期贷款利率/2

截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日执行的银行贷款利率：4.35%(一年)。

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

(2)综合成新率的确定

其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过对建(构)筑物造价中影响因素的权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

(3)评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

2.机器设备

(1)重置全价的确定

①机器设备

A.重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费及安装调试费确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价，计算公式为：

重置全价＝设备购置价+运杂费+安装调试费+其他合理费用

主要取价参数的确定

a.设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价、“中国机电数据网”(www.86mdo.com)和“造价通”(https://cq.zjtcn.com/)等资料。

b.设备运杂费费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率(按设备购置价计算)
当地生产	1.0%～2.5%

运输距离 100～1000 公里	1.5%～3.5%
运输距离 1000～2000 公里	2.0%～5.5%
运输距离 2000～2800 公里	2.5%～6.5%
运输距离 2800 公里以上	3.0%～7.5%

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。若报价中已含运杂费则不再重复计算。

c.基础费：产权持有人机器设备需计算基础费用的，评估中根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

d.设备安装调试费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》2012 版所规定的费率标准确定。若报价中已含安装调试费则不再重复计算。

e.前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘查设计费和工程监理费等费用。按照国家、企业所在地政府相关规定，依据评估基准日资产规模确定前期费率为 6.75%。具体如下；

序号	名称	计算公式	含税费率	不含税费率	依据
1	建设单位管理费	设备购建及安装费	1.26	1.26	财建〔2016〕504 号
2	勘察费设计费	设备购建及安装费	1.67	1.58	计委建设部计价(2002)10 号
3	工程监理费	设备购建及安装费	2.42	2.28	发改价格(2007)670 号
4	工程招投标代理服务费	设备购建及安装费	0.41	0.39	计价格(2002)1980 号
5	可行性研究费	设备购建及安装费	0.74	0.70	计委计价格(1999)1283 号
6	环境影响评价费	设备购建及安装费	0.25	0.24	计委环保总局计价格(2002)125 号
	合计		6.75	6.44	

注：经核实，上述 3-6 项文件均已废止，所涉及的前期费用由政府指导转变为市场调控价格，经与企业实际发生费用进行核对，差异不大，故参考原取费标准文件计取。

f.资金成本

资金成本即购建周期内占用资金的贷款利息，根据企业的具体情况，确定设备的合理购建周期，按评估基准日正在执行的中国人民银行发布的贷款利率，根据设备合理购建周期，以资金均匀投入计算，具体公式为：

资金成本=设备购置价或建造成本×适用利率×合理工期÷2

(2) 综合成新率的确定

成新率是反映资产新旧程度的指标。

①对机器设备，采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A.观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率，从而估算实体性贬值。

B.使用年限法。

其计算公式为：

a.年限法成新率=(经济年限-已使用年限)/经济年限×100%

b.年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) ×100%

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

②对以下情况的处理：

A.在用超期服役设备，其精度能满足工艺要求时，成新率一般不低于15%；

B.若观察法成新率和使用年限法成新率的差异较大，经分析原因后，凭经验判断，选取两者中相对合理的一种。

(3)评估值的确定

评估价值＝重置全价×成新率。

3.土地使用权

本次土地使用权采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

（1）成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、税金和土地出让金来确定土地价格的估价方法。基本原理是对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土

地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地出让金（其实质来源于土地增值），再考虑宗地条件的影响因素，从而求得土地使用权价格。

适用公式：

土地评估单价(P)＝[土地取得费(Ea)+土地开发费(Ed)+税费(T)+利息(R1)+利润(R2)+土地增值(R3)]×[1+宗地区位及个别因素修正系数(η)]×年期修正系数(K)。

（2）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法就是指在求取一宗待估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照待估宗地相同土地级别的各种修正因素说明表，根据土地使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正得出评估对象地价的一种方法。

适用公式：

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

地面价=楼面地价×R

R 为设定容积率（工业用地 R 为 1；商业、办公、住宅用地设定容积率小于 1 时，R 取 1）。

八、 评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导产权持有人清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、 评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二)公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(三)在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

十、 评估结论

在评估基准日 2019 年 10 月 31 日，重庆市水务资产经营有限公司拟转让持有的武陵、新田、大周、濯渡四个镇级污水处理厂相关资产的评估价值为 4,536.92 万元(大写金额为人民币肆仟伍佰叁拾陆万玖仟贰佰元整 精确到百位)具体情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 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	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋建筑物	608.90	597.50	-11.41	-1.87%
固定资产-构筑物及辅助设施	808.40	1,043.82	235.42	29.12%
固定资产-管道及沟槽	1,469.96	1,895.30	425.34	28.94%
固定资产-机器设备	832.16	541.36	-290.80	-34.95%
无形资产-土地使用权	240.30	458.94	218.65	90.99%
合计	3,959.72	4,536.92	577.20	14.58%

4 个镇级污水厂的评估结果分别如下：

武陵污水处理厂：

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%
固定资产-房屋建筑物	189.06	174.89	-14.17	-7.49%
固定资产-构筑物及辅助设施	105.80	149.62	43.82	41.42%
固定资产-管道及沟槽	83.29	125.94	42.66	51.22%
固定资产-机器设备	137.52	79.97	-57.54	-41.84%
无形资产-土地使用权	24.56	48.00	23.44	95.45%
合计	540.23	578.44	38.21	7.07%

新田污水处理厂：

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%
固定资产-房屋建筑物	164.71	130.76	-33.95	-20.61%
固定资产-构筑物及辅助设施	230.77	318.66	87.89	38.08%
固定资产-管道及沟槽	142.69	177.95	35.26	24.71%
固定资产-机器设备	250.54	168.21	-82.32	-32.86%
无形资产-土地使用权	75.30	121.59	46.29	61.47%
合计	864.01	917.17	53.16	6.15%

大周污水处理厂：

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%
固定资产-房屋建筑物	88.99	134.29	45.30	50.90%

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%
固定资产-构筑物及辅助设施	168.30	209.34	41.04	24.39%
固定资产-管道及沟槽	250.79	278.94	28.15	11.22%
固定资产-机器设备	154.89	88.10	-66.79	-43.12%
无形资产-土地使用权	49.16	95.87	46.71	95.02%
合计	712.13	806.54	94.41	13.26%

濛渡污水处理厂：

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%
固定资产-房屋建筑物	166.14	157.55	-8.59	-5.17%
固定资产-构筑物及辅助设施	303.52	366.19	62.67	20.65%
固定资产-管道及沟槽	993.19	1,312.48	319.28	32.15%
固定资产-机器设备	289.22	205.07	-84.15	-29.10%
无形资产-土地使用权	91.28	193.48	102.21	111.98%
合计	1,843.35	2,234.77	391.42	21.23%

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起，至 2020 年 10 月 30 日止。

十一、 特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

委托评估的 4 个镇级污水处理厂拥有的部分房屋建筑物未办理产权证，对于无权证房屋被评估单位已进行承诺，承诺该资产为被评估单位所有，无权属纠纷。对于无权证房屋建筑物的建筑面积，由委托方提供的《重庆市房产面积新建报告书》确定，评估人员核实了《重庆市房产面积新建报告书》并现场对房屋建筑物进行核对，抽查测量复核房屋建筑物的建筑面积，对于该部分面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。具体明细如下：

武陵镇污水处理厂：

序号	房产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m2)
1	无证	监测室	砖混	2011-06-01	6.37

	合计				6.37

大周镇污水处理厂：

序号	房产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m2)
1	无证	大周厂 3#泵站房	砖混	2006-06-01	23.1
2	无证	大周厂 4#泵站房	砖混	2006-06-01	32.08
3	无证	大周厂 1#泵站房	砖混	2006-06-01	16.42
4	无证	大周厂 2#泵站房	砖混	2006-06-01	16.42
	合计				88.02

(三)评估程序受到限制的情形；

本次评估现场对机器设备盘点时，委估的部分机器设备系安装在污水处理池体内的隐蔽性资产，由于现场勘察时条件受限，该部分机器设备结合企业相关人员介绍情况及各污水处理厂正常运转情况，以委托方申报的资产清单为准。

(四)评估资料不完整的情形；

本次委估的污水管网中除部分铸铁管外露之外，其余均埋设于地下。受现场勘查条件限制，且污水管网均为2008年移交资产，也无原始资料查询，该污水管网结合企业相关人员介绍情况及各污水处理厂正常运转情况，本次评估以委托方申报的资产清单为准。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他

1．本次评估对象的评估结论均为含税价值。本次未考虑产权交易过程

中的相关税费对评估值的影响。

2．本次委估资产申报账面值未经审计。2008 年污水厂原业主将四个镇级污水厂资产移交给委托方经营，该部分移交资产委托方没有提供原始入账发票等入账资料，对于移交资产的权属是根据重庆市万州区人民政府《关于瀼渡、武陵、新田、大周 4 座镇级污水处理厂及泵站、配套管网等资产划转的批复》（万州府[2019]120 号）、重庆市国有资产监督管理委员会《关于同意市水务资产公司无偿接收万州四座镇级污水厂资产的批复》（渝国资[2019]619 号）、四个镇级污水处理厂及其泵站、配套管网资产无偿划转协议确定的，对于资产的建成和购置年限根据各镇级污水处理厂开始运营年限及现场勘查时委估设备的生产年限和相关人员介绍情况结合委托方申报确定。

3．委估资产小部分已报废，该部分资产已和委托方进行沟通确认，对于报废资产评估值按评估残值或可变现金额确定。

请报告使用者关注以上特别事项对本评估结论可能产生的影响，及对本次经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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对评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

评估报告日为2019年12月27日。

资产评估师：

资产评估师：

2019年12月27日