

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： 5050020001202000366

资产评估报告名称： 重庆市水务资产经营有限公司拟转让股权所涉及的重庆渝水环保有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告文号： 重康评报字（2019）第376号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 唐昊(资产评估师)、杨岷(资产评估师) 蒙高原(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

一、声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	3
三、资产评估报告书正文.....	8
1、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况.....	8
2、评估目的.....	15
3、评估对象和范围.....	16
4、价值类型及其定义.....	19
5、评估基准日.....	20
6、评估依据.....	20
7、评估方法.....	24
8、评估程序实施过程 and 情况.....	30
9、评估假设.....	31
10、评估结论.....	33
11、特别事项说明.....	35
12、评估报告使用限制说明.....	38
13、评估报告日.....	39
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	40
四、评估明细表	
五、附件	
1、委托人及被评估单位营业执照	
2、被评估单位主要权属证明	
3、委估资产照片	
4、评估机构法人营业执照	
5、评估机构资格证书	
6、签字资产评估师资格证书	



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、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、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，本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的审计报告[信会师渝报字（2020）第20761号]的审计结果，除此之外，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。

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股权所涉及的
重庆渝水环保有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2019）第 376 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、法规和资产评估准则、资产评估原则，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股权所涉及重庆渝水环保有限公司股东全部权益在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：根据《重庆市水务资产经营有限公司第二届董事会第 29 次会议决议》（第 1 号），重庆市水务资产经营有限公司拟转让股权，本次评估为委托人提供该经济行为涉及的重庆渝水环保有限公司股东全部权益的市场价值参考。

评估对象：重庆市水务资产经营有限公司拟转让股权所涉及的重庆渝水环保有限公司股东全部权益的市场价值。

评估范围：重庆渝水环保有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。



评估基准日：2018 年 8 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：截止评估基准日 2018 年 8 月 31 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渝水环保有限公司资产总额为 34,234.54 万元，负债总额为 5,447.40 万元，净资产为 28,787.14 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆市水务资产经营有限公司拟转让的重庆渝水环保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，截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日，重庆市水务资产经营有限公司拟转让的重庆渝水环保有限公司股东全部权益评估值 26,190.01 万元（大写：人民币贰亿陆仟壹佰玖拾万零壹佰元整）。

重要提示：

- 1、本次是追溯评估，评估报告的具体使用期限由委托人合理确定。
- 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为委托人。

- 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。

4、其他事项

(1) 产权瑕疵

经清查核实，截止评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物部分未办理产权证，具体的明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	账面原值	备注
1	污泥处理车间	钢结构	2014 年 5 月	1257.73	-	万盛
2	配电间及值班室	钢混	2014 年 5 月	89.61	-	万盛
3	发酵车间	框架	2016 年 11 月	3125.72	14,226.77	涪陵
4	鼓风机房及配电间	框架	2016 年 11 月	496.17	2,110.12	涪陵
5	铺料混料车间	框架	2016 年 11 月	896.67	3,942.03	涪陵
6	地磅间	框架	2018 年 8 月	12.44	83.67	鸡冠石
7	干化机房及导热油锅炉房	框架	2018 年 8 月	5755.41	25,668.61	鸡冠石
8	湿泥地理式料仓	框架	2018 年 8 月	743.64	7,488.31	鸡冠石
	合计			12377.39	53,519.51	

本次评估以重庆渝水环保有限公司对上述房屋建筑物拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。评估人员和重庆市水务资产经营有限公司固定资产管理人员到现场进行了查勘，对上述房屋建筑物的面积进行了目测估计，与申报面积核对基本无差异，但未对房屋建筑物的面积进行专业测量。如果日后房屋管理部门测量的面积与评估人员采用的房屋面积不一致，应以房屋行政主管部门确



权面积为准，并相应调整评估值。

(2) 使用人与证载权利人不一致

经清查核实，截止评估基准日，纳入本次评估范围的资产共有 4 项使用人与证载权利人不为同一人，具体情况如下：

序号	权证号	名称	资产类型	建筑面积(m ²)	实际产权人	证载权利人
1	渝(2018)垫江县不动产权第 001128622 号	发酵车间	房屋	1978.30	重庆渝水环保有限公司	重庆市水务资产经营有限公司
2	渝(2018)垫江县不动产权第 001128622 号	值班房	房屋	30.59	重庆渝水环保有限公司	重庆市水务资产经营有限公司
3	渝(2018)万盛区不动产权第 001276608 号	万盛项目土地使用权	土地使用权	2117	重庆渝水环保有限公司	重庆市水务资产经营有限公司
4	渝(2018)垫江县不动产权第 001128622 号	垫江项目土地使用权	土地使用权	2632	重庆渝水环保有限公司	重庆市水务资产经营有限公司

本次评估未考虑使用人与证载权利人不一致对评估结论的影响。

(3) 涪陵污泥处理项目

涪陵污泥处理项目位于重庆市涪陵污水处理厂内，于 2015 年 7 月 11 日开工建设，2017 年 9 月正式投产运行，但因臭气扰民被多次投诉，在环保压力下于 2019 年 9 月停产至今，且未来恢复生产的可能性不大。评估人员和重庆市水务资产经营有限公司固定资产管理人员共同进行了现场勘查，涪陵污泥项目实物资产查勘、市场调查以及评估处理情况如下：

①涪陵污泥处理项目的发酵车间、鼓风机房及配电间、铺料混料车间账面原值 2,027.89 万元，面积合计 4518.56 平方米。因涪陵污泥项目恢复生产的可能行不大，日后仅能作仓库等用途，且这三项房屋专用性较强，可使用面积约 30%，存在经济性贬值。

因委估对象建成时点与评估基准日接近，本次对上述三项房屋建筑物按实体贬值、经济性贬值共 70%进行评估。

②涪陵污泥处理项目的构筑物共 4 项，账面原值 313.47 万元，其中晴雨



棚彩钢部分已经拆除，无价值，本次评估为零；进场道路、挡墙可供污水处理厂使用，本次按正常构筑物进行评估；厂区平基部分的价值分摊到房屋构筑物。

③对移地使用成本不高，且经市场调查有潜在购买客户的机器设备按移地使用进行评估；对专用性强、有构筑物基础，且拆除成本较高、难以继续使用的机器设备，本次评估为零。

5、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托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股权所涉及的
重庆渝水环保有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2019）第 376 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股权所涉及的重庆渝水环保有限公司股权全部权益在 2018 年 8 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、被评估单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位

本次评估的委托人为重庆市水务资产经营有限公司。



- (1) 统一社会信用代码: 91500000663597063W
- (2) 公司名称: 重庆市水务资产经营有限公司 (以下简称“水务资产公司”)
- (3) 法定住所: 重庆市渝中区民生路 299 号
- (4) 注册资本: 606457.148 万元
- (5) 法定代表人姓名: 李祖伟
- (6) 公司类型: 有限责任公司 (国有独资)
- (7) 成立日期: 2007 年 8 月 16 日
- (8) 营业期限: 2007 年 8 月 16 日至永久
- (9) 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) 被评估单位

本次评估被评估单位为重庆渝水环保有限公司。

1、基本情况

- (1) 统一社会信用代码: 915001057748731479
- (2) 公司名称: 重庆渝水环保有限公司 (以下简称“渝水环保”)
- (3) 法定住所及经营场所: 重庆市江北区建新西路 4 号拓展大厦 12 楼
- (4) 注册资本: 伍佰万元整
- (5) 法定代表人: 段方伦
- (6) 公司类型: 有限责任公司 (法人独资)
- (7) 成立日期: 2005 年 6 月 10 日
- (8) 经营期限: 2005 年 6 月 10 日至永久



(9) 主要经营范围：从事授权范围内的污泥处理、处置项目的建设及运营管理(不含国家法律法规需前置许可或审批的业务),销售环保设备及材料,环保技术咨询、服务;有机肥的生产、销售。[国家法律、行政法规禁止的不得经营;国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的,未取得许可前不得经营]

(10) 历史沿革和股东持股情况

渝水环保成立于 2005 年 6 月 10 日,由重庆水务集团股份有限公司(原名“重庆水务控股(集团)有限公司”)出资 500.00 万元成立,该出资业经重庆华诚会计师事务所有限公司验资并出具华诚验发[2005]第 103 号验资报告。2008 年重庆水务集团股份有限公司将渝水环保 100%股权转让给重庆市水务资产经营有限公司。截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日,渝水环保股权结构如下:

金额单位:人民币万元

股东姓名	认缴出资额	实缴出资额	持股比例(%)
重庆市水务资产经营有限公司	500.00	500.00	100.00
合计	500.00	500.00	100.00

(11) 公司的项目概况

截止评估基准日,渝水环保共建设管理万盛、垫江、涪陵和鸡冠石 4 个污泥处理项目,具体情况如下:

1) 万盛污泥处理项目

万盛污泥处理项目由(渝发改环[2010]1114 号文)批准建设,位于万盛区污水处理一厂西南侧,为新建 12 吨每日污泥处理设施一座,包括混料车间、发酵车间、堆放车间等,采用生物干化工艺处理万盛区污水处理厂产生的污泥。该项目由重庆市水务资产经营有限公司委托重庆渝水环保有限公司



组织实施，万盛污泥处理项目于 2013 年 12 月 6 日开工，2017 年 5 月正式投产运行。

2) 垫江污泥处理项目

垫江污泥处理项目位于重庆市垫江县污水处理厂西南侧，主要采用生物干化工艺处理垫江县污水处理厂产生的污泥，建设规模为近期（2015 年）日处理含固率 20%的湿污泥 20 吨，远期（2020 年）日处理含固率 20%的湿污泥 40 吨。该工程于 2015 年 8 月 12 日开工建设，2017 年 7 月正式投产运行。

3) 涪陵污泥处理项目

涪陵污泥处理项目位于重庆市涪陵污水处理厂内，主要采用生物发酵工艺处理涪陵区污水处理厂产生的污泥，建设规模为日处理含固率 25%的湿污泥 80 吨。该工程于 2015 年 7 月 11 日开工建设，2017 年 9 月正式投产运行。

4) 鸡冠石污水处理厂污泥处理项目

鸡冠石污水处理厂污泥处理项目位于重庆市鸡冠石污水处理厂内西北角，该项目为 450 吨/日污泥处理厂 1 座，两段式干化生产线 3 条。土建及普通安装工程开工时间为 2012 年 2 月 18 日（施工许可证时间）；项目土建工程和设备安装工程分别于 2013 年 7 月 1 日、2015 年 1 月 22 日经项目业主单位、监理单位、设计单位、质量监督单位、施工单位进行了验收，验收结果为合格。项目于 2018 年 8 月正式投产运行。

(12) 公司的主要产权

渝水环保主要产权为位于万盛区和垫江县的土地使用权和房屋建筑物。

1) 房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积 m2
1	渝（2018）垫江县不动产权第 001128622 号	值班室	混合	2016 年 7 月	M2	1,978.30
2	渝（2018）垫江县不动产权第 001128622 号	厂房	钢混	2016 年 7 月	M2	30.59



2) 土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积 m ²
1	渝(2018)万盛区不动产权第 001276608 号	土地使用权	万盛区万东镇联盟村	划拨	公共设施用地	无限年期	2117
2	渝(2018)垫江县不动产权第 001128622 号	土地使用权	垫江县桂溪街道石岭 3 社	划拨	公共设施用地/工业	无限年期	2632

(13) 经营管理结构

领导班子：党支部书记李勇，总经理段方伦（法定代表人）



职能部门：财务部、工程管理部、综合部

2、资产、财务、经营状况及主要会计政策

(1) 最近一期资产负债、经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 8 月 31 日
资产	34,234.54
负债	5,447.40
净资产(所有者权益)	28,787.14

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 1-8 月
营业收入	7.69
营业成本	259.60
净利润	-3,595.82

以上财务数据已经注册会计师审计，并出具审计报告。

(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度：企业会计准则及其有关规定。



2) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	应纳税增值额	16%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

3) 资产减值损失的确认

① 应收款项坏账准备的计提方法

A. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	一般以“金额 1000 万元以上（含）”为标准
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行计价测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

B. 按组合计提坏账准备的应收款项

a、确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	单项不重大应收款项及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项
关联方往来组合	关联方往来
工程保证金、履约保证金组合	工程保证金、履约保证金
其他组合	以应收款项性质为信用风险特征划分组合，包括应收政府的政策性款项及基建项目的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
关联方往来组合	不计提坏账
工程保证金、履约保证金组合	余额百分比法
其他组合	不计提坏账

b、账龄分析法



账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

c、余额百分比法

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
关联方往来组合	不计提	不计提
工程保证金、履约保证金组合	不计提	0.3
其他组合	不计提	不计提

C、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄较长的预计无法收回
坏账准备的计提方法	个别认定

②除坏账准备外的其他资产减值准备

a、存货跌价准备的计提方法：在资产负债表日对存货进行全面清查后，按其成本与可变现净值孰低计价，计提跌价准备，计入当期损益。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售产品系列相关的、具有相同类似的最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

b、固定资产减值准备计提方法：资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。



4) 固定资产分类及折旧方法

固定资产类别	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-50	5	1.90-4.75
管网	10-25	5	3.80-9.50
机器设备	10-20	5	4.75-9.50
电子设备	3-10	5	9.50-31.67
运输设备	6	3	16.17
办公设备	5	5	19.00
其他	5	5	19.00

5) 无形资产及摊销方法

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

6) 采用公允价值计量的资产：无。

7) 特殊的会计政策：无。

(三) 委托人与被评估单位的关系

被评估单位渝水环保为委托人水务资产公司的全资子公司。

(四) 报告使用人

本评估报告仅供本次评估合同约定的和法律、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。

本报告约定的报告使用人为委托人。

二、评估目的

根据《重庆市水务资产经营有限公司第二届董事会第 29 次会议决议》(第



1 号), 水务资产公司拟转让股权, 本次评估为委托人提供该经济行为涉及的渝水环保股东全部权益的市场价值参考。

三、评估对象和范围

评估对象为渝水环保股东全部权益的市场价值。

评估范围为渝水环保申报的全部资产及负债。根据渝水环保财务报表, 截止 2018 年 8 月 31 日, 资产总额为 34,234.54 万元, 负债总额为 5,447.40 万元, 所有者权益为 28,787.14 万元, 2018 年 1-8 月收入为 7.69 万元, 净利润为-3,595.82 万元。具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	870.41
货币资金	804.52
预付款项	0.01
其他应收款	65.88
二、非流动资产合计	33,364.13
固定资产	33,258.76
无形资产	105.37
三、资产总计	34,234.54
四、流动负债合计	3,713.80
应付账款	2,065.55
应交税费	0.47
其他应付款	1,647.78
五、非流动负债合计	1,733.60
长期应付款	1,733.60
六、负债总计	5,447.40
七、净资产(所有者权益)	28,787.14



1、货币资金

截止评估基准日，纳入本次评估范围的货币资金账面价值 804.52 万元，全部为银行存款，存放在以渝水环保名义开立的 2 个银行账户中。

2、其他应收款

截止评估基准日，纳入本次评估范围的其他应收款账面价值 65.88 万元，主要反映应收的水务资产公司拨款、暂付应收的代垫款等非经营性质款项情况。

3、固定资产

截止评估基准日，固定资产账面价值 33,258.76 万元，主要反映各项目房屋建（构）筑物和机器设备情况，具体如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类别	房屋建（构）筑物	机器设备	合 计
账面数量（套/台/米）	48	7,193	7,241
账面原值	7,884.68	25,670.45	33,555.14
账面净值	7,777.03	25,481.73	33,258.76

（1）房屋建（构）筑物

截止评估基准日，纳入评估范围的房屋建（构）筑物共计 48 项，账面价值为 7,777.03 万元。其中房屋建筑物账面价值 6,413.82 万元，共计 19 项，主要包括各污泥处理厂区车间、值班室、配电房、发酵车间、干化机房及导热油锅炉房、湿泥地理式料仓等；构筑物账面价值 1,363.20 万元，共计 29 项，主要包括发酵槽、厂区平基、消防及工艺、照明系统等。

（2）设备

截止评估基准日，纳入本次评估范围的机器设备账面价值为 25,481.73 万元，其中机器设备账面价值 24,584.49 万元，共计 2785 套/台，主要包括：匀翻机、罗茨鼓风机、返混料仓、辅料料仓、皮带输送机污泥干化机房单元



(系统)、电气设备(含电缆)单元(系统)、生物除臭系统设备费等;车辆账面价值 67.88 万元,共计 4 辆,主要为生产经营用车辆;其他设备账面价值 829.37 万元,共计 4404 件,主要为生产用备品备件。

4、无形资产

(1) 土地使用权

截止评估基准日,纳入评估范围的土地使用权账面价值 105.37 万元,主要反映万盛项目和垫江项目取得土地使用权发生的征地费用情况。涪陵、鸡冠石项目因使用污水处理厂项目宗地,故本次评估范围不包含这两个项目的土地使用权。

(2) 其他无形资产

截止评估基准日,纳入本次评估范围的其他无形资产账面价值为 0.00 万元,主要反映渝水环保 1 项账外商标权情况。

5、应付账款

截止评估基准日,纳入评估范围的应付账款账面价值 2,065.55 万元,主要反映应付未付的工程款、设备款等情况。

6、应交税费

截止评估基准日,纳入本次评估范围的应交税费账面价值 0.47 万元,主要反映代扣代缴个人所得税情况。

7、其他应付款

截止评估基准日,纳入评估范围的其他应付款账面价值 1,647.78 万元,主要反映应付的工程履约保证金和水务资产公司资金利息情况。

8、长期应付款

截止评估基准日,纳入评估范围的长期应付款账面价值 1,733.60 万元,主要反映与污泥建设项目相关的自筹资金情况。



(二) 企业申报的账面记录和未记录的无形资产情况

1、账面记录的无形资产

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	渝(2018)万盛区不动产权第001276608号	土地使用权	万盛区万东镇联盟村	划拨	公共设施用地	无限年期	2117
2	渝(2018)垫江县不动产权第001128622号	土地使用权	垫江县桂溪街道石岭3社	划拨	公共设施用地/工业	无限年期	2632

2、账面未记录的无形资产

截止评估基准日，渝水环保纳入评估范围的账面未记录的 1 项注册商标。具体情况如下：

序号	权利人名称	注册号	商标名称	图标	核定使用商品	注册公告日期	使用情况
1	重庆渝水环保有限公司	8088024	YUWO		普通商标	2011-03-07	未使用

评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续使用假设前提下，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，评估渝水环保股东全部权益价值。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，评估目的系水务资产公司拟转让股权，为委托人提供所涉及的渝水环保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2018年8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

《重庆市水务资产经营有限公司第二届董事会第 29 次会议决议》（第 1 号）。

（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、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 7、《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）；



- 8、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）；
- 9、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
- 10、重庆市人民政府办公厅《关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发[2017]19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、重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻《企业国有资产交易监督管理办法》有关问题的通知（渝国资[2018]9号）；
- 15、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[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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；



- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 16、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）权属依据

- 1、渝水环保提供的房屋、土地使用权产权证明；
- 2、渝水环保提供的重要资产购置合同或发票；
- 3、渝水环保提供的其他产权证明文件 and 资料。

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

1、有关建构筑物的取价依据

（1）2018年《重庆市房屋建筑与建筑工程计价定额》、《重庆市通用安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市构筑物工程计价定额》等计价定额；

（2）2018年《重庆市建设工程费用定额》、《重庆市建设工程施工机械台班定额》、《重庆市建设工程施工仪器仪表台班定额》、《重庆市建设工程混凝土及砂浆配合比表》与计价定额配套执行；

（3）《重庆工程造价信息》2018年第8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) 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) 中国机电工业出版社出版的《2018 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) 评估机构收集的设备合同、技术资料等资料;
- (4) 评估机构收集的与本次评估有关的物价资料、其他询价资料。

3、有关土地使用权的取价依据

(1) 《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);

(2) 万盛经开区管委会关于印发《重庆市万盛经开区管委会关于调整万盛经开区国有建设用地土地级别和基准地价的通知》的通知(万盛经开发[2016]57 号);

(3) 垫江县人民政府关于印发《垫江县人民政府关于公布全县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(垫江府发[2016]16 号);

(4) 垫江县国土资源和房屋管理局关于印发《垫江县国有建设用地使用权宗地地价确定规则》的通知(垫国土房管发[2016]115 号);

(5) 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、综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率及汇率;
- (2) 相关税收法规及税率。

(六) 其他依据

1、渝水环保提供的各类《资产评估申报明细表》;

2、渝水环保提供的审计报告、会计报表、会计凭证、银行对账单及余额调节表,以及有关协议、合同书、发票等财务资料;



- 3、评估人员现场查勘获得的资料;
- 4、渝水环保提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

企业价值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。市场法应用的前提条件有:

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

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。收益法应用的前提条件:

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量;
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如,复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也称资产基础法)等。成本法的应用的前提条件:



- (1) 评估对象能正常使用或者在用;
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得;
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法选用

本次委托评估的是渝水环保股东全部权益价值。渝水环保系从事污泥处理、处置项目建设及营运管理的企业,评估人员无法收集到与渝水环保经营规模、业务种类相类似企业的股权交易案例,故无法采用市场法进行评估。

渝水环保近年来一直处于亏损状态,且未来渝水环保的经营业绩具有不确定性,未来预期收益不能可靠预测,故无法采用收益法进行评估。

由于渝水环保委估资产的明细清册较易取得,单项资产的现价均可通过市场调查等方式获取,故可以采用资产基础法进行评估。

根据本次评估目的,被评估企业自身的特点,分析评估方法的适用性后,本次对渝水环保的股东全部权益采用资产基础法进行评估。

资产基础法具体模型如下:

净资产评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中,评估人员根据各项资产及负债的具体情况,分别采用不同的评估方法,具体如下:

1、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 $\times$ 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) $\times$ (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。

（1）前期工程费用

主要指建设工程勘察设计费、工程造价咨询服务费、招标业务费等，评估人员根据建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍。

（2）建安工程费用

主要指建（构）筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常包括：直接费（直接工程费、措施费）、间接费（规费、企业管理费）、利润、税金以及按规定允许按实计算的各种费用。

（3）其他工程费用

包括项目建设管理费、工程监理费等，评估人员根据建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍。

（4）资金成本

主要指正常建设条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息。评估人员计算资金成本时，假设工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入，资金成本率即为： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

（5）成新率

对于重要的建（构）筑物，评估人员采取两种方法确定其房屋成新率。一是参照原城乡环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》进行现场查勘，针对建筑物的结构、基础、墙体、装修等各部分，确定价值影响因素及影响程度，采取综合打分的方法确定其成新率；二是对房屋主体按年限法测算其成新率，两者加权平均就得到该建筑物的成新率。

对于一般的建（构）筑物，评估人员采取如下公式确定成新率：



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

成本法的适用范围：市场交易不活跃，难以取得足够的可比交易案例且评估对象的收益难以单独测算；但资产的购建成本的相关信息在市场上可以获得，且在技术上可以模拟估算的建（构）筑物。

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：

设备评估值 = 设备重置全价 × 成新率

对于国产设备

机器设备重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本费用

电子办公设备重置全价 = 设备购置价格

车辆重置全价 = 车辆重置购价 + 购置附加税 + 牌照手续等其他费用

对于进口设备

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

3、土地使用权

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，具体情况如下：



由于估价对象目前土地资产与收益之间不存在稳定的比例关系，所以不宜采用收益还原法。因可以找到类似的 3 个以上划拨地交易案例，故可采用市场法进行评估。评估对象地上建筑物已建成多年，故本次未采用剩余法进行评估。估价对象所在区域近期土地取得平均成本以及垫江县、万盛区人民政府有关征地拆迁政策等资料较易取得，故选用成本逼近法。根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）的通知》（渝规资（2019）734号），待估宗地所在区域，政府已公布划拨土地使用权基准地价时，可选用基准地价系数修正法评估划拨地价，但截止评估基准日重庆市所有区县均未公布划拨土地使用权基准地价，故本次无法采用基准地价法进行评估。

综上所述，本次对委估宗地采用市场法和成本逼近法进行评估。

①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成本逼近法

成本逼近法指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法，其基本公式为：



$$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3$$

$$=P_E+R_3$$

式中：P——待估宗地价格

E_a ——土地取得费

E_d ——土地开发费

T——税费

R_1 ——利息

R_2 ——利润

R_3 ——土地增值

P_E ——土地成本价格

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、银行对账单及银行询证函，以核实账面值真实、准确。

对于应收、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、债务人，通过核实债权、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，在综合分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定评估结论。



八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务，评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人，评估目的，评估对象和评估范围，价值类型，评估基准日，资产评估报告使用范围，资产评估报告提交期限及方式，评估服务费及支付方式，委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，编制资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）现场调查

根据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，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象



法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

评估人员对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法或成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。根据采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。评估人员对形成的测算结果进行汇总，组织有关人员对测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）内部审核、征求意见及提交评估报告

根据本公司内部质量控制制度，评估人员在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

评估人员在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

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、由水务资产公司及渝水环保所提供的信息资料为可信的和准确的；

2、渝水环保合法拥有、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、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价；

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

（四）其他假设

无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设



在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。

十、评估结论

截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日，渝水环保纳入评估范围的资产总额为 34,234.54 万元，负债总额为 5,447.40 万元，净资产为 28,787.14 万元。

经本次评估，渝水环保资产总额为 31,637.41 万元，负债总额为 5,447.40 万元，净资产为 26,190.01 万元，评估减值 2,597.13 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：2018 年 8 月 31 日

被评估单位：重庆渝水环保有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	870.41	870.41	0.00	0.00
2 非流动资产	33,364.13	30,767.00	-2,597.13	-7.78
3 固定资产	33,258.76	30,619.74	-2,639.02	-7.93
4 无形资产	105.37	147.26	41.89	39.76
5 资产总计	34,234.54	31,637.41	-2,597.13	-7.59
6 流动负债	3,713.80	3,713.80	0.00	0.00
7 非流动负债	1,733.60	1,733.60	0.00	0.00
8 负债合计	5,447.40	5,447.40	0.00	0.00
9 净资产(所有者权益)	28,787.14	26,190.01	-2,597.13	-9.02

评估结论详细情况见评估明细表。



本次评估，渝水环保净资产账面价值 28,787.14 万元，评估值 26,190.01 万元，评估减值 2,597.13 万元。主要减值分析如下：

1、截止评估基准日，房屋建筑物账面值 7,777.03 万元，评估值 6,752.46 万元，评估减值 1,024.57 万元；渝水环保机器设备账面价值 25,481.73 万元，评估值 23,867.28 万元，评估减值 1,614.45 万元。房屋构筑物、机器设备减值的主要原因为：（1）鸡冠石污泥项目约 1.4 亿元机器设备为进口，设备合同签订时间为 2011 年 6 月，原产国为法国，进口时点欧元兑人民币汇率为 9.5058，评估基准日为 7.9646，汇率降幅 16.21%。本次评估按基准日汇率测算的机器设备重置购价较 2011 年的购买价格降幅较大；（2）渝水环保涪陵污泥项目因环保问题停产至今，且未来恢复生产的可能性不大，所涉及的房屋日后仅能作仓库等用途，且房屋专用性较强，可使用面积约 30%，存在经济性贬值；对移地使用成本不高，且经市场调查有潜在购买客户的机器设备按移地使用进行评估；对专用性强、有构筑物基础，且拆除成本较高、难以继续使用的机器设备，本次评估为零，形成评估减值。

2、截止评估基准日，土地使用权账面值 105.37 万元，评估值 146.97 万元，评估增值 41.60 万元，增值率为 39.48 %。增值主要原因为：委估土地使用权取得年限早、取得成本低，受供求关系等多种因素影响，重庆工业土地取得成本上涨较大，本次评估市场价值，形成评估增值。

本报告评估结论根据以上评估工作得出：截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日，渝水环保股东全部权益的评估值为 26,190.01 万元（大写：人民币贰亿陆仟壹佰玖拾万零壹佰元整）。



十一、特别事项说明

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

(二) 本评估报告是在委托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，没有考虑现在及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(五) 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项，我们未对部分资产的评估增减值额作任何纳



税考虑。

(六) 本报告委托人、被评估单位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。

(七) 其他事项

1、产权瑕疵

经清查核实，截止评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物部分未办理产权证，具体的明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	账面原值	备注
1	污泥处理车间	钢结构	2014 年 5 月	1257.73	-	万盛
2	配电间及值班室	钢混	2014 年 5 月	89.61	-	万盛
3	发酵车间	框架	2016 年 11 月	3125.72	14,226.77	涪陵
4	鼓风机房及配电间	框架	2016 年 11 月	496.17	2,110.12	涪陵
5	铺料混料车间	框架	2016 年 11 月	896.67	3,942.03	涪陵
6	地磅间	框架	2018 年 8 月	12.44	83.67	鸡冠石
7	干化机房及导热油锅炉房	框架	2018 年 8 月	5755.41	25,668.61	鸡冠石
8	湿泥地埋式料仓	框架	2018 年 8 月	743.64	7,488.31	鸡冠石
	合计			12377.39	53,519.51	

本次评估以渝水环保对上述房屋建筑物拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。评估人员和水务资产公司固定资产管理人员到现场进行了查勘，对上述房屋建筑物的面积进行了目测估计，与申报面积核对基本无差异，但未对房屋建筑物的面积进行专业测量。如果日后房屋管理部门测量的面积与评估人员采用



的房屋面积不一致，应以房屋行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

2、使用人与证载权利人不一致

经清查核实，截止评估基准日，纳入本次评估范围的资产共有 4 项使用人与证载权利人不为同一人，具体情况如下：

序号	权证号	名称	资产类型	建筑面积(㎡)	实际产权人	证载权利人
1	渝(2018)垫江县不动产权第 001128622 号	发酵车间	房屋	1978.30	渝水环保	水务资产公司
2	渝(2018)垫江县不动产权第 001128622 号	值班房	房屋	30.59	渝水环保	水务资产公司
3	渝(2018)万盛区不动产权第 001276608 号	万盛项目土地使用权	土地使用权	2117	渝水环保	水务资产公司
4	渝(2018)垫江县不动产权第 001128622 号	垫江项目土地使用权	土地使用权	2632	渝水环保	水务资产公司

本次评估未考虑使用人与证载权利人不一致对评估结论的影响。

3、涪陵污泥处理项目

涪陵污泥处理项目位于重庆市涪陵污水处理厂内，于 2015 年 7 月 11 日开工建设，2017 年 9 月正式投产运行，但因臭气扰民被多次投诉，在环保压力下于 2019 年 9 月停产至今，且未来恢复生产的可能性不大。评估人员和重庆市水务资产经营有限公司固定资产管理人员进行了现场勘查，涪陵污泥项目实物资产查勘、市场调查以及评估处理情况如下：

①涪陵污泥处理项目的发酵车间、鼓风机房及配电间、铺料混料车间账面原值 2,027.89 万元，面积合计 4518.56 平方米。因涪陵污泥项目恢复生产的可能行不大，日后仅能作仓库等用途，且这三项房屋专用性较强，可使用面积约 30%，存在经济性贬值。

因委估对象建成时点与评估基准日接近，本次对上述三项房屋建筑物按实体贬值、经济性贬值共 70%进行评估。



②涪陵污泥处理项目的构筑物共4项，账面原值313.47万元，其中晴雨棚彩钢部分已经拆除，无价值，本次评估为零；进场道路、挡墙可供污水处理厂使用，本次按正常构筑物进行评估；厂区平基部分的价值分摊到房屋构筑物。

③对移地使用成本不高，且经市场调查有潜在购买客户的机器设备按移地使用进行评估；对专用性强、有构筑物基础，且拆除成本较高、难以继续使用的机器设备，本次评估为零。

（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者使用。

（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其评估对象可实现价格的保证。

(六)评估报告的使用有效期

本次是追溯评估，评估报告的具体使用期限由委托人合理确定。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2020 年 10 月 18 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:



Handwritten signature of the Chief Appraiser.

资产评估师:



Handwritten signature of the Appraiser.

中国 * 重庆

资产评估师:



Handwritten signature of the Appraiser.

二〇二〇年十月十八日