

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司拟转让实物资产及  
债务所涉及的污水处理厂资产、负债市场价值的资产评估项目

---

---

# 资产评估报告

重康评报字（2021）第 70 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年二月八日

# 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： 5050020001202100067

资产评估报告名称： 重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司  
拟转让实物资产及债务所涉及的污水处理厂资  
产、负债市场价值的资产评估项目

资产评估报告文号： 重康评报字（2021）第70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： 李明星(资产评估师)、杨岷(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 .....               | 12 |
| 1、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况 ..... | 12 |
| 2、评估目的 .....                    | 17 |
| 3、评估对象和范围 .....                 | 17 |
| 4、价值类型及其定义 .....                | 24 |
| 5、评估基准日 .....                   | 24 |
| 6、评估依据 .....                    | 24 |
| 7、评估方法 .....                    | 29 |
| 8、评估程序实施过程和情况 .....             | 34 |
| 9、评估假设 .....                    | 36 |
| 10、评估结论 .....                   | 37 |
| 11、特别事项说明 .....                 | 39 |
| 12、评估报告使用限制说明 .....             | 46 |
| 13、评估报告日 .....                  | 47 |
| 14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....    | 47 |
| 四、评估明细表                         |    |
| 五、附件                            |    |
| 1、经济行为文件                        |    |
| 2、委托人及产权持有人营业执照                 |    |
| 3、产权持有人主要资产权属清单及资产照片            |    |
| 4、评估机构营业执照副本                    |    |
| 5、评估机构资质证书                      |    |
| 6、资产评估师资格证明文件                   |    |



## 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对其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清单由委托人及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。

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债务账面值系信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《重庆市水利投资（集团）有限公司污水项目债权债务价值专项审核报告》[XYZH/2021CQAA10012]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。



重庆市水利投资（集团）有限公司  
及其下属公司拟转让实物资产及债务所涉及的  
污水处理厂资产、负债市场价值的资产评估项目

## 资产评估报告

### 摘 要

重康评报字(2021)第 70 号

重庆水务集团股份有限公司

重庆市水利投资（集团）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你们的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司拟转让实物资产及债务所涉及的污水处理厂资产、负债在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司拟向重庆水务集团股份有限公司及其所属公司转让持有的污水处理厂相关实物资产及债务，本次评估为该经济行为所涉及的资产、负债提供市场价值参考。

评估对象：重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司申报的污水处理厂相关实物资产及债务的市场价值。

评估范围：重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司申报的酉阳



污水厂、荣昌污水厂等 19 处污水处理厂的相关实物资产及债务。具体明细以申报为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020 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，对委托评估资产实施了函证、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：成本法。

评估结论：根据本次评估目的，评估人员对重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司拟转让实物资产及债务选用了适当的方法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截止评估基准日 2020 年 8 月 31 日，委估资产的市场价值为 149,836.83 万元（大写人民币：壹拾肆亿玖仟捌佰叁拾陆万捌仟叁佰元整），委估负债的市场价值为 188.41 万元（大写人民币：壹佰捌拾捌万肆仟壹佰元整），委估实物资产评估结果含增值税。

#### 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。

本次评估约定的报告使用人为委托人。

3、本报告所引用的房地产面积、用途、权属、他项权利等均是依据委托人重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司提供的评估对象基本资料载明事项分析得到；委托人重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司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；评估人员关注评估对象法律权属，但不对其法律权属资料的真实性、合法性和完整性提供保证。如委托人重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司所提供的资料不真实、不完整，评估机构及评估师不对由此造成评估结果的失实而引致的损失承担责任。

4、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。

5、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产处置可能承担的除增值税以外的费用和税项。

#### 6、利用专家工作

纳入本次评估范围的资产、负债中，其债务账面值业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计并出具《重庆市水利投资（集团）有限公司污水项目债权债务价值专项审核报告》[XYZH/2021CQAA10012]，本次以重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司申报并经审计后的数据为





准；重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司申报的实物资产账面值未经审计，本次以重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司申报为准。

7、纳入本次评估范围的部分房屋及土地使用权未办理产权证书，具体明细如下：

房屋：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 所属污水厂        | 项数 | 面积（平方米）  | 账面值      | 评估值      |
|----|--------------|----|----------|----------|----------|
| 1  | 荣昌污水厂        | 8  | 2023.22  | 937.77   | 353.89   |
| 2  | 双桥污水厂        | 9  | 1540.56  | 187.68   | 301.48   |
| 3  | 茶园污水厂（含广阳泵站） | 9  | 3594.25  | 602.92   | 768.58   |
| 4  | 土主污水厂        | 6  | 2470.8   | 290.18   | 466.28   |
| 5  | 酉阳污水厂        | 8  | 1918.46  | 220.96   | 271.19   |
| 6  | 西彭污水厂        | 6  | 1483.38  | 1,651.22 | 341.07   |
| 7  | 綦江污水厂        | 9  | 2442.34  | 612.79   | 393.14   |
| 8  | 丰都北岸污水厂      | 5  | 1925.65  | 410.06   | 390.76   |
| 9  | 丰都高镇污水厂      | 4  | 162.16   | 62.78    | 35.39    |
| 10 | 丰都包鸾污水厂      | 6  | 802.38   | 149.53   | 163.61   |
| 11 | 秀山污水厂        | 5  | 2746.6   | -        | 566.18   |
| 12 | 石龙污水厂        | 2  | 309.2    | -        | 53.76    |
| 13 | 石柱西沱污水厂      | 2  | 117.66   | 30.32    | 18.40    |
| 14 | 奉节污水厂        | 4  | 692.68   | 164.41   | 94.02    |
|    | 合计           | 83 | 22229.34 | 5,320.64 | 4,217.77 |

土地使用权：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 所属污水厂        | 项数 | 面积（平方米） | 账面值      | 评估值      | 备注              |
|----|--------------|----|---------|----------|----------|-----------------|
| 1  | 茶园污水厂（含广阳泵站） | 2  | 6942.22 | 0.00     | 612.16   |                 |
|    |              | 1  |         | 5,459.21 | 4,254.96 | 茶园污水处理项目卫生防护区用地 |
| 2  | 秀山污水厂        | 2  | 38343   | 1,282.21 | 1,851.97 |                 |
|    |              | 1  |         | 2,961.36 | 2,322.91 | 秀山污水厂卫生防护距离用地   |



|    |         |    |          |          |          |  |
|----|---------|----|----------|----------|----------|--|
| 3  | 丰都北岸污水厂 | 1  | 635      |          | 24.00    |  |
| 4  | 丰都高镇污水厂 | 1  | 1484     |          | 51.64    |  |
| 5  | 丰都包鸾污水厂 | 1  | 5820     | 106.80   | 213.01   |  |
| 6  | 石龙污水厂   | 3  | 3622     |          | 185.81   |  |
| 7  | 奉节污水厂   | 1  | 5400.27  |          | 258.67   |  |
| 合计 |         | 13 | 62246.49 | 9,809.58 | 9,775.14 |  |

①重庆市东部水务技术开发有限公司申报纳入本次评估范围的广阳污水厂土地使用权面积 6225 平方米，根据《重庆市人民政府关于南岸区实施城市规划建设农用地转用和土地征收的批复》（渝府地[2014]804 号），批准广阳污水厂征收广阳镇明月村明月组、新六村新房子组集体农用地 0.6225 公顷；

根据《重庆市南岸区征地办公室关于支持广阳镇污水处理厂征地手续的复函》（南岸征办[2014]92 号），广阳污水厂存在未批先征（2011 年实施，2014 年批准），少批多征（批准 9.3375 亩。实际征地 21.146 亩，包括道路用地）的情况，建议重庆市东部水务技术开发有限公司到土地使用权主管部门接受处理或提请区政府召开专题会议研究相关事项。

根据《重庆市南岸区国土资源管理分局关于广阳镇污水处理厂用地有关事项的报告》（南岸国土文[2015]116 号），项目 2011 年实施占地补偿时，补偿面积约 21 亩，其中道路用地 11.7 亩，道路用地尚无用地批准文件，规划用途为工业用地，根据重庆市东部水务技术开发有限公司的请示，拟将进场道路纳入污水处理厂项目中，申请将工业用地调整为市政设施用地，按项目办理规划许可，完善征地手续，重庆市东部水务技术开发有限公司本次暂未将上述道路用地 11.7 亩纳入评估范围。

②重庆市城南水利发展有限公司申报纳入本次评估范围的石龙污水厂未办证土地使用权面积共计 3622 平方米，其中 922 平方米土地使用权未办理征地批复手续，但已实施征地补偿及勘测定界，本次暂按划拨性质对其进行评估，若将来该土地使用权无法取得征地批复及完善产权手续，应相应调整评估结论。





③本次评估是以重庆市水利投资(集团)有限公司及其下属公司对上述房屋建筑物及土地使用权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利投资(集团)有限公司及其下属公司固定资产管理人员到现场进行了查勘,但未对房屋的建筑面积和土地使用权面积进行专业测量。对于上述未办产权证的房屋及土地使用权以重庆市水利投资(集团)有限公司及其下属公司申报的面积来确定,若将来有权部门核实的面积与之有差异,则按有权部门核实的面积为准并加以调整。

8、纳入本次评估范围的部分房屋及土地使用权证载权利人与产权持有人不一致,根据重庆市水利投资(集团)有限公司提供的情况说明,该部分房屋及土地使用权权属重庆市水利投资(集团)有限公司。具体明细如下:

房屋:

| 序号 | 权证编号                | 房屋名称            | 结构 | 面积<br>(平方米) | 证载权利人              | 产权持有人           | 所属污水厂   |
|----|---------------------|-----------------|----|-------------|--------------------|-----------------|---------|
| 1  | 310房地证2006字第01264号  | 脱水机房            | 混合 | 75.6        | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 高阳污水厂   |
| 2  | 310房地证2006字第01264号  | 综合楼             | 混合 | 257.13      | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 高阳污水厂   |
| 3  | 310房地证2006字第01264号  | 发电机房            | 混合 | 91.8        | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 高阳污水厂   |
| 4  | 310房地证2006字第01263号  | 污泥脱水机房          | 混合 | 75.6        | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 故陵污水厂   |
| 5  | 310房地证2006字第01263号  | 变配电及发电机房        | 混合 | 91.8        | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 故陵污水厂   |
| 6  | 310房地证2006字第01263号  | 综合楼             | 混合 | 257.13      | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 故陵污水厂   |
| 7  | 202房地证2014字第033471号 | 污泥脱水加药间<br>鼓风机房 | 砖混 | 260.51      | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 8  | 202房地证2014字第033459号 | 综合楼配电间          | 砖混 | 426.32      | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 9  | 202房地证2014字第033455号 | 综合楼配电间          | 砖混 | 305.58      | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 10 | 202房地证2014字第033456号 | 鼓风机加药间          | 砖混 | 95.1        | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |





土地使用权:

| 序号 | 权证编号                | 宗地名称           | 土地用途   | 面积<br>(平方米) | 证载权利人              | 产权持有人           | 所属污水厂   |
|----|---------------------|----------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|---------|
| 1  | 211D房地证2009字第0471号  | 荣昌污水厂一期用地      | 基础设施   | 33330       | 重庆渝荣水务有限公司         | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 荣昌污水厂   |
| 2  | 106D房地证2010字第00170号 | 茶园污水处理项目厂区建设用地 | 工业用地   | 40655       | 重庆市东部水务技术开发有限公司    | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 茶园污水厂   |
| 3  | 315房地证2008字第01029号  | 酉阳污水厂          | 公用设施用地 | 27334       | 酉阳水利水电实业开发有限公司     | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 酉阳污水厂   |
| 4  | 綦国用(2004)第326号      | 綦江污水宗地         | 公共设施用地 | 34960       | 重庆市水务控股(集团)有限公司    | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 綦江污水厂   |
| 5  | 310房地证2006字第01264号  | 高阳污水厂          | 公用设施用地 | 6536.9      | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 高阳污水厂   |
| 6  | 310房地证2006字第01263号  | 故陵污水厂          | 公用设施用地 | 4420.55     | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 故陵污水厂   |
| 7  | 石柱县房地证2010字第002307号 | 厂房             | 公共设施用地 | 5400.12     | 重庆市水务控股(集团)有限公司    | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 石柱沿溪污水厂 |
| 8  | 石柱县房地证2010字第002309号 | 污水提水泵房         | 公共设施用地 | 702.00      | 重庆市水务控股(集团)有限公司    | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 石柱沿溪污水厂 |
| 9  | 202房地证2014字第033459号 | 惠民污水厂占地        | 公共设施用地 | 11395.47    | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 10 | 202房地证2014字第033471号 | 惠民污水厂占地        | 公共设施用地 |             | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 11 | 202房地证2014字第033455号 | 忠兴污水厂占地        | 公共设施用地 | 5131        | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 12 | 202房地证2014字第033456号 | 忠兴污水厂占地        | 公共设施用地 |             | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |

9、经评估人员调查了解，丰都北岸污水厂已办证土地使用权面积 14355 平方米（产权证号：306 房地证 D2007 字第 02466 号），其中约 992 平方米现被其他单位占用，产权持有人正在与其沟通占用土地使用权的搬迁问题。

10、部分污水厂在建工程为已竣工验收或办理工程结算、投入使用但尚未转固污水项目，企业未将在建工程账面价值分配到各固定资产明细中，故该部分固定资产无账面值，其账面值仍包含于在建工程中。本次根据各污水厂提供的在建工程对应固定资产明细进行评估。

11、纳入本次评估范围的尚未竣工验收或尚未办理工程结算的污水工程项目账面金额为 13,665.93 万元，考虑到其尚未正式验收或结算，其后续支出具有一定的不确定性，本次暂按账面值进行保留，待工程结算及财务决算





办理完毕后再由委托人根据需要，对其按实物明细进行评估，同时根据评估结果对本次交易对价作相应调整。

12、截止评估基准日，酉阳污水处理厂“污水二、三级管网扩建工程”账面值 3,370.96 万元。根据酉阳土家族苗族自治县城市管理局和酉阳水利水电实业开发有限公司（重庆市水利投资（集团）有限公司全资子公司）签订的《市政设施移交协议》和评估人员访问交接双方经办人员了解到，该部分资产现已移交酉阳土家族苗族自治县住房和城乡建设委员会管理，但根据移接受方酉阳土家族苗族自治县城市管理局出具的说明，上述管网所有权仍属酉阳水利水电实业开发有限公司，本次未考虑该因素对评估结论的影响。

13、本次以重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司申报的实物资产数量为基础进行评估，评估人员对实物资产进行了必要的核实，鉴于评估专业的限制以及交付时点与评估基准日的差异，若交易双方实际交付时清点的实物数量与申报评估数量有差异，应以实际清点数量为准并对评估结论进行相应调整。

14、本报告按评估基准日委托评估实物资产的实物状态测算评估，未考虑可能隐含的工程质量问题对评估结论的影响。

15、由于重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司申报评估资产的资金来源较为复杂，且存在部分工程由代理业主修建的情况，本次评估以重庆市水利投资（集团）有限公司申报的权属关系为准。

16、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。

17、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，



应以汇总数据为准。

*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。*



重庆市水利投资（集团）有限公司  
及其下属公司拟转让实物资产及债务所涉及的  
污水处理厂资产、负债市场价值的资产评估项目

## 资产评估报告

重康评报字(2021)第70号

重庆水务集团股份有限公司

重庆市水利投资（集团）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你们的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司拟转让实物资产及债务所涉及的污水处理厂资产、负债在2020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、产权持有人和其他资产评估报告使用人





### (一) 委托人

委托人-重庆水务集团股份有限公司，其基本情况如下：

名称：重庆水务集团股份有限公司（以下简称“重庆水务”）

住所：重庆市渝中区龙家湾1号

法定代表人：王世安

公司类型：股份有限公司（上市公司，股票代码 601158）

注册资本：480000 万元

成立时间：2001 年 1 月 11 日

营业期限：2001 年 1 月 11 日至永久

经营范围：从事城镇给排水项目的投资、经营及建设管理；从事城镇给排水相关市政基础设施项目建设、运营及管理；给排水设备制造、安装及维护；给排水工程设计及技术服务；水环境综合治理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

委托人-重庆市水利投资（集团）有限公司基本情况见产权持有人基本情况。

### (二) 产权持有人

纳入本次评估范围内实物资产及债务的产权持有人为重庆市水利投资（集团）有限公司及其下属公司，各污水厂资产和产权持有人对应情况如下：

| 序号 | 所属污水厂        | 产权持有人                               |
|----|--------------|-------------------------------------|
| 1  | 荣昌污水厂        | 重庆市水利投资（集团）有限公司                     |
| 2  | 双桥污水厂        | 重庆市水利投资（集团）有限公司                     |
| 3  | 茶园污水厂（含广阳泵站） | 重庆市水利投资（集团）有限公司；<br>重庆市东部水务技术开发有限公司 |
| 4  | 土主污水厂        | 重庆市水利投资（集团）有限公司                     |
| 5  | 酉阳污水厂        | 重庆市水利投资（集团）有限公司                     |
| 6  | 西彭污水厂        | 重庆市水利投资（集团）有限公司                     |





|    |         |                 |
|----|---------|-----------------|
| 7  | 綦江污水厂   | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 8  | 丰都北岸污水厂 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 9  | 丰都高镇污水厂 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 10 | 丰都包鸾污水厂 | 重庆市丰都县水资源开发有限公司 |
| 11 | 秀山污水厂   | 重庆长兴水利水电有限公司    |
| 12 | 石龙污水厂   | 重庆市城南水利发展有限公司   |
| 13 | 高阳污水厂   | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 14 | 故陵污水厂   | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 15 | 石柱西沱污水厂 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 16 | 石柱沿溪污水厂 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 17 | 惠民污水厂   | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 18 | 忠兴污水厂   | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |
| 19 | 奉节污水厂   | 重庆市水利投资(集团)有限公司 |

1、产权持有人-重庆市水利投资(集团)有限公司(以下简称“水投集团”)

名称: 重庆市水利投资(集团)有限公司

住所: 重庆市渝北区财富大道2号

法定代表人: 祝良华

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

注册资本: 216494.727099 万元

成立时间: 2003年11月18日

营业期限: 2003年11月18日至永久

经营范围: 一般项目: 负责市政府授权范围内水利国有资产的营运管理, 负责市级有关大中型水源工程、供排水工程、治污工程的项目投资和经营, 负责西部供水工程规划区内水资源的统一开发和经营, 负责河道整治及水土保持项目的开发、投资和经营, 实施中小水电站项目开发、投资, 销售水利水电设备及材料(国家法律法规有专项管理规定的除外)。(除依法须经批



准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

2、产权持有人-重庆市水利投资(集团)有限公司下属公司

(1) 产权持有人-重庆市丰都县水资源开发有限公司

名称: 重庆市丰都县水资源开发有限公司

住所: 重庆市丰都县三合街道滨江东路(水电局六楼)

法定代表人: 夏文智

公司类型: 有限责任公司

注册资本: 10,717.296195 万元人民币

成立时间: 1999 年 07 月 26 日

营业期限: 1999 年 07 月 26 日至无固定期限

经营范围: 许可项目: (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 水资源开发利用; 水利水电技术咨询服务; 水产养殖; 旅游资源开发; 给排水工程设备安装及销售; 河道整治及矿产资源开发(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

(2) 产权持有人-重庆长兴水利水电有限公司

名称: 重庆长兴水利水电有限公司

住所: 重庆市秀山县中和街道民学街 52 号

法定代表人: 谭平

公司类型: 有限责任公司

注册资本: 124141 万元

成立时间: 2002 年 12 月 29 日

营业期限: 2002 年 12 月 29 日至无固定期限

经营范围: 水资源开发利用、水利水电工程建设和经营管理、城镇供水





及污水处理建设和经营管理、供排水工程设备安装及设备销售、水务技术咨询、水产养殖、矿产资源开发、房地产开发和水利资源开发。

(3) 产权持有人-重庆市城南水利发展有限公司

名称：重庆市城南水利发展有限公司

住所：重庆市巴南区鱼洞江洲路16号

法定代表人：蒋捷

公司类型：有限责任公司

注册资本：4650万元人民币

成立时间：2004年04月28日

营业期限：2004年04月28日至无固定期限

经营范围：许可项目：水产养殖（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：水资源开发利用，水利工程开发及建设管理，水电开发经营，水处理技术及环保技术的研究开发，水利水电技术咨询，水处理工程设备安装和销售；水力发电及生产供应自来水（限分支机构经营），农副产品销售，会议及展览服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(4) 产权持有人-重庆市东部水务技术开发有限公司

名称：重庆市东部水务技术开发有限公司

住所：重庆市南岸区长生桥镇桃花店村

法定代表人：冯杰

公司类型：有限责任公司(法人独资)

注册资本：7100万

成立时间：2004年01月16日



营业期限：2004年01月16日至无固定期限

经营范围：许可项目：城市供水；城市净水项目、供水管网、直饮水系统、排水管网的施工及运营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：中水回用系统设施的开发；污水处理、水环境治理、城市供排水技术开发及相关技术咨询；销售供排水材料、设备（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### （三）委托人和产权持有人的关系

本次评估的产权持有人水投集团及其下属公司拟向委托人重庆水务及其所属公司转让污水处理厂相关实物资产及债务。

### （四）报告使用人

本评估报告仅供委托人和约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本协议约定的评估报告使用人外，其他任何人或单位使用本评估报告无效；资产评估师对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

本报告约定的报告使用人为委托人。

## 二、评估目的

水投集团及其下属公司拟向重庆水务及其所属公司转让持有的污水处理厂相关实物资产及债务，本次评估为该经济行为所涉及的资产、负债提供市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为水投集团及其下属公司申报的污水处理厂相关实物资产





及债务的市场价值。

本次评估范围为水投集团及其下属公司申报的酉阳污水厂、荣昌污水厂等 19 处污水处理厂的相关实物资产及债务，申报的实物资产及债务基本情况如下：

(一) 实物资产：

1、存货

截止评估基准日，纳入本次评估范围的存货账面价值 70.29 万元，系各污水厂采购的污水处理材料及备品备件，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 所属污水厂        | 账面值    |
|----|--------------|--------|
| 1  | 荣昌污水厂        | 3.58   |
| 2  | 双桥污水厂        | 19.50  |
| 3  | 茶园污水厂（含广阳泵站） | 17.36  |
| 4  | 土主污水厂        | 19.28  |
| 5  | 酉阳污水厂        | 13.00  |
| 6  | 西彭污水厂        | 8.08   |
| 7  | 綦江污水厂        | -20.65 |
| 8  | 高阳污水厂        | 1.43   |
| 9  | 故陵污水厂        | 0.92   |
| 10 | 石柱西沱污水厂      | 5.85   |
| 11 | 奉节污水厂        | 1.93   |
|    | 合计           | 70.29  |

2、房屋构筑物

截止评估基准日，纳入本次评估范围的房屋构筑物账面原值 99,199.70 万元，账面净值 78,690.07 万元，具体情况如下表：



金额单位：人民币万元

| 序号    | 所属污水厂            | 房屋建筑物       |          |          | 构筑物 |           |           | 管道沟槽 |           |           | 合计        |           |
|-------|------------------|-------------|----------|----------|-----|-----------|-----------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|       |                  | 面积<br>(平方米) | 账面原值     | 账面净值     | 项数  | 账面原值      | 账面净值      | 项数   | 账面原值      | 账面净值      | 账面原值      | 账面净值      |
| 1     | 荣昌污水厂            | 2023.22     | 1,161.78 | 937.77   | 12  | 3,105.81  | 2,505.94  | 7    | 2,326.75  | 1,427.85  | 6,594.33  | 4,871.56  |
| 2     | 双桥污水厂            | 1540.56     | 188.43   | 187.68   | 14  | 1,240.93  | 1,236.02  | 13   | 7,453.80  | 7,424.29  | 8,883.16  | 8,848.00  |
| 3     | 茶园污水厂<br>(含广阳泵站) | 3594.25     | 722.71   | 602.92   | 16  | 4,384.72  | 3,666.64  | 20   | 4,282.73  | 2,855.90  | 9,390.16  | 7,125.46  |
| 4     | 土主污水厂            | 2470.80     | 422.38   | 290.18   | 19  | 4,096.00  | 2,871.31  | 28   | 15,786.48 | 12,976.02 | 20,304.87 | 16,137.51 |
| 5     | 酉阳污水厂            | 1918.46     | 387.45   | 220.96   | 13  | 1,508.78  | 848.69    | 4    | 7,816.73  | 5,945.07  | 9,712.96  | 7,014.72  |
| 6     | 西彭污水厂            | 1483.38     | 2,043.62 | 1,651.22 | 12  | 2,751.06  | 2,224.29  | 9    | 3,480.08  | 2,867.59  | 8,274.75  | 6,743.09  |
| 7     | 綦江污水厂            | 2442.34     | 769.91   | 612.79   | 15  | 4,970.36  | 4,345.12  | 7    | 8,411.09  | 4,841.98  | 14,151.36 | 9,799.89  |
| 8     | 丰都北岸污水厂          | 1925.65     | 410.94   | 428.67   | 31  | 2,444.33  | 2,440.61  | 22   | 1,477.66  | 1,463.19  | 4,332.94  | 4,332.47  |
| 9     | 丰都高镇污水厂          | 805.01      | 307.85   | 295.64   | 26  | 663.29    | 616.51    | 3    | 120.79    | 98.07     | 1,091.93  | 1,010.22  |
| 10    | 丰都包鸾污水厂          | 802.38      | 149.53   | 149.53   | 24  | 714.99    | 665.85    | 9    | 436.72    | 391.45    | 1,301.24  | 1,206.83  |
| 11    | 秀山污水厂            | 2746.60     | 1,816.97 | 1,583.68 | 21  | 4,301.39  | 3,258.82  | 16   | 3,472.95  | 2,151.47  | 9,591.32  | 6,993.97  |
| 12    | 石龙污水厂            | 309.20      | -        | -        | 10  | 730.66    | 557.37    | 2    | 49.62     | 39.55     | 780.28    | 596.93    |
| 13    | 高阳污水厂            | 424.53      | -        | -        | 14  | 46.53     | 45.05     | 8    | 284.39    | 275.45    | 330.92    | 320.50    |
| 14    | 故陵污水厂            | 424.53      | -        | -        | 17  | 27.28     | 26.42     | 4    | 214.94    | 208.18    | 242.22    | 234.60    |
| 15    | 石柱西沱污水厂          | 1025.52     | 259.30   | 236.24   | 12  | 517.55    | 470.21    | 0    | -         | -         | 776.85    | 706.45    |
| 16    | 石柱沿溪污水厂          | 271.13      | -        | -        | 7   | 701.60    | 523.71    | 0    | -         | -         | 701.60    | 523.71    |
| 17、18 | 惠民忠兴污水厂          | 1087.51     | 646.26   | 524.29   | 21  | 1,475.09  | 1,222.13  | 0    | -         | -         | 2,121.35  | 1,746.42  |
| 19    | 奉节污水厂            | 692.68      | 216.07   | 164.41   | 9   | 401.38    | 313.31    | 0    | -         | -         | 617.45    | 477.72    |
|       | 合计               | 25987.75    | 9,503.20 | 7,886.00 | 293 | 34,081.77 | 27,838.00 | 152  | 55,614.73 | 42,966.07 | 99,199.70 | 78,690.07 |

各污水厂纳入本次评估范围的房屋构筑物主要为污水处理厂的经营办公用房屋、构筑物及配套管网，均为在用或拟投用。

### 3、设备

截止评估基准日，纳入本次评估范围的设备账面原值 20,203.34 万元，





账面净值 14,116.25 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

| 序号        | 所属污水厂            | 机器设备              |           |           | 运输车辆 |        |        | 电子设备 |        |        | 合计        |           |
|-----------|------------------|-------------------|-----------|-----------|------|--------|--------|------|--------|--------|-----------|-----------|
|           |                  | 数量<br>(台/套<br>/米) | 原值        | 净值        | 数量   | 原值     | 净值     | 数量   | 原值     | 净值     | 原值        | 净值        |
| 1         | 荣昌污水厂            | 162.2             | 477.71    | 270.98    | 1    | 16.48  | 11.39  | 45   | 122.46 | 73.66  | 616.64    | 356.03    |
| 2         | 双桥污水厂            | 9074              | 817.56    | 785.32    | 0    | -      | -      | 121  | 124.66 | 114.90 | 942.22    | 900.23    |
| 3         | 茶园污水厂<br>(含广阳泵站) | 8884              | 2,442.91  | 1,276.46  | 0    | -      | -      | 105  | 18.57  | 7.59   | 2,461.48  | 1,284.05  |
| 4         | 土主污水厂            | 308               | 2,859.65  | 2,071.91  | 1    | 16.34  | 5.21   | 321  | 83.48  | 40.35  | 2,959.46  | 2,117.48  |
| 5         | 酉阳污水厂            | 689.7             | 987.63    | 592.03    | 1    | 8.50   | 1.43   | 178  | 199.25 | 44.76  | 1,195.39  | 638.23    |
| 6         | 西彭污水厂            | 2557.9            | 1,345.14  | 624.24    | 0    | -      | -      | 0    | -      | -      | 1,345.14  | 624.24    |
| 7         | 綦江污水厂            | 3201              | 3,831.26  | 2,482.36  | 2    | 47.88  | 35.69  | 59   | 41.10  | 7.18   | 3,920.24  | 2,525.23  |
| 8         | 丰都北岸污水厂          | 534.2             | 1,677.57  | 1,617.91  | 1    | 7.95   | 7.95   | 9    | 37.70  | 37.62  | 1,723.22  | 1,663.49  |
| 9         | 丰都高镇污水厂          | 1168.6            | 902.98    | 833.77    | 1    | 10.09  | 7.15   | 15   | 5.30   | 1.52   | 918.38    | 842.44    |
| 10        | 丰都包鸾污水厂          | 152               | 320.01    | 309.77    | 1    | 0.47   | 0.27   | 8    | 2.65   | 2.25   | 323.13    | 312.28    |
| 11        | 秀山污水厂            | 535               | 2,395.62  | 1,931.64  | 1    | 68.19  | 42.24  | 0    | -      | -      | 2,463.80  | 1,973.89  |
| 12        | 石龙污水厂            | 23                | 25.74     | 25.22     | 0    | -      | -      | 14   | 3.78   | 0.41   | 29.52     | 25.64     |
| 13        | 高阳污水厂            | 139               | 115.96    | 97.67     | 0    | -      | -      | 3    | 0.26   | 0.01   | 116.21    | 97.68     |
| 14        | 故陵污水厂            | 359               | 131.82    | 122.57    | 0    | -      | -      | 44   | 4.87   | 2.99   | 136.69    | 125.56    |
| 15        | 石柱西沱污水厂          | 115               | 341.40    | 211.94    | 1    | 12.27  | 5.33   | 316  | 95.01  | 55.69  | 448.67    | 272.96    |
| 16        | 石柱沿溪污水厂          | 9                 | 9.52      | 7.94      | 0    | -      | -      | 13   | 24.55  | 9.40   | 34.07     | 17.34     |
| 17、<br>18 | 惠民忠兴污水厂          | 429               | 230.76    | 167.88    | 2    | 16.92  | -      | 0    | -      | -      | 247.68    | 167.88    |
| 19        | 奉节污水厂            | 212               | 319.64    | 170.49    | 0    | -      | -      | 5    | 1.74   | 1.12   | 321.38    | 171.60    |
|           | 合计               | 28552.6           | 19,232.88 | 13,600.11 | 12   | 205.08 | 116.68 | 1256 | 765.38 | 399.46 | 20,203.34 | 14,116.25 |

水投集团及其下属公司纳入评估范围的 19 处污水处理厂的设备主要为污水处理设备及其配套设备主要包括：初沉池设备、生物池设备、回流污泥泵房设备、二沉池设备、进水泵房设备、细格栅、运输车辆及办公电子设备等，由于各处污水厂建造时间不同，环境存在一定差异，其设备外观也存在较大差异。





#### 4、在建工程

截止评估基准日，纳入本次评估范围的在建工程账面值 28,959.50 万元，具体情如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 所属污水厂        | 账面值       |
|----|--------------|-----------|
| 1  | 荣昌污水厂        | 4,632.54  |
| 2  | 双桥污水厂        | 1,397.06  |
| 3  | 茶园污水厂（含广阳泵站） | 1,550.77  |
| 4  | 土主污水厂        | 994.98    |
| 5  | 酉阳污水厂        | 2,610.59  |
| 6  | 綦江污水厂        | 4,114.93  |
| 7  | 丰都北岸污水厂      | 8.69      |
| 8  | 丰都高镇污水厂      | 7.80      |
| 9  | 丰都包鸾污水厂      | 0.25      |
| 10 | 秀山污水厂        | 13,523.22 |
| 11 | 高阳污水厂        | 9.01      |
| 12 | 石柱沿溪污水厂      | 7.65      |
| 13 | 惠民忠兴污水厂      | 102.01    |
|    | 合计           | 28,959.50 |

其中未办理完竣工验收和工程结算的在建工程账面值 13,665.93 万元。

#### 5、无形资产-土地使用权

截止评估基准日，水投集团及其下属公司纳入评估范围的土地使用权系各污水处理厂建设用地及卫生防护距离用地。

其中，建设用地共计 28 宗，面积 345229 平方米，账面价值 6,126.55 万



元, 基本情况如下表:

| 序号 | 所属污水厂        | 土地权证编号                      | 土地位置                      | 用地性质 | 土地用途     | 准用年限 | 开发程度     | 面积(平方米)  |
|----|--------------|-----------------------------|---------------------------|------|----------|------|----------|----------|
| 1  | 荣昌污水厂        | 211D房地证2009字第0471号          | 重庆市荣昌县昌元镇七宝岩村一社           | 划拨   | 基础设施     | 无限年期 | 五通一平     | 33330    |
| 2  | 双桥污水厂        | 渝(2021)大足区不动产权第000056866号   | 重庆市双桥经开区龙潭子街道太平5社         | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 21451    |
| 3  |              | 渝(2021)大足区不动产权第000055219号   | 重庆市双桥经开区龙潭子街道太平5社         | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 2068     |
| 4  | 茶园污水厂(各户阳泵站) | 106D房地证2010字第00170号         | 南岸区迎龙镇四坪村老屋村民小组           | 划拨   | 工业用地     | 无限年期 | 五通一平     | 40655    |
| 5  |              | 未办理产权证                      | 南岸区峡口镇河堤                  | 划拨   | 工程用地     | 无限年期 | 五通一平     | 717.22   |
| 6  |              | 未办理产权证                      | 广阳镇明月村明月组                 | 划拨   | 建设用地     | 无限年期 | 五通一平     | 6225     |
| 7  | 土主污水厂        | 104D房地证2010字第00702号         | 沙坪坝区土主镇向家村                | 划拨   | 水工建设用地   | 无限年期 | 五通一平     | 39583    |
| 8  | 百阳污水厂        | 315房地证2008字第01029号          | 百阳县钟多镇城南社区六组              | 划拨   | 公用设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 27334    |
| 9  | 西彭污水厂        | 105D房地证2012字第00389号         | 九龙坡区西彭镇泥壁村6社              | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 20094.2  |
| 10 | 綦江污水厂        | 綦国用(2004)第326号              | 綦江县古南镇铁塔新村弯滩子             | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 34960    |
| 11 | 丰都北岸污水厂      | 306房地证D2007字第02466号         | 丰都县名山镇双桂街7号               | 划拨   | 工业用地     | 无限年期 | 五通一平     | 14355    |
| 12 |              | 丰都县(2016)划拨字第012号(无权证)      | 名山组团A分区A-13.14.16地块       | 划拨   | 排水用地     | 无限年期 | 五通一平     | 635      |
| 13 | 丰都高家镇污水厂     | 房地合一、权证编号见房卷6个证             | 丰都县高家镇川祖社区临江东路555号        | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 6358.34  |
| 14 |              | 丰都县(2018)划拨字第004号(无权证)      | 高家镇川祖路                    | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 1484     |
| 15 | 丰都包鸾污水厂      | 渝地(2018)划拨(丰都)第009号(无权证)    | 包鸾镇龙升居委会、包鸾村              | 划拨   | 公共基础设施用地 | 无限年期 | 五通一平     | 5820     |
| 16 | 秀山污水厂        | 未办理产权证                      | 秀山中和镇牛石村                  | 划拨   | -        | 无限年期 | 五通一平     | 25494    |
| 17 |              | 未办理产权证                      | 秀山中和镇牛石村                  | 划拨   | -        | 无限年期 | 五通一平     | 12849    |
| 18 | 巴南石龙污水厂      | 未办理产权证                      | 石龙镇大桥村梨树湾社                | 划拨   | 建设用地     | 无限年期 | 五通一平     | 1925     |
| 19 |              | 未办理产权证                      | 石龙镇大桥村关口社                 | 划拨   | 建设用地     | 无限年期 | 五通一平     | 705      |
| 20 |              | 未办理产权证                      | 石龙镇大桥村梨树湾社                | 划拨   | 建设用地     | 无限年期 | 五通一平     | 992      |
| 21 | 云阳高阳污水厂      | 310房地证2006字第01264号          | 云阳县高阳镇(污水处理厂)红庙村现乐公村三组蚂蟥沟 | 划拨   | 公用设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 6536.9   |
| 22 | 云阳敦陵污水厂      | 310房地证2006字第01263号          | 云阳县敦陵镇(污水处理厂)高坪村三组        | 划拨   | 公用设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 4420.55  |
| 23 | 石柱西沱污水厂      | 石柱县房地证2009字第001062号         | 石柱县西沱镇阳梁岭                 | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 9207.93  |
| 24 | 石柱沿溪污水厂      | 石柱县房地证2010字第002307号         | 石柱县沿溪镇滨江社区集中组             | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 5400.12  |
| 25 |              | 石柱县房地证2010字第002309号         | 石柱县沿溪镇滨江路                 | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平五通一平 | 702      |
| 26 | 惠民忠兴污水厂      | 202房地证2014字第033459号、033471号 | 巴南区惠民镇春林院泰组118号及其附1号      | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 11395.47 |
| 27 |              | 202房地证2014字第033455号、033456号 | 巴南区南彭巨龙桥村15组62、63号        | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 5131     |
| 28 | 奉节污水厂        | 未办理产权证                      | 奉节县公平镇李家堤居委会1、2组          | 划拨   | 公共设施用地   | 无限年期 | 五通一平     | 5400.27  |
| 合计 |              |                             |                           |      |          |      |          | 345229   |

卫生防护距离用地2宗, 账面价值8420.57万元。位于茶园污水厂及秀山污水厂。

## 6、无形资产-其他无形资产

截止评估基准日, 酉阳污水处理厂拥有两项其他无形资产, 分别为编程软件和监控软件, 其中编程软件账面原值1.52万元, 账面净值为零; 监控软



件账面原值 29.63 万元，账面净值 2.60 万元；石柱西沱污水厂拥有一项其他无形资产，主要系信息软件，其账面原值 0.38 万元，账面净值 0.38 万元。

(二) 债务:

截止评估基准日，纳入评估范围经审计后的债务情况如下:

金额单位: 人民币万元

| 序号    | 所属污水厂        | 债务账面值  |
|-------|--------------|--------|
| 1     | 荣昌污水厂        | 0.57   |
| 2     | 双桥污水厂        | 2.98   |
| 3     | 茶园污水厂(含广阳泵站) | -      |
| 4     | 土主污水厂        | 4.50   |
| 5     | 酉阳污水厂        | -      |
| 6     | 西彭污水厂        | 3.20   |
| 7     | 綦江污水厂        | 37.59  |
| 8     | 丰都北岸污水厂      | 0.59   |
| 9     | 丰都高镇污水厂      | 1.56   |
| 10    | 丰都包鸾污水厂      | 0.83   |
| 11    | 秀山污水厂        | 129.73 |
| 12    | 石龙污水厂        | -      |
| 13    | 高阳污水厂        | -      |
| 14    | 故陵污水厂        | 0.77   |
| 15    | 石柱西沱污水厂      | 1.93   |
| 16    | 石柱沿溪污水厂      | 0.18   |
| 17、18 | 惠民忠兴污水厂      | 3.98   |
| 19    | 奉节污水厂        | -      |
|       | 合计           | 188.41 |

上述债务由水投集团及其下属公司申报、经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所审计并出具《重庆市水利投资(集团)有限公司污水项目债权债务价值专项审核报告》[XYZH/2021CQAA10012], 本次以水投集团





及其下属公司申报并经审计后的数据为准。

评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估水投集团及其下属公司拟转让实物资产及债务所涉及的污水处理厂资产、负债市场价值。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，评估目的系水投集团及其下属公司拟转让实物资产及债务所涉及的污水处理厂资产、负债市场价值，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

本项目评估基准日为 2020 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

委托人提供的《关于市水投集团和重庆水务股份主城供水区域划分及相关问题会议纪要》（2019-72）和《关于重庆水务股份公司与市水投集团供排水资产移交转让有关工作会议纪要》（2020-89）。

(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、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 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、《企业国有资产交易监督管理办法》（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）；
- 12、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》；
- 13、《重庆市企业国有资产评估暂行管理办法》（渝国资[2007]20 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、《重庆市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有关事项的通知》（渝国资〔2018〕373号）；

16、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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

4、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；

5、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

8、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

9、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

16、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



水投集团及其下属公司提供的房地产产权证书、车辆行驶证、资产购买合同等资产权属证明。

### (五) 取价依据

#### 1、房屋构筑物

(1) 2018年《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》、《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》2020年第8期；

#### 2、设备

(1) 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；

(2) 中国机械工业出版社出版的2020年《机电产品价格信息查询系统》；

(3) 评估机构收集的设备采购合同、竣工结算书、工程竣工财务决算审核报告、发票等资料；

(4) 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、无形资产-土地使用权

(1) 《重庆市征地补偿安置办法》（重庆市人民政府令第55号）；

(2) 重庆市物价局《重庆市财政局关于重新核定重庆市国土资源和房屋管理系统土地、矿产行政事业性收费标准的通知》（渝价[2001]346号）；

(3) 《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）；

(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）；

（6）《重庆市巴南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》（巴南府发[2013]158号）；

（7）《云阳县人民政府关于公布执行全县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（云阳府发[2016]38号）；

（8）《云阳县人民政府关于调整征地补偿安置标准有关事项的通知》（云阳府发[2013]66号）；

（9）《云阳县人民政府关于云阳县全面推行土地房屋征收住房货币化安置的通知》（云阳府发[2016]43号）；

（10）《丰都县人民政府关于公布全县城镇土地级别和基准地价的通知》（丰都府发[2016]19号）；

（11）《丰都县人民政府关于调整征地补偿政策有关事项的通知》（丰都府发[2013]19号）；

（12）《酉阳土家族苗族自治县人民政府关于公布酉阳自治县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（酉阳府发[2016]23号）；

（13）《酉阳土家族苗族自治县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》（酉阳府发[2013]44号）；

（14）《石柱土家族苗族自治县人民政府关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（石柱府发[2016]43号）；

（15）《石柱土家族苗族自治县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》（石柱府发[2013]63号）；

（16）《重庆市荣昌区人民政府关于公布荣昌区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（荣昌府发[2016]26号）；

（17）《荣昌县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》（荣昌府发[2013]51号）；

（18）《奉节县人民政府关于公布奉节县国有建设用地使用权土地级别



和基准地价的通知》（荣昌府发[2016]49号）；

（19）《奉节县人民政府关于进一步调整征地拆迁补偿安置标准有关事项的通知》（奉节府发[2013]135号）；

（20）评估机构收集的与本次土地使用权评估有关的其他询价及调查资料。

#### 4、其他资产

（1）评估人员调查获取的市场相关价格信息资料；

（2）评估人员收集的其它相关评估信息资料。

#### 5、综合性取价依据

（1）中国人民银行公布的存贷款利率；

（2）同花顺 ifind 金融终端查询数据；

（3）相关税收法规及税率；

#### （六）其他依据

1、水投集团及下属公司提供的各类《资产评估申报明细表》；

2、水投集团及下属公司提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法三种基本方法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

#### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。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

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。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、成本法

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本(重置成本),然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (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历史或现行途径及相应的成本资料。

### (二) 评估方法的选用

在评估过程中,评估人员根据各项资产的类型和特点,分别采用适宜的评估方法,具体如下:

#### 1、存货

本次评估的存货为各污水厂原材料及设备备品备件,其特点为品种较多,单位价值小,账面值已包括购买价格、运杂费、合理损耗等费用,与重置成本所包含的内容相同,故采用重置成本法对其进行评估。

#### 2、房屋构筑物

由于本次评估范围为市场交易不活跃及公益性的污水厂生产用房、处理池、管网及相应的构筑物,因在目前市场上难以找到可比交易案例,故评估



人员无法采用市场法进行评估；因难以预测它们的预期净收益，故无法采用收益法进行评估；由于这些建（构）筑物截止评估基准日的重置价格资料较易取得，故采用重置成本法评估。

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：

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

$$\text{重置全价} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

$$\text{重置单价} = (\text{前期工程费用} + \text{其他工程费用} + \text{建安工程费用}) \times (1 + \text{资金成本率})$$

重置单价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本。其中土地使用权单独评估。

### 3、设备

纳入本次评估范围的设备主要为污水处理设备、车辆及电子办公设备。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备现行购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

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

$$\text{机器设备重置全价} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费} + \text{调试费} + \text{技术服务费} + \text{其他费用} + \text{资金成本费用}$$

$$\text{车辆重置全价} = \text{车辆重置购价} + \text{购置税} + \text{牌照手续等其他费用}$$

$$\text{电子设备重置全价} = \text{设备购置价格}$$

### 4、在建工程

对在建工程中已办理工程结算和和财务决算，并投入使用但未转固的污水项目，本次根据产权人提供的实物明细进行评估；对在建工程中待核销已





停止建设的污水项目前期费用，本次将其评估为零；对在建工程中正在建设或已投入试运行但尚未正式验收和结算的污水项目，考虑到其尚未正式验收或结算，其后续支出具有一定的不确定性，本次以核实后的账面值确定评估值。

#### 5、无形资产-土地使用权

根据“城镇土地估价规程”（GB/T18508-2014），宗地地价评估的基本估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等，其中公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法及标定地价系数修正法。市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区；收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价；剩余法适用于投资开发或再开发潜力的土地估价。成本逼近法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例较少的地区的土地价格评估。基准地价系数修正法适应于基准地价覆盖区域内的宗地的估价。

对估价方法的选择，应利用估价人员调查的有关资料，按照估价规程要求，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点（用地性质）以及估价目的等选择适当的估价方法。

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、评估对象所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定采用市场比较法和成本逼近法进行估价。

##### ① 市场比较法

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

对于无法办理权证的卫生防护距离用地，本次以其账面值进行综合摊销后的摊余价值作为评估值。

## 6、无形资产-其他无形资产





纳入本次评估范围的其他无形资产主要系业务用软件及系统，本次评估对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定重置成本，同时参照其更新趋势确定贬值率，计算评估价值，具体公式：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

## 7、债务

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

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，在核实的基础上以经审计的账面值确定评估值。

### （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、评估程序实施过程和情况

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、产权持有人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、函证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、由水投集团及其下属单位所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、水投集团及其下属单位合法拥有、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。

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

截止评估基准日，评估人员对委托评估的实物资产及债务选用了适当的方法进行评估，委估资产的市场价值为 149,836.83 万元（大写人民币：壹拾肆





亿玖仟捌佰叁拾陆万捌仟叁佰元整)、委估负债的市场价值为 188.41 万元(大写人民币:壹佰捌拾捌万肆仟壹佰元整),委估实物资产评估结果含增值税。

评估结果汇总如下表:

### 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 8 月 31 日

产权持有人: 重庆市水利投资(集团)有限公司及其下属公司

金额单位: 人民币万元

| 项 | 目           | 账面价值       | 评估价值       | 增减值       | 增值率%         |
|---|-------------|------------|------------|-----------|--------------|
|   |             | A          | B          | C=B-A     | D=C/A × 100% |
| 1 | 存货          | 70.29      | 102.32     | 32.03     | 45.57        |
| 2 | 固定资产        | 92,806.32  | 101,417.83 | 8,611.51  | 9.28         |
| 3 | 在建工程        | 28,959.50  | 22,652.18  | -6,307.32 | -21.78       |
| 4 | 无形资产-土地使用权  | 14,547.12  | 25,660.12  | 11,113.00 | 76.39        |
| 5 | 无形资产-其他无形资产 | 2.98       | 4.38       | 1.40      | 46.96        |
| 6 | 资产总计        | 136,386.21 | 149,836.83 | 13,450.62 | 9.86         |
| 7 | 债务          | 188.41     | 188.41     | 0.00      | 0.00         |
| 8 | 负债合计        | 188.41     | 188.41     | 0.00      | 0.00         |
|   | 净额          | 136,197.80 | 149,648.42 | 13,450.62 | 9.88         |

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估资产增值 13,450.62 万元,主要增值原因如下:

1、固定资产账面值 92,806.32 万元,评估值 101,417.83 万元,评估增值 8,611.51 万元,增值原因为:(1)固定资产房屋构筑建成年份较早,近年来人工、材料成本不断上涨造成评估增值;(2)产权持有人申报了部分无账面值的账外管网资产。

2、在建工程账面 28,959.50 万元,评估值 22,652.18 万元,评估减值 6,307.32 万元,减值原因系部分在建工程已投入使用多年未办理财务决算转固并计提折旧,部分在建工程本次根据企业申报的实物资产明细进行评估,



故该部分在建工程价值已包含在固定资产及无形资产的评估结果中。

3、无形资产-土地使用权账面值 14,547.12 万元，评估值 25,660.12 万元，评估增值 11,113.00 万元，增值原因为：（1）土地使用权征地成本发生较早，近年来征地成本及市场价格不断上涨所致；（2）部分土地使用权账面值列示于在建工程或者已作为待摊费用计入固定资产账面值，本次对单独申报的土地使用权进行评估，因而形成增值。

### 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处置可能承担的除增值税以外的费用和税项。

(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) 利用专家工作

纳入本次评估范围的资产、负债中，其债务账面值业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计并出具《重庆市水利投资（集团）有限公司污水项目债权债务价值专项审核报告》[XYZH/2021CQAA10012]，本次以水投集团及其下属公司申报并经审计后的数据为准；水投集团及其下属公司申报的实物资产账面值未经审计，本次以水投集团及其下属公司申报为准。

(七) 纳入本次评估范围的部分房屋及土地使用权未办理产权证书，具体明细如下：

#### 房屋：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 所属污水厂        | 项数 | 面积（平方米） | 账面值      | 评估值    |
|----|--------------|----|---------|----------|--------|
| 1  | 荣昌污水厂        | 8  | 2023.22 | 937.77   | 353.89 |
| 2  | 双桥污水厂        | 9  | 1540.56 | 187.68   | 301.48 |
| 3  | 茶园污水厂（含广阳泵站） | 9  | 3594.25 | 602.92   | 768.58 |
| 4  | 土主污水厂        | 6  | 2470.8  | 290.18   | 466.28 |
| 5  | 酉阳污水厂        | 8  | 1918.46 | 220.96   | 271.19 |
| 6  | 西彭污水厂        | 6  | 1483.38 | 1,651.22 | 341.07 |
| 7  | 綦江污水厂        | 9  | 2442.34 | 612.79   | 393.14 |
| 8  | 丰都北岸污水厂      | 5  | 1925.65 | 410.06   | 390.76 |



|    |         |    |          |          |          |
|----|---------|----|----------|----------|----------|
| 9  | 丰都高镇污水厂 | 4  | 162.16   | 62.78    | 35.39    |
| 10 | 丰都包鸾污水厂 | 6  | 802.38   | 149.53   | 163.61   |
| 11 | 秀山污水厂   | 5  | 2746.6   | -        | 566.18   |
| 12 | 石龙污水厂   | 2  | 309.2    | -        | 53.76    |
| 13 | 石柱西沱污水厂 | 2  | 117.66   | 30.32    | 18.40    |
| 14 | 奉节污水厂   | 4  | 692.68   | 164.41   | 94.02    |
| 合计 |         | 83 | 22229.34 | 5,320.64 | 4,217.77 |

土地使用权:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 所属污水厂            | 项数 | 面积(平方米)  | 账面值      | 评估值      | 备注              |
|----|------------------|----|----------|----------|----------|-----------------|
| 1  | 茶园污水厂<br>(含广阳泵站) | 2  | 6942.22  | 0.00     | 612.16   |                 |
|    |                  | 1  |          | 5,459.21 | 4,254.96 | 茶园污水处理项目卫生防护区用地 |
| 2  | 秀山污水厂            | 2  | 38343    | 1,282.21 | 1,851.97 |                 |
|    |                  | 1  |          | 2,961.36 | 2,322.91 | 秀山污水厂卫生防护距离用地   |
| 3  | 丰都北岸污水厂          | 1  | 635      |          | 24.00    |                 |
| 4  | 丰都高镇污水厂          | 1  | 1484     |          | 51.64    |                 |
| 5  | 丰都包鸾污水厂          | 1  | 5820     | 106.80   | 213.01   |                 |
| 6  | 石龙污水厂            | 3  | 3622     |          | 185.81   |                 |
| 7  | 奉节污水厂            | 1  | 5400.27  |          | 258.67   |                 |
| 合计 |                  | 13 | 62246.49 | 9,809.58 | 9,775.14 |                 |

①重庆市东部水务技术开发有限公司申报纳入本次评估范围的广阳污水厂土地使用权面积 6225 平方米, 根据《重庆市人民政府关于南岸区实施城市规划建设农用地转用和土地征收的批复》(渝府地[2014]804号), 批准广阳污水厂征收广阳镇明月村明月组、新六村新房子组集体农用地 0.6225 公顷; 根据《重庆市南岸区征地办公室关于支持广阳镇污水处理厂征地手续的





复函》（南岸征办[2014]92号），广阳污水厂存在未批先征（2011年实施，2014年批准），少批多征（批准9.3375亩。实际征地21.146亩，包括道路用地）的情况，建议重庆市东部水务技术开发有限公司到土地使用权主管部门接受处理或提请区政府召开专题会议研究相关事项。

根据《重庆市南岸区国土资源管理分局关于广阳镇污水处理厂用地有关事项的报告》（南岸国土文[2015]116号），项目2011年实施占地补偿时，补偿面积约21亩，其中道路用地11.7亩，道路用地尚无用地批准文件，规划用途为工业用地，根据重庆市东部水务技术开发有限公司的请示，拟将进场道路纳入污水处理厂项目中，申请将工业用地调整为市政设施用地，按项目办理规划许可，完善征地手续，重庆市东部水务技术开发有限公司本次暂未将上述道路用地11.7亩纳入评估范围。

②重庆市城南水利发展有限公司申报纳入本次评估范围的石龙污水厂未办证土地使用权面积共计3622平方米，其中922平方米土地使用权未办理征地批复手续，但已实施征地补偿及勘测定界，本次暂按划拨性质对其进行评估，若将来该土地使用权无法取得征地批复及完善产权手续，应相应调整评估结论。

③本次评估是以水投集团及其下属公司对上述房屋建筑物及土地使用权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。评估人员和水投集团及其下属公司固定资产管理人员到现场进行了查勘，但未对房屋的建筑面积和土地使用权面积进行专业测量。对于上述未办产权证的房屋及土地使用权以水投集团及其下属公司申报的面积来确定，若将来有权部门核实的面积与之有差异，则按有权部门核实的面积为准并加以调整。

（八）纳入本次评估范围的部分房屋及土地使用权证载权利人与产权持



有人不一致，根据水投集团提供的情况说明，该部分房屋及土地使用权权属水投集团。具体明细如下：

房屋：

| 序号 | 权证编号                | 房屋名称            | 结构 | 面积<br>(平方米) | 证载权利人              | 产权持有人           | 所属污水厂   |
|----|---------------------|-----------------|----|-------------|--------------------|-----------------|---------|
| 1  | 310房地证2006字第01264号  | 脱水机房            | 混合 | 75.6        | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 高阳污水厂   |
| 2  | 310房地证2006字第01264号  | 综合楼             | 混合 | 257.13      | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 高阳污水厂   |
| 3  | 310房地证2006字第01264号  | 发电机房            | 混合 | 91.8        | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 高阳污水厂   |
| 4  | 310房地证2006字第01263号  | 污泥脱水机房          | 混合 | 75.6        | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 故陵污水厂   |
| 5  | 310房地证2006字第01263号  | 变配电及发电机房        | 混合 | 91.8        | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 故陵污水厂   |
| 6  | 310房地证2006字第01263号  | 综合楼             | 混合 | 257.13      | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 故陵污水厂   |
| 7  | 202房地证2014字第033471号 | 污泥脱水加药间<br>鼓风机房 | 砖混 | 260.51      | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 8  | 202房地证2014字第033459号 | 综合楼配电间          | 砖混 | 426.32      | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 9  | 202房地证2014字第033455号 | 综合楼配电间          | 砖混 | 305.58      | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 10 | 202房地证2014字第033456号 | 鼓风机加药间          | 砖混 | 95.1        | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |

土地使用权：





| 序号 | 权证编号                | 宗地名称           | 土地用途   | 面积<br>(平方米) | 证载权利人              | 产权持有人           | 所属污水厂   |
|----|---------------------|----------------|--------|-------------|--------------------|-----------------|---------|
| 1  | 211D房地证2009字第0471号  | 荣昌污水厂一期用地      | 基础设施   | 33330       | 重庆渝荣水务有限公司         | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 荣昌污水厂   |
| 2  | 106D房地证2010字第00170号 | 茶园污水处理项目厂区建设用地 | 工业用地   | 40655       | 重庆市东部水务技术开发有限公司    | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 茶园污水厂   |
| 3  | 315房地证2008字第01029号  | 酉阳污水厂          | 公用设施用地 | 27334       | 酉阳水利水电实业开发有限公司     | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 酉阳污水厂   |
| 4  | 綦国用(2004)第326号      | 綦江污水宗地         | 公共设施用地 | 34960       | 重庆市水务控股(集团)有限公司    | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 綦江污水厂   |
| 5  | 310房地证2006字第01264号  | 高阳污水厂          | 公用设施用地 | 6536.9      | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 高阳污水厂   |
| 6  | 310房地证2006字第01263号  | 故陵污水厂          | 公用设施用地 | 4420.55     | 重庆市三峡水务云阳县排水有限责任公司 | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 故陵污水厂   |
| 7  | 石柱县房地证2010字第002307号 | 厂房             | 公共设施用地 | 5400.12     | 重庆市水务控股(集团)有限公司    | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 石柱沿溪污水厂 |
| 8  | 石柱县房地证2010字第002309号 | 污水提水泵房         | 公共设施用地 | 702.00      | 重庆市水务控股(集团)有限公司    | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 石柱沿溪污水厂 |
| 9  | 202房地证2014字第033459号 | 惠民污水厂占地        | 公共设施用地 | 11395.47    | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 10 | 202房地证2014字第033471号 | 惠民污水厂占地        | 公共设施用地 |             | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 11 | 202房地证2014字第033455号 | 忠兴污水厂占地        | 公共设施用地 | 5131        | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |
| 12 | 202房地证2014字第033456号 | 忠兴污水厂占地        | 公共设施用地 |             | 重庆市城南水利发展有限公司      | 重庆市水利投资(集团)有限公司 | 惠民忠兴污水厂 |

(九) 经评估人员调查了解, 丰都北岸污水厂已办证土地使用权面积14355平方米(产权证号: 306房地证D2007字第02466号), 其中约992平方米现被其他单位占用, 产权持有人正在与其沟通占用土地使用权的搬迁问题。

(十) 部分污水厂在建工程为已竣工验收或办理工程结算、投入使用但尚未转固污水项目, 企业未将在建工程账面价值分配到各固定资产明细中, 故该部分固定资产无账面值, 其账面值仍包含于在建工程中。本次根据各污水厂提供的在建工程对应固定资产明细进行评估。

(十一) 纳入本次评估范围的尚未竣工验收或尚未办理工程结算的污水



工程项目账面金额为 13,665.93 万元，考虑到其尚未正式验收或结算，其后续支出具有一定的不确定性，本次暂按账面值进行保留，待工程结算及财务决算办理完毕后再由委托人根据需要，对其按实物明细进行评估，同时根据评估结果对本次交易对价作相应调整。

(十二) 截止评估基准日，酉阳污水处理厂“污水二、三级管网扩建工程”账面值 3,370.96 万元。根据酉阳土家族苗族自治县城市管理局和酉阳水利水电实业开发有限公司（重庆市水利投资（集团）有限公司全资子公司）签订的《市政设施移交协议》和评估人员访问交接双方经办人员了解到，该部分资产现已移交酉阳土家族苗族自治县住房和城乡建设委员会管理，但根据移交接受方酉阳土家族苗族自治县城市管理局出具的说明，上述管网所有权仍属酉阳水利水电实业开发有限公司，本次未考虑该因素对评估结论的影响。

(十三) 本次以水投集团及其下属公司申报的实物资产数量为基础进行评估，评估人员对实物资产进行了必要的核实，鉴于评估专业的限制以及交付时点与评估基准日的差异，若交易双方实际交付时清点的实物数量与申报评估数量有差异，应以实际清点数量为准并对评估结论进行相应调整。

(十四) 本报告按评估基准日委托评估实物资产的实物状态测算评估，未考虑可能隐含的工程质量问题对评估结论的影响。

(十五) 由于水投集团及其下属公司申报评估资产的资金来源较为复杂，且存在部分工程由代理业主修建的情况，本次评估以水投集团申报的权属关系为准。

(十六) 对委估资产负债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。





(十七) 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。

(十八) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差，请通过本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

上述有关事项，可能会对资产评估值产生影响，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 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2021 年 2 月 8 日。

重庆华康资产评估土地房地产  
估价有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



中国\*重庆

二〇二一年二月八日