

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水
有限责任公司拟转让其所拥有的

部分供水资产评估项目

资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1692 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇二一年一月十二日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	8
一、委托人、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	8
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告的使用限制说明	37
十三、资产评估报告日	38
资产评估报告附件.....	40

声明

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

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司

拟转让其所拥有的部分供水资产评估项目

资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第 1692 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受重庆水务集团股份有限公司和重庆市水利投资（集团）有限公司共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让其所拥有的部分供水资产在 2020 年 8 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、评估目的：根据《关于重庆水务股份公司与市水投集团供排水资产移交有关工作会议纪要》（重庆市国有资产监督管理委员会：会议纪要 2020-89），重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让其所拥有的部分供水资产，需要对重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司的供水资产进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司于评估基准日拟转让的供水资产（包含账外资产 108 项）。

三、评估范围：重庆市自来水有限公司拟转让资产包括实物资产和无形资产，其中实物资产为存货 964 项、固定资产 1539 项、在建工程 59 项，无形资产为土地使用权 5 项；重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让供水资产具体为管道及沟槽 11 项、机器设备 2 项。具体详见委托人提供的委托评估清单。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 8 月 31 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

1、经成本法评估，重庆市自来水有限公司拟转让的供水资产账面价值为 41,081.64 万元，评估价值为 64,676.99 万元（含增值税），增值额为 23,595.35 万

元，增值率 57.44%。评估汇总情况详见下表：

重庆市自来水有限公司拟转让资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
流动资产	163.13	163.13	-	-	评估值为含 增值税价格
非流动资产	40,918.51	64,513.86	23,595.35	57.66	
固定资产	31,049.39	54,334.63	23,285.24	74.99	
在建工程	9,312.57	9,312.57	-	-	
无形资产	556.55	866.66	310.11	55.72	
其中：无形资产—土地使用权	556.55	866.66	310.11	55.72	
资产总计	41,081.64	64,676.99	23,595.35	57.44	

即重庆市自来水有限公司拟转让的供水资产于评估基准日的评估值为**64,676.99**万元（含增值税）（大写为人民币陆亿肆仟陆佰柒拾陆万玖仟玖佰元整）。

2、经成本法评估，重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让的部分供水资产账面价值为 142.56 万元，评估价值为 238.07 万元（含增值税），增值额为 95.51 万元，增值率 67.00%。评估汇总情况详见下表：

重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
非流动资产	142.56	238.07	95.51	67.00	评估值为含 增值税价格
其中：固定资产	142.56	238.07	95.51	67.00	
资产总计	142.56	238.07	95.51	67.00	

即重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让的供水资产于评估基准日的评估值为**238.07**万元（含增值税）（大写为人民币贰佰叁拾捌万零柒佰元整）。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

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

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

(三) 在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

一) 重庆市自来水有限公司

1. 土地使用权证载权利人与本次评估产权持有人不一致的情况：土主镇三圣官村（西永调节池）（沙坪坝 D 房地证 2007 字第 000443 号）、沙坪坝西永大道 120 号（104 房地证 2008 字第 014100 号）证载权利人为“重庆水务集团股份有限公司”，该两项宗地为重庆市自来水有限公司出资取得，但产权证由重庆水务集团股份有限公司集中办理至重庆水务集团股份有限公司名下，重庆市自来水有限公司和重庆水务集团股份有限公司已就该事项出具产权承诺函，承诺产权归重庆市自来水有限公司所有，无产权纠纷，故本次评估未考虑该权利瑕疵事项对评估值的影响。

2. 房屋证载权利人与本次评估产权持有人不一致的情况：沙坪坝区西永大道 120 号值班室（房产证号：104 房地证 2008 字第 014100 号），证载权利人为重庆水务集团股份有限公司；重庆四维自来水有限公司的收费室（房产证号：105 房地证 2011 字第 57755 号）、办公室（房产证号：105 房地证 2011 字第 57754 号），证载权利人为罗文国。重庆水务集团股份有限公司、罗文国已出具产权承诺函，承诺产权归重庆市自来水有限公司所有，无产权纠纷。本次评估未考虑该权利瑕疵事项对评估值的影响。

3. 纳入本次评估范围内房屋建（构）物共 26 项，总建筑面积 3108.68 平方米，

其中 23 项未取得房屋所有权证，详情如下：

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)	备注
1	九龙坡区含谷镇宋家沟抽水站	含谷	砖混	2010年5月	119.00	未办证
2	九龙坡区含谷镇石家岩抽水站	含谷	砖混	2010年5月	86.52	未办证
3	九龙坡区含谷镇友谊桥抽水站	含谷	砖混	2010年5月	123.12	未办证
4	含谷镇净龙村二社净龙水厂加药房	净龙	砖混	2010年5月	5.80	未办证
5	含谷镇净龙村二社净龙水厂观察房	净龙	砖混	2010年5月	5.04	未办证
6	含谷镇净龙村二社净龙水厂办公室	净龙	砖混	2010年5月	64.86	未办证
7	九龙坡区海兰云天上邦高尔夫值班室	上邦高尔夫	砖混	2014年10月	15.50	未办证
8	抽水房(水塔下)	重庆四维自来水有限公司	混合	1984年7月	93.13	未办证
9	柴油机房	重庆四维自来水有限公司	砖木	2010年7月	15.75	未办证
10	厕所	重庆四维自来水有限公司	砖木	2010年7月	3.00	未办证
11	值班室	重庆四维自来水有限公司	混合	2010年7月	78.00	未办证
12	院坝材料库	重庆四维自来水有限公司	砖混	2010年7月	53.45	未办证
13	收费室(无证扩建部分)	重庆四维自来水有限公司	砖混	2010年7月	8.00	未办证
14	净水药房	重庆四维自来水有限公司	砖混	2010年7月	29.60	未办证
15	加压泵房	重庆四维自来水有限公司	混合	1984年7月	151.20	未办证
16	提水站	重庆四维自来水有限公司	钢结构	1984年7月	30.16	未办证
17	值班室	重庆四维自来水有限公司	混合	1984年7月	16.78	未办证
18	含谷镇新街门面	西所-含谷	砖混	2010年5月	104.37	未办证
19	西部高新新拓展区含谷供水保障工程-机修间及仓库	西所	钢混	2018年12月	1,575.13	未办证
20	含谷镇余家堡六社余家庙水厂宿舍	西所-含谷余家庙	钢混	2010年5月	50.00	未办证
21	含谷镇余家堡六社余家庙水厂储藏室	西所-含谷余家庙	钢混	2010年5月	49.68	未办证
22	含谷镇余家堡六社余家庙水厂仓库	西所-含谷余家庙	钢混	2010年5月	55.00	未办证
23	含谷镇余家堡六社余家庙水厂办公楼	西所-含谷余家庙	钢混	2010年5月	51.48	未办证

上述房屋建筑物未办理产权证，重庆市自来水有限公司已出具产权承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷。本次评估未考虑报告出具日后办理产权登记与申报面积不一致对评估结论的影响，同时也未考虑产权办理过程中发生的相关费用对评估结论的影响。

4.净龙水厂、上邦高尔夫车间值班室、余家庙水厂所使用土地为租赁土地，且未支付评估基准日之后的租赁费用，故本次评估未纳入评估范围；

含谷镇宋家沟、友谊桥、石家岩为农村集体用地，权属无法确定，故本次评估未纳入评估范围。

5.截至本次评估清查日，纳入评估范围的构筑物存在较多地下隐蔽工程，评估人员无法对全部隐蔽工程进行详细勘察核实，仅能通过将可见工程部分与产权持有人提供的申报资料、工程结算、工程决算资料相结合来验证其隐蔽工程的数量。在核对验证后，最终按照产权持有人申报的工程量进行评估测算，产权持有人申报的工程量对其提供资料的真实性、完整性和合法性负全部责任，如产权持有人提供的资料有误，将对评估结论产生影响。

6.本次评估范围内的管道多埋于地下，分布范围较广，其可见部分较少，评估人员无法对其长度、材质、管径等进行全面核实，仅对可见部分、走向、起点和终点进行一般性核实；本次评估范围内的管道长度、材质、管径由产权持有人申报，本次评估最终按照产权持有人申报的工程量进行评估测算。

二) 重庆市歌乐山供水有限责任公司

本次评估范围内的管道多埋于地下，分布范围较广，其可见部分较少，评估人员无法对其长度、材质、管径等进行全面核实，仅对可见部分、走向、起点和终点进行一般性核实；本次评估范围内的管道长度、材质、管径由产权持有人申报，本次评估最终按照产权持有人申报的工程量进行评估测算。

(五) 其他需要披露的事项

1.本次评估结论包含增值税，同时未考虑资产转让过程中发生的交易税费等相关费用。

2.本次在建工程按照其实体进度测算评估价值，未考虑应付而未付的工程款对评估价值的影响。

3.重庆市自来水有限公司于2019年5月31日收购了重庆四维自来水有限公司的实物资产，于2019年7月31日收购重庆市龙瀚水务有限公司的实物资产，截至评估基准日，尚未付清尾款；截止评估报告出具日，重庆市龙瀚水务有限公司收购款项已经付齐，重庆四维自来水有限公司收购款项尚未付齐。本次评估未考虑该事项的影响，将重庆四维自来水有限公司、重庆市龙瀚水务有限公司的实物资产纳入评估范围，提请报告使用人关注该事项。

4.纳入本次评估范围内的管道中，重庆市自来水有限公司有52项（重庆市自来水有限公司管道和沟槽评估明细表第1项至52项）系50-90口径管网，该类管道总长度为596447米，评估原值82,817,500.00元，评估净值64,411,800.00元。该部分管网资产系第三方无偿移交给自来水公司的资产，评估人员抽查了相关移交合同文件以确认其权属、抽样勘察了部分管网以确认其存在，在履行相关评估程序后认为该部分资产为供水所必需，与其他管网资产构成一个不可分割的有机整体，且其产权已经通过合同文件移交给重庆市自来水有限公司，因此将其纳入

评估范围进行评估。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产转让交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

本资产评估报告评估结论经委托人主管部门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 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司 拟转让其所拥有的部分供水资产评估项目 资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1692 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：

北京天健兴业资产评估有限公司接受双方的委托，按照有关法律、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，对重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让其所拥有的部分供水资产在 2020 年 8 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、产权持有人和评估合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人一概况

企业名称：重庆水务集团股份有限公司（以下简称“水务股份”）

统一社会信用代码：915000007093295592

注册地址：重庆市渝中区龙家湾 1 号

法定代表人：王世安

注册资本：480000.00 万元整

公司类型：股份有限公司（上市公司）

成立日期：2001 年 01 月 11 日

营业期限：2001 年 01 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咨询；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）。

（二）委托人二概况

企业名称：重庆市水利投资（集团）有限公司（以下简称“水投公司”）

统一社会信用代码：915000007562050060

注册地址：重庆市渝北区财富大道2号

法定代表人：祝良华

注册资本：216494.727099万元整

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2003年11月18日

营业期限：2003年11月18日至永久

经营范围：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)。

（三）产权持有人一概况

1、基本信息

企业名称：重庆市自来水有限公司

统一社会信用代码：91500000202801914L

注册地址：重庆市渝中区金汤街81号

法定代表人：代伟

注册资本：56336.56万元

实收资本：56336.56万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：自来水生产、供应。给水设备制造、安装,制水材料、管件、管材制造,流量仪表制造及修理,给水工程设计、咨询,消防器材生产、销售(凭相关审批文件执业),物业管理(凭资质证书执业),市政公用工程施工总承包叁级(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)。

成立日期：1990年05月23日

营业期限：1990年05月23日至永久

2、历史沿革

重庆市自来水有限公司始建于1932年，是重庆市国有大型企业，迄今已有80年历史。现隶属于重庆水务集团股份有限公司，是水务集团的全资子公司。主营城市公共供水，兼营给水设备、制水管件及管材制造、给水设施安装、流量仪表制造及修理、给水工程设计及咨询等业务。公司享有重庆市政府授予的供水特许经营权，主要担负着重庆市渝中区、沙坪坝区、南岸区、九龙坡区、大渡口区、北碚区等主城近500平方公里，600万人口的公共供水任务，供水覆盖率达97%。

3、公司股权结构及变更情况

产权持有人设立后，经历两次变更，具体如下：

序号	变更时间	变更事项	变更前内容	变更后内容
1	2018-05-31	负责人变更 (法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等变更) 带有*标记的为法定代表人	汤清平	代伟*
2	2017-09-15	经营范围变更 (含业务范围变更)	自来水生产、供应。给水设备制造、安装,制水材料、管件、管材制造,流量仪表制造及修理,给水工程设计、咨询,消防器材生产、销售(凭相关审批文件执业),物业管理(凭资质证书执业)。	自来水生产、供应。给水设备制造、安装,制水材料、管件、管材制造,流量仪表制造及修理,给水工程设计、咨询,消防器材生产、销售(凭相关审批文件执业),物业管理(凭资质证书执业),市政公用工程施工总承包叁级(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)。

截至评估基准日，重庆市自来水有限公司股权结构如下表所示：

股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	重庆水务集团股份有限公司	56,336.56	56,336.56	100%
	合计	56,336.56	56,336.56	100%

2018年5月31日后至评估基准日，公司股权未变更。

4、委估资产概况

本次评估范围具体为重庆市自来水有限公司申报评估的部分供水资产，主要包括实物资产及无形资产，实物资产为存货、固定资产、在建工程；无形资产为土地使用权。

（四）产权持有人二概况

1、基本信息

企业名称：重庆市歌乐山供水有限责任公司

统一社会信用代码：91500106750065794T

注册地址：重庆市沙坪坝区歌乐山镇正街 38 号

法定代表人：蒋富

注册资本：550 万元

实收资本：550 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：二次供水（按专项许可的范围及期限经营）。（以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）*（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）。

成立日期：2003 年 05 月 27 日

营业期限：2003 年 05 月 27 日至永久

2、历史沿革

重庆市歌乐山供水有限责任公司（以下简称歌水司）成立于 2003 年 5 月 27 日。系重庆市政府为解决歌乐山、中梁镇地区居民用水难问题，委托重庆市水务集团、自来水公司和沙坪坝区政府联合组建的一家供水企业。歌水司注册资本 550 万元，现有职工 72 名，日供水能力 1.7 万立方米，DN100 以上管道约 60 公里，主要负责承担歌乐山镇，中梁镇大部区域及含谷镇、白市驿镇部分区域，一个军事院校（重庆通讯学院），面积约 80 平方公里，人口约 18 万人的生活生产用水。

3、公司变更情况

产权持有人设立后，经历八次变更，具体如下：

序号	变更时间	变更事项	变更前内容	变更后内容
1	2020-01-20	地址变更（住所地址、经营场所、驻在地址等变更）	重庆市沙坪坝区歌乐山镇正街 38 号	重庆市沙坪坝区歌乐山北街 99 号 1-1-1-10

序号	变更时间	变更事项	变更前内容	变更后内容
2	2020-01-20	市场主体类型变更	有限责任公司(国有控股)(内资)	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)(内资)
3	2020-01-20	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	重庆市沙坪坝区歌乐山供水站【退出】	投资人信息变更
4	2020-01-20	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	重庆市自来水有限公司 重庆市沙坪坝区歌乐山供水站【退出】	重庆市自来水有限公司
5	2019-09-12	负责人变更(法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等变更) 带有*标记的为法定代表人	关渝	蒋富*
6	2017-05-25	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	重庆市沙坪坝区歌乐山供水站【退出】	投资人信息变更
7	2017-05-25	投资人变更(包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等)	重庆市自来水有限公司 重庆市沙坪坝区歌乐山供水站	重庆市自来水有限公司 重庆市沙坪坝区歌乐山供水站
8	2017-05-25	负责人变更(法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等变更)	李才新	关渝

截至评估基准日，重庆市歌乐山供水有限责任公司股权结构如下表所示：

股权结构表

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例
1	重庆市自来水有限公司	550.00	500.00	100%
	合计	550.00	500.00	100%

4、委估资产概况

重庆市歌乐山供水有限责任公司主要资产为机器设备及管道沟槽。

(五) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告使用者仅为资产评估委托合同约定的委托人、产权持有者及其所属单位和法律、行政法规规定的使用人使用，除此之外，本报告无其他报告使用者。

(六) 委托人和产权持有人的关系

本次评估委托人一重庆水务集团股份有限公司为委估资产拟转让方，委托人二重庆市水利投资(集团)有限公司为委估资产拟收购方，重庆市自来水有限公司及重庆市歌乐山供水有限责任公司均为委估资产的产权持有人。

重庆市自来水有限公司及重庆市歌乐山供水有限责任公司均为重庆水务集团股份有限公司的全资子公司。

二、评估目的

根据《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》（重庆市国有资产监督管理委员会：会议纪要 2020-89），重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让其所拥有的部分供水资产，需要对重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司的供水资产进行评估，本次评估目的系为上述经济行为涉及的供水资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司所拥有的部分供水资产。

（二）评估范围

重庆市自来水有限公司拟转让资产包括实物资产和无形资产，其中实物资产为存货 964 项、固定资产 1539 项、在建工程 59 项，无形资产为土地使用权 5 项；重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让供水资产具体为管道及沟槽 11 项、机器设备 2 项，具体详见下表：

重庆市自来水有限公司拟转让资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	163.13
非流动资产	40,918.51
其中：固定资产	31,049.39
在建工程	9,312.57
无形资产	556.55

项目名称	账面价值
无形资产—土地使用权	556.55
资产总计	41,081.64

重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
非流动资产	142.56
其中：固定资产	142.56
资产总计	142.56

委托人和产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

（三）重庆市自来水有限公司委估资产概况

重庆市自来水有限公司主要资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子及办公设备、存货、土地使用权、在建工程、管道沟槽及苗木、无形资产，具体情况如下：

1.净龙水厂

截至评估基准日，正常生产中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋主要为加药房、观察房、办公房等，主要为砖混结构；构筑物主要为净龙水厂-老厂(滤池)、净龙水厂-老厂（清水池）、净龙水厂平流池、净龙水厂清水池、净龙水厂专用公路、净龙水厂挡墙、净龙水厂围墙、净龙水厂沼气池、净龙水厂净化池、净龙水厂季家坡缓冲池等，主要为钢筋混凝土结构。其账面净值为 520,653.72 元。

2.沙坪坝水厂—西永车间

截至评估基准日，正常生产中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋为值班室，砖混结构；构筑物为西永高位调

节池，钢筋混凝土结构。其账面净值为 4,017,771.02 元。

机器设备：机器设备主要为电缆、RTU、GPRSModem、高强度电池柜、EP 铅酸免维护蓄电池、压力变送器、冷却水示流器、5 声道超声波流量计、防雷配电箱、视频监控及电子围栏、西永遥测系统、液位控制阀、电缆、蝶阀，分布在西永车间内；电子及办公设备为格力空调、长虹电视等，目前使用正常。其账面净值为 393,836.24 元。

土地使用权：位于土主镇三圣官村（西永调节池）、沙坪坝区西永大道 120 号。土主镇三圣官村（西永调节池）其账面净值为 1,017,228.47 元，沙坪坝区西永大道 120 号无账面值。

3.沙坪坝水厂—上邦高尔夫车间

截至评估基准日，正常生产中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋主要为值班室，主要为砖混结构；构筑物主要为调节池、围墙、挡土墙、人行道、车行道等，主要为砖混结构。其账面净值为 1,807,010.32 元。

机器设备：机器设备主要为动力电缆、低压配电柜、立式单吸多级离心泵、电动阀操控器、上邦高尔夫遥测系统、安全系统、止回阀、闸阀、电动执行器、PLC 控制柜等，目前使用正常；电子及办公设备无。其账面净值为 174,988.10 元。

4.沙坪坝水厂—含谷车间

截至评估基准日，备用中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋主要为抽水站等，砖混结构；构筑物为围墙，主要为砖混结构。其账面净值为 336,094.01 元。

机器设备：机器设备为视频监控及电子围栏，目前备用。其账面净值为 6,865.94 元。

5.沙坪坝水厂—寨山坪车间

截至评估基准日，正常生产中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋无；构筑物为挡土墙、调节池、泵房等，为混凝土结构。其账面净值为 12,794,067.06 元。

机器设备：机器设备主要为水泵、电子围栏、短路器柜、分段联络器柜、出线柜、电容柜、直流屏、水泵、电动单梁悬挂起重机、电磁流量计、视频监控系统、配电控制设备 plc 柜、监控系统、低浊度仪、电磁流量计、电子工业设备、余氯计、水泵、电机等，目前使用正常；电子及办公设备主要为冰箱、电子计算机等，目前使用正常。其账面净值为 3,783,630.34 元。

土地使用权：位于西永组团 D 分区 d12-2-2/03 地块。其账面净值为 3,037,311.29 元。

6.沙坪坝水厂一余家庙车间

截至评估基准日，备用中，其主要资产概况如下：

机器设备：其中机器设备主要为清水泵、胶版闸、止回阀等，目前备用；电子及办公设备为台式电脑，目前备用。其账面净值为 12,422.13 元。

7.西部营管所

截至评估基准日，正常生产中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋主要为宿舍（备用）、储藏室（备用）、仓库（备用）、办公楼（备用）、新街收费厅、机修间及仓库等，主要为钢混结构；构筑物为挡墙、花池、化粪池、平流池、公路、碎石公路、围墙、滤池、专用公路、清水池等（以上构筑物均备用），主要为砖混结构。其账面净值为 7,492,000.13 元。

机器设备：机器设备为预装式箱式变电站，目前使用正常；电子及办公设备主要为移动终端、台式电脑、支票打印机、磁卡打印机、自助终端机、凭证装订机、验钞机、格力空调、班台、文件柜、L 型屏风柜、沙发、投影仪、六门冰箱、双炒单调灶油气两用、硬盘录像机、枪机等，目前使用正常。其账面净值为 1,240,278.62 元。

8.沙坪坝营管所

截至评估基准日，正常生产中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋无；构筑物为含谷镇新街营业收费点(装修)、西永营业厅装饰等。其账面净值为 79,574.20 元。

机器设备：机器设备主要为远程终端、压力传感器、压力遥测装置、遥测系

统、发电机、锂电池冲击扳手等，目前使用正常；电子及办公设备主要为充电电锤、打印机、磁卡打印机、空调、台式电脑等，目前使用正常。其账面净值为703,588.66元。

9.重庆龙顺水务有限公司

截至评估基准日，正常使用中，其主要资产为管道。其账面净值为2,136,750.00元。

10.重庆市龙瀚水务有限公司

截至评估基准日，正常使用中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋无；构筑物主要为闸阀井、围墙、道路、泵房、高位水池等，其账面净值为429,650.00元

机器设备：机器设备主要为恒压变频水泵组、总闸屏、接地线、暗装单极开关等，目前使用正常，其账面净值为264,450.00元。

11.重庆四维自来水有限公司

截至评估基准日，正常使用中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋主要为收费室、办公室、抽水房、柴油机房等，主要为混合、砖木、砖混结构；构筑物主要为堡坎、围墙、公路、栏杆、水池等，主要为条石、钢混结构。账面净值为5,682,676.00元。

机器设备：机器设备主要为离心水泵及配套电机、卷扬机、电机、钢丝绳、控制柜、液位显示报警装置、一级提水站电缆、二氧化氯发生器等；车辆主要为五十铃QL1030XGDSC、货运三轮；电子设备主要为电脑、空调、验钞机、复印机、办公桌、书柜、票据打印机等。账面净值为573,000.00元。

土地使用权：位于自来水公司地块-九龙坡区铜罐驿镇建设村80号、公交总站地块-九龙坡区铜罐驿镇建设村283-7号，账面净值为1,510,950.00元。

12.铜罐水厂

截至评估基准日，正常使用中，其主要资产概况如下：

房屋建筑物（含构筑物）：房屋无，构筑物主要为水槽、涵管、绞车道、抽水轨道、抽水房、水池，主要为钢混、砖混结构。账面净值为789,884.37元

机器设备：机器设备主要为低压配电屏、变压器、电机、电缆、真空泵、二氧化氯测定仪等，电子设备主要为容声冰箱、电脑、打印机、空调、圆桌等，其账面净值为 779,024.35 元。

13. 固定资产—管道及沟槽

本次评估的管道及沟槽主要为重庆市自来水有限公司供水区域范围内的已建成投产并已办理竣工结算、财务决算的部分供水管网；管道材质主要为 PE、钢管、球墨、铸铁等，管径主要包括 DN100、DN110、DN160、DN200、DN700 等；分布于寨山坪车间、上邦高尔夫车间、西永车间、沙坪坝营管所、西部营管所、重庆龙顺水务有限公司、重庆市龙瀚水务有限公司等。其账面净值为 268,612,458.66 元。

14. 存货

存货包括原材料，为企业所拥有的管道、水表及法兰等。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。分布于西部营管所，其账面净值为 1,631,347.38 元。

15. 在建工程

在建工程为在建—土建，重庆市自来水公司的主要为中梁采煤沉陷区供水工程、中梁山采煤沉陷区供水工程(二期)、中梁山采煤沉陷区农村一户一表改造工程、二环聚居区西永至歇马段供水管网工程、台资园供水工程；北碚水厂回龙坝主要为回龙坝村委会至龙海路口应急供水工程、罗家坝桥至回龙坝村委会应急供水工程、回龙坝高压应急供水管道工程、西溪桥至罗家坝桥应急供水工程、回龙坝片区用户水表更换及改造、回龙坝应急供水二次加压工程、回龙坝五云山村户表改造工程等；北碚水厂青凤工业园主要为青凤工业园纵二路给水管道工程、六九 0 五厂至歇马镇农贸市场 DN500 给水管道工程、重庆乾凤锻造有限公司至六九 0 五厂 DN500 给水管道工程、珣渝府至重庆乾凤锻造有限公司 DN500 给水管道工程、青凤工业园碚青路 DN400 给水管道工程等；西部营管所的主要为 B-10 丰文西路、B-19 横七路 DN300 给水管道工程（二环聚居区互联管道工程）【2019-003】(计划外新增)、九龙园站 DN500 给水管道迁建工程【2019-034】、白市驿片区供水转换工程【2020-097】（2020 年新增）、铜罐驿片区供水转换工程【2020-098】（2020 年新增）、铜罐驿片区配合环境整治水表改造工程（碱胺厂老家属区）【2020-101】、

一纵线至香驿路 D529 管道新建工程【2020-035】、寨山坪加压站出水扩能 DN600 管道工程【2020-040】、贝迪水厂关停配套 DN600 管道工程【2020-043】等项目中投资费用。其账面净值为 93,125,674.55 元。

（四）重庆市歌乐山供水有限责任公司委估资产概况

重庆市歌乐山供水有限责任公司主要资产为机器设备及管道沟槽等，截至评估基准日，正常生产中，其主要资产概况如下：

机器设备遥测系统更新低功耗终端及养鸡场堡遥测安防系统，目前使用正常。其账面净值为 58,357.49 元。

本次评估的重庆市歌乐山供水有限责任公司管道及沟槽主要为供水区域范围内的已建成投产并已办理竣工结算、财务决算的部分供水管网；管道材质主要为球墨、铸铁等，管径主要包括 DN100、DN108、DN200、等；分布于营管科、输配水公共等。其账面净值为 1,367,283.25 元。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《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》（重庆市国有资产监督管理委员会：会议纪要 2020-89）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，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. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3. 《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

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. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订）；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号，经财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

11. 《关于调整增值税税率的通知（（财税〔2018〕32 号））》；

12. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

13. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；

14. 其它相关的法律法规文件。

（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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
4. 房屋所有权证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；

（五）评估取价依据

1. 产权所有者提供的《资产评估申报表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文）；
3. 《国家发展改革委、建设部关于〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）；
4. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计

价格[2002]1980)；

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

6. 产权持有者提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料；

7. 《重庆市财政局关于重庆市城市建设投资(集团)有限公司提请管理费用问题的批复》(渝财建[2012]268号)；

8. 《重庆工程造价信息》(2020年)；

9. 《重庆市建筑工程计价定额》(CQJZDE-2018)；

10. 《重庆市装饰工程计价定额》(CQZSDE-2018)；

11. 《重庆市建设工程费用定额》(CQFYDE-2018)；

12. 《基本建设财务管理规定》(财建[2016]504号)；

13. 《机电产品价格信息网》；

14. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195号)；

15. 《重庆市耕地开垦费、耕地闲置费、土地复垦费收取与使用管理办法》(重庆市人民政府令第54号)；

16. 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知；

17. 评估对象所在地区类似房屋的造价信息；

18. 评估人员实地踏勘、记录等资料；

19. 企业提供的相关工程预决算资料；

20. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

21. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

22. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；

23. 评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率(LPR)及外汇汇率；

24. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

25. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公

司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

26. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

（二）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估范围为：重庆市自来水有限公司拟转让资产为 4 个水厂及 2 个营管所的供水资产（具体为：沙坪坝水厂、沙坪坝营管所、西部营管所、北碚水厂、重庆四维自来有限公司、铜罐水厂），包括实物资产和无形资产，其中实物资产为存货 964 项、固定资产 1539 项、在建工程 59 项，无形资产为土地使用权 5 项；重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让供水资产具体为管道及沟槽 11 项、机器设备 2 项，具体详见委托人提供的委托评估清单。

由于上述委估资产不包括货币资金、人力资源、客户资源、特许经营权、负债等，因此无法作为资产组单独产生现金流，故不适宜采用收益法进行评估。

由于上述委估资产主要为重庆市自来水有限公司、重庆市歌乐山供水有限责任公司所拥有的供水资产，难以在相同或近似区域内获取具有可比性的市场交易案例，故不适宜采用市场法进行评估。

由于委估资产基础资料较易搜集取得，文件支撑较可靠，数据可验证性和可操作性较强，适用范围较广，评估专业人员较容易获得相关资产的重置全价，且资产的性能状态和技术状况可通过现场勘查和了解获得，故本次评估适宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用了成本法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）成本法

成本法，是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法的总称。各类资产的评估过程说明如下：

1. 流动资产的评估

产权持有人流动资产为存货。

存货：主要包括原材料、在库周转材料等，采用成本法进行评估，按清查盘点结果分类，经评估人员核实，原材料及在库周转材料账面价值均已包含进项税。原材料、在库周转材料的评估采用市场法：按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。纳入本次评估范围的材料购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此，本次评估以核实后账面值确认评估值。

2. 非流动资产的评估

（1）房屋建筑物（构筑物）

根据现有资料和评估目的的要求，本次评估范围内的房屋建筑物为自来水处理的配套用房，在目前非完全市场竞争和市场化程度较低的机制下，难以找到相同或类似的资产交易或租赁案例进行比较，而在目前工程造价信息公开的条件下，采用成本法更能反映此类资产的价值；因此对委估房屋建筑物及构筑物采用成本法进行评估。

计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造

价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

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

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

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

③评估值的计算

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

(2) 管网工程

纳入本次评估范围管道沟槽具体为自来水管网及中水管网，本次按照成本法进行评估，其评估公式为：

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

$$\text{重置全价} = \text{综合建安工程费用} (\text{含税}) + \text{前期费用及其它费用} + \text{资金成本}$$

A. 重置全价的确定

a. 对于综合建安工程费用的估算

本次评估中综合建安工程费用主要由材料及工程费用构成。材料价格根据近期出版的《重庆市工程造价信息》及工程定额综合确定，工程量主要根据管网设

计图纸及工程结算资料及类似工程综合确定，工程费用根据工程定额确定。

b. 前期费用及其他费用的确定

对于管道沟槽，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

c. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

B. 成新率的确定

本次评估对象为管网工程，其成新率按照年限成新率确定，计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

C. 评估值的估算

评估值=重置全价×成新率

(3) 设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。对于纳入本次评估范围的正常使用中的设备，均能满足重庆市自来水有限公司日常经营需要，故设备不存在功能性和经济性贬值。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。其计算公式：

评估价值=重置全价×综合成新率

不同类型设备的评估步骤如下：

1) 机器设备的评估

① 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价（含税）+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

对专用、大型设备，评估人员通过查阅《2020年机电产品价格信息查询系统》、近期购置设备合同、电话和传真向设备原主要生产厂家或销售商家询价等方式综合确定。

对国产小型设备，通过查询《2020年机电产品价格信息查询系统》、《中国机电产品销售网》结合评估基准日的市场价确定其购价。

对电子及办公设备、办公设备参考网络报价、《电脑周报》、《办公设备及家用电器报价》等杂志报价并结合当地市场行情询价确定。

A 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

B 运杂费

评估人员根据设备生产销售企业与各设备使用单位运距、设备体积的大小(能否用集装箱、散装)、设备重量、价值(贵重，价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C 设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需设备基础的设备，不考虑基础费。对于管道费用已在固定资产中单独列示的，不再考虑管网费用。

D 安装调试费

设备安装调试费根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准据实确定。

E 前期及其他费用

按国家有关规定执行，对大型设备监理费、工艺设计费、建设单位管理费等据实分摊在设备费用中。

F 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

②综合成新率的确定

A 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率}=\text{勘察成新率}\times 0.6+\text{理论成新率}\times 0.4$$

a 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限(或尚可使用年限)和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用的年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

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

③评估值的计算

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

2)电子及办公设备的评估

①电子及办公设备重置全价的确定

电子及办公设备多为企业办公用家具、电脑、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子及办公设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

成新率计算公式如下：

$$\text{成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\%$$

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子及办公设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

3) 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 未完工项目未完工仍在建部分，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

2) 已完工已结算项目

对于已完工已结算项目，根据其在建工程结算报告登载工程量，加上其实际发生的费用作为评估值。

3) 已完工未结算项目

对于已完工未结算项目，根据经产权持有者审核确定的施工单位在评估基准日所申报的工程量，加上其实际发生的费用作为评估值。

4) 无形资产

1) 无形资产—土地使用权

根据委估宗地的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合委估宗地所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于委估宗地土地使用权价格的评估方法。

本次委估宗地分为划拨土地使用权和出让土地使用权，用途为公共设施用地和工业用地，评估中均设定用途均为工业用地。

①划拨土地使用权

委估宗地为位于重庆市主城区的划拨公共设施用地，具体为水池处理用地及值班室，由于不能单独产生收益，不宜采用收益法估价；

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》，选用市场比较法估价时应选择与委估宗地同类型的比较实例。比较实例主要来源于政府实际

划拨供地案例。委估宗地周边无同类用途划拨土地的交易案例，故无法采用市场比较法估价；

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地评估；（3）现有房地产中地价的单独评估。待估宗地地上有建筑物，宗地所在区域没有类似物业的销售，通过比较不可以确定宗地地上建筑物的售价，所以不选择剩余法评估；

根据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》：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。委估宗地所在区域尚未公布划拨土地使用权基准地价，故无法采用此方法估价。

委估宗地周边土地征收客观成本可以获取，故可选用成本逼近法评估。

②出让土地使用权

委估宗地土地用途分别为工业、公共设施用地，具体作为加压站或泵站，评估中设定用途均为工业用地。

委估宗地由于不能单独产生收益，不宜采用收益法估价；

委估宗地周边有同类用途的交易案例，故可采用市场比较法估价；

委估宗地周边虽可收集到土地成本资料，但由于成本法主要从成本角度反映土地价值，无法体现市场因素对地价的影响，委估宗地为出让用地，且增值收益目前无法测算，故不宜选用成本逼近法评估。

重庆市完成了城镇基准地价估价，同时制定了宗地地价估价的修正系数，宗地地价修正体系健全，重庆市于2012年7月2日公布了新的土地级别，又于2016年4月29日公布了新的基准地价，委估宗地在该基准地价覆盖区域内，因此可采用基准地价系数修正法进行估价。委估宗地位于重庆市基准地价的覆盖范围之内，故可采用基准地价系数修正法进行估价。

综上所述，本次估价对划拨土地使用权采用成本逼近法进行评估，对出让土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 9 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2020 年 9 月 20 日—9 月 30 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有人提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在产权持有人设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有人的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

1. 交易假设：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。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 原地持续使用假设：原地持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将原地继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。假设本次评估范围内的资产保持原地持续使用。

4.持续租用假设：余家庙水厂、净龙水厂、上邦高尔夫车间所占土地均为租赁，未纳入本次评估范围，且本次评估假设上述水厂土地所占土地未来可持续租用。

十、评估结论

1、经成本法评估，重庆市自来水有限公司拟转让的供水资产账面价值为41,081.64万元，评估价值为64,676.99万元（含增值税），增值额为23,595.35万元，增值率57.44%。评估汇总情况详见下表：

重庆市自来水有限公司拟转让资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
流动资产	163.13	163.13	-	-	评估值为含 增值税价格
非流动资产	40,918.51	64,513.86	23,595.35	57.66	
固定资产	31,049.39	54,334.63	23,285.24	74.99	
在建工程	9,312.57	9,312.57	-	-	
无形资产	556.55	866.66	310.11	55.72	
其中：无形资产—土地使用权	556.55	866.66	310.11	55.72	
资产总计	41,081.64	64,676.99	23,595.35	57.44	

即重庆市自来水有限公司拟转让的供水资产于评估基准日的评估值为64,676.99万元(含增值税)(大写为人民币陆亿肆仟陆佰柒拾陆万玖仟玖佰元整)。

2、经成本法评估,重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让的部分供水资产账面价值为142.56万元,评估价值为238.07万元(含增值税),增值额为95.51万元,增值率67.00%。评估汇总情况详见下表:

重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让资产评估结果汇总表

单位:万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
非流动资产	142.56	238.07	95.51	67.00	评估值为 含增值税价格
其中:固定资产	142.56	238.07	95.51	67.00	
资产总计	142.56	238.07	95.51	67.00	

即重庆市歌乐山供水有限责任公司拟转让的供水资产于评估基准日的评估值为238.07万元(含增值税)(大写为人民币贰佰叁拾捌万零柒佰元整)。

注:评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

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

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

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

(三)在资产评估结果有效使用期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

(四)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形:

一) 重庆市自来水有限公司

1. 土地使用权证载权利人与本次评估产权持有人不一致的情况：土主镇三圣官村（西永调节池）（沙坪坝 D 房地证 2007 字第 000443 号）、沙坪坝西永大道 120 号（104 房地证 2008 字第 014100 号）证载权利人为“重庆水务集团股份有限公司”，该两项宗地为重庆市自来水有限公司出资取得，但产权证由重庆水务集团股份有限公司集中办理至重庆水务集团股份有限公司名下，重庆市自来水有限公司和重庆水务集团股份有限公司已就该事项出具产权承诺函，承诺产权归重庆市自来水有限公司所有，无产权纠纷，故本次评估未考虑该权利瑕疵事项对评估值的影响。

2. 房屋证载权利人与本次评估产权持有人不一致的情况：沙坪坝区西永大道 120 号值班室（房产证号：104 房地证 2008 字第 014100 号），证载权利人为重庆水务集团股份有限公司；重庆四维自来水有限公司的收费室（房产证号：105 房地证 2011 字第 57755 号）、办公室（房产证号：105 房地证 2011 字第 57754 号），证载权利人为罗文国。重庆水务集团股份有限公司、罗文国已出具产权承诺函，承诺产权归重庆市自来水有限公司所有，无产权纠纷。本次评估未考虑该权利瑕疵事项对评估值的影响。

3. 纳入本次评估范围内房屋建（构）物共 26 项，总建筑面积 3108.68 平方米，其中 23 项未取得房屋所有权证，详情如下：

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)	备注
1	九龙坡区含谷镇宋家沟抽水站	含谷	砖混	2010 年 5 月	119.00	未办证
2	九龙坡区含谷镇石家岩抽水站	含谷	砖混	2010 年 5 月	86.52	未办证
3	九龙坡区含谷镇友谊桥抽水站	含谷	砖混	2010 年 5 月	123.12	未办证
4	含谷镇净龙村二社净龙水厂加药房	净龙	砖混	2010 年 5 月	5.80	未办证
5	含谷镇净龙村二社净龙水厂观察房	净龙	砖混	2010 年 5 月	5.04	未办证
6	含谷镇净龙村二社净龙水厂办公室	净龙	砖混	2010 年 5 月	64.86	未办证
7	九龙坡区海兰云天上邦高尔夫值班室	上邦高尔夫	砖混	2014 年 10 月	15.50	未办证
8	抽水房(水塔下)	重庆四维自来水有限公司	混合	1984 年 7 月	93.13	未办证
9	柴油机房	重庆四维自来水有限公司	砖木	2010 年 7 月	15.75	未办证
10	厕所	重庆四维自来水有限公司	砖木	2010 年 7 月	3.00	未办证
11	值班室	重庆四维自来水有限公司	混合	2010 年 7 月	78.00	未办证
12	院坝材料库	重庆四维自来水有限公司	砖混	2010 年 7 月	53.45	未办证
13	收费室(无证扩建部分)	重庆四维自来水有限公司	砖混	2010 年 7 月	8.00	未办证
14	净水药房	重庆四维自来水有限公司	砖混	2010 年 7 月	29.60	未办证
15	加压泵房	重庆四维自来水有限公司	混合	1984 年 7 月	151.20	未办证
16	提水站	重庆四维自来水有限公司	钢结构	1984 年 7 月	30.16	未办证
17	值班室	重庆四维自来水有限公司	混合	1984 年 7 月	16.78	未办证
18	含谷镇新街门面	西所-含谷	砖混	2010 年 5 月	104.37	未办证
19	西部高新新拓展区含谷供水保障工程-机修间及仓库	西所	钢混	2018 年 12 月	1,575.13	未办证
20	含谷镇余家堡六社余家庙水厂宿舍	西所-含谷余家庙	钢混	2010 年 5 月	50.00	未办证

序号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	建筑面积 (M ²)	备注
21	含谷镇余家堡六社余家庙水厂储藏室	西所-含谷余家庙	钢混	2010年5月	49.68	未办证
22	含谷镇余家堡六社余家庙水厂仓库	西所-含谷余家庙	钢混	2010年5月	55.00	未办证
23	含谷镇余家堡六社余家庙水厂办公楼	西所-含谷余家庙	钢混	2010年5月	51.48	未办证

上述房屋建筑物未办理产权证，重庆市自来水有限公司已出具产权承诺函，承诺产权归其所有，无产权纠纷。本次评估未考虑报告出具日后办理产权登记与申报面积不一致对评估结论的影响，同时也未考虑产权办理过程中发生的相关费用对评估结论的影响。

4.净龙水厂、上邦高尔夫车间值班室、余家庙水厂所使用土地为租赁土地，且未支付评估基准日之后的租赁费用，故本次评估未纳入评估范围；

含谷镇宋家沟、友谊桥、石家岩为农村集体用地，权属无法确定，故本次评估未纳入评估范围。

5.截至本次评估清查日，纳入评估范围的构筑物存在较多地下隐蔽工程，评估人员无法对全部隐蔽工程进行详细勘察核实，仅能通过将可见工程部分与产权持有人提供的申报资料、工程结算、工程决算资料相结合来验证其隐蔽工程的数量。在核对验证后，最终按照产权持有人申报的工程量进行评估测算，产权持有人申报的工程量对其提供资料的真实性、完整性和合法性负全部责任，如产权持有人提供的资料有误，将对评估结论产生影响。

6.本次评估范围内的管道多埋于地下，分布范围较广，其可见部分较少，评估人员无法对其长度、材质、管径等进行全面核实，仅对可见部分、走向、起点和终点进行一般性核实；本次评估范围内的管道长度、材质、管径由产权持有人申报，本次评估最终按照产权持有人申报的工程量进行评估测算。

二）重庆市歌乐山供水有限责任公司

本次评估范围内的管道多埋于地下，分布范围较广，其可见部分较少，评估人员无法对其长度、材质、管径等进行全面核实，仅对可见部分、走向、起点和终点进行一般性核实；本次评估范围内的管道长度、材质、管径由产权持有人申报，本次评估最终按照产权持有人申报的工程量进行评估测算。

（五）其他需要披露的事项

1.本次评估结论包含增值税，同时未考虑资产转让过程中发生的交易税费等相关费用。

2.本次在建工程按照其实体进度测算评估价值，未考虑应付而未付的工程款对评估价值的影响。

3.重庆市自来水有限公司于2019年5月31日收购了重庆四维自来水有限公司的实物资产，于2019年7月31日收购重庆市龙瀚水务有限公司的实物资产，截至评估基准日，尚未付清尾款；截止评估报告出具日，重庆市龙瀚水务有限公司收购款项已经付齐，重庆四维自来水有限公司收购款项尚未付齐。本次评估未考虑该事项的影响，将重庆四维自来水有限公司、重庆市龙瀚水务有限公司的实物资产纳入评估范围，提请报告使用人关注该事项。

4.纳入本次评估范围内的管道中，重庆市自来水有限公司有52项（重庆市自来水有限公司管道和沟槽评估明细表第1项至52项）系50-90口径管网，该类管道总长度为596447米，评估原值82,817,500.00元，评估净值64,411,800.00元。该部分管网资产系第三方无偿移交给自来水公司的资产，评估人员抽查了相关移交合同文件以确认其权属、抽样勘察了部分管网以确认其存在，在履行相关评估程序后认为该部分资产为供水所必需，与其他管网资产构成一个不可分割的有机整体，且其产权已经通过合同文件移交给重庆市自来水有限公司，因此将其纳入评估范围进行评估。

十二、资产评估报告的使用限制说明

- （一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- （四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 本资产评估报告评估结论经委托人主管部门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日止。超过一年, 需重新进行资产评估。还需结合评估基准日的期后事项的调整。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2021年1月12日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：



李晶

资产评估师：



黄兴向

二〇二一年一月十二日