

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆水务环境控股集团有限公司拟转让
悦来污水处理一期项目涉及的
全部资产及负债评估项目

资产评估报告

中天华资评报字[2021]第11274号

(共1册, 第1册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2021年12月17日



目 录

声 明	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	3
一、委托人、产权持有人和约定的其他资产评估报告使用人概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	16
十三、 资产评估报告日	18
资产评估报告附件目录.....	19

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，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结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。

八、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，应以分类汇总数据为准。

重庆水务环境控股集团有限公司拟转让悦来污水处理一期项目 涉及的全部资产及负债评估项目

资产评估报告

摘 要

中天华资评报字[2021]第11274号

北京中天华资产评估有限责任公司接受重庆水务环境控股集团有限公司的委托，对悦来污水处理一期项目所涉及的全部资产及负债市场价值进行了评估，为拟进行的转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象和评估范围为悦来污水处理一期项目所涉及的全部资产及负债，具体评估范围以重庆碧水源建设项目管理有限责任公司提供的悦来污水处理一期项目资产评估申报表为基础。

评估基准日为2021年9月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对悦来污水处理一期项目所涉及的全部资产及相关负债进行评估。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：悦来污水处理一期项目在评估基准日2021年9月30日申报的总资产账面值为34,138.55万元，总负债账面值为34,138.55万元，净资产0.00万元；总资产评估值为32,977.14万元，减值额为1,161.41万元，减值率为3.40%；总负债评估值为34,138.55万元，无评估增减值；净资产评估值为-1,161.41万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2022年9月29日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1. 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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。
2. 本次评估结果为含税价。

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。

重庆水务环境控股集团有限公司拟转让悦来污水处理一期项目 涉及的全部资产及负债评估项目 资产评估报告

中天华资评报字[2021]第10xxx号

重庆水务环境控股集团有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法，对重庆水务环境控股集团有限公司拟实施转让行为涉及的悦来污水处理一期项目所涉及的全部资产及负债在2021年9月30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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人和产权持有人均为重庆水务环境控股集团有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人（产权持有人）简介：

1. 名称：重庆水务环境控股集团有限公司
2. 类型：有限责任公司
3. 住所：重庆市渝中区虎踞路 80 号
4. 法定代表人：陈速
5. 注册资本： 606457.148435 万人民币
6. 经营范围：许可项目：自来水生产与供应，危险废物经营（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为准）

一般项目：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，（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），污水处理及其再生利用，固体废物治理，环境应急治理服务，土壤污染治理与修护服务，土壤环境污染防治服务，生态恢复及生态保护服务，水环境污染防治服务，大气环境污染防治服务，资源再生利用技术研发，再生资源回收（除生产性废旧金属），再生资源加工，再生资源销售（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）。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据委托人提供的重庆水务环境控股集团有限公司的董事会决议，重庆水务环境控股集团有限公司拟转让悦来污水处理一期项目，本次评估目的为重庆水务环境控股集团有限公司拟转让悦来污水处理一期项目所涉及的全部资产及负债价值提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经重庆水务环境控股集团有限公司批准，批准文件为第二届董事会第 46 次会议决议。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为悦来污水处理一期项目的全部资产及负债。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为悦来污水处理一期项目的于评估基准日全部资产及负债。

评估范围为悦来污水处理一期项目在基准日的全部资产及相关负债，评估基准日未经审计的账面资产总额 34,138.55 万元、负债 34,138.55 万元。具体构成如下：

悦来污水处理一期项目纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目	账面价值
流动资产	1,365.89
非流动资产	32,772.66
其中：固定资产	30,213.47
无形资产	2,559.19
资产总计	34,138.55
流动负债	1,365.89
非流动负债	32,772.66
负债总计	34,138.55

1. 对项目价值影响较大的单项资产或者资产组的基本情况；

悦来污水处理一期工程位于渝北区悦来镇新春村，该项目服务范围为渝北区悦来片区、空港新城及北部新区的花沟片区、翠云组团和鸳鸯组团的部分地区。污水处理厂采用A20+滤布滤池处理工艺，出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级A类标准。核定建设规模为处理污水5万立方米/日，配套建设污

水一、二级干管7.11公里。

1) 固定资产

(1) 建(构)筑物: 共计52项。其中建筑物5项, 包含污水处理厂房、生是调度中心、配电间楼、发电机房楼和门卫室, 总建筑面积24,067.14平方米, 产权证书正在办理过程中; 构筑物47项, 包含生物池、二次沉淀池、箱涵、隧道等。建(构)筑物位于渝北区悦来镇新春村; 该项目于2015年9月28日开工, 2019年2月25日竣工。资产外观状况较好, 目前处于正常使用状态, 资产使用人对构筑物的主要受力构件定期观测, 保证其使用安全。

(2) 设备: 共计285项, 主要为链板式刮泥机、内进流式网板格栅除污机、卧式离心脱水机、纤维滤布滤池等, 均分布在污水处理厂内。外露设备外观状况较好, 目前处于正常使用状态, 设备为近两、三年来购置, 资产使用人定期对设备进行维护保养。

2) 无形资产

土地使用权1项, 位于渝北区悦来镇, 尚未取得土地使用权证。根据产权持有人提供与重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局签订的《国有建设用地使用权划拨协议》确认, 该宗地用地性质为划拨, 土地用途为公共设施用地, 面积39328平方米。土地开发程度为五通一平。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等;

土地使用权1项, 位于渝北区悦来镇, 尚未取得土地使用权证。根据被评估单位与重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局签订的《国有建设用地使用权划拨协议》确认, 该宗地用地性质为划拨, 土地用途为公共设施用地, 面积39328平方米。土地开发程度为五通一平。

3.企业申报的表外资产的类型、数量;

无。

(三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估报告中涉及的悦来污水处理一期项目已经过重庆通冠会计师事务所有限责任公司审计, 并出具了《悦来污水处理一期工程竣工财务决算审核报告》(重通会所审(2019)0957号)审计报告。经审计, 截止评审基准日2019年5月31日, 悦来污水处理一期项目形成交付使用资产总额为327,726,599.58元。其中, 固定资产302,134,727.58元; 无形资产土地使用权账面价值25,591,872.00元。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象, 本次评估采用市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满

足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2021 年 9 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第46次会议决议》（2021年12月13日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
7. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发（2001）102 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权（2009）941 号）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权（2013）64 号）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；
14. 《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）；
15. 《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；

16.《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）；

17.《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）；

18.《中华人民共和国土地管理法》；

19.《中华人民共和国房地产管理法》；

20.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

21.国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》；

22.《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》；

23.《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》；

24.国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发[2003]383号）；

25.国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307号）；

26.国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）；

27.国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）。

28.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财评[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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

8.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

9.《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）；

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.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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.《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《机电产品报价手册》（2021 年）；
2. 《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》（2018 年）；
3. 《工程造价信息》（2021 年第 10 期）；
4. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
5. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
6. 企业提供的相关工程预决算资料；
7. 《重庆市渝北区征地补偿安置实施办法》（渝北府发〔2013〕60 号）；
8. 根据《重庆市人民政府关于调整征地统筹费收缴标准的通知》（渝府发〔2020〕24 号）；
9. 根据《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》（重庆府令第 54 号）；
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
11. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产清查申报明细表；
2. 《悦来污水处理一期工程竣工财务决算审核报告》（重通会所审〔2019〕0957 号审计报告）。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据中国资产评估准则，评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

本次委托评估的是重庆水务环境控股集团有限公司拟转让的悦来污水处理一期项目全部资产及负债。因上述资产在国内交易市场不活跃、信息不公开，未能在市场

上搜集到可比交易案例，故无法采用市场法进行评估。由于污水处理收入是根据政府核定的污水处理价格及污水处理量确定，该污水价格包含了整个污水处理厂及配套管网的成本，而本项目只是其中一部分资产，不能单独产生效益。综上所述原因，评估人员无法对上述拟转让资产采用收益法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员对申报单位的银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）应收款项：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

2. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

（1）重置成本法

1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 前期费及其他必要费用 + 资金成本

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，以评估基准日贷款市场报价利率（LRP），资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本 = (直接工程费 + 其他费用) × [(1 + 利息率)^{开发期/2} - 1] + (前期费用) × [(1 + 利息率)^{开发期} - 1]

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

2) 实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

3) 对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

4) 对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

5) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

3. 关于房屋建（构）筑物的评估

主要采用重置成本法。

(1) 重置成本法

1) 重置全价的确定

重置全价 = 含税工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日贷款市场报价利率（LRP）确定资金成本。

资金成本 = (建安造价 + 其他费用) × [(1 + 利息率)^{开发期/2} - 1] + (前期费用) × [(1 + 利息率)^{开发期} - 1]

2) 成新率的确定

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

式中：年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

现场勘察：通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、顶面及上下水、通风、电照等各部分的勘察，结合建（构）筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

3) 评估值计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

4. 关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积等土地情况

的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况；然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估采用的是公开市场价格标准。评估结果中的土地使用权价格是指估价对象在 2021 年 9 月 30 日，根据被评估单位与重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局签订的《国有建设用地使用权划拨协议》确认，该土地使用权类型为划拨；评估设定用途为公共设施用地；土地使用年限为无限年期；国有建设用地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水及通讯），红线内五通一平。评估设定土地开发程度为国有建设用地宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水及通讯）及宗地红线内五通一平条件下的土地使用权价格。

通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）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。

（2）估价对象所在类似区域、类似交易较活跃，存在交易案例，可以采用市场比较法。

（3）估价对象为公共设施用途，不易预测未来开发完成不动产市场价格，故本次未采用剩余法进行评估。

（4）估价对象为划拨用地，无基准地价修正体系，故本次未采用基准地价修正法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的区位、土地性质、土地利用条件以及当地土地市场发育状况，确定本次评估土地使用权采用的评估方法为成本逼近法和市场比较法。因市场比较法是对土地市场价值变化的反映，可信度更高，故选择市场比较法测算结果作为估价对象评估结果。最终以市场比较法结果作为评估值。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。计算公式为：

土地价格

= 土地取得费 + 有关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

市场比较法

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估期日地价的一种方法。其公式为：

待估宗地价格

$$\begin{aligned} &= \text{比较实例宗地价格} \times (\text{待估宗地交易情况指数} / \text{比较实例交易情况指数}) \\ &\quad \times (\text{比较实例交易日期地价指数} / \text{待估宗地评估期日地价指数}) \\ &\quad \times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较实例区域因素条件指数}) \\ &\quad \times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较实例个别因素条件指数}) \end{aligned}$$

5. 关于负债的评估

流动负债包括应付账款和其他应付款；长期负债包括长期应付款等。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，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。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对产权持有人相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于产权持有人的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导产权持有人相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导产权持有人相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对产权持有人提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点,对主要资产财务、经营类资料进行核查,对主要资产进行现场调查,如询问、访谈、核对、监盘、勘查等;对企业过往的财务状况、经营状况。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查,主要内容如下:

- (1) 了解项目的历史沿革;了解评估对象以往的评估及交易情况。
- (2) 了解项目的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,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。并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进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,评定、估算形成评估结论后,编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托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,并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案,遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖,其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3、持续使用假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特别假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 除非另有说明，假设项目完全遵守所有有关的法律法规。

3. 假设项目未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日，产权持有人申报的总资产账面值为 34,138.55 万元，总负债账面值为 34,138.55 万元，净资产 0.00 万元；总资产评估值为 32,977.14 万元，减值额为 1,161.41 万元，减值率为 3.40%；总负债评估值为 34,138.55 万元，无评估增减值；净资产评估值为-1,161.41 万元。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	1,365.89	1,365.89		
非流动资产	32,772.66	31,611.25	-1,161.41	-3.54%
其中：固定资产	30,213.47	28,267.59	-1,945.88	-6.44%
无形资产	2,559.19	3,343.67	784.48	30.65%
资产总计	34,138.55	32,977.14	-1,161.41	-3.40%
流动负债	1,365.89	1,365.89		
非流动负债	32,772.66	32,772.66		
负债合计	34,138.55	34,138.55		
净资产合计	0.00	-1,161.41	-1,161.41	

本次评估结果为含税价。

资产基础法结论较账面价值评估减值 1,161.41 万元。主要原因：（1）固定资产物评估减值 1,945.88 万元，主要因为到基准日委估设备已正常投入使用超过一年，评估人员适当考虑成新率，故形成减值。（2）无形资产评估增值 784.48 万元，入账价值为征地拆迁协议包干价，采用成本逼近法和市场比较法将土地重置价值考虑更完整。

十一、 特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

土地使用权和房屋所有权属证书尚在办理过程中。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估报告中涉及的悦来污水处理一期项目已经过重庆华西会计师事务所有限公司的审计，并出具了《悦来污水处理一期工程竣工财务决算审核报告》（重通会所审（2019）0957号审计报告）。

本次评估根据法律、行政法规要求引用了以上专业报告作为本资产评估报告的组成部分，该专业报告由委托人提供并同意引用。资产评估机构及资产评估师客观引用上述专业报告相关内容并依法承担引用责任，不代表资产评估机构及其资产评估师对被引用报告的真实性、完整性、合法性发表意见。

（五）重大期后事项

未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

3. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项; 未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响; 未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估, 资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查得出。

5. 本次评估, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估结论是在假定产权持有人提供的工程技术资料真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

6. 本次评估的固定资产(建(构)筑物、设备), 建(构)筑物和设备于 2019 年 2 月竣工验收后已投入使用, 但根据产权持有人提供的资料, 上述资产仍为在建工程科目, 产权持有人没有对已经投入使用的建(构)筑物和设备计提折旧。由于上述资产已经投入使用, 根据产权持有人提供的资产评估申报明细表, 本次评估分别把建(构)筑物、设备列入固定资产, 土地使用权列入无形资产评估。

7. 悦来污水处理一期项目货币资金, 系由项目代管单位重庆碧水源建设项目管理有限责任公司代管, 其银行账户为所有代管建设项目共用。重庆碧水源建设项目管理有限责任公司出具《银行账户情况说明》, 确认账户中 9,759,556.37 元为悦来污水处理一期项目货币资金。

8. 本次评估, 产权持有人申报的报表未经审计。

9. 本次评估结果为含税价。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时, 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公允市价, 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资产价格的影响, 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。评估机构及其评估专业人员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。

2. 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章, 并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 9 月 30 日起计算，至 2022 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2021年12月17日。

资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2021年12月17日



资产评估报告附件目录

- 经济行为文件及批复；
- 委托人和产权持有人法人营业执照；
- 评估对象涉及的重要合同；
- 《悦来污水处理一期工程竣工财务决算审核报告》
- 委托人和产权持有人承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 资产评估机构资格证书；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡；
- 资产评估委托合同
- 资产评估汇总表（或明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年9月30日

表1
共1页第1页

金额单位：人民币万元

被评估单位：重庆水务环境控股集团有限公司悦来污水处理厂一期项目

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	流动资产	1,365.89	1,365.89		
2	非流动资产	32,772.66	31,611.25	-1,161.41	-3.54%
3	其中：债权投资	0.00	0.00		
4	其他债权投资	0.00	0.00		
5	长期应收款	0.00	0.00		
6	长期股权投资	0.00	0.00		
7	其他权益工具投资	0.00	0.00		
8	其他非流动金融资产	0.00	0.00		
9	投资性房地产	0.00	0.00		
10	固定资产	30,213.47	28,267.59	-1,945.88	-6.44%
11	在建工程	0.00	0.00		
12	生产性生物资产	0.00	0.00		
13	油气资产	0.00	0.00		
14	使用权资产	0.00	0.00		
15	无形资产	2,559.19	3,343.67	784.48	30.65%
16	开发支出	0.00	0.00		
17	商誉	0.00	0.00		
18	长期待摊费用	0.00	0.00		
19	递延所得税资产	0.00	0.00		
20	其他非流动资产	0.00	0.00		
21	资产总计	34,138.55	32,977.14	-1,161.41	-3.40%
22	流动负债	1,365.89	1,365.89		
23	非流动负债	32,772.66	32,772.66		
24	负债总计	34,138.55	34,138.55		
25	净资产（所有者权益）	0.00	-1,161.41	-1,161.41	

评估机构：北京中天华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年9月30日

表2
共33页第1页

被评估单位：重庆水务环境控股集团有限公司悦来污水处理厂一期项目

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	一、流动资产合计	13,658,850.55	13,658,850.55		
2	货币资金	9,759,556.37	9,759,556.37		
3	交易性金融资产	0.00	0.00		
4	衍生金融资产	0.00	0.00		
5	应收票据	0.00	0.00		
6	应收账款	0.00	0.00		
7	应收款项融资	0.00	0.00		
8	预付款项	0.00	0.00		
9	其他应收款	3,899,294.18	3,899,294.18		
10	存货	0.00	0.00		
11	合同资产	0.00	0.00		
12	持有待售资产	0.00	0.00		
13	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
14	其他流动资产	0.00	0.00		
15	二、非流动资产合计	327,726,599.58	316,112,530.00	-11,614,069.58	-3.54%
16	债权投资	0.00	0.00		
17	其他债权投资	0.00	0.00		
18	长期应收款	0.00	0.00		
19	长期股权投资	0.00	0.00		
20	其他权益工具投资	0.00	0.00		
21	其他非流动金融资产	0.00	0.00		
22	投资性房地产	0.00	0.00		
23	固定资产	302,134,727.58	282,675,860.00	-19,458,867.58	-6.44%
24	在建工程	0.00	0.00		
25	生产性生物资产	0.00	0.00		
26	油气资产	0.00	0.00		
27	使用权资产	0.00	0.00		
28	无形资产	25,591,872.00	33,436,670.00	7,844,798.00	30.65%
29	开发支出	0.00	0.00		
30	商誉	0.00	0.00		

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年9月30日

表2
共33页第2页

被评估单位：重庆水务环境控股集团有限公司悦来污水处理厂一期项目

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
31	长期待摊费用	0.00	0.00		
32	递延所得税资产	0.00	0.00		
33	其他非流动资产	0.00	0.00		
34	三、资产总计	341,385,450.13	329,771,380.55	-11,614,069.58	-3.40%
35	四、流动负债合计	13,658,850.55	13,658,850.55		
36	短期借款	0.00	0.00		
37	交易性金融负债	0.00	0.00		
38	衍生金融负债	0.00	0.00		
39	应付票据及应付账款	9,905,656.10	9,905,656.10		
40	预收款项	0.00	0.00		
41	合同负债	0.00	0.00		
42	应付职工薪酬	0.00	0.00		
43	应交税费	0.00	0.00		
44	其他应付款	3,753,194.45	3,753,194.45		
45	持有待售负债	0.00	0.00		
46	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00		
47	其他流动负债	0.00	0.00		
48	五、非流动负债合计	327,726,599.58	327,726,599.58		
49	长期借款	0.00	0.00		
50	应付债券	0.00	0.00		
51	其中：优先股	0.00	0.00		
52	永续债	0.00	0.00		
53	租赁负债	0.00	0.00		
54	长期应付款	327,726,599.58	327,726,599.58		
55	预计负债	0.00	0.00		
56	递延收益	0.00	0.00		
57	递延所得税负债	0.00	0.00		
58	其他非流动负债	0.00	0.00		
59	六、负债总计	341,385,450.13	341,385,450.13		
60	七、净资产	0.00	-11,614,069.58	-11,614,069.58	