

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整体转让  
旧管二期第五批相关资产负债项目

# 资产评估报告

沃克森国际评报字（2021）第2244号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二一年十二月十七日

# 目 录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 资产评估报告·声明                            | 2  |
| 资产评估报告·摘要                            | 4  |
| 资产评估报告·正文                            | 8  |
| 一、 委托人、产权持有单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 | 8  |
| 二、 评估目的                              | 9  |
| 三、 评估对象和评估范围                         | 10 |
| 四、 价值类型                              | 12 |
| 五、 评估基准日                             | 12 |
| 六、 评估依据                              | 12 |
| 七、 评估方法                              | 15 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况                   | 18 |
| 九、 评估假设                              | 19 |
| 十、 评估结论                              | 21 |
| 十一、 特别事项说明                           | 22 |
| 十二、 评估报告使用限制说明                       | 24 |
| 十三、 评估报告日                            | 25 |
| 资产评估报告·附件                            | 27 |

## 资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存

或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

九、 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

# 重庆水务环境控股集团有限公司拟整体转让 旧管二期第五批相关资产负债项目 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2021）第 2244 号

---

重庆水务环境控股集团有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆水务环境控股集团有限公司拟整体转让旧管二期第五批相关资产负债在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、评估目的

重庆水务环境控股集团有限公司拟整体转让旧管二期第五批相关资产负债，本次评估为该次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经重庆水务环境控股集团有限公司 2021 年第 22 次总经理办公会议纪要通过。

## 二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为重庆水务环境控股集团有限公司拟整体转让旧管二期第五批相关资产负债的市场价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的重庆水务环境控股集团有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

## 三、价值类型

市场价值。

## 四、评估基准日

2021 年 9 月 30 日。

## 五、评估方法

资产基础法。

## 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，在保持现有用途持续经营前提下，企业纳入评估范围内的总资产账面价值为 14,114.93 万元，评估值 12,583.33 万元，减值额为 1,531.60 万元，减值率为 10.85%；负债账面价值为 14,114.93 万元，评估值 14,114.93 万元，无增减值；净资产账面值为 0.00 万元，评估值为-1,531.60 万元，减值额为 1,531.60 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

## 七、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次评估申报数据未经审计。

2. 本次评估目的系转让二期第五批部分资产及负债，评估范围为重庆水务环境控股集团有限公司管改办的基建账套的基建报表反映的资产及负债，基建报表主体为重庆水务环境控股集团有限公司管改办，由于基建账套未分批次建账，应付账款对应的付款单位金额涵盖 5 个批次，本次应付账款余额是根据 2021 年 3 月 8 日出具的财务决算专项审计报告确定，截止评估基准日应付账款余额无变化，本次未对应付账款进行函证，对其入账凭证和原始发票做了抽查核实等替代程序。其他应收款是根据应付账款账面价值确定且为应收重庆水务环境控股集团有限公司尚未拨足的工程款（由重庆水务环境控股集团有限公司支付欠付的工程款），长期应付款是根据管网资产账面价值确定且为应付重庆水务环境控股集团有限公司的项目建设款（为重庆水务环境控股集团有限公司的基建拨款），本次评估按三个科目的账面价值确认评估值，若上述应付账款账面价值与实际应付账款不符，则其他应收款应收重庆水务环境控股集团有限公司建设资金款（由重庆水务环境控股集团有限公司支付欠付的工程款）也应调整与应付账款账面价值一

致。

3. 本次评估直接引用四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《重庆水务环境控股集团有限公司主城供水管网改造工程办公室主城区老旧供水官网改造工程二期第五批财务决算审计报告》（川华信专字（2021）第0067号）和华信众恒工程项目咨询有限公司出具的《主城区老旧城区官网改造二期第五批工程竣工结算审核书》（华信【2020】审 2-326），本次评估结果建立在以上报告结论之上的；

4. 纳入评估范围的管道众多，且埋于地下，无法直观核实，评估专业人员对于管线主要选取典型案例进行实地踏勘及与运维人员进行访谈了解，同时现场勘察仅能看到检查井、标识砖，对于长度通过地图定位测量核实，对于其他管线收集了企业的竣工图纸进行核实。

5. 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、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，在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

6. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

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

无。

8. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无。

9. 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。

10. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，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。

11. 本评估报告是在委托人及产权持有单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

12. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

13. 本次评估值为含增值税金额，含税评估值考虑的增值税税率与产权持有单位保持一致。

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整体转让 旧管二期第五批相关资产负债项目 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2021）第 2244 号

---

重庆水务环境控股集团有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆水务环境控股集团有限公司拟整体转让旧管二期第五批相关资产负债在 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、产权持有单位及资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人

### （一）委托人暨产权持有单位

#### 1、注册情况

公司名称：重庆水务环境控股集团有限公司

公司类型：有限责任公司(国有独资)

法定住所：重庆市渝中区虎踞路 80 号

经营场所：重庆市渝中区虎踞路 80 号

法定代表人：陈速

注册资本：606,457.148435 万

成立时间：2007 年 08 月 16 日

统一社会信用代码：91500000663597063W

#### 2、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件为准）

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，土壤污染治理与修复服务，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）委托人与产权持有单位的关系

委托人和产权持有单位为同一单位。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

重庆水务环境控股集团有限公司拟整体转让旧管二期第五批相关资产负债，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及旧管二期第五批相关资产负债在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经重庆水务环境控股集团有限公司 2021 年第 22 次总经理办公会议纪要通过。

### 三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估对象不涉及担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项。

#### (一) 评估对象

##### 1、评估对象

本资产评估报告评估对象为重庆水务环境控股集团有限公司拟整体转让旧管二期第五批相关资产负债。

##### 2、项目概况

重庆市发展和改革委员会于 2017 年 8 月 18 日，以《关于主城区净水工程老旧供水管网改造二期工程第五批项目投资概算的批复》(渝发改投【2017】1023 号)，批准主城净水工程主城老旧管网改造二期工程第五批的概算投资，其批复内容如下：（1）、建设地址：渝中区、大渡口区、九龙坡区、沙坪坝区、北碚区、南岸区、江北区、渝北区、巴南区。（2）、建设规模及主要建设内容：改造老旧供水管网 170.38 公里，共 162 条，管道口径 DN100-DN1000。（3）、总投资及资金来源：总投资 29028 万元，其中建安工程费 22961 万元，工程建设其他费用 3425 万元，基本预备费 792 万元，建设期间贷款利息 1850 万元。资金来源通过公司自有资金、商业银行贷款和争取中央补助投资解决。（4）、项目业主：重庆水务环境控股集团有限公司。

该项目 2019 年 12 月分标段全部完工。华信众恒工程项目咨询有限公司于 2020 年 12 月 14 日出具《主城区老旧城区官网改造二期第五批工程竣工结算审核书》（华信【2020】审 2-326）；四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）于 2021 年 3 月 8 日出具《重庆水务环境控股集团有限公司主城供水管网改造工程建设办公室主城区老旧供水官网改造工程二期第五批财务决算审计报告》（川华信专字（2021）第 0067 号）；旧管网改造二期第五批工程中纳入评估范围的共 119 条管线（其中十五标 23 条、十六标 24 条、十七标 18 条、十八标 19 条、十九标

21 条、二十标 14 条），该项目主管材料为球墨铸铁管和内外防腐钢管，支管为内外防腐钢管，按设计要求在管道转角、三通处浇筑砼支挡墩，沿公路敷设的管道拆除公路，管道安装完毕后对公路进行恢复；管道安装完毕均按验收规范要求进行了水压试压、冲洗、消毒。

## （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的旧管二期第五批相关资产和负债。截止评估基准日 2021 年 9 月 30 日，重庆水务环境控股集团有限公司申报的相关资产账面价值为 14,114.93 万元，负债账面价值为 14,114.93 万元，净资产 0.00 万元，具体资产类型有其他应收款、固定资产、应付账款和长期应付款，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

| 项目名称         | 账面价值             |
|--------------|------------------|
| 流动资产         | 1,815.17         |
| 非流动资产        | 12,299.76        |
| 其中：固定资产      | 12,299.76        |
| <b>资产总计</b>  | <b>14,114.93</b> |
| 流动负债         | 1,815.17         |
| 非流动负债        | 12,299.76        |
| <b>负债总计</b>  | <b>14,114.93</b> |
| <b>所有者权益</b> | <b>0.00</b>      |

注：以上财务数据未经审计。

## （三）企业申报表外资产的类型、数量

重庆水务环境控股集团有限公司未申报表外资产。

## （四）引用其他机构报告

本次评估直接引用四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《重庆水务环境控股集团有限公司主城供水管网改造工程办公室主城区老旧供水官网改造工程二期第五批财务决算审计报告》（川华信专字（2021）第 0067 号）和华信众恒工程项目咨询有限公司出具的《主城区老旧城区官网改造二期第

五批工程竣工结算审核书》（华信【2020】审 2-326）。

#### （五）其他需要说明的问题

无。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

本次评估的资产为含增值税价值。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

### 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

#### （一）经济行为依据

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。

#### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表

大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第 13 届全国人民代表大会第 3 次会议通过）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

4. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016 年 3 月 23 日（财税〔2016〕36 号））；

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过）；

8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部令第 14 号）；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号）；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号）；

13. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 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[2017]19 号）；

15. 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）；

16. 《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）；

17. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
10. 《资产评估执业准则——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. 有关资产产权转让合同；
2. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
3. 其他有关产权证明。

## （五）取价依据

### 1. 企业提供的资料

- （1）企业提供的工程结算审核报告；
- （2）企业提供的工程财务决算审核报告
- （3）企业提供的资产清单和资产评估申报表；

### 2. 资产评估机构收集的资料

- （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （3）与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

#### 1. 评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础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。”

#### 2. 评估方法适用条件

##### （1）收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合产权持有单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据产权持有单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

## （2）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与产权持有单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与产权持有单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

## （3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以产权持有单位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，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

## 3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

### （1）收益法适用性分析：

本次评估范围为重庆主城区老旧供水管网改造工程二期第5批部分工程所涉及的资产及负债，供水收入由供水厂，配套的设备及管网共同形成，而本次评估仅是其中的部分管网，不能单独产生效益，故本项目不适用于收益法。

### （2）市场法适用性分析：

考虑同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

### （3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

## （二）评估方法具体操作思路

资产基础法评估操作思路：

本次评估采用资产基础法对重庆水务环境控股集团有限公司拟整体转让旧管二期第五批相关资产负债进行了评估。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）其他债权性资产：主要是其他应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

### （2）管道沟槽

基于本次评估目的，结合管道沟槽的资产特点，本次评估对评估范围内的管道沟槽采用重置成本法进行评估。

对管道沟槽的评估，由于第五批次管线于 2020 年 12 月进行财务决算审核，决算价格与评估基准日价格水平存在一个时间差，我们直接以工程结算乘以重庆地区固定资产投资价格系数为基础计算重置全价，并按管道沟槽的使用年限确定成新率，进而计算管道沟槽评估净值。

管道沟槽评估值=重置全价×成新率

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

成新率：本次纳入评估范围的管道均采用埋地的铺设方式，评估人员无法进行勘察，因此成新率采用年限成新率。

### （3）机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交

易价格比较后确定评估值。

#### **(4) 负债**

负债主要为长期应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

### **八、评估程序实施过程 and 情况**

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

#### **(一) 明确业务基本事项**

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

#### **(二) 订立业务委托合同**

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

#### **(三) 编制资产评估计划**

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

#### **(四) 进行评估现场调查**

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不

宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

#### （五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### （六）评定估算形成结论

1. 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、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就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；
4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）一般假设

1. 假设评估基准日后，产权持有人及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

### （三）特定假设

1. 本次评估设定资产转让后，受让人不改变资产的原有用途；

2. 本次评估设定资产能按设计发挥其应有的效能；

3. 假设产权持有人应收款项和应付款项能正常收回和支付。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同

评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，在保持现有用途持续经营前提下，企业纳入评估范围内的总资产账面价值为 14,114.93 万元，评估值 12,583.33 万元，减值额为 1,531.60 万元，减值率为 10.85%；负债账面价值为 14,114.93 万元，评估值 14,114.93 万元，无增减值；净资产账面值为 0.00 万元，评估值为 -1,531.60 万元，减值额为 1,531.60 万元。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

|                   | 账面价值             | 评估价值             | 增减值              | 增值率%          |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|                   | A                | B                | C=B-A            | D=C/A×100     |
| 流动资产              | 1,815.17         | 1,815.17         |                  |               |
| 非流动资产             | 12,299.76        | 10,768.15        | -1,531.60        | -12.45        |
| 固定资产              | 12,299.76        | 10,768.15        | -1,531.60        | -12.45        |
| <b>资产总计</b>       | <b>14,114.93</b> | <b>12,583.33</b> | <b>-1,531.60</b> | <b>-10.85</b> |
| 流动负债              | 1,815.17         | 1,815.17         |                  |               |
| 非流动负债             | 12,299.76        | 12,299.76        |                  |               |
| <b>负债合计</b>       | <b>14,114.93</b> | <b>14,114.93</b> |                  |               |
| <b>净资产(所有者权益)</b> |                  | <b>-1,531.60</b> | <b>-1,531.60</b> |               |

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

### (二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

1. 管道沟槽评估原值增值 510,030.21 元，增值率 0.42%，评估净值减值 15,180,784.79 元，减值率 12.36%。原因主要如下：

1.1 管道沟槽评估原值增值主要原因为：近年人、材、机价格上涨，上述综合影响形成评估原值增值；

1.2 管道沟槽评估净值减值主要原因为：企业未计提会计折旧。

2.设备评估原值 115,610.00 元,评估净值 42,064.00 元,评估原值减值 61,692.00 元,评估净值减值 135,238.00 元,原值评估减值率 34.79 %;净值评估增值率 76.28%。

2.1 评估原值减值原因主要一是电子设备设备目前购置价下降;二是有部分电子设备已损坏,评估时按其回收价估算。

2.2 设备评估净值减值主要原因一是评估原值减值;二是企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限。

### (三) 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2021 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项,在评估基准日后、使用有效期以内,当经济行为发生时,如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形,评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时,即使评估基准日至经济行为发生日不到一年,评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时,应根据原评估方法对评估结论进行相应调整;

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值;

(3) 评估基准日后,资产状况、市场条件的变化,委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下,资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果,但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本次评估申报数据未经审计。

2. 本次评估目的系转让二期第五批部分资产及负债，评估范围为重庆水务环境控股集团有限公司管改办的基建账套的基建报表反映的资产及负债，基建报表主体为重庆水务环境控股集团有限公司管改办，由于基建账套未分批次建账，应付账款对应的付款单位金额涵盖 5 个批次，本次应付账款余额是根据 2021 年 3 月 8 日出具的财务决算专项审计报告确定，截止评估基准日应付账款余额无变化，本次未对应付账款进行函证，对其入账凭证和原始发票做了抽查核实等替代程序。其他应收款是根据应付账款账面价值确定且为应收重庆水务环境控股集团有限公司尚未拨足的工程款（由重庆水务环境控股集团有限公司支付欠付的工程款），长期应付款是根据管网资产账面价值确定且为应付重庆水务环境控股集团有限公司的项目建设款（为重庆水务环境控股集团有限公司的基建拨款），本次评估按三个科目的账面价值确认评估值，若上述应付账款账面价值与实际应付账款不符，则其他应收款应收重庆水务环境控股集团有限公司建设资金款（由重庆水务环境控股集团有限公司支付欠付的工程款）也应调整与应付账款账面价值一致。

3. 本次评估直接引用四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《重庆水务环境控股集团有限公司主城供水管网改造工程办公室主城区老旧供水官网改造工程二期第五批财务决算审计报告》（川华信专字（2021）第 0067 号）和华信众恒工程项目咨询有限公司出具的《主城区老旧城区官网改造二期第五批工程竣工结算审核书》（华信【2020】审 2-326），本次评估结果建立在以上报告结论之上的；

4. 纳入评估范围的管道众多，且埋于地下，无法直观核实，评估专业人员对于管线主要选取典型案例进行实地踏勘及与运维人员进行访谈了解，同时现场勘察仅能看到检查井、标识砖，对于长度通过地图定位测量核实，对于其他管线收集了企业的竣工图纸进行核实。

5. 本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察

做出的判断。评估专业人员未对各种建、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，在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

6. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

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

无。

8. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无。

9. 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。

10. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，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。

11. 本评估报告是在委托人及产权持有单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

12. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

13. 本次评估值为含增值税金额，含税评估值考虑的增值税税率与产权持有单位保持一致。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告

载明的评估报告使用人使用。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

### 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2021 年 12 月 17 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

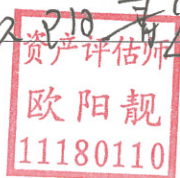
沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名：



资产评估师签名：



二〇二一年十二月十七日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年9月30日

表1

被评估单位：重庆水务环境控股集团有限公司下属单位主城供水网改造工程建设办公室

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 流动资产        | 1,815.17  | 1,815.17  |           |           |
| 2 非流动资产       | 12,299.76 | 10,768.15 | -1,531.60 | -12.45    |
| 3 其中：债权投资     |           |           |           |           |
| 4 其他债权投资      |           |           |           |           |
| 5 长期应收款       |           |           |           |           |
| 6 长期股权投资      |           |           |           |           |
| 7 其他权益工具投资    |           |           |           |           |
| 8 其他非流动金融资产   |           |           |           |           |
| 9 投资性房地产      |           |           |           |           |
| 10 固定资产       | 12,299.76 | 10,768.15 | -1,531.60 | -12.45    |
| 11 在建工程       |           |           |           |           |
| 12 生产性生物资产    |           |           |           |           |
| 13 油气资产       |           |           |           |           |
| 14 使用权资产      |           |           |           |           |
| 15 无形资产       |           |           |           |           |
| 16 开发支出       |           |           |           |           |
| 17 商誉         |           |           |           |           |
| 18 长期待摊费用     |           |           |           |           |
| 19 递延所得税资产    |           |           |           |           |
| 20 其他非流动资产    |           |           |           |           |
| 21 资产总计       | 14,114.93 | 12,583.33 | -1,531.60 | -10.85    |
| 22 流动负债       | 1,815.17  | 1,815.17  |           |           |
| 23 非流动负债      | 12,299.76 | 12,299.76 |           |           |
| 24 负债合计       | 14,114.93 | 14,114.93 |           |           |
| 25 净资产（所有者权益） | 0.00      | -1,531.60 | -1,531.60 |           |

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

签字资产评估师：王玉林、欧阳靓

# 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19页第2页  
单位：人民币元

被评估单位：重庆水务环境控股集团有限公司下属单位主城供水网改造工程建设办公室

| 序号 | 科目名称             | 账面价值                  | 评估价值                  | 增减值                   | 增值率%          |
|----|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 1  | <b>一、流动资产合计</b>  | <b>18,151,724.87</b>  | <b>18,151,724.87</b>  | -                     | -             |
| 2  | 货币资金             | -                     | -                     | -                     |               |
| 3  | 交易性金融资产          | -                     | -                     | -                     |               |
| 4  | 衍生金融资产           | -                     | -                     | -                     |               |
| 5  | 应收票据             | -                     | -                     | -                     |               |
| 6  | 应收账款             | -                     | -                     | -                     |               |
| 7  | 应收款项融资           | -                     | -                     | -                     |               |
| 8  | 预付款项             | -                     | -                     | -                     |               |
| 9  | 其他应收款            | 18,151,724.87         | 18,151,724.87         | -                     | -             |
| 10 | 存货               | -                     | -                     | -                     |               |
| 11 | 合同资产             | -                     | -                     | -                     |               |
| 12 | 持有待售资产           | -                     | -                     | -                     |               |
| 13 | 一年内到期的非流动资产      | -                     | -                     | -                     |               |
| 14 | 其他流动资产           | -                     | -                     | -                     |               |
| 15 | <b>二、非流动资产合计</b> | <b>122,997,571.79</b> | <b>107,681,549.00</b> | <b>-15,316,022.79</b> | <b>-12.45</b> |
| 16 | 债权投资             | -                     | -                     | -                     |               |
| 17 | 其他债权投资           | -                     | -                     | -                     |               |
| 18 | 长期应收款            | -                     | -                     | -                     |               |
| 19 | 长期股权投资           | -                     | -                     | -                     |               |
| 20 | 其他权益工具投资         | -                     | -                     | -                     |               |
| 21 | 其他非流动金融资产        | -                     | -                     | -                     |               |
| 22 | 投资性房地产           | -                     | -                     | -                     |               |
| 23 | 固定资产             | 122,997,571.79        | 107,681,549.00        | -15,316,022.79        | -12.45        |
| 24 | 在建工程             | -                     | -                     | -                     |               |
| 25 | 生产性生物资产          | -                     | -                     | -                     |               |
| 26 | 油气资产             | -                     | -                     | -                     |               |
| 27 | 使用权资产            | -                     | -                     | -                     |               |
| 28 | 无形资产             | -                     | -                     | -                     |               |
| 29 | 开发支出             | -                     | -                     | -                     |               |
| 30 | 商誉               | -                     | -                     | -                     |               |

# 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19页第3页  
单位：人民币元

被评估单位：重庆水务环境控股集团有限公司下属单位主城供水网改造工程建设办公室

| 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       | -              | -              | -              |        |
| 32 | 递延所得税资产      | -              | -              | -              |        |
| 33 | 其他非流动资产      | -              | -              | -              |        |
|    |              |                |                |                |        |
| 34 | 三、资产总计       | 141,149,296.66 | 125,833,273.87 | -15,316,022.79 | -10.85 |
| 35 | 四、流动负债合计     | 18,151,724.87  | 18,151,724.87  | -              | -      |
| 36 | 短期借款         | -              | -              | -              |        |
| 37 | 交易性金融负债      | -              | -              | -              |        |
| 38 | 衍生金融负债       | -              | -              | -              |        |
| 39 | 应付票据         | -              | -              | -              |        |
| 40 | 应付账款         | 18,151,724.87  | 18,151,724.87  | -              | -      |
| 41 | 预收款项         | -              | -              | -              |        |
| 42 | 合同负债         | -              | -              | -              |        |
| 43 | 应付职工薪酬       | -              | -              | -              |        |
| 44 | 应交税费         | -              | -              | -              |        |
| 45 | 其他应付款        | -              | -              | -              |        |
| 46 | 持有待售负债       | -              | -              | -              |        |
| 47 | 一年内到期的非流动负债  | -              | -              | -              |        |
| 48 | 其他流动负债       | -              | -              | -              |        |
|    |              |                |                |                |        |
| 49 | 五、非流动负债合计    | 122,997,571.79 | 122,997,571.79 | -              | -      |
| 50 | 长期借款         | -              | -              | -              |        |
| 51 | 应付债券         | -              | -              | -              |        |
| 52 | 租赁负债         | -              | -              | -              |        |
| 53 | 长期应付款        | 122,997,571.79 | 122,997,571.79 | -              | -      |
| 54 | 预计负债         | -              | -              | -              |        |
| 55 | 递延收益         | -              | -              | -              |        |
| 56 | 递延所得税负债      | -              | -              | -              |        |
| 57 | 其他非流动负债      | -              | -              | -              |        |
|    |              |                |                |                |        |
| 58 | 六、负债总计       | 141,149,296.66 | 141,149,296.66 | -              | -      |
| 59 | 七、净资产（所有者权益） | 0.00           | -15,316,022.79 | -15,316,022.79 |        |

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

签字资产评估师：王玉林、欧阳靓