

重庆水务环境控股集团有限公司拟转让部分资产组（含负债）  
所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债市场价值

# 资产评估报告

重康评报字（2024）第 517-1 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二五年一月

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020001202500007
合同编号:	重康评协字(2024)第517号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重康评报字(2024)第517-1号
报告名称:	重庆水务环境控股集团有限公司拟转让部分资产组(含负债)所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债市场价值
评估结论:	65,255,213.63元
评估报告日:	2025年01月03日
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
签名人员:	曹凤鹭 (资产评估师) 正式会员编号: 50210071 汪小敏 (资产评估师) 正式会员编号: 50210029



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2025年01月09日

ICP备案号京ICP备2020034749号



## 目录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	5
1、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	5
2、评估目的	6
3、评估对象和评估范围	6
4、价值类型	8
5、评估基准日	8
6、评估依据	8
7、评估方法	11
8、评估程序实施过程和情况	14
9、评估假设	15
10、评估结论	16
11、特别事项说明	17
12、资产评估报告使用限制说明	18
13、资产评估报告日	19
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
四、附件	



## 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专业人员遵守法律、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、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。

十二、本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。



重庆水务环境控股集团有限公司拟转让部分资产组（含负债）  
所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债市场价值

## 资产评估报告

### 摘要

重康评报字（2024）第 517-1 号

重庆水务环境控股集团有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，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转让部分资产组（含负债）所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

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 70 次会议决议》（第 1 号）。

评估目的：重庆水务环境控股集团有限公司拟转让部分资产组（含负债），本次评估为该经济行为提供所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债在评估基准日的市场价值参考。

评估对象：重庆水务环境控股集团有限公司拟转让的部分资产组（含负债）；

评估范围：重庆水务环境控股集团有限公司申报的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 10 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，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：截至评估基准日，重庆水务环境控股集团有限公司拟转让的部分资产组（含负债）在 2024 年 10 月 31 日账面价值 7,815.34 万元。

经评估人员综合评定估算，重庆水务环境控股集团有限公司拟转让的部分资产组（含负债）在 2024 年 10 月 31 日的市场价值 6,525.52 万元（大写：人民币陆仟伍佰贰拾伍万伍仟贰佰元整）。

#### 重要提示：

1、本报告评估结论经国有资产监督管理机构备案或核准后，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结论作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、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。本报告特定的使用人为委托人。

3、本次资产评估的评估结果含增值税。在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和除增值税外的其他税项。

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、本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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部分资产组（含负债）  
所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债市场价值

## 资产评估报告

重康评报字（2024）第 517-1 号

重庆水务环境控股集团有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，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转让部分资产组（含负债）所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债在 2024 年 10 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，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

### 一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人及产权持有单位均为重庆水务环境控股集团有限公司。

#### （一）基本情况

1、名称：重庆水务环境控股集团有限公司

（以下简称：重庆水务环境集团）

2、住所：重庆市渝中区虎踞路 80 号

3、注册资本：陆拾亿零陆仟肆佰伍拾柒万壹仟肆佰捌拾肆元叁角伍分

4、法定代表人：朱军

5、类型：有限责任公司（国有控股）

6、成立日期：2007 年 08 月 16 日

7、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）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位为同一单位。

## （三）报告使用人

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。

本报告特定的使用人为委托人。

## 二、评估目的

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 70 次会议决议》（第 1 号）。

评估目的：重庆水务环境集团拟转让部分资产组（含负债），本次评估为该经济行为提供所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债在评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为重庆水务环境集团拟转让的部分资产组（含负债）；

本次评估范围为重庆水务环境集团申报的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债。具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	备注
1	其他应收款	1,375.11	
2	供水管网	7,818.83	
3	工程物资	27.12	
4	设备	6.93	
5	资产总计	9,227.99	



序号	项目	账面价值	备注
6	应付账款	721.37	
7	其他应付款	691.28	
8	负债合计	1,412.65	
9	资产组(含负债)合计	7,815.34	

评估对象和范围与委托人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。

### (一) 主要资产及负债情况

#### 1、供水管网

截至评估基准日，纳入评估范围的供水管网主要为广厦城 ABCD 组、森里峰 DN300-DN100 给水管道改造工程、井口工业园片区管网工程以及沙湾加压站至科园四路 DN600~DN400 给水管道改造工程等 54 项主城区净水工程老旧供水管网改造工程。

供水管网分为一至六标、A 标、B 标以及一户一表等八个标段，建设地址为重庆市渝北区、南岸区、渝中区、大渡口区、沙坪坝区、九龙坡区、江北区、巴南区、北碚区等，共 54 段管线，管道长度 54,179.67 米，材料主要为球墨铸铁防腐铁管和内外防腐钢管。工程于 2019 年 5 月开工，于 2024 年 10 月办理竣工财务决算。

截至评估基准日，纳入评估范围的供水管网均已达到预定可使用状态。

#### 2、工程物资

截至评估基准日，纳入评估范围的工程物资主要为 2019 年至 2024 年陆续购入的承插弯头、盘插短管、承盘插三通、闸阀以及 3PE 防腐钢管等与管网建设相关的材料，材质主要为球墨铸铁及钢材。工程物资购入时间不同，状态各异。部分的工程物资购置时间稍长，存在防腐脱落，锈蚀等情况，状态较差。部分购置时间较短，状态一般。

#### 3、设备

截至评估基准日，纳入评估范围的设备，主要系电脑、视频会议系统、打印机、班台、空调等办公设备及家具，分布在重庆水务环境集团主城供水管网改造工程建设办公室。

委估资产从 2020 年至 2021 年陆续购置，因投入使用时间不同，其目前功能状态各异，部分设备已使用年限稍长，功能状态较差，成新率较低；部分设备购置使用时间较短，外观成色较新，成新率较高。目前委估设备维护保养正常，整体能满足日常生产办公需用。

#### 4、其他债权债务



截至评估基准日，纳入评估范围的其他债权债务主要系其他应收款、应付账款及其他应付款。其他应收款主要系主城老旧管网改造三期项目应收重庆水务环境集团自筹的未到位资金、代抵扣税金以及其他保证金等；应付账款主要系应付未付的管网改造工程款；其他应付款主要系应付材料保证金、中介机构审核费等。

#### 四、价值类型

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，评估目的系重庆水务环境集团拟转让部分资产组（含负债），本次评估为该经济行为提供所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本次评估基准日为 2024 年 10 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，以便评估结论有效服务于评估目的。

#### 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、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）经济行为依据

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 70 次会议决议》（第 1 号）。

##### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国公司法》；



- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 财政部令第 97 号修订);
- 6、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号、2020 年国务院令第 732 号修订);
- 7、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号);
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2002 年国务院令第 378 号、2019 年国务院令第 709 号修订);
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委 2005 年第 12 号);
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年国资委财政部第 32 号令);
- 11、《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);
- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部第 14 号令发布);
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
- 14、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》(渝国资[2007]20 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、《重庆市企业国有资产交易监督管理暂行办法》(渝府办发[2019]114 号);
- 17、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—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
- 8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 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、其他相关的资产评估准则及规定。

#### （四）资产权属依据

- 1、产权持有单位提供的营业执照；
- 2、产权持有单位提供的资产购置合同及发票、项目可行性研究报告、施工合同、竣工验收报告等。

#### （五）取价依据

##### 1、供水管网取价依据

（1）重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发〈重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法〉的通知》；

（2）国家统计局公布的生产者价格指数；

（3）《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老旧管网改造三期项目竣工财务决算审核报告》川华信专（2024）第1242号；

（4）评估人员现场查勘获得的资料；

（5）评估机构收集的与本次评估有关的工程资料。

##### 2、工程物资取价依据

（1）评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息；

（2）评估人员收集的其他价格资料。

##### 3、电子设备的取价依据

（1）机械工业出版社出版的《2024机电产品价格信息查询系统》；

（2）机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

（3）评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准；

（4）评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息；

（5）评估人员收集的其他价格资料。

#### （六）其他参考资料

- 1、中国人民银行公布的贷款市场报价利率 LPR；
- 2、产权持有单位提供的评估基准日资产负债申报明细表；
- 3、现行的国家和地方税收政策和规定。



## 七、评估方法

### (一) 资产评估的基本方法

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。市场法应用的前提条件有：

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

#### 2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。收益法应用的前提条件有：

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

#### 3、成本法

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

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



## （二）评估方法的选用

由于委估资产为主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债，在目前的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；由于委估资产为产权持有单位的部分资产，相关资产不能单独的产生收益，故评估人员未采用收益法评估；委估资产重置价格资料较易取得，故评估人员采用成本法对委估资产进行评估。

### 1、供水管网

评估人员对委估的供水管网等采用重置成本法评估。重置成本法即按待估构筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本、税费及合理利润计算重置全价，再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估价值。

评估价值=重置全价×综合成新率=重置单价×工程量（长度）×综合成新率

#### （1）重置单价

重置单价=建安工程造价+前期工程费用+其他工程费用+资金成本+税费+合理利润

#### （2）综合成新率

确定成新率应考虑可能影响资产贬值的因素，即实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值因素，合理确定各项贬值。

实体性贬值，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。

由于纳入本次评估范围的供水管网属隐蔽工程，评估人员无法对供水管网进行全面查勘，本次评估以年限成新率确定为综合成新率。评估人员根据《资产评估常用方法与参数手册》管道寿命年限确定委估供水管网经济使用寿命，再结合委估供水管网已使用年限确定尚可使用年限，即：

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

### 2、工程物资

评估人员结合工程物资库存时间长短、库存品质状况，以评估人员询到的市场价格作为重置单价，根据其防腐状况、锈蚀程度等实际状态综合分析后，确定综合成新率，相乘后得出评估价值。



评估价值=重置单价×综合成新率×数量

由于产权持有单位无法提供工程物资采购时间，评估人员对工程物资进行现场查勘，以查勘成新率确定为综合成新率，即：

综合成新率=查勘成新率

### 3、设备

根据设备购置价格、运杂费、安装调试费、设备基础费、资金成本及其他合理购建费用计算重置成本，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估价值。

具体如下：

评估价值=重置成本×综合成新率

#### (1) 重置成本

对于办公设备及家具，评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低等低至可忽略不计，因此设备重置成本=设备购价

#### (2) 综合成新率

评估人员在现场对设备进行逐台清查，向设备管理人员了解设备的购置、使用、维护、修理、部件更换等情况，并向设备使用人员了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用现场勘察分部位打分法、年限法确定综合成新率。

#### A、年限法

查阅有关资料，确定设备的已使用年限，经济寿命年限，计算年限法成新率：

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B、现场勘察分部位打分法通过现场勘察及向有关技术人员、操作人员了解、查阅主要设备及系统的运行技术状况、主要技术经济指标、大修次数、维修保养情况及工作环境等，做出现场勘察技术状况评判，确定现场勘察调整值，确定分部位打分法的成新率。

#### C、综合成新率

综合成新率=现场勘察分部位打分法×A1+年限法×A2

其中：A1、A2 分别为分部位打分法及年限法占设备综合成新率的权重。

### 4、其他债权债务

评估人员首先调查、了解各明细项目的经济性质，逐笔落实具体的债权人及发生时





间，抽查发生时的原始凭证，查阅相关的合同，选择大额项目进行函证，核实余额的真实性、正确性，以核实后的账面价值作为评估价值。

### （三）评估结论确定的方法

本次评估目的系重庆水务环境集团拟转让部分资产组（含负债），本次评估为该经济行为提供所涉及的主城老旧管网改造三期项目相关资产及负债在评估基准日的市场价值参考。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，经综合分析后确定本评估报告的结论。

## 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）进行评估现场调查

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、核对等方式进行现场调查，了解评估对象资产、业



务和经营现状等，获取评估业务需要的资料，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、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，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。

项目负责人对形成的测算结果进行汇总，组织有关人员就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

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

项目负责人在内部审核完成后，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、由委托人和产权持有单位提供的信息资料为可信的和准确的。

2、产权持有单位持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，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

1、纳入评估范围内的供水管网按原用途原地继续使用；工程物资及设备按原用途移地继续使用。

2、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，评估人员认定这些假设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，评估机构及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

截至评估基准日，重庆水务环境集团拟转让的部分资产组(含负债)，评估结论如下：

资产账面价值 9,227.99 万元，评估价值 7,938.17 万元，评估减值 1,289.82 万元，减值率 13.98 %；

负债账面价值 1,412.65 万元，评估价值 1,412.65 万元，无评估增减值；

资产组（含负债）账面价值 7,815.34 万元，评估价值 6,525.52 万元，评估减值 1,289.82 万元，减值率 16.50 %。



评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年10月31日

产权持有单位：重庆水务环境控股集团有限公司

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 其他应收款	1,375.11	1,375.11	-	-
2 供水管网	7,818.83	6,545.51	-1,273.32	-16.29
3 工程物资	27.12	14.01	-13.11	-48.34
4 设备	6.93	3.54	-3.39	-48.92
5 资产总计	9,227.99	7,938.17	-1,289.82	-13.98
6 应付账款	721.37	721.37	-	-
7 其他应付款	691.28	691.28	-	-
8 负债合计	1,412.65	1,412.65	-	-
9 资产组（含负债）合计	7,815.34	6,525.52	-1,289.82	-16.50

评估结论详细情况见评估明细表。

经评估人员综合评定估算，重庆水务环境集团拟转让的部分资产组（含负债）在2024年10月31日的市场价值6,525.52万元（大写：人民币陆仟伍佰贰拾伍万伍仟贰佰元整）。

## 十一、特别事项说明

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

2、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。

3、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，没有考虑评估基准日及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵



循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

4、本次资产评估的评估结果含增值税。在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和除增值税外的其他税项。

5、2024年11月13日，评估人员到现场沿委估管线走向对委估管线进行勘察和清点，了解和掌握管线具体走向、管线的穿越地点、管线沿途的地形地貌及管线施工等情况。由于纳入本次评估范围的供水管网属隐蔽工程，其管网的长度由产权持有单位申报确认，受专业限制，评估人员未对其进行专业测量，特提请报告使用人关注。

6、截至评估基准日，纳入评估范围的其他应收款账面价值1,375.11万元。其中，应收重庆水务环境集团款项合计1,343.36万元，主要系主城老旧管网改造三期项目未到位的自筹资金1,207.26万元以及代抵扣税金136.10万元。经评估人员核实，主城老旧管网改造三期项目已于资产评估报告日之前，收回与重庆水务环境集团的往来款项1,343.36万元，特提请报告使用人关注。

7、本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，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。

8、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。

上述有关事项，可能会对评估价值产生影响，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、资产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。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人在本报告所对应的经济行为过程中使用。

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、评估报告结论的使用有效期

本报告评估结论经国有资产监督管理机构备案或核准后，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结论作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2025 年 1 月 3 日。



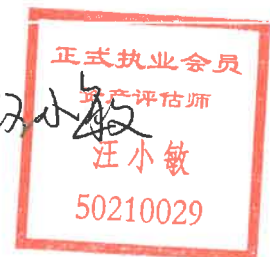
重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司

中国\*重庆

资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年一月九日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表1

产权持有单位：重庆水务环境控股集团有限公司

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 其他应收款	1,375.11	1,375.11	-	-
2 供水管网	7,818.83	6,545.51	-1,273.32	-16.29
3 工程物资	27.12	14.01	-13.11	-48.34
4 设备	6.93	3.54	-3.39	-48.92
5 资产总计	9,227.99	7,938.17	-1,289.82	-13.98
6 应付账款	721.37	721.37	-	-
7 其他应付款	691.28	691.28	-	-
8 负债合计	1,412.65	1,412.65	-	-
9 资产组（含负债）合计	7,815.34	6,525.52	-1,289.82	-16.50

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

