

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东顺控发展股份有限公司拟债权转让涉及佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的
一批应收账款债权资产价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2025】第 TIGPB1038 号

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二五年十二月四日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020053202500949
合同编号:	中联国际约字【2025】第0834号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联国际评字【2025】第TIGPB1038号
报告名称:	广东顺控发展股份有限公司拟债权转让涉及佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款债权资产价值资产评估报告
评估结论:	184,962,354.23元
评估报告日:	2025年12月04日
评估机构名称:	中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司
签名人员:	邵雅淇 (资产评估师) 正式会员 编号: 44210231 许恒 (资产评估师) 正式会员 编号: 44100026
邵雅淇、许恒已实名认证	
	
(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12月04日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告声明1

摘 要3

一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人..... 6

二、 评估目的 11

三、 评估对象和范围..... 11

四、 价值类型 12

五、 评估基准日 12

六、 评估依据 13

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、 评估结论有关说明..... 21

十二、 特别事项说明..... 22

十三、 评估报告的使用限制 24

十四、 评估报告日 26

资产评估报告书附件.....28

资产评估报告声明

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，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。

5. 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、限制条件和特别事项说明及其对评估结论的影响。

6. 纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以签名、盖章或法律许可的其他方式确认；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。

7. 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。

8. 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。

9. 资产评估机构及其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。

广东顺控发展股份有限公司拟债权转让涉及佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款债权资产价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2025】第 TIGPB1038 号

摘 要

重要提示

本摘要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，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：广东顺控发展股份有限公司。

产权持有人：佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司。

经济行为：根据广东顺控发展股份有限公司 2025 年 11 月 27 日的《关于债权转让暨关联交易的会议纪要》，委托人拟转让其下属全资子公司佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司于评估基准日的部分债权。

评估目的：为委托人拟转让债权，提供评估对象的市场价值参考。

评估对象：佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款债权资产价值。

评估范围：佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款，其中：应收账款共 10 项，纳入本次评估范围的账面余额合计 192,826,974.63 元，已计提坏账准备合计 18,854,030.44 元，账面价值合计 173,972,944.19 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：二〇二五年九月三十日。

评估方法：成本法

评估结论：经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估对象于评估基准日市场价值的评估结论如下：

资产评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
应收账款	17,397.29	18,496.24	1,098.94	6.32
合计	17,397.29	18,496.24	1,098.94	6.32

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二五年九月三十日起至二〇二六年九月二十九日以内，才可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

本次评估中，评估人员对应收账款收回情况的判断，主要根据评估人员与欠款单位、产权持有人三方访谈的内容确定的。根据访谈情况，部分

欠款单位表示已有近期支付计划，但部分单位表示未有明确支付计划，本次评估结论基于访谈情况得出。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

广东顺控发展股份有限公司拟债权转让涉及佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款债权资产价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2025】第 TIGPB1038 号

广东顺控发展股份有限公司：

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司接受委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用成本法评估方法，按照必要的评估程序，对广东顺控发展股份有限公司拟债权转让涉及佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款债权资产在二〇二五年九月三十日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：广东顺控发展股份有限公司（以下简称“顺控发展”）

统一社会信用代码：91440606279985694J

类型：其他股份有限公司（上市）

法定住所及经营场所：佛山市顺德区大良街道办事处德和社区居民委员会新城观绿路4号恒实置业广场1号楼1901-1905、20层

法定代表人：蒋力

注册资本：61751.873 万人民币

成立日期：1992 年 9 月 23 日

营业期限：自 1992 年 9 月 23 日起至无固定期限

经营范围：许可项目：自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；发电业务、输电业务、供（配）电业务；城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理；危险废物经营；室内环境检测；出版物印刷；包装装潢印刷品印刷；食品用纸包装、容器制品生产。（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；机械设备销售；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；市政设施管理；固体废物治理；再生资源回收（除生产性废旧金属）；生产性废旧金属回收；再生资源加工；新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环境保护监测；环境应急治理服务；环保咨询服务；土壤污染治理与修复服务；土壤环境污染防治服务；包装服务；纸制品制造；纸制品销售；包装材料及制品销售。（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）产权持有人一

公司名称：佛山市顺德区华清源环保有限公司（以下简称“华清源”）

统一社会信用代码：914406067361575536

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：佛山市顺德区大良大门马岗桥侧（大门污水厂内）

法定代表人：王涛

注册资本：1200 万人民币

成立日期：2004 年 12 月 6 日

营业期限：自 2004 年 12 月 6 日起至长期

经营范围：城市生活污水处理。（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。）（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）

（三）产权持有人二

公司名称：佛山市顺德区源润水务环保有限公司（以下简称“源润水务”）

统一社会信用代码：91440606675192215Q

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：佛山市顺德区大良大门污水处理厂内

法定代表人：王涛

注册资本：1200 万人民币

成立日期：2008 年 5 月 23 日

营业期限：自 2008 年 5 月 23 日起至长期

经营范围：对城市污水进行处理（不含法律、行政法规和国务院决定禁止或应经许可的项目）。（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。）（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）

（四）产权持有人三

公司名称：佛山市顺德区源溢水务环保有限公司（以下简称“源溢水务”）

统一社会信用代码：91440606675151771Q

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：佛山市顺德区大良大门污水处理厂内

法定代表人：王涛

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2008 年 5 月 5 日

营业期限：自 2008 年 5 月 5 日起至长期

经营范围：对城市污水进行处理。（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。）（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。）（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。）（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。）

（五）产权持有人四

公司名称：佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司（以下简称“汇丰源”）

统一社会信用代码：91440606767333484U

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：佛山市顺德区均安镇均益路 192 号

法定代表人：王涛

注册资本：4600 万人民币

成立日期：2004 年 10 月 8 日

营业期限：自 2004 年 10 月 8 日起至长期

经营范围：城市生活污水处理及环保工程设计服务。（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。）（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。）（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。）

（六）产权持有人五

公司名称：佛山市顺德区华盈环保水务有限公司（以下简称“华盈环保”）

统一社会信用代码：91440606759212826K

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：佛山市顺德区北滘镇工业园沿堤路 3 号

法定代表人：王涛

注册资本：300 万人民币

成立日期：2004 年 1 月 19 日

营业期限：自 2004 年 1 月 19 日起至长期

经营范围：生活污水处理。（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。）（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）

（七）委托人与产权持有人的关系：

本次资产评估的委托人为广东顺控发展股份有限公司，产权持有人为佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司。委托人是 5 位产权持有人的 100%控股股东。

（八）其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用人为委托人、佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人以外的其他评估报告使用人。

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

二、评估目的

根据广东顺控发展股份有限公司 2025 年 11 月 27 日的《关于债权转让暨关联交易的会议纪要》，委托人拟转让其下属全资子公司佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司于评估基准日的部分债权。

本资产评估报告是作为广东顺控发展股份有限公司拟实施债权转让，提供佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款债权资产在评估基准日时市场价值的参考。

三、评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款债权资产价值；

评估范围是佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款，主要是面向佛山市顺德区大良街道城建和水务办公室、佛山市顺德区均安镇城建和水务办公室、佛山市顺德区北滘镇综合行政执法队和佛山市顺德区北滘镇城建和水利工程建设中心等政府部门，提供污水处理和管网维护等服务产生的应收账款，应收账款共 10 项，纳入本次评估范围的账面余额合计 192,826,974.63 元，已计提坏账准备合计 18,854,030.44 元，账面价值合计 173,972,944.19 元。

截至评估基准日，以上资产账面价值未经审计。

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、价值类型

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的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

1. 本项目资产评估基准日为二〇二五年九月三十日；

2. 评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、产权持有人的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

广东顺控发展股份有限公司 2025 年 11 月 27 日的《关于债权转让暨关联交易的会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（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）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正；另根据 2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订，修订自 2024 年 7 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正；2024 年 6 月 28 日，十四届全国人大常委会第十次会议表决通过关于修改会计法的决定，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日第二次修订）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，国务院令第 732 号修订）；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
9. 《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）；
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》（国资委产权【2009】941 号）；
12. 《广东省省属企业国有资产评估管理实施办法》（粤国资产权【2005】265 号）；
13. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
14. 《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 182 号）。

（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——资产评估委托合同》（中评协【2017】33 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——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；
9. 《金融不良资产评估指导意见》（中评协【2017】52 号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）。

（四）权属依据

1. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
2. 委托人、产权持有人提供的资产清查评估明细表；
3. 其他相关权属证明资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）；
2. 企业往来询证函；
3. 企业提供的资产申报明细表及相关资产购建资料；
4. 企业提供的财务报表、资产经营资料；
5. 评估人员现场访谈、勘查、核实及市场调查资料；
6. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号公布，2014 年 7 月 23 日修改）；
2. 《金融不良资产评估指导意见(试行)》（中评协【2005】37号）；
3. 评估基准日所适用的各项具体会计准则及应用指南。

七、评估方法

（一）资产评估方法

资产评估的方法主要包括市场法、收益法和成本法三种。

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。市场法的应用前提条件：

- （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。收益法的应用前提条件：

- （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

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产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被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选择

1. 评估方法的选择

（1）市场法

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估对象为应收账款市场价值，市场上较少与之类似的可比对象及交易案例，故难以采用市场法对评估对

象进行评估。

（2）收益法

本次评估对象是为佛山市顺德区华清源环保有限公司、佛山市顺德区源润水务环保有限公司、佛山市顺德区源溢水务环保有限公司、佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司和佛山市顺德区华盈环保水务有限公司持有的一批应收账款债权资产价值，该单项资产无法独立产生稳定且持续的现金流，故难以满足采用收益法评估的基本前提。

（3）成本法

成本法从资产成本的角度出发，有公允的历史成本计量，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减风险损失得出资产的市场价值，故可以采用成本法进行评估。

2. 运用评估方法进行评估

根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等，确定采用成本法进行评估。

经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，评估人员区分以下不同情况确定评估风险损失：

（1）对于发生金额大、时间较长的往来款且有确凿证据表明存在重大回收风险的款项，采用个别认定法逐一估计评估风险损失。

（2）对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零。

（3）对于其余因正常经营业务发生的应收款项，参考企业计提坏账减值准备的方法，采用预计风险损失模型/账龄分析法/余额百分比法等方法估计评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收款项类资产账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。即计算公式如下：

应收账款评估值=经核实的应收账款账面价值-预计风险损失

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、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、编制出具评估报告等。

（一）评估准备阶段

1. 与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项；
2. 对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
3. 与委托人依法订立资产评估委托合同；
4. 根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

（二）资产核实和资料验证阶段

1. 对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、清查、勘查等；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。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，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。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以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3. 对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。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。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）选择评估方法和结果测算阶段

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析资产评估方法的适用性，选择评估方法。

2. 根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，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。

（四）形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1. 对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3. 按照法律、行政法规、资产评估准则和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。

4. 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，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5. 出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）评估基本假设

1. 交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结论是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式，在原址持续使用。

（二）关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

4. 假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

5. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

6. 假设委估债权资产的转让合法合规且有效，不存在违反相关合同性质、当事人约定或有关法律规定的限制。

7. 假设转让债权资产后，原债务对应的合同义务由产权持有人继续按照原合同约定正常履行，后续合同的履行进展不会产生对委估债权资产的回收产生不利影响。

8. 假设委估债权资产在预计收回的期间内，均能被采取有效途径以保证其请求保护权利的时效性。

9. 假设产权持有人作为未决事项、法律纠纷的被告方，在后续能够及时组织人员完成和处理，相关的款项能够收回。

(三) 其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，评估对象于评估基准日市场价值的评估结论如下：

资产评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
应收账款	17,397.29	18,496.24	1,098.94	6.32
合计	17,397.29	18,496.24	1,098.94	6.32

评估结论的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

十一、评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。
2. 评估人员已知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

3. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

4. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有人和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

6. 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。

十二、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用人应特别注意以下事项对评估结论的影响：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现产权持有人资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑产权持有人资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次不存在因委托人未提供的其他关键资料而对评估结果产生重大影响的情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作及相关报告完成。

（五）重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

评估人员未了解到其他重大影响期后事项，评估机构及评估人员不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担法律责任。

（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

本项目评估程序未有受到限制情况。

（七）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

评估对象所涉及资产中存在以下质押借款事项：产权持有人佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司与招商银行股份有限公司佛山分行签订了编号 757HT2024027517 固定资产借款合同，借款金额 7,400,000.00 元，期限自 2024 年 2 月 7 日至 2028 年 2 月 6 日，佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司以其名下污水处理厂一、二期项目已产生和或将要产生的全部污水处理费收入、管网维护费收入等作为担保，涉及纳入本次评估的账面余额共为人民币 38,172,422.11 元，已办理质押登记。佛山市顺德区汇丰源环保工程管理有限公司于 2025 年 12 月 3 日全部还清该笔贷款。本次评估，未考虑上述事项可能对评估对象价值产生的影响。

（八）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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

本次评估中，评估人员对应收账款收回情况的判断，主要根据评估人员与欠款单位、产权持有人三方访谈的内容确定的。根据访谈情况，部分欠款单位表示已有近期支付计划，但部分单位表示未有明确支付计划，本次评估结论基于访谈情况得出。

以上存在的特别事项特提请报告使用人注意。

十三、 评估报告的使用限制

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4. 资产评估报告使用人应正确理解评估结论。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。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以产权持有人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的

法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

11. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、 评估报告日

本评估报告日为二〇二五年十二月四日。

(本页无正文)

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司



资产评估师: 邵雅淇



资产评估师: 许恒



二〇二五年十二月四日

资产评估报告书附件

- | | |
|--------------------------------|-------|
| 1. 委托人及产权持有人企业营业执照复印件 | (共陆页) |
| 2. 经济行为文件 | (共贰页) |
| 3. 资产评估当事各方承诺函复印件 | (共陆页) |
| 4. 评估机构营业执照复印件 | (共壹页) |
| 5. 资产评估机构的备案文件复印件 | (共壹页) |
| 6. 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书
复印件 | (共壹页) |
| 7. 签字资产评估师承诺函 | (共壹页) |
| 8. 本评估项目签字资产评估师资格证书复印件 | (共贰页) |
| 9. 评估对象涉及的资产汇总表 | (共壹页) |