

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让其所拥有的
部分供水资产及相关的债权、债务评估项目
资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1693 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

二〇二一年二月八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020141202100109

资产评估报告名称： 重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让其所拥有的部分供水资产及相关的债权、债务评估项目

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第1693号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李晶(资产评估师)、黄兴向(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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、产权持有单位和评估合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告的使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

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、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。

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。

重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让其所拥有的 部分供水资产及相关的债权、债务评估项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第 1693 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，对重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让其所拥有的部分供水资产及相关的债权、债务在 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），重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让其所拥有的部分供水资产及相关的债权、债务，为此需要对重庆市宏利水务技术开发有限公司的上述资产、负债进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：重庆市宏利水务技术开发有限公司于评估基准日拟转让的供水资产及相关的债权、债务。

三、评估范围：根据委托人及产权持有单位提供的委托评估清单，本次评估范围为重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让的供水资产及相关的债权、债务（包含账外资产共 46 项，为 43 项管网资产及 3 项无负压设备，拟转让资产账面价值均含增值税）。供水资产包括实物资产和无形资产，其中实物资产为存货 1005 项、固定资产 600 项、在建工程 51 项，无形资产为土地使用权 2 项、软件 2 项；供水资产相关的债权、债务包括应收账款 1 项和其他应付款 6 项，具体详见委托评估清单。

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：

经成本法评估，重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让的供水资产及相关的债权、债务的总资产账面价值为 23,715.93 万元，评估价值为 20,372.39 万元（含增值税），减值额为 3,343.54 万元，减值率 14.10 %；总负债账面价值为 51.19 万元，评估价值为 51.19 万元，无评估增减值；资产负债净额账面价值为 23,664.74 万元，评估价值为 20,321.20 万元（含增值税），减值额为 3,343.54 万元，减值率 14.13%。评估汇总情况详见下表：

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	727.10	789.37	62.27	8.56	评估值为含增值税价格
非流动资产	22,988.83	19,583.02	-3,405.81	-14.82	
其中：长期股权投资	-	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	-	
固定资产	14,854.11	16,649.45	1,795.34	12.09	
在建工程	8,126.16	1,253.62	-6,872.54	-84.57	
无形资产	8.56	1,679.95	1,671.39	19,525.58	
土地使用权	-	1,671.35	1,671.35	-	
其他	-	-	-	-	
资产总计	23,715.93	20,372.39	-3,343.54	-14.10	
流动负债	51.19	51.19	-	-	
非流动负债	-	-	-	-	
负债总计	51.19	51.19	-	-	
资产负债净额	23,664.74	20,321.20	-3,343.54	-14.13	

即重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让的供水资产及相关的债权、债务的资产负债净额于评估基准日的评估值为 20,321.20 万元（含增值税）（大写为人民币贰亿零叁佰贰拾壹万贰仟元整）。

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，未考虑上述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。评估结论不当被认为是对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

1.纳入本次评估范围内房屋建筑物共 20 项，总建筑面积 6,573.30 平方米，均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	计量单位	建筑面积
1	机修间	牛头岩水厂厂区	砖混	2012年11月	平方米	178.50
2	综合楼	牛头岩水厂厂区	框架	2012年11月	平方米	3,754.00
3	配电房	牛头岩水厂厂区	砖混	2012年11月	平方米	154.50
4	门卫房	牛头岩水厂厂区	砖混	2012年11月	平方米	29.00
5	消防泵房	牛头岩水厂厂区	钢混	2012年11月	平方米	67.10
6	加药加氯间	牛头岩水厂厂区	钢混	2012年11月	平方米	454.60
7	反冲洗泵房	牛头岩水厂厂区	钢混	2012年11月	平方米	542.70
8	臭氧制备间	牛头岩水厂厂区	钢混	2012年11月	平方米	229.20
9	无负压设备泵房	牛头岩水厂一级加压泵站	砖混	2012年11月	平方米	30.00
10	管理房	渝北兴隆	砖混	2005年1月	平方米	123.00
11	机房1	渝北兴隆	砖混	2005年1月	平方米	51.00
12	机房2	渝北兴隆	砖混	2010年1月	平方米	115.00
13	活动泵房	渝北兴隆	彩钢	2005年1月	平方米	30.00
14	抽水房	渝北石鞋	砖混	1999年1月	平方米	7.00
15	水厂管理房	渝北石鞋	砖混	1999年1月	平方米	40.00
16	水厂管理房	渝北木耳镇	砖混	2000年1月	平方米	70.00
17	火工厂管理房	渝北木耳镇	砖混	2000年1月	平方米	16.10
18	加药彩钢棚	渝北兴隆水厂加药处	彩钢	2016年1月	平方米	15.00
19	提水泵房	牛头岩水厂	钢混	2012年11月	平方米	656.6
20	提水泵房	渝北木耳镇	砖混	2000年1月	平方米	10.00

上述房屋建筑物未办理产权证，重庆市宏利水务技术开发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。

2. 截至本次评估清查日，评估人员注意到委估构筑物存在较多地下隐蔽工程，

评估人员无法对全部隐蔽部分进行清查核实，仅能根据产权持有单位提供的结算、决算资料结合现场勘查情况对其进行核实测算。

3. 本次评估范围内的构筑物工程量由产权持有单位申报，评估专业人员只进行了一般性的核实，并采用申报数据结合现场核实情况进行评估测算。

4. 本次评估范围内的管道多埋于地下，其可见部分较少，且其分布范围较广，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、管径由产权持有单位申报，本次评估采用申报数据结合现场核实情况进行评估测算。

5.截至评估基准日，牛头岩水厂土地与提水泵房土地均为产权证 201D 房地证 2012 字第 00728 号中的一部分，未单独办理产权登记。本次评估根据产权持有单位出具的《评估情况说明》确定宗地面积，即纳入本次评估范围的牛头岩水厂土地与提水泵房土地面积分别为 24138.00、9860.049 平方米。

6.在建工程中一级加压泵房土地征地已完成，但尚未办理产权登记，其征地补偿费用在在建工程列示。

7. 根据产权持有单位提供的资料，兴隆镇水厂所占土地系租赁，其租赁情况详见下表：

序号	出租方	承租方	出租面积	租赁期限
1	兴隆镇新寨村 4 社	兴隆镇人民政府	0.325 亩	2005 年 2 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止
2	兴隆镇黄葛村 11 社村民张逸新	重庆康泉自来水有限公司	1.2 亩	2011 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 25 日止
3	兴隆镇徐堡村 6 社	兴隆镇人民政府	3.27 亩	2005 年 2 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止
4	兴隆镇新寨村 6 社	兴隆镇人民政府	0.136 亩	2005 年 2 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止

木耳镇水厂和石鞋镇水厂所占土地据产权持有单位介绍亦系租赁，但因历史原因未提供相应的租赁合同。

根据产权持有单位提供的相关说明，上述租赁土地目前均由产权持有单位占用，本次评估假设上述租赁土地在现有租赁到期后，可持续租用至其地上建筑物经济寿命结束且未来租金不发生重大变化，亦未考虑变更承租方、可能存在欠缴租金等情况对评估结论的影响。

8. 纳入本次评估范围内的管道沟槽中，管道和沟槽评估明细表第 61 项至 103 项共 43 项管网（明细表备注为账外资产），总长度为 8319.10 米，评估原值

1,745,700.00 元，评估净值 1,612,394.00 元。该部分管网系第三方通过合同文件无偿移交给重庆市宏利水务技术开发有限公司，由于其系供水所必需且与其他管网构成不可分割的整体，因此重庆市宏利水务技术开发有限公司将上述资产纳入本次评估范围内并予以申报。评估人员核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将其纳入评估范围进行评估。

9. 纳入本次评估范围内的机器设备中，机器设备评估明细表第 302-304 项为 3 台无负压设备（明细表备注为账外资产），评估原值 556,700.00 元，评估净值 443,879.00 元。上述 3 台设备系第三方通过合同文件无偿移交给重庆市宏利水务技术开发有限公司，由于其系供水所必需且与其他管网构成不可分割的整体，因此重庆市宏利水务技术开发有限公司将上述资产纳入本次评估范围内并予以申报。评估人员核查了相关移交合同文件以确认其权属、对其进行了实地查勘，在履行相关评估程序后将其纳入评估范围进行评估。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估委托人之一——重庆市水利投资（集团）有限公司就本次经济行为聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所对本次评估的债权、债务进行审核，并出具了 XYZH\CQAA10013 号专项审核报告。本次评估是在专项审核的基础上进行的，并利用了上述审核报告相关信息及数据。

（六）其他需披露的事项

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

2. 本次对于申报评估的在建工程按照其实体形象进度测算评估价值，未考虑应付而未付的工程款对评估结论的影响。

3. 本次委估的供水资产是按照重庆水务集团股份有限公司和重庆市水利投资（集团）有限公司供水区域划分的范围进行申报的，委估资产将在原地按原用途持续使用。

4. 本次评估范围内的债务均已获得对应债权人出具的债务转让确认书。

本次收到的债务单位债权转让确认书金额为 2020 年 12 月 31 日余额，最终转

让时点债权债务余额与本报告基准日核定数据可能存在差异，以最终债权债务三方转让协议或债务转让确认书为准。

我们特别强调：本评估报告仅作为交易各方进行委估资产、负债转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行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。

重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让其所拥有的 部分供水资产及相关的债权、债务评估项目 资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1693 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，对重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让其所拥有的部分供水资产及相关的债权、债务在 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、产权持有单位和资产评估委托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 万元人民币

企业类型：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服务；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 万元人民币

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）产权持有单位概况

1、基本信息

企业名称：重庆市宏利水务技术开发有限公司（以下简称“宏利水务”或“公司”）

统一社会信用代码：9150011275624358XX

注册地址：重庆市渝北区木耳镇学堂村13社

法定代表人：曾大全

注册资本：322 万元

实收资本：322 万元

企业类型：有限责任公司

成立时间：2004年2月5日

营业期限：2004年2月5日至无固定期限

经营范围：集中式供水(按许可证核定的有效期限和范围从事经营)。水资源的开发、利用；水利技术及环保技术开发和咨询服务；水处理设备销售；旅游资源开发服务；水处理设备及材料的销售、安装及维修；水产品养殖(国家保护鱼类

除外)。(上述经营范围国家法律、法规规定禁止经营的不得经营;国家法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营)。

2、历史沿革

重庆市宏利水务技术开发有限公司成立于 2004 年 2 月 5 日,是重庆市水利投资(集团)有限公司控股子公司,主要负责两江新区北部片区水资源的开发、利用等。

3、公司股权结构及变更情况

公司由 3 个股东共同出资设立,注册资本为人民币 322 万元。

股东名称	认缴出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)
重庆市水利投资(集团)有限公司	180	货币	55.90
重庆渝北农村基础设施建设有限公司	120	货币	37.27
中国农发重点建设基金有限公司	22	货币	6.83

首次缴纳出资情况:

股东名称	缴纳出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)	出资时间
重庆市水利投资(集团)有限公司	180	货币	55.9	2004 年 1 月 18 日
重庆渝北农村基础设施建设有限公司	120	货币	37.27	2004 年 1 月 18 日

第二次缴纳出资情况:

股东名称	缴纳出资额(万元)	出资方式	出资比例(%)	出资时间
中国农发重点建设基金有限公司	22	货币	6.83	2016 年 1 月 7 日

截止评估基准日,上表股东均以出资到位,且出资金额与出资比例无变化。

4、委估资产概况

本次评估范围具体为宏利水务公司申报评估的供水资产及相关的债权、债务,主要包括应收账款、存货、房屋、构筑物、机器设备、土地使用权、软件、在建工程、管网资产及其他应付款。

(四) 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。

（五）委托人和产权持有单位的关系

本次评估委托人一一重庆水务集团股份有限公司为委估资产、负债的拟收购方，委托人二一重庆市水利投资（集团）有限公司系委估资产、负债产权持有单位的母公司，重庆市宏利水务技术开发有限公司系委估资产、负债的产权持有单位。

重庆市宏利水务技术开发有限公司为重庆市水利投资（集团）有限公司的控股子公司。

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），重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让其所拥有的部分供水资产及相关的债权、债务，为此需要对重庆市宏利水务技术开发有限公司的上述资产、负债进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为重庆市宏利水务技术开发有限公司于评估基准日拟转让的供水资产及相关的债权、债务。

（二）评估范围

根据委托人及产权持有单位提供的委托评估清单，本次评估范围为重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让的供水资产及相关的债权、债务（包含账外资产共 46 项，为 43 项管网资产及 3 项无负压设备，拟转让资产账面价值均含增值税）。供水资产包括实物资产和无形资产，其中实物资产为存货 1005 项、固定资产 600 项、在建工程 51 项，无形资产为土地使用权 2 项、软件 2 项；供水资产相关的债权、债务包括应收账款 1 项和其他应付款 6 项，具体详见下表：

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	727.10
非流动资产	22,988.83
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	14,854.11
在建工程	8,126.16
无形资产	8.56
土地使用权	-
其他	-
资产总计	23,715.93
流动负债	51.19
非流动负债	-
负债总计	51.19
资产负债净额	23,664.74

委托人和产权持有单位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）委估资产及债权、债务的概况

纳入本次评估范围内的资产主要位于牛头岩水厂（分布在牛头岩厂区及其提水泵房）、木耳镇水厂、石鞋镇水厂。水厂主要概况如下：

1.牛头岩水厂（牛头岩厂区及其提水泵房）

牛头岩水厂于 2012 年 7 月建成并于 2013 年 1 月正式投产，一期供水规模为 5 万吨/天，截止评估基准日，正常生产中。

2.木耳镇水厂

木耳镇水厂约建成 2000 年，截止评估基准日，已停用。

3.石鞋镇水厂

石鞋镇水厂约建成 1999 年，截止评估基准日，已停用。

4.兴隆镇水厂

兴隆镇水厂约建成于 2005 年，截止评估基准日，正在正常生产中。

本次评估范围具体为宏利水务公司申报评估的供水资产相关的债权、债务，主要包括应收账款、存货、房屋、构筑物、机器设备、土地使用权、软件、在建工程、管网资产及其他应付款，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产包括应收账款及存货，账面价值为 7,271,023.73 元。

应收账款主要为应收重庆中法供水有限公司的水费，账面价值为 6,305,562.20 元。

存货主要为原材料，为公司存放于库房的管道、水表及法兰等。公司库房保管制度健全，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，账面价值为 965,461.53 元。

2. 固定资产

本次评估的固定资产包括房屋建构筑物、管道资产、机器设备、车辆、电子及办公设备，账面价值为 148,541,073.23 元。

房屋建筑物主要为机修间、综合楼、加药加氯间、反冲洗泵房、提水泵房、水厂管理房、火工厂管理房、抽水房、水厂管理房管理房、机房等，主要结构为钢混结构和砖混结构。

构筑物主要为配水井、1#清水池、2#清水池、活性炭滤池、臭氧接触池、网格絮凝沉淀池、厂区内道路、厂区围墙、堡坎、清水池、原水池等，主要结构为混凝土结构、条石砌体、砖砌体等。

本次评估的管道资产包括管道及沟槽，主要为重庆市宏利水务技术开发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、财务决算部分供水管网；管道材质主要为 PE、PVC、球墨铸铁等，管径主要包括 DN50、DN65、DN80、DN90、DN110、DN160、DN200、DN700 等；分布于重庆市木耳镇、兴隆镇、石鞋镇等区域范围内。

机器设备主要为潜污泵、反冲洗泵、空压机、臭氧制备系统等。

车辆共 3 辆，日常正常使用。

电子及办公设备主要为办公家具、电脑、空调及打印机等，分布在水厂及营

业厅等。

3.在建工程

在建工程包括土建工程、设备安装工程，账面价值合计为 81,261,586.35 元，土建工程主要为建立在五万吨项目中的一级加压泵站工程、管网开挖工程、水厂加盖工程及待摊投资等项目，以及管网项目，包括兴隆镇黄葛扩网工程、南线管网迁改、空港物流园临时应急供水工程等；设备安装工程主要为建立在五万吨项目中设备投资费用。

4.无形资产

本次评估的无形资产包括土地使用权及其他无形资产（软件），其中土地使用权共计 2 项，系两宗划拨用地，无账面值；其他无形资产账面价值 85,576.00 元，主要包括牛头岩、兴隆、石鞋水费收费软件等。

5.流动负债

本次评估的流动负债为其他应付款，其他应付款主要为暂收其他单位的质保金，账面价值为 511,946.98 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、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. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

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. 《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）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《关于调整增值税税率的通知（（财税〔2018〕32 号））》；

11. 《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）；

12. 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）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 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）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用权出让合同；
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. 房地产权证；
5. 机动车行驶证及登记证；
6. 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. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
3. 评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 产权持有单位提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料；
5. 重庆市渝北区人民政府关于印发《重庆市渝北区征地补偿安置实施办法》的通知(渝北府发〔2013〕60 号)；
6. 《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）；

7. 《重庆工程造价信息》(2020 年);
8. 《重庆市建筑工程计价定额》(CQJZDE-2018);
9. 《重庆市装饰工程计价定额》(CQZSDE-2018);
10. 《重庆市建设工程费用定额》(CQFYDE-2018);
11. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 294 号, 2001 年 1 月 1 日起施行);
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. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》;
15. 评估对象所在地区类似房屋的造价信息;
16. 评估人员实地踏勘、记录等资料;
17. 其它相关资料。

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。

根据委托人及产权持有单位提供的委托评估清单, 本次评估范围为重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让的供水资产及相关的债权、债务(包含账外资产共 46 项, 为 43 项管网资产及 3 项无负压设备, 拟转让资产账面价值均含增值税)。供水资产包括实物资产和无形资产, 其中实物资产为存货 1005 项、固定资产 600 项、在建工程 51 项, 无形资产为土地使用权 2 项、软件 2 项; 供水资产相关的债

权、债务包括应收账款 1 项和其他应付款 6 项，具体详见委托评估清单。

由于上述委估资产、负债不包括货币资金、人力资源、客户资源、特许经营权等，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、负债主要为重庆市宏利水务技术开发有限公司所拥有的供水相关资产及相关的债权、债务，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、负债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

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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产的评估

产权持有单位持有的流动资产为应收账款和存货。

（1）应收账款：主要为应收重庆中法供水有限公司的水费。对应收账款，首先核对明细账金额与评估明细表是否相符，其次查阅款项发生时间、业务内容等账务记录，并对上述款项进行函证。评估专业人员在对上述款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法估计风险损失，用账面余额扣除风险损失额作为该款项的评估值。

（2）外购存货：主要为原材料，由于纳入本次评估范围的原材料库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，以核实后的账面价值确定评估值。

2. 非流动资产的评估

（1）房屋建（构）筑物、管道沟槽

对房屋、构筑物、管道沟槽主要采用成本法进行评估。

1) 成本法

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

本次评估，对于评估对象中具有结算、有同类工程案例的房屋建（构）筑物，采用重编预算法计算建安综合造价；对于管网和建成年份较早且未有可比性的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且也缺乏工程图纸、工程决算资料的，采用单方造价指标估算法计算建安综合造价。

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：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/经济寿命年限×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。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备全部为国产设备。

①重置全价的确定

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

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

(B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

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，按不同费率计取。

(E) 前期及其他费用

前期及其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

(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，资金成本以下方式进行计取。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用等前期费用)×[(1+资金成本利率)^{正常建设工期}-1]+期间费用×[(1+资金成本利率)^{正常建设工期/2}-1]

前期费用为运杂费、安装调试费、基础费用、可行性研究等咨询费、保险费、环评费、运杂费、设计费；期间费用主要是管理费用、监理费用。

②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×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，依据现场实际勘查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。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×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：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

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评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

2) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

3) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、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

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×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

对于未完工项目，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，根据经产权持有单位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) 土地使用权

土地评估选用的评估方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与评估目的相匹配。本次评估中运用的评估方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的估

价目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，由于评估对象所在区域没有类似物业出租，不能确定客观的租金水平，因此不宜采用收益还原法评估；市场比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，由于评估对象所在区域类似交易案例较少，因此不宜采用市场法；由于评估对象宗地地上有建筑物，宗地所在区域没有类似物业的销售，难以确定宗地地上建筑物的售价，因此不宜选择假设开发法进行评估；由于重庆市未制定路线价及标定地价，因此不宜采用路线价法及标定地价法评估；评估对象位于重庆市基准地价的覆盖范围内，考虑到基准地价主要反映了政府的产业政策导向，且自当地基准地价体系制定以来，土地、房地产市场发生了较大的变化，基准地价难以反映目前的市场地价状况。本次评估基准日与当地政府或国土部门公布的最新基准地价基准日（2016年1月1日）已相距3年，根据《城镇土地估价规程》中基准地价系数修正法适用范围的规定，待估宗地的评估基准日距基准地价的基准日一般不超过3年，因此不宜选用基准地价系数修正法进行评估；评估对象位于重庆市渝北区，由于所在区域近几年有征地案例，且客观的土地取得费较易取得，因此宜采用成本逼近法。

综上，经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用成本逼近法进行评估。

（5）其他无形资产

纳入本次评估的其他无形资产共计2项，主要包括牛头岩、兴隆、石鞋水费收费软件等。

本次评估，评估人员在公司相关人员的协助下，对公司账面的软件逐项向软件开发者或软件销售公司进行了询价，并根据公司软件的具体使用情况确定评估值。

3.流动负债的评估

产权持有单位持有的流动负债为其他应付款。

其他应付款：主要为暂收其他单位的质保金。评估专业人员主要通过查阅往来单据、合同等原始凭证，并向债权人发函逐笔核实其他应付款核算的内容和金额

的准确性。经核实，账面值真实准确，以核实后账面值确定为评估值。

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、产权持有单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，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

收集和整理委估资产市场交易价格信息、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单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，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。评估专业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，在产权持有单位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

根据产权持有单位的资产特点，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，参考企业提供的资料和市场收集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，确定委估资产、负债的成本法评估结果。

(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。评估结论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

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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。本次评估，假设评估范围内的资产保持原地持续使用。

4. 持续租用假设：根据产权持有单位提供的资料，兴隆镇水厂所占土地系租赁，木耳镇水厂和石鞋镇水厂所占土地据产权持有单位介绍亦系租赁，但因历史原因未提供相应的租赁合同。根据产权持有单位提供的相关说明，上述租赁土地目前均由产权持有单位占用，本次评估假设上述租赁土地在现有租赁到期后，可持续租用至其地上建筑物经济寿命结束且未来租金不发生重大变化，亦未考虑变更承租方、可能存在欠缴租金等情况对评估结论的影响。

十、评估结论

经成本法评估，重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让的供水资产及相关的债权、债务的总资产账面价值为 23,715.93 万元，评估价值为 20,372.39 万元（含增值税），减值额为 3,343.54 万元，减值率 14.10 %；总负债账面价值为 51.19 万元，评估价值为 51.19 万元，无评估增减值；资产负债净额账面价值为 23,664.74 万元，评估价值为 20,321.20 万元（含增值税），减值额为 3,343.54 万元，减值率 14.13%。评估汇总情况详见下表：

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	727.10	789.37	62.27	8.56	评估值为含 增值税价格
非流动资产	22,988.83	19,583.02	-3,405.81	-14.82	
其中：长期股权投资	-	-	-		
投资性房地产	-	-	-		
固定资产	14,854.11	16,649.45	1,795.34	12.09	
在建工程	8,126.16	1,253.62	-6,872.54	-84.57	
无形资产	8.56	1,679.95	1,671.39	19,525.58	
土地使用权	-	1,671.35	1,671.35	-	
其他	-	-	-	-	
资产总计	23,715.93	20,372.39	-3,343.54	-14.10	
流动负债	51.19	51.19	-	-	
非流动负债	-	-	-	-	
负债总计	51.19	51.19	-	-	
资产负债净额	23,664.74	20,321.20	-3,343.54	-14.13	

即重庆市宏利水务技术开发有限公司拟转让的供水资产及相关的债权、债务的资产负债净额于评估基准日的评估值为 20,321.20 万元（含增值税）（大写为人民币贰亿零叁佰贰拾壹万贰仟元整）。

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并持续经营，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，未考虑上述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

1. 纳入本次评估范围内房屋建筑物共 20 项，总建筑面积 6,573.30 平方米，均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	计量单位	建筑面积
1	机修间	牛头岩水厂厂区	砖混	2012 年 11 月	平方米	178.50
2	综合楼	牛头岩水厂厂区	框架	2012 年 11 月	平方米	3,754.00
3	配电房	牛头岩水厂厂区	砖混	2012 年 11 月	平方米	154.50
4	门卫房	牛头岩水厂厂区	砖混	2012 年 11 月	平方米	29.00
5	消防泵房	牛头岩水厂厂区	钢混	2012 年 11 月	平方米	67.10
6	加药加氯间	牛头岩水厂厂区	钢混	2012 年 11 月	平方米	454.60
7	反冲洗泵房	牛头岩水厂厂区	钢混	2012 年 11 月	平方米	542.70
8	臭氧制备间	牛头岩水厂厂区	钢混	2012 年 11 月	平方米	229.20
9	无负压设备泵房	牛头岩水厂一级加压泵站	砖混	2012 年 11 月	平方米	30.00
10	管理房	渝北兴隆	砖混	2005 年 1 月	平方米	123.00
11	机房 1	渝北兴隆	砖混	2005 年 1 月	平方米	51.00
12	机房 2	渝北兴隆	砖混	2010 年 1 月	平方米	115.00
13	活动泵房	渝北兴隆	彩钢	2005 年 1 月	平方米	30.00
14	抽水房	渝北石鞋	砖混	1999 年 1 月	平方米	7.00
15	水厂管理房	渝北石鞋	砖混	1999 年 1 月	平方米	40.00
16	水厂管理房	渝北木耳镇	砖混	2000 年 1 月	平方米	70.00
17	火工厂管理房	渝北木耳镇	砖混	2000 年 1 月	平方米	16.10
18	加药彩钢棚	渝北兴隆水厂加药处	彩钢	2016 年 1 月	平方米	15.00
19	提水泵房	牛头岩水厂	钢混	2012 年 11 月	平方米	656.6
20	提水泵房	渝北木耳镇	砖混	2000 年 1 月	平方米	10.00

上述房屋建筑物未办理产权证，重庆市宏利水务技术开发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。

2. 截至本次评估清查日，评估人员注意到委估构筑物存在较多地下隐蔽工程，评估人员无法对全部隐蔽部分进行清查核实，仅能根据产权持有单位提供的结算、决算资料结合现场勘查情况对其进行核实测算。

3. 本次评估范围内的构筑物工程量由产权持有单位申报，评估专业人员只进行了一般性的核实，并采用申报数据结合现场核实情况进行评估测算。

4. 本次评估范围内的管道多埋于地下，其可见部分较少，且其分布范围较广，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、管径由产权持有单位申报，本次评估采用申报数据结合现场核实情况进行评估测算。

5. 截至评估基准日，牛头岩水厂土地与提水泵房土地均为产权证 201D 房地证 2012 字第 00728 号中的一部分，未单独办理产权登记。本次评估根据产权持有单位出具的《评估情况说明》确定宗地面积，即纳入本次评估范围的牛头岩水厂土地与提水泵房土地面积分别为 24138.00、9860.049 平方米。

6. 在建工程中一级加压泵房土地征地已完成，但尚未办理产权登记，其征地补偿费用在在建工程列示。

7. 根据产权持有单位提供的资料，兴隆镇水厂所占土地系租赁，其租赁情况详见下表：

序号	出租方	承租方	出租面积	租赁期限
1	兴隆镇新寨村 4 社	兴隆镇人民政府	0.325 亩	2005 年 2 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止
2	兴隆镇黄葛村 11 社村民张逸新	重庆康泉自来水有限公司	1.2 亩	2011 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 25 日止
3	兴隆镇徐堡村 6 社	兴隆镇人民政府	3.27 亩	2005 年 2 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止
4	兴隆镇新寨村 6 社	兴隆镇人民政府	0.136 亩	2005 年 2 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日止

木耳镇水厂和石鞋镇水厂所占土地据产权持有单位介绍亦系租赁，但因历史原因未提供相应的租赁合同。

根据产权持有单位提供的相关说明，上述租赁土地目前均由产权持有单位占用，本次评估假设上述租赁土地在现有租赁到期后，可持续租用至其地上建筑物经济寿命结束且未来租金不发生重大变化，亦未考虑变更承租方、可能存在欠缴租金等情况对评估结论的影响。

8. 纳入本次评估范围内的管道沟槽中，管道和沟槽评估明细表第 61 项至 103 项共 43 项管网（明细表备注为账外资产），总长度为 8319.10 米，评估原值 1,745,700.00 元，评估净值 1,612,394.00 元。该部分管网系第三方通过合同文件无偿移交给重庆市宏利水务技术开发有限公司，由于其系供水所必需且与其他管网构成不可分割的整体，因此重庆市宏利水务技术开发有限公司将上述资产纳入本次评估范围内并予以申报。评估人员核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将其纳入评估范围进行评估。

9. 纳入本次评估范围内的机器设备中，机器设备评估明细表第 302-304 项为 3

台无负压设备（明细表备注为账外资产），评估原值 556,700.00 元，评估净值 443,879.00 元。上述 3 台设备系第三方通过合同文件无偿移交给重庆市宏利水务技术开发有限公司，由于其系供水所必需且与其他管网构成不可分割的整体，因此重庆市宏利水务技术开发有限公司将上述资产纳入本次评估范围内并予以申报。评估人员核查了相关移交合同文件以确认其权属、对其进行了实地查勘，在履行相关评估程序后将其纳入评估范围进行评估。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估委托人之一——重庆市水利投资（集团）有限公司就本次经济行为聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所对本次评估的债权、债务进行审核，并出具了 XYZH\CQAA10013 号专项审核报告。本次评估是在专项审核的基础上进行的，并利用了上述审核报告相关信息及数据。

（六）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

1.本次评估中，资产专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产专业人员在假定被评估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，通过现场调查做出判断。

2.本次评估中，资产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，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估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，通过实地勘察做出判断。

3.本次评估中，受条件所限，资产评估专业人员无法对评估范围内的管网长度进行全程测量，也未对管网线路上标示、节点等进行逐一清点。资产评估专业人员根据产权持有单位提供的申报明细表、图纸等，确定了委估供水管网的长度、管道材质、管道管径等重要参数，并以此作为评估作价的依据。评估所依据的相关资料之真实性、准确性和完整性由委托人和产权持有单位负责并承担相应的责任。

（七）其他需披露的事项

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

2. 本次对于申报评估的在建工程按照其实体形象进度测算评估价值，未考虑应付而未付的工程款对评估结论的影响。

3. 本次委估的供水资产是按照重庆水务集团股份有限公司和重庆市水利投资（集团）有限公司供水区域划分的范围进行申报的，委估资产将在原地按原用途持续使用。

4. 本次评估范围内的债务均已获得对应债权人出具的债务转让确认书。

本次收到的债务单位债权转让确认书金额为 2020 年 12 月 31 日余额，最终转让时点债权债务余额与本报告基准日核定数据可能存在差异，以最终债权债务三方转让协议或债务转让确认书为准。

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）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；

（三）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；

（四）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）本资产评估报告需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，且提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）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；

（七）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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 2 月 8 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

二〇二一年二月八日