

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆市水利投资（集团）有限公司拟转让股权
所涉及的重庆渝江水务有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

重康评报字（2025）第 314 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二五年八月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5050020001202500382		
合同编号：	重康评协字（2025）第314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（2025）第314号		
报告名称：	重庆市水利投资（集团）有限公司拟转让股权所涉及的重庆渝江水务有限公司股东全部权益价值		
评估结论：	354,478,587.03元		
评估报告日：	2025年08月01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：	唐道杨	（资产评估师）	正式会员 编号：50200065
	杨帽	（资产评估师）	正式会员 编号：50160029
唐道杨、杨帽已实名认证			
 （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08月07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	10
1、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	10
2、评估目的	14
3、评估对象和评估范围	15
4、价值类型	18
5、评估基准日	19
6、评估依据	19
7、评估方法	22
8、评估程序实施过程 and 情况	30
9、评估假设	32
10、评估结论	34
11、特别事项说明	36
12、评估报告使用限制说明	42
13、评估报告日	42
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	42
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、历史年度经营成果及未来盈利预测数据由委托人、被评估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，本次评估基准日账面价值引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《重



庆渝江水务有限公司专项审计报告》（天健渝审（2025）1138号）。

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。



重庆市水利投资（集团）有限公司拟转让股权
所涉及的重庆渝江水务有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重康评报字（2025）第 314 号

重庆市水利投资（集团）有限公司：

重庆水务集团股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受你们的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆市水利投资（集团）有限公司拟转让重庆渝江水务有限公司股权所涉及的重庆渝江水务有限公司股东全部权益在 2025 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

经济行为：根据《重庆水务环境控股集团有限公司供水业务专业化整合专题会会议纪要》（2025-163）实施本次经济行为。

评估目的：重庆市水利投资（集团）有限公司拟转让股权，本次评估为该经济行为提供所涉及的重庆渝江水务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为重庆渝江水务有限公司股东全部权益价值；评估范围为重庆渝江水务有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 4 月 30 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：资产基础法和收益法。

评估结论：截至评估基准日，重庆渝江水务有限公司经审计的资产总额为 54,885.28



万元，负债总额为 19,513.80 万元，所有者权益为 35,371.48 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆渝江水务有限公司股东全部权益价值选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后确定选用资产基础法的评估结果作为评估值。

经评估人员综合评定估算，重庆渝江水务有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 4 月 30 日的市场价值为 35,447.86 万元（大写：人民币叁亿伍仟肆佰肆拾柒万捌仟陆佰元整）。

重要提示：

- 1、本报告评估结果使用有效期经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年。
- 2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本评估报告仅供本次评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次评估目的前提下使用，除本次评估合同约定的评估报告使用人外，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、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。

4、其他事项

（1）本次评估涉及的预测数据是以被评估单位提供的盈利预测为基础，我们对其盈利预测进行必要的审核和分析，评估人员对预计未来现金流量的核查工作仅限于假设前提及预测数据逻辑的合理性，评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

（2）重庆渝江水务有限公司部分房屋建筑物未办理不动产权证书，而已办理不动产权证书的存在证载权利人名称与被评估单位名称不一致的情况，证载权利人名称包括重庆渝江水务公司、重庆渝江水利开发公司、巴南区一品镇自来水厂（一品老水厂）、巴县一品镇自来水厂（一品老水厂）、接龙水站、重庆市巴南区一品镇自来水厂（一品老水厂）等。重庆渝江水务有限公司提供声明，承诺对上述不动产拥有产权，且提供了接龙水站、一品老水厂资产划转协议，本次评估未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生



的相关费用对评估价值的影响。

未办理产权证的房屋如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m²	备注
1	管理房(办公室两层)	砖混	2004 年 1 月	282.00	龙岗供水站
2	加药房两层	砖混	2004 年 1 月	180.00	龙岗供水站
3	机房	砖混	2004 年 1 月	8.40	龙岗供水站
4	门卫室	混合	2013 年 1 月	16.00	东泉
5	加药及加氯间	混合	2011 年 1 月	31.50	二圣供水站
6	管理房	混合	2011 年 1 月	221.76	二圣供水站
7	接龙管理房	混合	2011 年 2 月	653.88	接龙供水站
8	接龙宿舍楼	混合	2006 年 6 月	205.16	接龙供水站
9	泵房	砖混	2006 年 6 月	35.00	接龙供水站
10	小观供水站管理房	砖混	1998 年 1 月	72.00	接龙供水站
11	管理房	混合	2002 年 12 月	73.50	姜家供水站
12	一级站	简易	2002 年 12 月	13.00	姜家供水站
13	二级站	简易	2002 年 12 月	31.50	姜家供水站
14	闸阀房	砖混	2002 年 12 月	6.00	姜家供水站
15	员工宿舍	砖混	2009 年 7 月	168.00	天星寺供水站
16	泵房	砖混	2004 年 1 月	22.00	天星寺供水站
17	管理房(刘家湾)	混合	2022 年 6 月	500.00	界石营业中心
18	管理房(樵坪住宿楼)	混合	2009 年 1 月	145.00	界石营业中心
19	樵坪旧机房	混合	2009 年 1 月	305.00	界石营业中心
20	樵坪新机房	混合	2015 年 1 月	40.00	界石营业中心
21	取水泵房	钢混	2019 年 12 月	30.00	界石营业中心
22	石岗办公楼	砖混	2007 年 1 月	29.76	界石营业中心
23	石岗街上收费室	砖混	2007 年 1 月	435.60	界石营业中心
24	忠兴办公楼	砖混	2010 年 1 月	159.00	界石营业中心
25	综合楼	混合	2009 年 12 月	630.00	南湖自来水厂
26	泵房	混合	2009 年 12 月	231.00	南湖自来水厂
27	加药间	混合	2009 年 12 月	89.10	南湖自来水厂
28	加氯间	混合	2009 年 12 月	104.94	南湖自来水厂
29	管理房(值班室及休息室)	砖混	2004 年 1 月	62.90	石龙供水站
30	放药加药室	砖混	2017 年 1 月	33.00	石龙供水站



序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m²	备注
31	石龙丰岩取水点泵房	钢结构	2019 年 5 月	18.24	石龙供水站
32	管理房	砖混	2009 年 1 月	206.00	石滩供水站
33	应急抽水站	砖混	2022 年 4 月	11.00	石滩供水站
34	管理房(办公室两层)	砖混	2016 年 3 月	132.00	圣灯山供水站
35	泵房(搭桥沟水库泵房)	砖混	2004 年 1 月	66.00	圣灯山供水站
36	配电房	砖混	2016 年 3 月	58.80	圣灯山供水站
37	二期加药房	砖混	2016 年 3 月	15.84	圣灯山供水站
38	廖炎岩水库泵房	砖混	2016 年 3 月	18.70	圣灯山供水站
39	管理房(办公室三层)	砖混	2008 年 1 月	283.50	跳石供水站
40	源水加药房	砖混	2008 年 1 月	7.50	跳石供水站
41	云篆山水厂泵房(源水机房)	砖混	2005 年 7 月	18.72	云篆山供水站
42	云篆山水厂加药、加氯间	砖混	2015 年 7 月	110.50	云篆山供水站
43	取水泵房(水泵房及住房两层)	砖混	2005 年 7 月	180.00	云篆山供水站
44	管理房(水厂门口办公室)	砖混	2005 年 8 月	88.00	云篆山供水站
45	小库房	砖混	2005 年 6 月	28.00	云篆山供水站
46	大库房	彩钢	2019 年 7 月	130.00	云篆山供水站
47	办公室(化验室)	砖混	2008 年 1 月	48.00	南龙供水站
48	机房	砖混	2008 年 1 月	17.55	南龙供水站
49	新农村加压泵房	砖混	2014 年 1 月	13.76	南龙供水站
50	库房	砖混	2011 年 1 月	13.60	仁流供水站
51	库房	彩钢	2008 年 1 月	42.00	金竹供水站
52	办公楼	砖混	2008 年 1 月	78.00	金竹供水站
53	加压泵房屋	砖混	2008 年 1 月	17.40	金竹供水站
54	泵房	钢混	2022 年 1 月	81.73	二圣供水站
55	泵房	框架	2022 年 9 月	352.09	界石营业中心
56	清水池上房屋	砖混	2009 年 3 月	19.32	和平桥供水站
57	高位水池闸阀室	钢混	2001 年 6 月	10.00	南泉正大软件学院
58	加压房		2022 年 6 月		鹿角供水站
59	忠兴加压泵房	砖混	2010 年 1 月	31.50	忠兴
60	忠兴加压机房	砖混	2010 年 1 月	9.00	忠兴
61	新村加压泵房	砖混	2015 年 1 月	12.25	东泉
62	原学校泵房	砖混	2011 年 1 月	8.40	二圣供水站



序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²	备注
63	观景口取水口泵房	框架	2021年1月	42.75	二圣供水站
	合计			6,985.15	

未办理产权证的土地使用权如下：

序号	房屋名称	建筑面积m ²	备注
1	界石经济园区调节池土地	9,216.00	
2	物流基地高位水池土地	4,902.00	
3	南湖三期扩建及配套工程土地	28,282.00	
	合计	42,400.00	

(3) 重庆渝江水务有限公司部分水厂和供水站占用的土地使用权为集体用地，未办理土地征收转用手续，也无法办理产权证明，且重庆渝江水务有限公司目前无法提供土地的取得成本详细资料，本次评估暂未考虑该部分土地使用权的价值。

(4) 重庆渝江水务有限公司界石经济园区供水调节池项目、巴南区南线农村饮水安全工程（二期）项目及巴南区南线农村饮水安全工程（南湖三期扩建及配套工程）共征收土地约 63.60 亩，截至评估基准日账面价值 2,274.65 万元，鉴于该部分土地使用权尚未办理划拨供地手续及产权证书，也尚未办理征地成本结算，本次评估暂以其账面价值作为评估值，报告使用人应根据最终结算情况，对评估结论进行调整。

(5) 重庆渝江水务有限公司目前经营的一品水厂和丰岩水厂资产归属于重庆市城南水利发展有限公司，水厂暂由渝江水务代管运营，重庆渝江水务有限公司每年向重庆市城南水利发展有限公司支付资产使用费，本次假设重庆渝江水务有限公司未来仍采用此模式进行经营。

(6) 重庆渝江水务有限公司所有的巴南区南线农村饮水安全工程（南湖三期扩建及配套工程）、巴南区南线农村饮水安全工程（南湖水厂一、二期技改工程）、巴南区南线农村饮水安全工程（二期）、界石经济园区供水调节池工程均已完工投用，但工程结算未办理完毕，重庆渝江水务有限公司对上述工程成本进行了暂估并转固，本次暂以重庆渝江水务有限公司暂估成本为基础对上述工程资产进行评估，若将来工程结算金额及财务决算金额与暂估金额有差异，应据实调整评估结论。

(7) 根据重庆市巴南区人民政府与重庆市水利投资（集团）有限公司合作协议，拟将木洞等片区纳入重庆渝江水务有限公司后续供水市场整合范围，目前整合工作尚未完成，重庆渝江水务有限公司在未来盈利预测中考虑了木洞片区未来新增的供水和安装收



益。

(8) 重庆渝江水务有限公司其他非流动资产账面余额 871.71 万元，为巴南区惠民街道辅仁村饮水工程建设管网建设项目、接龙镇碑垭村、石磅村抗旱应急工程、圣灯山场镇抗旱应急工程和樵坪供水站应急输水工程，上述工程项目系重庆渝江水务有限公司代建项目，目前尚无结算方案，本次评估暂保留账面价值。

(9) 未决诉讼

根据重庆渝江水务有限公司提供的诉讼台账，截至评估基准日，重庆渝江水务有限公司存在 1 项建设工程类未决诉讼，1 项供水合同纠纷未决诉讼。

截至评估报告日，诉讼事项尚未完结，重庆渝江水务有限公司需要承担的各项费用金额尚不确定，本次评估未考虑未决诉讼事项对评估结论的影响。为了解全面信息情况，请报告使用人自行查询中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn/>)。

(10) 抵押担保

无相关抵押担保情况。

(11) 房屋租赁情况

序号	所属单位	租用单位	办公用房地址	建筑面积 (平方米)	租赁起止时间	租赁费用 (万元/年)
1	重庆巴洲数智康养产业发展有限公司	重庆渝江水务有限公司	重庆市巴南区江洲路 18 号	1,730.00	2025.1.1-2025.12.31	37.37
2	张世登	天星寺供水站	巴南区天星寺镇新街(天星街 16 附 2 号)	33.00	2023.7.1-2025.6.30	0.43
3	江廷淑	姜家供水站	巴南区姜家镇文石街 108 号 1-1、1-2	79.28	2023.1.1-2025.12.31	1.39
4	李民书	石滩供水站	巴南区石滩镇龙塘路 1-2 号	29.00	2021.5.1-2027.4.30	0.42
5	李宣琪	石龙供水站	巴南区石龙镇大桥村梨树湾组 81 号	55.18	2022.12.1-2025.11.30	0.38
6	覃芳	石龙供水站	巴南区石龙镇石龙街	59.80	2020.6.1-2025.5.31	0.48
7	岳永其	一品营业中心	巴南区安澜镇仁流正街 20 号-6 号商业门面	24.23	2022.7.1-2027.6.30	0.20
8	熊绍华	一品营业中心	重庆市巴南区安澜镇	50.00	2024.6.1-2025.5.31	0.52
9	李顺明	一品营业中心	巴南区安澜镇柑子村 7 组 82 号	66.10	2021.8.1-2026.7.31	0.40
10	重庆市巴南区一品供销合作社	一品营业中心	巴南区跳石新街 73 号门面两间	65.83	2024.2.29-2026.2.28	2.04
11	杜荣容	一品营业中心	巴南区鱼洞干湾街 33 号	65.58	2020.1.1-2025.12.31	0.66



序号	所属单位	租用单位	办公用房地址	建筑面积 (平方米)	租赁起止时间	租赁费用 (万元/年)
12	刘朝均	一品营业中心	重庆市巴南区金竹街道鸥鹏大道壹号S7幢2-商业1号	68.51	2022.9.1-2023.8.31	1.92
13	唐永琴	二圣供水站	二圣镇东路37-1号	60.00	2024.05.01-2025.04.30	0.66
14	唐永琴	二圣供水站	二圣镇东路37-2号	60.00	2025.01.01-2025.12.31	0.64
15	张光明	惠民营业中心	沙井村应龙湾63号	438.00	2024.11.07-2031.11.06	3.23
16	李跃	重庆渝江水务有限公司界石营业中心	巴南区界石镇界南街67号	41.69	2024.12.1-2025.11.30	2.94
17	岳学美	重庆渝江水务有限公司界石营业中心	重庆市巴南区南泉街道和平村梁家边社42号	195.00	2024.6.1-2025.6.2	5.30
18	张荣	重庆渝江水务有限公司界石营业中心	巴南区南彭街道忠兴巨龙桥街8号附3号	30.00	2024.1.1-2026.12.31	0.72
19	重庆兴南腾丰企业管理有限公司	重庆渝江水务有限公司界石营业中心	巴南区南彭街道南合路2号附8号9号	108.22	2025.3.1-2030.3.1	1.95

(12) 重庆渝江水务有限公司纳入评估范围的房屋和构筑物中, 存在部分罚没资产, 本次评估未考虑其价值, 也未考虑将来完善规划和产权手续可能产生的成本费用, 提请报告使用人关注。

(13) 根据《重庆市巴南区征地事务中心、重庆市巴南区住房和城乡建设委员会、重庆智慧总部新城建设有限公司关于重庆轨道交通 27 号线巴南段项目重庆渝江水务有限公司惠民水厂征地拆迁补偿(助)事宜的处置方案》, 重庆渝江水务有限公司惠民水厂位于本次征地范围内急需拆迁。经初步测算, 惠民水厂补偿金额约 309 万元, 最终补偿金额以区征地中心确认结果为准; 此外, 该水厂重新建设差额部分约 121 万元(以实际发生为准), 由渝兴公司委托区征地中心支付。截至 2025 年 4 月 30 日, 公司下属惠民水厂相关资产已完成拆除移交, 已收到重庆市巴南区征地事务中心支付的补偿款项金额 250 万元, 鉴于后续补偿存在不确定性, 本次暂未考虑其对评估结论的影响。

5、本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“资产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。



重庆市水利投资（集团）有限公司拟转让股权
所涉及的重庆渝江水务有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

重康评报字（2025）第 314 号

重庆市水利投资（集团）有限公司：

重庆水务集团股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受你们的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆市水利投资（集团）有限公司拟转让重庆渝江水务有限公司股权所涉及的重庆渝江水务有限公司股东全部权益在 2025 年 4 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为重庆市水利投资（集团）有限公司和重庆水务集团股份有限公司，本次评估的被评估单位为重庆渝江水务有限公司。

（一）委托人之一基本情况

- 1、名称：重庆市水利投资（集团）有限公司（以下简称：重庆水投）
- 2、住所：重庆市渝北区财富大道 2 号
- 3、注册资本：贰拾壹亿陆仟肆佰玖拾肆万柒仟贰佰柒拾元零玖角玖分
- 4、法定代表人：曹婧
- 5、类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 6、成立日期：2003 年 11 月 18 日
- 7、经营范围：一般项目：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）。（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）委托人之二基本情况

1、名称：重庆水务集团股份有限公司（以下简称：重庆水务）

2、住所：重庆市渝中区龙家湾1号

3、注册资本：肆拾捌亿元整

4、法定代表人：郑如彬

5、类型：股份有限公司(上市、国有控股)

6、成立日期：2001年1月11日

7、许可项目：一般项目：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（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）

（三）被评估单位基本情况

1、名称：重庆渝江水务有限公司（以下简称：渝江水务）

2、住所：重庆市巴南区鱼洞江洲路18号

3、注册资本：叁亿壹仟零贰拾玖万伍仟贰佰柒拾叁元陆角肆分

4、法定代表人：高长冰

5、类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

6、成立日期：1992年09月24日

7、营业期限：1992年09月24日至永久

8、经营范围：许可项目：自来水生产与供应（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：水资源管理（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）

9、历史沿革及股权结构

（1）设立情况

渝江水务成立于1992年9月24日，成立时注册资本54.70万元。



公司设立时出资比例如下:

出资者名称	出资方式	出资额 (万元)	占注册资本比例 (%)
财政局	货币	13.00	23.77
主管局	固定资产	39.70	72.58
重庆长江水利实业开发公司	货币	2.00	3.65
合 计		54.70	100.00

(2) 历次增资及股权结构演变情况

① 首次注册资本变更

1998年3月3日, 渝江水务注册资本由54.70万元减资至35.30万元。

② 第二次注册资本变更

2001年2月26日, 根据渝江水务章程修正案, 渝江水务注册资本由35.30万元增资为36.10万元。

2002年3月, 股东重庆市巴南区水利农机局水利经营管理站投入货币资金36.10万元置换原投资未办理产权过户的房屋31.00万元和汽车5.10万元。该事项经重庆谛威会计师事务所有限公司审验, 并出具《验资报告》(谛威会所验[2002]644号)。变更后股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	出资方式	出资比例 (%)
1	重庆市巴南区水利农机局水利经营管理站	36.10	货币	100.00
合 计		36.10		100.00

③第一次股权变更

2012年11月29日, 重庆市巴南区国有资产管理办公室《关于瑞洲公司融资相关事项的通知》(巴国资发(2012)157号), 同意区水利局将重庆市巴南区南湖自来水厂和重庆市巴南区东泉自来水厂新注册为渝江水务的两个分支机构后, 再将渝江水务无偿划拨给重庆瑞洲建设投资有限公司。根据渝江水务章程, 巴南区水利农机局将持有的股权转让给重庆瑞洲建设投资有限公司(以下简称瑞洲建设公司)。本次转让后, 瑞洲建设公司持有渝江水务100%股权。

④第三次注册资本变更

2014年9月4日, 根据渝江水务章程修正案, 渝江水务注册资本由36.10万元增资为4,036.10万元。



⑤第四次注册资本变更

2016年8月16日，根据渝江水务章程修正案，渝江水务注册资本由4,036.1万元增资为10,036.10万元。

⑥第五次注册资本变更

2018年4月25日，根据渝江水务章程修正案，渝江水务注册资本由10,036.1万元增资为13,036.10万元。

⑦第六次注册资本变更

2021年3月29日，巴南区水利局就渝江水务改制事宜作出《关于同意重庆渝江水务公司改制的批复》表明，同意渝江水务改制变更为重庆渝江水务有限公司及《重庆渝江水务公司企业改制方案》。根据出具的审计报告，截至2020年12月31日，渝江水务净资产为30,029.53万元，同意改制后公司注册资本金为30,029.53万元。改制后股权结构不变，瑞洲建设公司仍为渝江水务独资股东，出资额为30,029.53万元。

⑧第七次注册资本变更

2021年11月17日，渝江水务召开股东会并作出如下决议：公司注册资本由30,029.5274万元增加到31,029.5274万元，新增注册资本1,000.00万元，由瑞洲建设公司全额以货币出资。本次增资后，渝江水务注册资本变更为31,029.5274万元。

⑨第二次股权变更

2024年3月，瑞洲建设公司与重庆市水利投资（集团）有限公司签订股权转让协议，将其持有的渝江水务100%的股权转让给重庆市水利投资（集团）有限公司。

截至2025年4月30日，渝江水务股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	认缴出资比例(%)
重庆市水利投资（集团）有限公司	31,029.53	100.00
合 计	31,029.53	100.00

10、经营业务

渝江水务主要经营自来水的生产、供应、给水设计及安装业务。下辖南湖、跳石、安澜、云篆山、圣灯山、南龙、仁流、金竹、樵坪、东泉、二圣、惠民、石龙、石滩、天星寺15个自来水厂站。总设计日制水能力11.6万立方米，水源取自水库或溪河。

公司目前主要承担巴南区（除李家沱、花溪、木洞、丰盛、麻柳嘴、双河口以外的）17个镇街及周边农村约40万人口的生产、生活、经营、消防等供水任务。



主要供区有界石工业园区、南彭公路物流基地、金竹职教城及南彭、界石、跳石、一品、安澜、百节、云篆山、圣灯山、南龙、仁流、樵坪、东泉、姜家、二圣、惠民、接龙、石龙、石滩、天星寺、和平桥、小观等 21 个场镇。

(四) 近三年一期资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 4 月 30 日
资产总额	129,508.26	95,346.10	72,144.19	54,885.28
流动资产	92,677.03	59,295.78	34,551.70	17,419.14
非流动资产	36,831.24	36,050.32	37,592.50	37,466.14
负债总额	90,506.08	60,297.29	38,105.96	19,513.80
流动负债	30,051.00	45,338.61	28,329.27	9,453.35
非流动负债	60,455.07	14,958.68	9,776.69	10,060.45
所有者权益	39,002.18	35,048.81	34,038.23	35,371.48
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-4 月
营业收入	9,969.15	9,968.20	7,650.20	3,485.06
营业成本	8,462.36	11,276.74	7,301.15	2,321.27
营业利润	139.94	-2,170.11	-1,278.14	1,153.21
净利润	34.40	-2,215.64	-1,295.57	1,333.25

注：2022 年财务数据摘自重庆谛威会计师事务所（普通合伙）出具的《审计报告》（谛威审[2023]28 号），2023 年财务数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《审计报告》众环渝审字（2024）00550 号，2024 年及 2025 年 1-4 月财务数据摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《重庆渝江水务有限公司专项审计报告》（天健渝审（2025）1138 号）及备考底稿。

(五) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人之一拟将被评估单位股权转让给委托人之二。

(六) 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：根据《重庆水务环境控股集团有限公司供水业务专业化整合专题会会议纪



要》（2025-163）实施本次经济行为。

根据上述经济行为文件，本次评估目的系重庆水投拟转让股权，本次评估为该经济行为提供所涉及的渝江水务股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为渝江水务股东全部权益价值。

本次评估范围为渝江水务申报的全部资产及负债。

根据渝江水务经审计的财务报表，截至 2025 年 4 月 30 日，渝江水务资产总额为 54,885.28 万元，负债总额为 19,513.80 万元，所有者权益为 35,371.48 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	科目	账面价值	备注
1	一、流动资产合计	17,419.14	
2	货币资金	4,714.47	
3	应收账款	741.95	
4	预付款项	61.01	
5	其他应收款	11,622.75	
6	存货	269.58	
7	其他流动资产	9.38	
8	二、非流动资产合计	37,466.14	
9	长期应收款	925.00	
10	固定资产	35,104.20	
11	在建工程	251.04	
12	无形资产	138.43	
13	长期待摊费用	175.76	
14	其他非流动资产	871.71	
15	三、资产总计	54,885.28	
16	四、流动负债合计	9,453.35	
17	应付账款	2,261.20	
18	合同负债	672.14	
19	应付职工薪酬	299.43	
20	应交税费	39.74	
21	其他应付款	2,004.77	
22	一年内到期的非流动负债	4,161.59	
23	其他流动负债	14.47	
24	五、非流动负债合计	10,060.45	
25	长期应付款	2,391.62	
26	预计负债	10.47	
27	递延收益	7,658.36	
28	六、负债总计	19,513.80	
29	七、净资产（所有者权益）	35,371.48	



（一）实物资产分布情况及特点

1、固定资产

截至评估基准日，渝江水务纳入评估范围的固定资产账面原值 53,945.28 万元，账面净值 35,104.20 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类别	账面原值	账面净值	备注
房屋建筑物	1,824.20	731.86	
构筑物	22,379.45	15,397.34	
管道及沟槽	24,856.96	15,544.09	
机器设备	2,115.68	1,056.95	
车辆	232.75	6.84	
电子设备	260.08	92.43	
土地	2,276.15	2,274.69	
合计	53,945.28	35,104.20	

房屋建筑物主要系各供水站和水厂的办公楼、加药间、库房、管理房等；构筑物主要系各供水站和水厂的水池、公路、围墙等；管道沟槽主要系供水管网。

设备主要包括供水设备、加压设备、加药设备、车辆及其他办公用电子设备等，分布在渝江水务生产、经营、办公场所。

本次以渝江水务申报的资产清单为依据进行评估。

2、在建工程

截至评估基准日，渝江水务在建工程账面价值 251.04 万元，主要系重庆市巴南区惠民水厂恢复工程支出挂账。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、账面记录的无形资产

截至评估基准日，渝江水务纳入本次评估范围的无形资产账面价值 138.43 万元，系企业划拨取得的位于东泉镇、界石镇、一品镇、南彭街道等地的土地使用权摊余价值，以及生产经营用软件的摊余价值。

2、账面未记录的无形资产

无。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自天健会计师事务所（特殊



普通合伙)重庆分所审计并出具的《重庆渝江水务有限公司专项审计报告》(天健渝审〔2025〕1138号)。该报告主要内容如下:

- (1) 审计机构名称: 天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
- (2) 审计报告编号: 天健渝审〔2025〕1138号
- (3) 审计报告出具日期: 2025年7月29日
- (4) 审计报告结论:

审计接受重庆市水利投资(集团)有限公司委托对重庆渝江水务有限公司进行专项财务审计,审计的会计期间为2024年1月至2025年4月,审计的截止日为2025年4月30日,截止2025年4月30日,渝江水务资产总额548,852,864.82元,负债总额195,138,048.52元,所有者权益总额353,714,816.30元。

(5) 审计报告主要披露事项:

①未办理权证资产清单

A. 未办理权证房屋及建筑物明细

序号	所属部门	资产名称
1	龙岗供水站	管理房(办公室两层)、加药房两层、机房
2	东泉供水站	门卫室、新村加压泵房
3	二圣供水站	加药及加氯间、管理房、泵房、原学校泵房、观景口取水口泵房
4	接龙供水站	接龙管理房、接龙宿舍楼、泵房、小观供水站管理房
5	姜家供水站	管理房、一级站、二级站、闸阀房
6	天星寺供水站	员工宿舍、泵房
7	界石营业中心	管理房(刘家湾)、管理房(樵坪住宿楼)、樵坪旧机房、樵坪新机房、石岗办公楼、石岗街上收费室、忠兴办公楼、泵房、取水泵房、高位水池闸阀室
8	南湖自来水厂	综合楼、泵房、加药间、加氯间
9	石龙供水站	管理房(值班室及休息室)、放药加药室、石龙丰岩取水点泵房
10	石滩供水站	管理房、应急抽水站
11	圣灯山供水站	管理房(办公室两层)、泵房(搭桥沟水库泵房)、配电房、二期加药房、廖炎岩水库泵房
12	跳石供水站	管理房(办公室三层)、源水加药房
13	云篆山供水站	云篆山水厂泵房(源水机房)、云篆山水厂加药、加氯间(二期加药房)、取水泵房(水泵房及住房两层)、管理房(水厂门口办公室)、小库房、大库房
14	南龙供水站	办公室(化验室)、机房、新农村加压泵房
15	仁流供水站	库房



16	金竹供水站	库房、办公楼、加压泵房屋
17	和平桥供水站	清水池上房屋
18	鹿角供水站	加压房
19	忠兴	忠兴加压泵房、忠兴加压机房

B. 未办理权证土地明细

序号	所属部门	资产名称
1	界石营业中心	界石经济园区调节池土地
2	界石营业中心	物流基地高位水池土地
3	界石营业中心	南湖三期扩建及配套工程土地

②未经批准占地事项说明

根据《行政处罚决定书》（巴南规资处字第（2021）1号、巴南规资执罚（2022）第14号、巴南规资执罚（2022）第22号），渝江水务下属巴南区南彭街道合子村9组、16社、接龙镇塘边村小院子社赵家湾的建供水设施存在未经批准占地的情形，占比面积分别为1,553平方米、870.95平方米、2,359.85平方米，重庆市巴南区规划和自然资源局对公司处以土地上新建的建（构）筑物和其他设施予以没收并罚款的决定。截至2025年4月30日，前述相关罚款已经缴纳完毕。同时，公司已启动巴南区南彭街道相关土地的用地批复工作，相关工作正在持续进行中；接龙镇相关罚没的房屋和构筑物价值523,829.40元，因目前相关处理站未实际制水，暂未启动用地批复的取得工作，相关资产已全额计提减值准备。

资产评估专业人员依据资产评估相关执业准则的规定对其实施了分析等核查验证程序，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况、当期经营成果和现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

评估对象和范围与委托人委托评估对象和范围完全一致。

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。本次资产评估是在渝江水务持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估渝江水务股东全部权益的市场价值。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，评估目的系为重庆水投拟转让渝江水务股权，提供



渝江水务股东全部权益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 2025 年 4 月 30 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

1、《重庆水务环境控股集团有限公司供水业务专业化整合专题会会议纪要》（2025-163）。

（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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 10、《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）；
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委 2005 年第 12 号）；
- 12、《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）；



- 13、《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）；
- 14、《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）；
- 15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 16、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资[2007]20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、《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）；
- 19、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—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 12、《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）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 17、《收益法评估企业价值中折现率的测算》（资产评估专家指引第12号）；
- 18、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 19、其他相关的资产评估准则及规定。



（四）资产权属依据

- 1、委托人提供的营业执照；
- 2、被评估单位提供的营业执照和公司章程；
- 3、被评估单位提供的不动产权证书、车辆行驶证；
- 4、被评估单位提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

●收益法取价依据

- （1）被评估单位历史财务资料、审计报告和相关调查资料；
- （2）被评估单位提供的 2025 年 4 月及以后年度的盈利预测资料；
- （3）评估人员调查获取的市场相关信息；
- （4）中国人民银行公布的存贷款利率；
- （5）证券交易所及上市公司行业的相关查询资料；
- （6）同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据；
- （7）相关税收法规及税率；
- （8）评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。

●资产基础法取价依据

1、房屋建筑物的取价依据

- （1）《重庆工程造价信息》2025 年第 4 期；
- （2）原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》；
- （3）评估人员现场查勘获得的资料；
- （4）评估机构收集的与本次评估有关的其他调查资料。

2、有关设备的取价依据

- （1）机械工业出版社出版的《2025 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。

3、土地使用权的取价依据

- （1）评估对象权利状况调查资料；



(2) 重庆市巴南区人民政府关于印发《重庆市巴南区集体土地征收补偿安置实施办法》的通知（巴南府发〔2021〕11号）；

(3) 评估对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

(4) 评估对象位置、地形、基础设施调查资料；

(5) 评估对象土地现状及周边环境照片；

(6) 近期重庆市的土地市场交易状况和征收公告等资料；

(7) 评估对象所在区域的区位条件资料。

(六) 其他资料

1、被评估单位评估基准日资产负债申报明细表；

2、被评估单位提供的会计报表、审计报告、财务经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3、被评估单位提供的其他有关资料和评估人员收集的其他资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

评估方法主要有市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估师执行企业价值评估业务，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资产评估基本方法的适用性，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）评估方法的选择

渝江水务属于水的生产和供应业，受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与渝江水务类似的可比上市公司和交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，故无法采用市场法进行评估。由于渝江水务未来预期收益能合理预测，获得预期收益所承担的风险可以预测，故可采用收益法进行评估。由于渝江水务资产清册较易取得，相关资产的重置价值可通过市场调查方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。

根据本报告的评估目的、被评估单位自身的特点和收集到的相关资料，分析评估方法的适用性后，评估人员对渝江水务股东全部权益采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）评估方法简介

● 资产基础法

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、房屋建筑物

对于工业和生产用房、厂区构筑物、供水管道，一般难以找到类似的资产交易和租赁



案例，其重置成本能够通过调查取得，故采用重置成本法进行评估；对于办公住宅用房，可以找到相同区域类似房地产的交易案例，可采用市场法评估；对于商业用房，市场交易案例较少，但相同或类似区域内租赁市场较为活跃，未来租赁收益可以合理预测，故可以采用收益法评估。

(1) 重置成本法即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况及其他贬值因素综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=重置单价×建筑面积

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

重置全价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本、税费、合理利润。

① 前期工程费用

主要指工程勘察设计费、工程造价咨询服务费、工程招标代理服务等，评估人员根据建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍。

② 建安工程费用

主要指建（构）筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常包括：直接费（直接工程费、措施费）、间接费（规费、企业管理费）、利润、税金以及按规定允许按实计算的各种费用。

③ 其他工程费用

包括项目建设管理费、建设工程监理费、施工图设计审查费等，评估人员根据建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍。

④ 合理利润

合理利润及投资应当获取的合理利润，本次参考相关开发利润率进行考虑。

⑤ 资金成本

主要指正常建设条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息。评估人员计算资金成本时，假设工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入，资金成本率即为： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

⑥ 成新率



对于重要的建(构)筑物,评估人员采取两种方法确定其房屋成新率。一是参照原城乡环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》进行现场查勘,针对房屋的结构、基础、墙体、装修等各部分,确定价值影响因素及影响程度,采取综合打分的方法确定其成新率;二是对房屋主体按年限法测算其成新率,两者加权平均就得到该建(构)筑物的成新率。

对于一般的建(构)筑物,评估人员采取如下公式确定成新率:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

考虑到本次纳入评估范围的部分建构筑物及机器设备用于乡镇供水,其供水站资产的负荷率较正常设计水平低,本次评估根据资产现目前实际使用情况综合考虑经济性贬值,则评估值的计算公式如下:

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} \times (1 - \text{经济性贬值率})$$

对于供水管网,本次按照渝江水务实际输水损失情况结合行业标准考虑其经济性贬值。

成本法的适用范围:市场交易不活跃,难以取得足够的可比交易案例且评估对象的收益难以单独测算;但资产的购建成本的相关信息在市场上可以获得,且在技术上可以模拟估算的建(构)筑物。

(2) 收益法

收益法利用了预期收益原理,即某宗房地产的客观合理价格或价值,为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值与土地收益期结束时点房屋残值的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益,并采用适当的折现率折算成现值,然后累加求和后,得出被评估房地产的评估值。

$$P = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] + T$$

其中: P—房地产价格

n—收益年限

R—年净收益

r—折现率

s—年净收益增长率

T—房屋残值的现值



(3) 市场法

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上,进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物,再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况,进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等,得出委估房地产的公开市场价值,其公式为:

委估房地产评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、设备

渝江水务的设备主要为供水设备、办公设备、经营用车辆。评估人员采用重置成本法进行评估,即根据设备现行购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价,再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率,相乘后得出评估值。

机器设备重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本费用

电子办公设备重置全价=设备购置价格

车辆重置全价=车辆重置购价+购置附加税+牌照手续等其他费用

评估值=重置全价×成新率×(1-经济性贬值率)

3、无形资产-土地使用权

评估人员根据收集的土地使用权相关信息进行分析后,确定对需单独评估的土地使用权采用市场法和成本法进行评估,对于乡镇供水部分涉及的土地使用权,与建构筑物及机器设备一同考虑经济性贬值。

(1) 市场比较法是指根据替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行差异修正,以此估算待估宗地价格的方法,计算公式为:

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中: P--待估宗地价格

PB--比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数



B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

(2) 成本法

成本法指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法，其基本公式为：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

$$=PE+R3$$

式中：

P——待估宗地价格

Ea——土地取得费

Ed——土地开发费

T——税费

R1——利息

R2——利润

R3——土地增值

PE——土地成本价格

4、其他无形资产

其他无形资产主要为外购软件，用于管理过程，本次采用重置成本法进行评估。

采用成本法评估的基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

$$\text{外购软件重置成本} = \text{购价} \times \text{价格指数}$$

5、存货

存货主要为原材料、在库周转材料和产成品。

(1) 原材料、在库周转材料

原材料、在库周转材料主要反映渝江水务外购的备品备件、药剂等，存放于各个水厂仓库中。其特点为品种、规格较多、单价低，其账面值已包括购买价格、运杂费、合理损耗和拣选费用，与重置成本所包含的内容相同。评估人员检查了近期采购单价，对于储存



期较短，周转较快，其账面值接近于评估基准日的重置成本的部分，以账面单价确定其评估单价；对于价格变化频繁，账面单价与近期采购单价差异较大的部分，以核实后的近期购价确定评估单价。

（2）产成品

产成品反映承建工程项目成本，本次核对了相关合同和入账凭证，了解相关项目的工程进度，以核实后账面值确定评估值。

6、长期待摊费用

长期待摊费用主要为维修工程和装修费的摊余价值，评估人员对长期待摊费用的核算和摊销过程进行了分析复核，以核实后的账面值作为评估值。对于已在实物资产评估中考虑的项目，评估为零。

7、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。对于应收款项，评估人员采取函证和替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

●收益法

收益法，是从收益的角度出发，将被评估单位作为一个整体，根据预期收益折现求得股东全部权益于评估基准日的价值。其估算模型常采用分段法将持续经营企业的收益预测分为前段和后段，对于前段企业的预期收益采取逐年预测，折现累加的方法；而对于后段企业的预期收益则针对企业的具体情况假设它按某一规律变化，并按企业收益变化规律，对企业后段预期收益进行还原及折现处理。将企业前后两段预期收益的现值加在一起便构成了整体企业的收益现值。同时，对企业的溢余资产、非经营性资产（负债）价值进行分析后对企业价值进行调整。未来收益折现法通常有两种测算模型，即企业自由现金流模型和股权自由现金流模型。结合本次评估目的和被评估企业经营特点，本次评估选用企业自由现金流模型进行测算。基本模型如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值-付息债务价值



1、收益期限

本次评估采用分段法对被评估单位的企业自由现金流量进行预测，即将企业自由现金流分为明确预测期的现金流和明确预测期之后的现金流。由于没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境可能影响企业永续经营；且企业有能力持续拥有或取得永续经营所需的资源或资产并获得收益。故本次评估将收益期设定为无限年期，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等的稳定情况确定明确预测期。

2、经营性资产价值

经营性资产价值是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产及负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P 为评估基准日企业经营性资产价值

F_t 为第 t 年预期的企业自由现金流量

F_n 为永续期预期的企业自由现金流量

t 为预测期

r 为折现率

3、企业自由现金流量

企业自由现金流量 (F_t) = 净利润 + 折旧及摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 营运资金增加额 - 其他收益 (非付现收益)

净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用 + 其他收益 - 所得税费用

4、折现率

根据收益额与折现率匹配的原则，采用加权平均资本成本 (WACC 模型)，WACC 计算模型如下：

$$\text{折现率} = E / (D + E) \times Re + D / (D + E) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：Re 表示股权期望报酬率

Rd 表示债权期望报酬率

E 表示股权价值

D 表示债权价值



T 表示所得税税率

其中：股权期望报酬率 R_e 按国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定。

股权期望报酬率 $R_e = \text{无风险利率} + \text{股权系统性风险调整系数} \times \text{市场风险溢价} + \text{特定风险报酬率}$

即： $R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

其中： R_f ：无风险利率

β ：股权系统性风险调整系数

$R_m - R_f$ ：市场风险溢价

ε ：特定风险报酬率

5、溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，通过分析确定评估结论。

6、非经营性资产（负债）价值

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。非经营性资产及负债价值通过分析确定评估结论。

7、付息债务价值

付息债务指评估基准日账面有息负债，系需要支付利息的借款等，通过分析确定评估结论。

（四）评估结论确定的方法

本次评估目的系为重庆水投拟转让渝江水务股权，提供渝江水务股东全部权益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，在综合分析不同评估方法和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，确定其中一个评估结果作为评估报告的评估结论。

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、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等,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、由委托人和被评估单位提供的信息资料为可信的和准确的。

2、被评估单位持续经营，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）预期经营假设



1、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，按照现有生产经营模式、结算模式、经营政策持续经营；被评估单位的核心管理人员和核心客户资源在未来经营期内相对稳定，不会出现影响企业发展和收益实现的重大变动事项。

2、本次评估是以被评估单位评估基准日现有资产结构、资产规模为基础进行预测的，未考虑企业引进战略投资者及未来对外重大融资等事项，对企业生产经营及规模扩大、未来收益及股东全部权益价值的影响。

3、渝江水务与重庆市城南水利发展有限公司签订《原水供应协议》，由重庆市城南水利发展有限公司向渝江水务运营的龙岗水厂、丰岩水厂、一品水厂提供生活原水，及丰岩水库向南彭水库调水方式提供原水，并以双方约定安装水表计量的水量，扣除生态流量后的实际用水量计算原水采购成本，其中生态流量的计量由区水利局领导班子按相关规定集体研究确定。实际结算时，渝江水务的原水采购成本享有一定折扣，本次评估假设预测期渝江水务仍按历史水平享受原水采购折扣。

4、渝江水务运营的龙岗水厂、丰岩水厂、一品水厂、南湖水厂（从丰岩水库调水部分）、惠民水厂和二圣水厂历史年度缴纳原水采购成本，其余水厂未缴纳原水采购成本；渝江水务运营的云篆山供水站、圣灯山供水站、樵坪供水站、南龙供水站和仁流供水站等历史年度未缴纳水资源费。本次评估假设渝江水务未来原水采购、水资源费缴纳的范围和模式与历史年度保持一致。

5、根据重庆市巴南区人民政府及重庆市水利投资（集团）有限公司合作协议，本次评估考虑了新增木洞片区（木洞镇、麻柳嘴镇）、鹿界南片区（界石镇、南泉街道、南彭街道）、金竹欧鹏片区至渝南大道D段、惠民片区（惠民街道）未来的供水及安装收益，相关收益预测数据及新增投资数据以重庆渝江水务有限公司申报为准。

6、考虑到渝江水务主营乡镇供水业务，具有一定的公益性质，历史购置资产享有一定的政府补贴，假设其资产未来更新仍可按照历史模式和历史水平获取补贴资金。

7、假设预测年限内不会遇到重大的销售回款问题。

8、评估对象在未来经营期所执行的税赋、税率、政策性征收费用、税收优惠等无重大变化。

9、被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

10、假设未来预测年度现金流在年度内均匀产生。



11、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

（一）评估初步结论

1、资产基础法

截至评估基准日 2025 年 4 月 30 日，渝江水务申报的资产总额 54,885.28 万元，负债总额 19,513.80 万元，净资产 35,371.48 万元。

经本次评估，资产总额 54,961.66 万元，负债总额 19,513.80 万元，净资产 35,447.86 万元，评估增值 76.38 万元，增值率 0.22%。

评估结果汇总如下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2025 年 4 月 30 日

被评估单位：重庆渝江水务有限公司

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 流动资产	17,419.14	17,419.14	0.00	0.00
2 非流动资产	37,466.14	37,542.52	76.38	0.20
3 长期应收款	925.00	925.00	0.00	0.00
4 固定资产	35,104.20	34,433.36	-670.84	-1.91
5 在建工程	251.04	251.04	0.00	0.00
6 使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00
7 无形资产	138.43	927.16	788.73	569.77
8 开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
9 长期待摊费用	175.76	134.25	-41.51	-23.62



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%
10 其他非流动资产	871.71	871.71	0.00	0.00
11 资产总计	54,885.28	54,961.66	76.38	0.14
12 流动负债	9,453.35	9,453.35	0.00	0.00
13 非流动负债	10,060.45	10,060.45	0.00	0.00
14 负债合计	19,513.80	19,513.80	0.00	0.00
15 净资产(所有者权益)	35,371.48	35,447.86	76.38	0.22

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 76.38 万元，增值率 0.22%，增值的主要原因如下：

(1) 无形资产

无形资产账面金额为 138.43 万元，评估值为 927.16 万元，评估增值 788.73 万元。增值原因系无形资产土地使用权账面取得成本较低，评估基准日土地使用权市场价格上涨，产生评估增值。

(2) 固定资产

固定资产账面值 35,104.20 万元，评估值 34,433.36 万元，评估减值 670.84 万元。评估减值的主要原因系本次评估根据渝江水务资产利用情况，考虑了经济性贬值率的影响所致。

2、收益法

收益法，是从收益的角度出发，根据渝江水务历史经营业绩及未来规划情况，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得全部股东权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，渝江水务全部股东权益采用收益法评估的结果为 36,000.00 万元，评估增值 628.52 万元，增值率 1.78%。

(二) 评估结论的分析与确定

此次评估资产基础法的评估结论为 35,447.86 万元，收益法的评估结论为 36,000.00 万元，两种方法相差 552.14 万元，差异率为 1.56 %。

评估人员分析认为：两种评估方法差异的原因主要是资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，在市场上较易得到验证，未来不确定因素较少，评估结论比较容易被交易双方所接受。而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏



观经济、市场周期变化、资产的有效使用以及管理者经营能力等多种变动因素的综合影响，存在较大的不可控制风险，且考虑到重庆市巴南区人民政府与重庆市水利投资（集团）有限公司合作协议约定的供水价格调整、未来新增供水区域整合、新增供水区域发展的进度等均具有一定的不确定性。因此，本次评估选用资产基础法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

经本次评估，截至评估基准日 2025 年 4 月 30 日，渝江水务股东全部权益的市场价值为 35,447.86 万元（大写：人民币叁亿伍仟肆佰肆拾柒万捌仟陆佰元整）。

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被评估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、其他事项

（1）本次评估涉及的预测数据是以被评估单位提供的盈利预测为基础，我们对其盈利预测进行必要的审核和分析，评估人员对预计未来现金流量的核查工作仅限于假设前提及预测数据逻辑的合理性，评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

（2）渝江水务部分房屋建筑物未办理不动产权证书，而已办理不动产权证书的存在证载权利人名称与被评估单位名称不一致的情况，证载权利人名称包括重庆渝江水务公司、重庆渝江水利开发公司、巴南区一品镇自来水厂（一品老水厂）、巴县一品镇自来水



厂（一品老水厂）、接龙水站、重庆市巴南区一品镇自来水厂（一品老水厂）等。渝江水务提供声明，承诺对上述不动产拥有产权，且提供了接龙水站、一品老水厂资产划转协议，本次评估未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估价值的影响。

未办理产权证的房屋如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²	备注
1	管理房(办公室两层)	砖混	2004 年 1 月	282.00	龙岗供水站
2	加药房两层	砖混	2004 年 1 月	180.00	龙岗供水站
3	机房	砖混	2004 年 1 月	8.40	龙岗供水站
4	门卫室	混合	2013 年 1 月	16.00	东泉
5	加药及加氯间	混合	2011 年 1 月	31.50	二圣供水站
6	管理房	混合	2011 年 1 月	221.76	二圣供水站
7	接龙管理房	混合	2011 年 2 月	653.88	接龙供水站
8	接龙宿舍楼	混合	2006 年 6 月	205.16	接龙供水站
9	泵房	砖混	2006 年 6 月	35.00	接龙供水站
10	小观供水站管理房	砖混	1998 年 1 月	72.00	接龙供水站
11	管理房	混合	2002 年 12 月	73.50	姜家供水站
12	一级站	简易	2002 年 12 月	13.00	姜家供水站
13	二级站	简易	2002 年 12 月	31.50	姜家供水站
14	闸阀房	砖混	2002 年 12 月	6.00	姜家供水站
15	员工宿舍	砖混	2009 年 7 月	168.00	天星寺供水站
16	泵房	砖混	2004 年 1 月	22.00	天星寺供水站
17	管理房(刘家湾)	混合	2022 年 6 月	500.00	界石营业中心
18	管理房(樵坪住宿楼)	混合	2009 年 1 月	145.00	界石营业中心
19	樵坪旧机房	混合	2009 年 1 月	305.00	界石营业中心
20	樵坪新机房	混合	2015 年 1 月	40.00	界石营业中心
21	取水泵房	钢混	2019 年 12 月	30.00	界石营业中心
22	石岗办公楼	砖混	2007 年 1 月	29.76	界石营业中心
23	石岗街上收费室	砖混	2007 年 1 月	435.60	界石营业中心
24	忠兴办公楼	砖混	2010 年 1 月	159.00	界石营业中心
25	综合楼	混合	2009 年 12 月	630.00	南湖自来水厂
26	泵房	混合	2009 年 12 月	231.00	南湖自来水厂
27	加药间	混合	2009 年 12 月	89.10	南湖自来水厂



序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m²	备注
28	加氯间	混合	2009 年 12 月	104.94	南湖自来水厂
29	管理房(值班室及休息室)	砖混	2004 年 1 月	62.90	石龙供水站
30	放药加药室	砖混	2017 年 1 月	33.00	石龙供水站
31	石龙丰岩取水点泵房	钢结构	2019 年 5 月	18.24	石龙供水站
32	管理房	砖混	2009 年 1 月	206.00	石滩供水站
33	应急抽水站	砖混	2022 年 4 月	11.00	石滩供水站
34	管理房(办公室两层)	砖混	2016 年 3 月	132.00	圣灯山供水站
35	泵房(搭桥沟水库泵房)	砖混	2004 年 1 月	66.00	圣灯山供水站
36	配电房	砖混	2016 年 3 月	58.80	圣灯山供水站
37	二期加药房	砖混	2016 年 3 月	15.84	圣灯山供水站
38	廖炎岩水库泵房	砖混	2016 年 3 月	18.70	圣灯山供水站
39	管理房(办公室三层)	砖混	2008 年 1 月	283.50	跳石供水站
40	源水加药房	砖混	2008 年 1 月	7.50	跳石供水站
41	云篆山水厂泵房(源水机房)	砖混	2005 年 7 月	18.72	云篆山供水站
42	云篆山水厂加药、加氯间	砖混	2015 年 7 月	110.50	云篆山供水站
43	取水泵房(水泵房及住房两层)	砖混	2005 年 7 月	180.00	云篆山供水站
44	管理房(水厂门口办公室)	砖混	2005 年 8 月	88.00	云篆山供水站
45	小库房	砖混	2005 年 6 月	28.00	云篆山供水站
46	大库房	彩钢	2019 年 7 月	130.00	云篆山供水站
47	办公室(化验室)	砖混	2008 年 1 月	48.00	南龙供水站
48	机房	砖混	2008 年 1 月	17.55	南龙供水站
49	新农村加压泵房	砖混	2014 年 1 月	13.76	南龙供水站
50	库房	砖混	2011 年 1 月	13.60	仁流供水站
51	库房	彩钢	2008 年 1 月	42.00	金竹供水站
52	办公楼	砖混	2008 年 1 月	78.00	金竹供水站
53	加压泵房屋	砖混	2008 年 1 月	17.40	金竹供水站
54	泵房	钢混	2022 年 1 月	81.73	二圣供水站
55	泵房	框架	2022 年 9 月	352.09	界石营业中心
56	清水池上房屋	砖混	2009 年 3 月	19.32	和平桥供水站
57	高位水池闸阀室	钢混	2001 年 6 月	10.00	南泉正大软件学院
58	加压房		2022 年 6 月		鹿角供水站
59	忠兴加压泵房	砖混	2010 年 1 月	31.50	忠兴



序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²	备注
60	忠兴加压机房	砖混	2010 年 1 月	9.00	忠兴
61	新村加压泵房	砖混	2015 年 1 月	12.25	东泉
62	原学校泵房	砖混	2011 年 1 月	8.40	二圣供水站
63	观景口取水口泵房	框架	2021 年 1 月	42.75	二圣供水站
	合计			6,985.15	

未办理产权证的土地使用权如下：

序号	房屋名称	建筑面积m ²	备注
1	界石经济园区调节池土地	9,216.00	
2	物流基地高位水池土地	4,902.00	
3	南湖三期扩建及配套工程土地	28,282.00	
	合计	42,400.00	

(3) 渝江水务部分水厂和供水站占用的土地使用权为集体用地，未办理土地征收转用手续，也无法办理产权证明，且渝江水务目前无法提供土地的取得成本详细资料，本次评估暂未考虑该部分土地使用权的价值。

(4) 渝江水务界石经济园区供水调节池项目、巴南区南线农村饮水安全工程（二期）项目及巴南区南线农村饮水安全工程（南湖三期扩建及配套工程）共征收土地约 63.60 亩，截至评估基准日账面价值 2,274.65 万元，鉴于该部分土地使用权尚未办理划拨供地手续及产权证书，也尚未办理征地成本结算，本次评估暂以其账面价值作为评估值，报告使用人应根据最终结算情况，对评估结论进行调整。

(5) 渝江水务目前经营的一品水厂和丰岩水厂资产归属于重庆市城南水利发展有限公司，水厂暂由渝江水务代管运营，渝江水务每年向重庆市城南水利发展有限公司支付资产使用费，本次假设渝江水务未来仍采用此模式进行经营。

(6) 渝江水务所有的巴南区南线农村饮水安全工程（南湖三期扩建及配套工程）、巴南区南线农村饮水安全工程（南湖水厂一、二期技改工程）、巴南区南线农村饮水安全工程（二期）、界石经济园区供水调节池工程均已完工投用，但工程结算未办理完毕，渝江水务对上述工程成本进行了暂估并转固，本次暂以渝江水务暂估成本为基础对上述工程资产进行评估，若将来工程结算金额及财务决算金额与暂估金额有差异，应据实调整评估结论。

(7) 根据重庆市巴南区人民政府与重庆市水利投资（集团）有限公司合作协议，拟将木洞等片区纳入渝江水务后续供水市场整合范围，目前整合工作尚未完成，渝江水务在



未来盈利预测中考虑了木洞片区未来新增的供水和安装收益。

(8) 渝江水务其他非流动资产账面余额 871.71 万元，为巴南区惠民街道辅仁村饮水工程建设管网建设项目、接龙镇碑垭村、石磅村抗旱应急工程、圣灯山场镇抗旱应急工程和樵坪供水站应急输水工程，上述工程项目系渝江水务代建项目，目前尚无结算方案，本次评估暂保留账面价值。

(9) 未决诉讼

根据渝江水务提供的诉讼台账，截至评估基准日，渝江水务存在 1 项建设工程类未决诉讼，1 项供水合同纠纷未决诉讼。

截至评估报告日，诉讼事项尚未完结，渝江水务需要承担的各项费用金额尚不确定，本次评估未考虑未决诉讼事项对评估结论的影响。为了解全面信息情况，请报告使用人自行查询中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn/>)。

(10) 抵押担保

无相关抵押担保情况。

(11) 房屋租赁情况

重庆渝江水务有限公司房屋租赁情况如下：

序号	所属单位	租用单位	办公用房地址	建筑面积 (平方米)	租赁起止时间	租赁费用 (万元/ 年)
1	重庆巴洲数智康养产业发展有限公司	重庆渝江水务有限公司	重庆市巴南区江洲路 18 号	1,730.00	2025.1.1-2025.12.31	37.37
2	张世登	天星寺供水站	巴南区天星寺镇新街（天星街 16 附 2 号）	33.00	2023.7.1-2025.6.30	0.43
3	江廷淑	姜家供水站	巴南区姜家镇文石街 108 号 1-1、1-2	79.28	2023.1.1-2025.12.31	1.39
4	李民书	石滩供水站	巴南区石滩镇龙塘路 1-2 号	29.00	2021.5.1-2027.4.30	0.42
5	李宣琪	石龙供水站	巴南区石龙镇大桥村梨树湾组 81 号	55.18	2022.12.1-2025.11.30	0.38
6	覃芳	石龙供水站	巴南区石龙镇石龙街	59.80	2020.6.1-2025.5.31	0.48
7	岳永其	一品营业中心	巴南区安澜镇仁流正街 20 号-6 号商业门面	24.23	2022.7.1-2027.6.30	0.20
8	熊绍华	一品营业中心	重庆市巴南区安澜镇	50.00	2024.6.1-2025.5.31	0.52
9	李顺明	一品营业中心	巴南区安澜镇柑子村 7 组 82 号	66.10	2021.8.1-2026.7.31	0.40
10	重庆市巴南区一品供销合作社	一品营业中心	巴南区跳石新街 73 号门面两间	65.83	2024.2.29-2026.2.28	2.04



序号	所属单位	租用单位	办公用房地址	建筑面积 (平方米)	租赁起止时间	租赁费用 (万元/ 年)
11	杜荣容	一品营业中心	巴南区鱼洞干湾街 33 号	65.58	2020.1.1-2025.12.31	0.66
12	刘朝均	一品营业中心	重庆市巴南区金竹街道鸥鹏大道壹号 S7 幢 2-商业 1 号	68.51	2022.9.1-2023.8.31	1.92
13	唐永琴	二圣供水站	二圣镇东路 37-1 号	60.00	2024.05.01-2025.04.30	0.66
14	唐永琴	二圣供水站	二圣镇东路 37-2 号	60.00	2025.01.01-2025.12.31	0.64
15	张光明	惠民营业中心	沙井村应龙湾 63 号	438.00	2024.11.07-2031.11.06	3.23
16	李跃	重庆渝江水务有限公司界石营业中心	巴南区界石镇界南街 67 号	41.69	2024.12.1-2025.11.30	2.94
17	岳学美	重庆渝江水务有限公司界石营业中心	重庆市巴南区南泉街道和平村梁家边社 42 号	195.00	2024.6.1-2025.6.2	5.30
18	张荣	重庆渝江水务有限公司界石营业中心	巴南区南彭街道忠兴巨龙桥街 8 号附 3 号	30.00	2024.1.1-2026.12.31	0.72
19	重庆兴南腾丰企业管理有限公司	重庆渝江水务有限公司界石营业中心	巴南区南彭街道南合路 2 号附 8 号 9 号	108.22	2025.3.1-2030.3.1	1.95

(12) 渝江水务纳入评估范围的房屋和构筑物中, 存在部分罚没资产, 本次评估未考虑其价值, 也未考虑将来完善规划和产权手续可能产生的成本费用, 提请报告使用人关注。

(13) 根据《重庆市巴南区征地事务中心、重庆市巴南区住房和城乡建设委员会、重庆智慧总部新城建设有限公司关于重庆轨道交通 27 号线巴南段项目重庆渝江水务有限公司惠民水厂征地拆迁补偿(助)事宜的处置方案》, 渝江水务惠民水厂位于本次征地范围内急需拆迁。经初步测算, 惠民水厂补偿金额约 309 万元, 最终补偿金额以区征地中心确认结果为准; 此外, 该水厂重新建设差额部分约 121 万元(以实际发生为准), 由渝兴公司委托区征地中心支付。截至 2025 年 4 月 30 日, 公司下属惠民水厂相关资产已完成拆除移交, 已收到重庆市巴南区征地事务中心支付的补偿款项金额 250 万元, 鉴于后续补偿存在不确定性, 本次暂未考虑其对评估结论的影响。

5、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税项, 也未对资产的评估增值额作任何纳税考虑。

6、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。

7、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。

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 2025 年 4 月 30 日至 2026 年 4 月 29 日。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2025 年 8 月 1 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年八月一日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年04月30日

表1

被评估单位：重庆渝江水务有限公司

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	流动资产	17,419.14	17,419.14	-	-
2	非流动资产	37,466.14	37,542.52	76.38	0.20
3	其中：债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款	925.00	925.00	-	-
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	35,104.20	34,433.36	-670.84	-1.91
11	在建工程	251.04	251.04	-	-
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产	138.43	927.16	788.73	569.77
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	175.76	134.25	-41.51	-23.62
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产	871.71	871.71	-	-
21	资产总计	54,885.28	54,961.66	76.38	0.14
22	流动负债	9,453.35	9,453.35	-	-
23	非流动负债	10,060.45	10,060.45	-	-
24	负债合计	19,513.80	19,513.80	-	-
25	净资产（所有者权益）	35,371.48	35,447.86	76.38	0.22

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

