

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆水务环境控股集团有限公司拟转让
持有的唐家桥污水处理厂扩建工程
所涉及的相关资产和负债市场价值评估项目
渝金汇评报字[2024]0007号

资产评估报告

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

二〇二四年四月三十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020009202400092
合同编号:	PY20240118
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	渝金汇评报字[2024]0007号
报告名称:	重庆水务环境控股集团有限公司拟转让持有的唐家桥污水处理厂扩建工程所涉及的相关资产和负债市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	94,188,662.06元
评估报告日:	2024年04月30日
评估机构名称:	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司
签名人员:	廖伟 (资产评估师) 会员编号: 50000093 朱姝 (资产评估师) 会员编号: 50230002
	
(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: 2024年05月20日

资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制	21
十三、资产评估报告日	22
附件	23



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、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、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评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。我们出具的评估报告及其披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

七、被评估单位评估基准日的财务报表未经审计。经实地清查，无新的调整事项，被评估单位申报纳入评估的资产、负债与财务报表一致。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。



九、我们与本评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托人和相关当事方没有现存或预期的利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

十、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

十一、本资产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，应以分类汇总数据为准。

十二、未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



重庆水务环境控股集团有限公司拟转让持有的唐家桥污水处理厂扩建工程所涉及的相关资产和负债市场价值评估项目资产评估报告

摘 要

渝金汇评报字[2024]0007号

重庆金汇房地产土地资产评估事务所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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对唐家桥污水处理厂扩建工程所涉及的相关资产和负债市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：确定唐家桥污水处理厂扩建工程涉及的整体资产、负债的市场价值，为重庆水务环境控股集团有限公司转让提供价值参考依据。

二、评估对象：重庆水务环境控股集团有限公司唐家桥污水处理厂扩建工程涉及的整体资产、负债的市场价值。

三、评估范围：评估基准日 2024 年 1 月 31 日重庆水务环境控股集团有限公司唐家桥污水处理厂扩建工程涉及的整体资产、负债。

四、评估基准日：2024 年 1 月 31 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：采用资产基础法。

七、评估结论

本次评估以资产基础法测算得出唐家桥污水处理厂扩建工程所涉及的相关资产和负债在评估基准日 2024 年 1 月 31 日市场价值的作为最终评估结论，具体评估结论如下：

资产账面价值 11,406.45 万元，评估值 9,474.14 万元，评估减值



1,932.31 万元，减值率 16.94%。

负债账面价值 55.28 万元，评估值 55.28 万元，无评估增减值。

净资产账面价值为 11,351.17 万元，评估值 9,418.86 万元，评估减值 1,932.31 万元，减值率 17.02%。

详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年1月31日

单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减资	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
其中：固定资产		11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
无形资产					
资产总计	3	11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
流动负债	4	55.28	55.28	0.00	
非流动负债	5				
负债总计	6	55.28	55.28	0.00	
股东全部权益价值(所有者权益)	7	11,351.17	9,418.86	-1,932.31	-17.02

(详见资产评估明细表)

截至 2024 年 1 月 31 日，唐家桥污水处理厂扩建工程净资产为 9,418.86 万元（大写：人民币玖仟肆佰壹拾捌万捌仟陆佰元整）。

本次评估结果为含税价。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。



2、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、且对资产评估结果产生明显影响时，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。

3、本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4、本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

5、本次评估，资产评估师未对各种建（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，评估结论是在假定产权持有人提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断，同时聘请工程师对构筑物建安造价提供了咨询。

6、本次评估，产权持有人申报的报表未经审计。

7、本评估结论使用有效期为一年，即自 2024 年 1 月 31 日至 2025 年 1 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本资产评估报告的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。



重庆水务环境控股集团有限公司拟转让持有的唐家桥污水处理厂扩建工程所涉及的相关资产和负债市场价值评估项目资产评估报告

正文

渝金汇评报字[2024]0007号

重庆水务环境控股集团有限公司：

重庆金汇房地产土地资产评估事务所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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对唐家桥污水处理厂扩建工程所涉及的相关资产和负债市场价值进行了评估，为拟进行的转让行为提供价值参考依据。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

（一）委托人（产权持有人）

1、企业名称：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、法定代表人：陈速

4、注册资本：606457.148435万元人民币

5、公司类型：有限责任公司（国有全资）

6、统一社会信用代码：91500000663597063W

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)。

8、成立日期:2007年8月16日

9、营业期限:2007年8月16日至无固定期限

(二)其他资产评估报告使用人:根据资产评估委托合同的约定,本资产评估报告除供委托人使用外,其他资产评估报告使用人为法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

确定唐家桥污水处理厂扩建工程涉及的整体资产、负债的市场价值,为重庆水务环境控股集团有限公司转让提供价值参考依据。

该经济行为已经重庆水务环境集团第二届董事会第70次会议决议通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致,本次经济行为涉及的财务数据未经审计,由企业自行清理。

(一)评估对象

本次评估对象为重庆水务环境集团唐家桥污水处理厂扩建工程涉及的整体资产、负债的市场价值。

(二)评估范围

评估范围为在评估基准日2024年1月31日重庆水务环境集团唐家桥污水处理厂扩建工程涉及的整体资产、负债。

纳入评估范围内的资产及负债如下:

1、资产总额为11,406.45万元,全部系固定资产。



2、负债总额为 55.28 万元，全部系流动负债，其中：应付账款 44.51 万元，其他应付款 10.76 万元。

(三) 项目基本情况及实物资产

1、项目基本情况

重庆市江北区唐家桥污水处理厂改扩建工程位于江北区华新村 350 号，该项目为原址改扩建污水处理厂，改扩建后污水处理能力达到 6 万立方米每日；采用爆气生物滤池工艺，出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 类标准；对一期 0.5 万立方米/日的污水处理能力进行提标改造，出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 类标准。江北区唐家桥污水处理厂改扩建工程及附属工程总用地面积 3.3936 万平方米。该项目实际于 2016 年 11 月 3 日开工，施工单位于 2017 年 12 月 25 日完成了厂区工程所有土建及安装工程施工内容，达到通水条件，但因市政垃圾处理站未及时撤除，导致红线内绿化工程实施滞后，于 2019 年 2 月 29 日开始正式运行，于 2023 年 9 月完成竣工财务决算。

2、对项目价值影响较大的单项资产或者资产组的基本情况

(1) 构筑物：共计 10 项，包含生物滤池、回水池及巴氏计量槽、高效沉淀池及精细格栅间、厂区管网等。现场查勘时具体情况如下表：

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	计量 单位	面积体积 m ² 或 m ³	他项 权利
1	转盘滤池及紫外消毒池	钢筋砼	2019/2/25	15.00	12.00	5.00	立方米	154.00	无
2	生物滤池	钢筋砼	2019/2/25	85.07	28.00	10.70	立方米	4,335.00	无
3	进水溢流井、粗细格栅间 及曝气沉砂池	钢筋砼	2019/2/25	46.10	4.80	5.05	立方米	415.00	无
4	固矾溶药池、矾液投药池	钢筋砼	2019/2/25	13.00	11.40	4.7~8.9	立方米	768.00	无
5	回水池及巴氏计量槽	钢筋砼	2019/2/25	29.00	16.00	5.00	立方米	660.00	无
6	高效沉淀池及精细格栅间	钢筋砼	2019/2/25	37.55	20.10	6.35	立方米	717.00	无
7	高浓度除臭生物滤池	钢筋砼	2019/2/25	15.4*2	15.9*2	3.70	立方米	512.00	无
8	低浓度除臭生物滤池	钢筋砼	2019/2/25	48.00	24.00	3.00	立方米	504.00	无
9	厂区管沟	钢筋砼	2019/2/25				米	152.00	无
10	污泥脱水车间	钢筋砼	2019/2/25				平方米	299.00	无

构筑物外观状况较好，目前处于正常使用状态，资产使用人对构筑物进行了日常维护。



(2) 设备：共计 241 项，分为七类：污水处理设备、高浓度臭气处理设备、电气自控及仪表设备、辅助系统、办公设备及生活家具、化验设备、工器具及机修设备。其中主要设备有紫外消毒系统、纤维转盘过滤机器、卧式离心脱水机、内进流网板精细格栅、潜水泵、柴油发电机等，均分布在污水处理厂内。外露设备外观状况较好，目前处于正常使用状态，资产使用人定期对设备进行维护保养。

(四) 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

本次评估企业未申报无形资产。

(五) 企业申报表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

(六) 引用其他机构报告

本次评估报告中涉及的唐家桥污水处理厂扩建工程已经过重庆永信会计师事务所有限公司的审计，并出具了《江北区唐家桥污水处理厂改扩建工程决算审核报告》（重永信审（2023）135 号）2023 年 9 月 27 日审计报告。经审计，截止审核基准日 2023 年 9 月 15 日，唐家桥污水处理厂扩建工程形成交付使用资产总额为 114,064,534.24 元。其中，固定资产账面价值 114,064,534.24 元；无形资产账面价值 0.00 元。

(七) 其他需要说明的问题

无。

四、价值类型及其定义

1、根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告价值类型确定为被评估单位在持续经营状态下，于评估基准日的市场价值。

2、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，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。



3、采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本次资产评估基准日为 2024 年 1 月 31 日。

本报告的一切计价标准均为评估基准日的价格标准。

本次资产评估基准日系委托人及被评估单位根据实际情况确定，主要考虑本次评估基准日尽可能接近于经济行为实现日，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后调整事项对评估结果的影响。

六、评估依据

（一）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，2024 年 2 月 5 日）。

（二）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》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第 5 号）；

4、《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）；

5、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；

7、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；

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、国务院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工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

11、《关于国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令)；

12、《关于贯彻〈企业国有资产交易监督管理办法〉有关问题的通知》(渝国资〔2018〕9号)；

13、《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)；

14、《中华人民共和国民法典》；

15、国家有关资产评估的其它规定及文件。

(三) 准则规定

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、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；

8、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35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——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)；

12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；



- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、《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）；
- 17、《企业会计准则—基本准则》修订版（财政部令第76号）；
- 18、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 19、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

（四）产权依据

- 1、工程项目相关的各类合同；
- 2、部分固定资产购置发票复印件；
- 3、与本次资产评估有关的其他资料。

（五）取价依据

- 1、会计账簿记录；
- 2、评估机构收集的与本次评估有关的资产询价资料；
- 3、财政部、国家发展计划委员会、国土资源部、国家统计局、中国注册会计师协会、机械工业价格研究中心、中国价格协会、财政部国有资产管理杂志社联合编著的《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、《重庆工程造价信息》、造价信息网站资料数据；
- 5、基准日中国人民银行公布的人民币汇率；
- 6、评估机构收集的与本次评估有关的资产询价资料。

（六）其他参考依据

- 1、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 2、产权持有人承诺函；
- 3、竣工财务决算审核报告；
- 4、各类资产评估申报明细表；
- 5、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；



6、被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据中国资产评估准则，评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

本次委托评估的是重庆水务环境集团拟转让的唐家桥污水处理厂扩建工程涉及的相关资产和负债。因上述资产在国内交易市场不活跃、信息不公开，未能在市场上搜集到可比交易案例，故无法采用市场法进行评估。由于污水处理收入是根据政府核定的污水处理价格及污水处理量确定，该污水价格包含了整个污水处理厂及配套管网的成本，而本项目只是其中一部分资产，不能单独产生效益。综上所述原因，评估人员无法对上述拟转让资产采用收益法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行确认评估值。

（三）所采用评估方法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1、关于构筑物的评估

主要采用重置成本法。

（1）重置成本法

1) 重置全价的确定



重置全价=含税工程造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日贷款市场报价利率（LRP）确定资金成本。

资金成本=（建安造价+其他费用）×[(1+利息率)^{开发期/2}-1]+（前期费用）×[(1+利息率)^{开发期}-1]

2) 成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

式中：年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察：通过评估人员对各构筑物的实地勘察，对构筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、顶面及上下水、通风、电照等各部分的勘察，结合构筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

3) 评估值计算

评估值=重置全价×综合成新率

2、关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

(1) 重置成本法

1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用+资金成本

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对



于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，以评估基准日贷款市场报价利率（LRP），资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{其他费用}) \times [(1 + \text{利息率})^{\text{开发期}/2} - 1] + (\text{前期费用}) \times [(1 + \text{利息率})^{\text{开发期}} - 1]$$

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

2) 实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

3) 对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

4) 对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

5) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3、关于负债的评估



流动负债为应付账款和其他应付款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，按照资产评估委托合同，评估人员已实施了对委估资产的法律性文件与资产产权证明文件的查阅核对，对相关资产进行了必要的市场调查，以及我们认为必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）明确业务基本事项

2024年3月19日，接收到委托人的委托，确定承接评估业务。并明确了以下事项：委托人和产权持有单位、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系、评估目的、评估范围和评估对象基本情况；适用的价值类型、评估基准日、评估假设和限定条件、时间安排和工作配合等。

（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

承接该资产评估业务后，对该业务进行初步调查了解，根据业务具体情况编制资产评估计划。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、函证、核对、监盘、勘查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评



估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当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。要求委托人或者其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料，并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）评定估算形成结论

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，并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。资产评估专业人员应当对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

按照法律、行政法规、资产评估准则和我公司的内部复核制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在内部审核完成之后，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，根据反馈意见对评估结论进行合理修改，并出具并提交正式资产评估报告。

（八）整理归集评估档案

最后对工作底稿、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

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）基本假设

1、交易假设。

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

2、公开市场假设。

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

3、资产持续使用假设。

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

（二）一般假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、除非另有说明，假设项目完全遵守所有有关的法律法规。

3、假设项目未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。



十、评估结论

(一) 评估结论

本次评估以资产基础法测算得出唐家桥污水处理厂扩建工程所涉及的相关资产和负债在评估基准日 2024 年 1 月 31 日市场价值的作为最终评估结论，具体评估结论如下：

资产账面价值 11,406.45 万元，评估值 9,474.14 万元，评估减值 1,932.31 万元，减值率 16.94%。

负债账面价值 55.28 万元，评估值 55.28 万元，无评估增减值。

净资产账面价值为 11,351.17 万元，评估值 9,418.86 万元，评估减值 1,932.31 万元，减值率 17.02%。

详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年1月31日

单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减资	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
其中：固定资产		11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
无形资产					
资产总计	3	11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
流动负债	4	55.28	55.28	0.00	
非流动负债	5				
负债总计	6	55.28	55.28	0.00	
股东全部权益价值(所有者权益)	7	11,351.17	9,418.86	-1,932.31	-17.02

(详见资产评估明细表)

截至 2024 年 1 月 31 日，唐家桥污水处理厂扩建工程净资产为 9,418.86 万元（大写：人民币玖仟肆佰壹拾捌万捌仟陆佰元整）。



本次评估结果为含税价。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析

(1) 评估结论与账面价值相比，评估减值 1,932.31 万元。

(2) 评估减值的主要原因如下：

固定资产评估减值 1,932.31 万元，减值率 16.94%。原因如下：

①建筑物类固定资产评估减值 695.41 万元，减值率 17.38%，减值原因系基建账固定资产未计提折旧，评估人员适当考虑成新率，故形成减值。

②设备类固定资产减值 1,236.90 万元，减值率 16.70%，主要因为到基准日委估设备已正常投入使用超过一年，评估人员适当考虑成新率，故形成减值。

十一、特别事项说明

1、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2、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、且对资产评估结果产生明显影响时，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。

3、本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。



4、本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

5、本次评估，资产评估师未对各种建（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，评估结论是在假定产权持有人提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断，同时聘请工程师对构筑物建安造价提供了咨询。

6、本次评估，产权持有人申报的报表未经审计。

7、评估资料不完整的情形
无。

8、评估基准日存在的法律、经济等未决事项
无。

9、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及评估对象的关系
无。

10、评估基准日至资产评估报告之间可能对评估结论产生影响的事项
无。

以上事项提请报告使用者关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

2、本资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的经济行为、评估目的和送交资产评估行政主管部门备案审查使用。

3、资产评估报告的使用人应当在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。



4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及与相关当事人另有约定的除外。

(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) 本资产评估报告系资产评估机构及其评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及评估专业人员签名。

(六) 本次评估结论自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，要以评估结果作为底价或作价依据。超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日：二〇二四年四月三十日

评估机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

中国资产评估师



中国资产评估师：

二〇二四年四月三十日



朱妹妹

附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、经济行为文件： 《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，2024 年 2 月 5 日）；
- 3、竣工财务决算审核报告；
- 4、委托人《营业执照》复印件；
- 5、部分实物资产现状照片；
- 6、委托人及被评估单位承诺函；
- 7、签字资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构《营业执照》复印件；
- 9、资产评估机构备案证书复印件；
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 11、资产评估委托合同复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年1月31日

表1

产权持有单位名称：重庆水务环境控股集团有限公司唐家桥污水处理厂扩建工程

金额单位：人民币万元

项目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
其中：债权投资	3				
其他债权投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
在建工程	11				
工程物资	12				
固定资产清理	13				
生产性生物资产	14				
油气资产	15				
使用权资产	16				
无形资产	17				
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21				
其他非流动资产	22				
资产总计	23	11,406.45	9,474.14	-1,932.31	-16.94
流动负债	24	55.28	55.28	0.00	
非流动负债	25				
负债总计	26	55.28	55.28	0.00	
净资产(所有者权益)	27	11,351.17	9,418.86	-1,932.31	-17.02

评估机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年1月31日

产权持有单位名称：重庆水务环境控股集团有限公司唐家桥污水处理厂扩建工程

表2 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	应收利息				
10	应收股利				
11	其他应收款				
12	存货				
13	合同资产				
14	持有待售资产				
15	一年内到期的非流动资产				
16	其它流动资产				
17	二、非流动资产合计	114,064,534.24	94,741,420.00	-19,323,114.24	-16.94
18	债权投资				
19	其他债权投资				
20	长期应收款				
21	长期股权投资				
22	其他权益工具投资				
23	其他非流动金融资产				
24	投资性房地产				
25	固定资产	114,064,534.24	94,741,420.00	-19,323,114.24	-16.94
26	其中：建筑物类	40,002,060.67	33,047,960.00	-6,954,100.67	-17.38
27	设备类	74,062,473.57	61,693,460.00	-12,369,013.57	-16.70
28	在建工程				
29	工程物资				
30	固定资产清理				
31	生产性生物资产				
32	油气资产				
33	使用权资产				
34	无形资产				
35	其中：土地使用权				
36	其他无形资产				
37	开发支出				
38	商誉				
39	长期待摊费用				
40	递延所得税资产				
41	其他非流动资产				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年1月31日

产权持有单位名称：重庆水务环境控股集团有限公司唐家桥污水处理厂扩建工程

表2 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
42	三、资产总计	114,064,534.24	94,741,420.00	-19,323,114.24	-16.94
43	四、流动负债合计	552,757.94	552,757.94	0.00	
44	短期借款				
45	交易性金融负债				
46	衍生金融负债				
47	应付票据				
48	应付账款	445,108.94	445,108.94	0.00	
49	预收款项				
50	合同负债				
51	应付职工薪酬				
52	应交税费				
53	应付利息				
54	应付股利				
55	其它应付款	107,649.00	107,649.00	0.00	
56	持有待售负债				
57	一年内到期的非流动负债				
58	其他流动负债				
59	五、非流动负债合计				
60	长期借款				
61	应付债券				
62	租赁负债				
63	长期应付款				
64	专项应付款				
65	预计负债				
66	递延收益				
67	递延所得税负债				
68	其他非流动负债				
69	六、负债合计	552,757.94	552,757.94	0.00	
70	七、净资产(所有者权益)	113,511,776.30	94,188,662.06	-19,323,114.24	-17.02

评估机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

