

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
持有的荣昌污水处理厂二期扩建工程
所涉及的整体资产负债价值评估项目
渝金汇评报字[2023]0135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

二〇二三年十一月三十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020009202300145
合同编号:	PY20230953-1
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[2023]0135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荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及的整体资产负债价值评估项目评估报告
评估结论:	52,108,794.00元
评估报告日:	2023年11月19日
评估机构名称:	重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司
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: 2023年12月11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	7
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使人	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制	26
十三、资产评估报告日	27
附件	28



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其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荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及的整体资产负债价值评估项目

摘 要

渝金汇评报字[2023]0135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重庆水务环境控股集团有限公司的委托，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，对荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及的整体资产及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：确定荣昌污水处理厂二期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：水务环境集团荣昌污水处理厂二期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2023年9月30日水务环境集团荣昌污水处理厂二期扩建工程涉及的整体资产、负债。

四、评估基准日：2023年9月30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荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及的整体资产及负债在评估基准日2023年9月30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7,831.26万元，评估值5,231.16万元，评估减值2,600.10



万元，减值率 33.20%。

负债账面价值 20.28 万元，评估值 20.28 万元，无评估增减值。

净资产账面价值为 7,810.98 万元，评估值 5,210.88 万元，评估减值 2,600.10 万元，减值率 33.29%。

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：2023年9月30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	20.28	20.28	0.00	
非流动资产	2	7,810.98	5,210.88	-2,600.10	-33.29
其中：固定资产		6,931.53	3,893.68	-3,037.85	-43.83
无形资产		879.46	1,317.20	437.74	49.77
资产总计	3	7,831.26	5,231.16	-2,600.10	-33.20
流动负债	4	20.28	20.28	0.00	
非流动负债	5				
负债总计	6	20.28	20.28	0.00	
股东全部权益价值(所有者权益)	7	7,810.98	5,210.88	-2,600.10	-33.29

(详见资产评估明细表)

截至 2023 年 9 月 30 日，荣昌污水处理厂二期扩建工程净资产为 5,210.88 万元(大写：人民币伍仟贰佰壹万捌仟捌佰元整)。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及房屋建筑物所有权属证书尚在办理过程中。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、本次评估的固定资产（建（构）筑物、设备），建（构）筑物和设备于2017年7月竣工验收后已投入使用，但根据产权持有人提供的资料，上述资产仍为在建工程科目，产权持有单位没有对已经投入使用的建（构）筑物和设备计提折旧。由于上述资产已经投入使用，根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表，本次评估分别把建（构）筑物、设备列入固定资产，土地使用权列入无形资产评估。



8、本次评估，产权持有人申报的报表未经审计。

9、本评估结论使用有效期为一年，即自 2023 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 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荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及的整体资产负债价值评估项目评估报告

正文

渝金汇评报字[2023]0135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，对荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及的整体资产及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“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

确定荣昌污水处理厂二期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。

该经济行为已经水务环境集团第二届董事会第57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

本次评估对象为水务环境集团荣昌污水处理厂二期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2023年9月30日水务环境集团荣昌污水处理厂二期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7,831.26万元, 其中:

(1) 流动资产20.30万元, 全部为货币资金。



(2) 非流动资产 7,810.98 万元，分别是固定资产 6,931.53 万元、无形资产 879.46 万元。

2、负债总额为 20.28 万元，分别是应付账款 15.89 万元和其他应付款 4.39 万元。

(三) 项目基本情况及实物资产

1、项目地址：重庆市荣昌区昌州街道七宝岩社区。

2、建设内容包括：

(1) 新增粗格栅及提升泵房、细格栅及旋流沉砂池、污泥浓缩脱水机房、加氯间的设备。

(2) 新增氧化沟配水井、氧化沟、二沉池配水井、二沉池、接触消毒池、剩余及回流污泥泵房。

(3) 新增与 5 万 m³/d 相配套的总配水井、储泥池、加药间。

(4) 新建污水干管分别沿濑溪河上游两岸、玉带河两岸、荣峰河两岸敷设，全长 14.5km，其中 d600 段长 1800m，d800 段长 4900m，d1000 段长 2400m，d1200 段长 5400m；d600~d800 管段采用 HDPE 管，d1000~d1200 采用钢筋混凝土管。

3、开竣工时间及质量验收情况：土建及安装标段合同约定工期为 300 日历天，实际开工时间 2016 年 4 月 14 日，实际竣工日期 2017 年 7 月 27 日。2018 年 2 月 7 日经建设、勘察、监理、设计、施工、水务局等单位进行交工验收，验收结果合格。

4、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) 建筑物：共计 2 项，包含加药间和门卫室等，总建筑面积 95.16 平方米。现场查勘时具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	楼层	现状
1	未办证	加药间	砖混	2017/7/27	59.52	1层	外墙刷外墙漆，长宽高分别为 18.4 米、9.3 米和 5.4 米，面积为 59.52 平方米；安装塑钢窗。用途已改为工作间。



2	未办证	门卫房	砖混	2017/7/27	35.64	1层	外墙刷外墙漆，长宽高分别为9.9米、3.6米和3.9米，面积为35.64平方米；安装防盗门和塑钢窗。
---	-----	-----	----	-----------	-------	----	--

建筑物外观状况较好，目前处于正常使用状态，资产使用人对建筑物的主要受力构件定期观测，保证其使用安全。

(2) 构筑物：共计 26 项，包含氧化沟、二沉池、场外管网、DN400 重力污水管道等。构筑物主要集中位于荣昌污水厂区内。现场查勘时具体情况如下表：

序号	名称	结构	建成年月	长度	宽度	高度	面积体积	备注
				(m)	(m)	(m)	m ² 或 m ³	
1	氧化沟	钢筋砼	2017/7/27	87.80	35.70	5.00	5,545.90	
2	氧化沟配水井工程	钢筋砼	2017/7/27				28.26	
3	二沉池	钢筋砼	2017/7/27				1,320.37	共 2 个，1 个拆除，1 个提标项目实施后待拆除。
4	二沉池配水井	钢筋砼	2017/7/27				27.33	提标项目实施后待拆除
5	现状粗格栅及提升泵房		2017/7/27				144.95	
6	总配水井	钢筋砼	2017/7/27	14.80	7.00	12.20	25.90	
7	接触消毒池	钢筋砼	2017/7/27	36.80	26.80	8.80	249.91	
8	剩余及回流污泥泵池	钢筋砼	2017/7/27	10.15	60.25	25.00	122.43	提标项目实施后待拆除
9	剩余及回流污泥泵房	砖混	2017/7/27				122.43	提标项目实施后待拆除
10	一期厂内电缆沟		2017/7/27				240.00	
11	10KV 高压电气		2017/7/27					
12	380V 厂区照明		2017/7/27				1,700.00	严重损坏无法修复
13	工艺污水管道		2017/7/27				1,850.00	90%仍在使用的
14	加药管道		2017/7/27				730.00	拆除
15	厂区绿化		2017/7/27				9,600.00	拆除
16	厂区沥青混凝土道路	沥青混凝土	2017/7/27				3,600.00	
17	透水砖人行道		2017/7/27				950.00	
18	厂区围墙		2017/7/27				440.00	
19	水泥混凝土道路(进厂道路)	混凝土	2017/7/27				2,700.00	
20	MU30 片石方形格构护坡		2017/7/27				2,800.00	
21	电缆沟		2017/7/27				330.00	
22	雨水管道		2017/7/27				300.00	
23	场外管网		2017/7/27					
24	DN400 重力污水管道		2017/7/27				1,752.60	
25	10KV 新装用电工程(变压器安装)		2017/7/27					拆除
26	施工新装用电工程		2017/7/27					提标项目实施后已拆除

在用的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



筑物的进行了日常维护。

(3) 设备：共计 117 项，主要为表曝机、自控系统、带式脱水一体化机等，均分布在污水处理厂内。在用设备 11 项，其余设备已拆除。

(四) 企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

本次评估申报无形资产土地使用权 1 宗，具体情况如下：

序号	权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	他项权利
1	渝(2018)荣昌区不动产权第001197050号	荣昌县污水处理厂二期扩建工程项目用地	2018年11月19日	划拨	公用设施用地	五通一平	32,930.00	否

(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荣昌污水处理厂二期扩建工程已经过重庆道尔敦会计师事务所有限公司的审计，并出具了《荣昌县污水处理厂二期扩建工程竣工财务决算审核报告》（重道会所综字（2021）第 447 号）2021 年 12 月 24 日审计报告。经审计，截止审核基准日 2021 年 5 月 31 日，荣昌污水处理厂二期扩建工程形成交付使用资产总额为 78,109,836.34 元。其中，固定资产账面价值 69,315,250.87 元；无形资产土地使用权 1 项，账面价值 8,794,585.47 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 2023 年 9 月 30 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

水务环境集团第二届董事会第 57 次会议第 1 号（2023 年 1 月 18 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、《中华人民共和国土地管理法》；

16、《中华人民共和国房地产管理法》；

17、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)〉的通知》(渝规资[2019]734号)；

18、《国土资源部关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》；

19、《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》；

20、国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》(国土资发[2003]383号)；

21、国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发〔2008〕308号)；

22、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、土地使用权产权证明；
- 2、工程项目相关的各类合同；
- 3、部分固定资产购置发票复印件；
- 4、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、国家发展和改革委员会、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控股集团有限公司拟转让的荣昌污水处理厂二期扩建工程涉及的整体资产及负债。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、关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员对申报单位的银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

2、关于房屋建（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

A. 实体性贬值



1) 评估人员采用技术鉴定法及年限法综合确定其实体性贬值, 即先采用技术鉴定法及年限法分别判断房屋建(构)筑物的贬值率, 再根据两种方法占评估对象实体性贬值的权重计算设备的实体性贬值。其计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{式中: 年限法成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察, 对建(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, 结合建(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。

B. 功能性贬值: 是指由于技术进步引起资产功能相对落后造成的资产价值损失。

C. 经济性贬值: 指由于外部条件的变化引起资产收益、资产利用率发生具有持续性的减少、下降或者闲置等而造成的资产价值损失。

3) 评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率})$$

3、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:

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

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:



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]

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。

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 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：

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 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

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

4、关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积等土地情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，



土地开发现状，规划与现行实施状况；然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估采用的是公开市场价格标准。评估结果中的土地使用权价格是指评估对象在 2023 年 9 月 30 日，根据委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》（渝（2018）荣昌区不动产权第 001197050 号），该土地使用权类型为划拨；评估设定用途为公共设施用地；土地使用年限为无限年期；国有建设用地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水及通讯），红线内五通一平。评估设定土地开发程度为国有建设用地宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上水、通下水及通讯）及宗地红线内五通一平条件下的土地使用权价格。

通常的评估方法有市场法、收益法、剩余法、成本法、公示地价系数修正法等。根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

根据本次评估目的及被评估资产的特点，以资产持续使用为前提，周边类似土地使用权的市场交易活跃，交易案例易于取得，故本次评估公用设施用地采用市场法评估；重庆市尚未颁布划拨土地收益处置政策，评估机构也很难通过研究测算能够明确的收益构成，故不宜采用收益法；评估对象土地用途为公用设施用地，所在区域土地取得成本和相关税费易于获取，但成本法评估对土地的效用、价值及市场方面的情况未加考虑，采用成本法评估出的结果对估价对象的价值有一定的欠缺，故不适宜采用成本法；重庆市尚未公布经科学论证的土地增值收益，评估机构也很难取得足够的案例，在满足数理统计要求的前提下，测算土地增值收益，故不宜采用剩余法；重庆市尚未公布划拨土地使用权基准地价和划拨土地使用权标定地价，故不能选用公示地价系数修正法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据评估对



象的区位、土地性质、土地利用条件以及当地土地市场发育状况，确定本次评估土地使用权采用的评估方法市场法。

市场法

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。

市场法的基本公式

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——评估对象价格；

VB——可比实例价格；

A——评估对象情况指数/可比实例宗地情况指数

=正常情况指数/可比实例宗地情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/可比实例宗地交易日期地价指数；

D——评估对象区域因素条件指数/可比实例宗地区域因素条件指数；

E——评估对象个别因素条件指数/可比实例宗地个别因素条件指数。

5. 关于负债的评估

流动负债为应付账款。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

2023年10月27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荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及的整体资产及负债在评估基准日 2023 年 9 月 30 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 7,831.26 万元，评估值 5,231.16 万元，评估减值 2,600.10 万元，减值率 33.20%。

负债账面价值 20.28 万元，评估值 20.28 万元，无评估增减值。

净资产账面价值为 7,810.98 万元，评估值 5,210.88 万元，评估减值 2,600.10 万元，减值率 33.29%。

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：2023年9月30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	20.28	20.28	0.00	
非流动资产	2	7,810.98	5,210.88	-2,600.10	-33.29
其中：固定资产		6,931.53	3,893.68	-3,037.85	-43.83
无形资产		879.46	1,317.20	437.74	49.77
资产总计	3	7,831.26	5,231.16	-2,600.10	-33.20
流动负债	4	20.28	20.28	0.00	
非流动负债	5				
负债总计	6	20.28	20.28	0.00	
股东全部权益价值(所有者权益)	7	7,810.98	5,210.88	-2,600.10	-33.29

(详见资产评估明细表)

截至 2023 年 9 月 30 日，荣昌污水处理厂二期扩建工程净资产为 5,210.88 万元(大写：人民币伍仟贰佰壹万捌仟捌佰元整)。

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 2,600.10 万元。

(2) 评估减值的主要原因如下：

1) 固定资产评估减值 3,037.85 万元，减值率 43.83%。原因如下：

①建筑物类固定资产评估减值 2,073.66 万元，减值率 35.32%，由于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 964.19 万元，减值率 90.99%，主要原因系设备已投入使用超 6 年，但企业未计提折旧；而评估时考虑了成新率，故评估减值；同时部分设备已被更新替换，导致了减值。

2) 无形资产评估增值 437.74 万元，增值率 49.77%，主要系该区域及周边公用设施用地地价有一定增幅。



十一、特别事项说明

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

荣昌污水处理厂二期扩建工程所涉及房屋建筑物所有权属证书尚在办理过程中。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。



7、本次评估的固定资产（建（构）筑物、设备），建（构）筑物和设备于2017年7月竣工验收后已投入使用，但根据产权持有人提供的资料，上述资产仍为在建工程科目，产权持有单位没有对已经投入使用的建（构）筑物和设备计提折旧。由于上述资产已经投入使用，根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表，本次评估分别把建（构）筑物、设备列入固定资产，土地使用权列入无形资产评估。

8、本次评估，产权持有人申报的报表未经审计。

9、评估资料不完整的情形

无。

10、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

11、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。

12、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。

13、其他事项

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者。

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：二〇二三年十一月十九日

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：



正式执业会员
资产评估师
廖伟
50000093

中国资产评估师：



正式执业会员
资产评估师
朱珠
50230002

二〇二三年十一月三

附 件

- 1、资产评估明细表；
- 2、经济行为文件：水务环境集团第二届董事会第 57 次会议第 1 号（2023 年 1 月 18 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、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 7、委托人及被评估单位承诺函；
- 8、签字资产评估师承诺函；
- 9、资产评估机构《营业执照》复印件；
- 10、资产评估机构备案证书复印件；
- 11、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 12、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：2023年9月30日

表1

被评估单位名称：荣昌县污水处理厂二期扩建工程

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	20.28	20.28	0.00	
非流动资产	2	7,810.98	5,210.88	-2,600.10	-33.29
其中：债权投资	3				
固定资产	10	6,931.53	3,893.68	-3,037.85	-43.83
无形资产	17	879.46	1,317.20	437.74	49.77
资产总计	23	7,831.26	5,231.16	-2,600.10	-33.20
流动负债	24	20.28	20.28	0.00	
非流动负债	25				
负债总计	26	20.28	20.28	0.00	
净资产(所有者权益)	27	7,810.98	5,210.88	-2,600.10	-33.29

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：2023年9月30日

被评估单位名称：荣昌县污水处理厂二期扩建工程

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	202,835.24	202,835.24	0.00	
2	货币资金	202,835.24	202,835.24	0.00	
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	78,109,836.34	52,108,794.00	-26,001,042.34	-33.29
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	69,315,250.87	38,936,794.00	-30,378,456.87	-43.83
26	其中：建筑物类	58,718,146.83	37,981,540.00	-20,736,606.83	-35.32
27	设备类	10,597,104.04	955,254.00	-9,641,850.04	-90.99
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	8,794,585.47	13,172,000.00	4,377,414.53	49.77
35	其中：土地使用权	8,794,585.47	13,172,000.00	4,377,414.53	49.77
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				
42	三、资产总计	78,312,671.58	52,311,629.24	-26,001,042.34	-33.20
43	四、流动负债合计	202,835.24	202,835.24	0.00	
44	短期借款				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2023年9月30日

被评估单位名称：荣昌县污水处理厂二期扩建工程

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%
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	158,931.67	158,931.67	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	43,903.57	43,903.57	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	202,835.24	202,835.24	0.00	
70	七、净资产(所有者权益)	78,109,836.34	52,108,794.00	-26,001,042.34	-33.29

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

