

本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

拟转让永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债评估项目

# 资产评估报告

重铂资评[2024]第 0054 号

**Boma** 铂码

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年九月十七日



# 目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	7
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估基准日后重大事项	23
十三、资产评估报告使用限制说明	24
十四、资产评估报告日	25
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	25

## 评估明细表

## 附件

1. 委托人和产权持有人营业执照（复印件）
2. 《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 73 次会议决议第 1 号》（2024 年 5 月 16 日）  
（复印件）
4. 委托人及产权持有人承诺函
5. 资产评估委托合同（复印件）
6. 资产评估师承诺函
7. 资产评估机构备案公告
8. 资产评估机构营业执照
9. 资产评估师职业资格证书登记卡

## 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专业人员不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

五、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中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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人的责任。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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的披露,且已提请委托人和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

九、评估报告使用人在使用评估报告时应当知晓资产评估服务的专业特点,并以合理的方式理解、使用评估报告。如评估基准日至经济行为决策日期间资产和市场状况已经发生重大变化时,应对评估结论进行必要调整或重新进行评估。

重庆水务环境控股集团有限公司  
拟转让永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债评估项目  
资产评估报告  
摘要

重铂资评[2024]第 0054 号

提示：以下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合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。本评估报告的委托人、利益关系人及其他报告使用人应充分关注本评估报告正文中列示的评估假设、限制使用条件以及可能影响评估值的特别事项说明。

重庆水务环境控股集团有限公司：

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆水务环境控股集团有限公司拟转让永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债在 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

### 一、评估目的

为重庆水务环境控股集团有限公司拟转让永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债提供市场价值参考。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象为重庆水务环境控股集团有限公司申报的永川污水处理厂四期扩建工程的全部资产及负债的市场价值。

评估范围为截至2024年7月31日的重庆水务环境控股集团有限公司申报的永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债。

### 三、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

### 四、评估基准日

2024年7月31日。

### 五、评估方法

本次评估采用的评估方法为资产基础法。

### 六、评估结论

截止评估基准日2024年7月31日，重庆水务环境控股集团有限公司申报的永川污水处理厂四期扩建工程资产账面价值8,891.72万元，负债账面价值1,561.01万元，净资产账面价值7,330.72万元。

资产评估价值8,882.68万元，负债评估价值1,561.01万元，净资产评估价值7,321.68万元，净资产减值额9.04万元，净资产减值率0.12%。

### 七、可能影响评估结果的特别事项说明

(一)在对评估范围内的资产进行评估时，评估人员未对资产的评估增(减)值额作任何纳税考虑。

(二)纳入评估范围的银行存款，因永川四期污水厂扩建工程产权持有人未单独开户，为与其下属代管公司重庆碧水源建设项目管理有限责任公司(简称碧水源公司)共用账户，评估人员核对了银行对账单，但无法看出永川四期污水厂扩建工程项目的余额，碧水源公司对此提供了《银行账户余额情况说明》。本次评估评估值以情况说明中记载的金额列示。

(三) 纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物和土地使用权的产权证正在办理中, 本次评估不对评估对象的法律权属提供保证, 不考虑房屋和土地可能存在的债权债务以及办理产权证过程中涉及的相关费用对评估价值的影响。其建筑面积及工程量由产权持有人申报, 评估人员通过现场查勘、测量的方式对申报数据只进行了一般性核实, 并采用申报建筑面积及工程量进行评估测算。如行政主管部门确认的建筑面积及工程量与申报数据不一致, 应相应调整评估值。

(四) 本次评估参照通行的建筑材料和技术标准对建筑物进行估算, 未发现但不排除房屋建筑物存在特殊构造而导致的评估结果差异。

(五) 本次评估实物资产评估值含增值税, 土地使用权市场价值是选取土地一级市场的交易价格为基准采用比较法确定, 由于土地一级市场交易价格均为不含增值税的价格, 因此委估宗地评估值不含增值税。

上述有关事项, 可能会对评估值产生影响, 评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意, 并在使用本报告结论时, 对可能存在的风险独立地作出判断。

## 八、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 不能用于其他目的。若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案, 本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

(二) 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。

(三) 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专业人员不承担责任。

(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）本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。本评估结论的有效使用期限为一年，即从 2024 年 7 月 31 日至 2025 年 7 月 30 日止的期限内，在评估对象或市场未发生较大变化时有效。



## 重庆水务环境控股集团有限公司

## 拟转让永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债评估项目

## 资产评估报告

重铂资评[2024]第 0054 号

## 重庆水务环境控股集团有限公司：

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆水务环境控股集团有限公司拟转让永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债在 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

## 一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

## (一) 委托人、产权持有人

名称：重庆水务环境控股集团有限公司

统一社会信用代码：91500000663597063W

住所：重庆市渝中区虎踞路 80 号

法定代表人：朱军

注册资本：606457.148435 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：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）

营业期限：2007年08月16日至永久

## （二）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为同一人。

## （三）委托人以外的其他评估报告使用人

### 1、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用人。

### 2、法律法规明确的其他评估报告使用人

法律法规明确的其他评估报告使用人从相关法律法规的规定。

在经济行为实施的过程中，除委托人、法律法规明确的其他评估报告使用人外，不排除其他相关人会阅读到本评估报告，但我们对其他相关人基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

## 二、评估目的

为重庆水务环境控股集团有限公司拟转让永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债提供市场价值参考。

本次评估是依据《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第73次会议决议第1号》（2024年5月16日）。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为重庆水务环境控股集团有限公司申报的永川污水处理厂四期扩建工程的全部资产及负债的市场价值。

永川污水处理厂四期扩建工程位于永川区凤凰大道 36 号，建设用地面积 21715 m<sup>2</sup>，建设规模 3 万立方米/日。项目开工日期为 2022 年 7 月 18 日，竣工时间 2023 年 11 月 16 日并同期完成竣工验收。2024 年 7 月 31 日完成竣工决算，审定审定总投资 73,307,170.35 元。

评估范围为截至 2024 年 7 月 31 日的重庆水务环境控股集团有限公司申报的永川污水处理厂四期扩建工程的全部资产及负债。根据重庆水务环境控股集团有限公司的评估申报表，具体评估范围见下表：

科目名称	金额（元）	科目名称	金额（元）
一、流动资产合计	15,610,053.65	四、流动负债合计	15,610,053.65
货币资金	925,982.14	短期借款	0.00
交易性金融资产	0.00	交易性金融负债	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00
衍生金融资产	0.00	衍生金融负债	0.00
应收票据	0.00	应付票据	0.00
应收账款	0.00	应付账款	15,445,053.65
应收款项融资	0.00	预收账款	0.00
预付款项	0.00	合同负债	0.00
其他应收款	14,684,071.51	应付职工薪酬	0.00
存货	0.00	应交税费	0.00
合同资产	0.00	其他应付款	165,000.00
持有待售资产	0.00	持有待售负债	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	一年内到期的非流动负债	0.00
其他流动资产	0.00	其他流动负债	0.00
二、非流动资产合计	73,307,170.35		
债权投资	0.00		
可供出售金融资产	0.00		
其他债权投资	0.00		
持有至到期投资	0.00		
长期应收款	0.00	五、非流动负债合计	0.00
长期股权投资	0.00	长期借款	0.00
其他权益工具投资	0.00	应付债券	0.00
其他非流动金融资产	0.00	租赁负债	0.00

科目名称	金额(元)	科目名称	金额(元)
投资性房地产	0.00	长期应付款	0.00
固定资产	65,163,470.35	长期应付职工薪酬	0.00
在建工程	0.00	预计负债	0.00
生产性生物资产	0.00	递延所得税负债	0.00
油气资产	0.00	其他非流动负债	0.00
使用权资产	0.00		
无形资产	8,143,700.00		
开发支出	0.00	六、负债合计	15,610,053.65
商誉	0.00		
长期待摊费用	0.00		
递延所得税资产	0.00		
其他非流动资产	0.00		
三、资产合计	88,917,224.00	七、净资产	73,307,170.35

(一) 上述资产、负债经委托人确认与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 产权持有人的主要资产及特点

1、货币资金为银行存款，账面值为 925,982.14 元，为人民币存款；

2、其他应收款账面值 14,684,071.51 元，为集团公司应付的项目基建款；

3、房屋建筑物：共 1 项，账面值为 2,661,022.38 元，为配电房、鼓风机房、建筑结构为钢筋混凝土框架结构，建成年代为 2023 年 11 月。维护保养情况较好。

4、构筑物：共 16 项，账面值为 44,392,743.94 元。主要有粗格栅及提升泵房、细格栅及旋流沉砂池、改良 AAO 生物池、二沉池等，建筑结构均为钢混，建成年代为 2023 年 11 月。维护保养情况较好。

5、机器设备：机器设备共 153 项，账面值为 18,109,704.03 元。主要为污水处理及其配套设备，包括变压器、潜污泵、潜水推流器、中心传动单管吸泥机主机、鼓风机、离心脱水机、低压开关抽屉柜、正磷酸盐分析仪等，设备使用正常，维护保养正常。

6、土地使用权：为 1 宗公用设施用地，取得时间为 2020 年 12 月 17 日。

账面值为 8,143,700.00 元。位于永川区凤凰湖产业园内,宗地面积为 21,715.00 平方米,土地使用权类型为划拨,开发程度为宗地内五通一平,宗地形状不规则,地势平缓,无不良地质现象,土地级别为重庆市永川区公共管理与公共服务用地 3 级。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量  
无。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
(或者评估值)。

未引用其他机构报告内容。

#### 四、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,评估永川污水处理厂四期扩建工程整体资产及负债价值。评估人员判定本次评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求,故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

本项目评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。本次评估中所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日由委托人确定,主要考虑尽可能与评估目的所对应的经济行为实现日接近,以使评估结果有效服务于评估目的,尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

#### 六、评估依据

本次评估中，评估机构采用的主要依据如下：

（一）经济行为依据

《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 73 次会议决议第 1 号》（2024 年 5 月 16 日）。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（第十三届中华人民共和国主席令第 45 号）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 12 月 23 日中华人民共和国主席令第 5 号）；

5、《国有资产评估管理办法》（2020 年 12 月 11 日中华人民共和国国务院令第 732 号修订）；

6、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号）；

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日中华人民共和国财政部令第 14 号）；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；

11、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20 号）；

12、《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)；

13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号)；

14、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号)；

15、《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)；

16、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号)；

17、《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)；

18、其他有关的法律、法规和规章制度。

### (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、《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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—资产评估档案》(中评协〔2018〕37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、《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）；
- 15、《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）。

#### （四）权属依据

- 1、重要资产的购置发票、合同等。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 3、重庆市建设工程造价信息网公布的《重庆建设工程造价信息》；
- 4、重庆市规划和自然资源局关于转发《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）；
- 5、重庆金算工程造价咨询有限公司《永川污水处理厂四期扩建项目土建及安装工程造价咨询报告》（渝金咨〔2024〕第195号）；
- 6、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所《永川污水处理厂四期扩建工程竣工财务决算审核报告》（中兴财光华（渝）审专字〔2024〕第01030号）
- 7、产权持有人提供的财务会计、审计以及经营方面的资料；
- 8、评估人员现场查勘记录及搜集到的国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。

## 七、评估方法



### （一）评估方法的选择

执行资产组评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行资产组评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法进行资产评估时，评估对象必须具有独立的连续提供未来收益的能力，未来收益必须能用货币计量；产权所有者所承担的风险也必须能用货币来衡量。

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，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法评估的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到数量足够的近期有交易的、与评估对象相同或类似的可比企业；要能收集到可比企业经营和财务数据、业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等信息，以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

资产基础法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

在本次评估中，评估人员根据评估目的，对可能得出评估结论的资产基础法、市场法和收益法进行了综合分析。

本次评估可收集到评估基准日被评估企业各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估；由于纳入本次评估范围的为污水处理厂的一部分，不可单独经营并产生收益，故本次不采用收益法进行评估；考虑难以在公

开市中找到与评估对象业务内容可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次未采用市场法进行评估。

## （二）资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。具体评估模型如下：

$$\text{净资产} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

本次评估针对不同的资产负债类别，在评估过程中采用以下具体评估方法：

### 1、货币资金-银行存款

对银行存款，根据委托人提供的《银行账户余额情况说明》，永川四期污水处理厂扩建工程产权持有人未单独开户，为与其下属代管公司重庆碧水源建设项目管理有限责任公司共用账户，永川四期污水处理厂扩建工程的银行存款余额无法单独核对，这里评估值按账面值列示。

### 2、其他应收款-其他

应收款项在核实无误的基础上，根据款项可能收回的数额确定评估值。

### 3、固定资产-房屋建筑物及构筑物

采用成本法进行评估。成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 管理费用 + 资金成本 + 合理利润  
采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

### 4、固定资产-机器设备

采用成本法进行评估，即按购（建）价加运杂费、安装调试费及其他购建

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。

适用公式：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+试运行费用+其他合理费用+资金成本

成新率采用年限法和观察法综合确定。

## 5、无形资产-土地使用权

(1) 市场法评估。市场法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或价值相同的宗地买卖案例与委估土地使用权之间加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估基准日的评估值。其基本公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times D \times E \times K$$

式中：V：待估宗地价格（元/m<sup>2</sup>）

V<sub>B</sub>：比较案例价格（元/m<sup>2</sup>）

A：待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数  
=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地评估期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

K：土地使用年期修正系数

## (2) 成本逼近法

成本逼近法以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地使用权价值。

### 基本公式

单位面积地价=(土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+税费)×年期修正系数×个别因素和区域因素修正系数+土地增值收益

### 6、负债

在核实各项负债的实际债务人及负债额的基础上,根据评估目的实现后的产权持有人实际需要承担的债务金额确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于2024年8月27日开始,至2024年9月17日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行:

#### (一) 评估准备阶段

1、与委托人洽谈,明确评估业务基本事项,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价;

2、接受委托,签订资产评估委托合同,明确评估目的、评估范围、评估基准日;

3、确定项目负责人,组成评估项目组,编制评估计划;

4、辅导产权持有人填报资产评估申报表,准备评估所需资料。

#### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

1、评估人员与委托人及产权持有人相关人员进行交流沟通,提出评估资料清单,收集评估资料;

2、根据收集的相关资料,评估人员根据资产特点采用适当的方法进行清查,核实评估范围,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

#### (三) 评定估算阶段

1、评估人员进行市场调查,广泛收集与评估对象有关的市场价格信息,对所收集信息资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据;

2、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果，撰写相关的评估技术说明。

#### （四）编制和提交评估报告阶段

- 1、对初步评估结果进行复核，确认评估工作没有发生重复和遗漏情况；
- 2、进行资产评估结果汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；
- 3、根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；
- 4、按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

评估报告结论仅在本评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

#### （一）基础假设

- 1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。
- 3、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，企业目前及未来的经营管理班子尽职尽责，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营下去。

#### （二）一般假设

- 1、国家宏观经济、政治、政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发

展，现有的政治、法律及经济环境将无任何足以影响产权持有人未来收益的重大变动。所在地区及经济业务所涉及地区的社会经济环境无重大变化；

2、国家货币金融政策保持稳定运行，有关信贷利率、汇率等不发生重大变化；

3、国家税收保持现行状态，税种、赋税基准及税率无较大变化，政策性征收费用种类及费率无较大变化；

5、产权持有人完全遵守所有有关的法律和法规，管理经营团队、技术骨干队伍稳定，能够维持企业正常生产经营活动；

6、委托人、产权持有人和其他相关部门所提供资料真实、合法、完整；评估机构以委托人、产权持有人和其他相关部门提供的资料为基础进行资产评估；

7、评估范围内的资产产权清晰，在可预知的法律、经济和技术条件许可范围内，将按原有用途，被正常、合理、合法地运营、使用及维护；

8、受执业范围的限制，评估人员未对实物性资产进行理化检测或技术鉴定，除非发现有明显质量缺陷或需要企业提供技术鉴定报告后再做价值估算，均假设实物性资产符合国家有关技术质量规范，且不存在质量安全隐患；

9、假设不发生影响产权持有人经营的不可抗拒、不可预见事件。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

截止评估基准日 2024 年 7 月 31 日，重庆水务环境控股集团有限公司申报的永川污水处理厂四期扩建工程资产账面价值 8,891.72 万元，负债账面价值 1,561.01 万元，净资产账面价值 7,330.72 万元。

资产评估价值 8,882.68 万元，负债评估价值 1,561.01 万元，净资产评估价值 7,321.68 万元，净资产减值额 9.04 万元，净资产减值率 0.12%。

评估结果汇总如下表：

项 目	账面价值 (万元)		评估价值 (万元)		增减值 (万元)		增值率 %	
	A	B	C	D	C-B	D-C	D/A*100%	E
流动资产	1,561.01	1,561.01						
非流动资产	7,330.72	7,321.68			-9.04		-0.12	
其中：债权投资								
可供出售金融资产								
其他债权投资								
持有至到期投资								
长期应收款								
长期股权投资								
其他权益工具投资								
其他非流动金融资产								
投资性房地产								
固定资产	6,516.35	6,062.21			-454.14		-6.97	
在建工程								
生产性生物资产								
油气资产								
使用权资产								
无形资产	814.37	1,259.47			445.10		54.66	
开发支出								
商誉								
长期待摊费用								
递延所得税资产								
其他非流动资产								
资产合计	8,891.72	8,882.68			-9.04		-0.10	
流动负债	1,561.01	1,561.01						
非流动负债								
负债合计	1,561.01	1,561.01						
净资产	7,330.72	7,321.68			-9.04		-0.12	

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

## (二) 评估增减值分析

本次评估减值 9.04 万元，减值率 0.12%，主要增减值原因如下：

### 1、房屋建筑物、构筑物

房屋建筑物、构筑物评估值减值 423.40 万元，减值率 9.00%，减值的主要原因是账面成本包含非正常施工发生的费用，例如索赔的工程款等；同时该污水处理厂于 2023 年 11 月建成并试用，评估时考虑了相应的成新率造成评估减值。

## 2、设备

设备评估净值减值 30.74 万元，减值率 1.7%，减值的主要原因为设备已经启用，账面值未折旧。

## 3、无形资产土地使用权

评估增值 445.10 万元，增值率 54.66%，增值的主要原因是土地使用权取得时间较早，而委估宗地所在周边配套设设施已逐步完善、征地成本逐年上涨，因此市场交易价格随之上涨。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估是遵循独立、客观、公正原则作出的，所有参加评估工作的人员与委托人、产权持有人及其他报告使用者均无任何利害关系。在评估过程中评估人员严格按有关规章制度和规范完成评估工作，恪守职业道德和规范。

（二）委托人、产权持有人和其他相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）资产评估结论未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式对评估对象价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估对象价值的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

（四）关于可能影响资产评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特



殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

#### （五）可能影响评估结果事项的特别说明

1、在对评估范围内的资产进行评估时，评估人员未对资产的评估增（减）值额作任何纳税考虑。

2、纳入评估范围的银行存款，因永川四期污水厂扩建工程产权持有人未单独开户，为与其下属代管公司重庆碧水源建设项目管理有限责任公司（简称碧水源公司）共用账户，评估人员核对了银行对账单，但无法看出永川四期污水厂扩建工程项目的余额，碧水源公司对此提供了《银行账户余额情况说明》。本次评估评估值以情况说明中记载的金额作为评估值列示。

3、纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物和土地使用权的产权证正在办理中，本次评估不对评估对象的法律权属提供保证，不考虑房屋和土地可能存在的债权债务以及办理产权证过程中涉及的相关费用对评估价值的影响。其建筑面积及工程量由产权持有人申报，评估人员通过现场查勘、测量的方式对申报数据只进行了一般性核实，并采用申报建筑面积及工程量进行评估测算。如行政主管部门确认的建筑面积及工程量与申报数据不一致，应相应调整评估值。

4、本次评估参照通行的建筑材料和技术标准对建筑物进行估算，未发现但不排除房屋建筑物存在特殊构造而导致的评估结果差异。

5、本次评估实物资产评估值含增值税，土地使用权市场价值是选取土地一级市场的交易价格为基准采用比较法确定，由于土地一级市场交易价格均为不含增值税的价格，因此委估宗地评估值不含增值税。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，并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、评估基准日后重大事项

纳入本次评估范围的其他应收款，账面值为 14,684,071.51 元。根据产权持有人提供的记账凭证和银行回单记载，该笔款项已于 2024 年 8 月 29 日收到。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的。若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

(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专业人员不承担责任。

(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) 本评估结论反映评估对象在本次评估目的下，根据前述资产评估依据、方法、程序、假设前提得出的，是评估对象在评估基准日的价值反映，评估结论只有在上述依据、假设前提条件下成立，当前述条件发生变化时，评估结论会发生变化。

(六) 评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，评估人员对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，但是，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估人员的执业范围，评估人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(七) 本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。本评估结论的有效使用期限为一年，即从 2024 年 7 月 31 日至 2025 年 7 月 30 日止的期限内，

在评估对象或市场未发生较大变化时有效；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

(八) 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；当资产价值类型发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(九) 评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，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的除外。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 9 月 17 日。

#### 十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：

叶松



资产评估师：

刘婷婷



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

表1

产权持有人：重庆水务环境控股集团有限公司

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%
流动资产	1	1,561.01	1,561.01		
非流动资产	2	7,330.72	7,321.68	-9.04	-0.12
其中：债权投资	3				
可供出售金融资产	4				
其他债权投资	5				
持有至到期投资	6				
长期应收款	7				
长期股权投资	8				
其他权益工具投资	9				
其他非流动金融资产	10				
投资性房地产	11				
固定资产	12	6,516.35	6,062.21	-454.14	-6.97
在建工程	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	814.37	1,259.47	445.10	54.66
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				
资产合计	23	8,891.72	8,882.68	-9.04	-0.10
流动负债	24	1,561.01	1,561.01		
非流动负债	25				
负债合计	26	1,561.01	1,561.01		
净资产	27	7,330.72	7,321.68	-9.04	-0.12



评估机构：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年7月31日

表 2

产权持有人：重庆水务环境控股集团有限公司

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	15,610,053.65	15,610,053.65		
2	货币资金	925,982.14	925,982.14		
3	交易性金融资产				
4	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
5	衍生金融资产				
6	应收票据				
7	应收账款				
8	应收款项融资				
9	预付款项				
10	其他应收款	14,684,071.51	14,684,071.51		
11	存货				
12	合同资产				
13	持有待售资产				
14	一年内到期的非流动资产				
15	其他流动资产				
16					
17	二、非流动资产合计	73,307,170.35	73,216,780.00	-90,390.35	-0.12
18	债权投资				
19	可供出售金融资产				
20	其他债权投资				
21	持有至到期投资				
22	长期应收款				
23	长期股权投资				
24	其他权益工具投资				
25	其他非流动金融资产				
26	投资性房地产				
27	固定资产	65,163,470.35	60,622,080.00	-4,541,390.35	-6.97
28	在建工程				
29	生产性生物资产				
30	油气资产				
31	使用权资产				
32	无形资产	8,143,700.00	12,594,700.00	4,451,000.00	54.66
33	开发支出				
34	商誉				
35	长期待摊费用				
36	递延所得税资产				
37	其他非流动资产				

评估机构：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年7月31日

表2

产权持有人：重庆水务环境控股集团有限公司

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%
38					
39	三、资产合计	88,917,224.00	88,826,833.65	-90,390.35	-0.10

评估机构：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年7月31日

表2

产权持有人：重庆水务环境控股集团有限公司

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%
40	四、流动负债合计	15,610,053.65	15,610,053.65		
41	短期借款				
42	交易性金融负债				
43	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
44	衍生金融负债				
45	应付票据				
46	应付账款	15,445,053.65	15,445,053.65		
47	预收账款				
48	合同负债				
49	应付职工薪酬				
50	应交税费				
51	其他应付款	165,000.00	165,000.00		
52	持有待售负债				
53	一年内到期的非流动负债				
54	其他流动负债				
55					
56					
57	五、非流动负债合计				
58	长期借款				
59	应付债券				
60	租赁负债				
61	长期应付款				
62	长期应付职工薪酬				
63	预计负债				
64	递延所得税负债				
65	其他非流动负债				
66					
67	六、负债合计	15,610,053.65	15,610,053.65		
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					

评估机构：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年7月31日

表 2

产权持有人：重庆水务环境控股集团有限公司

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%
77					
78	七、净资产	73,307,170.35	73,216,780.00	-90,390.35	-0.12

评估机构：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司