

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
已完工项目涉及的土主污水处理厂
提标改造工程净资产市场价值

资产评估报告

重庆汇丰评报字（2025）第 55106 号

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二五年四月十七日



关注微信公众号：iGongpw

进入菜单：微信公评—报告防伪查询

报告防伪码：2025011785

目 录

声 明	1
摘要	3
正文	7
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象及范围	9
四、价值类型及其定义	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 and 情况	19
九、假设条件	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
附 件	30

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为对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师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、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。

评估对象：重庆水务环境控股集团有限公司持有的土主污水处理厂提标改造工程净资产。

评估范围：重庆水务环境控股集团有限公司持有的土主污水处理厂提标改造工程整体资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。详见《评估申报明细表》。

评估基准日：2025年2月28日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，截至2025年2月28日，重庆水务环境控股集团有限公司拟转让其持有的土主污水处理厂提标改造工程资产评估值为2,184.60万元，负债评估值74.83万元，净资产的评估值为¥2,109.77万元（大写：人民币贰仟壹佰零玖万柒仟柒佰元整）。

具体评估结论如下：

资产账面价值2,357.53万元，评估值2,184.60万元，评估减值172.93万元，减值率7.34%。

负债账面价值74.83万元，评估值74.83万元，无增减值。

净资产账面价值2,282.70万元，评估值2,109.77万元，评估减值172.93万元，减值率7.58%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年2月28日

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	74.83	74.83	0.00	0.00
2 非流动资产	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58
3 其中：债权投资				
4 其他债权投资				

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%
5 长期应收款				
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	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产				
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
21 资产总计	2,357.53	2,184.60	-172.93	-7.34
22 流动负债	74.83	74.83	0.00	0.00
23 非流动负债				
24 负债合计	74.83	74.83	0.00	0.00
25 净资产（所有者权益）	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58

（详见资产评估明细表）

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2026 年 2 月 27 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 截至评估基准日，本次评估范围内的房屋建筑物均未完成产权登记，本次评估以企业申报数据为依据进行测算和确认产权范围。如与最终相关机构认定的不一致，评估结论将做相应调整。

2. 本次评估范围内的货币资金,系由重庆碧水源建设项目管理有限责任公司作为项目代管,其归属的银行账户为所有代管建设项目共用。本次评估评估专业人员对该银行账户履行了相关的评估核查程序,重庆碧水源建设项目管理有限责任公司出具《银行账户情况说明》,确认账户中 74.83 万元为土主污水处理厂提标改造工程货币资金。本次评估货币资金评估结论按《银行账户情况说明》金额进行确认。

3. 本次评估范围内固定资产中的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备,账面价值为含税价,评估值为含税价(房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施增值税率为 9%,机器设备为 13%),提请报告使用方关注。

4. 本次评估目的为委托人拟转让资产负债,评估结论未包含项目转让过程中将产生的相关税费,提请报告使用方关注。

5. 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,评估结论是在假定被评估单位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,通过表面观察及委托人提供的相关验收资料作出判断,建(构)筑物均能正常使用。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响,提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注;此外,评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响,并恰当使用本评估报告。

重庆水务环境控股集团有限公司拟转让 已完工项目涉及的土主污水处理厂 提标改造工程净资产市场价值 资产评估报告

重庆汇丰评报字（2025）第 55106 号

正文

重庆水务环境控股集团有限公司：

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对重庆水务环境控股集团有限公司持有的土主污水处理厂提标改造工程的净资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人及被评估单位均为重庆水务环境控股集团有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人及被评估单位

公司名称：重庆水务环境控股集团有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91500000663597063W

公司法定地址：重庆市渝中区虎踞路 80 号

主要经营场所：重庆市渝中区虎踞路 80 号

法定代表人：朱军

注册资本：606,457.1484 万元人民币

成立日期：2007 年 08 月 16 日

营业期限：2007 年 08 月 16 日至长期

公司类型：有限责任公司（国有独资）

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）

（二）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定资产评估报告使用人为委托人。无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 88 次会议决议》（第 1 号 2025 年 2 月 27 日），重庆水务环境控股集团有限公司拟将其持有

的土主污水处理厂提标改造工程整体资产负债转让给控股上市公司重庆水务集团股份有限公司所属运营单位，为此需进行资产评估，为委托人相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象及范围

(一) 评估对象

本次评估对象为重庆水务环境控股集团有限公司持有的土主污水处理厂提标改造工程净资产。

(二) 评估范围

本次评估范围为重庆水务环境控股集团有限公司持有的土主污水处理厂提标改造工程整体资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。

截至 2025 年 2 月 28 日，纳入评估范围内的资产及负债账面价值如下：

1. 资产总额为 2,357.53 万元，流动资产 74.83 万元（均为货币资金 74.83 万元），非流动资产 2,282.70 万元（均为固定资产）。

2. 负债总额为 74.83 万元，为流动负债 74.83 万元（其中应付账款 742,491.68 元，其他应付款 5,820.56 元）。

委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

产权持有单位已出具承诺函，承诺纳入评估范围的资产产权均归其所有，无产权纠纷。

(三) 委估资产的主要情况

1. 项目基本情况

土主污水处理厂提标改造工程位于沙坪坝区土主镇，工程规模为 10 万吨/天，主要建设内容为新建提升泵池，高密度沉淀池和加药间及相应附属工程

等，增加混凝、沉淀、过滤深度等处理工艺，主要包括：土石方工程、道路工程、基础工程、主体工程、装修、环境绿化工程、管网工程、消防设施安装、工艺设备安装等。

该项目土主提标于 2022 年 4 月 10 日开工，2023 年 3 月 10 日完工，2023 年 6 月 26 日竣工验收合格。

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) 房屋建筑物：共 1 项，未办理产权证，具体情况如下表：

序号	权证	建筑物名称	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)	他项权利	账面金额（万元）	
							原值	净值
1	未办理	加药间	框架	2023 年 3 月	137.00	无	41.21	41.21
合计					137.00		41.21	41.21

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

(2) 构筑物：共计 11 项，具体情况如下表：

序号	名称	结构	建成年代	计量单位	数量	账面金额（万元）	
						原值	净值
1	1#高效沉淀池	钢筋砼	2023 年	座	1.00	766.95	766.95
2	2#高效沉淀池及加药间	钢筋砼	2023 年	座	1.00	662.38	662.38
3	消防道路		2023 年	m ²	675.00	24.69	24.69
4	厂区绿化		2023 年	m ²	1,102.10	7.03	7.03
5	D1020X12	钢管	2023 年	m	409.36	124.49	124.49
6	D159x6	钢管	2023 年	m	320.57	14.02	14.02
7	D325X6	钢管	2023 年	m	141.12	13.12	13.12
8	D219X6	钢管	2023 年	m	203.66	11.73	11.73
9	D630x6	钢管	2023 年	m	97.78	19.27	19.27
10	检查井	混凝土/砖砌	2023 年	座	8.00	11.87	11.87
11	二期鼓风机房及变配电间	电力通道	2023 年	座	1.00	46.63	46.63
合计						1,702.19	1,702.19

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。

(3) 设备：共计 65 项，其中主要设备有：刮泥机、转子泵、潜水离心

泵、集水槽及其他设备。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。

(4) 他项权利：根据委托人介绍，纳入本次评估范围的评估对象不存在抵押、担保等他项权利限制。本次评估不考虑他项权利。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

无。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 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
无。

四、价值类型及其定义

本次评估对象的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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2025 年 2 月 28 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 88 次会议决议》(第 1 号 2025 年 2 月 27 日)。

法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(最新公司法修订是 2023 年 12 月 29 日,自 2024 年 7 月 1 日起施行);

2. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,现予公布,自 2016 年 12 月 1 日起施行);

3. 《中华人民共和国民法典》(自 2021 年 1 月 1 日起实施);

4. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号公布 自 2016 年 6 月 24 日起施行);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(已由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过,现予公布,自 2009 年 5 月 1 日起施行);

6. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日,中华人民共和国国务院令第 91 号发布);

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

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

9. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 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》(国资发产权〔2006〕274 号);

11. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企〔2001〕802号）；
12. 《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20号）；
13. 《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号附件4）；
14. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
15. 《专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（三）资产权属依据

1. 重要资产购置合同或记账凭证;
2. 固定资产台账、记账账册等;
3. 其他资产权属证明资料。

(四) 取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率 (LPR)
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
3. 设备网上可予查询的价格信息资料;
4. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;
5. 《土主污水处理厂提标改造工程项目竣工财务决算审核报告》;
6. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(五) 其他依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
2. 被评估单位竣工财务决算审核报告;
3. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

本次委托评估的是水务环境集团拟转让持有的土主污水处理厂提标改造工程涉及的整体资产和负债。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投入，而本项目只是其中一部分资产，不能单独产生效益。故无法采用收益法进行评估；

重庆水务环境控股集团有限公司对纳入评估范围内的工程项目有单独完整的会计记录；各项资产及负债权属清晰，能够合理评估各项资产、负债的价值；工程建造、结算、决算资料齐全，工程项目的建造成本有据可查，故适宜采用成本法（资产基础法）进行评估。

本次采用成本法（资产基础法）进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 固定资产-建（构）筑物的评估方法

本次评估主要采用成本法。

(1) 成本法

评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

重置全价 = 建安工程费用 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 合理利润

式中：

① 建安工程费用：根据委托方提供的《结算审核报告书》、《工程造价咨询报告书》分析得出建安工程费用结算金额，采用《重庆工程造价》发布的造价指数调整为评估基准日建安工程费用；

② 前期及其他费用：根据企业实际发生的工程造价比例进行确定；

③ 资金成本：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 = (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]；

④ 合理利润：根据建造行业标准，结合污水处理项目实际情况，确定该类建筑物成本利润率。

2) 成新率的确定

成新率 = 1 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

① 实体性贬值

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

式中：

A. 年限法成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%；

B. 现场勘察成新率：通过评估专业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

定得出各建构筑物的现场勘察成新率。

② 功能性贬值和经济性贬值

纳入本次评估范围的房屋建构筑物在正常使用状态中，不考虑功能性贬值和经济性贬值。

3) 评估值计算

评估值=重置全价×成新率

3. 固定资产-机器设备评估方法

本次评估主要采用成本法。

评估价值=重置全价×成新率

(1) 机器设备重置全价的获取

设备的重置全价=设备历史购置价×同类设备物价调整指数

① 定基物价指数。以固定时期为基期的指数，通常用百分比来表示，以100%为基础，当物价指数大于100%时，表明物价上涨；物价指数在100%以下，表明物价下跌。

② 环比物价指数。以上期为基期的指数，如果环比期以年为单位，则环比物价指数表示该类产品当前年比上年的价格变动幅度，通常用百分比表示。

③ 物价指数的来源。物价指数可以从几个途径获得，国家统计局定期发布的工业生产者出厂价格指数中“专用设备制造业”“计算机、通信和其他电子设备制造业”“电气机械和器材制造业”“仪器仪表制造业”等各类价格指数。专业评估数据库，如评估资讯网提供的中国机器设备出厂价格指数，以及美国等国家等主要国家的机器设备出口价格指数等内容。

④

1) 成新率的确定

成新率=1-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

① 实体性贬值

A. 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定

a. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b. 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定，

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限 x100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) x100%

B. 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

② 功能性贬值和经济性贬值

纳入本次评估范围的机器设备在正常使用状态中，不考虑功能性贬值和经济性贬值。

2) 评估值的计算

评估值=重置全价 x 成新率

4. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2、配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是 2025 年 3 月 28 日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具

体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、假设条件

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 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。

5. 除非另有说明，假设项目完全遵守所有有关的法律法规。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上

述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到评估对象于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）评估结论

经评估，截至 2025 年 2 月 28 日，重庆水务环境控股集团有限公司拟转让其持有的土主污水处理厂提标改造工程资产评估值为 2,184.60 万元，负债评估值 74.83 万元，净资产的评估值为 **¥2,109.77 万元**（大写：人民币贰仟壹佰零玖万柒仟柒佰元整）。

具体评估结论如下：

资产账面价值 2,357.53 万元，评估值 2,184.60 万元，评估减值 172.93 万元，减值率 7.34%。

负债账面价值 74.83 万元，评估值 74.83 万元，无增减值。

净资产账面价值 2,282.70 万元，评估值 2,109.77 万元，评估减值 172.93 万元，减值率 7.58%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 2 月 28 日

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	74.83	74.83	0.00	0.00
2 非流动资产	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58

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%
3 其中：债权投资				
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
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	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产				
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
21 资产总计	2,357.53	2,184.60	-172.93	-7.34
22 流动负债	74.83	74.83	0.00	0.00
23 非流动负债				
24 负债合计	74.83	74.83	0.00	0.00
25 净资产（所有者权益）	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58

（详见资产评估明细表）

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析

非流动资产账面值2,282.70万元，评估值为2,109.77万元，评估减值172.93万元，减值率7.58%。主要原因如下：

固定资产-房屋建（构）物类账面净值1,743.40万元，评估净值1,662.81万元，评估减值80.59万元，减值率4.62%。

减值原因：纳入评估范围的房屋建（构）物未计提折旧，评估人员根据建构物的竣工时间，考虑建（构）筑物的实际成新率，形成减值。

固定资产—设备类账面净值539.30万元，评估净值446.96万元，评估减

值 92.35 万元，减值率为 17.12%。

减值原因：纳入评估范围的设备未计提折旧，截至评估基准日委估设备已正常投入使用，评估人员根据启用时间考虑设备的实体性贬值，形成减值。

（三）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日 2025 年 2 月 28 日至 2026 年 2 月 27 日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（四）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑，以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（五）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，本次评估范围内的房屋建筑物均未完成产权登记，本次

评估以企业申报数据为依据进行测算和确认产权范围。如与最终相关机构认定的不一致，评估结论将做相应调整。

除上述事项外，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(六) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(七) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(八) 重要的利用专家工作及相关报告情况：

无。

(九) 重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

(十) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

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，评估结论是在假定被评估单位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，通过表面观察及委托人提供的相关验收资料做作出判断建（构）筑物均能正常使用。

(十一) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（十二）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：

无。

（十三）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围内的货币资金，系由重庆碧水源建设项目管理有限责任公司作为项目代管，其归属的银行账户为所有代管建设项目共用。本次评估评估专业人员对该银行账户履行了相关的评估核查程序，重庆碧水源建设项目管理有限责任公司出具《银行账户情况说明》，确认账户中 74.83 万元为土主污水处理厂提标改造工程货币资金。本次评估货币资金评估结论按《银行账户情况说明》金额进行确认。

2. 本次评估范围内固定资产中的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备，账面价值为含税价，评估值为含税价（房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施增值税率为 9%，机器设备为 13%），提请报告使用方关注。

3. 本次评估目的为委托人拟转让资产负债，评估结论未包含项目转让过程中将产生的相关税费，提请报告使用方关注。

4. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

5. 委托人、被评估单位收到本报告时，须对本评估报告中采用资料及相关数据与其提供资料及相关数据进行复核验证，如发现报告中采用资料及相关数据与其提供内容不符时，应于 5 日内及时联系我司进行补充更正或重新评估。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、报告使用限制说明

(一)本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(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)如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六)本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的珍讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七)本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有

明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(八)本报告结论的使用有效期：本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即自评估基准日 2025 年 2 月 28 日至 2026 年 2 月 27 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2025 年 4 月 17 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文,系重庆水务环境控股集团有限公司拟转让已完工项目涉及的土主污水处理厂提标改造工程净资产市场价值资产评估报告盖章页)

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



评估机构法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



二〇二五年四月十七日

附 件

1. 《资产评估明细表》
2. 与评估目的相对应的经济行为文件
3. 委托人和被评估单位营业执照复印件
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函
5. 签名资产评估师的承诺函
6. 资产评估机构营业执照副本复印件
7. 资产评估机构资格证书复印件
8. 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
9. 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：2025年2月28日

表1

被评估单位名称：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%
1	流动资产	74.83	74.83	0.00	0.00
2	非流动资产	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58
3	其中：债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
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	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产				
21	资产总计	2,357.53	2,184.60	-172.93	-7.34
22	流动负债	74.83	74.83	0.00	0.00
23	非流动负债				
24	负债合计	74.83	74.83	0.00	0.00
25	净资产（所有者权益）	2,282.70	2,109.77	-172.93	-7.58



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年2月28日

表2

被评估单位名称：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	748,312.24	748,312.24	-	0.00
2	货币资金	748,312.24	748,312.24	-	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	应收账款融资				
8	预付款项				
9	其他应收款				
10	应收利息				
11	应收股利				
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	其他流动资产				
17	二、非流动资产合计	22,827,003.59	21,097,650.00	-1,729,353.59	-7.58
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	22,827,003.59	21,097,650.00	-1,729,353.59	-7.58
26	在建工程				
27	生产性生物资产				
28	油气资产				
29	使用权资产				
30	无形资产				
31	开发支出				
32	商誉				
33	长期待摊费用				
34	递延所得税资产				
35	其他非流动资产				
36	三、资产总计	23,575,315.83	21,845,962.24	-1,729,353.59	-7.34
37	四、流动负债合计	748,312.24	748,312.24	-	0.00
38	短期借款				
39	交易性金融负债				
40	衍生金融负债				
41	应付票据				
42	应付账款	742,491.68	742,491.68	-	0.00
43	预收款项				
44	合同负债				
45	应付职工薪酬				
46	应交税费				
47	其他应付款	5,820.56	5,820.56	-	0.00
48	应付利息				
49	应付股利				
50	持有待售负债				
51	一年内到期的非流动负债				
52	其他流动负债				
53	五、非流动负债合计				
54	长期借款				
55	应付债券				
56	租赁负债				
57	长期应付款				
58	专项应付款				
59	预计负债				
60	递延收益				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
60	六、负债总计	748,312.24	748,312.24	-	0.00
61	七、净资产（所有者权益）	22,827,003.59	21,097,650.00	-1,729,353.59	-7.58



照
执
业
证

(本)

代码用信社会统一

91500103203315483T

名称 重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

刘小娟

图 10-1-10

本
資
注

伍佰萬元整

日期 2000年05月16日

住所

重庆市渝中区青年路38号30-8#

[illegible]

2023年 05月 31日

关
机
登

制本号: 3-1

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督总局副局长



资产评估机构备案的公告

日期：2017-10-31来源：资产管理处

大中小

公告〔2017〕4号

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案。现公告如下：

一、符合条件的资产评估机构

序号	资产评估机构名称	组织形式	法定代表人
			
54	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	有限责任公司	刘小娟
			

二、资产评估机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

重庆市财政局

2017年10月31日

扫一扫在手机打开当前页





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 50210103

会员姓名: 唐鹏

证件号码: 431103*****0

所在机构: 重庆汇丰房地产土地资产评估有限
责任公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就品牌

本人印鉴:



签名:

唐鹏



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：50230126

会员姓名：王晓

证件号码：500107*****X



所在机构：重庆汇丰房地产土地资产评估有限
责任公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王晓



(有效期至2026-04-30日止)