

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
拟转让持有的与潼南南区污水处理厂二期扩建工
程相关的资产和负债市场价值评估项目

资产评估报告

中鼎评估资评报字[2026]第 0010 号

(共 1 册, 第 1 册)

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二六年四月十六日

地址：重庆渝中区民生路 329 号

电话：023-63730319-310

传真：023-63730319-866

目 录

声明	1
摘要	3
正文	7
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	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	13
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	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、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、资产评估机构及其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、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、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。

十、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。

十一、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，本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

十二、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。

重庆水务环境控股集团有限公司
拟转让持有的与潼南南区污水处理厂二期扩建工
程相关的资产和负债市场价值评估项目
资产评估报告
摘 要

重庆中鼎资产评估土地房地产估价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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的

评估目的是确定与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债在评估基准日的市场价值，为重庆水务环境控股集团有限公司拟转让相关资产及负债提供市场价值参考依据。

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与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债。

评估范围为重庆水务环境控股集团有限公司申报的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债，资产总额 5,298.03 万元，负债总额 613.30 万元，净资产 4,684.73 万元。详见《资产评估明细表》。

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。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2025 年 11 月 30 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论

重庆水务环境控股集团有限公司申报的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债在评估基准日 2025 年 11 月 30 日的市场价值为人民币肆仟陆佰陆拾叁万玖仟玖佰贰拾元整（¥46,639,920.00 元），评估结果如下：

资产账面价值 5,298.03 万元，评估值 5,277.29 万元，评估减值 20.74 万元，减值率 0.39%。

负债账面价值 613.30 万元，评估值 613.30 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 4,684.73 万元，评估值 4,663.99 万元，评估减值 20.74 万元，减值率 0.44%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 11 月 30 日

被评估单位：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	613.30	613.30	-	-
非流动资产	2	4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44
其中：固定资产		4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44
资产总计	3	5,298.03	5,277.29	-20.74	-0.39
流动负债	4	613.30	613.30	-	-
非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	613.30	613.30	-	-
净资产总计	7	4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

七、特别事项说明

（一）评估报告有效期

本报告评估结论仅对重庆水务环境控股集团有限公司拟转让持有的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债评估之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立，资产评估报告结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日）有效，当评估基准日的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使评估结论失效或超过一年时，应重新委托评估。

（二）其他事项说明

1、本次实物资产账面价值不含增值税，评估结论应委托方要求包含增值税。

2、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。

3、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。

4、本次评估，资产评估师无法对各种建（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。资产评估师无法通过实施观察、盘点等程序，检测隐蔽工程中安装的机器设备，评估结论是在假定产权持有人安装的设备与竣工资料一致的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察、查阅竣工图纸、询问相关技术人员、参考过往维修记录做出判断。

5、本次评估的建（构）筑物和设备于 2024 年 12 月竣工验收后已投入使用，但根据产权持有人提供的资料，上述资产仍在在建工程科目核算，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、设备列入固定资产评估。

6、潼南南区污水处理厂二期扩建工程货币资金，系由项目代管单位重庆碧水源建设项目管理有限责任公司代管，其银行账户为所有代管建设项目共用。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 482,605.06 元为潼南南区污水处理厂二期扩建工程在评估基准日的货币资金余额，无权属争议，资金划转无障碍。

7、截止评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物配电间尚未办理产权证。

8、截至本资产评估报告日，其他应收款中尚未拨付的自筹资金及增值税进项税金 5,650,397.25 元已结清，提醒报告使用者注意。

8、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”是对可能影响本评估报告结论的有关事项的披露，本报告的委托人及相关当事方应充分关注，并对可能存在的风险独立判断。

9、本资产评估报告书仅供委托人、被评估单位及相关当事方和法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人用于本次评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书使用权归委托人所有，未经重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司同意，委托人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用本评估结果于其他经济行为而产生的后果，重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司不承担任何法律责任。

以上内容摘自评估报告正文，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。

重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

中鼎评估资评报字[2026]第 0010 号



重庆水务环境控股集团有限公司 拟转让持有的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的 资产和负债市场价值评估项目 资产评估报告

重庆水务环境控股集团有限公司：

重庆中鼎资产评估土地房地产估价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、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆水务环境控股集团有限公司申报的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债在 2025 年 11 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人及被评估单位

委托人及被评估单位为同一单位

名称：重庆水务环境控股集团有限公司（以下简称“水务控股”）

统一社会信用代码：91500000663597063W

企业类型：有限责任公司（国有控股）

住所：重庆市渝中区虎踞路 80 号

法定代表人：朱军

注册资本：606457.1484 万元人民币

登记管理机关：重庆市市场监督管理局

有效期：2007 年 8 月 16 日至无固定期限

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）委托人与被评估单位之间的关系

委托人及被评估单位为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

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、国有资产监督管理部门

3、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

评估目的是确定与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债在评估基准日的市场价值，为重庆水务环境控股集团有限公司拟转让相关资产及负债提供市场价值参考依据。

本经济行为依据“重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 94 次会议决议（第 1 号）”。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象为重庆水务环境控股集团有限公司申报的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债。

评估范围为重庆水务环境控股集团有限公司申报的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债，资产总额 5,298.03 万元，负债总额 613.30 万元，净资产 4,684.73 万元。详见下表。

序号	科目名称	账面价值（元）
	一、流动资产合计	6,133,002.31
1	其中：货币资金	482,605.06
2	其他应收款	5,650,397.25
	二、非流动资产合计	46,847,287.75
3	其中：在建工程	46,847,287.75
	三、资产总计	52,980,290.39
	四、流动负债合计	6,133,002.31
4	其中：应付账款	4,582,447.31
5	其他应付款	1,550,555.00
	五、负债总计	6,133,002.31
	六、净资产	46,847,287.75

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。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、项目基本情况

潼南南区污水处理厂二期扩建工程位于潼南区梓潼街道谭家桥，扩建后新增污水处理能力 2 万立方米/日，主要建设内容包括细格栅间及曝气沉砂池、改良 A2/O 生物池、矩形二沉池及污泥泵房、接触消毒池、鼓风机房及配电间（设备更换和扩容）、加药加氯间（设备扩容）、污泥脱水车间（设备更换和扩容），厂区场平及厂内管线、电气自控仪表等工程。服务范围为潼南区梓潼街道，主要包括老城片区、潼柏路片区南区工业园，服务面积约为 8.45 平方公里。出水执行国家标准《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准，项目实于 2022 年 11 月 15 日开工，2024 年 12 月 19 日竣工。

2、建（构）筑物

建（构）筑物：共计 9 项，其中建筑物 1 项，为配电间，建筑面积 114.24 m²；构筑物 8 项，包括细格栅及旋流沉砂池建筑面积 25.84 m²，改良 AAO 建筑面积 2,199.12 m²，矩形二沉池及污泥提升泵房建筑面积 1,046.34 m²，接触消毒池及巴

氏计量槽建筑面积 222.49 m²，碳源投加建筑面积 35.04 m²，配水井建筑面积 17.28 m²。账面原值共 30,745,312.99 元，均未计提折旧。

建（构）筑物位于潼南南区污水处理厂区内。建（构）筑物外观状况较好，目前处于正常使用状态，资产使用人对建筑物的主要受力构件定期观测，保证其使用安全；同时资产使用人对建（构）筑物的进行了日常维护。截止评估基准日，建筑物尚未办理产权证。

3、机器设备

本次纳入评估范围的机器设备账面原值 16,101,974.76 元，未计提折旧。共计 177 项，主要为潼南南区污水处理厂二期扩建工程各建（构）筑物中安装的污水处理配套设备，于 2023 年至 2024 年 12 月建设期间购买并安装，于 2024 年 12 月投入使用，使用正常，维护保养状况良好。

（三）企业申报的账面记录的无形资产情况

本项目企业未申报账面记录的无形资产情况。

（四）利用专业报告情况

本次评估报告中涉及的潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关资产及负债已经过重庆立信会计师事务所的审计，并出具了《潼南南区污水处理厂二期扩建工程项目竣工决算审核报告》（重立会审〔2025〕591 号）2025 年 11 月 30 日审计报告。经审计，截止审核基准日 2025 年 11 月 30 日，果园污水厂二期扩建工程形成交付使用资产总额为 46,847,287.75 元。其中，建（构）筑物账面价值 30,745,312.99 元、设备账面价值 16,101,974.76 元。

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务环境控股集团有限公司拟转让持有的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债评估提供价值参考依据，满足市场价值定义的要求，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

本项目资产评估的基准日是 2025 年 11 月 30 日。

选择评估基准日的依据如下：

- 1、评估基准日与委托合同的评估基准日一致，是委托人确定的。
- 2、执行资产评估业务过程中所采用的价格均为评估基准日有效的价格标准。

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、评估准则依据、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

重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 94 次会议决议（第 1 号）。

（二）法律法规依据

- 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 46 号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第 5 号）；
- 5、《国有资产评估管理办法》（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、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 8、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 9、《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）；
- 10、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 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、《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部令第 32 号）；
- 14、《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）；

15、《中华人民共和国房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

16、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（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〕38 号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 10、《资产评估执业准则—业务质量控制》（中评协〔2017〕46 号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 13、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 14、《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）。

（四）资产权属依据

- 1、工程项目相关合同；
- 2、部分固定资产购置发票复印件；
- 3、委托方提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

- 1、会计凭证记录；
- 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、同花顺数据资讯；
- 7、评估机构收集的与本次评估有关的资产询价资料。

（六）其它参考资料

- 1、《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）；

- 2、《企业会计准则—基本准则》修订版（财政部令第76号）；
- 3、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 4、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

资产评估基本方法包括成本法、市场法及收益法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

1、市场法

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的交易案例及其交易活动。

2、收益法

收益法是通过预测资产的获利能力，对资产带来未来期间的净利润或现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法，也称资产基础法，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）评估方法的选用

本次委托评估的是水务环境集团拟转让的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债。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。由于项目收益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产生的效益，而本项目只是其中一部分，即不能单独产生效益。综上所述，故无法采用收益法进行评估。资产基础法，也称成本法，是以资产负债表为基础，合理评估被评估项目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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估采用成本法。

通过以上分析，本次评估采用成本法进行评估。

（三）所采用评估方法介绍

资产基础法（也称成本法），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：

净资产评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

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，同时获取项目代建单位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》以核实项目货币资金。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）债权类资产：评估人员根据企业提供的各科目债权类资产评估明细表，通过查阅账簿和记账凭证，查阅相关合同协议、执行函证程序或采用相关替代程序进行核实；通过对其核算内容、账龄、业务性质及债权资信、经营状况、历史往来状况等因素分析的基础上综合判断各款项的可收回资产或权益的金额，据以确定评估值。

2、关于建（构）筑物的评估

纳入评估范围为建（构）筑物为污水处理设施及配套用房，该类建（构）筑物市场无成交案例，其该类建（构）筑物市场化程度较低，且该类建（构）筑物不

独立产生收益，其收益难以获取，故不宜选用市场法、收益法来评估其价值；评估对象为已建成的建（构）筑物，由于建（构）筑物的建造成本有据可查，采用成本法比较适宜。

因此，本次评估根据评估目的及当地市场条件，选用重置成本法进行测算。

（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。

3) 评估值计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

3、关于机器设备的评估

根据本次评估目的和评估人员现场实际勘察情况，纳入本次评估范围的机器设备不具备独立获利能力或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于评估对象市场上无类似设备交易或交易极少，无法收集足够可比交易案例，故不具备采用市场法评估条件；由于相关资产的重置成本可通过市场调查获取，故适合采用成本法评估。

综上所述，本次采用重置成本法进行评估。

（1）重置成本法

1) 重置全价的确定

重置成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。评估公式如下：

设备评估值=设备重置全价-实体性贬值额-功能性贬值额-经济性贬值额

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

①设备购价确定的依据

a、对通用设备，评估专业人员通过查阅《2025 机电产品价格信息查询系统》、近期购置设备合同、电话向设备原主要生产厂家或销售商家询价等方式综合确定。

b、由于部分机器设备属于定制设备，无法通过市场调查获取其重置成本。评估人员核对了其账面原值的构成，本次评估根据财务决算审核报告数据采用价格指数调整法计算得出重置成本。基本公式如下：

指数调整法又称价格指数调整法，是根据相关部门和机构颁布的同类资产历年的价格指数，利用统计预测技术，找出评估对象价格变动方向、趋势和速度，推算出原建设年代和评估基准日期的价格指数，以这两个时期价格指数变动比率与资产原值计算重置成本。其基本公式如下：

$$P_1 = \frac{L_1}{L_0} \times P_0$$

式中：P₁——重置成本；

L₁——评估基准日价格指数；

L₀——评估对象原购置时间价格指数；

P₀——评估对象原值。

②设备相关费率的确定

机器设备的重置成本，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、设备基础费、安装调试费、工程建设其它费用和资金成本等），综合确定：

a.运杂费

以购置价（不含税）为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，查阅《设备运杂费概算指标》及厂家报价确定运杂费率。

b.基础费

根据设备具体类型，查阅《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及《设备安装费概算指标》，确定基础费率。

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，查阅《轻工业设计概算编制办法》、《设备安装费概算指标》及厂家报价，确定安装费率。

d.其他费

包括建设单位管理费、勘察设计费、环境评价费、工程监理费等，根据设备的实际情况计取。

e.资金成本，根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

$$\text{资金成本} = \text{总投资} \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{建设周期}/2} - 1]$$

对建设安装周期较短、价值量较小的部分设备，不计资金成本。

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) 功能性贬值率

功能性贬值是指新技术的推广和运用，使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较，技术明显落后、性能降低、其价值相应降低。它包括两个方面，即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值。由评估专业人员通过市场调查分析确定。

4) 经济性贬值率

所谓经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。经济性贬值是设备外部因素引起的设备价值贬值，如设备所生产的产品滞销、原材料价格上升、竞争加剧等，其最终表现为设备的利用率下降、收益额减少。

经济贬值率 = (1 - 设备利用率) ^{生产指数}

5) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

4、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 and 情况

整个评估工作分六个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据评估对象的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要评估对象、评估程序及主要评估方法。

(二) 资产清查阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2025 年 12 月 10 日至 2025 年 12 月 20 日。主要工作如下：

1、资产评估申报表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据重庆水务环境控股集团有限公司提供的资产评估申报表，资产评估人员对委估资产进行了清查和核实，以确定资产的客观存在及合法性。

3、账面价值构成的调查

账面价值为购买价款及相关税费，不含增值税。

4、评估资料的收集

向重庆水务环境控股集团有限公司提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）现场勘查阶段

1、资产评估人员在重庆水务环境控股集团有限公司有关人员的配合下，到现场对资产进行勘察，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘察，现场核对资产名称、种类及数量是否与申报表一致。向资产管理人员了解资产的使用情况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2、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归类整理和全面分析。

（四）评定估算阶段

资产评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

（五）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人组织有关人员对评估结论进行分析，认为对重庆水务环境控股集团有限公司申报资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

（六）评估档案整理归集

根据评估档案保管制度，评估报告完成后 90 日内评估人员将评估档案进行归档，确保评估档案安全、完整。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

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。

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）特殊假设

1、对于本评估报告中的被评估资产的法律描述或法律事项，我公司按评估准则要求进行了一般性调查。除在评估报告中已有揭示以外，本次评估假设评估对象相关资料合法有效，真实完整，不存在产权及其它重大经济纠纷，无其他不可抗力及不可预测因素对被评估对象产生重大不利影响，不存在任何妨碍交易的限制条件，资产能在公开市场上自由交易；

2、本评估报告是在假定所有重要或潜在的可能影响价值评估的因素都已在我们与委托方或被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

3、本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供

资产评估申报表以外可能存在的或有资产；

6、无其他不可预测和不可抗力因素对评估结论产生重大影响；

7、资产评估师无法检测建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分），假设与产权持有人提供的工程技术资料一致；资产评估师无法实施观察、盘点隐蔽工程中安装的机器设备，假定与竣工资料一致。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

重庆水务环境控股集团有限公司申报的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债在评估基准日 2025 年 11 月 30 日的市场价值为人民币肆仟陆佰陆拾叁万玖仟玖佰贰拾元整（¥46,639,920.00 元），评估结果如下：

资产账面价值 5,298.03 万元，评估值 5,277.29 万元，评估减值 20.74 万元，减值率 0.39%。

负债账面价值 613.30 万元，评估值 613.30 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 4,684.73 万元，评估值 4,663.99 万元，评估减值 20.74 万元，减值率 0.44%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 11 月 30 日

被评估单位：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	613.30	613.30	-	-
非流动资产	2	4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44
其中：固定资产		4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44
资产总计	3	5,298.03	5,277.29	-20.74	-0.39
流动负债	4	613.30	613.30	-	-
非流动负债	5	-	-	-	-
负债总计	6	613.30	613.30	-	-
净资产总计	7	4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

(二) 评估价值与账面价值比较变动的原因

(1) 评估结论与账面价值相比, 评估减值 20.74 万元。

(2) 评估减值的主要原因如下:

固定资产评估减值 20.74 万元, 减值率 0.44%。差异原因主要是: 账面价值不含税且未计提折旧, 评估值含税且考虑了固定资产已投入使用计算成新率所致。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况, 并说明承担引用不当的相关责任

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日, 纳入本次评估范围的房屋建筑物配电间尚未办理产权证。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

被评估单位声明, 截至评估基准日无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

(五) 评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

截至本资产评估报告日, 其他应收款中尚未拨付的自筹资金及增值税进项税金 5,650,397.25 元已结清, 提醒报告使用者注意。

(七) 抵押、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

根据委托方声明, 评估对象不存在抵押、担保、租赁等他项权利限制。

(八) 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

本次评估未发现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。

(九) 其他需要说明的事项

1、本次实物资产账面价值不含增值税，评估结论应委托方要求包含增值税。

2、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。

3、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。

4、本次评估，资产评估师无法对各种建（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。资产评估师无法通过实施观察、盘点等程序，检测隐蔽工程中安装的机器设备，评估结论是在假定产权持有人安装的设备与竣工资料一致的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察、查阅竣工图纸、询问相关技术人员、参考过往维修记录做出判断。

5、本次评估的建（构）筑物和设备于 2024 年 12 月竣工验收后已投入使用，但根据产权持有人提供的资料，上述资产仍在在建工程科目核算，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、设备列入固定资产评估。

6、潼南南区污水处理厂二期扩建工程货币资金，系由项目代管单位重庆碧水源建设项目管理有限责任公司代管，其银行账户为所有代管建设项目共用。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 482,605.06 元为潼南南区污水处理厂二期扩建工程在评估基准日货币资金的余额，无权属争议，资金划转无障碍。

7、本次评估秉持独立、客观、公正原则，本公司参加评估的人员与委托人之间无任何特殊利害关系，在评估过程中恪守了职业规范。

8、本次评估申报的固定资产明细表以及相关资料由委托方提供。委托方应对所提供的资料的合法性、真实性、准确性、完整性及由此产生的法律后果承担全部责任。如所提供资料不真实、不准确、不完整，本公司及签字资产评估师不对由此造成评估结果失实而导致的损失承担责任。

9、资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方提供的有关经济行为文件，有关资产权属证明资料，有关法律文件的真实合法为前提。

10、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。

11、本报告所称评估价值，系指我们对所评估资产在现有状况下，且在评估基准日的经济环境前提下，为本报告所列明的目的而提出的价值意见。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，资产评估师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判断。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用限制

1、使用范围：本资产评估报告书仅供委托方用于本次评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有；

2、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；

3、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；

4、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；

5、本次评估结论以我司出具的正式纸质报告为准，委托方需取得正式纸质报

告后该报告方可有效，在未取得正式纸质报告前提下，委托方以任何形式获取的已盖章报告电子文档均为无效报告。

（二）关于报告的摘抄、引用或披露

未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）关于评估报告有效期

本报告评估结论仅对重庆水务环境控股集团有限公司拟转让持有的与潼南南区污水处理厂二期扩建工程相关的资产和负债评估之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立，资产评估报告结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日）有效，当评估基准日的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使评估结论失效或超过一年时，应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2026 年 4 月 16 日，即资产评估师专业意见形成之日。

十四、资产评估人员签名和资产评估机构印章

重庆中鼎资产评估土地房地产估价



资产评估师：

资产评估师：

二〇二六年四月十六日

附件

- 1、资产评估明细表；
- 2、经济行为文件；
- 3、资产账面价值与评估结论存在差异的说明；
- 4、委托人的法人营业执照；
- 5、委托评估合同复印件；
- 5、委托人的承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年11月30日

表1

被评估单位：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
1	流动资产	613.30	613.30	-	-
2	非流动资产	4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44
3	可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44
9	在建工程	-	-	-	
10	生产性生物资产	-	-	-	
11	油气资产	-	-	-	
12	无形资产	-	-	-	
13	开发支出	-	-	-	
14	商誉	-	-	-	
15	长期待摊费用	-	-	-	
16	递延所得税资产	-	-	-	
17	其他非流动资产	-	-	-	
19	资产总计	5,298.03	5,277.29	-20.74	-0.39
20	流动负债	613.30	613.30	-	-
21	非流动负债	-	-	-	
22	负债合计	613.30	613.30	-	-
23	股东权益	4,684.73	4,663.99	-20.74	-0.44

评估机构：重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年11月30日

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	6,133,002.31	6,133,002.31	-	-
2	货币资金	482,605.06	482,605.06	-	-
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付账款	-	-	-	-
7	其他应收款	5,650,397.25	5,650,397.25	-	-
8	存货	-	-	-	-
9	持有代售资产	-	-	-	-
10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
11	其他流动资产	-	-	-	-
12	二、非流动资产合计	46,847,287.75	46,639,920.00	-207,367.75	-0.44
13	可供出售金融资产	-	-	-	-
14	持有至到期投资	-	-	-	-
15	长期应收款	-	-	-	-
16	长期股权投资	-	-	-	-
17	投资性房地产	-	-	-	-
18	固定资产	46,847,287.75	46,639,920.00	-207,367.75	-0.44
19	在建工程	-	-	-	-
20	生产性生物资产	-	-	-	-
21	油气资产	-	-	-	-
22	无形资产	-	-	-	-
23	开发支出	-	-	-	-
24	商誉	-	-	-	-
25	长期待摊费用	-	-	-	-
26	递延所得税资产	-	-	-	-
27	其他非流动资产	-	-	-	-
28	三、资产总计	52,980,290.06	52,772,922.31	-207,367.75	-0.39

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年11月30日

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%
29	四、流动负债合计	6,133,002.31	6,133,002.31	-	-
30	短期借款	-	-	-	
31	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	
32	应付票据	-	-	-	
33	应付账款	4,582,447.31	4,582,447.31	-	-
34	预收款项	-	-	-	
35	应付职工薪酬	-	-	-	
36	应交税费	-	-	-	
37	其他应付款	1,550,555.00	1,550,555.00	-	-
38	持有待售负债	-	-	-	
39	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
40	其他流动负债	-	-	-	
41	五、非流动负债合计	-	-	-	
42	长期借款			-	
43	应付债券			-	
44	长期应付款			-	
45	预计负债			-	
46	递延收益			-	
47	递延所得税负债			-	
48	其他非流动负债			-	
49	六、负债总计	6,133,002.31	6,133,002.31	-	-
50	七、股东权益	46,847,287.75	46,639,920.00	-207,367.75	-0.44

评估机构：重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司