

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奉节县口前污水处理厂二期
扩建及提标改造工程项目净资产的市场价值

资产评估报告

重康评报字（2023）第 208-2 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二三年八月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020001202300453
合同编号:	重康评协字(2023)第208号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重康评报字(2023)第208-2号
报告名称:	重庆水务环境控股集团有限公司拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程项目净资产的市场价值
评估结论:	169,436,625.00元
评估报告日:	2023年08月04日
评估机构名称:	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
签名人员:	陈洪炳 (资产评估师) 会员编号: 50200003 阳青秀 (资产评估师) 会员编号: 50180009
	
(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08月07日



目录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	7
1、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人概况	7
2、评估目的	9
3、评估对象和评估范围	9
4、价值类型及其定义	11
5、评估基准日	11
6、评估依据	11
7、评估方法	14
8、评估程序实施过程和情况	21
9、评估假设	22
10、评估结论	23
11、特别事项说明	24
12、评估报告使用限制说明	27
13、评估报告日	27
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	28
四、资产评估明细表	
五、评估技术说明	
六、附件	
(一) 与评估目的相对应的经济行为文件	
(二) 企业关于进行资产评估有关事项的说明	
(三) 委托人和产权持有人法人营业执照	
(四) 评估对象涉及的主要资产照片	
(五) 委托人及产权持有人承诺函	
(六) 签名资产评估师承诺函	
(七) 资产评估机构法人营业执照副本	
(八) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件	
(九) 资产评估师资格证明文件	



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对其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、产权持有人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、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，本次评估报告中采用重庆匠道会计师事务所（普通合伙）于2022年8月20日出具的



《奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程竣工财务决算评审报告》（重匠道专[2022]第 094 号）的审计结果作为评估依据。除此之外，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、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奉节县口前污水处理厂二期
扩建及提标改造工程项目净资产的市场价值

资产评估报告

摘要

重康评报字(2023)第 208-2 号

重庆水务环境控股集团有限公司:

重庆华康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拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净资产在 2023 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的:重庆水务环境控股集团有限公司拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程项目,本次评估为其提供该经济行为所涉及的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程项目的净资产市场价值参考。

根据重庆水务环境控股集团有限公司董事会文件 2023 年 1 月 18 日第 1 次《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 57 次会议决议》实施。

评估对象和范围:评估对象为奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程项目净资产的市场价值;评估范围为重庆水务环境控股集团有限公司申报的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程项目相关资产和负债。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2023 年 1 月 31 日。

在本次资产评估中,我们严格遵守法律、行政法规和政策规定,遵循独立、客观、公正的工作原则,同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则,并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作,对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序,在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法:成本法。

评估结论:截至评估基准日 2023 年 1 月 31 日,重庆水务环境控股集团有限公司纳入



评估范围的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的账面资产总额为 19,507.22 万元，负债总额为 742.95 万元，净资产为 18,764.27 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆水务环境控股集团有限公司拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净资产选用成本法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截至评估基准日 2023 年 1 月 31 日，权属重庆水务环境控股集团有限公司的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净资产市场价值为 16,943.66 万元（大写：人民币壹亿陆仟玖佰肆拾叁万陆仟陆佰元整）。

重要提示：

- 1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，有效使用期自评估基准日起一年。
- 2、本评估报告仅供本次评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次评估目的前提下使用，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。
- 3、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；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、其他事项

（1）产权瑕疵-无形资产

截至评估基准日，重庆水务环境控股集团有限公司纳入本次评估范围的土地产权证在办理中，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	账面价值	备注
1	水务奉节永安街道宗地	奉节县永安街道竹枝社区	2022年6月	划拨	公用设施用地	19807	594.21	办理中
	合计						594.21	

重庆水务环境控股集团有限公司声明其拥有上述土地使用权产权且不存在产权纠纷，本次评估以此作为评估前提，对于本次纳入评估范围的土地使用权面积、用途等信息，以产权持有人提供的《国有建设用地划拨决定书》中记载的信息确定，若将来有权部门核实的相关信息与之有差异，则按有权部门核实的信息为准并加以调整，提请报告使用者关注。

（2）产权瑕疵-房屋建筑物



截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋尚未办理产权证，具体的房屋明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²	账面价值	备注
1	污水处理车间（整体加盖）	钢混	2020年1月	8483.38	4,150.43	未办证
	合计			8483.38	4,150.43	

截至评估基准日，重庆水务环境控股集团有限公司纳入本次评估范围的房屋未办产权证，重庆水务环境控股集团有限公司申明对未办产权证的房屋无权属纠纷，本次评估是以重庆水务环境控股集团有限公司对该部分资产拥有产权为假设前提，若将来有权部门核实的建筑面积与之有差异，则按有权部门核实的建筑面积为准并加以调整。

(3) 本次评估报告中采用重庆匠道会计师事务所（普通合伙）于2022年8月20日出具的《奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程竣工财务决算评审报告》（重匠道专[2022]第094号）的审计结果作为评估依据。

(4) 银行存款

截至评估基准日，奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程所涉及的银行存款存放在以重庆碧水源建设项目管理有限责任公司名义开立的2个银行账户中，且该2个银行账户系与重庆碧水源建设项目管理有限责任公司其他项目共用，本次已取得重庆碧水源建设项目管理有限责任公司关于账户资金所有权归属的声明并以产权持有人对申报的金额拥有所有权为前提，未考虑该事项对评估结论的影响。

(5) 本次以产权持有人申报的实物资产数量为基础进行评估，评估人员对实物资产进行了必要的核实，鉴于评估专业的限制以及交付时点与评估基准日的差异，若交易双方实际交付时清点的实物数量与申报评估数量有差异，应以实际清点数量为准并对评估结论进行相应调整。

(6) 本报告按评估基准日委托评估实物资产的实物状态测算评估，未考虑可能隐含的工程质量问题对评估结论的影响。

(7) 本次申报评估资产的资金来源于专项拨款，且存在由代理业主修建的情况，本次以产权持有人对申报的资产拥有完全产权为前提进行评估；对于应收奉节财政局的基建拨款，账面值403.20万元，其中93.20万元已于期后收回，截至评估报告日尚有310万元未收到，对于未收拨款，评估人员同委托人进行了现场走访，奉节财政局未明确付款时间，本次评估暂保留账面值，提请报告使用人关注。

(8) 本次评估房屋构筑物和设备按成本法进行评估结果含增值税，土地按市场法进



行评估，为一手市场价值不涉及增值税。

5、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆水务环境控股集团有限公司拟转让奉节县口前污水处理厂二期
扩建及提标改造工程项目净资产的市场价值

资产评估报告

重康评报字（2023）第 208-2 号

重庆水务环境控股集团有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司委托，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拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程所涉及的项目净资产在 2023 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人概况

（一）委托人和产权持有人

1、基本情况

本次评估的委托人和产权持有人均为重庆水务环境控股集团有限公司，其基本情况如下：

名称：重庆水务环境控股集团有限公司（以下简称“水环集团”）

住所：重庆市渝中区虎踞路 80 号

法定代表人：陈速

公司类型：有限责任公司(国有独资)

注册资本：陆拾亿零陆仟肆佰伍拾柒万壹仟肆佰捌拾肆元叁角伍分

成立时间：2007 年 08 月 16 日

营业期限：2007 年 08 月 16 日至永久

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)

2、主要委估资产概况

奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程批复业主为水环集团,实际由重庆碧水源建设项目管理有限责任公司负责建设。资金来源于中央预算内投资、中央财政专项资金、市级财政专项资金及自筹资金,重庆碧水源建设项目管理有限责任公司单独建账对奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程进行会计核算和财务管理。

奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程,建设用地面积 19807 平方米,新增污水处理能力 3 万立方米/日,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 3 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;新建污水管网约 2.6 公里,其中重力管道约 0.1 公里,压力管道约 2.5 公里,配套建设泵站 1 座。

奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程土建工程开工日期为 2018 年 7 月 27 日,竣工验收日期为 2020 年 1 月 2 日,取得备案登记证(奉节县建竣备字[2020]0061 号)。厂区安装及厂外工程,开工日期为 2018 年 12 月 18 日,竣工验收日期为 2020 年 6 月 28 日,取得备案登记证(奉节县建竣备字[2021]0010 号)。

截至评估基准日,纳入评估范围的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的交付使用资产总额 18,764.27 万元,该金额为《奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程竣工财务决算评审报告》(重匠道专[2022]第 094 号)所载的审定金额。

奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程位于奉节县,具体地址为重庆市奉节县永安街道诗城西路夔门广场。主要完成的建(构)筑物和安装工程包含:污水处理车间(整体加盖)、生物池、厂外工程、孙家沟泵站等构筑物附属设施。



根据建设单位重庆碧水源建设项目管理有限责任公司提供的相关资料,纳入本次评估的构筑物共 22 项,账面价值 10,767.87 万元;纳入本次评估的机器设备 4568 台(套/米),账面价值 7,402.19 万元。

(二) 报告使用人

本评估报告仅供本次评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次评估目的前提下使用,除此之外,其他任何人或单位使用本评估报告无效;资产评估师和资产评估机构对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

本报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

水环集团拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程,本次评估为其提供该经济行为所涉及的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的项目净资产在评估基准日市场价值参考。

根据重庆水务环境控股集团有限公司董事会文件 2023 年 1 月 18 日第 1 次《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 57 次会议决议》实施。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为水环集团拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程项目净资产的市场价值。

本次评估范围为水环集团申报的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程项目相关资产和负债。根据水环集团提供的未经审计的财务报表,截至 2023 年 1 月 31 日,纳入本次评估范围的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程资产总额 19,507.22 万元,负债总额为 742.95 万元,净资产 18,764.27 万元。具体情况如下:

(一) 主要的资产和负债情况如下:

1、货币资金

截至评估基准日,纳入本次评估范围的货币资金账面价值 339.75 万元,为银行存款,存放在以重庆碧水源建设项目管理有限责任公司名义开立的 2 个银行账户中。

2、其他应收款

截至评估基准日,纳入本次评估范围的其他应收款账面值 403.20 万元,主要是奉节县财政局未拨付到位的项目资金。

3、固定资产



截至评估基准日，纳入本次评估范围的固定资产账面值 18,170.06 万元，其中：构筑物共 22 项，账面价值 10,767.87 万元；机器设备 4568 台（套/米），账面价值 7,402.19 万元。

（1）建（构）筑物

纳入本次评估范围的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的构筑物共计 22 项，账面价值 10,767.87 万元。其中房屋 1 项，账面价值 4,150.43 万元，为污水处理车间（整体加盖）；构筑物 20 项，账面价值 6,231.95 万元，主要为污水处理车间生物池、厂外工程、孙家沟泵站等构筑物附属设施；管道沟槽 1 项，账面价值 385.49 万元，主要为室外综合管网。

（2）机器设备

纳入本次评估范围的机器设备共计 4568 台（套/米），账面价值 7,402.19 万元。主要包括：螺杆鼓风机（变频）、MBR 膜组器、紫外线消毒系统、卧式离心脱水机、鼓风机及电机、一体化泵站、现场低压配电柜等污水处理及配套设备等资产。

4、无形资产

截至评估基准日，纳入本次评估范围的无形资产账面价值 594.21 万元，为一宗划拨的公共设施用地，面积 19807 平方米。土地实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内“六通一平”。

5、应付账款

截至评估基准日，纳入本次评估范围的应付款账面价值 235.80 万元，主要为应付的设备款、审计费、方案编制合同费、技术服务合同费等。

6、其他应付款

截至评估基准日，纳入本次评估范围的其他应付款账面价值 507.15 万元，主要为应付的保证金、代垫保障金及违约金、审计费等。

评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

（二）引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日主要资产账面价值摘自重庆匠道会计师事务所（普通合伙）于 2022 年 8 月 20 日出具的《奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程竣工财务决算评审报告》（重匠道专[2022]第 094 号）审计报告。该报告主要内容如下：



- 1、审计机构名称：重庆匠道会计师事务所（普通合伙）
- 2、审计报告编号：（重匠道专[2022]第 094 号）
- 3、审计报告出具日期：2022 年 8 月 20 日
- 4、审计报告结论：该审计报告为工程决算审计报告，经审计后，委估固定资产决算金额 18,170.06 万元，无形资产 594.21 万元。
- 5、审计报告披露的主要事项：无。

四、价值类型及其定义

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，评估水环集团拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净资产的市场价值。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，评估目的系水环集团拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程，为其提供所涉及的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的净资产市场价值参考，符合市场价值的定义，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

本项目评估基准日为 2023 年 1 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

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）行为依据

根据重庆水务环境控股集团有限公司董事会文件 2023 年 1 月 18 日第 1 次《重庆水务环境控股集团有限公司第二届董事会第 57 次会议决议》实施。

（二）法律法规依据



- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令第91号）；
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》国资办发[1992]36号；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2002年国务院令第378号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委2005年第12号）；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国资委财政部第32号令）；
- 8、《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）；
- 9、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资[2007]20号）；
- 10、《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）；
- 11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部第14号令发布）；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 13、《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）；
- 14、《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）；
- 15、其它相关的法律法规文件。

（三）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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 5、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；



- 10、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]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）。

（四）权属依据

- 1、产权持有人提供的评估基准日资产申报明细表；
- 2、产权持有人提供重庆匠道会计师事务所（普通合伙）于2022年8月20日出具的《奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程竣工财务决算评审报告》（重匠道专[2022]第094号）；
- 3、产权持有人提供的重要资产购置合同或发票；
- 4、产权持有人提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

1、建（构）筑物

（1）2018年《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》、《重庆市通用安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市构筑物工程计价定额》等计价定额；

（2）2018年《重庆市建设工程费用定额》、《重庆市建设工程施工机械台班定额》、《重庆市建设工程施工仪器仪表台班定额》、《重庆市建设工程混凝土及砂浆配合比表》与计价定额配套执行；

（3）《重庆工程造价》2023年第1期；

（4）国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；

（5）评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、机器设备

（1）机电工业出版社出版的《2023年机电产品价格信息查询系统》；

（2）机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；



(3) 评估机构收集的设备合同、技术资料、财务决算报告等资料；

(4) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

3、土地使用权

(1) 重庆市人民政府关于印发《重庆市集体土地征收补偿安置办法》的通知（渝府令[2021]344号）；

(2) 重庆市人民政府关于印发《重庆市人民政府关于公布征地补偿安置标准有关事项》的通知（渝府发[2021]14号）；

(3) 重庆市奉节县人民政府关于印发《奉节县人民政府关于印发奉节县集体土地征收补偿安置实施办法的通知》（奉节府发[2021]23号）；

(4) 重庆市人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》（重庆市人民代表大会常务委员会公告[五届]第54号）；

(5) 《重庆市发展和改革委员会重庆市财政局关于调整耕地开垦费收费标准的通知》（渝发改规范[2021]3号）；

(6) 《重庆市人民政府办公厅关于做好被征地人员养老保障资金管理有关工作的通知》（渝府办发[2021]121号）；

(7) 重庆市奉节县人民政府关于公布《奉节县人民政府关于国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通告》（奉节府发[2022]40号）；

(8) 评估机构收集的与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

（六）其他依据

1、产权持有人提供的各类《资产评估申报明细表》；

2、委托人提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表以及有关协议、批复、发票等财务资料；

3、评估人员现场查勘获得的资料；

4、委托人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

评估方法主要有市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方



法。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。市场法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。收益法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。成本法的应用的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选用

本次委托评估的是水环集团拟转让的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净资产。因上述资产在国内交易市场不活跃、信息不公开，此次评估人员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。

由于委评的是水环集团拟转让的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净



资产，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，该收入是由污水处理厂及配套管网共同效益形成，而奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净资产是在原址改造扩建，与一期共用出水口，无法准确分别计量污水处理量，不能单独计算奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净资产效益。此外，污水处理项目具有公益性质，受政策影响较深，而未来政策走向和补助力度又无法具体量化，未来收益和风险也无法可靠预测，故本次无法采用收益法进行评估。

由于水环集团拟转让的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程相关资产负债截至评估基准日的重置价格资料较易取得，故本次评估适用成本法进行评估。

根据本次评估目的，奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程自身的特点，分析评估方法的适用性后，本次对奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程采用成本法进行评估。

成本法，是指以奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程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。具体模型如下：

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

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、建（构）筑物

对奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程位于污水处理厂区内的污水处理车间（整体加盖）、生物池、厂外工程、孙家沟泵站等构筑物附属设施，采用重置成本法评估。

重置成本法即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合构筑物新旧程度和使用维护状况及其他贬值因素综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

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

$$\text{重置全价} = \text{前期工程费用} + \text{建安工程费用} + \text{其他工程费用} + \text{资金成本} + \text{合理利润} + \text{税费}$$

重置全价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本、合理利润、税费。

（1）前期工程费用



主要指工程勘察设计费、工程造价咨询服务费、工程招标代理服务等，评估人员根据建(构)筑物所在地区的实际情况予以取舍。

(2) 建安工程费用

主要指建(构)筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常包括：直接费(直接工程费、措施费)、间接费(规费、企业管理费)、利润、税金以及按规定允许按实计算的各种费用。

(3) 其他工程费用

包括项目建设管理费、建设工程监理费、施工图设计审查费等，评估人员根据建(构)筑物所在地区的实际情况予以取舍。

(4) 合理利润

参考行业总体回报水平，结合污水处理项目实际情况确定合理利润。

(5) 资金成本

主要指正常建设条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息。评估人员计算资金成本时，假设工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入，资金成本率即为： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

(6) 成新率

对于重要的建(构)筑物，评估人员采取两种方法确定其房屋成新率。一是参照原城乡环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》进行现场查勘，针对房屋的结构、基础、墙体、装修等各部分，确定价值影响因素及影响程度，采取综合打分的方法确定其成新率；二是对房屋主体按年限法测算其成新率，两者加权平均就得到该建(构)筑物的成新率。

纳入本次评估范围的主要建(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。

对于一般的建(构)筑物，评估人员采取如下公式确定成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

成本法的适用范围：市场交易不活跃，难以取得足够的可比交易案例且评估对象的收益难以单独测算；但资产的购建成本的相关信息在市场上可以获得，且在技术上可以模拟估算的建(构)筑物。

2、机器设备



纳入本次评估范围的机器设备主要为污水处理设备及配套设备。评估人员采用重置成本法进行评估,即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价,再结合设备新旧程度和使用维护状况及其他贬值因素综合确定成新率,相乘后得出评估值。其计算式为:

设备评估值=设备重置全价×成新率

机器设备重置全价=设备重置购价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本费用

(1) 重置购价的确定

对于奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的专用设备,考虑到主要为现场安装制作,与单独设备购价存在差异,市场上难以找到相同或类似设备组的价格,评估人员查阅主要设备的购置合同,结合市场确定该行业设备近几年物价变化情况,采用合同购价或者财务决算的设备购价通过同花顺物价指数适当调整作为评估购价。

(2) 设备运杂费

评估人员根据国家的有关规定,综合考虑设备重量、体积、运输距离、运输包装情况、交通情况、设备吊装情况、并参照当地市场运输价格,综合确定其运杂费。

(3) 设备安装调试费

评估人员根据被评估设备安装调试的复杂程度、工作量、安装周期等实际情况,参照机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》参数综合确定其安装调试费;

(4) 设备基础费

评估人员考虑设备安装基础实际情况,结合重庆市有关建筑定额标准综合确定其设备基础费。

(5) 其他费用及资金成本

其他费用主要包括奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程待摊费用,了解到其待摊费用主要为建设单位管理费、勘查设计费、合同公证及工程质量监测费等,已经财务决算审核确认;对于有文件规定的待摊费用按相关文件标准进行评估,对于无文件规定标准的待摊费用分析其合理性,以审计后的账面值据实分摊。

委估设备的资金利息期限根据委估设备所在项目整体建造周期,即正常情况下的施工进场到正式使用的周期,作为资金成本的计算周期;资金成本率按基准日银行同期 LPR 贷款利率,同时根据委估企业的财务状况适当调整确定。评估人员计算资金成本时,假设



工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入，资金成本率即为： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

实体性贬值指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值，主要通过设备实体状况占全新状况的比率，即成新率来反映。

评估人员在现场对设备进行抽查核实，向设备管理人员了解设备的购置、使用、维护、修理、部件更换等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

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。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起设备的运营收益减少，委估设备投入运行时间较短，目前正常运行未考虑经济性贬值。

机器设备的功能性贬值是由于技术进步的结果而引起的设备价值的贬值。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，其贬值因素在重置全价中考虑。

3、无形资产-土地使用权

由于评估对象目前资产与收益之间不存在稳定的比例关系，所以不宜采用收益还原法；待估宗地所在区域近期划拨类的公用设施用地的交易案例虽然较少，但附近区县有与之类似的划拨类的公用设施用地的交易案例，可以找到3个以上的成交案例，故可采用市场比较法进行评估；宗地地上建筑物已建成多年，其建成后在市场上销售难以实现，因此不宜采用剩余法；由于征地成本资料较易取得，所以采用了成本法；奉节县人民政府于2021年公布了国有建设用地使用权土地级别和基准地价，该文件已包含奉节县所有区域的土地级别及基准地价，但基准地价一般体现为整个奉节县内的标准地价，具有一定的广泛性，不能准确的反映待估宗地所在区域的地价，故未选用基准地价修正法。综上所述，本次选用市场法和成本法对待估宗地进行评估。

(1) 成本逼近法

成本逼近法指以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法，其基本公式为：

$$P = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$$

$$= P_E + R_3$$

式中：



P——待估宗地价格

E_a ——土地取得费

E_d ——土地开发费

T——税费

R_1 ——利息

R_2 ——利润

R_3 ——土地增值

P_E ——土地成本价格

(2) 市场法

A、评估思路

市场比较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待估宗地之间加以对照比较，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期日地价的方法。

B、基本公式

单位地价 = 样本地价 × 情况修正 × 期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

C、地价测算

选择比较实例时，根据评估对象的具体情况，应符合以下要求：

- ①选择3个以上（包括3个）比较实例；
- ②与评估对象土地用途相同或相近；
- ③与评估对象处于同一供需圈内，在地域上属近邻区域或类似区域；
- ④与评估对象土地交易类型相同或相似；
- ⑤交易案例为正常交易或可修正为正常交易；
- ⑥与评估对象评估期日接近，交易时间与评估期日相差不超过3年；
- ⑦统一价格基础。

4、其他资产及债务

评估人员主要审核其他资产及债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。

对于银行存款，评估人员通过核对基准日银行总账、日记账相符、明细账余额是否一致，检查了银行询证函回函和对账单，以核实账面值真实、准确。



对于往来款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定其中一个评估结果作为评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务，评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（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

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，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）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、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



资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集,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

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法或成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。根据采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果。评估人员对形成的测算结果进行汇总,组织有关人员测算结果进行综合分析,形成合理评估结论,编制初步资产评估报告。

(七) 内部审核、征求意见及提交评估报告

根据本公司内部质量控制制度,评估人员在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

评估人员在内部审核完成后,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,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

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) 一般假设

- 1、本报告评估结论所依据、由产权持有人所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、被评估单位持续经营,合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯;除非另有说明,假设水环集团公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(二) 评估环境假设

- 1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。
- 2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。
- 3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。



(三) 公开交易条件假设

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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件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前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2023 年 1 月 31 日，水环集团纳入评估范围的奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的账面资产总额为 19,507.22 万元，负债总额为 742.95 万元，净资产 18,764.27 万元。根据本次评估目的，评估人员对水环集团拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程净资产选用成本法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的资产评估值为 17,686.61 万元，负债评估值为 742.95 万元，净资产评估值为 16,943.66 万元。评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 1 月 31 日

产权持有人：重庆水务环境控股集团有限公司（奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程）

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	742.95	742.95	-	-
2 非流动资产	18,764.27	16,943.66	-1,820.61	-9.70
3 固定资产	18,170.06	16,274.19	-1,895.88	-10.43
4 其中：房屋	4,150.43	4,050.64	-99.79	-2.40
5 构筑物	6,231.95	5,761.48	-470.47	-7.55
6 管道沟槽	385.49	366.75	-18.74	-4.86



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%
7 机器设备	7,402.19	6,095.32	-1,306.88	-17.66
8 无形资产	594.21	669.48	75.27	12.67
9 资产总计	19,507.22	17,686.61	-1,820.61	-9.33
10 流动负债	742.95	742.95	0.00	0.00
11 负债合计	742.95	742.95	0.00	0.00
12 净资产（所有者权益）	18,764.27	16,943.66	-1,820.61	-9.70

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估减值 1,820.61 万元，减值率 9.70%，减值的主要原因如下：

1、建（构）筑物

截至评估基准日，构筑物账面值 10,767.87 万元，评估值 10,178.87 万元，评估减值 589.00 万元；构筑物减值的主要原因为：构筑物实际已经投入使用达二年，资产尚未计提折旧，本次评估根据实际请考虑成新率，形成评估减值。

2、机器设备

截至评估基准日，机器设备账面价值 7,402.19 万元，评估值 6,095.32 万元，评估减值 1,306.88 万元。机器设备减值的主要原因为：机器设备实际已经投入使用达二年，资产尚未计提折旧，本次评估根据实际请考虑成新率，形成评估减值。

3、土地使用权

截至评估基准日，土地使用权账面值 594.21 万元，评估值 669.48 万元，评估增值 75.27 万元。增值主要原因为：委估土地使用权，实际取得时间较早，取得成本较低，重庆公用设施用地取得成本有一定上涨，本次评估市场价值，形成评估增值。

本报告评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2023 年 1 月 31 日，水环集团拟转让奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程的净资产评估值为 16,943.66 万元（大写：人民币壹亿陆仟玖佰肆拾叁万陆仟陆佰元整）。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提



供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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、在对评估范围内的资产进行评估时，除已特别说明以外，我们未考虑相关资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

5、委托人、产权持有人和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，但不对评估对象的法律权属提供保证。

6、其他事项

(1) 产权瑕疵-无形资产

截至评估基准日，水环集团纳入本次评估范围的土地产权证在办理中，具体明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	账面价值	备注
1	水务奉节永安街道宗地	奉节县永安街道竹枝社区	2022年6月	划拨	公用设施用地	19807	594.21	办理中
	合计						594.21	

水环集团声明其拥有上述土地使用权产权且不存在产权纠纷，本次评估以此作为评估前提，对于本次纳入评估范围的土地使用权面积、用途等信息，以产权持有人提供的《国有建设用地划拨决定书》中记载的信息确定，若将来有权部门核实的相关信息与之有差异，则按有权部门核实的信息为准并加以调整，提请报告使用人关注。

(2) 产权瑕疵-房屋建筑物

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋尚未办理产权证，具体的房屋明细如下：



金额单位：人民币万元

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积m ²	账面价值	备注
1	污水处理车间（整体加盖）	钢混	2020年1月	8483.38	4,150.43	未办证
	合计			8483.38	4,150.43	

截至评估基准日，水环集团纳入本次评估范围的房屋未办产权证，水环集团申明对未办产权证的房屋无权属纠纷，本次评估是以水环集团对该部分资产拥有产权为假设前提，若将来有权部门核实的建筑面积与之有差异，则按有权部门核实的建筑面积为准并加以调整。

(3) 本次评估报告中采用重庆匠道会计师事务所（普通合伙）于2022年8月20日出具的《奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程竣工财务决算评审报告》（重匠道专[2022]第094号）的审计结果作为评估依据。

(4) 银行存款

截至评估基准日，奉节县口前污水处理厂二期扩建及提标改造工程所涉及的银行存款存放在以重庆碧水源建设项目管理有限责任公司名义开立的2个银行账户中，且该2个银行账户系与重庆碧水源建设项目管理有限责任公司其他项目共用，本次已取得重庆碧水源建设项目管理有限责任公司关于账户资金所有权归属的声明并以产权持有人对申报的金额拥有所有权为前提，未考虑该事项对评估结论的影响。

(5) 本次以产权持有人申报的实物资产数量为基础进行评估，评估人员对实物资产进行了必要的核实，鉴于评估专业的限制以及交付时点与评估基准日的差异，若交易双方实际交付时清点的实物数量与申报评估数量有差异，应以实际清点数量为准并对评估结论进行相应调整。

(6) 本报告按评估基准日委托评估实物资产的实物状态测算评估，未考虑可能隐含的工程质量问题对评估结论的影响。

(7) 本次申报评估资产的资金来源于专项拨款，且存在由代理业主修建的情况，本次以产权持有人对申报的资产拥有完全产权为前提进行评估；对于应收奉节财政局的基建拨款，账面值403.20万元，其中93.20万元已于期后收回，截至评估报告日尚有310万元未收到，对于未收拨款，评估人员同委托人进行了现场走访，奉节财政局未明确付款时间，本次评估暂保留账面值，提请报告使用人关注。

(8) 本次评估房屋构筑物和设备按成本法进行评估结果含增值税，土地按市场法进行评估，为一手市场价值不涉及增值税。



7、对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、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；当资产价格标准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。

上述有关事项，可能会对资产评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，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、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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。

6、评估报告的使用有效期

本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，使用有效期自评估基准日起一年，即2023年1月31日至2024年1月30日。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为2023年8月4日。



(此页无正文，为重康评报字（2023）第 208-2 号评估报告的签章页)

重庆华康资产评估土地房地
产估价有限责任公司



中国*重庆

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年八月四日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年01月31日

表1

产权持有人：重庆水务环境控股集团有限公司（奉节县口前污水处理二期扩建及提标改造工程项目）

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	742.95	742.95	0.00	0.00
2 非流动资产	18,764.27	16,943.66	-1,820.61	-9.70
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	18,170.06	16,274.19	-1,895.87	-10.43
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	594.21	669.48	75.27	12.67
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	19,507.22	17,686.61	-1,820.61	-9.33
22 流动负债	742.95	742.95	0.00	0.00
23 非流动负债				
24 负债合计	742.95	742.95	0.00	0.00
25 净资产（所有者权益）	18,764.27	16,943.66	-1,820.61	-9.70

评估机构：重庆华康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：2023年01月31日

表2

产权持有人：重庆水务环境控股集团有限公司（奉节县口前污水处理二期扩建及提标改造工程项目金额单位：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	7,429,499.97	7,429,499.97	0.00	0.00
2	货币资金	3,397,499.97	3,397,499.97	0.00	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	4,032,000.00	4,032,000.00	0.00	0.00
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	二、非流动资产合计	187,642,719.58	169,436,625.00	-18,206,094.58	-9.70
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产	181,700,649.58	162,741,859.00	-18,958,790.58	-10.43
24	在建工程				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产	5,942,070.00	6,694,766.00	752,696.00	12.67
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	195,072,219.55	176,866,124.97	-18,206,094.58	-9.33
35	四、流动负债合计	7,429,499.97	7,429,499.97	0.00	0.00
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款	2,357,982.37	2,357,982.37	0.00	0.00
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费				
45	其他应付款	5,071,517.60	5,071,517.60	0.00	0.00
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	租赁负债				
53	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	7,429,499.97	7,429,499.97	0.00	0.00
59	七、净资产（所有者权益）	187,642,719.58	169,436,625.00	-18,206,094.58	-9.70

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司