

重庆市城投路桥管理有限公司拟转让重庆道金投资有限公司 3%股权  
给重庆渝开发股份有限公司所涉及的重庆道金投资有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

重康评报字（2024）第 467 号




重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二四年十月

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020001202400522
合同编号:	重康评协字(2024)第467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(2024)第467号
报告名称:	重庆市城投路桥管理有限公司拟转让重庆道金投资有限公司3%股权给重庆渝开发股份有限公司所涉及的重庆道金投资有限公司股东全部权益价值
评估结论:	424,995,025.73元
评估报告日:	2024年10月23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:	张筱苓 (资产评估师) 会员编号: 50210062 张程程 (资产评估师) 会员编号: 50200004
 (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: 2024年10月28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	5
1、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
2、评估目的	7
3、评估对象和评估范围	7
4、价值类型	9
5、评估基准日	9
6、评估依据	9
7、评估方法	11
8、评估程序实施过程和情况	14
9、评估假设	16
10、评估结论	17
11、特别事项说明	18
12、评估报告使用限制说明	19
13、评估报告日	20
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
四、附件	



## 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、历史年度经营成果由委托人、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、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，本次评估账面值引用天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所出具的《审计报告》



天健渝审（2024）1294 号。除披露外，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。

十二、本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，应以汇总数据为准。



重庆市城投路桥管理有限公司拟转让重庆道金投资有限公司 3%股权  
给重庆渝开发股份有限公司所涉及的重庆道金投资有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

### 摘 要

重康评报字（2024）第 467 号

#### 重庆道金投资有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆市城投路桥管理有限公司拟转让重庆道金投资有限公司 3%股权给重庆渝开发股份有限公司所涉及的重庆道金投资有限公司股东全部权益在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

经济行为：《2024 年第 26 次中共重庆渝开发股份有限公司委员会纪要》及《2024 年第 31 次重庆渝开发股份有限公司纪要》

评估目的：为重庆市城投路桥管理有限公司拟转让重庆道金投资有限公司 3%股权给重庆渝开发股份有限公司，提供重庆道金投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为重庆道金投资有限公司股东全部权益价值；评估范围为重庆道金投资有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 9 月 30 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、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、访谈、分析、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：资产基础法。



评估结论：截至评估基准日，重庆道金投资有限公司经审计的资产总额为 39,340.26 万元，负债总额为 229.70 万元，所有者权益为 39,110.56 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆道金投资有限公司股东全部权益价值选用资产基础法进行评估。

经评估人员综合评定估算，确定重庆道金投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为 42,499.50 万元（大写：人民币肆亿贰仟肆佰玖拾玖万伍仟元整）。

#### 重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理部门备案后，自评估基准日起一年内有效，即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、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。本报告特定的使用人为委托人及委托人的股东。

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、本报告正文中的“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，欲了解本评估项目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。



重庆市城投路桥管理有限公司拟转让重庆道金投资有限公司 3%股权  
给重庆渝开发股份有限公司所涉及的重庆道金投资有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

重康评报字（2024）第 467 号

重庆道金投资有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆市城投路桥管理有限公司拟转让重庆道金投资有限公司 3%股权给重庆渝开发股份有限公司所涉及的重庆道金投资有限公司股东全部权益在 2024 年 9 月 30 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，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人和被评估单位均为重庆道金投资有限公司。

#### （一）委托人及被评估单位基本情况

1、名称：重庆道金投资有限公司（以下简称：“道金投资”）

2、类型：有限责任公司

3、住所：重庆市江北区洋河北路 8 号 4 栋附 1 号

4、法定代表人：官燕

5、注册资本：壹亿贰仟万元整

6、成立日期：2006 年 01 月 13 日

7、营业期限：2006 年 01 月 13 日至永久

8、经营范围：利用自有资金从事企业项目投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，发放贷款，以及证券、期货等金融业务）。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





## 9、历史沿革

道金投资于 2006 年由重庆渝开发股份有限公司和重庆市城投路桥管理有限公司共同出资设立，认缴出资额分别为 11,640 万元和 360 万元，至今未发生股权变动。

截至评估基准日，道金投资股权结构情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资比例 (%)
1	重庆渝开发股份有限公司	11,640.00	11,640.00	97.00
2	重庆市城投路桥管理有限公司	360.00	360.00	3.00
	合计	12,000.00	12,000.00	100.00

## 10、近三年一期资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 9 月 30 日
资产总额	33,998.46	36,211.00	38,416.85	39,340.26
其中：流动资产	22,672.07	27,384.61	32,090.46	34,888.87
非流动资产	11,326.39	8,826.39	6,326.39	4,451.39
负债总额	973.35	973.81	968.61	229.70
其中：流动负债	973.35	973.81	968.61	229.70
非流动负债	-	-	-	-
所有者权益	33,025.11	35,237.18	37,448.24	39,110.56

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-9 月
营业收入	5,238.10	5,238.10	5,238.10	3,928.57
营业成本	2,560.00	2,560.00	2,560.00	1,920.00
营业利润	2,602.70	2,602.44	2,601.24	1,955.68
净利润	2,212.29	2,212.08	2,211.05	1,662.32

注：2021 年-2023 年财务数据摘自重庆康华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；基准日资产负债表数据摘自天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所出具的审计报告天健渝审(2024)1294 号，利润表数据未经审计，摘自企业财务报表。

## 11、业务简介

道金投资主营业务系获取石黄隧道特许经营权产生的收益，该特许经营权从重庆市城市建设投资公司转让而来，由重庆市城市建设投资公司实际经营，每年支付固定收益给道金投资。

根据特许经营权协议约定，特许经营期限为 20 年，截止评估基准日尚可使用 1.75 年，



到期后权属归于重庆市城市建设投资(集团)有限公司,与道金投资及其股东不再有关联。

## (二) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一公司。

## (三) 报告使用人

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。

本报告特定的使用人为委托人及委托人的股东。

## 二、评估目的

经济行为依据:《2024年第26次中共重庆渝开发股份有限公司委员会纪要》及《2024年第31次重庆渝开发股份有限公司纪要》

本次评估系为重庆市城投路桥管理有限公司拟转让道金投资3%股权给重庆渝开发股份有限公司,提供道金投资股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象为道金投资股东全部权益价值。

本次评估范围为道金投资申报的全部资产及负债。

根据道金投资经审计的财务报表,截至2024年9月30日,道金投资资产总额为39,340.26万元,负债总额为229.70万元,所有者权益为39,110.56万元。具体情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	科目名称	账面价值	备注
1	一、流动资产合计	34,888.87	
2	货币资金	365.32	
3	预付账款	15.00	
4	其他应收款	34,508.55	
5	二、非流动资产合计	4,451.39	
6	无形资产	4,451.39	
7	三、资产总计	39,340.26	
8	四、流动负债合计	229.70	
9	应交税费	229.70	
10	五、非流动负债合计	-	



序号	科目名称	账面价值	备注
11	六、负债总计	229.70	
12	七、净资产（所有者权益）	39,110.56	

### （一）实物资产分布情况及特点

无。

### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

#### 1、账面记录的无形资产

截至评估基准日，道金投资纳入本次评估范围的无形资产账面值 4,451.39 万元，系石黄隧道特许经营权的摊余价值。

#### 2、账面未记录的无形资产

无。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

### （四）引用其他机构出具报告情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所审计并出具的《审计报告》天健渝审(2024)1294号。该报告主要内容如下：

1、审计机构名称：天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所；

2、审计报告编号：天健渝审(2024)1294号；

3、审计报告出具日期：2024年10月23日；

4、审计报告结论：我们审计了重庆道金投资有限公司2024年09月30日的资产负债表以及相关财务报表附注。我们认为，财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》中与编制资产负债表相关的规定编制，公允反映了道金投资公司2024年09月30日的财务状况。

资产评估专业人员依据资产评估相关执业准则的规定对其实施了分析等核查验证程序，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况、当期经营成果和现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

评估对象和范围与委托人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。



## 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。本次资产评估是在道金投资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，评估道金投资股东全部权益的市场价值。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，评估目的系为重庆市城投路桥管理有限公司拟转让道金投资 3%股权给重庆渝开发股份有限公司，提供道金投资股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，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

本次评估基准日为 2024 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的。

## 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、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

- 1、《2024 年第 26 次中共重庆渝开发股份有限公司委员会纪要》；
- 2、《2024 年第 31 次重庆渝开发股份有限公司纪要》。

### （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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会



会常务委员会第五次会议通过);

- 5、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 2020 年 11 月 29 日修订);
- 6、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号);
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2019 年 3 月 2 日第二次修订);
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 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、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
- 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、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》(渝国资[2007]20 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、《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);
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 134 号, 2017 年 11 月 19 日第二次修订);
- 17、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
- 18、《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);
- 19、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
- 20、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号);
- 21、其他与资产评估有关的法律法规。

### (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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估档案》中评协[2018]37号；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》中评协[2017]35号；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 15、其他相关的资产评估准则及规定。

#### （四）资产权属依据

- 1、委托人提供的营业执照；
- 2、被评估单位提供的营业执照、公司章程；
- 3、被评估单位提供的特许经营权转让合同；
- 4、被评估单位提供的其他产权证明文件和资料。

#### （五）取价依据

- 1、被评估单位历史财务资料、审计报告和相关调查资料；
- 2、评估人员从相关网站收集的有詢价资料和参数等资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 2、历史及基准日审计报告；
- 3、被评估单位提供的评估基准日资产清单和评估申报明细表；
- 4、被评估单位提供的会计报表、财务经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 5、被评估单位提供的其他有关资料和评估人员收集的其他资料。

## 七、评估方法



## （一）资产评估的基本方法

资产评估方法主要包括市场法、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基本方法及其衍生方法的适用性，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有：

- （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。成本法应用的前提条件有：

- （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



道金投资主要收入系石黄隧道特许经营权的租金收入，因该经营权尚可使用年限不足两年，经营权到期后可能涉及新的投资和运营策略，由于未来投资业务、预期收益以及相关风险等具有很大的不确定性，不宜采用收益法进行评估；由于无法取得足够的、可参照的与评估对象可比的上市公司和交易案例资料，不适宜采用市场法进行评估；由于道金投资资产清册较易取得，相关资产的重置价值可通过市场调查方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。

根据本报告的评估目的、被评估单位自身的特点和收集到的相关资料，分析评估方法的适用性后，评估人员对道金投资股东全部权益采用资产基础法进行评估。

### （三）评估方法简介

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$  各项资产评估值 -  $\Sigma$  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、流动资产的评估

##### （1）货币资金

货币资金为银行存款。

对于银行存款，评估人员首先核对了评估基准日银行总账、日记账、明细账余额是否一致，复核企业编制的银行存款余额调节表，检查了银行对账单和银行询证函，以审计后的金额确定为评估值。

##### （2）应收款项

被评估单位应收款项主要为预付款项和其他应收款。

对于应收款项，评估人员核对评估申报明细表与明细账、会计报表的金额，借助历史资料和调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，最终确定评估值。

#### 2、无形资产

被评估单位的无形资产主要为账面记录的石黄隧道特许经营权摊余价值。特许经营权系由重庆市城市建设投资公司转让而来，由重庆市城市建设投资公司实际经营，每年支付固定收益给道金投资，评估人员核对了转让协议及相关的付款凭证，以核实权属的真实性





及账面价值的准确性。

根据特许经营权协议约定,特许经营期限为20年,截止评估基准日尚可使用1.75年,由于特许经营权的收费标准和期限能够合理预测、与未来收益的风险程度能够合理估算时,本次采用收益法进行评估,即对剩余特许经营期限内的未来现金流进行预测和折现,估算特许经营权的价值。

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+r)^t}$$

其中:P为评估基准日特许经营权价值

Ft为第t年预期的净现金流量

t为预测期

r为折现率

### 3、负债的评估

负债为应交税费。评估人员获取应交税费评估申报明细表,将应交税金账面金额的合计数与总账、资产负债表核对,核实其应纳税项内容,调查了解是否存在可能影响纳税的调整事项和重大纳税调整事项,根据纳税申报表、完税凭证等原始资料,核查被评估单位各项税款的计税基础、适用税率、计算是否正确,以核实后账面值确定为评估值。

#### (四) 评估结论确定的方法

本次评估目的系为重庆市城投路桥管理有限公司拟转让道金投资3%股权给重庆渝开发股份有限公司,提供道金投资股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。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,在分析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,经综合分析后确定本评估报告的结论。

## 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) 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、核对等方式进行现场调查,了解评估对象资产、业务和经营现状等,获取评估业务需要的资料,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、收益法和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。

项目负责人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**

根据我公司内部质量控制制度,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司进行



内部审核。

项目负责人在内部审核完成后,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 and 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、由委托人和被评估单位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环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。
- 3、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变动。
- 4、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。

### (四) 其他假设

- 1、评估范围以委托人提供的资产范围为准,未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。
- 2、有关税赋基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 3、严格遵守特许经营权协议中的各项条款,预测年限内不会遇到重大的销售回款问



题。

4、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，评估人员认定这些假设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，评估机构及评估师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

截至评估基准日 2024 年 9 月 30 日，道金投资经审计的资产总额为 39,340.26 万元，评估值为 42,729.20 万元，评估增值 3,388.94 万元，增值率 8.61%；负债总额为 229.70 万元，评估值为 229.70 万元，无评估增减值；所有者权益为 39,110.56 万元，评估值为 42,499.50 万元，评估增值 3,388.94 万元，增值率 8.67%。

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 9 月 30 日

被评估单位：重庆道金投资有限公司

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	34,888.87	34,888.87	-	-
2 非流动资产	4,451.39	7,840.33	3,388.94	76.13
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				
11 在建工程				



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%	
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产	4,451.39	7,840.33	3,388.94	76.13
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	39,340.26	42,729.20	3,388.94	8.61
22	流动负债	229.70	229.70	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	229.70	229.70	-	-
25	净资产（所有者权益）	39,110.56	42,499.50	3,388.94	8.67

评估结论详细情况见评估明细表。

评估人员综合评定估算，重庆道金投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为 42,499.50 万元（大写：人民币肆亿贰仟肆佰玖拾玖万伍仟元整）。

增值原因分析：系无形资产评估增值 3,388.94 万元，账面值体现为摊余成本，评估值系特许经营权尚可使用期限内收益折现，故形成评估增值。

## 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被评估单位无任何利害关系，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方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方的责任；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、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的



而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益市场价值的参考意见,该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价对评估对象价值的影响;报告使用人应当理解,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、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,没有考虑评估基准日及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。

5、在对评估范围内的资产进行评估时,我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项,也未对资产的评估增值额作任何纳税考虑。

6、委托人、被评估单位和相关当事人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,但不对其法律权属提供保证。

7、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,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。

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,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人在本报告所对应的经济行为过程中使用。

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

本报告评估结果使用有效期经国有资产监督管理部门备案后，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即2024年9月30日至2025年9月29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

本评估报告最终形成日期为2024年10月23日，即资产评估师专业意见形成之日。



(此页无正文，为重康评报字（2024）第 467 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



资产评估师：

正式执业会员

资产评估师

张依苓

50210062

资产评估师：

正式执业会员

张程程

50200004

二〇二四年十月二十八日