

本报告依据中国资产评估准则编制

重庆建工集团股份有限公司拟股权转让涉及的
重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2025）第 601 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二五年十月三十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1142020031202500677
合同编号：	HBBM2025-136
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	京信评报字（2025）第601号
报告名称：	重庆建工集团股份有限公司拟股权转让涉及的 重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告
评估结论：	54,757,461.44元
评估报告日：	2025年10月30日
评估机构名称：	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员：	周洪 （资产评估师） 正式会员 编号：50190045 赵士威 （资产评估师） 正式会员 编号：42140017
周洪、赵士威已实名认可	
 （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：2025年10月30日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
第二章 评估依据	9
一、经济行为依据	9
二、法律法规依据	9
三、评估准则依据	10
四、资产权属依据	11
五、取价依据	11
六、其他参考依据	11
第三章 评估方法	12
一、流动资产	13
二、设备类资产	14
三、长期待摊费用	15
四、递延所得税资产	15
五、负债	15
第四章 评估程序及实施过程 and 情况	15
一、进行前期调查	15
二、编制评估计划	16
三、开展现场工作	16
四、整理评估资料	17
五、展开评定估算	17
六、形成评估结论	17
七、编制出具评估报告	17
第五章 评估假设	17
一、本次评估采用的假设	17
二、评估假设对评估结论的影响	18
第六章 评估结论	19
第七章 特别事项说明	19
第八章 评估报告的使用限制说明	21
第九章 评估报告日及其他	21
资产评估报告附件:	23

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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

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；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

三、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。

四、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、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、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。

重庆建工集团股份有限公司拟股权转让涉及的 重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2025）第 601 号

摘 要

重要提示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

重庆建工集团股份有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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（资产基础法），按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：重庆建工集团股份有限公司拟转让持有的重庆建工第十二建设有限责任公司股权，为此，重庆建工集团股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为重庆建工集团股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

评估对象：重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围：重庆建工第十二建设有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产，负债为流动负债。截至评估基准日，经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计后的账面资产总额 291,295.01 万元，负债总额 285,820.51 万元，净资产为 5,474.50 万元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 8 月 31 日

评估方法：成本法（资产基础法）

评估结论：经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2025 年 8 月 31 日所表现的市场价值为

5,475.74 万元。评估值比账面资产增值 1.24 万元，增值率 0.02%。即：重庆建工第十二建设有限责任公司总资产账面价值 291,295.01 万元，评估价值为 291,296.25 万元，增值额为 1.24 万元；总负债账面价值为 285,820.51 万元，评估价值为 285,820.51 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 5,474.50 万元，评估价值为 5,475.74 万元，增值额为 1.24 万元，增值率为 0.02%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

评估基准日：2025 年 8 月 31 日

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	291,159.81	291,159.81	-	-
2	非流动资产	135.20	136.44	1.24	0.92
3	其中：固定资产	28.50	29.74	1.24	4.35
4	长期待摊费用	82.26	82.26	-	-
5	递延所得税资产	24.44	24.44	-	-
6	资产总计	291,295.01	291,296.25	1.24	-
7	流动负债	285,820.51	285,820.51	-	-
8	负债合计	285,820.51	285,820.51	-	-
9	净资产（所有者权益）	5,474.50	5,475.74	1.24	0.02

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产评估明细表。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二五年八月三十一日起至二〇二六年八月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

重庆建工集团股份有限公司拟股权转让涉及的 重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2025）第 601 号

重庆建工集团股份有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限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（资产基础法），按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让涉及的重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益在 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：重庆建工集团股份有限公司

证券简称：重庆建工

证券代码：600939.SH

法定住所及经营场所：重庆市两江新区金开大道 1596 号

法定代表人：孙立东

注册资本：181,450 万(元)

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

营业期限：1998-04-21 至 无固定期限

经营范围：一般项目：建筑工程施工总承包特级,市政公用工程施工总承包壹级，机电工程施工总承包壹级，建筑装饰装修工程专业承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，公路工程施工总承包贰级，古建筑工程专业承包贰级，隧道工程专业承包贰级，预拌混凝土专业承包不分等级，消防设施工程专业承包壹级，地质灾害治理工程施工甲级，工程设计：建筑行业（建筑工程）甲级，（以上经营范围按资质证书核定事项从事经营），承包本行

业境外工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员，建筑科技咨询服务，仓储（不含危险品），国内航空、陆路货物运输代理，销售建筑材料（不含危险化学品），建筑设备租赁，授权范围内的国有资产经营。（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）被评估单位概况

1、工商登记信息

名称：重庆建工第十二建设有限责任公司（以下简称“建工十二建”或“公司”）

法定住所及经营场所：重庆市璧山区聚金大道 52 号附 12 号 2-7

法定代表人：袁国康

注册资本：10,000 万(元)

经营期限：2022-12-05 至 无固定期限

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑劳务分包；地质灾害治理工程施工；文物保护工程施工；住宅室内装饰装修；施工专业作业。（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：建筑材料销售；建筑工程机械与设备租赁；国内货物运输代理；对外承包工程；工程管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；安全咨询服务。（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、股权变更及股权结构

2022 年 12 月，重庆建工集团股份有限公司出资设立重庆建工第十二建设有限责任公司，注册资本 10000 万元，实际出资 5500 万元，截止评估基准日，公司股东无变更。

3、经营情况简介

重庆建工第十二建设有限责任公司成立于 2022 年 12 月 05 日，是重庆建工集团股份有限公司全资子公司，秉承了重庆建工集团优秀传统和管理理念，致力于为客户提供高质量的建筑产品和服务。

公司现有主要资质有建筑施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包贰级、建筑机电安装工程专业承包贰级、建筑装修装饰工程专业承包贰级等，公司注重科技创新和可持续发展，不断引进和研发新技术、新材料、新工艺，以提升工程质量、缩短工期、降低成本，并致力于环境保护和节能减排。同时，公司坚持以人为本的管理理念，重视员工的职业发展和技能培训，打造一支技术精湛、经验丰富、团结协作的员工队伍。

4、公司近二年及评估基准日的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2023 年末	2024 年末	2025 年 8 月末
流动资产	7,009.57	11,374.86	291,159.81
非流动资产	0	143.14	135.20
其中：固定资产	0	28.15	28.50
长期待摊费用	0	95.43	82.26
递延所得税资产	0	19.57	24.44
资产总计	7,009.57	11,518.00	291,295.01
流动负债	1,503.98	5,974.02	285,820.51
非流动负债	0	0	0
负债合计	1,503.98	5,974.02	285,820.51
净资产	5,505.58	5,543.98	5,474.50

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年 1-8 月
营业收入	2,725.72	4,293.55	4,445.58
营业利润	5.88	3.44	-75.58
利润总额	5.88	3.49	-74.72
净利润	5.58	2.61	-71.97

公司 2023 年、2024 年、2025 年 8 月 31 日财务报表数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具 XYZH/2024CQAA3B0157 号、XYZH/2025CQAA3B0099 号、XYZH/2025CQAA3B0176 号专项审计报告。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位控股股东，持股比例 100%。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估报告约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定委托人以外的其他评估报告使用者。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

重庆建工集团股份有限公司拟转让持有的重庆建工第十二建设有限责任公司股权，为此，重庆建工集团股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对重庆建工第十

二建设有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为重庆建工集团股份有限公司提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为重庆建工第十二建设有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产，负债为流动负债。截至评估基准日，经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所审计后的账面资产总额 291,295.01 万元，负债总额 285,820.51 万元，净资产为 5,474.50 万元。

评估基准日纳入评估范围的资产、负债类型及账面价值列表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	291,159.81
非流动资产	135.20
其中：固定资产	28.50
长期待摊费用	82.26
递延所得税资产	24.44
资产总计	291,295.01
流动负债	285,820.51
非流动负债	0
负债合计	285,820.51
净资产（所有者权益）	5,474.50

列入评估范围的资产及负债业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计并出具 XYZH/2025CQAA3B0176 号专项审计报告。

（三）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。

（四）主要资产状况

截至评估基准日，资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产、其他流动资产等流动资产；固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产等非流动资产。

其中：货币资金为银行存款；应收账款、合同资产主要为应收工程款；预付账款主要为服务费和材料款等；其他应收款为母公司往来款或备用金、保证金、押金等；存货主要为合同履行成本。

（五）实物资产分布地点及特点

评估范围内的实物资产账面反映为存货和固定资产。

1、实物资产分布地点

(1) 存货

存货主要为合同履约成本，合同履约成本位于各个工程项目建设所在地。

(2) 电子及办公设备

电子及办公设备都位于重庆市渝北区龙溪街道新南路 121 号的办公楼内。

2、实物资产特点

经调查和查勘，公司各类实物资产主要特点如下：

(1) 存货

存货为最近形成的合同履约成本，涉及项目为纵线白彭路至小湾立交段工程(科学大道九龙坡段)施工二标段、江津区中心城区污水处理厂提标改造及配套污水管网整治工程、潼南区城市燃气管道老化更新改造项目工程施工(EPC)、重庆三环高速公路南涪段 LJ2 段、潼南县东安大桥工程、山东省济南至东营高速公路第三标段等工程项目。

(2) 电子及办公设备

电子及办公设备主要为定制背柜、定制大班台、空调、会议桌和笔记本电脑等。用于企业日常的经营、生产；有专门的人员从事维护和保养，目前使用状况与维护情况较好，主要为 2024 年购买。

(六) 企业申报的表外资产的类型、数量

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现表外资产。

(七) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所的审计结果。

四、价值类型

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身状态等的了解，我们判断本项资产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

- (一) 本项目资产评估基准日为 2025 年 8 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

《中共重庆建工集团股份有限公司委员会会议纪要》（2025-27 号文）。

二、法律法规依据

- (一) 《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）；
- (二) 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第 97 号令）；
- (三) 《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）；
- (四) 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (五) 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于修订通过）；
- (六) 《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修订）；
- (七) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号，根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修正）；
- (八) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部令第 65 号）；
- (九) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
- (十) 关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- (十一) 《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常务委员会第五次会议通过）；

(十二) 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 709 号）；

(十三) 《国有资产评估管理办法》（国务院令 732 号）；

(十四) 《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 12 号）；

(十五) 《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）；

(十六) 《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）；

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

(十八) 《重庆市企业国有产权转让管理办法》（重庆市人民政府令〔2008〕220 号）；

(十九) 《重庆市人民政府办公厅关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发〔2017〕19 号）；

(二十) 《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）；

(二十一) 《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）；

(二十二) 《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）；

(二十三) 其他与本项资产评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

(二) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

(三) 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

(四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

(五) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

(六) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

(七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

(八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

- (九)《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);
- (十)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- (十一)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- (十二)《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- (十三)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (十四)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (十五)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- (十六)《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);
- (十七)《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号);
- (十八)财政部发布的《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- (十九)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一)设备购置发票和合同复印件;
- (二)项目合同及相关凭证;
- (三)财务部门提供的各类账册、凭证及合同;
- (四)其他有关产权证明。

五、取价依据

- (一)评估基准日贷款市场报价利率(LPR)数据及外汇汇率;
- (二)《关于印发《基本建设项目成本管理规定的通知》(财建[2016]504号);
- (三)《机电产品报价手册》(2025年);
- (四)《最新资产评估方法与常用参数数据及经典评估报告使用手册》;
- (五)基准日近期的阿里巴巴、《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》等设备价格信息网站;
- (六)评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- (七)与此次资产评估有关的其他资料。

六、其他参考依据

- (一)被评估单位提供的资产评估申报表;
- (二)被评估单位提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”;
- (三)历史年度及评估基准日的财务报表、审计报告、相关财务凭证;

（四）其他资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务，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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

企业价值评估中的市场法，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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但是，由于公司成立于2022年12月，处于发展前期，截至评估基准日，公司处于亏损状态，2025年1-8月净利润为-72.93万元，期末未分配利润为-68.13万元，未来的经营收益无法正确预测计量，故不适宜采用收益法。

企业价值评估中的成本法（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，评估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。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）。

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、合同资产、其他流动资产。

（一）货币资金

货币资金为银行存款。

对银行存款，评估人员将对账单及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

预付账款：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）合同资产

对合同资产，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

（四）存货

存货为合同履约成本。

对合同履约成本中尚未进行结算的工程项目，经了解合同履约成本为已完工的主营业务所产生的合同履约成本，通过收集相关的合同等资料，了解项目进度，以核实后的账面值确定评估值；对近期形成的工程项目，收集相关的合同资料，以审计后的账面值列示。

（五）其他流动资产

其他流动资产主要为预缴的企业所得税。评估人员查阅纳税申报表等资料，评估人员

查阅纳税申报表等资料，证实该金额真实、正确。以账面值列示为评估值。

二、设备类资产

评估范围内的设备包括电子及办公设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为：

设备评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

对电子及办公设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《京东平台》等专业电子及办公设备价格信息网站确定电子及办公设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

（二）成新率的确定

电子及办公设备属于价值量较小的通用设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

三、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位装修办公楼所发生装修费用的摊销余额。评估人员了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

四、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备、减值准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备、减值准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

五、负债

负债主要为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，对负债以经核实后的负债金额作为评估值。

第四章 评估程序及实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和被评估单位处与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解

企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈；对合同履行成本向企业管理人员了解项目工程基本情况，收集项目工程合同、工程施工统计报表、工程施工进度情况（月报）等资料进行核实；

3、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产和现状

的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的企业类似产品的价格信息。

四、整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、负债等类别，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

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。

六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）基本假设

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。

3、持续经营假设

持续经营假设，是指假定被评估单位在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

二、评估假设对评估结论的影响

本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，签字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。

第六章 评估结论

在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，重庆建工第十二建设有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2025 年 8 月 31 日所表现的市场价值为 5,475.74 万元。评估值比账面资产增值 1.24 万元，增值率 0.02%。即：重庆建工第十二建设有限责任公司总资产账面价值 291,295.01 万元，评估价值为 291,296.25 万元，增值额为 1.24 万元；总负债账面价值为 285,820.51 万元，评估价值为 285,820.51 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 5,474.50 万元，评估价值为 5,475.74 万元，增值额为 1.24 万元，增值率为 0.02%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

评估基准日：2025 年 8 月 31 日

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	291,159.81	291,159.81	-	-
2 非流动资产	135.20	136.44	1.24	0.92
3 其中：固定资产	28.50	29.74	1.24	4.35
4 长期待摊费用	82.26	82.26	-	-
5 递延所得税资产	24.44	24.44	-	-
6 资产总计	291,295.01	291,296.25	1.24	-
7 流动负债	285,820.51	285,820.51	-	-
8 负债合计	285,820.51	285,820.51	-	-
9 净资产（所有者权益）	5,474.50	5,475.74	1.24	0.02

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、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股权转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产的评估值不含增值税。

三、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估，未发现委估资产权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

四、委托人未提供的其他关键资料情况；

本次评估，未发现委托人有提供的其他关键资料情况。

五、未决事项、法律纠纷等不确定因素；

截止评估基准日，公司无未决事项、法律纠纷。

六、重要的利用专家工作及相关报告情况；

本评估报告纳入评估范围的资产及负债账面值为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所会计师事务所进行审计后的清查值。本次评估报告引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计并出具 XYZH/2025CQAA3B0176 号专项审计报告，该报告为标准无保留意见审计报告，本次审计报告引用获得委托人同意，同时资产评估师对引用报告的时效性和可靠性进行了专业分析判断，评估机构仅承担引用责任。

七、重大期后事项；

无。

八、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情况；

无。

九、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；

无。

十、其他需要说明的事项

（一）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（二）由被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或被评估单位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。

（四）本资产评估结论由中京民信（北京）资产评估有限公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，也不应该被认为是评估对象可实现价格的保证，仅作为有关当事人的价值参考。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二五年八月三十一日起至二〇二六年八月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

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师不承担责任。

四、除委托人和法律、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。

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、根据国有资产评估管理的相关规定，本资产评估报告需履行核准或备案程序后使用。

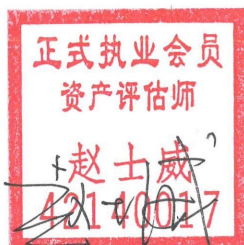
第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二五年十月三十日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: _____



资产评估师: _____



法定代表人: _____

陈冬龙

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二五年十月三十日



资产评估报告附件：

- 一、经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 四、委托人和相关当事方的承诺函；
- 五、签字资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构备案公告；
- 七、资产评估机构法人营业执照；
- 八、签字资产评估师执业会员证书；
- 九、资产评估委托合同。