

重庆水务环境控股集团有限公司拟转让重庆分质供水有限公司股权
所涉及的重庆分质供水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 517-3 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二四年十二月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 报告编码: | 5050020001202500003 |
| 合同编号: | 重康评协字(2024)第517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517-3号 |
| 报告名称: | 重庆水务环境控股集团有限公司拟转让重庆分质供水有限公司股权所涉及的重庆分质供水有限公司股东全部权益价值 |
| 评估结论: | 105,539,003.53元 |
| 评估报告日: | 2024年12月26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: | 汪小敏 (资产评估师) 正式会员编号: 50210029 曹凤鹭 (资产评估师) 正式会员编号: 50210071 |
|  | |
| (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01月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号



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 | 9 |
| 3、评估对象和评估范围 | 9 |
| 4、价值类型 | 13 |
| 5、评估基准日 | 13 |
| 6、评估依据 | 13 |
| 7、评估方法 | 16 |
| 8、评估程序实施过程和情况 | 25 |
| 9、评估假设 | 27 |
| 10、评估结论 | 28 |
| 11、特别事项说明 | 30 |
| 12、资产评估报告使用限制说明 | 32 |
| 13、资产评估报告日 | 33 |
| 14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 | 33 |
| 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，本次评估基准日账面价值引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的



《改制财务审计报告》（信会师渝报字[2024]第 20735 号）及备考底稿。

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。



重庆水务环境控股集团有限公司拟转让重庆分质供水有限公司股权
所涉及的重庆分质供水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 517-3 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，采用资产基础法和收益法，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重庆分质供水有限公司股权所涉及的重庆分质供水有限公司股东全部权益在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

经济行为：重庆水务环境控股集团有限公司关于研究重庆水务集团股份有限公司收购重庆分质供水有限公司股权相关事宜专题会议纪要（2024-229）。

评估目的：重庆水务环境控股集团有限公司拟转让所持有的重庆分质供水有限公司股权，本次评估为该经济行为提供所涉及的重庆分质供水有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为重庆分质供水有限公司股东全部权益价值；评估范围为重庆分质供水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 10 月 31 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、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：资产基础法和收益法。



评估结论：截至评估基准日，重庆分质供水有限公司经审计的资产总额为 10,649.90 万元，负债总额为 1,618.98 万元，所有者权益为 9,030.92 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆分质供水有限公司股东全部权益价值选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后，以资产基础法的结论确定评估价值。

经评估人员综合评定估算，重庆分质供水有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 10 月 31 日的市场价值为 10,553.90 万元（大写：人民币壹亿零伍佰伍拾叁万玖仟元整）。

重要提示：

1、本报告评估结论经国有资产监督管理机构备案或核准后，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结论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。

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”、“资产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。



重庆水务环境控股集团有限公司拟转让重庆分质供水有限公司股权
所涉及的重庆分质供水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 517-3 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，采用资产基础法和收益法，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重庆分质供水有限公司股权所涉及的重庆分质供水有限公司股东全部权益在 2024 年 10 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，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为重庆水务环境控股集团有限公司，被评估单位为重庆分质供水有限公司。

（一）委托人基本情况

- 名称：重庆水务环境控股集团有限公司
（以下简称“重庆水务环境集团”）
- 住所：重庆市渝中区虎踞路 80 号
- 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
- 法定代表人：朱军
- 类型：有限责任公司（国有独资）
- 成立日期：2007 年 08 月 16 日
- 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）被评估单位基本情况

1、名称：重庆分质供水有限公司

（以下简称“分质供水”）

2、住所：重庆两江新区鱼嘴镇永和路 39 号 6 层 608 室

3、注册资本：壹亿元整

4、法定代表人：万先进

5、类型：有限责任公司

6、成立日期：2021 年 07 月 20 日

7、经营范围：许可项目：现制现售饮用水；自来水生产与供应；建设工程施工。

（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：智能水务系统开发；普通机械设备安装服务；水资源专用机械设备制造；热力生产和供应；家用电器销售；物联网设备制造；物联网设备销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；气体、液体分离及纯净设备销售。（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）

8、历史沿革及股权结构

分质供水成立于 2021 年 7 月，注册资本 10,000.00 万元，由重庆水务环境集团和重庆水务集团股份有限公司发起设立。

截至评估基准日，分质供水股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称 | 认缴金额 | 实缴金额 | 出资方式 | 出资比例（%） |
|----|----------------|----------|----------|------|---------|
| 1 | 重庆水务环境控股集团有限公司 | 5,100.00 | 5,100.00 | 货币 | 51.00 |



| 序号 | 股东名称 | 认缴金额 | 实缴金额 | 出资方式 | 出资比例 (%) |
|----|--------------|-----------|-----------|------|----------|
| 2 | 重庆水务集团股份有限公司 | 4,900.00 | 4,900.00 | 货币 | 49.00 |
| | 合计 | 10,000.00 | 10,000.00 | | 100.00 |

9、对外投资概况

截至评估基准日，分质供水对外投资情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 公司名称 | 成立日期 | 注册资本 | 持股比例 (%) | 备注 |
|----|--------------|---------|----------|----------|----|
| 1 | 重庆东部分质供水有限公司 | 2022-03 | 300.00 | 50.00 | |
| 2 | 重庆渝升分质供水有限公司 | 2023-06 | 1,000.00 | 60.00 | |
| 3 | 湖南未来分质供水有限公司 | 2024-01 | 500.00 | 70.00 | |

10、经营业务

分质供水采用中央净水站加不锈钢管道的分质供水模式，打造直饮水全产业链融合发展新模式，公司主要业务范围是收取直饮水水费、工程施工及安装，设备销售等。

(三) 近三年一期资产、财务、经营状况

合并报表：

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10月31日 |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 资产总额 | 5,059.10 | 8,786.04 | 11,064.91 | 11,210.11 |
| 流动资产 | 4,882.52 | 7,331.20 | 6,855.40 | 4,484.36 |
| 非流动资产 | 176.58 | 1,454.84 | 4,209.51 | 6,725.74 |
| 负债总额 | 203.51 | 1,044.87 | 1,524.07 | 1,622.34 |
| 流动负债 | 203.51 | 1,044.87 | 1,524.07 | 1,622.34 |
| 非流动负债 | - | - | - | - |
| 所有者权益 | 4,855.59 | 7,741.17 | 9,540.84 | 9,587.77 |
| 其中：归属于母公司所有者权益 | 4,855.59 | 7,590.83 | 9,389.52 | 9,034.70 |
| 少数股东权益 | - | 150.34 | 151.31 | 553.07 |

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-10月 |
|------|---------|---------|----------|------------|
| 营业收入 | 1.56 | 794.81 | 1,598.58 | 1,502.55 |
| 营业成本 | 42.33 | 596.70 | 852.20 | 991.95 |
| 营业利润 | -144.41 | -265.53 | -143.66 | -349.65 |
| 净利润 | -144.41 | -264.42 | -145.01 | -353.07 |



母公司报表：

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10月31日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 资产总额 | 5,059.10 | 8,635.37 | 10,912.21 | 10,649.90 |
| 流动资产 | 4,882.52 | 7,034.45 | 6,555.91 | 3,214.27 |
| 非流动资产 | 176.58 | 1,600.92 | 4,356.30 | 7,435.63 |
| 负债总额 | 203.51 | 1,044.87 | 1,523.97 | 1,618.98 |
| 流动负债 | 203.51 | 1,044.87 | 1,523.97 | 1,618.98 |
| 非流动负债 | - | - | - | - |
| 所有者权益 | 4,855.59 | 7,590.50 | 9,388.24 | 9,030.92 |

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年1-10月 |
|------|---------|---------|----------|------------|
| 营业收入 | 1.56 | 794.81 | 1,598.58 | 1,450.02 |
| 营业成本 | 42.33 | 596.70 | 852.20 | 947.10 |
| 营业利润 | -144.41 | -266.20 | -145.71 | -354.36 |
| 净利润 | -144.41 | -265.09 | -146.93 | -357.32 |

注：2021年和2022年合并口径财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《审计报告》（大信渝审字[2023]第00177号），2023年和评估基准日的合并口径财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《改制财务审计报告》（信会师渝报字[2024]第20735号）及备考底稿。

2021年和2022年母公司财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《审计报告》（大信渝审字[2023]第00176号），2023年和评估基准日的母公司财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《改制财务审计报告》（信会师渝报字[2024]第20735号）及备考底稿。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

委托人重庆水务环境集团持有被评估单位分质供水51%股权。

（五）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。



二、评估目的

经济行为：重庆水务环境控股集团有限公司关于研究重庆水务集团股份有限公司收购分质供水股权相关事宜专题会议纪要（2024-229）。

评估目的：重庆水务环境集团拟转让所持有的分质供水股权，本次评估为该经济行为提供所涉及的分质供水股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为分质供水股东全部权益价值。

本次评估范围为分质供水申报的全部资产及负债。

根据分质供水经审计的财务报表，截至 2024 年 10 月 31 日，分质供水资产总额为 10,649.90 万元，负债总额为 1,618.98 万元，所有者权益为 9,030.92 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 | 3,214.27 | |
| 2 | 货币资金 | 1,575.42 | |
| 3 | 应收账款 | 670.77 | |
| 4 | 预付款项 | 31.49 | |
| 5 | 其他应收款 | 208.53 | |
| 6 | 存货 | 306.13 | |
| 7 | 合同资产 | 23.18 | |
| 8 | 其他流动资产 | 398.75 | |
| 9 | 二、非流动资产合计 | 7,435.63 | |
| 10 | 长期股权投资 | 750.00 | |
| 11 | 固定资产 | 4,485.68 | |
| 12 | 在建工程 | 1,587.18 | |
| 13 | 无形资产 | 81.55 | |
| 14 | 开发支出 | 246.91 | |
| 15 | 其他非流动资产 | 284.31 | |
| 16 | 三、资产总计 | 10,649.90 | |
| 17 | 四、流动负债合计 | 1,618.98 | |
| 18 | 应付账款 | 954.91 | |



| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 备注 |
|----|--------------|----------|----|
| 19 | 合同负债 | 125.51 | |
| 20 | 应交税费 | 0.11 | |
| 21 | 其他应付款 | 538.35 | |
| 22 | 其他流动负债 | 0.10 | |
| 23 | 五、非流动负债合计 | - | |
| 24 | 六、负债总计 | 1,618.98 | |
| 25 | 七、净资产（所有者权益） | 9,030.92 | |

（一）主要资产分布情况及特点

1、存货

截至评估基准日，分质供水纳入评估范围的存货账面金额 306.13 万元，系分质供水建设安装过程中涉及的在途物资、原材料，产成品等，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 |
|----|------|--------|
| 1 | 在途物资 | 7.68 |
| 2 | 原材料 | 244.53 |
| 3 | 产成品 | 53.92 |
| | 合计 | 306.13 |

2、长期股权投资

截至评估基准日，分质供水纳入评估范围的长期股权投资账面金额 750.00 万元，系对外投资，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 公司名称 | 公司简称 | 成立日期 | 注册资本 | 持股比例（%） | 账面价值 | 备注 |
|----|--------------|--------|---------|----------|---------|--------|----|
| 1 | 重庆东部分质供水有限公司 | 东部分质供水 | 2022-03 | 300.00 | 50.00 | 150.00 | |
| 2 | 重庆渝升分质供水有限公司 | 渝升分质供水 | 2023-06 | 1,000.00 | 60.00 | 600.00 | |
| 3 | 湖南未来分质供水有限公司 | 未来分质供水 | 2024-01 | 500.00 | 70.00 | - | |
| | 合计 | | | | | 750.00 | |

东部分质供水已经进行简易注销公告，公告期为 2024 年 11 月 9 日至 2024 年 11 月 29 日，且于 2024 年 12 月 03 日完成注销登记。

渝升分质供水已经进行简易注销公告，公告期为 2024 年 11 月 9 日至 2024 年 11 月 29 日，且于 2024 年 12 月 13 日完成注销登记。

未来分质供水已经进行简易注销公告，公告期为 2024 年 10 月 29 日至 2024 年 11 月



18日，且于2024年11月25日完成注销登记。

3、固定资产

截至评估基准日，分质供水纳入评估范围的固定资产账面原值 4,775.41 万元，账面净值 4,485.68 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

| 固定资产类别 | 房屋构筑物 | 设备 | 合计 |
|--------|----------|----------|----------|
| 账面原值 | 3,280.62 | 1,494.79 | 4,775.41 |
| 账面净值 | 3,132.85 | 1,352.83 | 4,485.68 |

房屋构筑物主要系各地区供直饮水的泵房、管道沟槽等。

设备主要包括净水器、办公电子设备及车辆，分布在分质供水生产、经营、办公场所。

4、在建工程

截至评估基准日，分质供水在建工程账面价值 1,587.18 万元，主要系分质供水在建的管道沟槽、设备等项目。

(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，分质供水纳入本次评估范围的无形资产账面价值 81.55 万元，系分质供水生产经营用软件的摊余价值。

2、账面未记录的无形资产

分质供水申报的账面未记录的无形资产包括 10 项专利、7 项商标、5 项软件著作权、1 项域名。具体明细如下：

(1) 专利

| 序号 | 名称 | 专利号 | 申请日 | 专利类型 | 法律状态 |
|----|--------------------|------------------|------------|------|------|
| 1 | 一种水质自动调配方法、装置及存储介质 | ZL202310297497.7 | 2023-03-24 | 发明专利 | 授权 |
| 2 | 直饮水设备箱(二) | ZL202330440049.9 | 2023-07-13 | 外观设计 | 授权 |
| 3 | 开水机设备(二) | ZL202330141977.5 | 2023-03-23 | 外观设计 | 授权 |
| 4 | 开水机设备(一) | ZL202330141976.0 | 2023-03-23 | 外观设计 | 授权 |
| 5 | 售水机设备(二) | ZL202330133403.3 | 2023-03-20 | 外观设计 | 授权 |
| 6 | 售水机设备(一) | ZL202330133363.2 | 2023-03-20 | 外观设计 | 授权 |
| 7 | 管线机设备 | ZL202330133079.5 | 2023-03-20 | 外观设计 | 授权 |
| 8 | 直饮水设备箱(一) | ZL202330102339.2 | 2023-03-08 | 外观设计 | 授权 |



| 序号 | 名称 | 专利号 | 申请日 | 专利类型 | 法律状态 |
|----|---------------------------|------------------|------------|------|------|
| 9 | 一种管道直饮水系统循环回水管网的压力与流量补充装置 | ZL202221761541.2 | 2022-07-08 | 实用新型 | 授权 |
| 10 | 管道直饮水系统检测水回用装置 | ZL202221787805.1 | 2022-07-12 | 实用新型 | 授权 |

(2) 商标

| 序号 | 商标名称 | 国际分类 | 申请/注册号 | 申请日期 | 注册公告日期 | 商标状态 |
|----|------|-----------|----------|------------|------------|------|
| 1 | | 39 类 运输贮藏 | 70891527 | 2023-04-13 | 2024-01-21 | 已注册 |
| 2 | 致甄淳 | 11 类 灯具空调 | 66530318 | 2022-08-11 | 2023-02-07 | 已注册 |
| 3 | 致真纯 | 11 类 灯具空调 | 66548206 | 2022-08-11 | 2023-02-07 | 已注册 |
| 4 | 至珍淳 | 11 类 灯具空调 | 66539321 | 2022-08-11 | 2023-02-07 | 已注册 |
| 5 | 致珍淳 | 11 类 灯具空调 | 66554268 | 2022-08-11 | 2023-02-07 | 已注册 |
| 6 | 致臻淳 | 11 类 灯具空调 | 66534151 | 2022-08-11 | 2023-02-14 | 已注册 |
| 7 | 至珍纯 | 11 类 灯具空调 | 66542343 | 2022-08-11 | 2023-02-07 | 已注册 |

(3) 软件著作权

| 序号 | 软件名称 | 登记号 | 版本号 | 发布日期 | 登记批准日期 |
|----|-------------|---------------|------|------------|------------|
| 1 | 一种水质自动调配系统 | 2023SR0744444 | V1.0 | 2023-03-02 | 2023-06-28 |
| 2 | 一种管网回水控制系统 | 2023SR0744443 | V1.0 | 2023-02-03 | 2023-06-28 |
| 3 | 重庆分质供水管理云平台 | 2023SR0597243 | V1.0 | 2022-12-21 | 2023-06-08 |
| 4 | 购水超市管理系统 | 2023SR0597242 | V1.0 | 2022-01-20 | 2023-06-08 |
| 5 | 服务达人管理系统 | 2023SR0597241 | V1.0 | 2022-07-01 | 2023-06-08 |

(4) 域名

| 序号 | 网站名称 | 网址 | 域名 | 网站备案/许可证号 | 审核日期 | 公安备案 |
|----|------|------------------|--------------|------------------------|-----------|------------------------|
| 1 | 分质供水 | www.cqfzgsgs.com | cqfzgsgs.com | 渝 ICP 备 2021010198 号-1 | 2023-11-9 | 渝公网安备 50010302004875 号 |

(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各项资产及负债账面价值摘引自立信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所审计并出具的《改制财务审计报告》(信会师渝报字[2024]第 20735 号)及备考底稿。该报告主要内容如下:

- 1、审计机构名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
- 2、审计报告编号:信会师渝报字[2024]第 20735 号
- 3、审计报告出具日期:2024 年 12 月 25 日
- 4、审计报告结论:



重庆水务环境控股集团有限公司拟转让所持分质供水公司的股权至重庆水务股份有限公司，本次审计按照改制财务审计执行，改制财务审计的范围包括：审计截止日2024年10月31日的资产负债情况、2023年1月1日至2024年10月31日审计期间的企业盈利状况。经审计后的资产合计为10,649.90万元，负债合计为1,618.98万元，所有者权益合计为9,030.92万元。

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。

评估对象和评估范围与委托人委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和评估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。本次资产评估是在分质供水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，评估分质供水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，评估目的系为重庆水务环境集团拟转让所持有的分质供水股权，本次评估为该经济行为提供所涉及的分质供水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10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的实现日接近，以便评估结论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、产权权属依据，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、重庆水务环境控股集团有限公司关于研究重庆水务集团股份有限公司收购分质供水股权相关事宜专题会议纪要（2024-229）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国公司法》；
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，财政部令第 97 号修订）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令 第 91 号、2020 年国务院令 第 732 号修订）；
- 7、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2002 年国务院令 第 378 号、2019 年国务院令 第 709 号修订）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委 2005 年第 12 号）；
- 10、《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）；
- 11、《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）；
- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部第 14 号令）；
- 13、《关于企业国有产权转让有关问题的通知》（国资发产权[2004]268 号）；
- 14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 15、《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委财政部第 3 号令）；
- 16、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资[2007]20 号）；
- 17、《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）；
- 18、《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）；
- 19、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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 12、《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
- 13、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 16、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 17、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 18、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
- 19、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 20、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 21、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和公司章程；
- 3、被评估单位提供的车辆行驶证、专利证书、商标证书、软件著作权登记证书；
- 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、房屋构筑物的取价依据

（1）重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发〈重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法〉的通知》；



- (2) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;
- (3) 重庆建设工程造价信息网公布的价格信息;
- (4) 评估基准日贷款市场报价利率 LPR;
- (5) 评估人员现场查勘获得的资料;
- (6) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料。

2、设备的取价依据

- (1) 机械工业出版社出版的《2024 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) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准;
- (4) 评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息;
- (5) 评估人员收集的其他价格资料。

3、收益法取价依据

- (1) 被评估单位历史财务资料、审计报告和相关调查资料;
- (2) 被评估单位提供的 2024 年 11-12 月及以后年度的盈利预测资料;
- (3) 评估人员调查获取的市场相关信息;
- (4) 中国人民银行公布的存贷款利率;
- (5) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;
- (6) 同花顺 iFinD 资讯金融终端查询数据;
- (7) 相关税收法规及税率;
- (8) 评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料。

(六) 其他参考资料

- 1、被评估单位评估基准日资产负债申报明细表;
- 2、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;
- 3、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

分质供水主营业务系现制现售饮用水，所属于自来水生产与供应业，受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与分质供水类似的可比上市公司和交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，故无法采用市场法进行评估。由于分质供水具有可预测



的盈利水平，未来预期收益能合理预测，获得预期收益所承担的风险可以预测，故可采用收益法进行评估。由于分质供水资产清册较易取得，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，评估人员对分质供水股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）评估方法简介

● 资产基础法

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估价值 - Σ 各项负债评估价值

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

货币资金系银行存款。

对银行存款，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，并以清查核实后的金额确定为评估价值。

（2）应收款项

被评估单位应收款项主要为应收账款、预付款项、其他应收款和合同资产。

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确定评估价值。

（3）存货

纳入本次评估范围的存货主要为在途物资、原材料、产成品。

评估人员对存货的数量、品质和账面价值进行核查验证。评估人员通过实施现场盘点、访谈、核对等核查验证程序，查明存货是否可以正常使用或销售，是否存在影响销售的情形，是否存在盘盈、盘亏等账实不符的情况，关注存货的品质状况和库龄长短。

分质供水的存货堆放在重庆海尔家电销售有限公司销售分公司仓库，由于重庆海尔家



电销售有限公司销售分公司仓库较大且统一堆放货物，评估人员盘点时无法区分分质供水和其他经销商产品，本次评估采用替代程序，通过发函的方式确认评估基准日账面数据的准确性，故本次以审定的账面价值为评估价值。

(4) 其他流动资产

被评估单位其他流动资产主要反映待抵扣的进项税和所得税的情况。

评估人员查阅了纳税申报表及税金缴款书等资料，抽查了相关的入账依据及期后缴款情况，证实其他流动资产余额反映真实、准确。评估人员以审定后的金额确定为评估价值。

2、长期股权投资

金额单位：人民币万元

| 序号 | 公司名称 | 公司简称 | 成立日期 | 注册资本 | 持股比例(%) | 账面价值 | 备注 |
|----|--------------|--------|---------|----------|---------|--------|----|
| 1 | 重庆东部分质供水有限公司 | 东部分质供水 | 2022-03 | 300.00 | 50.00 | 150.00 | |
| 2 | 重庆渝升分质供水有限公司 | 渝升分质供水 | 2023-06 | 1,000.00 | 60.00 | 600.00 | |
| 3 | 湖南未来分质供水有限公司 | 未来分质供水 | 2024-01 | 500.00 | 70.00 | - | |
| | 合计 | | | | | 750.00 | |

截至评估报告日，因东部分质供水、渝升分质供水、未来分质供水因已注销清算完毕，本次以分质供水实际分配的财产权益得出评估价值。

3、固定资产-构筑物、管道沟槽

评估人员对委估的泵房、供水管网等采用重置成本法评估。重置成本法即按待估构筑物、管道沟槽的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本和税费计算重置全价，再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估价值。

评估价值=重置单价×工程量×成新率

(1) 重置单价

重置单价=建安工程造价+前期工程费用+其他工程费用+资金成本+税费

(2) 成新率

确定成新率应考虑可能影响资产贬值的因素，即实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值因素，合理确定各项贬值。

实体性贬值，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损



失。

4、固定资产-设备

评估人员根据本次评估目的，结合委估设备的实际情况，评估人员采用重置成本法和市场法进行评估。

(1) 重置成本法

重置成本法即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费、设备基础费、资金成本及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估价值。

评估价值=重置成本×综合成新率

①重置成本

机器设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费

对于车辆，运输车辆重置全价=车辆购价+购置附加税+牌照手续费+其他费用

对于电子办公设备，评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此设备重置成本=设备购价

②成新率

评估人员了解设备的购置、使用、维护等情况，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。

(2) 市场法

对于已停产停售的车辆采用市场法进行评估。

设备评估价值计算公式如下评估价值计算公式为：

车辆采用市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似交易车辆进行比较，对这些类似交易车辆的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价值的方法。

市场法的具体思路是在充分搜集类似车辆交易实例的基础上，进一步选取与委估车辆具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似车辆作为参照物，再根据评估对象与参照物经比较分析后的差异情况进行交易日期修正、交易条件修正、车辆年限修正、车辆



行驶里程修正、车辆状况修正等，得出委估车辆的市场价值。市场法评估计算式为：

委估车辆评估价值=可比实例价格×100/时间因素×100/交易条件×100/变速器形式×100/车辆外观×100/车内装潢×100/已使用年限(月)×100/行驶里程(KM)×100/车架、底盘×100/使用方式×100/噪音、振动×100/事故情况

①选取参照物

选取市场中同类或类似车辆的近期交易实例作为参照物。

②确定比较因素

根据车辆价值形成的特点，选择对车辆价值形成影响较大的因素作为对比指标，在参照物与委估车辆之间进行比较。

③确定调整因素，进行差异调整

在参照物与评估对象之间选定对比指标，并将两者的差异量化，再以参照物的成交价格作为评定估算评估对象的价值基础，在此基础上将已经量化的对比指标差异进行调整，得出以每个参照物为基础的评估对象的初步评估结果。

④综合分析确定评估结果

对初步评估结果进行综合分析，以确定最终的评估价值。

5、在建工程

对于非 BOT 项目，评估人员对在建工程账面金额进行核实，查询相关明细账、入账凭证等相关资料，了解账面记录的明细构成，对相关费用的合理性进行分析，了解工程进度情况，与相关人员进行访谈，按照审定后的账面价值确认为评估价值。

本次对在建工程中的 BOT 项目，采用税前自由现金流折现方法对此进行评估。其基本思路是通过估算该项目所创造的税前经营性自由现金流量并选用适当的折现率计算出价值。

BOT 项目价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+r)^t} \text{ 一期初资本投入}$$

其中：P 为整体价值

Ft 为第 t 年的自由现金流量

n 为年期

r 为折现率



6、无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估价值。

对于账面未记录的 7 项商标和 5 项软件著作权。评估人员收集相关权利证书，了解其使用情况及与受益产品之间的关系，由于被评估单位的账面未记录资产对收益影响较小，本次评估人员采用成本法进行评估。

评估价值=（直接成本+间接成本+相关税费+合理利润）×成新率

对于已形成无形资产或正在开发的专利及专有技术，由于其应用于净水设备研发项目，在目前市场上难以找到与评估对象类似的可比交易案例，故评估人员无法采用市场法进行评估；其重置成本仅能反映其投入的成本，不足以体现其价值，故不适宜采用成本法进行评估；根据了解的情况，评估对象能够在运用于相关产品为企业带来经济利益，故评估人员结合相关产品的市场情况，对无形资产及开发支出为企业带来的经济利益进行合理分析，选择采用收益法进行评估。

具体计算公式：

$$\text{无形资产价值} = \sum_{t=1}^N \text{销售收入} \times \text{提成率} \times (1+i)^{-t}$$

式中：i—折现率；

N—技术经济寿命

t—年期

对于 1 项域名，评估人员采用成本法进行评估；由于该部分无形资产的相关费用可以通过查询及市场调查获取，其重置成本容易确定，故评估人员采用成本法进行评估，即：

域名评估价值=域名商业价值+域名注册年费×有效期限

7、开发支出

开发支出主要系净水设备研发项目，其和无形资产中专利、专有技术运用于同类型产品中，是一个不可分割的整体。对于开发支出的核实，评估人员通过了解正在开发无形资产的名称、种类，收集相关的项目任务书，查阅相关的入账依据进行核实并抽查发生时的原始凭证，以证实账面余额的真实性和准确性。开发支出的评估价值本次在无形资产中统一评估。

8、其他非流动资产



其他非流动资产主要系分质供水预付的设备款。

对于其他非流动资产，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确定评估价值。

9、负债的评估

负债主要包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和其他流动负债等。

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后被评估单位实际需要承担的金额确定评估价值。与具体资产项目有关联的负债，评估人员同时考虑相关资产的评估结果对实际需承担负债金额的影响后确定评估价值，避免评估计算时有重复或遗漏。

●收益法

收益法，是从收益的角度出发，将被评估单位作为一个整体，根据预期收益折现求得股东全部权益于评估基准日的价值。其估算模型常采用分段法将持续经营企业的收益预测分为前段和后段，对于前段企业的预期收益采取逐年预测，折现累加的方法；而对于后段企业的预期收益则针对企业的具体情况假设它按某一规律变化，并按企业收益变化规律，对企业后段预期收益进行还原及折现处理。将企业前后两段预期收益的现值加在一起便构成了整体企业的收益现值。同时，对企业的溢余资产、非经营性资产（负债）价值进行分析后对企业价值进行调整。未来收益折现法通常有两种测算模型，即企业自由现金流模型和股权自由现金流模型。结合本次评估目的和被评估企业经营特点，本次评估选用企业自由现金流模型进行测算。基本模型如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产（负债）价值+长期股权投资价值-付息债务价值

1、收益期限

本次评估采用分段法对被评估单位的企业自由现金流量进行预测，即将企业自由现金流分为明确预测期的现金流和明确预测期之后的现金流。由于没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境可能影响企业永续经营，且企业有能力持续拥有或取得永续经营所需的资源或资产并获得收益。故本次评估将收益期设定为无限年期，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等的稳定情况确定明确预测期。



2、经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产及负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P 为评估基准日企业经营性资产价值

F_t 为第 t 年预期的企业自由现金流量

F_n 为永续期预期的企业自由现金流量

t 为预测期

r 为折现率

3、企业自由现金流量

企业自由现金流量 (F_t) = 净利润 + 折旧及摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 营运资金增加额

净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 所得税费用

4、折现率

根据收益额与折现率匹配的原则，采用加权平均资本成本（WACC 模型），WACC 计算模型如下：

$$\text{折现率} = E / (D + E) \times R_e + D / (D + E) \times (1 - T) \times R_d$$

其中： R_e 表示股权期望报酬率

R_d 表示债权期望报酬率

E 表示股权价值

D 表示债权价值

T 表示所得税税率

其中：股权期望报酬率 R_e 按国际通行的权益资本成本定价模型（CAPM）确定。

股权期望报酬率 R_e = 无风险利率 + 股权系统性风险调整系数 × 市场风险溢价 + 特定风险报酬率

$$\text{即：} R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \epsilon$$

其中： R_f ：无风险利率

β ：股权系统性风险调整系数

$R_m - R_f$ ：市场风险溢价



ε : 特定风险报酬率

5、溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，按照成本法评估结果确定。

6、非经营性资产（负债）价值

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。非经营性资产（负债）价值按照成本法评估结果确定。

7、长期股权投资价值

截至评估报告日，因东部分质供水、渝升分质供水、未来分质供水因已注销清算完毕，本次以分质供水实际分配的财产权益得出评估价值。

8、付息债务价值

截至评估基准日，分质供水无付息债务。

（四）评估结论确定的方法

本次评估目的系为重庆水务环境集团拟转让所持分质供水股权，本次评估为该经济行为提供所涉及的分质供水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、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，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及其衍生方法的适用性，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。

（四）预期经营假设

1、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，按照现有生产经营模式、结算模式、经营政策持续经营；被评估单位的核心管理人员和核心客户资源在未来经营期内相对稳定，不会出现影响企业发展和收益实现的重大变动事项。

2、本次评估假设分质供水 3,396.00 万元的投资能规划如期实现，2025 年直饮水和



热水业务能够全面运行。

3、本次评估假设新增 BOT 项目结束后有新增项目弥补到期合同，以保证公司经营规模保持不变。

4、假设预测年限内不会遇到重大的销售回款问题。

5、未来生产经营稳定，采选成本趋势和历史数据保持一致。

6、评估对象在未来经营期所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化。

7、被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

8、假设未来预测年度现金流在年度内均匀产生。

9、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

（一）资产基础法

截至评估基准日 2024 年 10 月 31 日，本次评估结论如下：

资产总额账面价值 10,649.90 万元，评估价值 12,172.88 万元，评估增值 1,522.98 万元，增值率为 14.3%。

负债总额账面价值 1,618.98 万元，评估价值 1,618.98 万元，无评估增减值。

所有者权益账面价值 9,030.92 万元，评估价值 10,553.90 万元，评估增值 1,522.98 万元，增值率为 16.86%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表



评估基准日：2021年10月31日

被评估单位：重庆分质供水有限公司

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 | 3,211.27 | 3,211.27 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 非流动资产 | 7,435.63 | 8,958.61 | 1,522.98 | 20.48 |
| 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 | 750.00 | 751.51 | 1.51 | 0.61 |
| 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 | 4,485.68 | 4,456.21 | -29.47 | -0.66 |
| 11 | 在建工程 | 1,587.18 | 2,972.31 | 1,385.13 | 87.27 |
| 12 | 生产性生物资产 | | | | |
| 13 | 油气资产 | | | | |
| 14 | 使用权资产 | | | | |
| 15 | 无形资产 | 81.55 | 491.21 | 409.66 | 502.38 |
| 16 | 开发支出 | 246.91 | - | -246.91 | -100.00 |
| 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 | 281.31 | 281.31 | - | - |
| 21 | 资产总计 | 10,649.90 | 12,172.88 | 1,522.98 | 14.30 |
| 22 | 流动负债 | 1,618.98 | 1,618.98 | - | - |
| 23 | 非流动负债 | - | - | - | - |
| 24 | 负债合计 | 1,618.98 | 1,618.98 | - | - |
| 25 | 净资产（所有者权益） | 9,030.92 | 10,553.90 | 1,522.98 | 16.86 |

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估增值的原因如下：

在建工程账面价值1,587.18万元，评估价值2,972.31万元，评估增值1,385.13万元，增值率为87.27%。在建工程的账面价值仅包含在建项目的资产组价值与其成本，评估



价值反应的是预期收益折现的价值，故形成增值。

（二）收益法

收益法，是从收益的角度出发，根据其历史经营业绩及未来发展规划，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得股东全部权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，分质供水股东全部权益采用收益法评估的结果为 10,610.00 万元。

（三）评估结论的分析与确定

此次评估，资产基础法的评估结论为 10,553.90 万元，收益法的评估结论为 10,610.00 万元，两种方法相差 56.10 万元，差异率为0.53%。

采用资产基础法得出的评估结论，反映为企业各单项资产价值累加并扣除负债后的净额，各项资产的价值为评估基准日在公开市场上重新取得的成本价值，在市场上较易得到验证，未来不确定因素较少，评估结论比较容易被交易双方所接受。采用收益法得出的评估结论受未来经济环境、管理者经营能力等多种变动因素的综合影响存在不可控制风险，且评估结果受预测技术的固有瑕疵及评估师专业判断的影响而存在误差。因此，与资产基础法的评估结论相比，收益法评估结论的不确定性较大。因此，评估师认为，本次评估选用资产基础法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的，故本次评估，评估人员认为资产基础法评估的股东权益价值较为合适。

经评估人员综合评定估算，重庆分质供水有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 10 月 31 日的市场价值为 10,553.90 万元（大写：人民币壹亿零伍佰伍拾叁万玖仟元整）。

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论失效的相关法律责任。

5、存货特别事项

分质供水的存货堆放在重庆海尔家电销售有限公司销售分公司仓库，由于重庆海尔家电销售有限公司销售分公司仓库较大且统一堆放货物，评估人员盘点时无法区分分质供水和其他经销商产品，本次评估采用替代程序，通过发函的方式确认评估基准日账面数据的准确性，本次以审定的账面价值为评估价值，特提请报告使用人注意。

6、长期股权投资特别事项

(1) 纳入本次评估范围的长期股权投资单位东部分质供水已经进行简易注销公告，公告期为2024年11月9日至2024年11月29日，据分质供水和重庆水资源产业股份有限公司签订的《重庆东部分质供水有限公司注销清算资产负债分配协议》，清算基准日为2024年11月30日，分质供水应分配151.55万元。实际分配金额为151.57万元，已全部清算分配完毕。本次已151.57万元作为东部分质供水的评估价值。

(2) 纳入本次评估范围的长期股权投资单位渝升分质供水已经进行简易注销公告，公告期为2024年11月9日至2024年11月29日，根据分质供水与运升环保科技(重庆)有限公司签订的《关于重庆渝升分质供水有限公司注销清算债权债务及资产分配协议》，清算基准日为2024年11月30日，双方按照各自持股比例分配渝升分质供水截止清算基准日的股东全部权益。分质供水已收到渝升分质供水归还资本金539.06万元，并把应收账款29.69万元，长期应收款6.50万元，固定资产31.00万元，应付账款3.28万元，合计602.96万元挂入分质供水账目。本次已602.96万元作为渝升分质供水的评估价值。

(3) 纳入本次评估范围的长期股权投资单位未来分质供水已经进行简易注销公告，



公告期为2024年10月29日至2024年11月18日,分质供水对未来分质供水实际出资额为零,且未来分质供水尚未建账,经分析后本次对未来分质供水评估为零。

7、管道沟槽特别事项

2024年11月13日,评估人员到现场沿委估管线走向对委估管线进行勘察和清点,了解和掌握管线具体走向、管线的穿越地点、管线沿途的地形地貌及管线施工等情况。由于纳入本次评估范围的供水管网属隐蔽工程,其管网的长度由被评估单位申报确认,受专业限制,评估人员未对其进行专业测量。评估人员采用替代程序,通过向分质供水收集和查看相关管道竣工图或者施工图等相关资料证实其合理性,特提请报告使用人关注。

8、针对分质供水期后补提暂估工程项目成本以及结转已达到预定可使用状态的BOT项目,分质供水根据自查发现评估基准日前存在部分在建工程已进入试运行阶段,由于工程项目结算仍在办理中,因此无法暂估完整的工程成本。分质供水已于2024年11月30日,会计凭证记0200号调整将已达到预定可使用状态的BOT项目转入无形资产,涉及金额2,939.19万元,会计凭证记0139号补提BOT项目暂估工程成本金额1,475.11万元。本次评估测算已于资本性支出中考虑该部分项目期后暂估工程成本对评估结果的影响,特提请报告使用人关注。

9、截至评估报告日,在建工程中2024-学校-重庆城市职业学院(荣昌校区)(BOT)还未签订相应的合同,实际已经开始收取直饮水费,本次评估以企业申报的人数,水费单价等来确认相关的收入,特提醒报告使用人关注。

10、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。

11、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。

12、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。

上述有关事项,可能会对评估价值产生影响,评估人员特提请委托人及有关报告使用人关注,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、资产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、评估报告结论的使用有效期

本报告评估结论经国有资产监督管理机构备案或核准后，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结论作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2024 年 12 月 26 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

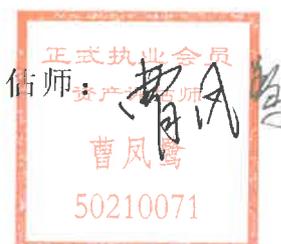


中国*重庆

资产评估师：



资产评估师：



二〇二五年一月三日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年10月31日

被评估单位：重庆分质供水有限公司

表1

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 | 3,214.27 | 3,214.27 | 0.00 | 0.00 |
| 2 非流动资产 | 7,435.63 | 8,958.61 | 1,522.98 | 20.48 |
| 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 | 750.00 | 754.54 | 4.54 | 0.61 |
| 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 | 4,485.68 | 4,456.21 | -29.47 | -0.66 |
| 11 在建工程 | 1,587.18 | 2,972.31 | 1,385.13 | 87.27 |
| 12 生产性生物资产 | | | | |
| 13 油气资产 | | | | |
| 14 使用权资产 | | | | |
| 15 无形资产 | 81.55 | 491.24 | 409.69 | 502.38 |
| 16 开发支出 | 246.91 | - | -246.91 | -100.00 |
| 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 | 284.31 | 284.31 | - | - |
| 21 资产总计 | 10,649.90 | 12,172.88 | 1,522.98 | 14.30 |
| 22 流动负债 | 1,618.98 | 1,618.98 | - | - |
| 23 非流动负债 | | | | |
| 24 负债合计 | 1,618.98 | 1,618.98 | - | - |
| 25 净资产（所有者权益） | 9,030.92 | 10,553.90 | 1,522.98 | 16.86 |

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





CHONGQING HUAKANG ASSET & LAND & REAL ESTATE VALUATION CO.,LTD.

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

地址:重庆市渝北区财富大道一号重庆财富
金融中心38层

邮编:401121

电话:023-63870921

传真:023-63637758

网址:<http://www.kh-cpas.com.cn>

电子邮件:kh@kh-cpas.com.cn

ADD:38F,Chongqing Fortune Financial Center
NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing
P. C. 401121

TEL:023-63870921

FAX:023-63637758

Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>

E-Mail: kh@kh-cpas.com.cn