



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式  
转让股权涉及巩义市水务有限公司 90% 股权价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2023）第 A205 号

（共 3 册，第 1 册）

二零二四年四月二十六日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202 邮编：100036  
电话：（010）51716863

# 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	13
一、    绪言.....	13
二、    委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 14	14
三、    评估目的.....	22
四、    评估对象和评估范围.....	23
五、    价值类型.....	35
六、    评估基准日.....	36
七、    评估依据.....	36
八、    评估方法.....	43
九、    评估程序实施过程和情况.....	60
十、    评估假设.....	62
十一、   评估结论.....	66
十二、   特别事项说明.....	70
十三、   资产评估报告使用限制说明.....	86
十四、   资产评估报告日.....	87
资产评估报告附件 .....	89

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南水务投资股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、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。

七、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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

## 云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式 转让股权涉及巩义市水务有限公司 90%股权价值

### 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南水务投资股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式转让股权事宜涉及的巩义市水务有限公司 90%股权在 2023 年 5 月 31 日市场价值进行了评估。

#### 一、评估目的

评估目的是为云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式转让股权事宜涉及的巩义市水务有限公司 90%股权提供价值参考依据。

#### 二、评估对象和评估范围

评估对象是巩义市水务有限公司 90%股权价值，评估范围是巩义市水务有限公司申报经审计的全部资产和负债。

#### 三、价值类型：市场价值。

#### 四、评估基准日：2023 年 5 月 31 日。

#### 五、评估方法：资产基础法、收益法。

#### 六、评估结论

经综合分析最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

巩义市水务有限公司所有者权益账面价值 1,130.54 万元，评估

价值为 **7,486.00 万元**（大写：**柒仟肆佰捌拾陆万元正**），评估增值 **6,355.46 万元**，增值率 **562.16%**。

云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式转让股权涉及巩义市水务有限公司 90%股权评估价值，即  $7,486.00 \times 90\% = 6,737.40$  万元（大写：陆仟柒佰叁拾柒万肆仟元正）。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 七、评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2023 年 5 月 31 日起一年内有效。

## 八、特别事项说明

### 1. 被评估单位未取得巩义市城乡供水特许经营权。

截止评估基准日，巩义市水务有限公司未能获取巩义市城乡供水特许经营权，但企业实际实施业务为政府供水公共事业，本次评估基于《基础设施和公用事业特许经营管理办法》文件精神，结合本次评估目的及经济行为背景情况，评估基于企业能获得特许经营权且在特许期限内持续运营假设条件下对企业价值进行评定估算。特许经营权期限以 30 年扣除自股权收购时点至基准日时点实际运营期进行确定。提请报告使用者关注该特许事项对评估结论可能产生的影响。

### 2. 常庄泵站北经适房项目涉及土地增值税清算事项

常庄泵站北经济适用房是根据巩义市房改领导小组办公室《关于巩义市水务有限公司调整集资建经济适用住房方案的批复》（巩房改办字〔2010〕2号），以及巩义市发展和改革委员会《关于巩义市水务有限公司建设经济适用房项目的批复》（巩发改〔2011〕7号）文件精神，由职工集资建设，该项目以巩义水务名义立项，该经济适用房占用的土地使用权部分已分割到户。经济适用房建设项目不在巩义水务的财务核算范围内。2022年3月21日，巩义水务接到税务部门通知要求对该项目开展土地增值税清算，2023年6月8日，河南上溪地税务师事务所有限公司出具“豫上溪地清算字【2023】第0608号”土地增值税清算税款清算报告。报告审核结论：巩义市水务有限公司经济适用房项目至清算基准日应缴土地增值税0.00元，已预缴土增税10.63万元，应退土地增值税10.63万元；截止评估基准日，巩义市水务有限公司已将清算报告及相关项目资料报送税局审批。

期后，依据《“巩义市水务有限公司经济适用房”项目土地增值税清算审核说明》，以2023年10月18日为清算基准日，经税务机关审核，截止清算日，应缴纳土地增值税税额138.48万元，已交土地增值税税额2.87万元，应补土地增值税税额135.61万元，该项目综合税负率为6.39%。另外，项目应缴纳营业税108.34万元，城建税7.58万元，教育费附加3.25万元，地方教育费附加2.17万元，合计121.35万元。与企业自行申报存在差异，企业已缴纳营业税金及



附加 119.08 万元，营业税 28.72 万元，城建税 2.01 万元，教育费附加 0.86 万元，教育费附加 0.57 万元，合计 151.24 万元。

截至报告出具日，上述事项尚未取得税局的缴税通知，另外，经委托方介绍，股权转让方与政府收购方对该问题已经达成初步共识，相关款项在股权转让完成后，由标的公司承担，且在协议中会作特别事项安排。本次评估未考虑该事项对评估结论产生的影响，提请报告使用者关注。

3. 巩义市水务有限公司供水设施配有三座水厂，其中两座地表水与地下水混合水厂（坞罗水厂、南山口水厂），一座地下水水厂（烈姜沟水厂），三座水厂设计供水能力共计 8.5 万 m<sup>3</sup>/日。截止评估基准日，巩义市水务有限公司只取得烈姜沟水厂取水许可证，许可证信息如下：

取水许可证编号	A410181G2021-0513
取水单位名称	巩义市水务有限公司
取水地址	河南省郑州市巩义市河洛镇石板沟村黄河右岸滩区
水源类型	地下水
取水用途	制水供水
取水类型	基础设施或公共事业
年取水量	200 万立方米
有效期限	自 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

依据《巩义市水利局催告书》（巩水催告字[2023]第 1 号），巩义水务因无证取水于 2021 年 12 月被行政处罚 6.00 万元整，限 2023 年 7 月 30 日前履行义务。本次评估结论未考虑上述行政处罚事项对评估结论的影响。



本次评估考虑巩义市水务有限公司从事城市供水公共事业，预测期取水点及取水量预测未考虑无证因素影响，也未考虑因无证取水可能涉及的行政处罚对评估结论的影响。

4. 巩义市水务有限公司烈姜沟水厂因取水量超出了取水许可证(A410181G2021-0513)以及《巩义河务局关于下达 2021 年黄河滩区地下水用水计划的函》(巩黄水政便〔2021〕2 号)批复的 200 万立方米的取水指标，违反《黄河水量调度条例》，且近几年（2019 年至 2022 年）多次被河务局处以警告及 10 万元罚款处罚。综上，本次评估收益预测取水量涉及的烈姜沟水厂取水量基于取水许可证 200 万立方米预测，超出部分考虑外购方式取得，提请报告使用者关注。

5. 2014 年 3 月，巩义市水务有限公司与河南利伟生物药业股份有限公司及巩义市中天化工有限公司三方经协商达成合作协议，共同组建生物柴油生产线项目，并成立河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司运作此项目，其中，河南利伟生物药业股份有限公司以合作企业所需的土地、厂房、宿办房、原材料仓库、成品仓库、锅炉、变压器等基础设施占股份 30%；巩义市中天化工有限公司提供成熟的生产技术、生产工艺占股份 30%；巩义市水务有限公司以现金出资总额 400.00 万元，以购买生产所需设备占股份 40%。项目盈余、亏损按照各自的出资比例及分红办法进行分配、负担。2015 年 6 月，河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司登记设立，统一社会信用代码：91410825349412593L。分公司

对外显示为河南利伟生物药业股份有限公司全资项目，但实际为三方投资。根据《中华人民共和国公司法》及《民法典》，分公司不具备法人资格，其民事责任由总公司承担。本次评估未考虑巩义市水务有限公司该项投资潜在法律风险对评估结论的影响。

根据巩义市水务有限公司与河南利伟生物药业股份有限公司及巩义市中天化工有限公司签订生物柴油生产线合作项目《协议书》，合伙期限内，三方出资资产为共有财产，三方以出资比例对项目公司债务承担连带责任。

根据李铁丁与云南水务投资股份有限公司签订《股权转让协议》，协议约定“巩义水务生物柴油生产线项目相关资产已纳入收购作价范围，因此，转让方应负责使目标公司在 2017 年 3 月 1 日之前将生物柴油生产线项目相关的资产和负债以符合法律法规和会计准则的方式入账，并完成资产移交手续，因生物柴油生产线项目相关资产和负债而发生的全部税款和费用以及其他一切支出均由转让方承担，受让方及目标公司无需另行承担任何转让价款及相关税费”，截止评估基准日，上述资产权属未转移至标的公司名下。提请报告使用者关注。

6. 巩义水务在生物柴油生产线项目中投入生产设备依附于河南利伟生物药业股份有限公司土地及厂房。项目建成后，在 2015 年试运营期间即停工闲置，因设备长期占用河南利伟生物药业股份有限公司土地及厂房，河南利伟生物药业股份有限公司有要求支付期间场地占用费意向，但截止评估基准日，双方未有明确的沟通结果。

本次评估，资产评估专业人员未能进入河南利伟生物药业股份公司黄河新能源分公司厂区内对实物资产进行清查核实，该合作项目也未见独立财务核算信息，其他非流动资产-“应收河南利伟生物药业股份公司黄河新能源分公司投资款”清查核实受限。

本次股权转让，根据经济行为文件，收购意向方为巩义市人民政府。从政府资产处置至资产回购链条来看，标的公司对该项目投资以原始账面值转让给政府方，未对评估结论产生重大影响；经委托方介绍，股权转让方与政府收购方对该问题已经达成初步共识，在最终并购协议中对该项投资按原始投资额进行回购，且在协议中会作特别事项安排。

综上，本次评估资产评估专业人员查阅了项目投资相关投资决议、合作协议书、付款凭证、企业关于项目后续实施的请示说明及项目前期现场照片等资料，基于基准日时点对合作项目资产权属不清晰，项目合作股东间潜在纠纷未解决事项等客观事实，评估以核实后账面值确认是最佳选择，对委托方对外投资不造成资产流失，且对评估结论不产生重大影响。提请报告使用者关注。

7. 2023 年 6 月，巩义市万通水暖电工程安装有限公司（原告）诉巩义市水务有限公司（被告）逾期支付工程款，具体情况如下：2017 年 1 月份，原告为被告坞罗水厂、烈姜沟水厂等进行供水管网、设施抢修，经双方核算费用共计 6.91 万元。2017 年 3 月，原告为被告支付工程转水费 1.60 万元。2017 年 11 月份，原告为被告进行杜甫西路工商新村处封停自备井给水管道安装，经双方确认，工

程总价为 3.83 万元，原告为被告果品市场自备井封停围堵工程总价款为 2.30 万元，巩义中学处封停自备井给水管道安装工程总价为 2.37 万元。2018 年 1 月，原告为被告南苑小区、广东巷等进行管网安装工程，经双方核算，工程总价款 70.20 万元。以上工程总价款为 87.21 万元，该款经原告多次催要，被告推脱未付。

经巩义市人民法院认定，根据万通公司提交的维修费用清单、结算单，确认万通公司为巩义水务公司施工的工程价款共计 85.61 万元。情况说明显示园林管道工程费用 1.60 万元以水费形式入账，该费用实际系管道施工费用，应当予以认定。综上，万通公司的工程价款共计 87.21 万元。因巩义水务公司逾期支付工程款，应当承担相应的违约责任。

依据（2023）豫 0181 民初字 3889 号《河南省巩义市人民法院民事判决书》，判决如下：被告巩义市水务有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告巩义市万通水暖电工程安装有限公司工程款 87.21 万元及逾期付款利息（自 2018 年 1 月 30 日起至实际付款之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）。

2023 年 9 月，双方签订《和解协议书》，约定巩义水务于 2023 年 12 月 31 日前向万通公司支付工程款 82.00 万元，原裁判文书不再作为执行依据，万通公司自愿放弃依据该等裁判文书向人民法院申请强制执行的权利。截至 2023 年 12 月 31 日，已支付 61.00 万元，尚余 21.00 万元未支付。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者关注。

8. 2023 年 9 月，巩义水务收到山东云水建设工程有限公司发来的律师函，称“巩义水务与云水公司于 2021 年 3 月 25 日签订《产品购销合同》，约定云水公司为巩义水务提供智能决策系统软件 v1.0（应收系统、计量系统、客服热线系统）”。合同签订后，云水公司为巩义水务交付了上述决策系统，且已完成项目验收，但巩义水务未能按照约定履行足额付款义务，截止律师函作出之日，尚欠 70.00 万元。”针对该事项，被评估单位尚未提供相应的软件采购合同及项目验收记录。本次评估未考虑该事项对评估结论产生的影响，提请报告使用者关注。

9. 2017 年 12 月，巩义市水务有限公司以人民币认缴出资设立子公司巩义市万源供水管道安装服务有限公司，认缴出资额 1,000.00 万元人民币，占注册资本的 100%，于 2047 年 12 月 18 日前缴足。截止报告出具日，巩义市万源供水管道安装服务有限公司注册资本实缴为零，提请报告使用者关注。

10. 2023 年 8 月 24 日，云南水务、巩义市城管局、巩义市财政局、盛源水务公司等多方代表共同参与“市政府收购巩义水务监管工作组进驻工作会议”，明确了《巩义市水务有限公司过渡期管理方案》、《市政府监管工作组过渡期管理巩义水务议事规则》、《市政府监管工作组工作分工》等重要议题，市政府监管工作组于同月 26 日正式接管巩义水务的运营工作，提请报告使用者关注。

11. 此次评估已考虑评估基准日至评估报告日之间 LPR 变动对评估结论的影响，假设资产评估报告日后，LPR 利率变动不对其收益期经营状况产生重大影响，提请报告使用者关注。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。



# 云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式 转让股权涉及巩义市水务有限 90%股权价值

## 资产评估报告正文

北京亚超评报字（2023）第 A205 号

### 一、绪言

云南水务投资股份有限公司：

北京亚超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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式转让股权事宜涉及的巩义市水务有限公司 90%股权在 2023 年 5 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：



## 二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### (一) 委托人概况

企业名称：云南水务投资股份有限公司；

统一社会信用代码：915301005772605877；

证券代码：HK6839；

类型：股份有限公司(上市、国有控股)；

住所：云南省昆明市高新技术开发区海源北路 2089 号云南水务；

法定代表人：梅伟；

注册资本：119,321.3457 万元；

成立日期：2011 年 06 月 21 日；

营业期限：2011 年 06 月 21 日至无固定期限；

经营范围：城市供水、污水处理、中水回用以及水务固体废物处理环境治理项目的投资及对所投资项目进行管理；环境治理技术咨询；环保设备的销售（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）。

### (二) 被评估单位概况

#### 1. 营业执照登记情况

企业名称：巩义市水务有限公司

统一社会信用代码：91410181798231173F；

类型：其他有限责任公司；

住所：巩义市新华路 1 号；

法定代表人：王祥庆；

注册资本：1,001.50 万元；

成立日期：2007 年 01 月 30 日；

营业期限：2007 年 01 月 30 日至无固定期限；

经营范围：水的生产、销售；给排水工程勘察设计、安装施工、维修；水表的销售、修校、鉴定；给排水管件、材料、水表经销；房屋租赁；纯净水生产、销售。

## 2. 生产经营相关证照、备案证明

(1) 自来水特许经营权证：无；

(2) 取水许可证

取水许可证编号	A410181G2021-0513
取水单位名称	巩义市水务有限公司
取水地址	河南省郑州市巩义市河洛镇石板沟村黄河右岸滩区
水源类型	地下水
取水用途	制水供水
取水类型	基础设施或公共事业
年取水量	200 万立方米
有效期限	自 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

(3) 排污许可证

排污单位名称	巩义市水务有限公司
行业类别	自来水生产和供应
登记编号	91410181798231173F001Y
生产经营场所地址	巩义市新华路 1 号
有效期	自 2020 年 4 月 28 日至 2025 年 4 月 27 日

(4) 卫生许可证

水厂名称	巩义市水务有限公司烈姜沟水厂
卫生许可证号	巩卫环字 2011 第[A-006]号
法定代表人	李铁丁
卫生许可证有效期	自 2015 年 12 月 22 日至 2019 年 12 月 21 日
经营地址	河南省郑州市巩义市孝义镇烈姜沟

水厂名称	巩义市水务有限公司坞罗水厂
卫生许可证号	巩卫环字 2011 第[A-008]号
法定代表人	李铁丁
卫生许可证有效期	自 2015 年 12 月 22 日至 2019 年 12 月 21 日
经营地址	河南省郑州市巩义市西村镇坞罗村

水厂名称	巩义市水务有限公司（南山口水厂）
卫生许可证号	巩卫水字 2017 第[006]号
法定代表人	张松
卫生许可证有效期	自 2017 年 7 月 26 日至 2021 年 7 月 25 日
经营地址	河南省省直管县巩义市北山口镇

注释：被评估单位未能提供有效期内的卫生许可证。

### 3. 历史沿革及股权结构情况

#### (1) 公司简介

公司系由巩义市国有资产投资经营有限公司、李铁丁、范存义以及其余 45 位投资人以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 1,001.50 万元，于 2007 年 01 月取得由河南省郑州市巩义市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

#### (2) 公司设立（2007 年 01 月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	巩义市国有资产投资经营有限公司	货币	183.98	183.98	18.37%
2	李铁丁	货币	200.00	200.00	19.97%
3	范存义等 46 名出资人	货币	617.52	617.52	61.66%
合计			<b>1,001.50</b>	<b>1,001.50</b>	<b>100.00%</b>

#### (3) 第一次股权转让（2017 年 04 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：范存义等 46 名出资人将其持有的 61.66%股权转让给云南水务投资股份有限公司，李铁

丁将其持有的 19.97%股权中将 9.97%股权转让给云南水务投资股份有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南水务投资股份有限公司	货币	717.37	717.37	71.63%
2	巩义市国有资产投资经营有限公司	货币	183.98	183.98	18.37%
3	李铁丁	货币	100.15	100.15	10.00%
合计			<b>1,001.50</b>	<b>1,001.50</b>	<b>100.00%</b>

#### (4) 第二次股权转让（2018年02月）

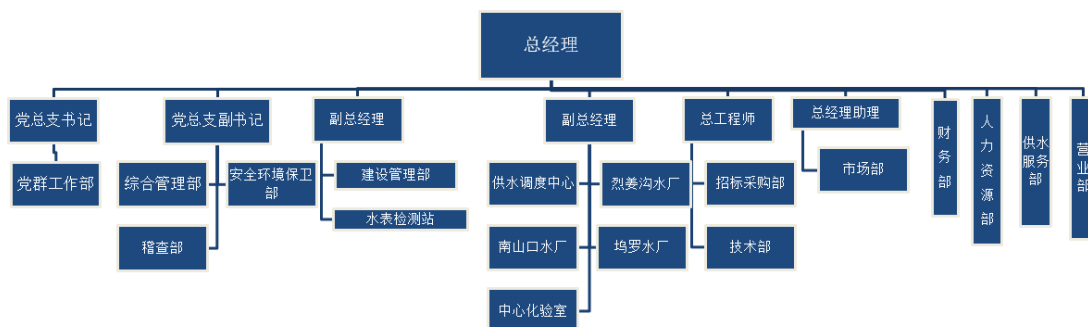
根据《股东会决议》，同意以下股权变更：巩义市国有资产投资经营有限公司将其持有的 18.37%股权转让给云南水务投资股份有限公司，李铁丁将其持有的 10.00%股权转让给范存义，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南水务投资股份有限公司	货币	901.35	901.35	90.00%
2	范存义	货币	100.15	100.15	10.00%
合计			<b>1,001.50</b>	<b>1,001.50</b>	<b>100.00%</b>

#### 4. 企业机构设置情况

巩义市水务有限公司组织架构图



## 5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

### (1) 资产负债及财务状况

#### 资产负债及财务状况简表(合并口径)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/5/31
流动资产	2,173.51	2,734.52	2,811.48	3,344.24
非流动资产	3,201.02	3,196.88	2,895.30	2,756.71
<b>资产总额</b>	<b>5,374.53</b>	<b>5,931.39</b>	<b>5,706.78</b>	<b>6,100.95</b>
流动负债	1,953.87	2,903.76	3,180.55	3,872.08
非流动负债	701.25	675.54	649.82	639.11
<b>负债合计</b>	<b>2,655.12</b>	<b>3,579.30</b>	<b>3,830.37</b>	<b>4,511.19</b>
<b>股东权益</b>	<b>2,719.41</b>	<b>2,352.09</b>	<b>1,876.41</b>	<b>1,589.76</b>
利润表项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-5 月
营业收入	4,919.85	5,607.57	4,651.41	1,520.08
营业成本	3,270.31	4,356.87	3,057.37	860.67
营业利润	471.07	-279.49	364.18	82.05
利润总额	500.44	-367.03	124.53	92.48
净利润	371.70	-367.32	-475.68	85.98
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计报告号	大华审字【2024】 2011023402	大华审字【2024】 2011023402	大华审字【2024】 2011023402	大华审字【2024】 2011023402
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所

#### 资产负债及财务状况简表(单体)

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/5/31
流动资产	1,223.21	1,949.82	2,336.05	2,891.38
非流动资产	3,193.97	3,192.07	2,891.68	2,753.55
<b>资产总额</b>	<b>4,417.18</b>	<b>5,141.89</b>	<b>5,227.73</b>	<b>5,644.93</b>
流动负债	1,711.65	2,745.57	3,232.44	3,875.28

非流动负债	701.25	675.54	649.82	639.11
负债合计	2,412.90	3,421.10	3,882.27	4,514.39
股东权益	2,004.27	1,720.79	1,345.46	1,130.54
利润表项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-5 月
营业收入	3,644.27	5,327.66	4,635.16	1,514.96
营业成本	2,528.85	4,015.42	2,953.28	799.29
营业利润	-35.94	-202.69	465.26	153.79
利润总额	-6.56	-283.20	224.89	164.22
净利润	-6.56	-283.49	-375.32	157.72
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计报告号	大华审字【2024】 2011023402	大华审字【2024】 2011023402	大华审字【2024】 2011023402	大华审字【2024】 2011023402
审计机构	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 云南分所

## (2) 财务指标 (单体)

一、盈利能力	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-5 月
净资产收益率 (ROE)	-0.41%	-17.53%	-24.48%	12.56%
资产回报率 (ROA)	-0.15%	-5.93%	-7.24%	2.86%
销售毛利率	30.6%	24.6%	36.3%	47.2%
销售净利率	-0.18%	-5.32%	-8.10%	10.41%
成本费用利润率	-0.18%	-5.11%	5.38%	11.96%
二、偿债能力				
资产负债率	65.82%	66.53%	74.26%	79.97%
流动比率	55.71%	71.02%	72.27%	74.61%
速动比率	41.34%	67.32%	69.23%	69.07%
期末现金流动负债比率	9.53%	27.68%	3.05%	13.01%
三、营运能力				
应收账款周转率	10.64	11.05	5.45	4.41
流动资产周转率	3.06	3.35	2.16	1.62
存货周转率	15.14	22.95	38.63	18.36
总资产周转率	0.83	1.11	0.89	0.78
四、发展能力				
主营业务增长率	2.97%	47.37%	-19.34%	-3.41%
净利润增长率	-97.60%	4219.19%	32.40%	141.42%

## (3) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其

应用指南、解释及其他有关规定编制。

#### (4) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	9%、3%等	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

#### (5) 税收优惠政策

巩义市水务有限公司为一般纳税人。根据《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》的通知（税务总局（2022）第 10 号），从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加，资格有效期为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

## 6. 概况

巩义市水务有限公司主要负责巩义市城区范围内的供水，巩义当地常住人口增长逐步放缓，人口总量趋于平稳，供水范围内用水增长平稳。下辖 3 座水厂，设计日供水能力 8.5 万立方米，从企业日常经营报表看，水厂实际日供水规模 5.2-5.5 万吨/日左右，供水范



围覆盖城市规划区域及供水管网覆盖区域，供水面积约 29 平方公里，供水服务人口约 30 万人。

按照巩义市市委、市政府决策部署，根据《巩义市城乡供水规划(2019-2035 年)》，计划总投资约 20 亿元，按照充分开发利用黄河水，引进南水北调水、小浪底水库水、陆浑水库水等地表水源的工作思路，在中心城区新建 1 座大水厂，在鲁庄镇、西村镇、涉村镇新建 3 座镇级水厂，通过敷设管道、建设加压泵站等，供水范围由城区向全市各镇村辐射，形成“大水源、大水厂、大管网”的城乡供水一体化供水格局。同时，实行一体化建设、运营和管理，实现城乡供水同标准、同保障、同服务，满足城乡群众共享优质水的迫切需求。

城乡供水一体化项目水源取自黄河水和南水北调水，采用市政供水行业最先进的臭氧+活性炭深度处理工艺，确保出厂水更加优质。设计主干供水管网 106 公里，供水范围覆盖 15 个镇，供水服务人口超 60 万人。2023 年 11 月，日供水 15 万吨的巩义市中心水厂于正式竣工，城乡供水一体化供水格局形成后，供水区域覆盖原巩义水务城区供水范围，原巩义水务的城市供水管网、泵站等已与城乡供水一体化管网实现新旧管网并网对接。主城区已实现通水，通往各镇的管道工程也在推进中。

## 7. 长期股权投资情况

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	巩义市万源供水管道安装服务有限公司	2018.4.23	100	-	-
	账面余额			-	-

减：减值准备			-	-
账面价值			-	-

注：被评估单位对巩义市万源供水管道安装服务有限公司的投资未实缴注册资本金，账面价值为零。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为云南水务投资股份有限公司，被评估单位为巩义市水务有限公司；云南水务投资股份有限公司持有巩义市水务有限公司 90%股权；云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式转让巩义市水务有限公司 90%股权。

### (四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

## 三、评估目的

因云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式转让巩义市水务有限公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及巩义市水务有限公司 90%股权价值进行评估；评估目的是为云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式转让股权事宜涉及的巩义市水务有限公司 90%股权提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2023 年 8 月 30 日《关于云南水务投资股份

有限公司拟转让巩义市水务有限公司 90%股权事宜专题会议纪要》“康旅集团专题会议纪要第 80 期”实施的，此次会议同意，云南水务通过公开挂牌方式转让持有巩义水务 90%股权。

#### 四、评估对象和评估范围

##### (一) 评估对象

评估对象是巩义市水务有限公司 90%股权价值。

##### (二) 评估范围

评估范围是巩义市水务有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日，巩义市水务有限公司会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具了编号为“大华审字【2024】2011023402 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

#### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	基准日账面价值
流动资产	2,891.38
非流动资产	2,753.55
其中：固定资产	74.70
在建工程	23.58
无形资产	2,198.25
长期待摊费用	3.64
其他非流动资产	453.38
<b>资产总计</b>	<b>5,644.93</b>
流动负债	3,875.28
非流动负债	639.11
<b>负债总计</b>	<b>4,514.39</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,130.54</b>

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### (三) 评估范围中主要资产状况及特点

#### ◆ 项目概况

巩义市水务有限公司，前身是巩县自来水公司，下辖 3 座水厂（其中坞罗水厂及南山口水厂为混合水厂，烈姜沟水厂为地下水厂）以及巩义市万源供水管道安装服务有限公司。公司目前拥有清水池 10 座，加压泵站及调蓄泵站 8 个，总装机容量 2796 千瓦，直径 75 毫米以上供水管道约 166km，设计日供水能力 8.5 万立方米，供水范围覆盖城市规划区域及供水管网覆盖区域，供水面积约 29 平方公里，供水服务人口约 30 万人，是巩义市唯一一座管网布局基本合理，供水设施配套初具规模的中小型专业供水企业。

历史年度企业实际生产与设计生产能力对比如下：

单位：万吨/日

预测年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-5 月
设计生产能力	8.50	8.50	8.50	8.50
实际生产能力	5.45	5.43	5.21	4.56
产能占比	64%	64%	61%	54%

巩义市水务有限公司目前基础水价按照《豫发改价管[2013]1172 号批复》执行，水资源费及污水处理费为代收费用。基础水价自 2013 年后至评估基准日未作调整。巩义市现行水价标准如下：

金额单位：元/m<sup>3</sup>

用水性质	基本水价	水资源费	污水处理费	综合水价
居民第一阶梯(1-12m <sup>3</sup> )	1.60	0.35	0.95	2.90
居民第二阶梯（13-20m <sup>3</sup> ）	2.40	0.35	0.95	3.70
居民第三阶梯（20m <sup>3</sup> 以上）	3.20	0.35	0.95	4.50

非生活用水	3.40	0.40	1.40	5.20
特种行业用水	6.00	2.00	1.40	9.40

《河南省城镇供水价格管理实施细则》《河南省城镇供水定价成本监审办法》是水价监控的政策性文件，项目预期水价调整依据上述政策实施。

根据股权转让协议：云南水务投资股份有限公司收购巩义市国有资产投资经营有限公司持有的巩义市水务有限公司 18.37%股权，交易对价 997.87 万元；云南水务投资股份有限公司收购李铁丁及范存义等 46 名自然人股东持有的巩义市水务有限公司 71.63%股权，交易对价 3,891.00 万元。协议条款：转让方负责使巩义市水务有限公司与巩义市政府签署现有水厂项目的特许经营权协议。上述收购协议未具体约定特许经营权期限及违约责任等实质性条款。

截止评估基准日，企业尚未获取特许经营权。本次评估是基于企业获取特许经营权并持续经营的假设条件下进行的评定估算，假设企业获取特许经营权，特许经营权期限以 30 年扣除自股权收购时点至基准日时点实际运营期进行确定。依据双方签订的《股权转让协议》签约日期 2017 年 3 月 22 日为股权收购时点。同时，特许经营权所设定的供水范围、基础水价、定价机制及结算方式均与企业基准日时点实际实施情况一致。

2023 年 8 月 24 日，云南水务、巩义市城管局、巩义市财政局、盛源水务公司等多方代表共同参与“市政府收购巩义水务监管工作组进驻工作会议”，明确了《巩义市水务有限公司过渡期管理方案》、《市政府监管工作组过渡期管理巩义水务议事规则》、《市政府监管

工作组工作分工》等重要议题，市政府监管工作组于同月 26 日正式接管巩义水务的运营工作。

按照巩义市市委、市政府决策部署，根据《巩义市城乡供水规划(2019-2035 年)》，计划总投资约 20 亿元，按照充分开发利用黄河水，引进南水北调水、小浪底水库水、陆浑水库水等地表水源的工作思路，在中心城区新建 1 座大水厂，在鲁庄镇、西村镇、涉村镇新建 3 座镇级水厂，通过敷设管道、建设加压泵站等，供水范围由城区向全市各镇村辐射，形成“大水源、大水厂、大管网”的城乡供水一体化供水格局。同时，实行一体化建设、运营和管理，实现城乡供水同标准、同保障、同服务，满足城乡群众共享优质水的迫切需求。

城乡供水一体化项目水源取自黄河水和南水北调水，采用市政供水行业最先进的臭氧+活性炭深度处理工艺，确保出厂水更加优质。设计主干供水管网 106 公里，供水范围覆盖 15 个镇，供水服务人口超 60 万人。2023 年 11 月，日供水 15 万吨的巩义市中心水厂于正式竣工，城乡供水一体化供水格局形成后，供水区域覆盖原巩义水务城区供水范围，原巩义水务的城市供水管网、泵站等已与城乡供水一体化管网实现新旧管网并网对接。主城区已实现通水，通往各镇的管道工程也在推进中。

#### ◆ 流动资产、非流动资产

1. 应收账款及其他应收款是流动资产的主要组成部分，其中应收账款账面价值为 935.32 万元，主要为应收的水费及给水管道安装



工程款；其他应收款账面价值为 940.91 万元，主要为其他应收的关联方之间的往来借款等款项。

2. 无形资产是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 2,198.25 万元，为特许经营权资产，其底层资产包括土地使用权、房屋建（构）筑物，供水管道、机器设备、车辆及电子办公设备。

#### ◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产、在建工程、无形资产-特许经营权底层资产等。主要存放和位于河南省郑州市巩义市新华路 1 号巩义市水务有限公司及其各水厂内。

##### 1. 存货

存货账面价值为 198.68 万元，主要为生产原材料及合同履行成本。

###### （1）原材料

原材料账面价值为 114.57 万元，存放于总部仓库及各水厂内，部分原材料为拟报废状态，账面价值为 0.32 万元，其余材料均能正常使用。

###### （2）合同履行成本

合同履行成本账面价值为 84.48 万元，主要为给水管道改造安装工程成本。

##### 2. 固定资产

固定资产账面原值 118.48 万元，账面净值 74.70 万元，包括机器设备、电子办公设备。



### (1) 机器设备

机器设备账面原值 79.59 万元，账面净值 60.41 万元，共 36 项（38 台套），主要设备包括水泵、变频柜及变压设备等，分布于巩义市水务有限公司及其各水厂内，购置启用时间均在 2017 年至 2022 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### (2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 38.88 万元，账面净值 14.29 万元，共 78 项（共 83 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、服务器和空调等，分布于各部门及水厂办公室，购置启用时间均在 2017 年至 2022 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### 3. 在建工程

在建工程账面价值 23.58 万元，为智能抄表系统工程，其核算内容为系统采购及安装费用，截至评估基准日尚未投入使用。

### 4. 无形资产-特许经营权资产

无形资产-特许经营权账面原值 8,345.76 万元，账面净值 2,198.25 万元，2017 年 3 月，云南水务投资股份有限公司收购李铁丁、范存义等 47 名自然人股权，并签订《股权转让协议》。自此，云南水务参与到被评估单位的经营管理，协议约定：转让方负责使巩义市水务有限公司与巩义市政府签署现有水厂项目的特许经营权协议，并就本次股权转让事宜取得水厂项目取得巩义市政府及其他有权政府部门的书面同意文件。被评估单位持有的特许经营权底层

资产包括土地使用权、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽、机器设备、车辆和电子办公设备。

### (1) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 10 宗，原始入账价值 434.48 万元，账面净值 305.87 万元，宗地位于河南省巩义市，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	石板沟村泵站	巩国用(2007)第01509号	石板沟村	出让	公共基础设施	1,988.00	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
2	常庄泵站	巩国用(2011)第00576号	宇化苑、水务公司(经济适用房)南	出让	公用设施	2,850.10	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
3	桐本路泵站	巩国用(2007)第00577号	桐本路中段	出让	公共基础设施	787.10	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
4	新华路	巩国用(2007)第00579号	新华路1号	出让	公共基础设施	3,984.50	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
5	北湾村北院过滤净化池	巩国用(2007)第01431号	北湾村	出让	公共基础设施	6,484.20	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
6	北湾村南院调蓄池	巩国用(2007)第01432号	北湾村	出让	公共基础设施	5,202.90	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
7	北湾村南院道路	巩国用(2007)第01433号	北湾村	出让	公路	297.80	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
8	北湾村北院道路	巩国用(2007)第01434号	北湾村北院道路	出让	公路	266.50	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
9	外沟村配水厂	巩国用(2007)第01712号	永安路外沟村段东侧	出让	公共基础设施	3,958.90	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
10	烈姜沟水厂土地	无	河南省巩义市烈姜沟村孝站路北			26,913.47			
合计						52,733.47			

### ► 土地利用状况

待估宗地 1 及待估宗地 5-10 土地开发程度为红线内外“五通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。待估宗地 2

及待估宗地 4 土地开发程度为红线内外“七通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通热力和场地平整。待估宗地 3 土地开发程度为红线内外“六通一平”指通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整。地上建有办公、仓储、水池、泵站及制水取水等设施。

► 他项权利状况

截至评估基准日，被评估单位持有的宗地未设置抵押、担保等其他项权利。

(2) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 712.49 万元，账面净值 23.20 万元，共 33 项，主要为办公楼、泵房、加氯间等，于 1985 年至 2018 年建成投入使用，建筑面积为 14,473.92 m<sup>2</sup>，建筑结构为砖混结构，截至评估基准日，烈姜沟水厂-黄河滩区管理房已拆除，坞罗水厂水表房、泵房及加氯间处于闲置状态，其余均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

► 房屋所有权状况

截至评估基准日，纳入本次评估范围内房屋建筑物均未办理产权证明，详细如下：

金额单位：人民币万元

序号	建筑物名称	结构	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积	资产状况	账面价值	
									原值	净值
1	办公楼	砖混	6	1-6	1994 年 1 月	m <sup>2</sup>	2,177.43	在用	206.86	-
2	餐厅	砖混	3	1-3	2008 年	m <sup>2</sup>	540.00	在用	35.67	-

序号	建筑物名称	结构	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积	资产状况	账面价值	
									原值	净值
3	浴池东小平房	砖混	1	1	1994年7月	m <sup>2</sup>	10.25	在用	0.51	-
4	监测站	砖混	1	1		m <sup>2</sup>	56.58	在用	0.84	-
5	监测站边小食堂	砖混	1	1		m <sup>2</sup>	16.00	在用	0.80	-
6	锅炉房	砖混	1	1	1994年7月	m <sup>2</sup>	36.00	在用	2.85	-
7	伙房（一泵站）	砖混	1	1	1997年10月	m <sup>2</sup>	68.34	在用	3.74	-
8	泵站房（一泵站）	砖混	2	1-2	1997年10月	m <sup>2</sup>	272.00	在用	17.68	-
9	泵房（二泵站）	砖混	2	1-2	1997年10月	m <sup>2</sup>	525.94	在用	39.45	-
10	办公楼（二泵站）	砖混	2	1	1997年10月	m <sup>2</sup>	402.99	在用	26.20	-
11	井房	砖混	1	1	1997年10月	m <sup>2</sup>	35.00	在用	1.75	-
12	7#井泵房	砖混	1	1	1997年11月	m <sup>2</sup>	10.00	在用	0.55	-
13	8#井泵房	砖混	1	1	1997年11月	m <sup>2</sup>	10.00	在用	0.38	-
14	管理房	砖混	1	1	1998年11月	m <sup>2</sup>	102.07	拆除	5.61	0.07
15	市区加压泵站（桐本路）	砖混			1998年11月	m <sup>2</sup>	1,155.00	在用	149.18	10.89
15-1	桐本路泵房	砖混	2	1	1998年11月	m <sup>2</sup>	395.64	在用		
15-2	桐本路泵房门面房	砖混	3	1-3	1998年11月	m <sup>2</sup>	394.00	在用		
16	三水厂加氯间	砖混	1	1	1997年11月	m <sup>2</sup>	37.00	在用	2.04	-
17	加氯间	砖混	1	1	2013年	m <sup>2</sup>	40.00	在用	2.36	1.26
18	酸氯间，加氯间，厨房平房工程	砖混	1	1	2015年12月	m <sup>2</sup>	48.00	在用	3.08	1.84
19	前院办公房 8间 生产房 14间	砖混			1995年1月	m <sup>2</sup>	300.00	在用	19.25	-
20	办公楼（二层）	砖混	2	1-2	1997年5月	m <sup>2</sup>	475.70	在用	33.86	-
21	水表房	砖混	1	1	1997年5月	m <sup>2</sup>	9.00	闲置	0.45	-
22	泵房	砖混	1	1	1997年5月	m <sup>2</sup>	60.68	闲置	3.64	-
23	加氯间	砖混	1	1	1997年5月	m <sup>2</sup>	59.60	闲置	3.28	-
24	办公楼	砖混	3	1-3	1997年5月	m <sup>2</sup>	1,448.00	在用	94.12	-
25	伙房	砖混	2	1-2	1997年5月	m <sup>2</sup>	68.00	在用	3.74	-

序号	建筑物名称	结构	总层数	所在层数	建成年月	计量单位	建筑面积	资产状况	账面价值	
									原值	净值
26	水泵房	砖混	1	1	1997年5月	m <sup>2</sup>	59.56	在用	3.85	-
27	操作间	砖混	1	1	1997年5月	m <sup>2</sup>	66.30	在用	0.42	-
28	加压泵房	砖混	1	1	1905年6月	m <sup>2</sup>	25.44	在用	2.80	-
29	宿办楼（现作营销楼使用）	砖混	1	1	1985年1月	m <sup>2</sup>	511.60	在用	31.64	-
30	住房三间（现作餐厅、管道队仓库使用）	砖混	1	1	1990年1月	m <sup>2</sup>	38.00	在用	2.28	-
31	加氯间	砖混	1	1	1994年1月	m <sup>2</sup>	25.20	在用	1.40	-
32	新建加氯间	砖混	1	1	2018年8月	m <sup>2</sup>	116.94	在用	12.21	9.13
33	供水服务中心大楼		9	-1-8		m <sup>2</sup>	4,877.66	在用	-	-
合计									<b>712.49</b>	<b>23.20</b>

► 房屋占用土地使用权状况

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m <sup>2</sup>	取得日期	终止日期	证载权利人
1	石板沟村泵站	巩国用(2007)第01509号	石板沟村	出让	公共基础设施	1,988.00	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
2	常庄泵站	巩国用(2011)第00576号	宇化苑、水务公司(经济适用房)南	出让	公用设施	2,850.10	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
3	桐本路泵站	巩国用(2007)第00577号	桐本路中段	出让	公共基础设施	787.10	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
4	新华路	巩国用(2007)第00579号	新华路1号	出让	公共基础设施	3,984.50	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
5	北湾村北院过滤净化池	巩国用(2007)第01431号	北湾村	出让	公共基础设施	6,484.20	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
6	北湾村南院调蓄池	巩国用(2007)第01432号	北湾村	出让	公共基础设施	5,202.90	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
7	外沟村配水厂	巩国用(2007)第01712号	永安路外沟村段东侧	出让	公共基础设施	3,958.90	2007年6月5日	2057年6月5日	巩义市水务有限公司
8	烈姜沟水厂土地	无	河南省巩义市烈姜沟村孝站路北			26,913.47			
合计						<b>52,169.17</b>			

## ➤ 他项权利状况

截至评估基准日，纳入评估范围房屋建筑物及未设置抵押、担保等他项权利。

### (3) 构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 1,346.84 万元，账面净值 235.85 万元，共 49 项，主要为水池、道路、围墙、消防设施、高低压线路等辅助设施，于 1985 年至 2021 年建成投入使用，截至评估基准日，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### (4) 管道及沟槽

管道及沟槽账面原值 5,519.33 万元，账面净值 1,555.52 万元，共 122 项，主要为供水管道，于 1985 年至 2021 年建成投入使用，主要分布于巩义市市区街道及周围村镇。截至评估基准日，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### (5) 机器设备

机器设备账面原值 202.55 万元，账面净值 44.92 万元，共 52 项（98 台套），主要设备包括水泵、增压泵、开关柜、加氯机及变压器等，分布于巩义市水务有限公司及其各水厂内，购置启用时间均在 1980 年至 2020 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

### (6) 车辆

车辆账面原值 72.28 万元，账面净值 15.06 万元，共 10 项（共 10 辆），主要为日常办公、生产经营用的车辆，包括奥迪轿车、东



风微型客车和五菱面包车，购置启用时间均在 2007 年至 2014 年，均未发生过重大交通事故，均能正常行驶。

#### (7) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 57.79 万元，账面净值 17.84 万元，共 120 项（共 197 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、空调、冰箱和监控设备等，分布于各部门及水厂办公室，购置启用时间均在 1989 年至 2019 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### (四) 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

企业申报账面记录的无形资产为特许经营权底层资产，该特许经营权底层资产包括无形资产-土地使用权、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道及沟槽、机器设备、车辆和电子办公设备。

##### 2. 账面未记录的无形资产

企业申报账面未记录的无形资产为特许经营权底层资产，包括烈姜沟水厂土地使用权、供水服务中心大楼、电力变电器及附属配电设施设备。

其中烈姜沟水厂，于 1993 年立项筹建，1996 年建成投入使用，占用烈姜沟村 32.77 亩土地的剩余征地补偿金共计 54.0538 万元，由供水公司逐年归还。2006 年底，供水公司改制时该水厂的征地补偿金还未全部给付烈姜沟村委会，此宗土地的征地手续未能办理，继续由新成立的水务公司承担债权债务。2011 年 8 月，孝义街道办



烈姜沟村委会出具证明，证明巩义市水务有限公司（原巩义市供水公司）在烈姜沟村委会征用土地补偿款已全部补偿到位，同意办理有关土地手续；截止评估基准日，烈姜沟水厂占用土地尚未办理取得不动产权证，该项资产属于企业表外资产。

供水服务中心大楼由职工和巩义水务共同出资建设，按照出资比例进行利益分配，2011年9月8日，巩义水务股东会议通过了供水服务中心办公楼投资运营管理方案，决定在位于新华路1号的公司院原大门口区域建设供水服务中心大楼一幢，楼高8层（局部9层，地下室一层、主楼七层），总占地面积591.28 m<sup>2</sup>，总建筑面积4,877.66 m<sup>2</sup>，建设资金约500万元（以决算费用为准）。

#### （五）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

#### （六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用大华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所出具编号为“大华审字【2024】2011023402号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同

时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2023 年 5 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### (一) 经济行为依据

《关于云南水务投资股份有限公司拟转让巩义市水务有限公司 90%股权事宜专题会议纪要》“康旅集团专题会议纪要第 80 期”（2023 年 8 月 30 日）。

## (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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年01月02日）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第6次会议修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大3次会议表决通过）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；
6. 《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15次会议第2次修订）；
7. 《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7次会议决定修改）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第12次会议第3次修正）；
10. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号，1992年07月18日）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001年12月31日）；
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第709号，2011年1月8日修订）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日）；
17. 《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，2006年12月12日）；
18. 《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，2009年9月11日）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（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2次修订）；
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局

海关总署联合公告 2019 年第 39 号，2019 年 3 月 20 日)；

22. 《中华人民共和国契税法》(第十三届全国人民代表大会常务委  
员会第二十一次会议通过，2020 年 8 月 11 日)；

23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第  
645 号，2013 年 12 月 7 日第 3 次修订)；

24. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十  
三届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过)；

25. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》  
(云国资产权〔2018〕149 号，2018 年 7 月 1 日)；

26. 《河南省城市供水管理办法》；

27. 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，2017 年 10 月 1  
日)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号，2017 年  
10 月 1 日)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36  
号，2019 年 1 月 1 日)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35  
号，2019 年 12 月 4 日)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕  
33 号，2017 年 10 月 1 日)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号，2017年10月1日）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；
16. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号，2020年11月25日）；

17. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）。

#### (四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 房屋所有权证或不动产权证书；
3. 机动车行驶证；
4. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
5. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
6. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

##### 1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

##### 2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国



住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日)；

(2) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部)；

(3) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过，并经发展改革委、公安部、环境保护部同意)；

(4) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日)；

(5) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日)；

### 3. 资产评估机构收集的资料

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社)；

(2) 《机电产品报价手册》(2023 年)；

(3) IFIND 资讯；

(4) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；

(5) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(6) 与本次评估相关的其他资料。

### (六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南水务投资股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字(2023)第 A155 号”及补充协议；

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

### (二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值

类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

### 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

#### 1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

#### 2. 收益法适用性分析：

考虑被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，在企业持续运营假设下，企业未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

#### 3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，

因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

#### (四) 选用评估方法技术思路

##### ■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

##### 1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

##### 2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

##### 3. 存货

主要为原材料、合同履行成本。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值；对于处于待报废状态的资产，按其报废回收价值处置；对于合同履行成本，通过核查账簿、原始凭证，并对大额合同履行成本进行清查

核实，以核实后账面价值确定评估值。

#### 4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位拟报废、闲置及无实物的固定资产和特许经营权底层资产等，对于无实物的资产评估为零，对于拟报废的固定资产及特许经营权底层资产按市场回收价考虑，对于闲置的特许经营权资产在无形资产-特许经营权中进行考虑。

#### 5. 长期股权投资

纳入此次评估范围的长期股权投资为一家全资子公司，采用资产基础法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

#### 6. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

#### 7. 在建工程

本次评估在建工程为智能抄表系统工程，账面价值主要为设备购置款及相关费用类款项，对于设备安装工程，因投资建设时间较



短，以核实后的账面价值确定评估值。

## 8. 无形资产

本次纳入评估范围内的无形资产为特许经营权。资产评估方法主要有三种，即成本法、市场法和收益法。市场法采用的前提条件要有相同或相似的交易案例，且交易行为是公平交易。本次评估未能找到可比的交易案例及交易信息，故委估资产评估不适宜采用市场法。成本法的固有特性使其结果主要受现时的构建成本的高低影响，且特许经营权占有单位对特许经营权基础资产一般只有期限内使用权和收益期，不具有所有权。成本法评估结果不能合理反映特许经营权法律权属及经济状况对其价值的影响。故委估资产评估也不适宜采用成本法。特许经营权具有区域垄断性和异质性，其底层基础资产也专项规划用于公共事业，预期收益受政府监管，其价值主要体现于预期收益。由于特许相关的资产组合在未来年度产生的收益可进行合理估计，具备采用收益法的条件，故本次采用收益法对特许经营权进行评估。

收益法是指通过估测被评估无形资产的未来预期收益并将其折算成现值，来确定无形资产价值的各种资产评估方法的总称。

企业账面核算特许经营权价值由项目底层资产价值构成。其价值体现于无形资产特许经营权和与之相关的基础设施固定资产共同创造的价值，计算时需从整体收益中扣除与项目运营相关的固定资产、营运资金和组合劳动力的贡献，将剩余收益作为特许经营权的超额收益。由于评估对象中包含了与之相关的基础设施固定资产，



因此这部分固定资产的更新、改造所需的资本性支出需要在贡献额中扣除。综上，特许经营权超额收益为：

特许经营权超额收益=息税前利润+折旧和摊销-资本性支出-固定资产贡献额-营运资金贡献额-组合劳动力贡献额

根据评估思路，特许经营权价值的计算公式具体如下：

$$V = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}]$$

公式中：V—特许经营权价值

$R_t$ —预测期的第 t 期的收益

t—预测期期数 1,2,3, … , n

r—折现率（税前）

n—预测期末年，与特许经营期限匹配

折现率：根据特许经营权的价值内涵，可以将整体资产回报率拆分为无形资产、固定资产组合投资回报率和营运资金回报率两部分。

通过建立  $WACC=WARA$  等式，倒算得出特许经营权税后折现率。

加权平均资本成本（WACC）的计算公式如下：

$$WACC = R_e \times [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E—权益的市场价值

D—债务的市场价值

$R_e$ —权益资本成本

$R_d$ —债务资本成本

## T—被评估单位适用的所得税率

加权平均资本回报率（WARA）的计算公式如下：

$$\text{WARA} = \text{税后营运资金投资回报率} \times (\text{营运资金} / \text{全部经营性资产}) + \text{特许经营权税后折现率} \times (\text{无形资产和固定资产} / \text{全部经营性资产})$$

根据  $\text{WACC} = \text{WARA}$  等式，特许经营权税后折现率的计算公式为：

$$\text{特许经营权税后折现率} = \text{全部经营性资产} / \text{无形资产和固定资产} \times [\text{WACC} - \text{税后营运资金投资回报率} \times (\text{营运资金} / \text{全部经营性资产})]$$
$$\text{特许经营权税前折现率} = \text{特许经营权税后折现率} / (1 - T)$$

注：本次评估特许经营权底层资产较为特殊，因企业历史年度资产配置原因，企业划分至特许经营权底层资产中存在部分与供水业务不相关资产出租，考虑与整体收益法口径的一致性以及资产价值的完整性，对出租部分资产带来的收益，采用收益法单独评估加回。

## 9. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

## 10. 其他非流动资产

纳入本次评估范围的其他非流动资产，为对外投资款项，被评估单位以货币出资与河南利伟生物药业股份有限公司、巩义市中天

化工有限公司共同联营投资成立河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司。本次评估，资产评估专业人员未能进入河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司厂区内对实物资产进行清查核实，该合作项目也未见独立财务核算信息，其他非流动资产-“应收河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司投资款”清查核实受限。

本次股权转让，根据经济行为文件，收购意向方为巩义市人民政府。从政府资产处置至资产回购链条来看，标的公司对该项目投资以原始账面值转让给政府方，未对评估结论产生重大影响；经委托方介绍，股权转让方与政府收购方对该问题已经达成初步共识，在最终并购协议中对该项投资按原始投资额进行回购，且在协议中会作特别事项安排。

综上，本次评估资产评估专业人员查阅了项目投资相关投资决议、合作协议书、付款凭证、企业关于项目后续实施的请示说明及项目前期现场照片等资料，基于基准日时点对合作项目资产权属不清晰，项目合作股东间潜在纠纷未解决事项等客观事实，评估以核实后账面值确认评估价值。

## 11. 负债

主要为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息、应付股利、其他流动负债、递延收益等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

## ■ 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括**股利折现法**和**现金流量折现法**。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值

C3—非经营性负债评估价值

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum^n [R_t \times (1 + r)^{-t}] \quad \text{公式三}$$

公式三中： $R_t$ —明确预测期的第 t 期的自由现金流

t—明确预测期期数 1,2,3, …, n

r—折现率

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = R_e \times [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E—权益的市场价值

D—债务的市场价值

$R_e$ —权益资本成本

$R_d$ —债务资本成本

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

其中： $Rf$ —无风险报酬率

$\beta$ —权益的系统风险系数

$Rm$ —市场平均收益率

$(Rm - Rf)$  市场风险溢价

$Rc$ —企业特有风险调整系数

收益法中，重要参数指标的依据及取值确认过程如下：

### 1. 收益年限

截止评估基准日，企业未获取特许经营权。经转让方与拟收购方协商一致，本次评估是基于企业获取特许经营权并持续经营的假设条件下进行的评定估算，假设企业获取特许经营权，特许经营权期限以 30 年扣除自股权收购时点至基准日时点实际运营期进行确定。依据转让方取得被评估单位股权时，《股权转让协议》签约日期 2017 年 3 月 22 日为股权收购时点。

### 2. 营业收入

被评估单位营业收入为自来水水费收入、工程收入，其他业务收入。

(1) 自来水水费收入结合自来水供水量及水价综合预测。

#### ① 自来水产能供水量预测

据历史年度供水量增长水平、供水范围内常住人口增长趋势、居民人均用水量情况、供水范围、管网漏损情况等因素综合分析，供水量取 2.99% 作为供水量增长比例较为合理。另外，评估基准



日，巩义水务三个水厂供水实际生产能力仅占设计产能的 60%，结合被评估单位生设设备具体情况，此次评估假设后续由于水量增长，实际产能逐步提升至设计产能的 80%，故水量增长长期考虑为 2024 年至 2036 年。

② 自来水管价的预测。

被评估单位目前基础水价按照《豫发改价管[2013]1172 号批复》执行，水资源费及污水处理费为代征收费用。被评估单位基础水价自 2013 年后至评估基准日未作调整。巩义市现行水价标准如下：

金额单位：元/m<sup>3</sup>

用水性质	基本水价	水资源费	污水处理费	综合水价
居民第一阶梯(1-12m <sup>3</sup> )	1.60	0.35	0.95	2.90
居民第二阶梯 (13-20m <sup>3</sup> )	2.40	0.35	0.95	3.70
居民第三阶梯 (20m <sup>3</sup> 以上)	3.20	0.35	0.95	4.50
非生活用水	3.40	0.40	1.40	5.20
特种行业用水	6.00	2.00	1.40	9.40

自来水水价依据《河南省城镇供水价格管理实施细则》《河南省城镇供水定价成本监审办法》等水价监控的政策性文件，预测期单方用水综合供水成本均低于现行综合销售单价，供水业务为盈利状态，被评估单位准许收益率高于调价文件，因此不考虑水价增长。

(2) 工程收入结合被评估单位历史年度收入水平、市场竞争能力、预计未来市场业务量水平等综合分析工程收入不考虑增长，预测期参照历史年度收费情况确定工程收入。

(3) 其他业务收入包括租金收入、修理收入、材料收入、利息收入、代收污水处理费等。①代收污水处理费手续费，预测期参考巩义市水务有限公司提供的《巩义市财政局“关于对代征劳务费标准

问题的请示”的建议》，水务公司代征的水资源费按其实际征收总额的 5%收取代征劳务费，结合售水量进行预测。②修理收入、材料收入、利息收入非公司主营业务且历史年度收入占比小，故未预测该部分收入；③租金收入为部分特许经营权底层资产对外出租，考虑与供水业务经营管理模式、权益风险存在差异，该部分单独采用收益法评估，作为非经营性资产加回。

### 3. 营业成本

被评估单位主营业务成本主要为自来水供水成本及工程业务成本两部分。

(1) 自来水供水成本：主要包括材料费、动力费、人工费及制造费用。①直接材料费、燃料及动力费等结合单方产水消耗、预测期产水量、材料价格增长综合考虑；②直接人工预测期工资基于企业历史人均工资水平结合预期员工数量及预期职工工资增长水平进行预测。福利费、社会保险费、公积金参照历史年度占工资总额比重进行预测确定。③制造费用：折旧费、特许经营权摊销根据资产账面原值、执行会计折旧政策、资产经济使用情况及资产更新支出情况综合测算确定；检验检测费、其他制造费用、修理费等预测期参照历史水平进行预测，考虑适当的通货膨胀因素，选取增长率进行预测；租赁费按现有租赁合同进行预测。

(2) 工程成本。此次评估以行业平均综合毛利对被评估单位工程毛利水平确认，结合工程收入合理估算工程成本。

### 4. 销售费用

销售费用主要包括职工薪酬、折旧、业务招待费、车辆费、办公费、修理费等。

(1) 职工薪酬预测期工资基于企业历史人均工资水平结合预期员工数量及预期职工工资增长水平进行预测。福利费、社会保险费、公积金参照历史年度占工资总额比重进行预测确定。

(2) 折旧预测期根据资产账面原值、执行会计折旧政策、资产经济使用情况及资产更新支出情况综合测算确定。

(3) 业务招待费、销售服务费、差旅费、低值易耗品等零星费用不与主营业务直接相关，为非经常性支出，此次评估未对该部分进行预测。

(4) 车辆费用、办公费、修理费用等历史年度支出平稳，此次评估参照历史年度水平，考虑通货膨胀因素选取适当的增长率进行预测。

## 5. 管理费用

管理费用主要包括职工薪酬、折旧、中介服务费、咨询费、车辆使用费、办公费等。

(1) 折旧、预测期根据资产账面原值、执行会计折旧政策、资产经济使用情况及资产更新支出情况综合测算确定。

(2) 摊销为桐本路临街三层办公楼装修费，为非经营性资产，未对该部分进行预测；评估基准日，有在建设设备安装工程——智能抄表系统、评估预测未能考虑其预期收益贡献，因此本次评估将其作为非经营性资产，未对该部分进行预测。

(3) 职工薪酬包括工资、福利费、工会经费、社会保险费、公积金等。预测期工资基于企业历史人均工资水平结合预期员工数量及预期职工工资增长水平进行预测。福利费、社会保险费、公积金参照历史年度占工资总额比重进行预测确定。

(4) 中介服务费、办公费、会议费、交通费、修理费等其他费用虽属变动费用，但并未直接与销售收入挂钩，该部分费用结合历史水平，按照年 2% 增长率进行预测确定。

(5) 残疾人就业保障基金，预测期依据基准日执行的计算标准及职工人数、平均工资等进行预测，

(6) 诉讼费、抚恤金、党建工作经费等零星费用不与主营业务直接相关，为非经常性支出，此次评估未对该部分进行预测。

## 6. 财务费用

财务费用分为利息支出、利息收入、银行手续费，利息支出以企业基准日时点付息负债为基础，根据评估基准日企业借款项目和利率水平进行测算。利息收入、银行手续费、其他费用等根据历史年度占主营业务收入比重分析确定。

## 7. 税金及附加

税金及附加主要包括水资源税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税及印花税。依据相关计税基础及税率进行预测。

## 8. 折旧与摊销

对于新增资产和更新资产的折旧，根据折旧政策进行预测。①

对现有资产预测折旧，详细预测期的折旧预测按照折旧政策在折旧年限内预测折旧，超过折旧年限而未达到经济使用寿命不再计提折旧。②

对新增资产预测折旧，详细预测期的折旧预测按照折旧政策在资产启用折旧年限内预测折旧，超过折旧年限而未达到经济使用寿命不再计提折旧。

## 9. 资本性支出

资本性支出包括两方面：①为增加生产产能需要新投入的新增资产资本性支出；②为维持企业经营生产能力，长期资产达到经济使用年限时的更新资本性支出。

对于更新资本性支出，按照评估基准日存量资产的规模、根据每一项资产的经济使用年限、已使用年限，详细预测其更新资本性支出的金额与更新资本性支出发生的时点。

对于新增资本性支出，被评估单位在建工程为智能抄表系统，此次评估预测未能考虑其预期收益贡献，因此本次评估将其作为非经营性资产考虑。另外，企业无其他新增投资。

## 10. 营运资金

预测营运资金前，评估专业人员首先了解、核实和分析营运资金增加额计算相关各科目的发生情况和其中的不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，对营运资金影响重大的科目，如应收账款、应付账款和存货，主要根据该类科目以前年度的周转率结合企业的实际情况进行测算。

## 11. 折现率

结合计算公式  $WACC=Re \times [E/(E+D)]+Rd \times (1-T) \times [D/(E+D)]$  综合确认。

(1) 选取行业资本结构作为企业目标资本结构。

(2) 权益资本成本  $Re$  采用资本资产定价模型 (CAPM)  $Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$ 。①无风险报酬率  $Rf$  取待偿期为 10 年以上国债到期利率加权平均值为 3.67%;②市场风险溢价 ( $Rm - Rf$ ) 采用上证综指和深证成指月收益率几何平均值换算成年收益率后的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算, 市场风险溢价取值 7.16%;③在市场模型中, 以市场回报率对股票回报率做回归求得  $\beta$  指标值, 此次评估选取上市交易的 4 家水的生产和供应业相关公司在评估基准日最近 192 周原始  $\beta$  值的加权平均值, 经资本结构修正后作为本次评估  $\beta$  值的取值, 为:  $\beta=0.4978$ ; ④考虑企业生产经营与参照企业的优势和劣势, 市场利率风险, 通货膨胀风险和行业风险, 确定企业个别风险调整系数  $Rc$  为 1.00%, 综合前述分析, 最终权益资本成本  $Re$  估算为 8.23%。

(3) 债务资本成本根据目前已公布的 5 年期以上 LPR 贷款利率作为本次评估债务资本成本为 3.95%, 最终确定折现率为 6.37%。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定, 资产评估专业人员于 2023 年 6 月 14 日至 2024 年 4 月 25 日对评估对象涉及的资产履行了适当的评估程序 (其中现场核查时间为 2023 年 6 月 16 日至 2023 年 7 月 4 日)。具体实施过程如下:



## (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

## (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

## (四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对



企业的经营业务进行调查了解。

### **(五) 收集评估资料**

收集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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

### **(六) 评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

### **(七) 编制和提交评估报告**

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## **十、评估假设**

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写

的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

## **(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. 资产持续经营假设**

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### **4. 企业持续经营的假设**

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## **(二) 一般假设**

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；
2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；
4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；
6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
7. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；
9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；
2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；
3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；
4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；
5. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；
6. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；
7. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠贷款情况；
8. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；
9. 本次评估是基于企业获取特许经营权并持续经营的假设条件下进行的评定估算；假设企业获取特许经营权，特许经营权期限以

30 年扣除自股权收购时点至基准日时点实际运营期进行确定。依据双方签订的《股权转让协议》签约日期 2017 年 3 月 22 日为股权收购时点；

10. 假设被评估单位水费定价及价格调整依据《豫发改价管[2013]1172 号批复》、《河南省城镇供水价格管理实施细则》及《河南省城镇供水定价成本监审办法》执行；

11. 综合水价包括基础水价、水资源税及污水处理费（代征），此次评估假设水资源税缴纳标准及计税基础无重大变化，按照居民用水每吨 0.35 元、非生活用水每吨 0.40 元、特种行业用水每吨 2.00 元执行；假设代征污水处理的收费标准无重大变化，按照居民用水每吨 0.95 元、非生活用水及特种行业用水每吨 1.40 元执行；

12. 此次评估已考虑评估基准日至评估报告日之间 LPR 变动对评估结论的影响，假设资产评估报告日后，LPR 利率不发生重大变化，不对其收益期经营状况产生重大影响。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资

料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对巩义市水务有限公司 90%股权价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 资产基础法评估结果

纳入评估范围的总资产账面价值 5,644.93 万元，总负债账面价值 4,514.39 万元，所有者权益账面价值 1,130.54 万元。

总资产评估价值 7,934.97 万元，总负债评估价值 4,514.39 万元，股东全部权益评估价值 3,420.59 万元，评估增值 2,290.05 万元，增值率 202.56%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	2,891.38	2,819.49	-71.89	-2.49
非流动资产	2,753.55	5,115.49	2,361.94	85.78
其中：长期股权投资	-	491.24	491.24	-
固定资产	74.70	75.96	1.27	1.70
在建工程	23.58	23.58	-	-
无形资产	2,198.25	4,071.32	1,873.07	85.21
长期待摊费用	3.64	-	-3.64	-100.00
其他非流动资产	453.38	453.38	-	-
<b>资产总计</b>	<b>5,644.93</b>	<b>7,934.97</b>	<b>2,290.05</b>	<b>40.57</b>
流动负债	3,875.28	3,875.28	-	-
非流动负债	639.11	639.11	-	-
<b>负债合计</b>	<b>4,514.39</b>	<b>4,514.39</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益</b>	<b>1,130.54</b>	<b>3,420.59</b>	<b>2,290.05</b>	<b>202.56</b>

评估增减值变动原因分析：

#### 1. 流动资产

流动资产评估减值 71.89 万元，减值率 2.49%，主要原因为其他流动资产为拟报废、闲置及无实物的固定资产和特许经营权底层资



产等，对于无实物的资产评估为零，对于拟报废的固定资产及特许经营权底层资产按市场回收价考虑，对于闲置的特许经营权资产在无形资产-特许经营权中进行考虑，从而导致减值。

## 2. 长期股权投资

长期股权投资评估增值 491.24 万元，增值原因为巩义市万源供水管道安装服务有限公司增值导致，被评估单位未实缴注册资本金，账面价值为零，此次评估依据万源公司实际经营情况评估，形成评估增值。

## 3. 固定资产—设备类

固定资产评估原值减值 6.59 万元，减值率 5.56%，评估净值增值 1.27 万元，增值率 1.70%。

固定资产—机器设备类原值增值是由于购置价较评估基准日市场价值高，净值增值是会计折旧年限低于经济耐用年限导致的；

固定资产—电子设备评估原值及评估净值减值原因为大部分电子设备基准日价格相对于其购置价格有所下降导致。

## 4. 无形资产

无形资产评估增值 1,873.07 万元，增值率 85.21 %，增值原因为特许经营权入账价值以相关基础资产的评估净值和购建成本入账形成，账面价值是特许经营权摊销后价值。特许经营权具有区域垄断性和异质性，其底层基础资产也专项规划用于公共事业，预期收益受政府监管，其价值主要体现于预期收益，故本次采用收益法对特许经营权进行评估，因未来现金流折现净值大于账面值，故导致评

估增值。

#### 5. 长期待摊费用

长期待摊费用评估减值 3.64 万元，减值率 100%，主要原因为该部分装修费用已并入桐本路临街三层办公楼整体考虑，此处按零值确认，故形成评估减值。

### (二) 收益法评估结果

所有者权益账面价值 1,130.54 万元，评估价值为 7,486.00 万元，评估增值 6,355.46 万元，增值率 562.16%。

### (三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 4,065.41 万元，差异率为 118.85%。

1. 通常来说，两种评估方法考虑的角度不同，对于特许经营标的公司，资产基础法中对核心资产-特许经营权采用收益法进行评估，特许经营权价值评估考虑了未来经营风险对评估结论的影响。收益法对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。预期收益内涵差异导致资产基础法和收益法评估结果差异。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，除特许经营权外不考虑未来风

险、收益对评估结论的影响。收益法是对该公司未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

3. 基于本次评估项目背景情况，企业整体收益法的收入成本构成基础包括自来水供水业务及工程业务，而资产基础法中核心资产组收益法评估仅包含特许经营权供水业务，工程业务非特许经营范畴，不纳入资产组收益法评估中考虑。是资产基础法与收益法评估结果存在较大差异的主要原因。

#### (四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

巩义市水务有限公司所有者权益账面价值 1,130.54 万元，评估价值为 7,486.00 万元（大写：柒仟肆佰捌拾陆万元正），评估增值 6,355.46 万元，增值率 562.16%。

云南水务投资股份有限公司拟通过公开挂牌方式转让股权涉及巩义市水务有限公司 90%股权评估价值，即  $7,486.00 \times 90\% = 6,737.40$  万元（大写：陆仟柒佰叁拾柒万肆仟元正）。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用大华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所出具编号为“大华审字【2024】2011023402号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1. 烈姜沟水厂占用土地尚未办理取得不动产权的说明

(1) 巩义水务烈姜沟水厂：根据巩义市城乡建设局“巩城建字(94)第 66 号”文件，批准在孝站路北征用烈姜沟村耕地 40.37 亩《其中建设用地 35.3 亩，公共道路用地 5.02 亩)建第三水厂，即现在所称烈姜沟水厂；

巩义市水务有限公司《关于完善烈姜沟水厂征地手续的请示》（巩水务(2014)23 号），烈姜沟水厂，于 1993 年立项筹建，1996 年建成投入使用，烈姜沟水厂占用烈姜沟村 32.77 亩土地的剩余征地补偿金共计 54.0538 万元，由市供水公司逐年归还。2006 年底，供水公司改制时该水厂的征地补偿金还未全部给付烈姜沟村委会，此宗土地的征地手续未能办理，继续由新成立的水务公司承担债权债务。

2011 年 8 月，孝义街道办烈姜沟村委会出具证明，证明巩义市水务有限公司（原巩义市供水公司）在烈姜沟村委会征用土地补偿款已全部补偿到位，同意办理有关土地手续；

截止评估基准日，烈姜沟水厂占用土地尚未办理取得不动产权证，该项资产属于企业表外资产，其价值体现在特许经营权资产中。

## 2. 房屋权利情况

巩义水务的所有房屋、构筑物均无产权证明。部分房屋的使用权和收益权是处于共同拥有状态。如：

(1) 桐本路泵站二层泵房（资产评估明细表“其他无形资产——房屋建筑物（特许）第 15-1 项”）未办理产权证，现场盘点时，经巩义水务人员介绍，桐本路泵站泵房中的第一层使用权为巩义水务所有，第二层使用权非公司所有，后经查找财务资料，该泵站的第二层泵房为原供水公司 1999 年在抵债时转让给施工方个人，一层泵房由巩义水务使用，其评估价值在特许经营权资产中进行考虑。

(2) 供水服务中心大楼由职工和巩义水务共同出资建设，按照出资比例进行利益分配，2011 年 9 月 8 日，巩义水务股东会议通过了供水服务中心办公楼投资运营管理方案，决定在位于新华路 1 号的公司院原大门口区域建设供水服务中心大楼一幢，楼高 8 层（局部 9 层，地下室一层、主楼七层），总占地面积 591.28 m<sup>2</sup>，总建筑面积 4877.66 m<sup>2</sup>，建设资金约 500 万元（以决算费用为准）。该项目经公司董事会和党政联席办公会议研究决定，巩义水务以院内北小配楼（三层）及供水服务中心大楼所占用的土地作为股本入股、按 15%的比例分红，其他 85%按所有入股员工比例进行利润分配，大楼建成后由公司与合伙人实行对社会公开招标整体承包的经营方

式，每年按承包协议由承包人缴纳承包费用，承包费支付运营费用后作为利润分红金额使用。其中供水服务中心大楼未在账上体现，巩义水务公司院内小配楼（三层）体现于特许经营权底层资产-房屋建筑物（资产评估明细表“其他无形资产——房屋建筑物（特许）第 2 项），评估价值均在特许经营权评估价值中考虑。

### （三）法律、经济纠纷等未决事项；

截止评估基准日，巩义水务不存在未决诉讼事项，但存在已民事调解，但尚未执行完毕事项，具体如下：

①子公司-巩义市万源供水管道安装服务有限公司欠南京中金环境股份有限公司二次加压供水设备款。

巩义市人民法院于 2022 年 7 月 27 日，出具（（2022）豫 0181 民初 4116 号）民事调解书，双方达成协议：巩义市万源供水管道安装服务有限公司欠京中金环境股份有限公司二次加压供水设备款 49.21 万元，要求巩义水务及万源公司于账户解封后 2 日内支付 20.00 万元，于 2022 年 8 月 15 日前支付 15 万元，于 2022 年 9 月 15 日前支付 9.25 万元，质保金 4.96 万元于 2023 年 12 月 19 日支付。截止评估基准日，巩义水务尚未支付南京中金环境股份有限公司质保金 4.96 万元。

### （四）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；

1. 供水服务中心大楼被巩义市阳光医院租用，合同期限为 2017 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日。合同约定：合同期内或终止后，



同等条件下乙方拥有优先的受让权。合同期满或终止后,若乙方需继续使用,甲方应确保乙方继续使用,双方另行签订租赁协议。租金及租金的缴纳方法:①经双方协商一致,2017年1月1日至2018年12月31日租金为每年80万元;2019年1月1日至2023年12月31日每年租金85万元;2024年1月1日至2028年12月31日每年租金90万元;2029年1月1日至2033年12月31日租金每年95万元。租金每年交纳时间在当年元月10日前,逾期加收1%(每日滞纳金);②巩义水务应在收到租金后三日内向乙方出具正规收据或发票。

2. 巩义市水务有限公司向巩义市阳光医院出租电力变压器及附属配电设施设备(630KVA)一套,租赁起止时间:2017年10月9日起至2034年2月28日止。租金为1.20万元/年,租金一年一付,以后每年10月15日之前支付下一年租金,逾期不支付甲方可以终止本协议。

3. 巩义水务与巩义市广源机动车检测有限公司(“广源公司”)签订《租赁协议》,将烈姜沟水厂院内东至东围墙,西至办公房前10米处,南与水厂公用大门道路,北至泵房前10米处以及泵房北边二层平台已硬化区域,水厂办公楼一楼南房屋2间,租给广源公司;同时广源公司在烈姜沟水厂西围墙建办公房一层、东围墙建车间一个和院内硬化(包括泵房北边二层平台硬化)的水泥地面,合同期满后无偿移交巩义水务所有。租赁期限:自2017年1月1日起至2032年12月31日止共计壹拾陆年;租金及付款方式:租金按每年

5.30 万元计算，包括房屋两间，广源公司应于每年 1 月 1 日前向甲方一次性付清。

4. 巩义市水务有限公司将紫荆路泵站院内办公楼一楼东侧和二楼共九间房屋出租给资金广告公司使用，租赁费为每年 4.00 万元。租金按年支付，由乙方于每年的 10 月 31 日前一次性支付给甲方，甲方收到租赁费后向乙方出具等额有效的收据。租赁期限从 2022 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日止。

5. 巩义市供水公司四水厂（坞罗水厂）位于坞罗水库大坝左岸背水坡坝脚处，1995 年由巩义市水利局投资筹建，占地 13.7 亩，1998 年水利局将四水厂债权债务移交给巩义市供水公司（2007 年供水公司改制为巩义市水务有限公司），但其土地产权属于坞罗水库管理所。巩义市水务有限公司与巩义市坞罗水库管理所签订土地租赁合同，其中租赁期限：自 2006 年 3 月 15 日至 2056 年 3 月 15 日，共 50 年；租金交纳采取按年支付，年租金为每亩 100 元，实行先交款后使用的方法，按照协议签订时间，年初一次性交清下年租金。

6. 巩义市万通水暖电工程安装有限公司将车牌号为豫 A269GN 的福田牌小型客车无偿给巩义市水务有限公司开展经营活动，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

评估基准日至资产评估报告日之间无可能对评估结论产生影响的事项。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

本次资产评估对应的经济行为中，无可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(七) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

2014 年 3 月，巩义市水务有限公司与河南利伟生物药业股份有限公司及巩义市中天化工有限公司三方经协商达成合作协议，共同组建生物柴油生产线项目，并成立河南利伟生物药业股份有限公司分公司运作此项目，其中河南利伟生物药业股份有限公司以合作企业所需的土地、厂房、宿办房、原材料仓库、成品仓库、锅炉、变压器等基础设施占股份 30%；巩义市中天化工有限公司提供成熟的生产技术、生产工艺占股份 30%；巩义市水务有限公司以现金出资总额 400.00 万元，以购买生产所需设备占股份 40%。项目盈余、亏损按照各自的出资比例及分红办法进行分配、负担。2015 年 6 月，河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司登记设立，统一社会信用代码：91410825349412593L。分公司对外显示为河南利伟生物药业股份有限公司全资项目，但实际为三方投资。

根据巩义市水务有限公司与河南利伟生物药业股份有限公司及巩义市中天化工有限公司签订生物柴油生产线合作项目《协议书》，合伙期限内，三方出资资产为共有财产，三方以出资比例对项目公司债务承担连带责任。

根据李铁丁与云南水务投资股份有限公司签订《股权转让协议》，协议约定“巩义水务生物柴油生产线项目相关资产已纳入收购作价范围，因此，转让方应负责使目标公司在 2017 年 3 月 1 日之前将生物柴油生产线项目相关的资产和负债以符合法律法规和会计准则的方式入账，并完成资产移交手续，因生物柴油生产线项目相关资产和负债而发生的全部税款和费用以及其他一切支出均由转让方承担，受让方及目标公司无需另行承担任何转让价款及相关税费”，截止评估基准日，上述资产权属未转移至标的公司名下。

巩义水务在生物柴油生产线项目中投入生产设备依附于河南利伟生物药业股份有限公司土地及厂房。项目建成后，在 2015 年试运营期间即停工闲置，因设备长期占用河南利伟生物药业股份有限公司土地及厂房，河南利伟生物药业股份有限公司有要求支付期间场地占用费意向，但截止评估基准日，双方未有明确的沟通结果。

本次评估，资产评估专业人员未能进入河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司厂区内对实物资产进行清查核实，该合作项目也未见独立财务核算信息，其他非流动资产-“应收河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司投资款”清查核实受限。

本次股权转让，根据经济行为文件，收购意向方为巩义市人民政府。从政府资产处置至资产回购链条来看，标的公司对该项目投资以原始账面值转让给政府方，未对评估结论产生重大影响；经委托方介绍，股权转让方与政府收购方对该问题已经达成初步共识，

在最终并购协议中对该项投资按原始投资额进行回购，且在协议中会作特别事项安排。

综上，本次评估资产评估专业人员查阅了项目投资相关投资决议、合作协议书、付款凭证、企业关于项目后续实施的请示说明及项目前期现场照片等资料，基于基准日时点对合作项目资产权属不清晰，项目合作股东间潜在纠纷未解决事项等客观事实，评估以核实后账面值确认是最佳选择，对委托方对外投资不造成资产流失，且对评估结论不产生重大影响。提请使用者关注。

#### (八) 其他需要说明的事项。

##### 1. 被评估单位未取得巩义市城乡供水特许经营权。

截止评估基准日，巩义市水务有限公司未能获取巩义市城乡供水特许经营权，但企业实际实施业务为政府供水公共事业，本次评估基于《基础设施和公用事业特许经营管理办法》文件精神，结合本次评估目的及经济行为背景情况，评估基于企业能获得特许经营权且在特许期限内持续运营假设条件下对企业价值进行评定估算。特许经营权期限以 30 年扣除自股权收购时点至基准日时点实际运营期进行确定。提请报告使用者关注该特许事项对评估结论可能产生的影响。

##### 2. 被评估单位历史年度资产评估情况。

2017 年度，云南水务投资股份有限公司收购巩义市水务有限公司 90%股权，股权价值由中威正信以 2016 年 7 月 31 日为基准日进行评估并出具“中威正信评报字(2017)第 2158 号”资产评估报告；



根据对巩义市水务有限公司的基本情况进行分析，评估采用资产基础法和收益法进行评估，评估结果如下：资产基础法：净资产账面值为 467.73 万元，评估值为 2,855.64 万元，评估增值 2,387.91 万元，增值率 510.53%。收益法：巩义市水务有限公司股东全部权益价值在持续经营前提下评估结果为 7,830.00 万元。评估结论：最终选取收益法评估结果最为最终评估结论，巩义市水务有限公司股东全部权益价值为：7,830.00 万元。

### 3. 常庄泵站北经适用房项目涉及土地增值税清算事项

常庄泵站北经济适用房是根据巩义市房改领导小组办公室《关于巩义市水务有限公司调整集资建经济适用住房方案的批复》（巩房改办字〔2010〕2号），以及巩义市发展和改革委员会《关于巩义市水务有限公司建设经济适用房项目的批复》（巩发改〔2011〕7号）文件精神，由职工集资建设，该项目以巩义水务名义立项，该经济适用房占用的土地使用权部分已分割到户。经济适用房建设项目不在巩义水务的财务核算范围内。2022年3月21日，巩义水务接到税务部门通知要求对该项目开展土地增值税清算，2023年6月8日，河南上溪地税务师事务所有限公司出具“豫上溪地清算字【2023】第0608号”土地增值税清算税款清算报告。报告审核结论：巩义市水务有限公司经济适用房项目至清算基准日应缴土地增值税 0.00 元，已预缴土增税 10.63 万元，应退土地增值税 10.63 万元；截止评估基准日，巩义市水务有限公司已将清算报告及相关项目资料报送税局审批。



期后，依据《“巩义市水务有限公司经济适用房”项目土地增值税清算审核说明》，以 2023 年 10 月 18 日为清算基准日，经税务机关审核，截止清算日，应缴纳土地增值税税额 138.48 万元，已交土地增值税税额 2.87 万元，应补土地增值税税额 135.61 万元，该项目综合税负率为 6.39%。另外，项目应缴纳营业税 108.34 万元，城建税 7.58 万元，教育费附加 3.25 万元，地方教育费附加 2.17 万元，合计 121.35 万元。与企业自行申报存在差异，企业已缴纳营业税金及附加 119.08 万元，营业税 28.72 万元，城建税 2.01 万元，教育费附加 0.86 万元，教育费附加 0.57 万元，合计 151.24 万元。

截至报告出具日，上述事项尚未取得税局的缴税通知，另外，经委托方介绍，股权转让方与政府收购方对该问题已经达成初步共识，相关款项在股权转让完成后，由标的公司承担，且在协议中会作特别事项安排。本次评估未考虑该事项对评估结论产生的影响，提请报告使用者关注。

4. 根据《财政部、国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税[2009]9 号），巩义水务销售自来水按简易办法依照 3%征收率征收增值税，与制水供水业务相关进项税不得抵扣；综上，本次评估对与制水供水业务相关固定资产按含税价列示，与制水供水业务不直接相关固定资产，其价值按除税价列示。提请报告使用者关注。

5. 巩义市水务有限公司供水设施配有三座水厂，其中两座地表水与地下水混合水厂（坞罗水厂、南山口水厂），一座地下水水厂

(烈姜沟水厂), 三座水厂设计供水能力 8.5 万 m<sup>3</sup>/日。截止评估基准日, 巩义市水务有限公司只取得烈姜沟水厂取水许可证, 许可证信息如下:

取水许可证编号	A410181G2021-0513
取水单位名称	巩义市水务有限公司
取水地址	河南省郑州市巩义市河洛镇石板沟村黄河右岸滩区
水源类型	地下水
取水用途	制水供水
取水类型	基础设施或公共事业
年取水量	200 万立方米
有效期限	自 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

依据《巩义市水利局催告书》(巩水催告字[2023]第 1 号), 巩义水务因无证取水于 2021 年 12 月被行政处罚 6.00 万元整, 限 2023 年 7 月 30 日前履行义务。本次评估结论未考虑上述行政处罚事项对评估结论的影响。

本次评估考虑巩义市水务有限公司从事城市供水公共事业, 预测期取水点及取水量预测未考虑无证因素影响, 也未考虑因无证取水可能涉及的行政处罚对评估结论的影响。

排污许可证	
登记编号	91410181798231173F001Y
行业类别	自来水生产和供应
登记时间	2020-04-28
有效期限	2020-04-28 至 2025-04-27

6. 巩义市水务有限公司烈姜沟水厂因取水量超出了取水许可证(A410181G2021-0513)以及《巩义河务局关于下达 2021 年黄河滩区地下水用水计划的函》(巩黄水政便〔2021〕2 号)批复的 200 万立方米的取水指标, 违反《黄河水量调度条例》, 且近几年(2019 年至 2022 年)多次被河务局处以警告及 10 万元罚款处罚。综上, 本

次评估收益预测取水量涉及的烈姜沟水厂取水量基于取水许可证 200 万立方米预测，超出部分考虑外购方式取得，提请报告使用者关注。

7. 2014 年 3 月，巩义市水务有限公司与河南利伟生物药业股份有限公司及巩义市中天化工有限公司三方经协商达成合作协议，共同组建生物柴油生产线项目，并成立河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司运作此项目，其中，河南利伟生物药业股份有限公司以合作企业所需的土地、厂房、宿舍房、原材料仓库、成品仓库、锅炉、变压器等基础设施占股份 30%；巩义市中天化工有限公司提供成熟的生产技术、生产工艺占股份 30%；巩义市水务有限公司以现金出资总额 400.00 万元，以购买生产所需设备占股份 40%。项目盈余、亏损按照各自的出资比例及分红办法进行分配、负担。2015 年 6 月，河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司登记设立，统一社会信用代码：91410825349412593L。分公司对外显示为河南利伟生物药业股份有限公司全资项目，但实际为三方投资。根据《中华人民共和国公司法》及《民法典》，分公司不具备法人资格，其民事责任由总公司承担。本次评估未考虑巩义市水务有限公司该项投资潜在法律风险对评估结论的影响。

根据巩义市水务有限公司与河南利伟生物药业股份有限公司及巩义市中天化工有限公司签订生物柴油生产线合作项目《协议书》，合伙期限内，三方出资资产为共有财产，三方以出资比例对项目公司债务承担连带责任。

根据李铁丁与云南水务投资股份有限公司签订《股权转让协议》，协议约定“巩义水务生物柴油生产线项目相关资产已纳入收购作价范围，因此，转让方应负责使目标公司在 2017 年 3 月 1 日之前将生物柴油生产线项目相关的资产和负债以符合法律法规和会计准则的方式入账，并完成资产移交手续，因生物柴油生产线项目相关资产和负债而发生的全部税款和费用以及其他一切支出均由转让方承担，受让方及目标公司无需另行承担任何转让价款及相关税费”，截止评估基准日，上述资产权属未转移至标的公司名下。提请报告使用者关注

8. 巩义水务在生物柴油生产线项目中投入生产设备依附于河南利伟生物药业股份有限公司土地及厂房。项目建成后在 2015 年试运营期间即停工闲置，因设备长期占用河南利伟生物药业股份有限公司土地及厂房，河南利伟生物药业股份有限公司有要求支付期间场地占用费意向，但截止评估基准日，双方未有明确的沟通结果。本次评估未考虑该事项对评估结论可能产生的影响。

本次评估，资产评估专业人员未能进入河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司厂区内对实物资产进行清查核实，该合作项目也未见独立财务核算信息，其他非流动资产-“应收河南利伟生物药业股份有限公司黄河新能源分公司投资款”清查核实受限。

本次股权转让，根据经济行为文件，收购意向方为巩义市人民政府。从政府资产处置至资产回购链条来看，标的公司对该项目投资以原始账面值转让给政府方，未对评估结论产生重大影响；经委

托方介绍，股权转让方与政府收购方对该问题已经达成初步共识，在最终并购协议中对该项投资按原始投资额进行回购，且在协议中会作特别事项安排。

综上，本次评估资产评估专业人员查阅了项目投资相关投资决议、合作协议书、付款凭证、企业关于项目后续实施的请示说明及项目前期现场照片等资料，基于基准日时点对合作项目资产权属不清晰，项目合作股东间潜在纠纷未解决事项等客观事实，评估以核实后账面值确认是最佳选择，对委托方对外投资不造成资产流失，且对评估结论不产生重大影响。提请报告使用者关注。

9. 2023 年 6 月，巩义市万通水暖电工程安装有限公司（原告）诉巩义市水务有限公司（被告）逾期支付工程款，具体情况如下：2017 年 1 月份，原告为被告坞罗水厂、烈姜沟水厂等进行供水管网、设施抢修，经双方核算费用共计 6.91 万元。2017 年 3 月，原告为被告支付工程转水费 1.60 万元。2017 年 11 月份，原告为被告进行杜甫西路工商新村处封停自备井给水管道安装，经双方确认，工程总价为 3.83 万元，原告为被告果品市场自备井封停围堵工程总价款为 2.30 万元，巩义中学处封停自备井给水管道安装工程总价为 2.37 万元。2018 年 1 月，原告为被告南苑小区、广东巷等进行管网安装工程，经双方核算，工程总价款 70.20 万元。以上工程总价款为 87.21 万元，该款经原告多次催要，被告推脱未付。

经巩义市人民法院认定，根据万通公司提交的维修费用清单、结算单，确认万通公司为巩义水务公司施工的工程价款共计 85.61



万元。情况说明显示园林管道工程费用 1.60 万元以水费形式入账，该费用实际系管道施工费用，应当予以认定。综上，万通公司的工程价款共计 87.21 万元。因巩义水务公司逾期支付工程款，应当承担相应的违约责任。

依据（2023）豫 0181 民初字 3889 号《河南省巩义市人民法院民事判决书》，判决如下：被告巩义市水务有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告巩义市万通水暖电工程安装有限公司工程款 87.21 万元及逾期付款利息（自 2018 年 1 月 30 日起至实际付款之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）。

2023 年 9 月，双方签订《和解协议书》，约定巩义水务于 2023 年 12 月 31 日前向万通公司支付工程款 82.00 万元，原裁判文书不再作为执行依据，万通公司自愿放弃依据该等裁判文书向人民法院申请强制执行的权利。截至 2023 年 12 月 31 日，已支付 61.00 万元，尚余 21.00 万元未支付。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者关注。

10. 2023 年 9 月，巩义水务收到山东云水建设工程有限公司发来的律师函，称“巩义水务与云水公司于 2021 年 3 月 25 日签订《产品购销合同》，约定云水公司为巩义水务提供智能决策系统软件 v1.0（应收系统、计量系统、客服热线系统）”。合同签订后，云水公司为巩义水务交付了上述决策系统，且已完成项目验收，但巩义水务未能按照约定履行足额付款义务，截止律师函作出之日，尚欠 70.00 万元。”针对该事项，被评估单位尚未提供相应的软件采购合



同及项目验收记录。本次评估未考虑该事项对评估结论产生的影响，提请报告使用者关注。

11. 2017 年 12 月，巩义市水务有限公司以人民币认缴出资设立子公司巩义市万源供水管道安装服务有限公司，认缴出资额 1,000.00 万元人民币，占注册资本的 100%，于 2047 年 12 月 18 日前缴足。截止报告出具日，巩义市万源供水管道安装服务有限公司注册资本实缴为零，提请报告使用者关注。

12. 2023 年 8 月 24 日，云南水务、巩义市城管局、巩义市财政局、盛源水务公司等多方代表共同参与“市政府收购巩义水务监管工作组进驻工作会议”，明确了《巩义市水务有限公司过渡期管理方案》、《市政府监管工作组过渡期管理巩义水务议事规则》、《市政府监管工作组工作分工》等重要议题，市政府监管工作组于同月 26 日正式接管巩义水务的运营工作，提请报告使用者关注。

13. 此次评估已考虑评估基准日至评估报告日之间 LPR 变动对评估结论的影响，假设资产评估报告日后，LPR 利率变动不对其收益期经营状况产生重大影响，提请报告使用者关注。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### (一) 使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2023 年 5 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

(二) 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专业人员不承担责任。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

(四) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(五) 本资产评估报告需经资产评估师签字，资产评估机构盖章后方可正式使用。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2024 年 4 月 26 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师: 李宏荣

正式执业会员  
资产评估师

53180069

资产评估师: 代兴梅

正式执业会员  
资产评估师

代兴梅

53290065

中国·北京

二零二四年四月二十六日

## 资产评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和被评估单位的承诺函
- 六、 签名资产评估师的承诺函
- 七、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估委托合同
- 十一、 资产评估明细表