

本报告依据中国资产评估准则编制

**江阴高新区投资开发有限公司拟协议转让  
江阴高源管网工程有限公司股权  
涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告**

沪申威评报字〔2021〕第0712号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2021年12月06日



## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、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的概况.....	9
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	27
十二、资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	29
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	29
附 件.....	31



## 声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资产的真实性和完整性、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、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产及负债进行现场调查；我们已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，资产评估师已经核对了所有资料的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致，并对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但不评



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

---

估对象的法律权属做任何形式的保证。

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定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



# 江阴高新区投资开发有限公司拟协议转让 江阴高源管网工程有限公司股权 涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告

沪申威评报字（2021）第 0712 号

## 摘 要

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，应当阅读资产评估报告正文。

### 一、 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

本次评估的委托人为江阴高新区投资开发有限公司，被评估单位为江阴高源管网工程有限公司，资产评估报告使用人为江阴高新区投资开发有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

### 二、 评估目的

江阴高新区投资开发有限公司拟协议转让江阴高源管网工程有限公司股权。由江阴高新区投资开发有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的江阴高源管网工程有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、《关于江阴高源管网工程有限公司股权协议转让的请示》；
- 2、《关于同意非公开协议转让江阴高源管网工程有限公司股权的批复》（锡国资权[2021]119号）。

### 三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为江阴高源管网工程有限公司的股东全部权益价值，评估范围为江阴高源管网工程有限公司在 2021 年 11 月 30 日的全部资产和负债。（详见下表）



金额单位：人民币元

项 目	账面金额
一、流动资产合计	12,000,400.00
货币资金	12,000,400.00
二、非流动资产合计	377,358,490.57
无形资产	377,358,490.57
三、资产总计	389,358,890.57
四、流动负债合计	377,362,490.57
应付账款	377,358,490.57
应交税费	3,000.00
其他应付款	1,000.00
五、负债总计	377,362,490.57
六、所有者权益	11,996,400.00

#### 四、 价值类型

市场价值类型

#### 五、 评估基准日

2021 年 11 月 30 日

#### 六、 评估方法

采用资产基础法、收益法

#### 七、 评估结论

评估前，江阴高源管网工程有限公司总资产账面值为 389,358,890.57 元，负债账面值为 377,362,490.57 元，所有者权益账面值为 11,996,400.00 元。

经资产基础法评估，以 2021 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，江阴高源管网工程有限公司总资产评估值为 390,000,400.00 元，负债评估值为 377,362,490.57 元，股东全部权益价值评估值为 12,637,909.43 元，大写人民币：叁仟壹佰零陆万柒仟零捌拾肆元伍角壹分。评估增值 641,509.43 元，增值率为 5.35%。委评资产在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的评估结果如下表：

#### 资产评估结果汇总表



上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: shenwei\_co@163.com

评估基准日：2021 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	1,200.04	1,200.04		
货币资金	1,200.04	1,200.04		
二、非流动资产合计	37,735.85	37,800.00	64.15	0.17
无形资产	37,735.85	37,800.00	64.15	0.17
三、资产总计	38,935.89	39,000.04	64.15	0.16
四、流动负债合计	37,736.25	37,736.25		
应付账款	37,735.85	37,735.85		
应交税费	0.30	0.30		
其他应付款	0.10	0.10		
五、负债总计	37,736.25	37,736.25		
六、净资产	1,199.64	1,263.79	64.15	5.35

经收益法评估，以 2021 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，江阴高源管网工程有限公司股东全部权益评估值为 12,740,000.00 元，大写人民币：壹仟贰佰柒拾肆万元整，评估增值 743,600.00 元，增值率为 6.20%。评估结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管网运维费收入		347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00
管网资产运维费销售利润率		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
利润总额 1	-	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
管网资产可用性服务费收入		3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00
管网资产可用性服务费税金及附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额 2	-	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00
折旧及摊销		1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
财务费用—借款利息		1,618.00	1,632.00	1,558.00	1,476.00	1,390.00	1,300.00	1,206.00	1,107.00	1,003.00
利润总额合计	-	-262.00	-276.00	-202.00	-120.00	-34.00	56.00	150.00	249.00	353.00
所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	62.00
净利润合计	-	-262.00	-276.00	-202.00	-120.00	-34.00	56.00	150.00	249.00	291.00
营运资本	0.00	1,930.00	1,944.00	1,870.00	1,788.00	1,702.00	1,612.00	1,518.00	1,419.00	1,377.00
营运资本增加额		1,930.00	14.00	-74.00	-82.00	-86.00	-90.00	-94.00	-99.00	-42.00
折旧与摊销		1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
资本性支出	34,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
新借付息债务本金	34,800.00	305.00	-	-	-	-	-	-	-	-



上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路816号C楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: shenwei\_co@163.com

项目	2021年 12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
偿还付息债务本金	-	-	1,597.00	1,759.00	1,849.00	1,939.00	2,033.00	2,131.00	2,235.00	2,220.00
股权自由净现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折现率	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%
期限(月)	0.50	7.00	19.00	31.00	43.00	55.00	67.00	79.00	91.00	103.00
折现系数	0.9959	0.9442	0.8556	0.7754	0.7026	0.6367	0.5770	0.5229	0.4739	0.4294
现值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(续)

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
管网运维费收入	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00
管网资产运维费 销售利润率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
利润总额1	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
管网资产可用性 服务费收入	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00
管网资产可用性 服务费税金及附加	-	-	5.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
利润总额2	3,208.00	3,208.00	3,203.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00
折旧及摊销	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
财务费用—借款 利息	899.00	793.00	682.00	569.00	459.00	337.00	210.00	79.00	-	-	-
利润总额合计	457.00	563.00	669.00	764.00	874.00	996.00	1,123.00	1,254.00	1,333.00	1,333.00	1,333.00
所得税	114.00	141.00	167.00	191.00	219.00	249.00	281.00	314.00	333.00	333.00	333.00
净利润合计	343.00	422.00	502.00	573.00	655.00	747.00	842.00	940.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
营运资本	1,325.00	1,246.00	1,206.00	1,287.00	1,205.00	1,113.00	1,018.00	920.00	860.00	860.00	860.00
营运资本增加额	-52.00	-79.00	-40.00	81.00	-82.00	-92.00	-95.00	-98.00	-60.00	-	-
折旧与摊销	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
新借付息债务本 金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还付息债务本 金	2,282.00	2,388.00	2,429.00	2,379.00	2,624.00	2,726.00	2,824.00	2,925.00	2,765.00	-	-
股权自由净现金 流	-	-	-	-	-	-	-	-	182.00	2,887.00	2,887.00
折现率									9.19%	9.19%	9.19%
期限(月)	115.00	127.00	139.00	151.00	163.00	175.00	187.00	199.00	211.00	223.00	235.00
折现系数									0.2131	0.1952	0.1788
现值	-	-	-	-	-	-	-	-	39.00	564.00	516.00
经营性资产现值 合计											1,120.00
非经营性资产、负 债评估值											-
溢余资产											-
营运资金回收现 值											154.00





上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: shenwei\_co@163.com

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
股权评估值											1,274.00

本评估报告选用收益法的评估结果作为评估结论。理由如下：

考虑到被评估单位的主要资产为管网资产经营权，而管网资产的地理位置具有不可移动性，管网资产并非指管网资产实物本身，而是有关管网资产的经营权，管网资产的评估实质上是对这些权利利益的评估。相对于将每项资产负债单独评估汇总后的资产基础法结论，收益法未来现金流折现更能体现收益性资产市场价值，所以本次评估采用收益法的评估结果。即：江阴高新区投资开发有限公司持有江阴高源管网工程有限公司 100.00% 股权的账面值为 1,200.00 万元（大写人民币：壹仟贰佰万元整），评估结果为 1,274.00 万元（大写人民币：壹仟贰佰柒拾肆万元整），评估增值 74.00 万元，增值率为 6.17%。详见下表：

金额单位：人民币万元

投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
江阴高源管网工程有限公司	100.00%	1,200.00	1,274.00	74.00	6.17%
合计	100.00%	1,200.00	1,274.00	74.00	6.17%

本次评估目的为股权协议转让，协议受让方为江苏江南水务股份有限公司，本报告的评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式的，则本评估报告不适用。

评估结论使用有效期为一年，即在 2021 年 11 月 30 日到 2022 年 11 月 29 日期间内有效。

## 八、对评估结论产生重大影响的特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2021 年 12 月 06 日。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

(本页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华



资产评估专业人员：蒋毅（中国资产评估师）

蒋毅



徐恺（中国资产评估师）

徐恺



2021 年 12 月 06 日



# 江阴高新区投资开发有限公司拟协议转让 江阴高源管网工程有限公司股权 涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告 正 文

沪申威评报字（2021）第0712号

江阴高新区投资开发有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对江阴高新区投资开发有限公司拟协议转让江阴高源管网工程有限公司股权涉及的该公司股东全部权益价值在 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、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的概况

（一）委托人：江阴高新区投资开发有限公司

统一社会信用代码：9132028172869093XY

类型：有限责任公司

住所：江阴市长江路 201 号

法定代表人：徐小丹

注册资本：270000 万元人民币

成立日期：2001 年 05 月 24 日

经营期限：2001 年 05 月 24 日至 2051 年 05 月 23 日

经营范围：资本经营组织区内的国有土地开发、使用权转让、基础设施建设及参



与区内企业的投资建设；建材的销售；物业管理；房屋租赁。（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）一般项目：金属材料销售（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：江阴高源管网工程有限公司

统一社会信用代码：91320281MA2728A89C

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江阴市长江路 201 号

法定代表人：徐小丹

注册资本：15000 万元人民币

成立日期：2021 年 09 月 10 日

经营期限：2021 年 09 月 10 日至 2041 年 09 月 09 日

经营范围：许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：市政设施管理；工程管理服务；金属制品销售；机械设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；电子产品销售；劳动保护用品销售；金属材料销售（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）

### 1、江阴高源管网工程有限公司简介

江阴高源管网工程有限公司成立于 2021 年 09 月 10 日，是由江阴高新区投资开发有限公司投资设立的全资子公司，注册资本为人民币 15,000.00 万元。截至评估基准日，江阴高源管网工程有限公司股东及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

投资方	认缴资本	出资比例	实缴资本
江阴高新区投资开发有限公司	15,000.00	100.00%	1,200.00
合计	15,000.00	100.00%	1,200.00

上述出资情况业经江阴诚信会计师事务所有限公司出具的诚信验（2021）第 010



号验资报告验证。

江阴高源管网工程有限公司成立时间较短，主要资产为股东方江阴高新区投资开发有限公司有偿转让的江阴高新区存量市政排水（含污水、雨水）管网及泵站等资产的经营权，主要从事上述资产的经营管理工作。

## 2、主要会计政策及税收政策

江阴高源管网工程有限公司执行企业会计准则及其他规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司系增值税一般纳税人，基准日增值税税率为6%；城市维护建设税税率为7%，按应缴流转税额计缴；教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为25%。

## 3、资产结构和经营情况

江阴高源管网工程有限公司近期有关的资产、财务情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2021年11月30日
<b>流动资产：</b>	<b>12,000,400.00</b>
货币资金	12,000,400.00
<b>流动资产合计</b>	<b>12,000,400.00</b>
<b>非流动资产：</b>	<b>377,358,490.57</b>
无形资产	377,358,490.57
<b>非流动资产合计</b>	<b>377,358,490.57</b>
<b>资产合计</b>	<b>389,358,890.57</b>
<b>流动负债：</b>	<b>377,362,490.57</b>
应付账款	377,358,490.57
应交税费	3,000.00
其他应付款	1,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>377,362,490.57</b>
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>377,362,490.57</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>11,996,400.00</b>

江阴高源管网工程有限公司近期的经营情况如下：



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 9 月 10 日—2021 年 11 月 30 日
一、营业总收入	
其中：营业收入	
二、营业总成本	3,600.00
其中：营业成本	
税金及附加	3,000.00
管理费用	1,000.00
财务费用	-400.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,600.00
加：营业外收入	
减：营业外支出	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,600.00
减：所得税费用	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,600.00

上述会计报表已经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所审计，并出具标准版无保留意见审计报告（报告文号：中证天通[2021]特审字第 1800004 号）。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人江阴高新区投资开发有限公司系江阴高源管网工程有限公司控股股东，江阴高新区投资开发有限公司拟协议转让江阴高源管网工程有限公司股权。

### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

江阴高新区投资开发有限公司拟协议转让江阴高源管网工程有限公司股权。由江阴高新区投资开发有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的江阴高源管网工程有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

- 1、《关于江阴高源管网工程有限公司股权协议转让的请示》；
- 2、《关于同意非公开协议转让江阴高源管网工程有限公司股权的批复》（锡国资



权[2021]119 号)。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为江阴高源管网工程有限公司的股东全部权益价值，评估范围为江阴高源管网工程有限公司申报的在 2021 年 11 月 30 日的全部资产和负债。具体为：

(一) 企业申报的表内资产及负债，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
一、流动资产合计	12,000,400.00
货币资金	12,000,400.00
二、非流动资产合计	377,358,490.57
无形资产	377,358,490.57
三、资产总计	389,358,890.57
四、流动负债合计	377,362,490.57
应付账款	377,358,490.57
应交税费	3,000.00
其他应付款	1,000.00
五、负债总计	377,362,490.57
六、所有者权益	11,996,400.00

上述会计报表已经中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所审计，并出具标准版无保留意见审计报告（报告文号：中证天通[2021]特审字第 1800004 号）。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报。

(三) 评估范围中主要资产情况：

列入本次评估范围的主要资产为无形资产，具体情况如下：

无形资产—管网资产经营权，账面原值为 377,358,490.57 元，账面净值为 377,358,490.57 元。

(四) 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

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，江阴高源管网工程有限公司承诺无其他应



纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

#### 五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、被评估单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2021 年 11 月 30 日。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

#### 六、评估依据

##### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年颁布的中华人民共和国主席令第四十六号）





- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）
- 4、《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）
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年颁布的中华人民共和国主席令第 63 号）
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
- 9、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）
- 10、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）
- 11、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年颁布的中华人民共和国主席令第 5 号）
- 12、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）
- 13、《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第 12 号）
- 14、《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）
- 15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）
- 16、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）
- 17、其他有关法规和规定。



## （二）评估准则依据

- 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—资产评估程序》中评协（2018）36 号
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》中评协（2018）35 号
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》中评协（2017）33 号
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》中评协（2018）37 号
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》中评协（2018）38 号
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》中评协（2017）37 号
- 9、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42 号
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47 号
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48 号
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46 号）

## （三）经济行为依据

- 1、《关于江阴高源管网工程有限公司股权协议转让的请示》；
- 2、《关于同意非公开协议转让江阴高源管网工程有限公司股权的批复》（锡国资产[2021]119 号）。

## （四）权属依据

- 1、被评估单位营业执照及章程；
- 2、验资报告；
- 3、江阴高新区市政排水管网资产经营权转让协议（编号：jyqzr01）；
- 4、江阴高新区市政排水管网资产经营权转让协议（编号：jyqzr02）；
- 5、其他产权证明资料；



6、委托人及被评估单位承诺函。

### （五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 4、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 5、国内证券市场的历史收益统计分析数据
- 6、通过 WIND 咨询系统查询的相关行业的资本市场的  $\beta$  系数指标值
- 7、公司管理层未来中期经营计划及盈利预测
- 8、江阴高新区市政排水管网资产经营权转让协议（编号：jyqzr01）
- 9、江阴高新区市政排水管网资产经营权转让协议（编号：jyqzr02）
- 10、会计师事务所有限公司审计报告
- 11、评估人员现场勘察记录
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前



提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

被评估单位未来主要负责经营江阴市高新区江阴高新区市政排水管网资产，根据江阴高新区市政排水管网资产经营权转让协议（编号：jyqzr02），该经营权经营期为 20 年，自 2022 年 01 月 01 日起至 2041 年 12 月 31 日止。主要通过管网运维服务费和管网使用费获得收益，该经营权实质上是政府和企业之间达成协议为前提，由政府向企业颁布特许，允许其在一定时期内对基础设施管理和经营该设施及其相应的产品与服务。未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，该项评估实质上是对权利利益的评估，因此采用收益法评估。即预测管网资产未来可能实现的收益，确定评估对象能够为企业带来的利益，并通过折现求出



评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的市场价值。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

## （二）评估方法介绍

### A. 资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

#### 1、流动资产

本次委估的流动资产为货币资金。

##### 1.1 货币资金

通过核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

#### 2、无形资产

本次被评估的无形资产实际系管网资产经营权。根据江阴高新区市政排水管网资产经营权转让协议（编号：jyqzr02）通过受让方式取得，该经营权经营期为 20 年，自 2022 年 01 月 01 日起至 2041 年 12 月 31 日止。主要通过管网运维服务费和管网使用费获得收益，该经营权实质上是政府和企业之间达成协议为前提，由政府向企业颁布特许，允许其在一定时期内对基础设施管理和经营该设施及其相应的产品与服务。未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，



该项评估实质上是对权利利益的评估，因此采用收益法评估。

管网资产收益 = 企业每年收益 - 营运资本 × 投资报酬率 - 其他长期资产评估值 × 投资报酬率。

评估值 = 未来收益期内各期收益的现值之和，即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{Fi}{(1+r)^t}$$

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

t—收益年限（收益期）；

Fi—未来第 i 个收益期的非等额预期收益额。

收益期的确定：本次评估收益期根据协议的约定，自 2022 年 1 月 1 日起至 2041 年 12 月 31 日。

### 3、负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

#### B. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

本次收益法评估模型考虑了企业的经营模式选用有限年的股权自由现金流折现模



型。

股东全部权益的评估值 = 经营性资产评估值 + 非经营性资产评估值 + 溢余资产 + 预测期末营运资本可变现净值

其中：经营性资产评估值 = 未来收益期内各期收益的现值之和，即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；

r—所选取的折现率；

t—收益年限（收益期）；

F<sub>i</sub>—经营性资产未来第 i 个收益期的非等额预期收益额。

权益资本净现金流 = 经营现金流 - 营运资本增加额 - 资本性支出 - 偿还有息负债 + 新增有息负债

经营现金流 = 税前利润 - 所得税 + 折旧与摊销

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

收益期的确定：本次评估收益期根据《江阴高新区市政排水管网资产经营权转让协议》（编号：jyqzr02）的约定，自 2021 年 12 月 01 日至 2040 年 12 月 31 日。

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益价值的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评



估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。

3、组成评估项目组，拟订评估计划。

4、指导被评估单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。

5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，同时对管网相关设备、设施进行了实地盘点，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。评估人员组成的资产评估核实小组于 2021 年 12 月 02 日开始现场勘察工作，于 2021 年 12 月 04 日结束。

6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。

7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围





仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、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。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10、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。

## （二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

5、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：



(1) 企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；

(2) 净现金流量的计算以会计年度为准，假定企业的收支在会计年度内均匀发生；

(3) 管网资产经营权的转让已完成，后期将通过股东注资及外部融资获取资金以按期支付转让款项；

(4) 根据《江阴高新区市政排水管网资产经营权转让协议》（编号：jyqzr02），上述管网资产经营权经营期为 20 年，自 2022 年 01 月 01 日起至 2041 年 12 月 31 日止，在经营期限内企业对经营权范围中的排水管网及设施设备资产提供符合管理考核标准的运营维护服务，并每年收取运维服务费 370.36 万元（含税），可用性服务费为 3,400.00 万元（含税）。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

评估前，江阴高源管网工程有限公司总资产账面值为 389,358,890.57 元，负债账面值为 377,362,490.57 元，所有者权益账面值为 11,996,400.00 元。

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，以 2021 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，江阴高源管网工程有限公司总资产评估值为 390,000,400.00 元，负债评估值为 377,362,490.57 元，股东全部权益价值评估值为 12,637,909.43 元，大写人民币：叁仟壹佰零陆万柒仟零捌拾肆元伍角壹分。评估增值 641,509.43 元，增值率为 5.35%。委评资产在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的评估结果如下表：



### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年11月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	1,200.04	1,200.04		
货币资金	1,200.04	1,200.04		
二、非流动资产合计	37,735.85	37,800.00	64.15	0.17
无形资产	37,735.85	37,800.00	64.15	0.17
三、资产总计	38,935.89	39,000.04	64.15	0.16
四、流动负债合计	37,736.25	37,736.25		
应付账款	37,735.85	37,735.85		
应交税费	0.30	0.30		
其他应付款	0.10	0.10		
五、负债总计	37,736.25	37,736.25		
六、净资产	1,199.64	1,263.79	64.15	5.35

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下：

无形资产评估增值 64.15 万元，增值率为 0.17%，增值主要原因为：近期市场风险有所波动引起的无形资产评估增值。

#### (二) 收益法评估结论

经收益法评估，以 2021 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，江阴高源管网工程有限公司股东全部权益评估值为 12,740,000.00 元，大写人民币：壹仟贰佰柒拾肆万元整，评估增值 743,600.00 元，增值率为 6.20%。评估结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管网运维费收入		347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00
管网资产运维费销售利润率		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
利润总额1	-	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
管网资产可用性服务费收入		3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00
管网资产可用性服务费税金及附加		-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额2	-	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00
折旧及摊销		1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
财务费用—借款利息		1,618.00	1,632.00	1,558.00	1,476.00	1,390.00	1,300.00	1,206.00	1,107.00	1,003.00
利润总额合计	-	-262.00	-276.00	-202.00	-120.00	-34.00	56.00	150.00	249.00	353.00
所得税		-	-	-	-	-	-	-	-	62.00
净利润合计	-	-262.00	-276.00	-202.00	-120.00	-34.00	56.00	150.00	249.00	291.00



上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路816号C楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: shenwei\_co@163.com

项目	2021年 12月	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营运资本	0.00	1,930.00	1,944.00	1,870.00	1,788.00	1,702.00	1,612.00	1,518.00	1,419.00	1,377.00
营运资本增加额		1,930.00	14.00	-74.00	-82.00	-86.00	-90.00	-94.00	-99.00	-42.00
折旧与摊销		1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
资本性支出	34,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
新借付息债务本金	34,800.00	305.00	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还付息债务本金	-	-	1,597.00	1,759.00	1,849.00	1,939.00	2,033.00	2,131.00	2,235.00	2,220.00
股权自由净现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
折现率	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%	10.35%
期限(月)	0.50	7.00	19.00	31.00	43.00	55.00	67.00	79.00	91.00	103.00
折现系数	0.9959	0.9442	0.8556	0.7754	0.7026	0.6367	0.5770	0.5229	0.4739	0.4294
现值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(续)

项目	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
管网运维费收入	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00	347.00
管网资产运维费销售利润率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
利润总额1	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
管网资产可用性服务费收入	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00	3,208.00
管网资产可用性服务费税金及附加	-	-	5.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00	23.00
利润总额2	3,208.00	3,208.00	3,203.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00	3,185.00
折旧及摊销	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
财务费用—借款利息	899.00	793.00	682.00	569.00	459.00	337.00	210.00	79.00	-	-	-
利润总额合计	457.00	563.00	669.00	764.00	874.00	996.00	1,123.00	1,254.00	1,333.00	1,333.00	1,333.00
所得税	114.00	141.00	167.00	191.00	219.00	249.00	281.00	314.00	333.00	333.00	333.00
净利润合计	343.00	422.00	502.00	573.00	655.00	747.00	842.00	940.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
营运资本	1,325.00	1,246.00	1,206.00	1,287.00	1,205.00	1,113.00	1,018.00	920.00	860.00	860.00	860.00
营运资本增加额	-52.00	-79.00	-40.00	81.00	-82.00	-92.00	-95.00	-98.00	-60.00	-	-
折旧与摊销	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
新借付息债务本金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还付息债务本金	2,282.00	2,388.00	2,429.00	2,379.00	2,624.00	2,726.00	2,824.00	2,925.00	2,765.00	-	-
股权自由净现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	182.00	2,887.00	2,887.00
折现率									9.19%	9.19%	9.19%
期限(月)	115.00	127.00	139.00	151.00	163.00	175.00	187.00	199.00	211.00	223.00	235.00
折现系数									0.2131	0.1952	0.1788
现值	-	-	-	-	-	-	-	-	39.00	564.00	516.00
经营性资产现值合计											1,120.00
非经营性资产、负债评估值											-
溢余资产											-
营运资金回收现值											154.00



上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: shenwei\_co@163.com

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
股权评估值											1,274.00

### （三）最终评估结论：

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果为 12,637,909.43 元，收益法评估结果为 12,740,000.00 元，收益法评估结果与资产基础法评估结果基本一致，考虑到被评估单位的主要资产为管网资产经营权，而管网资产的地理位置具有不可移动性，管网资产并非指管网资产实物本身，而是有关管网资产的经营权，管网资产的评估实质上是对这些权利利益的评估。相对于将每项资产负债单独评估汇总后的资产基础法结论，收益法未来现金流折现更能体现收益性资产市场价值，所以本次评估采用收益法的评估结果。即：江阴高新区投资开发有限公司持有江阴高源管网工程有限公司 100.00% 股权的账面值为 1,200.00 万元（大写人民币：壹仟贰佰万元整），评估结果为 1,274.00 万元（大写人民币：壹仟贰佰柒拾肆万元整），评估增值 74.00 万元，增值率为 6.17%。详见下表：

金额单位：人民币万元

投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
江阴高源管网工程有限公司	100.00%	1,200.00	1,274.00	74.00	6.17%
合计	100.00%	1,200.00	1,274.00	74.00	6.17%

评估结论详细情况见资产评估明细表。

本次评估目的为股权协议转让，协议受让方为江苏江南水务股份有限公司，本报告的评估结果仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式的，则本评估报告不适用。

## 十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。



响。

(二)在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(三)本次评估未考虑控股权可能产生的溢价因素。

(四)本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

**特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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评估对象可实现价格的保证；
- 5、评估结论使用有效期为一年，即在 2021 年 11 月 30 日到 2022 年 11 月 29 日期间内有效。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

---

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 12 月 06 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路816号C楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

(本页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华



资产评估专业人员：蒋毅（中国资产评估师）



徐恺（中国资产评估师）



2021年12月06日