

本报告依据中国资产评估准则编制

**郑州自来水投资控股有限公司
拟股权收购涉及的
郑州汉威公用事业科技有限公司
股东全部权益资产评估报告**

亚评报字（2022）第 231 号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇二二年五月二十日

资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	36
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	36
附 件	37

声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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、行政法规规定及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，其他任何机构和個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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测资料由委托人、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。

郑州自来水投资控股有限公司 拟股权收购涉及的 郑州汉威公用事业科技有限公司 股东全部权益资产评估报告摘要

亚评报字（2022）第231号

郑州自来水投资控股有限公司、汉威科技集团股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受你们的共同委托，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，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对郑州自来水投资控股有限公司拟实施股权收购事宜涉及的郑州汉威公用事业科技有限公司股东全部权益在 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。

评估目的：确定郑州汉威公用事业科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为郑州自来水投资控股有限公司拟进行股权收购事宜提供价值参考。

评估对象：郑州汉威公用事业科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围：郑州汉威公用事业科技有限公司申报的经审计后的资产及负债，具体范围以郑州汉威公用事业科技有限公司申报的资产评估明细表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021年11月30日。

评估方法：资产基础法和收益法，考虑资产评估方法的适用前提及满足资产评估目的，本次选用资产基础法作为最终资产评估结论。

评估结论：在评估基准日2021年11月30日，郑州汉威公用事业科技有限公司申报评估的经审计后的资产总额为49,893.65万元，负债200.93万元，净资产（股东全部权益）49,692.72万元；评估值总资产为75,100.15万元，负债200.93万元，净资产（股东全部权益）74,899.22万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值25,206.50万元，增值率为50.52%，净资产（股东全部权益）评估增值25,206.50万元，增值率为50.72%。资产评估结论汇总表如下，评估结论的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结论汇总表

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	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	33,815.98	33,815.98		
2	非流动资产	16,077.67	41,284.17	25,206.50	156.78
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	15,906.53	41,101.24	25,194.71	158.39
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	13.89	23.01	9.12	65.66
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	156.40	156.40		
15	无形资产		2.67	2.67	
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	0.85	0.85		
20	其他非流动资产				
21	资产总计	49,893.65	75,100.15	25,206.50	50.52
22	流动负债	53.38	53.38		
23	非流动负债	147.55	147.55		
24	负债总计	200.93	200.93		
25	净资产（股东全部权益）	49,692.72	74,899.22	25,206.50	50.72

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 11 月 30 日起至 2022 年 11 月 29 日止，超过一年，需重新进行评估。

重要提示：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。

郑州自来水投资控股有限公司 拟股权收购涉及的 郑州汉威公用事业科技有限公司 股东全部权益资产评估报告

亚评报字（2022）第231号

郑州自来水投资控股有限公司、汉威科技集团股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受你们的共同委托，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，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对郑州自来水投资控股有限公司拟实施股权收购事宜涉及的郑州汉威公用事业科技有限公司股东全部权益在 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概况

（一）委托人一

- 1、名称：郑州自来水投资控股有限公司（简称“郑州自来水公司”）
- 2、统一社会信用代码：91410100170031803N
- 3、法定住所及经营场所：郑州市中原区中原中路 67 号
- 4、法定代表人：孙依群
- 5、注册资本：124,681.0731 万元人民币
- 6、主要经营范围：对城乡用水供给，水质监测；供排水管网及设备的铺设，管理和维修；供排水相关配套服务；房屋租赁；设备租赁；设计、制作、代理、发布国内广告业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）委托人二

- 1、名称：汉威科技集团股份有限公司（简称“汉威科技”）
- 2、统一社会信用代码：914101007067858314
- 3、法定住所及经营场所：郑州高新开发区雪松路 169 号
- 4、法定代表人：任红军
- 5、注册资本：29,302.2806 万元人民币
- 6、主要经营范围：许可项目：各类工程建设活动；技术进出口；货物进出口；建

筑智能化系统设计；建筑智能化工程施工；消防技术服务；建设工程设计；特种设备检验检测服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电子元器件制造；集成电路芯片设计及服务；智能仪器仪表制造；智能仪器仪表销售；环境监测专用仪器仪表制造；实验分析仪器制造；实验分析仪器销售；电子产品销售；安全系统监控服务；消防器材销售；智能家庭消费设备销售；安防设备制造；安防设备销售；交通安全、管制专用设备制造；物联网技术研发；物联网技术服务；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；人工智能行业应用系统集成服务；工程和技术研究和试验发展；工程管理服务；非居住房地产租赁；合同能源管理；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；市政设施管理；互联网数据服务；特种劳动防护用品销售（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）。

（三）被评估单位

1、名称：郑州汉威公用事业科技有限公司（简称“汉威公用”）

2、法定住所及经营场所：郑州市高新区雪松路169号4号楼3层301室

3、法定代表人：杨强

4、注册资本：10,000.00 万元人民币

5、主要经营范围：城市基础设施建设、工程设计、工程施工、设备安装、维修服务；市政公用事业的建设、管理及相关软件开发、系统集成、运维服务；市政公用设施的新建、改建、维护及运营管理。

6、企业概况及历史沿革：汉威公用成立于2015年1月28日，是郑州市高新区政府鼓励民营资本参与城市基础设施建设、整合资源的平台，除持有高新供水100%股权外，无实质性经营业务。

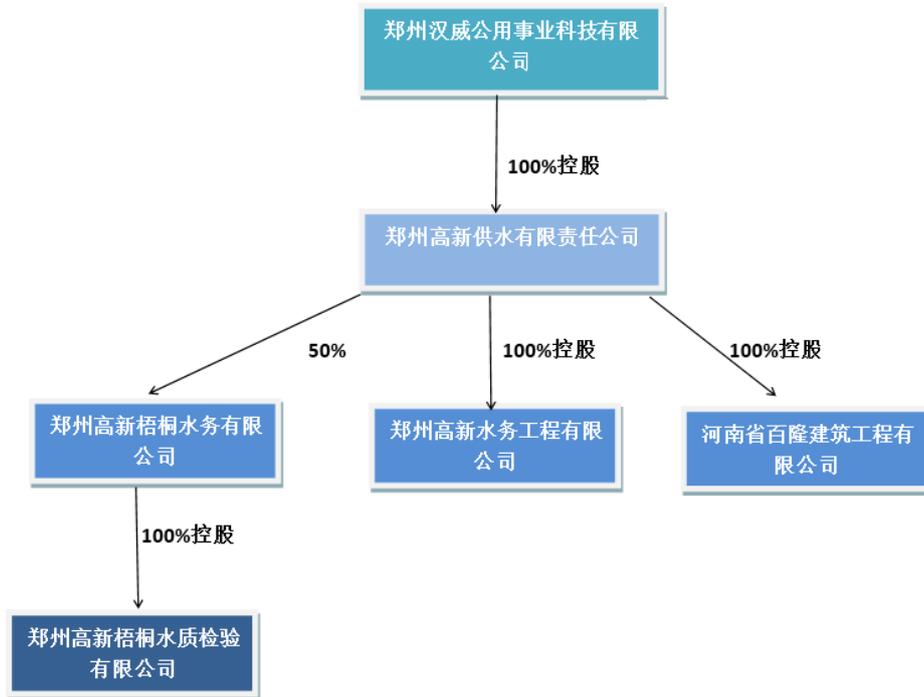
汉威公用注册资本10,000.00万元人民币，汉威科技（原名“河南汉威电子股份有限公司”）持股比例65%，出资人民币29,540.69万元，其中，注册资本金人民币6,500.00万元，其余转为资本公积金；郑州高新投资控股集团有限公司（原名“郑州高新投资建设集团有限公司”）（以下简称“高新投资集团”）持股比例35%，以高新供水100%股权作价人民币15,906.53万元，其中，注册资本金人民币3,500.00万元，其余转为资本公积金。截至评估基准日汉威公用股权结构如下：

金额单位：人民币万元

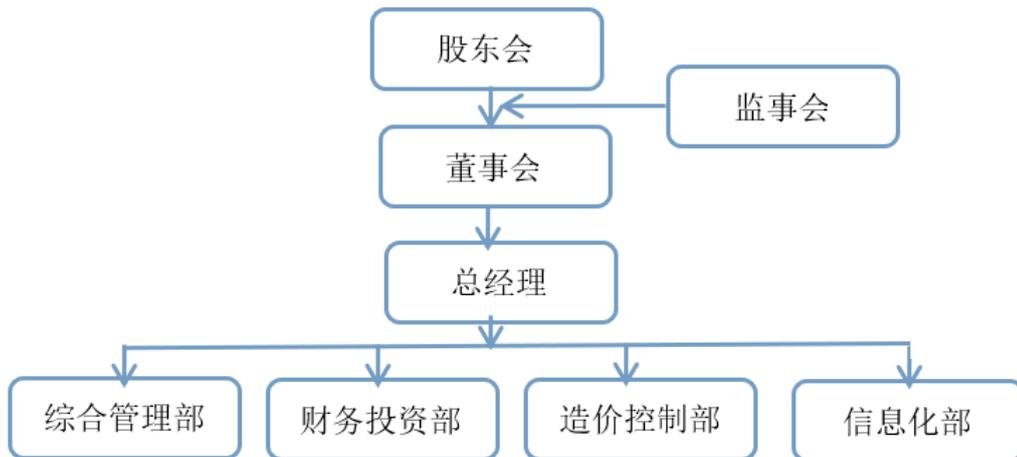
股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
汉威科技集团股份有限公司	6,500.00	6,500.00	65.00%
郑州高新投资控股集团有限公司	3,500.00	3,500.00	35.00%
合计	10,000.00	10,000.00	100.00%

7、必要的产权和经营管理结构

被评估单位产权结构



被评估单位经营管理结构



8、两年一期资产、财务及经营状况

汉威公用两年一期主要财务指标（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年11月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
总资产	128,777.91	122,492.79	122,182.89
净资产	50,372.27	60,558.11	57,779.11
资产负债率	60.88%	50.56%	52.71%
	2021年1-11月	2020年度	2019年度
营业收入	26,753.76	25,917.85	23,453.82
净利润	4,504.16	2,633.44	3,721.22
销售毛利率	32.49%	29.42%	31.06%
总资产收益率	3.59%	2.15%	3.05%
净资产收益率	8.12%	4.45%	6.44%

汉威公用合并口径 2019 年度、2020 年度、2021 年 11 月财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计并出具【信会师豫报字[2022]第 10068 号】标准无保留意见审计报告。

汉威公用两年一期主要财务指标（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年11月30日	2020年12月31日	2019年年12月31日
总资产	49,893.65	49,992.92	46,985.50
净资产	49,692.72	49,945.56	46,942.75
资产负债率	0.40%	0.09%	0.09%
	2021年1-11月	2020年度	2019年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	1,747.16	3,002.81	7,021.49
销售毛利率	0.00%	0.00%	0.00
总资产收益率	3.50%	6.19%	14.94%
净资产收益率	3.51%	6.20%	14.96%

汉威公用单体口径 2019 年度、2020 年度、2021 年 11 月财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计并出具【信会师豫报字[2022]第 10068 号】标准无保留意见审计报告。

9、税项

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	3%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%

企业所得税	应纳税所得额	25%
-------	--------	-----

10、委托人与被评估单位之间的关系

委托人一拟收购被评估单位的股权，委托人二为被评估单位的股东，持有被评估单位 65.00% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人包括委托人、本次经济行为见证人郑州高新技术产业开发区管理委员会和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《郑州市城市管理局郑州高新技术产业开发区管理委员会关于率先在高新区推进供水一体化一张网改革的请示》（郑城管[2022]146 号），郑州自来水拟收购汉威公用的股权，需确定汉威公用股东全部权益价值，特委托评估机构对汉威公用申报的经审计后的全部资产及负债进行评估。

本次资产评估的目的是：确定汉威公用股东全部权益在评估基准日的市场价值，为郑州自来水公司拟进行股权收购事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为汉威公用股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为汉威公用申报的经审计后的资产及负债。具体包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、递延所得税资产、流动负债、非流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
流动资产	33,815.98	流动负债	53.38
货币资金	1.00	应付职工薪酬	7.00
其他应收款	33,797.83	应交税费	2.69
其他流动资产	17.15	其他应付款	33.00
非流动资产	16,077.67	一年内到期的非流动负债	10.68

长期股权投资	15,906.53	非流动负债	147.55
固定资产	13.89	租赁负债	147.55
使用权资产	156.40		
递延所得税资产	0.85	负债合计	200.93
资产总计	49,893.65	股东全部权益	49,692.72

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，且业经委托人和被评估单位确认。具体范围以汉威公用申报的评估明细表为准。

纳入评估范围的资产及负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计并出具了标准无保留意见类型的审计报告【信会师豫报字[2022]第 10068 号】，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、汉威公用申报的固定资产为日常办公使用电子设备，主要包括电脑、打印机、工位、会议桌等，均位于汉威公用办公区内，于评估基准日均能正常使用。

2、汉威公用申报的长期股权投资账面值159,065,312.35元，为对郑州高新供水有限责任公司的投资；郑州高新供水有限责任公司申报的子公司3家，长期股权投资单位明细如下：

金额单位：人民币元

级次	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	是否控股	账面价值
1	郑州高新供水有限责任公司	2015/3	100.00	是	159,065,312.35
1-1	郑州高新梧桐水务有限公司	2011/06	50.00	否	47,827,595.83
1-1-1	郑州高新梧桐水质检验有限公司	2011/6	100.00	是	100,000.00
1-2	郑州高新水务工程有限公司	2014/03	100.00	是	10,000,000.00
1-3	河南省百隆建筑工程有限公司	2021/11	100.00	是	77,856,403.23

各被投资单位基本情况分别介绍如下：

1、郑州高新供水有限责任公司（简称“高新供水”）

(1) 法定住所及经营场所：郑州高新技术产业开发区梧桐街和碧桃路交叉口汉威物联网科技产业园北楼

(2) 法定代表人：赵欣工

(3) 注册资本：3,000.00 万元人民币

(4) 主要经营范围：供水及供水工程建设；五金材料的销售；二次加压设备的维修、清洗；供水工程的设计、监理。

(5) 两年一期资产、财务及经营状况

两年一期财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2021年11月30日	2020年12月31日	2019年年12月31日
总资产	85,866.34	70,639.77	75,785.39
净资产	15,503.20	14,400.15	17,628.71
资产负债率	81.94%	79.61%	76.74%
	2021年1-11月	2020年度	2019年度
营业收入	22,869.97	11,040.32	13,863.87
净利润	6,207.41	-228.55	2,170.56
销售毛利率	26.20%	10.31%	22.01%
总资产收益率	7.93%	-0.31%	2.86%
净资产收益率	41.52%	-1.43%	12.31%

(6) 主要资产情况

高新供水申报的主要资产为存货、固定资产、在建工程及无形资产。具体情况如下：

① 存货主要为水表、减压阀等，分别存放于计量站、经营部仓库及工程部仓库，资产状况良好；

② 固定资产主要为房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备。房屋建筑物申报共计3项，均未取得产权证书，资产评估专业人员现场勘查时，资产状况良好，均可正常使用。构筑物申报共计16项，主要为补压井及户表改造工程，资产评估专业人员现场勘查时，资产均可正常使用。管道沟槽主要为高新区范围内铺设的市政供水管网，建成年限为自1993年至评估基准日，2000年之前管道材质以灰口铸铁为主，2000年之后管道材质主要为球墨铸铁，截止评估基准日，被评估单位申报管道沟槽长度约20万米，本次资产评估专业人员在被评估单位申报的基础上，通过核对、查阅管道沟槽的图纸、预决算资料、现场勘查等方式，对被评估单位申报的管道沟槽进行了核实。机器设备申报共计53项，主要为小区直饮水机、补压井监测设备等，资产评估专业人员现场勘查时，资产均可正常使用。车辆申报共计5项，除车牌号为豫AW670S的轻型专项作业车拟报废处理外，其余车辆均可正常使用。电子设备申报共计170项，主要为电脑、打印机等办公设备，资产评估专业人员现场勘查时，资产均可正常使用；

③ 在建工程主要为未完工的管道沟槽，申报账面价值8,850.92万元，资产评估专业人员通过核对、查阅管道沟槽的图纸、预决算资料、现场勘查等方式，对被评估单位申报的在建工程进行了核实；

④ 无形资产主要为土地使用权、专利及其他无形资产。土地使用权申报共计2宗，一宗为划拨土地，一宗为出让用地，均已办理不动产权证书，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	使用权类型	土地用途	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	豫(2017)郑州市不动产权第0032361号	高新区第二水厂	杜英街南、银兰路东	2017-1-19	划拨	公共设施用地	五通一平	90,971.15	65,082,753.50
2	豫(2017)郑州市不动产权第0071629号	供水应急抢险抢修基地	枫香街北、西四环辅道西	2017-4-19	出让	公共设施用地	五通一平	2,769.58	2,670,086.80

专利共1项，为一种二次增压供水设备用水质提升装置，2020年6月9日申报的发明专利，法律状态为专利权维持状态；

其他无形资产共11项，为水务相关软件系统、财务软件等，经与信息部确认，其他无形资产评估基准日均不再使用。

1-1 郑州高新梧桐水务有限公司（以下简称“梧桐水务”）

- (1) 法定住所及经营场所：郑州高新区化工路30号
- (2) 法定代表人：赵欣工
- (3) 注册资本：3,000.00 万元人民币
- (4) 主要经营范围：市政工程施工；建筑安装工程施工。
- (5) 两年一期资产、财务及经营状况

两年一期财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2021年11月30日	2020年12月31日	2019年年12月31日
总资产	14,101.93	13,102.97	13,845.86
净资产	8,508.04	9,491.21	9,037.10
资产负债率	39.67%	27.56%	34.73%
	2021年1-11月	2020年度	2019年度
营业收入	5,619.94	4,591.89	4,655.05
净利润	-222.18	454.10	459.35
销售毛利率	12.71%	24.23%	28.20%
总资产收益率	-1.58%	3.47%	3.32%
净资产收益率	-2.61%	4.78%	5.08%

(6) 主要资产情况

梧桐水务申报的主要资产为房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆、电子设备，具体情况如下：

- ①房屋建筑物申报共计13项，主要为泵房、加药间及装修改造工程等，均未取得产

权证书，现场勘查时，资产均可正常使用；

②构筑物申报共计27项，主要为澄清池、清水池、厂区道路、围墙及改造工程等。现场勘查时，资产均可正常使用；

③管道沟槽申报共计9项，主要为原水引水管道及厂区内管道。目前，原西流湖原水管道及一级泵站管网系统已闲置；

④机器设备申报共计432项，主要包括配电柜、桥架、供电线路等，现场勘查资产状况良好；

⑤车辆申报共计3项，车辆状况良好，可正常使用；

⑥电子设备申报共计122项，主要为电脑、打印机等办公设备，现场勘查资产状况良好。

1-1-1 郑州高新梧桐水质检验有限公司（以下简称“水质检验”）

(1) 法定住所及经营场所：郑州高新技术产业开发区化工路30号

(2) 法定代表人：李景福

(3) 注册资本：200.00 万元人民币

(4) 主要经营范围：水质检测服务；环境检测与评价；产品检测服务；公共卫生检测与评价；食品检测服务；职业卫生检测与评价；农产品质量安全检测；油气回收检测服务；计量、检测的技术开发、技术咨询、技术推广；信息技术、网络技术的技术开发、技术咨询、技术服务；生物技术的技术服务。

(5) 两年一期资产、财务及经营状况

两年一期财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2021年11月30日	2020年12月31日	2019年年12月31日
总资产	187.14	190.37	203.06
净资产	9.69	12.30	120.71
资产负债率	94.82%	93.54%	40.55%
	2021年1-11月	2020年度	2019年度
营业收入	103.96	91.86	147.92
净利润	-2.60	-8.78	52.53
销售毛利率	4.40%	1.02%	48.81%
总资产收益率	-1.38%	-4.46%	25.87%
净资产收益率	-23.65%	-13.20%	43.52%

(6) 主要资产情况

水质检验申报的主要资产包括机器设备、电子设备，具体情况如下：

① 机器设备申报共计67项，主要为气体压缩机、辐射照度计等，现场勘查资产状况良好；

② 电子设备申报共计12项，主要为电脑、空调等，现场勘查资产状况良好。

1-2 郑州高新水务工程有限公司（以下简称：“水务工程”）

（1）法定住所及经营场所：郑州高新区梧桐街和碧桃路汉威物联网产业园北侧三楼 301 至 306

（2）法定代表人：郭建斌

（3）注册资本：1,000.00 万元人民币

（4）主要经营范围：市政工程施工；建筑安装工程施工。

（5）两年一期资产、财务及经营状况

两年一期财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 11 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年年 12 月 31 日
总资产	6,585.02	11,507.64	11,680.95
净资产	2,645.86	5,291.14	3,465.41
资产负债率	59.82%	54.02%	70.33%
	2021 年 1-11 月	2020 年度	2019 年度
营业收入	1,995.92	11,897.51	5,850.61
净利润	254.72	3,195.51	1,623.90
销售毛利率	42.05%	38.50%	45.26%
总资产收益率	2.82%	27.56%	13.90%
净资产收益率	6.42%	72.99%	46.86%

（6）主要资产情况

水务工程主要资产包括车辆、电子设备，具体情况如下：

① 车辆共计2项，车辆状况良好，均可正常使用；

② 电子设备主要为电脑、打印机等办公设备，共45项，均可正常使用。

1-3 河南省百隆建筑工程有限公司（以下简称“百隆建筑”）

（1）法定住所及经营场所：郑州高新区梧桐街和碧桃路汉威物联网产业园北侧三楼 301 至 306

（2）法定代表人：郭建斌

（3）注册资本：1,000.00 万元人民币

(4) 主要经营范围：市政工程施工；建筑安装工程施工。

(5) 两年一期资产、财务及经营状况

两年一期财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2021年11月30日	2020年12月31日	2019年年12月31日
总资产	18,448.11	15,242.94	13,066.10
净资产	4,631.46	5,095.55	3,732.49
资产负债率	74.89%	66.57%	71.43%
	2021年1-11月	2020年度	2019年度
营业收入	11,191.23	11,923.14	10,750.79
净利润	1,035.91	1,217.50	859.48
销售毛利率	18.13%	17.81%	16.81%
总资产收益率	6.15%	7.99%	6.58%
净资产收益率	21.30%	23.89%	23.03%

(6) 主要资产情况

百隆建筑申报的主要资产为投资性房地产及固定资产，固定资产主要包括机器设备、电子设备：

① 投资性房地产账面价值741.27万元，为高新企业加速器产业园D10-2号楼，位于郑州市高新区碧桃路20号，2016年购买取得，框架结构，地上5层，地下1层，所占用土地为工业出让用地，截至评估基准日未取得产权证书。企业采用成本法进行核算，资产评估专业人员现场勘查时，该资产整体为出租状态，资产状况良好，可正常使用。

② 机器设备申报共计6项，主要为三轮车、全站仪等，现场勘查时，三轮车已全部报废，其余资产可正常使用。

③ 电子设备共计37项，主要为电脑、打印机等办公设备，现场盘点1台数码一体机闲置。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次汉威公用及子公司申报的表外资产主要为专利所有权及软件著作权，具体明细如下：

1、专利所有权

汉威公用子公司高新供水账面未记录的专利所有权共2项，具体情况如下：

序号	类型	无形资产名称	专利号	法律状态	申请日期	专利权期限	专利权人
1	实用新型	一种市政水管网稳压水箱	ZL202021966654.7	专利权维持	2021/7/13	10年	高新供水

2	实用新型	一种市政官网供水装置	ZL202021966614.2	专利权维持	2021/7/13	10年	高新供水
---	------	------------	------------------	-------	-----------	-----	------

2、软件著作权

汉威公用子公司高新供水、梧桐水务账面未记录的软件著作权共 16 项，具体情况如下：

序号	无形资产名称	证书编号	首次发表日期	取得方式	著作权人
1	高新水务二次供水在线监测系统 v1.0	软著登字第 2687240 号	2018/3/26	原始取得	高新供水
2	管网压力监测系统 v1.0	软著登字第 1685865 号	2016/3/3	原始取得	高新供水
3	高新水务节点压力分布管理系统 V1.0	软著登字第 2687260 号	2017/9/6	原始取得	高新供水
4	高新水务管控一体化平台 V1.0	软著登字第 1685868 号	2016/4/23	原始取得	高新供水
5	高新水务供水水质在线监控管理系统 V1.0	软著登字第 2689552 号	2017/1/8	原始取得	高新供水
6	高新水务网管巡检管理系统 V1.0	软著登字第 2691267 号	2016/12/5	原始取得	高新供水
7	高新水务管线余氯分布监控系统 V1.0	软著登字第 2690626 号	2017/10/29	原始取得	高新供水
8	远程集中抄表监控系统 V1.0	软著登字第 1685876 号	2016/6/10	原始取得	高新供水
9	自备井远程监测系统 V1.0	软著登字第 1685879 号	2016/11/15	原始取得	高新供水
10	高新水务自动化加药管理系统 V1.0	软著登字第 2691262 号	2018/1/6	原始取得	高新供水
11	高新水务 SCADA 数据采集传输管理系统 V1.0	软著登字第 4910084 号	2019/3/31	原始取得	高新供水
12	高新水务管道分质供水系统工程设计软件 V1.0	软著登字第 4910283 号	2019/7/31	原始取得	高新供水
13	高新水务区域管网漏失监控系统 V1.0	软著登字第 4910247 号	2019/10/28	原始取得	高新供水
14	基于大数据智能人工客服系统 V1.0	软著登字第 4896089 号	2019/10/31	原始取得	高新供水
15	梧桐水务巡检系统 V1.0	软著登字第 3868963 号	2019/3/2	原始取得	梧桐水务
16	梧桐水务报表系统 V1.0	软著登字第 3868961 号	2019/3/2	原始取得	梧桐水务

经资产评估专业人员的现场核实，上述表外无形资产不存在对外授权使用、对外担保、质押、涉诉等重大情况。

（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（或者评估值）

无。

四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的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

本项目评估基准日是 2021 年 11 月 30 日。

此评估基准日由委托人和被评估单位遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《郑州市城市管理局郑州高新技术产业开发区管理委员会关于率先在高新区推进供水一体化一张网改革的请示》（郑城管[2022]146 号）。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过修正）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年主席令第 5 号）；
- 5、《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十二次会议修正）；
- 6、《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十二次会议修正）；
- 7、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 8、《中华人民共和国专利法》（2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 9、《中华人民共和国著作权法》（2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议获得通过）；
- 10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》（1990 年国务

院第 55 号令)；

- 11、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令第 91 号）；
- 12、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 7 次会议通过）；
- 13、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年修订）；
- 14、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年国务院第 378 号令）；
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
- 16、《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 65 号）；
- 17、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税【2016】36 号）；
- 18、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财税【2019】39 号）；
- 19、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
- 20、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日修改）；
- 21、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）；
- 22、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企【2001】802 号）；
- 23、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 24、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发【2001】102 号）；
- 25、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权【2013】64 号）；
- 26、《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）；
- 27、《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）；
- 28、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局“国资办发【1992】

36号”）；

29、其他与资产评估相关的法律法规等。

（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—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36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—机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 10、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协【2017】37号）；
- 11、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 15、《投资性房地产资产评估指导意见》（中评协【2017】53号）；
- 16、《专利资产评估指导意见》（中评协【2017】49号）；
- 17、《著作权资产评估指导意见》（中评协【2017】50号）；
- 18、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 19、《知识产权资产评估指南》（中评协【2017】44号）；
- 20、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 21、其他与资产评估相关的准则。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用权证；
- 2、专利权证；
- 3、软件著作权证书；
- 4、机动车行驶证；
- 5、重大合同、协议及设备购置发票；

6、其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

- 1、《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；
- 2、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；
- 3、《机电产品报价手册》（2021 年）；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 5、《房屋完损等级评定标准》建设部；
- 6、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016）；
- 7、《河南省通用安装工程预算定额》（2016）；
- 8、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2016）；
- 9、《河南省市政工程预算定额》（2016）；
- 10、《2021 年第 3 季度郑州市建设工程造价指标、2021 年第 3 季度郑州市建设工程材料价格信息》；
- 11、《郑州市人民政府关于公布郑州市市区土地级别与基准地价的通知》（郑政文[2019]49 号）；
- 12、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 13、《城镇供水定价成本监审办法》（中华人民共和国发展和改革委员会、中华人民共和国住房和城乡建设部令第 45 号，2021 年 10 月 1 日起施行）
- 14、评估基准日贷款市场报价利率 LPR；
- 15、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504 号）；
- 16、汉威公用提供的有关工程图纸、合同、协议、预（决）算等资料；
- 17、二手车市场网站；
- 18、委托人及相关当事方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 19、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 20、国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据；
- 21、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料以及未来年度生产经营规划和盈利预测资料；

- 22、企业与相关单位签订的商品购销合同；
- 23、市场询价资料；
- 24、同花顺 iFind 金融终端资讯；
- 25、相关人员访谈记录；
- 26、资产评估专业人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 27、其它资产评估专业人员运用的取价依据。

（六）其他参考依据

- 1、有关市场资料、产业经济和宏观经济资料；
- 2、被评估单位提供的有关经营、管理资料；
- 3、委托人及被评估单位出具的有关声明、承诺等；
- 4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具的审计报告【信会师豫报字[2022]第 10068 号】；
- 5、《企业会计准则》。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《资产评估执业准则—企业价值》，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法，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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

（二）评估方法的选择

1、市场法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，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。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结论说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到足够数量的在业务结构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的可比企业或交易案例，不具备使用市场法的条件，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，汉威公用及其全资子公司自成立至评估基准日已持续经营数年，目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件，故本项目适宜采用收益法评估。鉴于本次母子公司之间关联交易比重较大，采用合并口径的收益法能够合理抵消其内部关联交易，评估结果更为可靠准确，故本次收益法采用合并口径的方式进行。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产（股东全部权益）的价值。

被评估单位成立时间较长，资产基础法所需的各种基础资料基本齐备，且资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

（三）评估结论的确定

综上所述，本次采用资产基础法和收益法进行评估，并通过对两种方法的初步评估结果进行分析，在两种评估方法的评估结果的合理性及所使用数据的质量及可靠性的基础上，形成评估结论。

（四）本次采用方法介绍

1、资产基础法

（1）流动资产

① 货币类资产：为银行存款。资产评估专业人员通过核对银行存款日记账、银行对账单和银行存款余额调节表、抽查基准日前后尤其是大额未达账的收付款凭证、发询证函等程序进行核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

② 交易性金融资产：纳入本次评估范围的交易性金融资产为结构性存款，资产评估专业人员取得了购买协议及业务交割单并进行函证，对其进行核实。因该结构性存款利率为浮动利率，利息收入待结构性存款到期后方能确认，故不再考虑利息部分，对该结构性存款按照核实后的账面值作为评估值。

③ 其他应收款：对其他应收款的评估，资产评估专业人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，对于某项其他应收款，如果在无须付出不必要的额外成本或努力后即可评价其预计风险损失的，则单独进行减值会计处理并确认预计风险损失；对于其他应收款则根据款项性质划分为若干组合，在组合基础上计算预期风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估为零。

④ 其他流动资产：资产评估专业人员通过查阅账簿和记账凭证、查看了纳税申报表、租赁合同等相关资料、了解其经济内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的其他流动资产进行核实，根据各该资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

（2）长期股权投资

资产评估专业人员根据企业提供的长期股权投资评估明细表，通过查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实。

对于长期股权投资项目，通过对被投资单位进行整体评估，确定其净资产的价值，在不考虑是否具有控制权对长期股权投资价值影响的前提下，以被投资单位净资产价值与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值。资产评估专业人员通过到被投资单位现场进行全面评估确定其净资产的价值，评估方法以资产基础法为主。

（3）投资性房地产

资产评估专业人员通过企业提供的投资性房地产评估明细表，调查其权属状况并对其产权予以适当关注，了解企业管理层持有投资性房地产的能力和意图。结合投资性房地产的特点和所在地的市场发育情况，采用收益法进行评估，即通过分析预测被评估房

地产在未来期间内的客观总收益和扣除客观总费用后所能取得的客观净收益，通过运用资本化率折现的方法评定估算投资性房地产在评估基准日的价值。基本公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i}$$

符号含义：

PV—被评估投资性房地产价值；

Ri —未来第 i 年预期净收益；

r —资本化率；

n —预测的收益期。

(4) 设备类资产

资产评估专业人员根据企业提供的电子设备评估明细表，审查有关的合同、发票及相关记账凭证，对其权属予以必要的关注，分析折旧政策和计提过程，组织专业技术人员进行现场勘查，查阅主要设备的资料，对设备进行详细的现场勘察和鉴定。

资产评估专业人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

① 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。基本公式为：

$$\text{重置全价} = \text{购置价（不含税）} + \text{运杂费（不含税）} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本}$$

电子设备：根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定，对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

建设工程前期费用的计算，依据国家相关各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照全国银行间同业拆借中心发布的LPR，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。

② 成新率的确定

资产评估专业人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

成新率的确定是专业资产评估专业人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

(5) 在建工程

资产评估专业人员通过审阅各该工程项目的施工合同、设备购置合同、安装合同等资料同时通过抽查记账凭证、现场勘查等程序对企业申报的在建工程项目进行核实，经核实，在建工程账面值为合理工程费用。故对在建工程采用成本法评估，即以各该工程项目在评估基准日重新形成已经完成的工程量所需发生的全部费用为基础确定评估值，一般包括工程直接成本、需计算的间接费用和其它费用、资金成本等。

(6) 无形资产

资产评估专业人员通过查阅无形资产的相关合同、发票，现场了解使用状况，分析无形资产的摊销年限和摊销额等程序对企业申报的其他无形资产进行核实结合实际使用情况，参照同类型软件的市场购买价格调整、修正后确定评估值。

对于被评估单位申报的软件著作权及专利，考虑到企业申报的技术类无形资产主要与水务系统相关，该技术类无形资产几乎不能为企业带来超额收益，故本次采用成本法进行评估，即通过计算技术类无形资产注册费用、相关手续费及代理费用确定其价值。

(7) 使用权资产

使用权资产主要核算租赁资产的租金，资产评估专业人员通过查阅账簿、记账凭证、租赁合同了解其核算的内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的使用权资产进行核实，根据该资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

(8) 递延所得税资产

递延所得税资产主要核算内容为因坏账准备及经营租赁形成的可抵扣暂时性差异，资产评估专业人员查阅了相关政策和原始凭证，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实

递延所得税资产的真实性和完整性，核实了递延所得税资产的计算过程。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

(9) 负债

资产评估专业人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

2、收益法评估简介

(1) 收益法评估基本思路

本次评估采用收益法下的企业自由现金流折现模型对汉威公用股东全部权益价值进行评估。即以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期投资价值，再减去非经营负债和有息债务后得出股东全部权益价值。

(2) 评估模型

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期投资价值 - 非经营性负债价值

经营性资产价值的公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i} + \frac{Rn}{r(1+r)^n}$$

符号含义：

PV—经营性资产价值；

Ri—企业第 i 年预期净现金流量；

r—折现率；

n—收益期限；

Rn—n年以后，企业永续经营期的预期净现金流量。

(3) 预测期限的说明

n 为第一阶段企业发展期的经营期限，企业转入稳定经营期以后，在假设企业持续经营的前提下，第二阶段经营期限 $\rightarrow \infty$ 。

对企业第 i 年净现金流量 Ri 的说明：Ri 为企业第一阶段第 i 年的预测经营活动净自由现金流量。

(4) 净现金流量的确定

净现金流量采用企业经营自由净现金流量，基本公式为：

净现金流量 = 净利润 + 税后利息支出 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加

(5) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。基本公式为：

$$WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

符号含义：

WACC—加权平均资本成本；

K_e —权益资本成本；

K_d —债务资本成本；

T—企业所得税率；

E—权益市场价值；

D—付息债务市值。

权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本。计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

符号含义：

R_f —无风险报酬率，一般取长期国债的到期收益率作为无风险报酬率；

β —度量企业系统风险的系数，用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场企业的风险；

$R_m - R_f$ —市场风险溢价，即在均衡状态下，投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益；

R_s —企业特有风险调整系数。

(6) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产根据其资产类别采用前述成本法中各资产类型的评估方法确定评估值。

(7) 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系的资产、负债，包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产和负债。非经营性资产、负债的价

值采用成本法评估确定。

（8）有息债务的确定

有息债务指评估基准日企业需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。有息债务按照经核实后的各有息债务账面值确定。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托人签订资产评估委托合同；

4、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、资产评估专业人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

3、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

4、在企业全面清查的基础上，资产评估专业人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员访谈、现场勘查和核实等；

5、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

6、对企业近年的经营状况、经营成果、资产状况进行分析，并对企业的未来发展规划进行分析；

7、对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查等核查验证的方式。

（三）评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结论进行汇总，得出评估结论；

2、综合企业提供的资料及资产评估专业人员的调查结果，对企业的财务状况进行分析、调整，对企业提供的未来若干年度收益预测数据进行审核、分析及计算，并与所在行业平均经济效益状况进行比较；通过对行业风险、公司风险、政策风险等风险因素的分析，确定折现率；按照收益法计算公式确定收益法评估值；

3、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

4、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，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；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位

平等，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做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化。

2、被评估单位的经营模式、盈利模式没有发生重大变化，假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作。假设企业经营者能够在未来经营年度按其既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致企业脱离既定的发展轨迹。

3、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

4、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

5、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应资产评估专业人员要求提供而未提供，而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

6、有关汉威公用未来收益预测的数据由汉威公用管理层提供并由其承担相应责任。本公司的责任是在上述收益预测的基础上，结合汉威公用经营状况、发展规划、资源配置等情况对其进行合理性分析、判断，不应视为是对收益预测可实现程度的保证。

7、被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致。

8、企业未来采取的会计政策与评估基准日的会计政策在所有重要方面基本一致。

9、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

10、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

11、无其他人力不可抗拒及不可预测因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

12、假设企业现金流入流出均匀发生。

十、评估结论

本公司资产评估专业人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，分别采用资产基础法和收益法对汉威公用股东全部权益进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日2021年11月30日，汉威公用申报评估的经审计后的资产总额为49,893.65万元，负债200.93万元，净资产（股东全部权益）49,692.72万元；评估值总资产为75,100.15万元，负债200.93万元，净资产（股东全部权益）74,899.22万元。与经审计后的账面价值比较，总资产评估增值25,206.50万元，增值率为50.52%，净资产（股东全部权益）评估增值25,206.50万元，增值率为50.72%。资产评估结论汇总表如下，评估结论的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结论汇总表

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	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	33,815.98	33,815.98		
2	非流动资产	16,077.67	41,284.17	25,206.50	156.78
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	15,906.53	41,101.24	25,194.71	158.39
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	13.89	23.01	9.12	65.66
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	156.40	156.40		

15	无形资产		2.67	2.67	
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	0.85	0.85		
20	其他非流动资产				
21	资产总计	49,893.65	75,100.15	25,206.50	50.52
22	流动负债	53.38	53.38		
23	非流动负债	147.55	147.55		
24	负债总计	200.93	200.93		
25	净资产（股东全部权益）	49,692.72	74,899.22	25,206.50	50.72

（二）收益法评估结论

在评估基准日 2021 年 11 月 30 日，采用收益法评估后汉威公用股东全部权益价值为 75,522.00 万元，与经审计后的账面净资产 49,692.72 万元相比较，评估增值 25,829.28 万元，增值率为 51.98%。

（三）对评估结论的分析和选择

采用资产基础法评估的汉威公用股东全部权益价值为 74,899.22 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 75,522.00 万元。资产基础法评估结论比收益法评估结论低 622.78 万元，差异率为 0.83%。经分析，我们认为差异的主要原因如下：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值。

鉴于本次评估目的，资产基础法评估结论较收益法评估结论更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，选用资产基础法评估结论作为本报告的评估结论，选取原因如下：

1、汉威公用及其主要子公司为重资产企业，持有大量管道沟槽，资产基础法更能真实反映企业核心资产价值。

2、被评估单位及其下属子公司主要业务为郑州市高新区范围内自来水销售、小区管网代建项目，城市供水是重要基础设施，供水价格实行政府定价，且水价的制定和调整受多种因素影响；另外，被评估单位主要盈利业务为高新区范围内小区管网代建项目，但随着高新区基础设施建设的逐步完善，未来年度可开发的管网铺设范围相对有限，且

管网铺设受市政规划限制，未来收益受到政府规划限制且具有较强的不确定性。

综上，资产基础法更能真实反应企业核心资产价值，本次采用资产基础法评估结果作为最终的评估结论。

（四）最终评估结论

本评估报告采用资产基础法评估结果，即汉威公用在评估基准日2021年11月30日，股东全部权益价值为人民币74,899.22万元，与企业申报的账面净资产49,692.72万元相比较，评估增值25,206.50万元，增值率为50.72%。

（五）评估结论使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2021年11月30日起至2022年11月29日止，超过一年，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、高新供水申报的供水计量站、水厂食堂等房产，梧桐水务申报的综合楼加氯加药车间等房产，申报面积共计3,678.07平方米，截止评估基准日均未办理房屋所有权证书。

2、百隆建筑申报的投资性房地产为高新企业加速器产业园D10-2号楼，申报面积为900.00m²，截止评估基准日尚未办理房屋所有权证书。

对于上述房产，相关当事方承诺产权归其所有，未办理房屋所有权证的房屋的建筑面积主要由企业填报，并结合评估人员现场核实确定。评估值未考虑办证可能产生的费用对评估值的影响。在评估报告有效期内，若实地测量面积与未来房屋产权证记载的面积有差异，应以产权证记载的面积为准。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估不涉及上述事项。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估不涉及上述事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估前，立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所对汉威公用以2021年11月30日为基准日进行了审计，并出具了审计报告【信会师豫报字[2022]第10068号】，本次对汉威公用股东全部权益价值的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估

方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(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

根据《郑州高新区土地和规划委员会会议纪要》（[2022]3号）文件要求，郑州高新技术产业开发区土地储备中心（以下简称“高新土地储备中心”）拟对高新供水所持有的豫（2017）郑州市不动产第0032361号的国有土地使用权实施收购，收购总金额为7,955.42万元。2022年5月17日，高新供水与高新土地储备中心签署了《国有土地收购合同》（郑开国土收字[2022]02号）。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

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

本次评估中资产评估专业人员对评估范围的实物资产进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对实物资产相关的隐蔽工程部分进行勘查。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

1、截止评估基准日汉威公用存在的租赁事项如下：

出租方名称	租赁资产名称	起租日期	到期日	租金（元/年）
汉威科技	汉威物联网产业园北楼五层部分	2021.1.1	2021.12.31	190,776.60

2、截止评估基准日高新供水存在的担保、质押事项如下：

(1) 2015年6月23日，梧桐水务与中国工商银行股份有限公司郑州陇海路支行（以下简称“工行陇海路支行”）签订固定资产借款合同（编号：2015年郑工银陇支借字第001号），向中国工商银行股份有限公司郑州陇海路支行借款6,500.00万元，借款期限108个月。截止评估基准日梧桐水务的该笔借款余额为1,900.00万元，高新供水为上述贷款在最高余额内提供连带责任保证（合同编号：2015年郑工银陇支保字第001号），保证期间为借款期限届满之次日起两年。

(2) 2014年12月1日，高新供水与工行陇海路支行签订固定资产借款合同（编号：2014年郑工银陇支借字第029号）、（编号：2014年郑工银陇支借字第030号），借款金额分别为23,000.00万元、8,200.00万元，期限为10年，自实际提款日起算，利率根据每笔提款分别确定并调整。上述两笔贷款以高新供水水费收费权作质押，并由郑州高新投资控股集团有限公司承担连带责任保证。

3、截止评估基准日高新供水存在的租赁事项如下：

出租方名称	租赁资产名称	起租日期	到期日	租金（元/年）
汉威科技	汉威物联网科技郑州国家高新技术产业开发区巫统借与碧桃路交叉口产业园北地块机械加工车间1东半部1层及公摊的毛坯房	2015.6.1	2030.5.31	128,673.60

4、截止评估基准日水务工程存在的租赁事项如下：

出租方名称	租赁资产名称	起租日期	到期日	租金（元/年）
汉威科技	郑州国家高新技术产业开发区梧桐街32号汉威物联网科技产业园北地块机械加工车间二层、三层及公摊3167.31 m ² 房屋	2016.11.1	2030.5.1	66,000.00

5、截止评估基准日百隆建筑存在的租赁事项如下：

承租方名称	租赁资产名称	起租日期	到期日	租金（元/年）
河南宏博测控技术有限公司	郑州高新企业加速器产业园D10-2号楼	2018.7.15	2023.7.14	486,000.00

6、截止评估基准日梧桐水务存在的租赁事项如下：

出租方名称	租赁资产名称	起租日期	到期日	租金（元/月）
新拓洋生物工程有限公司	电力总降压场站	2021-7-1	2023-6-30	100,000.00
河南科益气体股份有限公司	液氧储罐	2019-4-10	长期合同	4,000.00

本次评估未考虑汉威公用及其子公司在评估基准日的担保事项对评估结论的影响，收益法评估过程中考虑了租赁事项对评估结论的影响。

汉威公用及其子公司承诺除上述事项外，不存在其他对外贷款担保、资产抵押及质押、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

（八）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评估不涉及上述事项。

（九）本次评估中无法核查验证的事项及其对评估结论的影响本次评估不涉及上述事项。

（十）其他需要说明的事项

1、本报告评估结论以委托人、被评估单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

2、评估报告不能视为是对本次评估中房产、设备质量，软件可靠性的相关保证。

3、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重

新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

4、高新供水纳入本次评估范围的土地使用权-高新区第二水厂为 2017 年 1 月 9 日经郑州市国土资源局签发的划拨性质的公共设施用地，宗地座落于郑州市高新区杜英街南、银兰路东，宗地面积为 9.097115 公顷，高新供水已支付土地赔偿款 71,650,738.00 元（账面价值 65,082,753.50 元），计入在建工程的土地使用权摊销及前期费用 20,761,312.38 元。资产评估专业人员经过现场勘察，该宗土地使用权截至评估基准日未进行开发，目前处于闲置状态。根据《中华人民共和国土地管理法》第三十八条规定，已经办理审批手续的非农业建设占用耕地，连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权。另根据郑州市高新技术产业开发区管理委员会开具的《政府原因闲置土地证明》，该地块是由于地面附属物清理工作进展缓慢，导致土地未能按时按要求进行交付，属政府、政府有关部门原因造成土地闲置，应免于处罚。由于该宗土地使用权的后期处置有较大的不确定性，本次土地使用权及其计入在建工程的土地使用权摊销及前期费用以核实后的账面值保留，共计 85,844,065.88 元。

5、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象及相关权益的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象及相关权益的法律权属提供保证。

6、本评估结论中未考虑评估值增减值部分可能产生的纳税义务，具体纳税金额应以国家税务机关认定为准。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结果产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

（二）资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用，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，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（四）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评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（六）本评估项目涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

（七）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为：2022年5月20日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇二二年五月二十日

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企业法人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人及其他相关当事人的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件
- 七、评估机构企业法人营业执照副本复印件
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 九、资产评估结果万元汇总表及评估明细表