

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏江南水务股份有限公司拟股权转让  
涉及的西藏禹泽投资管理有限公司  
股东部分权益价值  
资产评估报告**

苏中资评报字(2025)第 1036 号  
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司  
二〇二五年三月二十五日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020077202500147
合同编号:	2024-0821
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏中资评报字(2025)第1036号
报告名称:	江苏江南水务股份有限公司拟股权转让涉及的西藏禹泽投资管理有限公司股东部分权益价值资产评估报告
评估结论:	西藏禹泽投资管理有限公司30%股权价值为596.39万元
评估报告日:	2025年03月25日
评估机构名称:	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员:	刘阳洋 (资产评估师) 正式会员 编号: 32190156 毛邱祺 (资产评估师) 正式会员 编号: 32180016
刘阳洋、毛邱祺已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告摘要</b> .....	<b>4</b>
<b>资产评估报告正文</b> .....	<b>7</b>
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程和情况.....	18
九、 评估假设.....	20
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	21
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	22
十三、 资产评估报告日.....	23
<b>资产评估报告附件</b> .....	<b>25</b>

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单资料由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。

五、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构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、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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

### 江苏江南水务股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受江苏江南水务股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对西藏禹泽投资管理有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定西藏禹泽投资管理有限公司 30%股权的市场价值，为江苏江南水务股份有限公司拟开展股权转让事宜提供价值参考意见。

2、评估对象：西藏禹泽投资管理有限公司的股东部分权益价值。评估范围：被评估单位申报的全部资产及负债。

3、评估基准日：2024年6月30日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：资产基础法

6、评估结论：

西藏禹泽投资管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,203.68 万元，评估价值为 2,412.43 万元，增值额为 208.75 万元，增值率为 9.47%；总负债账面价值为 424.45 万元，评估价值为 424.45 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 1,779.23 万元，净资产评估价值为 1,987.98 万元，增值额为 208.75 万元，增值率为 11.73%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

被评估单位：西藏禹泽投资管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
一、流动资产	1	1,987.12	1,987.12		
二、非流动资产	2	216.56	425.31	208.75	96.39
其中：其他权益工具投资	3	201.03	396.53	195.50	97.25
固定资产	4	15.53	28.78	13.25	85.32
资产总计	5	2,203.68	2,412.43	208.75	9.47
三、流动负债	6	424.45	424.45		
四、非流动负债	7				
负债总计	8	424.45	424.45		
净资产	9	1,779.23	1,987.98	208.75	11.73

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，西藏禹泽投资管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值 1,987.98 万元，对应西藏禹泽投资管理有限公司 30% 股权价值为 **596.39 万元(大写为人民币伍佰玖拾陆万叁仟玖佰元整)**。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日。

#### 7、特别事项说明：

(1)本次评估利用了江苏苏港会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所出具的苏港会专审字[2025]B070 号审计报告，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发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2)由于被评估单位对底层项目公司持有份额较少，被评估单位无法提供对底层项目公司进行展开评估的条件，仅能提供营业执照、章程、投资协议和部分财务数据等资料，故评估人员通过已收集的部分资料及公开渠道查询的信息对底层项目进行了评估。

(3)2023 年 12 月 20 日，被评估单位下属二级基金公司泉州禹明创业投资合伙企业(有限合伙)与其投资的项目公司艾郎科技股份有限公司签订《股份回购协议》，协议约定：艾郎科技股份有限公司若未完成业绩承诺，则泉州禹明创业投资合伙企业(有限合伙)有权要求原股东以投资成本加上 8% 年化利率的价格回购其股份，若原股东无法在约定期限内支付回购价款，则应支付超期的滞纳金。截至评估基准日，泉州禹明创业投资合伙企业(有限合伙)剩余 2800 万元的股份尚未收回，该笔款项支付截止期为 2024 年 6 月 30 日。截至评估报告日，该笔款项也未收回，本次评估未考虑该事项导致被评估单位应收滞纳金的影响。

(4)被评估单位下属二级基金公司福州鼓楼区启光投资合伙企业(有限合伙)与其投资的项目公司格林生物科技股份有限公司(以下简称：格林生物)签订了《股份回购协议》，协议约定：格林生物若未完成业绩承诺，则福州鼓楼区启光投资合伙企业(有限合伙)有权要求原股东以投资成本加上 4.75% 年化利率的价格回购其股份。截至评估报告日，评估人员已获知格林生物 IPO 进程终止，企业管理层预计其于 2025 年 12 月 31 日前完成 IPO 可能性仅有 20%，故本次综合考虑格林生物触发回购和完成业绩承诺的可能性对其公允价值进行测算。

(5)被评估单位设立全资子公司深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司实际是其设立的契约型基金-禹泽耀科私募投资基金对外投资的项目，在工商登记时，因契约型基金无法作为被投企业股东进行登记，故股东登记为该基金的管理人，即西藏禹泽。西藏禹泽并未对深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司实质出资，也无实质管理职能，唯一收益来自于耀科基金的管理费，审计已于应收账款中

计提，故本次对深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司其他权益工具投资科目评估为零。

(6)被评估单位承诺评估基准日不存在抵押、对外担保等或有负债事项，承诺至评估报告出具日被评估企业不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

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。同时提请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。

# 江苏江南水务股份有限公司拟股权转让 涉及的西藏禹泽投资管理有限公司 股东部分权益价值 资产评估报告正文

苏中资评报字(2025)第 1036 号

江苏江南水务股份有限公司:

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对江苏江南水务股份有限公司拟开展股权转让事宜涉及的西藏禹泽投资管理有限公司股东部分权益在 2024 年 6 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为江苏江南水务股份有限公司,被评估单位为西藏禹泽投资管理有限公司,资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

### (一)委托人简介

企业名称:江苏江南水务股份有限公司

股票代码:601199.SH

证券简称:江南水务

法定住所:江阴市滨江扬子江路 66 号

统一社会信用代码:91320200750510851E

法定代表人:华锋

注册资本:93521.0292 万元人民币

企业性质:股份有限公司(上市)

主要经营范围:自来水制售;自来水排水及相关水处理业务;供水工程的设计及技术咨询;水质检测;水表计量检测;对公用基础设施行业进行投资。

(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)被评估单位简介

#### 1.公司简况

企业名称:西藏禹泽投资管理有限公司(以下简称:“禹泽投资”)

法定住所:拉萨经济技术开发区大连路以西、格桑路以北总部经济基地 B(栋)2 单元 10 层 1002 号

统一社会信用代码:9154009132132759X5

法定代表人:郑征



注册资本：2000 万元人民币

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：投资管理(不含金融和经纪业务)；股权投资管理；资产管理(不含金融资产管理和保险资产管理)；财务咨询(不得从事代理记账)、商务咨询、企业管理咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目。】

## 2.公司历史沿革

禹泽投资于 2015 年 7 月由西藏兴富投资管理有限公司和上海中润投资有限公司出资设立，设立时的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资	出资比例	实缴出资	出资比例
1	西藏兴富投资管理有限公司	300.00	33.33%		
2	上海中润投资有限公司	600.00	66.67%		
	合计	900.00	100.00%		

2015 年 11 月，禹泽投资召开股东会，会议决议：深圳华控赛格股份有限公司、江苏江南水务股份有限公司和万载清源环保顾问有限公司对禹泽投资进行增资，注册资本由 900 万元增至 2000 万元；同时，上海中润投资有限公司将持有的 5%股权转让给西藏兴富投资管理有限公司，将持有的 25%股权转让给江苏江南水务股份有限公司，此次变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资	出资比例	实缴出资	出资比例
1	西藏兴富投资管理有限公司	400.00	20.00%		
2	深圳华控赛格股份有限公司	600.00	30.00%		
3	江苏江南水务股份有限公司	600.00	30.00%		
4	万载清源环保顾问有限公司	400.00	20.00%		
	合计	2000.00	100.00%		

2017 年 5 月，万载清源环保顾问有限公司将其持有的 20%股权转让给兴富投资管理有限公司(曾用名：西藏兴富投资管理有限公司)；深圳华控赛格股份有限公司将其持有的 30%股权转让给上海至纯洁净系统科技股份有限公司，此次变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资	出资比例	实缴出资	出资比例
1	兴富投资管理有限公司	800.00	40.00%		
2	上海至纯洁净系统科技股份有限公司	600.00	30.00%		
3	江苏江南水务股份有限公司	600.00	30.00%		
	合计	2000.00	100.00%		

2017 年 7 月，兴富投资管理有限公司将其持有的 40%股权转让给西藏北控清洁能源科技发展有限公司，此次变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资	出资比例	实缴出资	出资比例
----	------	------	------	------	------

1	西藏北控清洁能源科技发展有限公司	800.00	40.00%	800.00	40.00%
2	上海至纯洁净系统科技股份有限公司	600.00	30.00%	600.00	30.00%
3	江苏江南水务股份有限公司	600.00	30.00%	600.00	30.00%
合计		2000.00	100.00%	2000.00	100.00%

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变动。

### 3.公司产权和经营管理结构



### 4.公司的主要产品及盈利模式

禹泽投资主要从事项目投资、风险投资等专业投资业务。

### 5.近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年6月30日
流动资产	1,041.98	726.73	1,987.12
非流动资产	1,512.28	1,523.86	216.56
资产总计	2,554.26	2,250.59	2,203.68
流动负债	516.40	254.47	424.45
非流动负债	-	-	-
负债总计	516.40	254.47	424.45
所有者权益	2,037.86	1,996.12	1,779.23

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022年度	2023年度	2024年1-6月
一、营业收入	694.07	618.09	305.26
减：营业成本			
税金及附加	1.99	2.12	0.98
销售费用			
管理费用	547.31	712.11	371.88
研发费用	-	-	-
财务费用	-0.11	-0.13	-0.53
加：投资收益	-12.11	128.25	-67.28
公允价值变动损益	-31.14	-9.91	-37.38
信用减值损失	-	-90.62	-47.00
二、营业利润	101.64	-68.29	-218.74

加：营业外收入	3.57	35.76	1.66
减：营业外支出	-	0.08	-
三、利润总额	105.22	-32.60	-217.07
减：所得税费用	4.39	9.13	-
四、净利润	100.83	-41.74	-217.07

被评估单位评估基准日、2022年度和2023年度的会计报表已经江苏苏港会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

#### 5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位30%股权。

#### (三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

确定西藏禹泽投资管理有限公司30%股权的市场价值，为江苏江南水务股份有限公司拟开展股权转让事宜提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象是西藏禹泽投资管理有限公司的股东部分权益价值。

评估范围为西藏禹泽投资管理有限公司申报的全部资产与负债，具体内容如下表：

项目	账面金额(万元)
流动资产	1,987.12
其他权益工具投资	201.03
固定资产	15.53
资产总额	2,203.68
流动负债	424.45
长期负债	
负债总额	424.45

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经江苏苏港会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

#### (一)评估范围内主要资产的情况如下：

- 1.货币资金包括银行存款和其他货币资金。
- 2.交易性金融资产为被评估单位购买的股票和理财产品。
- 3.应收款项包括应收账款和其他应收款。
- 4.预付款项为被评估单位预付的咨询服务费和房租。

### 5.其他权益工具投资

委估其他权益工具投资为被评估单位目前在运营项目共计 27 个，包括 2 个股权投资项目和 25 个基金投资项目，其中 17 个项目尚未实缴，具体如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	种类	投资日期	持有比例	投资成本	账面价值	备注
1	厦门泽信一期投资合伙企业(有限合伙)	基金	2020-09	0.167%	17,527.00	7,637.83	
2	福州赢泽投资咨询合伙企业(有限合伙)	基金	2020-12	10.000%	500,000.00	459,673.00	
3	福州鼓楼区启光投资合伙企业(有限合伙)	基金	2021-07	0.014%	1,000.00	1,000.00	
4	福州禹诺信创业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2022-05	0.033%	1,000.00	988.06	
5	宁德山海一期创业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2022-07	1.000%	500,000.00	500,000.00	
6	厦门集美区胤文投资合伙企业(有限合伙)	基金	2022-11	1.220%	1,000.00	1,000.00	
7	福州市长乐区启佑投资合伙企业(有限合伙)	基金	2024-02	0.047%	10,000.00	10,000.00	
8	漳州市龙文区交发产业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2024-03	0.990%	10,000.00	10,000.00	
9	福州市长乐区启成投资合伙企业(有限合伙)	基金	2024-03	0.032%	10,000.00	10,000.00	
10	泉州禹天创业投资基金合伙企业(有限合伙)	基金	2024-03	5.047%	1,010,000.00	1,010,000.00	
11	北控兴禹股权投资(平潭)合伙企业(有限合伙)	基金	2017-11	0.010%			未实缴
12	泉州烯石新材料股权投资合伙企业(有限合伙)	基金	2018-09	0.002%			未实缴
13	深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司	股权	2018-06	100.000%			
14	福州鼓楼区禹泽胤瑞创业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2023-02	0.025%			未实缴
15	厦门集美区胤丰投资合伙企业(有限合伙)	基金	2022-12	0.467%			未实缴
16	福建晋江禹兴福股权投资合伙企业(有限合伙)	基金	2023-05	0.040%			未实缴
17	福建晋江禹川能创业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2023-06	0.016%			未实缴
18	福建晋江禹易达创业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2023-08	0.033%			未实缴
19	泉州禾晨一号投资合伙企业(有限合伙)	基金	2023-08	0.043%			未实缴
20	泉州禹视创业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2023-09	1.887%			未实缴
21	泉州禹瑞兴创业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2023-07	0.433%			未实缴
22	泉州禹邦创业投资合伙企业(有限合伙)	基金	2023-09	3.366%			未实缴
23	福州禾晨投资有限公司	股权	2023-08	10.000%			
24	福州禹泽二期股权投资合伙企业(有限合伙)	基金	2018-11	0.100%			未实缴
25	泉州元亨禹晖创业投资基金合伙企业(有限合伙)	基金	2024-03	0.033%			未实缴
26	泉州禹驰创业投资基金合伙企业(有限合伙)	基金	2024-05	0.050%			未实缴
27	泉州禹超创业投资基金合伙企业(有限合伙)	基金	2024-05	0.050%			未实缴

### 6.设备类资产

纳入本次评估范围内的设备包括电子设备以及运输车辆，电子设备主要为打印机、电脑、空调、办公桌椅等办公电子设备；运输车辆为别克车。设备大多为于 2017 至 2024 年之间购置并投入使用，主要分布于各办公区域内，车辆由本公司人员日常使用。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

(三)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

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取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

本报告评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

该基准日是委托人根据其拟实施的经济行为实际情况而确定的。

#### 六、 评估依据

(一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国合伙企业法》(2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修订);
2. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
3. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正);
4. 《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修订);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正);
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第709号修订);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 2020年11月29日修订);
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
16. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
17. 《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, 国务院令第691号修订);
18. 《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)。

## (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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
9. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

### (三)权属依据

- 1.投资协议或增资协议;
- 2.股权转让协议;
- 3.合伙协议、出资回单等;
- 4.其他有关产权证明。

### (四)取价依据

- 1.《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);
- 2.中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率(LPR);
- 3.《机电产品报价手册》(2024年);
- 4.《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社2011年出版;
- 5.企业提供的以前年度的审计报告;
- 6.企业提供的在运营投资项目清单、合伙协议及出资回单等;
- 7.企业提供的底层项目公司营业执照、章程、近期融资协议、历史年度审计报告和基准日报表等;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.评估人员通过Wind查询的相关信息资料;
- 10.与此次资产评估有关的其他资料。

### (五)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号);
- 2.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 4.江苏苏港会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所出具的审计报告。

## 七、 评估方法

资产评估的基本方法包括收益法、市场法及资产基础法。

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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

和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。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。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

禹泽投资的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

禹泽投资是一家从事项目投资的企业，其主要收益来源一是作为管理人收取的管理费，二是项目投资获利。禹泽投资管理层面难以判定企业投资项目的未来经营状况，故企业管理层无法提供禹泽投资确切的未来年度预测数据，因此，本次评估无法采用收益法。

禹泽投资是的各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点分析，我们认为西藏禹泽投资管理有限公司具备采用资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对西藏禹泽投资管理有限公司股东部分权益采用资产基础法进行评估。

## 资产基础法

### 1.流动资产

(1)货币资金，包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单和银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)交易性金融资产，包括股票投资、理财产品和期权。对于股票投资和理财产品，我们通过交易明细对账单等核验持有的金融资产数额，根据评估基准日股票收盘价和理财产品单位净值确定其评估值；对于期权，我们核查了服务平台提供的期权估值表，以核实无误后的账面值确认评估值。

(3)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(4)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

### 2.其他权益工具投资

纳入评估范围的其他权益工具投资为上述 27 个在运营项目，包括 2 个股权投资项目和 25 个基金投资项目，其中 17 个项目尚未实缴，具体评估方法如下：

#### (1)股权投资项目



委估股权投资项目包括深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司 100%股权和福州禾晨投资有限公司 10%股权，禹泽投资均未出资。深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司是禹泽投资出借资质成立的通道公司，禹泽投资不享受该公司的收益，也未对该公司进行出资，因此本次该其他权益工具投资评估为零；福州禾晨投资有限公司在评估基准日尚未建账，故福州禾晨投资也评估为零。

## (2)基金投资项目

### a.已实缴项目

对于被评估单位已实缴的基金项目，评估人员收集并核实了基金合伙协议、全体合伙人实缴情况、基金在投项目清单、项目投资协议、在投项目基准日及历史年度报表或审计报告、近期融资情况等，结合底层项目公司经营状况的基础上采用市场公认的评估方法确定各基金项目在评估基准日的可分配净资产公允价值，再根据合伙协议分配原则计算出被评估单位持有份额可获取的分配数额作为评估值。

### b.未实缴项目

对于被评估单位尚未实缴的基金项目，评估人员通过核实各项目的合伙协议了解到收益及亏损皆按实缴比承担，故本次未实缴基金项目评估为零。

## 3.设备类资产

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。由于本次委估的设备并非资产组或资产组合，不具有独立获利能力，本次评估不适用收益法。

根据各类设备的特点、评估的价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法和市场法进行评估。

**A、成本法：**指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从而确定委估对象价值的方法，具体计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

### (1)重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装费-可抵扣增值税

#### 电子设备

##### a.设备购置费

对于重要设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2024 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行指数调整确定购置价。

##### b.运杂费

运杂费参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

对于报价包含运杂费的，不额外考虑运输费用。

#### c.其他费用

由于本次评估所涉及设备以电子设备为主，故所有设备无需复杂安装，投运周期短，本次评估不考虑其安装费用、前期费用及资金成本。

#### 运输设备

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费-可抵扣增值税

#### (2)综合成新率的确定

a.对于电子设备和小型机器设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

b.运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

里程成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

综合成新率=Min（年限成新率，里程成新率）×40%+勘察成新率×60%

#### (3)评估净值的确定

评估净值=重置全价×综合成新率

B、市场法：利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

对于年代较为久远、已经被市场淘汰停产的电子设备，直接采用市场二手价作为其评估价。

#### 4.负债

本次评估的负债包括应付账款、合同负债和应交税费。各项负债的评估方法如下：

(1)应付账款，本次评估通过核查各款项原始凭证及相关合同，以证实应付款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

(2)合同负债：评估人员通过核查各投资项目合伙协议，以证实款项的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面价值确定其评估值。

(3)应交税费：主要为应交增值税和附加税等。清查时，评估人员首先了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策，查阅企业纳税凭证，然后通过对企业账簿、纳税申报表，核实企业应纳税额计提和缴纳的正确性，经核实，应交税费账实相符。本次评估以核实无误的账面价值作为评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2025年1月26日至2025年3月25日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

2025年1月26日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

### (三)现场调查

评估人员于2025年2月6日至2025年2月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1.资产核实

##### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

##### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

### (3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5)其他相关信息资料。

### (四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### (五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告初稿。

### (六)内部审核

项目负责人完成资产评估报告初稿提交签字人复核，形成初步资产评估报告，再按照公司审核流程管理办法规定进行独立的内部审核。

### (七)出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

- 1.假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;
  - 2.假设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,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;
  - 3.假设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.假设企业持续经营,纳入评估范围的各项资产在原地按现有用途、使用方式持续使用;
  - 5.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
  - 6.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
  - 7.假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
  - 8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。
  - 9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
  - 10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致。
- 本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

西藏禹泽投资管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,203.68 万元,评估价值为 2,412.43 万元,增值额为 208.75 万元,增值率为 9.47%;总负债账面价值为 424.45 万元,评估价值为 424.45 万元,评估无增减值;净资产账面价值为 1,779.23 万元,净资产评估价值为 1,987.98 万元,增值额为 208.75 万元,增值率为 11.73%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

被评估单位:西藏禹泽投资管理有限公司

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A × 100
一、流动资产	1	1,987.12	1,987.12		
二、非流动资产	2	216.56	425.31	208.75	96.39
其中：其他权益工具投资	3	201.03	396.53	195.50	97.25
固定资产	4	15.53	28.78	13.25	85.32
资产总计	5	2,203.68	2,412.43	208.75	9.47
三、流动负债	6	424.45	424.45		
四、非流动负债	7				
负债总计	8	424.45	424.45		
净资产	9	1,779.23	1,987.98	208.75	11.73

小数点后保留两位小数

在本资产评估报告所列的假设前提条件下，西藏禹泽投资管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值 1,987.98 万元，对应西藏禹泽投资管理有限公司 30% 股权价值为 **596.39 万元(大写为人民币伍佰玖拾陆万叁仟玖佰元整)**。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日。

### 十一、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评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估利用了江苏苏港会计师事务所(特殊普通合伙)无锡分所出具的苏港会专审字[2025]B070 号审计报告，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发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)由于被评估单位对底层项目公司持有份额较少，被评估单位无法提供对底层项目公司进行展开评估的条件，仅能提供营业执照、章程、投资协议和部分财务数据等资料，故评估人员通过已收集的部分资料及公开渠道查询的信息对底层项目进行了评估。

(三)2023 年 12 月 20 日，被评估单位下属二级基金公司泉州禹明创业投资合伙企业(有限合伙)与其投资的项目公司艾郎科技股份有限公司签订《股份回购协议》，协议约定：艾郎科技股份有限公司若未完成业绩承诺，则泉州禹明创业投资合伙企业(有限合伙)有权要求原股东以投资成本加上 8% 年化利率的价格回购其股份，若原股东无法在约定期限内支付回购价款，则应支付超期的滞纳金。截至评估基准日，泉州禹明创业投资合伙企业(有限合伙)剩余 2800 万元的股份尚未收回，该笔款项支付截止期为 2024 年 6 月 30 日。截至评估报告日，该笔款项也未收回，本次评估未考虑该事项导致被评估单位应收滞纳金的影响。

(四)被评估单位下属二级基金公司福州鼓楼区启光投资合伙企业(有限合伙)与其投资的项目公司格林生物科技股份有限公司(以下简称:格林生物)签订了《股份回购协议》,协议约定:格林生物若未完成业绩承诺,则福州鼓楼区启光投资合伙企业(有限合伙)有权要求原股东以投资成本加上4.75%年化利率的价格回购其股份。截至评估报告日,评估人员已获知格林生物IPO进程终止,企业管理层预计其于2025年12月31日前完成IPO可能性仅有20%,故本次综合考虑格林生物触发回购和完成业绩承诺的可能性对其公允价值进行测算。

(五)被评估单位设立全资子公司深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司实际是其设立的契约型基金-禹泽耀科私募投资基金对外投资的项目,在工商登记时,因契约型基金无法作为被投资企业股东进行登记,故股东登记为该基金的管理人,即西藏禹泽。西藏禹泽并未对深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司实质出资,也无实质管理职能,唯一收益来自于耀科基金的管理费,审计已于应收账款中计提,故本次对深圳前海禹泽供应链管理有限责任公司其他权益工具投资科目评估为零。

(六)被评估单位承诺评估基准日不存在抵押、对外担保等或有负债事项,承诺至评估报告出具日被评估企业不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为:江苏江南水务股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为2024年6月30日至2025年6月29日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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)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；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。


### 十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为 2025 年 3 月 25 日。



(此页为签字盖章页)

资产评估师:   
刘阳洋  
32190156

资产评估师:   
毛邱祺  
32180016

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二五年三月二十五日



## 资产评估报告附件

- 附件一、被评估单位专项审计报告复印件；
- 附件二、委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件五、委托人和被评估单位的承诺函；
- 附件六、签名资产评估师的承诺函；
- 附件七、资产评估机构备案公告(苏财工贸[2018]22号)复印件；
- 附件八、资产评估机构单位会员证书复印件；
- 附件九、中国证券监督管理委员会从事证券服务业务评估机构备案公告；
- 附件十、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师正式执业会员证书复印件；
- 附件十二、资产评估委托合同复印件；
- 附件十三、评估明细表。

#### 附件四

### 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次委估资产的账面价值为 1,779.23 万元，经采用资产基础法评估后的评估结论为 1,987.98 万元，评估增值为 208.75 万元，增值率为 11.73%。资产账面价值与评估结论存在较大差异，差异原因归纳如下：

- 1、其他权益工具投资评估增值 195.50 万元，增值原因为被投资单位盈利；
- 2、固定资产评估增值 13.25 万元，增值原因为经济寿命年限大于会计折旧年限。