

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Luzhou Xinglu Water (Group) Co., Ltd.\***

**瀘州市興瀘水務(集團)股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2281)

### **補充關連交易 轉讓目標公司股權**

茲提及本公司日期為2024年8月16日的轉讓目標公司股權的關聯交易公告(「**該公告**」)。除文義另有所指外，本公告所有詞匯與該公告所採用者具有相同含義。

董事會現就該公告補充以下資訊：

#### **評估基本信息**

銀信資產評估有限公司(「**銀信評估**」)為一家於1994年11月在上海成立的有限責任公司，主要從事各類資產評估、信用評估、信用管理諮詢、房地產估價、企業融資及投資、併購盡職調查、產權交易代理等專業性服務。銀信評估經中國證券監督管理委員會備案並列入從事證券服務業務資產評估機構名錄。

銀信評估採用資產基礎法對目標公司股東全部權益於2024年6月30日的市場價值進行了評估。資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的方法。資產評估報告日為2024年8月15日，即資產評估結論形成日。評估範圍為目標公司申報的2024年6月30日為評估基準日的

全部資產及負債，其中總資產賬面價值為人民幣14.4306百萬元，負債賬面價值為人民幣4.6758百萬元，淨資產賬面價值為人民幣9.7548百萬元。在滿足評估假設條件下，目標公司股東全部權益價值評估值為人民幣9.782百萬元，較賬面所有者權益評估增值人民幣0.0272百萬元，增值率0.28%。

## I. 評估方法的選擇

銀信評估根據本次評估收集資料情況，結合本次評估目的和價值類型，在持續經營前提下，本次評估目標公司股東全部權益價值採用資產基礎法。

**採用資產基礎法理由：** 由於被評估單位有完備的財務資料和資產管理資料可以利用，資產取得成本的有關數據和信息來源較廣，因此本次評估可以採用資產基礎法。

**不採用收益法理由：** 根據被評估單位的經營模式、歷史經營情況、未來收益可預測情況以及被評估單位發展趨勢等分析：1、被評估單位收入主要依靠集團公司下達指標確定，經與被評估單位管理人員了解，該指標為每年根據市場情況確定，根據近4年一期被評估單位的收入情況，集團下達業績指標波動較大，歷史收入數據無法作為未來收益預測參考，通過評估人員訪談，被評估單位無法合理預測未來收益，也無法提供未來合理收益預測數據；2、在對被評估單位利潤表進行分析後，被評估單位扣除投資性房地產租金淨收入後在2020年、2021年、2024年的淨利潤為負，主營業務的盈利能力較差；3、被評估單位主營業務為商貿，具體為建材貿易，主要依靠從市場招投標取得項目，業務的來源不穩定。綜上所述被評估單位未來收益無法合理的預測，故本次評估不適合採用收益法。

**不採用市場法理由：** 由於國內產權交易市場同規模類似的企業產權交易案例較少，或雖有交易案例，但無法獲取該等交易案例的市場信息、財務信息及其他相關資料；同時資本市場中不存在足夠數量與被評估公司相同或相似的可比企業，故本次評估不採用市場法。

## **II. 資產基礎法介紹**

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基准日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

### **各項資產評估方法：**

#### **1、 貨幣資金**

貨幣資金為銀行存款，銀行存款通過對銀行存款賬戶進行函證以及核對銀行對賬單等方式進行核實。貨幣資金以核對後的賬面值確定評估值。

#### **2、 應收賬款、其他應收款和預付賬款**

應收賬款、其他應收款的評估採用函證或替代核實程序確認賬面餘額的真實性，分析其可回收性，以賬面餘額減去評估風險損失後的差額確定評估值，賬面計提的壞賬準備按零值評估。

預付賬款的評估採用函證或替代核實程序確認賬面餘額的真實性，以能夠收回貨物或接受勞務的金額確定評估值。

#### **3、 存貨**

本次評估的存貨主要為原材料、低值易耗品、庫存商品。

經評估人員現場清查了解，企業因經營正常，原材料有專人管理。經了解，企業的原材料庫存正常。評估人員查詢了原材料評估基准日的市場價格並與被評估單位的賬面價格進行比較，經核實，賬面單價與基准日市場單價較為接近，故本次評估以核實後賬面價值確認原材料評估值。

經評估人員現場清查了解，企業因經營正常，低值易耗品有專人管理。經了解，企業的低值易耗品庫存正常。評估人員查詢了低值易耗品評估基准日的市場價格並與被評估單位的賬面價格進行比較，經核實，賬面單價與基准日市場單價較為接近，故本次評估以核實後賬面價值確認低值易耗品評估值。

庫存商品評估值需反映的是被評估單位在該庫存商品上實際可能獲得的經濟利益，因此，庫存商品評估值應根據其各自可實現的出廠銷售價扣除其中不屬於被評估單位在該庫存商品上實際可以獲得的經濟利益如銷售稅費、所得稅等金額，並適當考慮實現資產評估目的前後被評估單位產權人在實現該庫存商品銷售所能獲得的利潤中的貢獻與風險綜合確定。由於被評估單位的產品在現在市場處於暢銷銷售狀態，庫存商品評估公式如下：

庫存商品評估值 =  $\Sigma$  [某庫存商品數量 × 該庫存商品不含稅銷售單價 × (1 - 銷售費率 - 銷售稅金及附加費率 - 銷售利潤率 × 所得稅率)]。

對於歷史庫存商品，由於生產年代久，無法正常銷售，且已全額計提跌價準備，本次評估採用市場回收價值進行確定。公式具體如下：評估值 =  $\Sigma$  [某項歷史庫存商品單件含稅回收報價 × 數量 ÷ (1 + 增值稅稅率)]

#### 4、投資性房地產

被評估投資性房地產所在區域內相似房地產的租賃案例較多，且租金易於收集，其未來收益可以合理預期並用貨幣計量，預期收益所對應的風險能夠度量，收益期限能夠確定或者合理預期，故可以採用收益法。

評估對象處於江陽區商業中心區域，經過市場調查，目前可取得的相似商舖物業市場交易案例少、價格差異大，無法作為可比案例，故本次不採用市場法進行評估。

成本法在理論上是適用的，但成本法是一種積算價格，而評估對象為投資性房地產，其價值體現在市場和預期收益上，和成本關係不大，其價值不是完全由成本決定，因此本次評估不採用成本法評估；

綜上所述，本次評估中採用收益法對投資性房地產進行評估。

收益法評估值計算公式為：

$$V = A \div (R - g) \times \{1 - [(1 + g) \div (1 + R)]^n\}$$

式中：

V—收益價值(元或元/m<sup>2</sup>)；

A—未來第i年的淨收益(元或元/m<sup>2</sup>)；

R—報酬率(%)；

g—遞增比率(%)；

n—收益年限(年)

本次評估假設房屋與土地一同到期，故不考慮房屋建築物的殘值。

## 5、 固定資產－機器設備

本次評估對機器設備使用成本法進行評估；對使用時間過長的電子設備，採用二手市場回收價進行評估。

成本法評估值計算公式為：

評估值 = 重置全價 × 成新率

重置全價的確定

機器設備：重置全價 = 不含稅的現行市價 × (1 + 運雜費、基礎費、安裝費率)

成新率的確定

機器設備：成新率 = 觀察法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

## 6、 遞延所得稅資產

遞延所得稅資產為被評估單位應收賬款壞賬準備、其他應收款壞賬準備、存貨跌價準備等形成，本次以核實後的賬面值確認評估值。

各項負債評估方法：

以被評估單位實際需要承擔的負債項目及金額確定負債的評估值。

## III. 評估假設

### (a) 基礎性假設

- 1、 交易假設：假設評估對象處於交易過程中，評估師根據評估對象的交易條件等模擬市場進行估價，評估結果是對評估對象最可能達成交易價格的估計。

- 2、 公開市場假設：假設評估對象及其所涉及資產是在公開市場上進行交易的，在該市場上，買者與賣者的地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的。
- 3、 企業持續經營假設：假設在評估目的經濟行為實現後，被評估單位在評估基準日後仍將按照原來的經營目的、經營方式持續經營下去。
- 4、 本次評估假設投資性房地產房屋建築物經濟耐用年限與土地到期時間一致，同時不考慮房屋建築物的殘值。

**(b) 宏觀經濟環境假設**

- 1、 國家現行的經濟政策方針無重大變化；
- 2、 銀行信貸利率、匯率、稅率無重大變化；
- 3、 被評估單位所在地區的社會經濟環境無重大變化；
- 4、 被評估單位所屬行業的發展態勢穩定，與被評估單位生產經營有關的現行法律、法規、經濟政策保持穩定。

**(c) 評估對象於評估基準日狀態假設**

- 1、 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產的購置、取得或開發過程均符合國家有關法律法規規定。
- 2、 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產均無附帶影響其價值的權利瑕疵、負債和限制，假設評估對象及其所涉及資產之價款、稅費、各種應付款項均已付清。
- 3、 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及房地設備等有形資產無影響其持續使用的重大技術故障，該等資產中不存在對其價值有不利影響

的有害物質，該等資產所在地無危險物及其他有害環境條件對該等資產價值產生不利影響；

**(d) 限制性假設**

- 1、 本評估報告假設由委託人提供的法律文件、技術資料、經營資料等評估相關資料均真實可信。我們亦不承擔與評估對象涉及資產產權有關的任何法律事宜。
- 2、 除非另有說明，本評估報告假設通過可見實體外表對評估範圍內有形資產視察的現場調查結果，與其實際經濟使用壽命基本相符。本次評估未對該等資產的技術數據、技術狀態、結構、附屬物等進行專項技術檢測。

**IV. 資產基礎法評估結論**

資產賬面價值人民幣14.4306百萬元，評估值人民幣14.4578百萬元，評估增值人民幣0.0272百萬元，評估增值率0.19%；

負債賬面值人民幣4.6758百萬元，評估值人民幣4.6758百萬元，無增減值變化；

所有者權益賬面價值人民幣9.7548百萬元，評估值人民幣9.7820百萬元，評估增值人民幣0.0272百萬元，評估增值率0.28%。

以2024年6月30日為基准日的評估匯總結果見下表：

金額單位：人民幣百萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流動資產	1	4.9545	4.9939	0.0394	0.80
非流動資產	2	9.4761	9.4639	-0.0122	-0.13
投資性房地產	3	9.0596	9.0671	0.0075	0.08
固定資產	4	0.2738	0.2542	-0.0196	-7.16
遞延所得稅資產	5	0.1427	0.1427	-	-
資產總計	6	14.4306	14.4578	0.0272	0.19
流動負債	7	2.0116	2.0116	-	-
非流動負債	8	2.6642	2.6642	-	-
負債總計	9	4.6758	4.6758	-	-
淨資產(所有者權益)	10	9.7548	9.7820	0.0272	0.28

上述額外資料並不影響該公告所載的其他資料。除上文所披露者外，該公告所載的所有其他資料維持不變。

承董事會命  
瀘州市興瀘水務(集團)股份有限公司  
董事長  
張歧

中國瀘州市  
2024年8月23日

於本公告日期，董事會包括(i)三名執行董事，即張歧先生、陳棋楠先生及徐光華先生；(ii)三名非執行董事，即徐飛先生、張光惠女士及胡芬芬女士；及(iii)三名獨立非執行董事，即馬樺女士、傅驥先生及梁有國先生。

\* 僅供識別