

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020052202400078
合同编号:	北京亚超评委字(2023)第A249号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北京亚超评报字(2024)第A025号
报告名称:	云南水务投资股份有限公司拟转让股权涉及湖南澧州水务有限公司65.00%股权价值资产评估报告
评估结论:	123,983,717.20元
评估报告日:	2024年04月08日
评估机构名称:	北京亚超资产评估有限公司
签名人员:	胡长涛 (资产评估师) 会员编号: 53160004 李庆荣 (资产评估师) 会员编号: 53180069
 (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。

备案回执生成日期: 2024年04月09日



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转让股权涉及
湖南澧州水务有限公司 **65.00%** 股权价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2024）第 A025 号

（共 2 册，第 1 册）

二零二四年四月八日

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
电话：（010）51716863

邮编：100036

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	9
一、 绪言.....	9
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	9
三、 评估目的.....	18
四、 评估对象和评估范围.....	18
五、 价值类型.....	31
六、 评估基准日.....	32
七、 评估依据.....	32
八、 评估方法.....	38
九、 评估程序实施过程 and 情况.....	48
十、 评估假设.....	50
十一、 评估结论.....	53
十二、 特别事项说明.....	58
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	64
十四、 资产评估报告日.....	65
资产评估报告附件	67

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转让股权涉及 湖南澧州水务有限公司 65.00%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转让股权事宜涉及的湖南澧州水务有限公司 65.00%股权在 2023 年 4 月 30 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转让股权事宜涉及的湖南澧州水务有限公司 65.00%股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是湖南澧州水务有限公司 65.00%股权价值，评估范围是湖南澧州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 4 月 30 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**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

湖南澧州水务有限公司所有者权益账面价值 12,250.37 万元，评估价值为 12,398.37 万元（大写：壹亿贰仟叁佰玖拾捌万叁仟柒佰元

正)，评估增值 148.00 万元，增值率 1.21%。

云南水务投资股份有限公司拟转让股权涉及湖南澧州水务有限公司 65.00%股权评估价值，即 $12,398.37 \times 65.00\% = 8,058.94$ 万元（大写：捌仟零伍拾捌万玖仟肆佰元正）。

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 4 月 30 日起一年内有效。

八、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；

依据《澧县城区供水及管网 PPP 项目股权转让及增资合同》及相关协议，特许经营权底层资产中房屋建筑物及土地使用权资产均来源于澧县自来水公司（改制前）移交。资产情况具体如下：

表 1 房屋建筑物

序号	资产名称	所在位置	权证编号	备注
1	化验楼	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000331 号	未提供
2	门卫室	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	未办证	
3	仓库	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000332 号	未提供
4	储藏室	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	未办证	
5	消毒车间	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000334 号	未提供
6	配电机修房	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000335 号	未提供
7	发电机房	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000333 号	未提供
8	后仓库	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	未办证	
9	泵房	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	未办证	
10	配电室等	原澧县澧阳镇护城居委会（三水厂）	澧房权证阳字第 015947	未提供
11	泵房	原澧县澧阳镇护城居委会（三水厂）	澧房权证阳字第 015948	未提供
12	加药间	原澧县澧阳镇护城居委会（三水厂）	澧房权证阳字第 015949	未提供
13	门卫室	原澧县澧阳镇护城居委会（三水厂）	未办证	
14	车库及管网所办公室	原澧县澧阳镇古城东路 001 号（公司本部）	未办证	
15	四层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号（公司本部）	澧房国字第 000330 号	未提供
16	五层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号（公司本部）	澧房权证阳字第 004287 号	已提供

序号	资产名称	所在位置	权证编号	备注
17	二层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号(公司本部)	未办证	
18	仓库	原澧县澧阳镇古城东路 001 号(公司本部)	未办证	
19	门面 8-39	原澧县澧阳镇珍珠居委会(食品城)	澧房权证澧阳镇字第 710003549 号	未提供
20	门面 8-40	原澧县澧阳镇珍珠居委会(食品城)	澧房权证澧阳镇字第 710003550 号	未提供
21	门面 8-41	原澧县澧阳镇珍珠居委会(食品城)	澧房权证澧阳镇字第 710003551 号	未提供
22	门面 8-42	原澧县澧阳镇珍珠居委会(食品城)	澧房权证澧阳镇字第 710003552 号	未提供
23	取水泵房	艳洲坝上(地表水厂)	未办证	
24	配电房	艳洲坝上(地表水厂)	未办证	
25	机修车间	原澧县澧阳镇关心居委会(地表水厂)	未办证	
26	加药间	原澧县澧阳镇关心居委会(地表水厂)	未办证	
27	综合楼	原澧县澧阳镇关心居委会(地表水厂)	未办证	
28	送水泵房及配电室	原澧县澧阳镇关心居委会(地表水厂)	未办证	
29	传达大门	原澧县澧阳镇关心居委会(地表水厂)	未办证	

表 2 土地使用权

序号	资产名称	所在位置	权证编号	备注
1	三水厂土地使用权	澧县澧阳镇护城六组	澧国用(2002)字第 78 号	未提供
2	二水厂土地使用权	澧县澧阳镇关心村六组	澧国用(2002)字第 80 号	
3	澧县自来水公司本部土地使用权	澧县澧阳镇古城路		
4	地表水厂土地使用权	澧县关心居委会		

根据企业(即被评估单位:湖南澧州水务有限公司)申报资产情况统计表,房屋建筑物及土地使用权中部分资产取得房产权证及土地使用权证,但申报证载权利人均均为湖南省澧县自来水公司,经与企业人员了解,上述资产移交时未变更房产证及土地证证载权利人;另外,本次资产清查核实,被评估单位仅能提供房产证 1 本(编号:澧房权证阳字第 004287 号)和土地证 1 本(编号:澧国用(2002)字第 80 号)。其余产权证未能提供。资产评估专业人员取得改制时资产评估报告及评估明细表,对于企业申报产权证信息,仅基于改制时评估明细表填列信息与企业申报信息进行核对,未对上述权证信息实施档案查询。提请报告使用者关注次事项对评估结论或经济行为可能产生的影响。

(二) 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；

本次评估范围内实物资产存在对外租赁情形，租赁资产统计如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (m²)	年租金 (元/年)	租赁期限
1	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	38.00	6,500.00	2021 年 11 月 1 日至 2022 年 11 月 1 日
2	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	76.00	50,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
3	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
4	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
5	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
6	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
7	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
8	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
9	澧房国用字第 000331 号	化验楼	自建	框架	1988 年	608.50	44,000.00	2022 年 12 月 31 日-2025 年 12 月 31 日
10	未办证	储藏室	自建	框架	1988 年			
11	澧房国用字第 000334 号	消毒车间	自建	框架	1988 年			
12	澧房国用字第 000335 号	配电机修房	自建	框架	1988 年			
13	澧房国用字第 000333 号	发电机房	自建	框架	1988 年			
合计（面积）						950.50		

截止评估基准日，上述资产处于对外租赁中，合同一年一签。因被评估单位业务被接管，其 2023 年度租赁协议由接管单位澧县城区供水有限公司与承租方签订。考虑到租赁资产均为特许经营权底层资产，租赁事项为企业对底层资产资源优化配置，故本次评估将该部分租赁资产租赁收益在特许经营权剩余期限内折现，其价值包含在特许经营权价值评估中。提请报告使用者关注此事项对评估结论可能产生的影响。

(三) 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；

企业财务核算系统只核算存货收发存金额，并无存货明细。依据被评估单位成聪库存管理系统导出的存货明细，记载金额共计 385.91 万元，与财务账面记录金额 421.07 万元存在差异，差异金额为 35.16 万元。同时，被评估单位未能解释具体差异原因或提供相关差异明细。

由于 2023 年 4 月 30 日后，特许经营项目由澧县城区供水有限公司接管，被评估单位未能提供评估基准日至盘点日之间的出入库数据。且存货种类多数量大、存放较为零散且杂乱。因此，评估未能通过实际盘点数倒推核查评估基准日实际数量。经与库存管理人员沟通了解，成聪库存管理系统数据为库存实时数据，管理人员对存货定期抽盘，若存在盘点差异会及时调整并反映在成聪库存管理系统上。同时，评估人员对库存管理人员盘点记录进行核查。

综上分析，此次评估以企业提供的成聪库存管理系统导出存货数量为准，对于库存管理系统与财务系统差异金额，本次评估作为盘亏处理。提请报告使用者关注此事项对评估结论可能产生的影响。

(四) 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转让股权涉及 湖南澧州水务有限公司 65.00%股权价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2024）第 A025 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转让股权事宜涉及的湖南澧州水务有限公司 65.00%股权在 2023 年 4 月 30 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；

类型：股份有限公司(上市、国有控股)；

股票代码：06839HK；

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 6 月 21 日；

营业期限：2011 年 6 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：湖南澧州水务有限公司；

统一社会信用代码：91430723MA4M1ML97B；

类型：其他有限责任公司；

住所：湖南省澧县澧西街道办事处关心居委会津澧大道西段（地表水厂院内）；

法定代表人：陈向文；

注册资本：17,721.00 万元；

成立日期：2017 年 8 月 22 日；

营业期限：2017 年 8 月 22 日至无固定期限；

经营范围：许可项目：自来水生产与供应；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；直饮水设备销售；五金产品零售；家用电器销售；家用电器零配件销售；家用电器安装服务；以自有资金从事投资活动。（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）。

2. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系由澧县国有资产经营管理中心以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 8,672.00 万元，于 2017 年 8 月取得由湖南省常德市澧县工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

（2）公司设立（2017 年 8 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	澧县国有资产经营管理中心	货币	8,672.00	8,672.00	100.00%
合计			8,672.00	8,672.00	100.00%

（3）第一次股权转让及增加注册资本（2018 年 1 月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：澧县国有资产经营管理中心将其持有的 65%股权转让给云南水务投资股份有限公司，并签订股权转让及增资合同，股权转让后，即截至评估基准日股权结构如

下:

金额单位:人民币万元

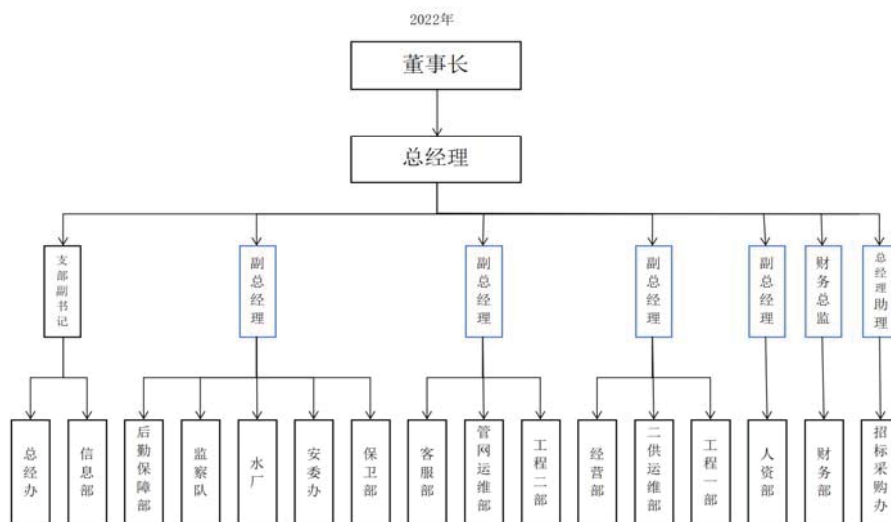
序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	认缴出资比例
1	云南水务投资股份有限公司	实物、货币	11,518.65	5,636.80	65.00%
2	澧县国有资产经营管理中心	实物、货币	6,202.35	3,035.20	35.00%
合计			17,721.00	8,672.00	100.00%

3. 经营资质证书

单位名称	湖南澧州水务有限公司	取水地址	澧水干流艳洲水电站大坝上游左岸约 800 米处
水源类型	地表水	取水用途	制水供水
取水类型	基础设施或公用事业	年取水量	3172 万立方米
有效期限	自 2020 年 12 月 30 日至 2025 年 12 月 29 日		

4. 企业机构设置情况

湖南澧州水务有限公司组织架构图



5. 经营状况

2018 年 1 月, 云南水务投资股份有限公司与澧县住房和城乡建设局、澧县国有资产管理中心签订了相关合同。2018 年 5 月 8 日, 澧县城区水务公司更名为湖南澧州水务有限公司, 并作为澧县城区供水及管网 PPP 项目的项目公司于 2018 年 6 月 1 日正式运营, 云南水

务持股 65%，澧县国有资产经营管理中心持股 35%。根据 PPP 合同，澧州水务公司以特许经营模式负责澧县城区现有供水设施及新建项目的投资、建设、运营，合同特许经营期为 27 年（含 2 年的建设期），项目总投资投入约人民币 4 亿元，其中新建部分投资约 3.24 亿元。存量项目包括第一地表水厂 9 万吨/日供水厂及配套管网；新建设内容包含第一地表水厂一期 3 万吨/日提标改造及第一地表水厂配套管网改造，改造管网总长度 59,520.00 米。

经营范围：澧县县城规划区范围及三科农商城。

自来水价格：澧县自来水价格按照澧县发展和改革局《关于进一步明确县城区供水价格暨居民生活用水实行阶梯水价的通知》澧发改价商（2019）4 号执行。

历史年度水价统计如下：

金额单位：人民币元

销售单价	单位	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
其中：居民	元/吨	1.99	1.99	2.13	2.27
居民（二供）	元/吨	2.99	2.99	2.99	2.99
非居民	元/吨	2.97	2.97	2.97	2.97
特种用水	元/吨	7.84	7.84	7.84	7.96
预收水费处理	元/吨	2.27	2.31	2.52	2.38

近年来，地表水厂售水稳定增长，取水、制水及供水情况统计如下：

服务名称	内容	单位	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
供水状况	年取水总量	万吨	2,729.72	3,223.92	3,159.02	1,009.22
	设计产能	万吨	9.00	9.00	9.00	9.00
	产能利用率	%	83.10%	98.14%	96.17%	93.45%
	年抄水总量	吨	13,929,163.00	14,914,538.00	15,835,700.00	5,059,226.00
	漏损率	%	48.97%	53.74%	49.87%	49.87%
	年售水总量	吨	12,821,886.00	14,636,257.00	16,116,609.00	5,004,509.00
	抄收率	%	0.92	0.98	1.02	0.99

市政用水补助：企业依据澧县水利局水资源费缴费通知书，以取

水量为缴纳基础，0.08 元/m³征收标准缴纳水资源费。同时，企业以实际售水量及 0.04 元/m³征收标准向用水客户征收水资源费；根据澧县人民政府专题会议纪要第 9 次《关于水资源费征缴行政争议有关问题的会议纪要》会议意见，县政府向澧州水务有限公司通过购买公共用水方式补偿澧州水务有限公司因水资源费收缴形成的差额。差额补偿方式为：企业依法缴纳金额扣除上交上级 10%基础上再扣除实收部分作为差额补偿。计算公式：

$$\text{补助收入} = \text{取水量} * 0.08 * (1 - 10\%) - \text{售水量} * 0.04$$

污水处理费代收手续费：根据澧县财政事务中心与湖南澧州水务有限公司签订《澧县非税收入委托征收协议书》，湖南澧州水务有限公司采取按用水量随水费代收方式，依据澧县财政事务中心规定，及时、足额征收。湖南澧州水务有限公司在征收污水处理费过程中所发生的费用，澧县财政事务中心根据湘财综【2015】19 号精神，按征收额 2%比率拨付给湖南澧州水务有限公司。

调价原则：在特许经营期内，自来水价格按照生活用水合理获利、生产和经营用水合理计价的原则制定，考虑补偿合理成本、合理收益、节约用水和公平负担，执行政府主管部门对供水特许经营区域范围内供水价格的调整方案。

6. 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

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/4/30
--------	------------	------------	------------	-----------



流动资产	3,183.38	3,967.29	3,898.26	2,262.24
非流动资产	10,613.00	10,353.60	11,262.75	13,341.27
资产总额	13,796.38	14,320.89	15,1610.01	15,603.51
流动负债	2,022.79	1,915.95	2,990.39	3,326.49
非流动负债	0.00	42.72	46.65	26.66
负债合计	2,022.79	1,958.67	3,037.04	3,353.14
股东权益	11,773.60	12,362.22	12,123.97	12,250.37
利润表项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 1-4 月
营业收入	4,228.11	4,785.06	5,282.18	1,676.85
营业成本	2,079.24	2,805.78	3,036.03	1,507.60
营业利润	1,096.25	784.81	948.54	169.24
利润总额	1,096.25	784.83	981.94	168.90
净利润	822.19	588.62	711.75	126.40
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
审计机构	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所

（2）财务指标

1. 偿债能力

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括流动比率、速动比率、资产负债率。公司主要偿债能力指标如下：

项目编号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
偿债能力指标	期末资产负债率	13.68%	20.03%	21.49%
	期末流动比率	207.07%	130.36%	68.01%
	期末速动比率	111.59%	77.75%	54.08%

从上述指标来看，公司债务结构相对稳健且处于较低水平，企业债务风险较低。流动比率及速冻比率近两年下降，偿还债务的能力较弱。

2. 管理能力

资产管理能力主要用来衡量企业资产使用效率。指标主要包括应收账款周转率、存货周转率、应付账款周转率。公司主要资产管理能

力指标如下：

项目编号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
管理能力	应收账款周转率	18.38	13.73	11.08
	存货周转率	9.80	8.36	7.76
	应付账款周转率	18.19	9.82	4.16

从上表可以看出，应收账款周转率、存货周转率、应付账款周转率均呈下降趋势，说明企业的管理能力及运营能力一般且有下降趋势。

3. 盈利能力

项目编号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
盈利能力指标	净资产收益率（ROE）	4.88%	5.81%	3.11%
	资产回报率（ROA）	4.19%	4.83%	2.47%
	销售毛利率	41.4%	42.5%	37.0%
	销售净利率	12.30%	13.47%	7.54%
	成本费用利润率	19.62%	22.58%	11.20%

从上表可以看出，剔除基准日年化数据引起的指标变动外，历史年度企业综合盈利能力水平处于平稳水平，盈利能力较好。

4. 成长能力

企业成长能力是指反映企业未来发展趋势与发展速度的能力，包括企业规模的扩大，利润和所有者权益的增加。反映成长能力的指标主要有营业收入增长率、净利润增长率、经营活动产生的现金流量净额增长率等指标。

项目编号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-4 月
成长能力指标	主营业务增长率	31.82%	5.03%	6.59%
	净利润增长率	28.41%	20.92%	-46.72%

从上表可以看出，各项指标波动较大，2022 年主营业务增长率远低于上年度，主要因企业供水量达到饱和状况导致；因收入增长率下降叠加企业成本费用水平下降，净利润增长率同比下降，但处于较

高水平。整体上看。因产能饱和因素影响，被评估单位预期成长能力将逐步减弱。

(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	3%、6%、9%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	5%	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

被评估单位未享受税收优惠政策。但企业作为一般纳税人及自来水公司，其销售自来水，可按简易办法依照 3%征收率征收增值税。

(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，被评估单位为湖南澧州水务有限公司；云南水务投资股份有限公司拟转让湖南澧州水务有限公司 65.00%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转让湖南澧州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湖南澧州水务有限公司 65.00%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转让股权事宜涉及的湖南澧州水务有限公司 65.00%股权提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2024 年 3 月 22 日云南省康旅控股集团有限公司董事会《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 317 次会议决议》“云康旅董决资产【2024】02 号”实施的。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是湖南澧州水务有限公司 65.00%股权价值。

(二) 评估范围

评估范围是湖南澧州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 4 月 30 日，湖南澧州水务有限公司会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所审计，并出具了编号为“XYZH/2023KMAA2B0286”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	2,262.24
非流动资产	13,341.27
其中：固定资产	106.46
在建工程	5,022.78
无形资产	8,212.03
资 产 总 计	15,603.51
流动负债	3,326.49
非流动负债	26.66
负 债 总 计	3,353.14
净 资 产（所有者权益）	12,250.37

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

2017 年，澧县县政府决定采用 PPP 的模式实施澧县城区供水及管网 PPP 项目，经批准授权，澧县住房和城乡建设局作为该项目实施机构，根据法律法规的规定及招标文件中规定的程序和方法，组织评标委员会对递交的投标文件进行审查和评估，最终确定云南水务投资股份有限公司为本项目中标社会资本。

根据招标文件，云南水务投资股份有限公司将收购澧县国有资产经营管理中心持有的县水务公司 65% 股份，股份收购完成后，合资公司各股东股比为：云南水务投资股份有限公司持 65%，澧县国有资产经营管理中心持 35%。

2018 年 3 月 6 日，云南水务投资股份有限公司和澧县国有资产经营管理中心作为其股东，与澧县住房和城乡建设局先行签署《澧县

城区供水及管网 PPP 项目 PPP 合同（特许经营协议）》，特许经营协议关键约定如下：

主要事项	主要内容
特许经营权	澧县住房和城乡建设局依照县政府的授权，授予合资公司在特许经营期内独家的权利以建设(含新建、扩建)、运营和维护项目设施、处理原水并向特许经营区域范围内的用户供应自来水，且有权按照价格行政主管部门确定的价格标准向用户收取水费；依照本协议的规定，合资公司应在特许经营期内自行承担投资费用、责任和风险，负责项目设施的运营、维护和更新改造，并按照确定的规划条件负责融资、设计和建设必要的项目设施。
经营期限	除非提前终止，特许经营期应为自本协议正式签署生效日期起二十七年。特许经营期届满日一年以前，在符合适用法律规定的前提下，合资公司可以向澧县住房和城乡建设局提出申请，由澧县住房和城乡建设局依法重新授予特许经营权。
特许经营区域范围	初始特许经营区域范围为澧县县城规划区范围(如县城规划区范围扩大，则特许经营范围相应扩大)
双方义务	1.澧县住房和城乡建设局 (1) 除适用法律或本协议另有规定外，澧县住房和城乡建设局应保持特许经营权在整个特许经营期内始终有效，并维护特许经营权的完整性和独占性；特许经营期内，澧县住房和城乡建设局不得以任何方式将特许经营权授予第三者或提前终止特许经营权，或者以任何方式减少特许经营权的内容或妨碍特许经营权的行使。 (2) 澧县住房和城乡建设局依据适用法律和本协议规定对合资公司进行监督检查时，不应不合理地干预项目设施的正常运营、维护以及合资公司的供水服务。 2.合资公司 (1) 合资公司应接受澧县住房和城乡建设局及上级监管部门根据适用法律、法规、规章、本协议及附件 7 的规定对其建设、运营和维护项目设施以及供水服务进行的监督管理，为澧县住房和城乡建设局及政府指定的其他机构履行上述监督管理权利提供相应的工作条件，并应根据本协议以及澧县住房和城乡建设局的要求，按时向其报送有关资料。 (2) 合资公司应按照澧县县城总体规划、最新的《澧县给水专项规划》的要求，制定特许经营区域范围内项目设施的近期投资、施工计划及远期投资建设计划，按照相关法律法规及政策的规定，按程序筹集建设资金并组织工程报批及建设。 (3) 合资公司应于 2017 年 12 月 20 日前启动地表水厂一期 3 万 m³/d 规模的水质提质改造建设，同时“三改四化”管网和新区管网建设应与政府道路改造和建设同步。东部新区水厂建设应按城市供水需求，由澧县住房和城乡建设局确定启动时间，及时启动建设任务。
项目设施所有权	1.为简化项目运作程序，原则上澧县住房和城乡建设局或其指定部门拥有本项目投融资形成的资产的所有权和处置权，合资公司拥有使用权和收益权等经营相关权利；但如受限于《中华人民共和国物权法》规定时，合资公司对项目设施拥有所有权，但其对仍承担或拟承担项目供水功能的重大资产的处置必须经由澧县住房和城乡建设局事先书面同意。 2.特许经营期内，由用户投资建设的供水管网及其附属设施，其所有权不属于合资公司，但经用户书面同意将相关供水管网及其附属设施相关权利无偿移交合资公司后，相关权利属于合资公司，其运营维护由合资公司负责并承担相关费用。

主要事项	主要内容
	3.澧县住房和城乡建设局应协助合资公司获得用户规划用地红线区域之外的由用户投资建设的供水管网及其附属设施的相关权利。
项目设施运营、维护和更新改造	特许经营期内，合资公司应按照适用法律和行业技术规范、标准以及谨慎运营和维护惯例，对特许经营区域范围内的项目设施进行运营、维护及更新改造，并承担相应的费用。
水价和水费	1.自来水的价格 特许经营期内，合资公司向用户收取的自来水水费按照县价格行政主管部门最新颁发的相关文件的规定，执行特许经营区域范围内规定的价格。特许经营期内根据第 18.3 条款对自来水价格进行调整后，合资公司相应执行调整后的价格。 2.代收的费用 合资公司应接受澧县住房和城乡建设局的委托，在收取自来水水费的同时代收原水水资源费和污水处理费等费用，并按照适用法律的规定和澧县住房和城乡建设局的要求向政府有关部门交纳代收的费用，年度结清。澧县住房和城乡建设局应协调县有关部门根据有关规定按时向合资公司支付代收金额一定比例(2%~8%，具体由双方另行协商)的代收手续费用。 特许经营期内，合资公司向用户收取的原水水资源费和向政府有关部门交纳的原水水资源费均以售水水量计量。 3.水费的收取 合资公司应按照县政府价格行政主管部门批准的收费标准向特许经营区域内的用户收取费用。合资公司应对不同性质的用水分别装表计量，向用户收取水费；如不同性质的用水共用一只计量水表，按国家有关规定执行。 4.市政消防用水 消防用水合资公司应无偿在特许经营区域范围内提供合资公司无法计量的市政消防用水。 5.其他公益用水 合资公司对城市低保家庭和特困家庭用水实行免费的，合资公司应向澧县住房和城乡建设局申请相应的水费补贴，澧县住房和城乡建设局核实无误后应向（或协调县财政局等相关部门向）合资公司提供对应的补贴。其他公益用水按照《湖南省城市供水价格管理办法》等有关法律法规办理并与县政府有关部门协商执行。
价格调整	(1)调价原则 在特许经营期内，自来水价格按照生活用水合理获利、生产和经营用水合理计价的原则制定，考虑补偿合理成本、合理收益、节约用水和公平负担，执行政府价格主管部门对供水特许经营区域范围内统一价格的调整方案。原则上，合资公司可每三年提出一次调价申请。自来水价格的制定和调整，实行听证和公告制度。 (2)调价程序 在特许经营期内，合资公司可以根据合理经营成本、税费的变动及合理投资造成的收益下降及有关政策的规定，向澧县住房和城乡建设局和县价格行政主管部门提出自来水价格调整申请(下称“调价申请”)，调价申请应包括调价原因、调整幅度、合资公司的经营成本分析、经营成本和税费的变动及合理投资对合资公司合理收益的影响、用户的承受能力评价、物价总水平的变动情况分析以及澧县住房和城乡建设局和县价格行政主管部门认为有必要提供的其他资料。 澧县住房和城乡建设局应协同县价格行政主管部门在收到调价申请后的规定期限内组织相关部门或专家对合资公司提出的调价申请进行审核。如果

主要事项	主要内容
	审核通过，则澧县住房和城乡建设局应协助政府相关部门按照国家相关政策规定启动调价程序。澧县住房和城乡建设局承诺尽力协调各相关部门和听证会促成（但非澧县住房和城乡建设局义务）合理的调价通过，但澧县住房和城乡建设局不承担任何保证调价听证通过或通过指定数额的责任。 (3)超额收益 合资公司的净资产利润率 10%以下的部分，其股东双方按认缴的股权比例分红，按认缴的股权比例承担风险；净资产利润率 10%-12%的部分，为超额收益，其股东双方按 50%：50%的比例分配；净资产利润率超过 12%，启动水价下调机制，同时已获得的超过 12%的收益按照政府方出资代表 80%，中标社会资本方 20%的比例进行分配。
特许期满终止	1.自特许经营期第二十四年起，除第条款规定的中期评估外，澧县住房和城乡建设局有权随时对项目设施中的关键部分进行专项评估，合资公司应积极配合。如评估结果显示项目设施出现以下情况，澧县住房和城乡建设局有权要求合资公司对有关项目设施进行合理的恢复性大修或更新重置。 2. 合资公司持有的项目设施按会计准则中直线法进行折旧摊销。 特许经营期满后，特许经营权无偿收回，合资公司的非政府方股东所持合资公司股权由澧县住房和城乡建设局或县政府指定的其他机构以经审计的未折旧摊销完成的净资产账面净值按股权比例予以回购。净资产账面值以经澧县住房和城乡建设局和合资公司共同认可的境内审计机构进行审计，并经政府相关部门确认的净资产账面价值为基准。
履约保函的要求	1.本协议生效后，任意一段建设期（即指任意的子项目的建设期间）开始前不少于十五日，合资公司应向澧县住房和城乡建设局提交建设期履约保函，以保证合资公司在建设期内按照本协议的条款和条件履行本协议项下的各项义务。 2.合资公司应在本协议生效后十五日内向澧县住房和城乡建设局提交运营期履约保函，以保证合资公司在运营期内按照本协议的条款和条件履行本协议项下的各项义务。 3.合资公司应在特许经营期满前 27 个月提交移交履约保函。以保证合资公司在移交期及缺陷责任期内的各项义务。
违约补偿	1.一般补偿 在特许经营期间，如果由于： (1)澧县住房和城乡建设局出于项目良好运作的需要，对合资公司提出比本协议约定更高的要求而导致合资公司资本性支出；或 (2)由于澧县住房和城乡建设局要求合资公司削减供水量或关闭水厂或超过满足本协议约定的服务义务或在合资公司满足本协议约定的情况下要求增加相应投资，使合资公司合理收益下降。 合资公司有权依据本协议从澧县住房和城乡建设局处获得一般补偿。 2.其他违约赔偿 受限于本协议的其他规定，每一方应有权获得因违约方违约而使该方遭受的任何损失、支出和费用的赔偿，该项赔偿由违约方支付。该项赔偿不应超过违约方在签订本协议时已经预见或应当预见到的因违反本协议可能造成的损失。因不可抗力造成的未履约除外。

2018 年 1 月，云南水务投资股份有限公司与澧县住房和城乡建设局、澧县国有资产管理中心签订了相关合同。2018 年 5 月 8 日，澧县城区水务公司更名为湖南澧州水务有限公司，并作为澧县城区供

水及管网 PPP 项目的项目公司于 2018 年 6 月 1 日正式运营，云南水务持股 65%，澧县国有资产经营管理中心持股 35%。根据 PPP 合同，澧州水务公司以特许经营模式负责澧县城区现有供水设施及新建项目的投资、建设、运营，合同特许经营期为 27 年（含 2 年的建设期），项目总投资约人民币 4 亿元，其中新建部分投资约 3.24 亿元。存量项目包括第一地表水厂 9 万吨/日供水厂及配套管网；新建设内容包含第一地表水厂一期 3 万吨/日提标改造及第一地表水厂配套管网改造，改造管网总长度 59,520.00 米。

水厂供水范围为澧县县城规划区范围及三科农商城，水厂设计产能为 9 万 m^3/d ，目前已经达到水厂实际最大产能水平，产能利用率达到 96%以上。

湖南澧州水务有限公司为“澧县城区供水及管网 PPP 项目”的项目公司及特许经营主体，澧县住房和城乡建设局于 2023 年 4 月 25 日作出提前终止《澧县城区供水及管网 PPP 项目 PPP 合同》（特许经营协议）及《补充协议》，收回特许经营权决定书。并于 2023 年 6 月 30 日作出了《收回特许经营权补偿决定》。为此，湖南澧州水务有限公司于 2023 年 7 月 4 日向常德市鼎城区人民法院提起行政诉讼（案号为 2023 湘 0703 行初 87 号），请求判决澧县住房和城乡建设局收回决定无效并赔偿损失。案件审理过程中，人民法院向双方送达了《司法建议书》，建议双方以协商和解方式解决行政争议；

基于 2023 年 9 月 21 日《湖南省常德市鼎城区人民法院司法建议书》(2023)湘 0703 行初 87 号及澧县住房与城乡建设局与云南水务投

资股份有限公司签订《协议书》，澧县住房与城乡建设局及政府其他部门代表与云南水务投资股份有限公司进行磋商，共同决定通过澧州水务公司股权转让方式实现云南水务投资股份有限公司退出 PPP 项目。

自 2023 年 4 月 30 日起，被评估单位特许经营项目已由澧县城区供水有限公司接管。被评估单位后续经营业务已转至澧县城区供水有限公司运营、核算。

◆ 流动资产、非流动资产

1. 流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款及存货。货币资金全部为银行存款，账面价值为 804.73 万元；应收账款主要为应收水费及工程收入，均为一年内发生，账面价值 657.48 万元；其他应收款主要为保函准备金、员工备用金及代垫款项等，账面价值 325.13 万元；存货主要为原材料及在库周转材料，原材料账面价值 21.34 万元，在库周转材料 399.73 万元。

2. 在建工程及无形资产是非流动资产的主要组成部分，在建工程账面价值 5,022.78 万元，主要为企业城市供水管线新建及提质改造工程。无形资产账面余额 8,212.03 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值为 8,212.03 万元，为特许经营权资产。

◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产、在建工程及无形资产-特许经营权底层资产。存货、固定资产、无形资产-特许经营权底层资产主要分布于湖南省常德市澧县城区范围内及古城路澧州水务有限公司及地

表水厂厂区范围内。在建工程主要为城市供水管线新建及提质改造工程。

1. 存货

存货账面价值为 421.07 万元，主要为原材料及在库周转材料，存放于水厂仓库内，均可正常使用。经核查，存货库存系统数据与财务账面记录存在 35.16 万元差异，评估清查核实，此次评估以企业提供的成聪库存管理系统导出存货数量为准，对于库存管理系统与财务系统差异金额，本次评估作为盘亏处理。

2. 固定资产

固定资产账面原值 275.45 万元，账面净值 106.46 万元，包括机器设备、车辆、电子办公设备。

(1) 机器设备

机器设备账面原值 87.61 万元，账面净值 70.11 万元，共 12 项(13 台套)，主要设备包括二氧化氯发生器、无负压变频供水设备等，存放于地表水厂及万达广场等地，购置启用时间均在 2013 年至 2023 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(2) 车辆

车辆账面原值 141.43 万元，账面净值 22.06 万元，共 6 项（共 6 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括五十铃牌轻型普通货车、丰田客车、徐工牌抢险车、别克商务车等，购置启用时间均在 2012 年至 2021 年，除第一项五十铃牌轻型普通货车因启用时间较长准备报废外，其余均未发生过重大交通事故，均可正常行驶。

(3) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 46.41 万元，账面净值 14.29 万元，共 45 项（共 69 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括电脑、打印机、服务器和空调等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2017 年至 2023 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 5,022.78 万元，主要为城市供水管线新建及提质改造工程，具体核算内容为项目工程费、材料领用款、前期费用等，项目位于湖南省常德市澧县城区范围内。项目主要为澧县城区供水及管网工程项目及澧县城区 16 条路供水管网及地表水厂提质改造工程项目工程；

澧县城区供水及管网工程项目涉及三科农商城、经十四路、翊武中路、翊武东路、人民路及津澧大道供水管网，已完工 13.11km，未开工管网 3.43km；澧县城区 16 条路供水管网及地表水厂提质改造工程项目工程，已全线完工，完工市政供水管网约 30.80km；截至评估基准日，在建工程建设情况如下：

序号	项目名称	所在路段	工程进度说明
1	地表水厂改造项目		均为前期费用，已完工
2	和瑞欢乐城供水管网工程	和瑞欢乐城	已完工
3	澧浦北路供水管线	澧浦北路	已完工
4	第一地表水厂水质提质改造工程		智慧改造，已完工
5	澧县城区供水及管网工程项目（三科农商城、经十四路、翊武	三科农商城供水管网	全线完工
		翊武中路供水管网	全线完工
		津澧大道《高速桥至临津桥》	全线完工
		经十四路供水管网	剩余 260 米球墨铸铁管 DN400 未

序号	项目名称	所在路段	工程进度说明
	中路、翊武东路、人民路及津澧大道)工程		建设,不具备开工条件
		经十四路供水管网(津澧大道至临江)	未开工
		翊武东路供水管网	已由政府投资建设
		人民路供水管网	道路主体工程未进入实质性施工阶段
6	澧县城区 16 条路供水管网及地表水厂提质改造工程项目工程	纬七路供水管网	全线完工
		经十七路供水管网	全线完工
		纬五路供水管网	全线完工
		兰江桥片区供水管网	全线完工
		纬十四路供水管网	全线完工
		津澧大道给水管网	全线完工
		群星路供水管网	全线完工
		运达路供水管网	全线完工
		经十九路供水管网	全线完工
		临江路东延供水管网	全线完工
		墨池路供水管网	全线完工
		澧阳南路供水管网	全线完工
		经二十一路供水管网	全线完工
		经二十路供水管网	全线完工
		高速路出口以东供水管网	全线完工
		兰江路供水管网	全线完工
		地表水厂一期提质改造工程	未开工
7	仙眠路主管改造工程	仙眠路	已完工

4. 无形资产-特许经营权底层资产

无形资产-特许经营权账面原值 10,040.37 万元, 账面净值 8,212.03 万元。其账面价值核算内容为特许经营权底层资产价值, 底层资产包括房屋建(构)筑物、供水管网、机器设备及无形资产-土地使用权。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 849.89 万元, 账面净值 695.12 万元, 共 29 项, 主要为二水厂化验楼、仓库、消毒车间、发电机房、泵房, 三水

厂配电室、加药间、泵房，地表水厂取水泵房、综合楼、加药间，公司本部办公楼等，于 1987 年至 2014 年建成投入使用，建筑面积共计 8,089.55 m²，建筑结构均为混合结构。截止评估基准日，二水厂作为备用水源基础设施，资产处于闲置或部分租赁状态，三水厂作为备用水源正常运行中。地表水厂及办公场地房产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

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	结构	面积m ²	证载权利人
1	澧房国用字第 000331 号	化验楼	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	312.20	湖南省澧县自来水公司
2	未办证	门卫室	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	42.00	
3	澧房国用字第 000332 号	仓库	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	46.90	湖南省澧县自来水公司
4	未办证	储藏室	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	102.00	
5	澧房国用字第 000334 号	消毒车间	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	99.00	湖南省澧县自来水公司
6	澧房国用字第 000335 号	配电机修房	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	120.00	湖南省澧县自来水公司
7	澧房国用字第 000333 号	发电机房	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	115.50	湖南省澧县自来水公司
8	未办证	后仓库	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	187.20	
9	未办证	泵房	原澧县翊武西路 209 号 (二水厂)	混合	197.34	
10	澧房权证阳字第 015947	配电室等	原澧县澧阳镇护城居委会 (三水厂)	混合	122.24	湖南省澧县自来水公司
11	澧房权证阳字第 015948	泵房	原澧县澧阳镇护城居委会 (三水厂)	混合	54.42	湖南省澧县自来水公司
12	澧房权证阳字第 015949	加药间	原澧县澧阳镇护城居委会 (三水厂)	混合	45.16	湖南省澧县自来水公司
13	未办证	门卫室	原澧县澧阳镇护城居委会 (三水厂)	混合	66.00	
14	未办证	车库及管网所办公室	原澧县澧阳镇古城东路 001 号 (公司本部)	混合	347.10	
15	澧房国字第 000330 号	四层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号 (公司本部)	混合	997.38	湖南省澧县自来水公司
16	澧房权证阳字第 004287 号	五层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号 (公司本部)	混合	1,699.10	湖南省澧县自来水公司
17	未办证	二层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号 (公司本部)	混合	174.80	
18	未办证	仓库	原澧县澧阳镇古城东路 001 号 (公司本部)	混合	200.85	
19	澧房权证澧阳镇字第 710003549 号	门面 8-39	原澧县澧阳镇珍珠居委会 (食品城)	混合	33.35	湖南省澧县自来水公司
20	澧房权证澧阳镇字第 710003550 号	门面 8-40	原澧县澧阳镇珍珠居委会 (食品城)	混合	33.35	湖南省澧县自来水公司
21	澧房权证澧阳镇字第 710003551 号	门面 8-41	原澧县澧阳镇珍珠居委会 (食品城)	混合	33.35	湖南省澧县自来水公司
22	澧房权证澧阳镇字第 710003552 号	门面 8-42	原澧县澧阳镇珍珠居委会 (食品城)	混合	33.35	湖南省澧县自来水公司
23	未办证	取水泵房	艳洲坝上 (地表水厂)	混合	340.00	
24	未办证	配电房	艳洲坝上 (地表水厂)	混合	50.10	

序号	房屋所有权证编号	房屋名称	坐落	结构	面积m ²	证载权利人
25	未办证	机修车间	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	混合	210.60	
26	未办证	加药间	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	混合	243.00	
27	未办证	综合楼	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	混合	1,209.60	
28	未办证	送水泵房及配电室	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	混合	930.91	
29	未办证	传达大门	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	混合	42.75	
合计					8,089.55	

备注：2018 年特许经营权资产移交时，相关房产证未完全移交至湖南澧州水务有限公司，且证载权利人未做变更。

➤ 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 ²	取得日期	证载权利人
1	三水厂土地使用权	澧国用（2002）字第 78 号	澧县澧阳镇护城六组	划拨	公用设施	3,143.25	2002 年 1 月	澧县自来水公司
2	二水厂土地使用权	澧国用（2002）字第 80 号	澧县澧阳镇关心村六组	划拨	公用设施	9,213.30	2002 年 1 月	澧县自来水公司
3	澧县自来水公司本部土地使用权	未能提供	澧县澧阳镇古城路	划拨	市政用地	2,158.00	1963 年 1 月	
4	地表水厂土地使用权	未能提供	澧县关心居委会	出让	商服用地	32,702.00	2008 年 1 月	
合计						47,216.55		

（2）构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施账面原值 1,408.60 万元，账面净值 1,152.10 万元，共 6 项，为一期絮凝沉淀清水池和虹吸滤池、二期絮凝沉淀清水池 2 座、二期虹吸滤池 1 座、二水厂泵房沉井 1 座、三水厂泵房沉井 1 座、地表水厂钢构仓库 1 项，于 1989 年至 2014 年建成投入使用。截止评估基准日，二水厂构筑物及其他附属设施作为备用水源基础设施，处于闲置备用状态，三水厂构筑物及其他附属设施作为备用水源基础设施正常运行中。地表水厂及办公场地房产均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（3）管道及沟槽

管道及沟槽账面原值 4,865.90 万元，账面净值 3,979.82 万元，共

60 项，均为城市供水管道，主要于 2009 年至 2018 年建成投入使用，供水管网分布于北苑路、曹家州巷、古城东路等 60 余条道路，管网长度共计 102.64km，主要为球墨管、铸铁管及 PP-R 管。均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（4）机器设备

机器设备账面原值 900.38 万元，账面净值 736.42 万元，共 68 项（73 台套），主要生产运营设备包括自来水供水主成套设备设施、自来水供水管道及其他设施及制水系统等，辅助生产设备包括发电机组、高压配电、电动单梁起重机及空压机等，分布于水厂厂区范围内，购置启用时间均在 2004 年至 2018 年期间，除二水厂设备处于闲置备用状态外，其余设备处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

（5）土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 4 宗，原始入账价值 2,015.61 万元，账面净值 1,648.57 万元，宗地位于湖南省常德市澧县，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m²	取得日期	证载权利人
1	三水厂土地使用权	澧国用（2002）字第 78 号	澧县澧阳镇护城六组	划拨	公用设施	3,143.25	2002 年 1 月	澧县自来水公司
2	二水厂土地使用权	澧国用（2002）字第 80 号	澧县澧阳镇关心村六组	划拨	公用设施	9,213.30	2002 年 1 月	澧县自来水公司
3	澧县自来水公司本部土地使用权	未能提供	澧县澧阳镇古城路	划拨	市政用地	2,158.00	1963 年 1 月	
4	地表水厂土地使用权	未能提供	澧县关心居委会	出让	商服用地	32,702.00	2008 年 1 月	
合计						47,216.55		

► 土地利用状况

待估宗地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、检验、仓

储、机修、制水及取水设施等。

➤ 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、担保等他项权利。

(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，底层资产包括房屋建（构）筑物、供水管网、机器设备及无形资产-土地使用权。

2. 账面未记录的无形资产

经企业清查核实，无账面未记录的无形资产进行申报。

(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，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具编号为“XYZH/2023KMAA2B0286”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 4 月 30 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

《云南省康旅控股集团有限公司第一届董事会第 317 次会议决议》（云康旅董决资产【2024】02 号）。

(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);

7. 《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);

8. 《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);

9. 《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);

10. 《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);

11. 《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);

12. 《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);
13. 《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);
14. 《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);
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, 2013 年 5 月 10 日);
16. 《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);
17. 《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);
18. 《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);
19. 《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);
20. 《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);
21. 《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);
22. 《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);

23. 《湖南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法》(湖南省第十三届人民代表大会第五次会议通过, 2022 年 1 月 19 日);

24. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权〔2018〕147 号, 2018 年 7 月 1 日);

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. 《湖南省城市供水价格管理办法》;

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. 《澧县城区供水及管网 PPP 项目 PPP 合同（特许经营协议）》；
3. 房屋所有权证、土地使用权证；
4. 机动车行驶证；
5. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
6. 有关资产产权转让合同；
7. 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) 《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）。

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 A249 号”;
- 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：

被评估单位成立时间长，历史经营业务稳定且可提供历史完整经营数据，本次评估基于假设澧县城区供水特许经营权归属于被评估单位，特许经营业务持续运营且被评估单位在特许经营权剩余期限内持续经营。综上，结合本次评估目的及企业历史经营状况，本次评估可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在供水能力、盈利能力、特许期限及资产配置方面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，采用预期信用损失分析的方法，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、在库周转材料等。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的采购单价及数量确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货，以基准日有效的公开市场价格确定评估值。

4. 固定资产

均为设备类固定资产。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、市场法进行评估。

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

市场法主要针对使用时间较长的在用机器设备、车辆、电子设备，

采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

5. 在建工程

在建工程具体为供水管网及供水设施提质改造工程，属于特许经营权底层资产，其价值在特许经营权价值评估中体现。

6. 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 PPP 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 PPP 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-营运资金贡献额-固定资产贡献-组合劳动力贡献额

注：考虑到行业组合劳动力无较高技术要求，专业化程度一般，且行业实践中组合劳动力没有单独作为无形资产计量，故在实际测算中，未考虑组合劳动力贡献。

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三部分。

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

Re—权益资本成本

Rd—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：

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

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

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

理论上，只要税前折现率是以税后折现率为基础加以调整得出，以反映未来纳税现金流量的时间和特定金额，采用税后折现率折现税后现金流量的结果与采用税前折现率折现税前现金流量的结果应当是相同的，故本次评估对特许经营权税前折现率根据税后折现率及同口径现金流内插测算确定。

7. 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、其他流动负债、预计负债等。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：

$$E=V-D$$

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：

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

上式为收益预测期为有限年期价值测算模型

公式三中：R_t—详细预测期的第 t 期的企业自由现金流

t—详细预测期期数 1,2,3, …… , n

r—折现率

n—详细预测期后末年

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

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

其中：E—权益的市场价值

D—债务的市场价值

Re—权益资本成本

Rd—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

β —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

九、评估程序实施过程 and 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 7 月 14 日至 2023 年 7 月 21 日对评估对象涉及的资产履行了适当的评估程序。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. 本次评估已经考虑利率在评估基准日至报告日的变化对本次评估的影响,假设报告出具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;

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. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业务产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项;

8. 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生重大变化;

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货款情况;

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. 假设澧县城区供水特许经营权归属于被评估单位,特许经营业务持续运营且被评估单位在特许经营权剩余期限内持续经营;

10. 假设湖南澧州水务有限公司供水项目底层资产依附于特许经营权,持续用于市政公共事业;

11. 假设预期供水价格依据《城镇供水价格管理办法》、《城镇供水定价成本监审办法》,在运营资本及运营费用上涨过程中得以调整水价,保障企业获取合理的投资报酬;

12. 假设预测期市政用水补助政策、污水处理费及代收手续费等相关政策不发生重大变化。

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、收益法对湖南澧州水务有限公司股东全部权益价值进行了评估。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 15,603.51 万元，总负债账面价值 3,353.14 万元，所有者权益账面价值 12,250.37 万元。

总资产评估价值 15,724.86 万元，总负债评估价值 3,326.49 万元，股东全部权益评估价值 12,398.37 万元，评估增值 148.00 万元，增值率 1.21%。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	2,262.24	2,225.28	-36.96	-1.63
非流动资产	13,341.27	13,499.58	158.31	1.19
固定资产	106.46	148.70	42.24	39.68
在建工程	5,022.78	-	-5,022.78	-100.00
无形资产	8,212.03	13,350.88	5,138.85	62.58
资产总计	15,603.51	15,724.86	121.35	0.78
流动负债	3,326.49	3,326.49	-	-
非流动负债	26.66	-	-26.66	-100.00
负债合计	3,353.14	3,326.49	-26.66	-0.80
净资产（所有者权益）	12,250.37	12,398.37	148.00	1.21

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产

流动资产评估价值 2,225.28 万元，评估减值 36.96 万元，减值率 1.63%，主要原因为存货-在库周转材料评估减值形成，被评估单位提供的存货明细与财务账面记录存在差异，经清查核实，此次评估以企业提供的成聪库存管理系统导出存货数量为准，对于库存管理系统与

财务系统差异金额，本次评估作为盘亏处理，故形成评估减值。

2. 固定资产-设备类

固定资产评估原值 218.79 万元，评估净值 148.70 万元，评估原值减值 56.25 万元，减值率 20.42%，评估净值增值 42.25 万元，增值率 39.68%。

固定资产—机器设备类原值减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与经济寿命年限存在差异导致的；

固定资产—车辆评估原值减值原因主要为本次评估对车辆采用市场法评估，二手车市场价格低于其账面原值；评估净值增值原因主要为二手车市场价格高于资产账面净值。

固定资产—电子设备评估原值减值原因主要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，评估净值增值原因主要为企业的会计折旧年限短于评估经济寿命年限导致。

3. 在建工程

在建工程评估价值 0.00 万元，评估减值 5,022.78 万元，减值率 100.00%。主要原因为在建工程均为供水管网工程，根据会计准则要求，其建成后应调整至无形资产进行核算，作为特许经营权基础资产。本次评估对特许经营权（含基础资产）采用收益法进行评估，在建工程价值已在特许经营权中体现，此处不再重复评估，故从会计科目来看，在建工程科目形成评估减值。

4. 无形资产

无形资产评估价值 13,350.88 万元，较账面值 8,212.03 万元，评估增值 5,138.85 万元，增值率 62.58%。如评估价值对比基础包含在建工程账面价值，则无形资产评估增值 116.07 万元，增值率 0.88%。增值原因分析如下：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。本次采用收益法对特许经营权进行评估，其未来现金流折现价值大于其账面值，故形成评估增值。

5. 负债

负债评估价值 3,326.49 万元，评估减值 26.66 万元，减值率 0.80%，主要原因为预计负债评估减值形成，预计负债实际为特许权底层资产的预计修理及更新费用，此次评估中，与特许经营权相关的生产经营性资产构成的资产组（包括特许经营权及在建工程）采用收益法评估，预计修理及更新费用已合理考虑，此处不再重复评估，故导致预计负债评估减值。

(二) 收益法评估结果

被评估单位所有者权益账面价值 12,250.37 万元，评估价值为 12,260.05 万元，评估增值 9.68 万元，增值率 0.08%。

(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 138.32 万元，差异率为 1.13%。

1. 通常来说，两种评估方法考虑的角度不同，但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。这是本次评估资产基础法评估价值与收益法评估价值差异率小的原因。

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，湖南澧州水务有限公司特许经营许可及行政补偿一案经司法调解后，一致同意委托方以股权转让方式退出被评估单位 PPP 项目。故本次评估基于特许经营权归属于标的公司，作为企业的一项无形资产，进行评定估算。其中，资产基础法评估基于特许经营业务可持续条件下对特许经营权采用收益法进行评定估算。收益法评估，基于企业在特许经营权剩余期限内持续经营假设对标的公司股权价值进行评估，但是，企业运营业务自基准日起实质已经由澧县城区供水有限公司接管，与收益法评估中企业经营活动可持续性假设存在一定背离。

4. 综上分析,评估认为特许经营业务可持续性不等同于标的公司可持续性,从评估假设条件来看,资产基础法评估结果较收益法评估结果更能合理反映标的公司股东全部权益价值。

(四) 最终评估结论

经综合分析最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

湖南澧州水务有限公司所有者权益账面价值 12,250.37 万元,评估价值为 12,398.37 万元(大写:壹亿贰仟叁佰玖拾捌万叁仟柒佰元正),评估增值 148.00 万元,增值率 1.21%。

云南水务投资股份有限公司拟转让股权涉及湖南澧州水务有限公司 65.00%股权评估价值,即 $12,398.37 \times 65.00\% = 8,058.94$ 万元(大写:捌仟零伍拾捌万玖仟肆佰元正)。

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,引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所出具编号为“XYZH/2023KMAA2B0286”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；

依据《澧县城区供水及管网 PPP 项目股权转让及增资合同》及相关协议，特许经营权底层资产中房屋建筑物及土地使用权资产均来源于澧县自来水公司（改制前）移交。资产情况具体如下：

表 1 房屋建筑物

序号	资产名称	所在位置	权证编号	备注
1	化验楼	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000331 号	未提供
2	门卫室	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	未办证	
3	仓库	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000332 号	未提供
4	储藏室	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	未办证	
5	消毒车间	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000334 号	未提供
6	配电机修房	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000335 号	未提供
7	发电机房	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	澧房国用字第 000333 号	未提供
8	后仓库	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	未办证	
9	泵房	原澧县翊武西路 209 号（二水厂）	未办证	
10	配电室等	原澧县澧阳镇护城居委会（三水厂）	澧房权证阳字第 015947	未提供
11	泵房	原澧县澧阳镇护城居委会（三水厂）	澧房权证阳字第 015948	未提供
12	加药间	原澧县澧阳镇护城居委会（三水厂）	澧房权证阳字第 015949	未提供
13	门卫室	原澧县澧阳镇护城居委会（三水厂）	未办证	
14	车库及管网所办公室	原澧县澧阳镇古城东路 001 号（公司本部）	未办证	
15	四层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号（公司本部）	澧房国字第 000330 号	未提供
16	五层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号（公司本部）	澧房权证阳字第 004287 号	已提供
17	二层办公楼	原澧县澧阳镇古城东路 001 号（公司本部）	未办证	
18	仓库	原澧县澧阳镇古城东路 001 号（公司本部）	未办证	
19	门面 8-39	原澧县澧阳镇珍珠居委会（食品城）	澧房权证澧阳镇字第 710003549 号	未提供
20	门面 8-40	原澧县澧阳镇珍珠居委会（食品城）	澧房权证澧阳镇字第 710003550 号	未提供
21	门面 8-41	原澧县澧阳镇珍珠居委会（食品城）	澧房权证澧阳镇字第 710003551 号	未提供
22	门面 8-42	原澧县澧阳镇珍珠居委会（食品城）	澧房权证澧阳镇字第 710003552 号	未提供
23	取水泵房	艳洲坝上（地表水厂）	未办证	
24	配电房	艳洲坝上（地表水厂）	未办证	
25	机修车间	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	未办证	
26	加药间	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	未办证	
27	综合楼	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	未办证	
28	送水泵房及配电室	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	未办证	
29	传达大门	原澧县澧阳镇关心居委会（地表水厂）	未办证	

表 2 土地使用权

序号	资产名称	所在位置	权证编号	备注
1	三水厂土地使用权	澧县澧阳镇护城六组	澧国用（2002）字第 78 号	未提供
2	二水厂土地使用权	澧县澧阳镇关心村六组	澧国用（2002）字第 80 号	已提供
3	澧县自来水公司本部土地使用权	澧县澧阳镇古城路		
4	地表水厂土地使用权	澧县关心居委会		

根据企业申报资产情况统计表，房屋建筑物及土地使用权中部分资产取得房产证及土地使用权证，但申报证载权利人均均为湖南省澧县自来水公司，经与企业人员了解，上述资产移交时未变更房产证及

土地证证载权利人；另外，本次资产清查核实，被评估单位仅提供房产证 1 本（编号：澧房权证阳字第 004287 号）和土地证 1 本（编号：澧国用(2002)字第 80 号）。其余产权证无法提供。资产评估专业人员取得改制时资产评估报告及评估明细表，对于企业申报产权证信息，仅基于改制时评估明细表填列信息与企业申报信息进行核对，未对上述权证信息实施档案查询。提请报告使用者关注次事项对评估结论或经济行为可能产生的影响。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

本次评估被评估单位不存在法律、经济纠纷等未决事项。

(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；

本次评估范围内实物资产存在对外租赁情形，租赁资产统计如下：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	年租金 (元/年)	租赁期限
1	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	m ²	38.00	6,500.00	2021 年 11 月 1 日至 2022 年 11 月 1 日
2	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	m ²	76.00	50,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
3	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	m ²	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
4	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	m ²	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
5	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	m ²	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
6	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	m ²	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
7	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	m ²	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
8	澧房权证阳字第 004287 号	古城东路 122 号	自建	框架	1997 年	m ²	38.00	25,000.00	2022 年 1 月 1 日-2022 年 12 月 31 日
9	澧房国用字第 000331 号	化验楼	自建	框架	1988 年	m ³	608.50	44,000.00	2022 年 12 月 31 日-2025 年 12 月 31 日
10	未办证	储藏室	自建	框架	1988 年	m ³			
11	澧房国用字第 000334 号	消毒车间	自建	框架	1988 年	m ³			
12	澧房国用字第 000335 号	配电机修房	自建	框架	1988 年	m ³			
13	澧房国用字第 000333 号	发电机房	自建	框架	1988 年	m ³			
合计（面积）							950.50		

截止评估基准日，上述资产处于对外租赁中，合同一年一签。因

被评估单位业务被接管，其 2023 年度租赁协议由接管单位澧县城区供水有限公司与承租方签订。考虑到租赁资产均为特许经营权底层资产，租赁事项为企业对底层资产资源优化配置，故本次评估将该部分租赁资产租赁收益在特许经营权剩余期限内折现，其价值包含在特许经营权价值评估中。提请报告使用者关注此事项对评估结论可能产生的影响。

(五) 其他特别事项

2017 年 12 月，云南水务投资股份有限公司中标《澧县城区供水及管网 PPP 项目》，成为 PPP 项目的社会资本方。根据项目实施方案，相关各方于 2018 年 1 月分别签订了项目所需的系列合同：一是，澧县国有资产经营管理中心与云南水务投资股份有限公司签订了《澧县城区供水及管网 PPP 项目股权转让及增资合同》及《澧县城区供水及管网 PPP 项目合资经营合同》；二是，澧县住房和城乡建设局、云南水务投资股份有限公司、澧县国有资产经营管理中心三方签订了《澧县城区供水及管网 PPP 项目 PPP 合同（特许经营协议）》；三是，澧县住房和城乡建设局、云南水务投资股份有限公司、澧县国有资产经营管理中心及湖南澧州水务有限公司四方签订了《澧县城区供水及管网 PPP 项目 PPP 合同（特许经营协议）之补充协议》，约定由湖南澧州水务有限公司“全面承继《澧县城区供水及管网 PPP 项目 PPP 合同（特许经营协议）》项下属于合资公司的相关权利和义务。”，并作为“澧县城区供水及管网 PPP 项目”的项目公司及特许经营主体。

澧县住房和城乡建设局于 2023 年 4 月 25 日作出提前终止《澧县

城区供水及管网 PPP 项目 PPP 合同》(特许经营协议)及《补充协议》，收回特许经营权决定书。并于 2023 年 6 月 30 日作出了《收回特许经营权补偿决定》。自 2023 年 4 月 30 日起，被评估单位特许经营项目由澧县城区供水有限公司接管。

为此，湖南澧州水务有限公司于 2023 年 7 月 4 日向常德市鼎城区人民法院提起行政诉讼（案号为 2023 湘 0703 行初 87 号），请求判决澧县住房和城乡建设局收回决定无效并赔偿损失。案件审理过程中，人民法院向双方送达了《司法建议书》，建议双方以协商和解方式解决行政争议。

基于 2023 年 9 月 21 日《湖南省常德市鼎城区人民法院司法建议书》(2023)湘 0703 行初 87 号及澧县住房与城乡建设局与云南水务投资股份有限公司签订《协议书》，澧县住房与城乡建设局及政府其他部门代表与云南水务投资股份有限公司进行磋商，共同决定通过澧州水务公司股权转让方式实现云南水务投资股份有限公司退出 PPP 项目。

(六) 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；

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。

(七) 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，不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(八) 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；

1、企业财务核算系统只核算存货收发存金额，并无存货明细。依据被评估单位成聪库存管理系统导出的存货明细，记载金额共计 385.91 万元，与财务账面记录金额 421.07 万元存在差异，差异金额为 35.16 万元。同时，被评估单位未能解释具体差异原因或提供相关差异明细。

由于 2023 年 4 月 30 日后，特许经营项目由澧县城区供水有限公司接管，被评估单位未能提供评估基准日至盘点日之间的出入库数据。且存货种类多数量大、存放较为零散且杂乱。因此，评估未能通过实际盘点数倒推核查评估基准日实际数量。经与库存管理人员沟通了解，成聪库存管理系统数据为库存实时数据，管理人员对存货定期抽盘，若存在盘点差异会及时调整并反映在成聪库存管理系统上。同时，评估人员对库存管理人员盘点记录进行核查。

综上所述，此次评估以企业提供的成聪库存管理系统导出存货数量为准，对于库存管理系统与财务系统差异金额，本次评估作为盘亏处理。提请报告使用者关注次事项对评估结论可能产生的影响。

(九) 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操

作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(十) 本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(十一) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

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 4 月 30 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 8 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司

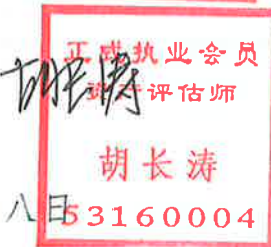


资产评估师:



李庆荣
53180069

资产评估师:



胡长涛
53160004

中国·北京

二零二四年四月八日

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、账面价值与评估结论存在较大差异的说明**
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、资产评估明细表

资产评估师承诺函

云南水务投资股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位转让股权事宜涉及的湖南澧州水务有限公司 65.00% 股权在 2023 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024 年 4 月 8 日