**閣下如**對本通函或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如**已將名下全部昆明滇池水務股份有限公司股份**售出或轉讓**，應立即將本通函交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。



2024年2月8日

*頁次*

**釋義** ..... 1

**董事會函件** ..... 4

**附錄一 — 貼現未來估計現金流量董事會確認函** ..... 31

**附錄二 — 貼現未來估計現金流量核數師確認函** ..... 32

**附錄三 — 本集團財務資料** ..... 34

**附錄四 — 估值報告概要** ..... 37

**附錄五 — 一般資料** ..... 167

# 釋 義

*在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：*

| | | |
|---|---|---|
| 「基準日」 | 指 | 出售事項審計、評估基準日，為2023年2月28日 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 昆明滇池水務股份有限公司，一家於2010年12月23日在中國註冊成立的股份有限公司，其 股於聯交所上市(股份代號：3768) |
| 「完成」 | 指 | 出售事項之完成 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予的涵義 |
| 「代價」 | 指 | |

| | | |
|---|---|---|
| 「產權交易合同㈢」 | 指 | 本公司、四川發展國潤水務及綏江滇池水務於2023年12月29日就出售綏江滇池水務80%權益簽署之產權交易合同 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「昆明聯合產權交易所」 | 指 | 昆明聯合產權交易所有限公司，是一家由昆明市人民政府國有資產監督管理委員會出資設立的國有獨資公司 |
| 「昆明幫克資產評估」 | 指 | 昆明幫克土地房地產資產評估有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為出售事項涉及的目標公司各自的股東全部權益價值提供估值服務，為獨立於本公司及其關連人士的第三方 |
| 「昆明滇池投資」 | 指 | 昆明滇池投資有限責任公司，一家於2004年10月13日在中國雲南省成立的有限責任公司，為本公司的控股股東 |

%最後實際可行日期Á<ÐF，ºÏÆQ €–•D58`©°g gBÀ "Ú ，™

| | | |
|---|---|---|
| 「綏江滇池水務」或「目標公司‴」 | 指 | 綏江滇池水務有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於出售其80%之股權完成前乃本公司的全資附屬公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 昭通滇池水務、彝良滇池水務及綏江滇池水務，於出售目標公司各自80%之股權事項完成前，上述公司均為本公司的全資附屬公司 |
| 「交易保證金」 | 指 | 受讓方就出售事項競標時已繳納的交易保證金，合計為人民幣12,000萬元 |
| 「工作日」 | 指 | 中國之商業銀行開門辦理日常業務之日子(星期六、星期日及中國法定假期除外) |
| 「彝良滇池水務」或「目標公司〃」 | 指 | 彝良滇池水務有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於出售其80%之股權完成前乃本公司的全資附屬公司 |
| 「昭通滇池水務」或「目標公司‘」 | 指 | 昭通滇池水務有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於出售其80%之股權完成前乃本公司的全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

(二) 第二期價款為人民幣8,368.9248萬元，受讓方應於股權工商變更完成後3個工作日內支付，該款項使用交易保證金支付，交易保證金不足以支付的部分，由受讓方補足支付。自第一期價款支付次日起至受讓方實際支付第二期價款之日止期間，以第二期價款為基礎，按產權交易合同﹐簽訂之日全國銀行間同業拆借中心最近一期發佈的1年期人民幣貸款的貸款市場報價利率(即3.45%／年)計算利息，該利息須與第二期價款一起向本公司支付；及

(三) 第三期價款為人民幣4,007.2832萬元，受讓方應於過渡期審計完成後5個工作日內支付。自第一期價款支付次日起至受讓方實際支付第三期價款之日止期間，以第三期價款為基礎，按產權交易合同﹐簽訂之日全國銀行間同業拆借中心最近一期發佈的1年期人民幣貸款的貸款市場報價利率(即3.45%／年)計算利息，該利息須與第三期價款一起向本公司支付。

上述第二期、第三期價款的支付以產權交易合同﹐約定的全部先決條件獲滿足為前提，支付時間最晚不得遲於產權交易合同﹐簽訂後的1年內支付，以先到者為準。

代價將通過昆明聯合產權交易所資金監管賬戶進行結算。昆明聯合產權交易所在收到受讓方支付的代價並確認其已收到交易服務費後(根據本公司與昆明聯合產權交易所簽署的《產權轉讓委託合同》，該交易服務費全部由受讓方支付，本公司毋須支付任何交易服務費)，將通知本公司。在收到通知後，本公司將向昆明聯合產權交易所發出書面劃款指示，昆明聯合產權交易所將在收到本公司劃款指示之日起5個工作日內將代價劃入本公司指定的銀行賬戶。

**完成的先決條件：** 交易完成建立在下列條件全部實現的基礎上：

(一) 受讓方在收到昆明聯合產權交易所通知且滿足下述先決條件(三)的約定後的20個工作日內，需要取得昭通滇池水務屬地政府或其授權主管部門對受讓方受讓昭通滇池水務80%股權及特許經營權的書面同意文件；

(二) 本公司就出售昭通滇池水務80%股權已取得昆明市人民政府國有資產監督管理委員會的批准，且已按相關規定完成履行內部程序(包括但不限於股東批准)、審批、報批等手續；及

(三) 以昭通滇池水務股權為出質標的的所有股權質押已全部解除，且昭通滇池水務股權上不存在任何其他權利負擔、未被查封或凍結等強制性措施。

上述約定之先決條件在產權交易合同，簽署後6個月內無法實現，且本公司及受讓方無法協商一致進行變更的，雙方均有權終止產權交易合同，且無需承擔違約責任。本公司應在產權交易合同，終止後3個工作日內全額退回受讓方已繳納的交易保證金(不包括昆明聯合產權交易所收取之交易服務費)，自受讓方繳納交易保證金次日起至本公司退回受讓方交易保證金之日止期間，以扣除交易服務費後的交易保證金金額為基礎，按產權交易合同，簽訂之日全國銀行間同業拆借中心最近一期發佈的1年期人民幣貸款的貸款市場報價利率(即3.45%／年)計算並支付利息。雙方亦可經協商一致選擇繼續履行產權交易合同，並等待所有先決條件達成。

截至最後實際可行日期，先決條件(i)及(ii)已達成，而先決條件(iii)預計將於2024年2月內完成。

**移交：**

受讓方按產權交易合同1的約定完成第一期價款支付後，由受讓方派駐運營管理團隊開展接管昭通滇池水務的運營相關工作，自此，本公司不再承擔昭通滇池水務的運營管理責任。

受讓方按產權交易合同1的約定完成第一期價款支付並提供經本公司認可的相應履約擔保後，本公司及受讓方將對昭通滇池水務章程變更內容協商一致。產權交易合同1約定之先決條件達成後5個工作日內，本公司及昭通滇池水務將配合受讓方完成昭通滇池水務股權變更登記手續、法定代表人及印章等變更相關工作。

本公司收到第二期價款後20個工作日內，本公司及受讓方將根據約定完成資產移交、財務移交、印鑒及其他文件資料的移交等。

**過渡期損益：**

自基準日起至股權變更登記完成之日止期間為過渡期，過渡期期間的損益由本公司及受讓方按照交易完成後雙方各自持有的昭通滇池水務之權益比例享受和承擔。自股權變更登記完成之日起5個工作日內，由受讓方聘請經本公司及受讓方認可的審計機構對昭通滇池水務進行過渡期審計。

**完成：** 於產權交易合同」約定之先決條件達成日或股權變更登記完成日(孰晚)，昭通滇池水務80%股權出售完成。完成後，本集團將僅擁有昭通滇池水務20%的權益，而昭通滇池水務將不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。

受讓方承諾，未來在收到本公司要求其收購本公司所持有的昭通滇池水務剩餘權益的通知後，將盡快啟動相應工作，而具體條款以雙方另行協商為準。

**(2) 產權交易合同**

**日期：** 2023年12月29日(於交易時段後)

**訂約方：** (i) 本公司(作為出售方)；

(ii) 四川發展國潤水務(作為受讓方)；及

(iii) 彝良滇池水務(作為目標公司」)。

**出售事項的標的：** 本公司有條件同意出售及受讓方有條件同意購買彝良滇池水務80%的股權。於出售其80%之股權完成前，彝良滇池水務為本公司的全資附屬公司，有關彝良滇池水務的詳情請參閱本通函「有關目標公司的資料」一節。

**代價：** 代價約為人民幣1,958.84萬元，當中包括(i)股權轉讓價款約人民幣1,951.02萬元；及(ii)基於受讓方分期支付之價款而約定計算的利息約人民幣7.82萬元。

**完成的先決條件：** 交易完成建立在下列條件全部實現的基礎上：

(i) 受讓方在收到昆明聯合產權交易所通知之日起20個工作日內，需要取得彝良滇池水務屬地政府或其授權主管部門對受讓方受讓彝良滇池水務80%股權及特許經營權的書面同意文件；及

(ii) 本公司就出售彝良滇池水務80%股權已取得昆明市人民政府國有資產監督管理委員會的批准，且已按相關規定完成履行內部程序（包括但不限於股東批准）；及

**移交：**

受讓方按產權交易合同」的約定完成第一期價款支付且完成辦理股權變更登記之日起的10個工作日內，由受讓方派駐運營管理團隊開展接管彝良滇池水務的運營相關工作，自此，本公司不再承擔彝良滇池水務的運營管理責任。

產權交易合同」簽署後，本公司及受讓方將對彝良滇池水務章程變更內容協商一致。本公司及彝良滇池水務將配合受讓方完成股權變更登記手續、法定代表人及印章等變更相關工作。

本公司收到第一期價款且完成股權變更登記之日起的20個工作日內，本公司及受讓方將根據約定完成資產移交、財務移交、印鑒及其他文件資料的移交等。

**過渡期損益：**

基準日起至股權變更登記完成之日止期間為過渡期，過渡期期間的損益由本公司及受讓方按照交易完成後雙方各自持有的彝良滇池水務之權益比例享受和承擔。自股權變更登記完成之日起5個工作日內，由受讓方聘請經本公司及受讓方認可的審計機構對彝良滇池水務進行過渡期審計。

**完成：**

於產權交易合同」約定之先決條件達成日或股權變更登記完成日(孰晚)，彝良滇池水務80%股權出售完成。完成後，本集團將僅擁有彝良滇池水務20%的權益，而彝良滇池水務將不再為本公司的附屬公司，其財務業績將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。

受讓方承諾，未來在收到本公司要求其收購本公司所持有的彝良滇池水務剩餘權益的通知後，將盡快啟動相應工作，而具體條款以雙方另行協商為準。

**(3) 產權交易合同**

**日期：** 2023年12月29日(於交易時段後)

**訂約方：** (一) 本公司(作為出售方)；

(二) 四川發展國潤水務(作為受讓方)；及

(三) 綏江滇池水務(作為目標公司)。

**出售事項的標的：** 本公司有條件同意出售及受讓方有條件同意購買綏江滇池水務80%[illegible]行協商為準[illegible]

**代價的支付：**

共分為兩期支付(付款期限最長不得超過1年)，其中：

(一) 第一期價款為人民幣1,831.0144萬元，受讓方應於股權變更發狉完成之日起2個工作日內(最遲不得晚於產權交易合同〃〃簽訂之日起5個工作日內，以先到者為準)支付，該款項使用交易保證金支付，交易保證金不足以支付的部分，由受讓方補足支付。受讓方支付第一期價款後，須提供本公司認可的不低於剩餘應支付價款金額的合法有效履約擔保；及

(二) 第二期價款為人民幣457.7536萬元，受讓方應於過渡期審計完成後5個工作日內支付(最晚不得遲於產權交易合同〃〃簽訂後的1年內支付，以先到者為準)。自第一期價款支付次日起至受讓方實際支付第二期價款之日止期間，以第二期價款為基礎，按產權交易合同〃〃簽訂之日全國銀行間同業拆借中心最近一期發佈的1年期人民幣貸款的貸款市場報價利率(即3.45%／年)計算利息，該利息須與第二期價款一起向本公司支付。

代價將通過昆明聯合產權交易所資金監管賬戶進行結算。昆明聯合產權交易所在收到受讓方支付的代價並確認其已收到交易服務費後(根據本公司與昆明聯合產權交易所簽署的《產權轉讓委託合同》，該交易服務費全部由受讓方支付，本公司毋須支付任何交易服務費)，將通知本公司。在收到通知後，本公司將向昆明聯合產權交易所發出書面劃款指示，昆明聯合產權交易所將在收到本公司劃款指示之日起5個工作日內將代價劃入本公司指定的銀行賬戶。

**完成的先決條件：** 交易完成建立在下列條件全部實現的基礎上：

(一) 受讓方在收到昆明聯合產權交易所通知之日起20個工作日內，需要取得綏江滇池水務屬地政府或其授權主管部門對受讓方受讓綏江滇池水務80%股權及特許經營權的書面同意文件；及

(二) 本公司就出售綏江滇池水務80%股權已取得昆明市人民政府國有資產監督管理委員會的批准，且已按相關規定完成履行內部程序(包括但不限於股東批准)、審批、報批等手續。

上述約定之先決條件在產權交易合同…簽署後6個月內無法實現，且本公司及受讓方無法協商一致進行變更的，雙方均有權終止產權交易合同…且無需承擔違約責任。本公司應在產權交易合同…終止後3個工作日內全額退回受讓方已繳納的交易保證金(不包括昆明聯合產權交易所收取之交易服務費)，自受讓方繳納交易保證金次日起至本公司退回受讓方交易保證金之日止期間，以扣除交易服務費後的交易保證金金額為基礎，按產權交易合同…簽訂之日全國銀行間同業拆借中心最近一期發佈的1年期人民幣貸款的貸款市場報價利率(即3.45%／年)計算並支付利息。雙方亦可經協商一致選擇繼續履行產權交易合同…並等待所有先決條件達成。

截至最後實際可行日期，先決條件(一)及(二)均已達成。

**移交：**

受讓方按產權交易合同〻的約定完成第一期價款支付且完成辦理股權變更登記之日起的10個工作日內，由受讓方派駐運營管理團隊開展接管綏江滇池水務運營的相關工作，自此，本公司不再承擔綏江滇池水務的運營管理責任。

產權交易合同〻簽署後，本公司及受讓方將對綏江滇池水務章程變更內容協商一致。本公司及綏滇池水務將配合受讓方完成股權變更登記手續、法定代表人及印章等變更相關工作。

本公司收到第一期價款且完成股權變更登記之日起的20個工作日內，本公司及受讓方將根據約定完成資產移交、財務移交、印鑒及其他文件資料的移交等。

**過渡期損益：**

自基準日起至股權變更登記完成之日止期間為過渡期，過渡期期間的損益由本公司及受讓方按照交易完成後雙方各自持有的綏江滇池水務之權益比例享受和承擔。自股權變更登記完成之日起5個工作日內，由受讓方聘請經本公司及受讓方認可的審計機構對綏江滇池水務進行過渡期審計。

**完成：**

於產權交易合同[1]約定之先決條件達成日或股權變更登記完成日(孰晚)，綏江滇池水務80%股權出售完成。完成後，本集團將僅擁有綏江滇池水務20%的權益，而綏江滇池水務將不再為本公司附屬公司，其財務業績將不再綜合併入本集團的綜合財務報表。

受讓方承諾，未來在收到本公司要求其收購本公司所持有的綏江滇池水務剩餘權益的通知後，將盡快啟動相應工作，而具體條款以雙方另行協商為準。

## 三、 參與各方資料

### 有關本集團的資料

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，是中國雲南省污水處理及再生水服務行業的領導者，是水務行業(包括自來水供應服務)的綜合運營商之一及國家滇池污染治理戰略目標的主要企業之一。

### 有關受讓方及其最終實益擁有人的資料

四川發展國潤水務為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事城鄉供排水、工業園區污水、市政管網維護及水環境綜合治理相關業務。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，根據本公司目前可得之公開資料，於本通函日期，四川發展國潤水務由北京清新環境技術股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市的企業，股份代號002573)持有其100%股權，而北京清新環境技術股份有限公司則由四川省生態環保產業集團有限責任公司持有41.56%的股權。其中四川省生態環保產業集團有限責任公司最終由四川省政府國有資產監督管理委員會持有約90%的股權。

受讓方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

**有關目標公司的資料**

***(1) 昭通滇池水務(目標公司）***

昭通滇池水務為一家於2019年10月23日在中國註冊成立的有限責任公司，其註冊資本為人民幣10,000萬元，主要從事污水處理及污泥處理處置相關業務。於本通函日期，昭通滇池水務乃本公司的全資附屬公司。昭通滇池水務截至2021年、2022年12月31日止兩個年度經審計的財務資料及截至2023年6月30日止六個月期間的財務資料摘要載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | | 截至6月30日止六個月期間 |
|---|---|---|---|
| | **2021年** | **2022年** | **2023年** |
| | *人民幣萬元* | *人民幣萬元* | *人民幣萬元* |
| | （經審舫篦笼（經審舫篦筆嗷萌鄹榣。 | | |

( ) 昭通滇池水務：根據國家相關稅法及稅收政策規定，昭通滇池水務自成立起增值稅享受即徵即退政策，2022年3月起選擇採用免徵增值稅政策；2023年至2025年享受「三減半」政策，按所得稅率12.5%徵收，2026年1月1日至2030年12月31日適用15%企業所得稅稅率，2031年1月1日後恢復企業所得稅稅率25%。

彝良滇池水務：根據國家相關稅法及稅收政策規定，彝良滇池水務自成立起增值稅享受即徵即退政策，2022年3月起選擇採用免徵增值稅政策；2021年1月1日至2030年12月31日適用15%企業所得稅稅率，2031年1月1日後恢復企業所得稅稅率25%。

綏江滇池水務：根據國家相關稅法及稅收政策規定，綏江滇池水務自成立起增值稅享受即徵即退政策，2022年3月起選擇採用免徵增值稅政策；2021年1月1日至2030年12月31日適用15%企業所得稅稅率，2031年1月1日後恢復企業所得稅稅率25%。

## 3. 商業假設

### *3.1 昭通滇池水務*

(_) 根據昭通滇池水務特許經營權相關協議，昭通滇池水務項下兩間水廠假設評估預測期分別為2023年2月28日起至2049年12月31日止及2023年2月28日起至2051年3月31日止；

(.) 假設在預測期間，昭通滇池水務僅在雲南省昭通市開展污水處理及污泥處置相關業務；

( ) 收入相關假設：假設預測期內昭通滇池水務根據相關特許經營協議收取的污水處理費分別是：2023年2月28日至2027年7月31日為人民幣2.759元／ ，2027年8月1日至2051年3月31日為人民幣2.915元／ ；污泥處置收入2023年2月28日至2051年3月31日為人民幣278元／噸；

(-) 營業成本相關假設：營業成本主要為人工費、藥劑費、能源費、污泥處置費，預測期內年平均成本約為人民幣1,911.77萬元／年，預測期間考慮人員工資每兩年上漲2%，其餘費用不考慮可能的通貨膨脹等原因導致的單位變動成本上漲；

( ) 期間費用相關假設：期間費用為管理費用、製造費、大修費及其他費用等，根據昭通滇池水務歷史資料、特許經營協議及現運營期間的實際情況分析，預測期間平均每年約為人民幣[illegible]萬元，大修費用每五年計提約為人民幣3,658.03萬元，預測期間內以上費用均為費率計算，假設預測期內各項費率保持不變，財務費用在2036年5月7日後不再需要融資，故2036年5月7日後不再發生財務費用；

[illegible]

(.) 營業成本相關假設：營業成本主要為人工費、藥劑費、能源費、污泥運輸費用等，預測期內年平均成本約為人民幣229.50萬元／年，預測期間考慮人員工資每兩年上漲2%，其餘費用不考慮可能的通貨膨脹等原因導致的單位變動成本上漲；

( ) 期間費用相關假設：期間費用為管理費用、大修費及其他費用等，根據彝良滇池水務歷史資料、特許經營協議及現運營期間的實際情況分析，預測期間平均每年約為人民幣37.57萬元，大修費用每五年計提約為人民幣245.68萬元，預測期間內以上費用均為費率計算，假設預測期內各項費率保持不變，因彝良滇池水務無融資需求，故無財務費用；

( ) 折舊及攤銷和資本性支出：固定資產根據不同類別，預期使用年限為5至30年不等，無形資產攤銷僅針對長期應收款，根據其特點確定攤銷年限與經營期限一致，資本性支出主要考慮固定資產機器設備、電子設備、車輛的更新等；及

( ) 假定現金流量的年度稅後折現率為7.27%，折現率根據加權平均資本成本估價模型、行業市場風險、公司個別風險等因素確定。

### *3.3 綏江滇池水務*

(_) 根據綏江滇池水務相關特許經營合同，假設評估的預測期為2023年2月28日起至2045年12月8日；

(.) 假設在預測期間，綏江滇池水務僅在雲南省綏江縣開展污水處理及污泥處置相關業務；

( ) 收入相關假設：假設預測期內綏江滇池水務根據相關特許經營合同收取的污水處理費是人民幣1.7元／ ；

(c) 營業成本相關假設：營業成本主要為人工費、藥劑費、能源費、污泥處置費用等，預測期內年平均成本約為人民幣287.40萬元／年，在預測期間僅考慮人員工資每兩年上漲2%，其餘費用不考慮可能的通貨膨脹等原因導致的單位變動成本上漲；

(d) 期間費用相關假設：期間費用為管理費用、大修費及其他費用等，根據綏江滇池水務歷史資料、特許經營協議及現運營期間的實際情況分析，預測期間平均每年約為人民幣29.49萬元，大修費用每五年計提約為人民幣88.78萬元，預測期間內以上費用均為費率計算，假設預測期內各項費率保持不變，因綏江滇池水務無融資需求，故無財務費用；

(e) 折舊及攤銷和資本性支出：固定資產根據不同類別，預期使用年限為5至30年不等，無形資產攤銷僅針對長期應收款，根據其特點確定攤銷年限與經營期限一致，資本性支出主要考慮固定資產機器設備、電子設備、車輛的更新等；及

(f) 假定現金流量的年度稅後折現率為7.27%，折現率根據加權平均資本成本估價模型、行業市場風險、公司個別風險等因素確定。

董事確認昆明幫克資產評估的估值報告中有關貼現未來估計現金流量的預測(構成上市規則第14.61條所界定的盈利預測)乃經審慎周詳查詢後作出。董事會就估值所進一步出具的確認函載於本通函的附錄一。

天健會計師事務所(特殊普通合夥)(「**天健會計師事務所**」)受聘為本公司審閱昆明幫克資產評估編製的估值報告所依據的折現日後估計現金流的算數計算及擬備。天健會計師事務所出具的確認函載於本通函的附錄二。

*專家及同意書*

於本通函內載列其意見及建議的專家的資格如下:

| **名稱** | **資格** |
|---|---|
| 昆明幫克資產評估 | 經中國資產評估協會登記的註冊資產評估師 |
| 天健會計師事務所 | 中國執業註冊會計師 |

昆明幫克資產評估及天健會計師事務所已各自就刊發本通函發出書面同意書,表示同意以本通函所載形式及涵義載入其報告/函件及提述其名稱(包括其資格),而迄今並無撤回書面同意書。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,昆明幫克資產評估及天健會計師事務所均為獨立於本集團的第三方,且並非本集團的關連人士。於最後實際可行日期,昆明幫克資產評估及天健會計師事務所均無於本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權,亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論可否合法強制執行)。

於最後實際可行日期,昆明幫克資產評估及天健會計師事務所均無於本集團任何成員公司自2022年12月31日(即編製本公司最近期已刊發經審核財務報表的日期)以來所收購、出售或租賃,或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

基於上述原因，除異議董事以外其餘所有董事皆投票讚成，董事會決議批准出售事項。

## 六、出售事項的財務影響及其所得款項用途

於完成後，目標公司將不再綜合併入本集團綜合財務報表，而本公司所持有的目標公司剩餘20%的權益將以長期股權投資權益法核算入賬。假設出售事項完成日是2023年11月30日，本集團就出售事項的估計除稅前淨收益為以下(一)、(二)及(三)項之合計，金額約為人民幣4,104.13萬元。具體如下：

(一) 出售昭通滇池水務80%權益的估計除稅前淨收益約為人民幣4,173.54萬元，此金額乃以下(1)、(2)兩項之合計：

(1) 產權交易合同1中的股權轉讓價款及基於受讓方分期支付股權轉讓款而計算的約定利息合計約人民幣20,260.68萬元及截至2023年11月30日於本集團合併財務報表管理賬目確定之昭通滇池水務80%資產淨值約人民幣16,876.99

(.) 本集團所持有彝良滇池水務剩餘20%權益於2023年11月30日於本集團合併財務報表以權益法計量的價值約人民幣487.76萬元與截至2023年11月30日於本集團合併財務報表管理賬目確定的彝良滇池水務20%資產淨值約人民幣543.11萬元之差額(即估計除稅前淨損失約為人民幣55.35萬元)。

(..) 出售綏江滇池水務80%權益的估計除稅前淨收益約為人民幣199.53萬元,此金額乃以下(_)、(.)兩項之合計:

(_) 產權交易合同中的股權轉讓價款及基於受讓方分期支付股權轉讓款而計算的約定利息合計人民幣約2,297.94萬元及截至2023年11月30日於本集團合併財務報表管理賬目確定之綏江滇池水務80%資產淨值約人民幣2,136.48萬元之差額(即估計除稅前淨收益約為人民幣161.46萬元);及

(.) 本集團所持有綏江滇池水務剩餘20%權益於2023年11月30日於本集團合併財務報表以權益法計量的價值約人民幣572.19萬元與截至2023年11月30日於本集團合併財務報表管理賬目確定的綏江滇池水務20%資產淨值約人民幣534.12萬元之差額(即估計除稅前淨收益約為人民幣38.07萬元)。

上述計算僅屬估計,僅作說明用途,並不代表本集團於完成後之財務狀況。出售事項之實際財務影響將參考本集團於完成日期之財務狀況釐定。

出售事項所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。

## 七、上市規則之涵義

根據上市規則第

敬啟者：

## 有關出售附屬公司股權之主要交易

茲提述昆明幫克土地房地產資產評估有限公司編製的日期均為2023年11月29日的《昭通滇池水務有限公司股東全部權益價值評估項目資產評估報告》、《彝良滇池水務有限公司股東全部權益價值評估項目資產評估報告》及《綏江滇池水務有限公司股東全部權益價值評估項目資產評估報告》(統稱「**該等評估報告**」)，內容分別有關昭通滇池水務有限公司、彝良滇池水務有限公司及綏江滇池水務有限公司股東100%權益於2023年2月28日的估值(「**該等估值**」)。該等估值乃按照收益法進行編製，當中涉及貼現未來估計現金流量的計算，因而構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.61條所規定的盈利預測。

吾等已審閱編製該等估值的基準及假設，並已對昆明幫克土地房地產資產評估有限公司負責的該等估值進行審閱。吾等亦已考慮本公司聘任之天健會計師事

# 有關目標公司股權估值的貼現未來現金流量報告

## 致昆明滇池水務股份有限公司董事會

我們已查核昆明幫克土地房地產資產評估有限公司於2023年11月29日編製有關昭通滇池水務有限公司、彝良滇池水務有限公司及綏江滇池水務有限公司(統稱「**目標公司**」)股權於2023年2月28日的估值(「**估值**」)所依據的貼現未來估計現金流量之計算方法。該估值載於昆明滇池水務股份有限公司(「**貴公司**」)於2023年12月29日刊發的公告(「**該公告**」)。以貼現未來估計現金流量為依據之估值被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61條項下之盈利預測。

## 董事對折現未來估計現金流量的責任

目標公司董事(「**董事**」)全權負責根據由董事釐定並載於該公告的基準及假設(「**假設**」)編製貼現未來估計現金流量。此責任包括執行與編製估值的貼現未來估計現金流量相關的適當程序, 並應用適當編製基準;以及於該等情況下作出合理估計。

## 我們的獨立性和質量控製

我們已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之專業會計師職業道德守則的獨立性及其他道德規範, 該等規範乃基於誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為等基本原則而製定。本所應用香港質量管理準則第1號「執行財務報表審核或審閱或他鑒證或相關服務業務的會計師事務所層面的質素管理」, 該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統, 包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之政策或程序。

## 申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第14.62

## 1. 有關本集團之財務資料

本集團截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度各年之經審核綜合財務資料詳情及截至2023年6月30日止六個月之未經審核綜合財務資料詳情分別披露於下列本公司截至2020年、2021年、2022年12月31日止年度之年報及2023年6月30日止中期報告，該等報告已刊載於聯交所網站( . . )及本公司網站( . )並可供查閱：

(.) 於2021年4月13日刊發之本集團截至2020年12月31日止年度之年報(可於 ://1. . / / / /2021/0413/2021041300255 查閱)，尤其請參閱第167頁至311頁。

(..) 於2022年4月8日刊發之本集團截至2021年12月31日止年度之年報(可於 ://1. . / / / /2022/0408/2022040800346 查閱)，尤其請參閱第176頁至318頁。

(...) 於2023年4月24日刊發之本集團截至2022年12月31日止年度之年報(可於 ://1. . / / / /2023/0424/2023042400934 查閱)，尤其請參閱第160頁至310頁。

(..) 於2023年9月19日刊發之本集團截至2023年6月30日止六個月之中期報告(可於 ://1. . / / / /2023/0919/2023091900435 查閱)，尤其請參閱第57頁至128頁。

## 2.

在自來水供應業務方面，截至2023年6月30日，我們在中國已有8間自來水廠已投入營運。近年來公司的自來水供水業務也趨於穩步增長態勢。

未來，公司將持續深耕污水處理主業，佈局優質項目，積極探索固廢處理處置、

以下內容摘錄自獨立估值師昆明幫克土地房地產資產評估有限公司為納入本通函而編製的報告，該報告與截至2023年2月28日之估值有關。

個案參考編號：昆明幫克資評(2023)報字第2039號

敬啟者：

## 關於：昆明滇池水務股份有限公司<br>擬公開轉讓昭通滇池水務有限公司股權涉及的<br>昭通滇池水務有限公司股東全部權益價值評估項目

昆明幫克土地房地產資產評估有限公司接受昆明滇池水務股份有限公司的委託，根據國家有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對昆明滇池水務股份有限公司擬公開轉讓昭通滇池水務有限公司股權涉及的昭通滇池水務有限公司股東全部權益價值在2023年2月28日所表現的市場價值進行了評估。

以下為昆明幫克土地房地產資產評估有限公司出具的日期為2023年11月29日

五、 價值類型及其定義：本次資產評估確定的價值類型為市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

六、 評估基準日及評估依據：評估基準日為2023年2月28日。本評估報告的依據有5種：(一)經濟行為依據－《關於同意昆明滇池水務股份有限公司公開轉讓持有的昭通滇池水務有限公司80%股權、彝良滇池水務有限公司80%股權、綏江滇池水務有限公司80%股權的批覆》；(二)法律法規依據－包括但不限於《中華人民共和國資產評估法》及其他相關法例、管理辦法及實施條例等；(三)評估準則依據－包括但不限於《資產評估基本準則》(財資(2017)43號)及其他相關評估指南及意見；(四)相關的權屬依據；及(五)相關的取價依據。

七、 評估方法：

**3. 收益法**

昭通滇池水務有限公司在持續經營前提下具有持續獲利的能力，未來預期收益可用貨幣計量，未來經營風險可以量化，具備收益法評估的條件。故本次同時選取了收益法進行評估。

## (二) 資產基礎法

資產基礎法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，從而確定評估對象價值的方法，結合本次評估情況，被評估單位可以提供、且評估師也能從外部收集到滿足資產基礎法評估所需要的資料，可以對被評估單位資產及負債展開全面的清查和評估，因此可以採用資產基礎法進行評估。

本次評估涉及的具體評估方法如下：

評估中在假設被評估單位持續經營的前提下，在對企業各個單項資產和負債進行評估的基礎上，合理確定股東全部權益價值，即股東全

***(2)***

本次評估中特許經營權，根據昭通滇池水務有限公司與昭通市住建局簽訂的《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目 +B 特許經營協議》，特許經營權轉讓期為30年，因評估對象為經營權(含收益權)，即評估對象可持續產生收益，且經營成本也可通過向委託方調查了解，在持續經營前提下具有持續獲利的能力，未來預期收益可用貨幣計量，未來經營風險可以量化，具備收益法評估的條件，故可選用收益法對經營權進行測算，本次選擇使用收益法，通過委託方提供的相關歷史數據及政策文件，預測未來淨收益，之後減去營運資金帶來的收益和取得特許經營權所付出的成本即可得到經營淨現金流，之後選擇合適的折現率折現後將各年收益現值進行累加即可得到企業經營收益現值；最終得出特許經營權的價值。收益法公式：

***(2) 固定資產－設備類的評估***

更新改造的固定資產，其價值已納入在特許經營權價值中，本次評估僅針對固定資產中新增資產進行評估。

*① 機器設備的評估*

本次對機器設備的評估主要採用成本法。成本法主要是以評估基準日企業現有資產的完全重置成本為基礎確定評估結果，基本反映了企業資產的現行市場價值。計算表達式為：

設備評估價值 = 設備重置成本 × (1 − 實體性貶值率) × (1 − 功能性貶值率) × (1 − 經濟性貶值率)；

*② 車輛的評估*

成本法計算表達式為：車輛評估價值 = 車輛重置成本 × 成新率，其中：

重置成本的確定：

對於車輛，以現行市場銷售價格為基礎，同時計入車輛購置稅及其他相關費用，綜合確定重置成本，計算公式如下：

重置成本 = 車購價 + 手續費 + 車輛購置稅

手續費主要為車輛落戶時的上牌費；

成新率：以行駛里程成新率和現堪成新率孰低確定。

*③ 電子設備的評估*

成本法計算表達式為：成本法設備價值 = 設備重置成本 × (1 − 實體性貶值率) × (1 − 功能性貶值率) × (1 − 經濟性貶值率)。

### *(3) 無形資產－其他無形資產評估*

其他無形資產為廢水排放檢測軟件，對於檢測軟件，評

## (三) 收益法

本次評估思路採用直接法：通過對企業自由淨現金流折現，扣除付息債務、非經營性負債，同時還應加上非經營性資產及溢餘資產得出股東全部權益價值。

收益法評估股東全部權益價值的思路是：

1. 因昭通滇池水務有限公司的業務收入僅來源於昭通滇池水務有限公司與昭通市住建局簽訂的《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目　　+B　特許經營協議》，我們以此協議及其補充協議等確定企業的收入。

2. 根據企業提供的財務資料及與企業相關負責人訪談了解到的信息等確定企業經營成本，來預測企業未來經營成本。

3. 再通過企業以前年度的財務資料及未來發展規劃，預測企業資本性支出額和營運資金增加額，通過公式「C　(企業自由現金流) = 淨利潤 + 利息費用 (1 稅率) + 淨非現金支出(折舊、攤銷及各項預提) 資本性支出－營運資金增加」來計算出企業的自由現金流( C　)。

4. 通過收益法公式將未來各年的企業自由現金流( C　)折現後相加，得到企業整體價值，公式為：

現　　……

其中：　為企業整體評估價值；
A　為未來企業自由現金流；
)　為折現率；
　為期初實際經營時間；
　為首年與末年之間相差的年數；
　為期末當年實際經營時間。

5. 通過收益法計算出的是企業未來現金流量的現值，在計算股東全部權益價值時，還應扣除付息債務、非經營性負債，同時還應加上非經營性資產及溢餘資產，即：

企業整體價值－付息債務－非經營性負債＋非經營性資產+溢餘資產=評估基準日的股東全部權益價值。

6. 基本計算參數簡述

現階段昭通滇池水務有限公司擁有第一污水處理廠和第二污水處理廠兩個廠區，其中，第一污水處理廠污水處理量為8萬立方米／天，第二污水處理廠污水處理量為4萬立方米／天，合計12萬立方米／天，污水處理價格根據《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目　　+B　特許經營協議》，現階段政府支付的污水處理服務費為含稅價人民幣2.759元／立方米，自2027年8月1日期費用提至人民幣2.915元／立方米。

其中第二污水處理廠負責進行污泥處置，處置量為100噸每天，政府支付的污泥處置服務費根據《關於昭通市污水處理廠污泥處理項目委託運行協議》為人民幣278元／噸。

計算期依據《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目　　+B特許經營協議》經營期限為30年，以污水廠正式運營起計算，第一污水處理廠起始經營日期為2020年1月1日，則根據協議，昭通滇池水務有限公司對第一污水廠的經營期限至2049年12月31日截止。則第一污水廠剩餘經營期為26.86年。

第二污水廠起始經營日期為2021年4月1日，則根據協議，昭通滇池水務有限公司對第二污水廠的經營期限至2051年3月31日截止。則第二污水廠剩餘經營期為28.11年。

***(1) 確定經營期限***

根據昭通滇池水務有限公司與昭通市昭陽區住房和城鄉建設局簽訂的《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目+B 特許經營協議》第五章5.2的約定，經營期限為30年，一、二水廠分別計算運營起始日。其中：

第一污水廠以昭通滇池水務有限公司支付第一筆轉讓款之日作為起始日。

第二污水廠以工程具備通水條件通水調試10個工作日或經昭通市昭陽區住房和城鄉建設局要求通水開始作為起始日。

本次計算一年以365天計，以2023年1月1日起計算，至評估基準日2023年2月28日已經營59天，換算年為：59 – 365 = 0.16年。根據假設付款方式為按月支付，則以2023年為首年經營期計算的折現期為：(1 / 0.16) – 2 = 0.42年。

經估價人員向昭通滇池水務有限公司的相關負責人了解的情況，第一污水廠起始經營日為2020年1月1日，則根據協議昭通滇池水務有限公司對第一污水廠的經營期限至2049年12月31日截止。

第二污水處理廠起始經營日為2021年4月1日，則根據協議昭通滇池水務有限公司對第一污水廠的經營期限至2051年3月31日截止。

由於費用為均勻發生，費用發生當年按0.5年計算折現期，其餘年份按完整經營期計算，則第二年折現期為0.84 + 0.5 = 1.34，第三年為0.84 + 1 + 0.5 = 2.34，之後每年依次類推，第一水廠期末折現期為：第一年0.84，第二年至2049年初共計25年，2049年按0.5年計，則等於0.84 + 25 + 0.5 = 26.34年。

第二污水廠期末折現期為第一年0.84，第二年至2051年初共計27年，2051年經營期為0.25年，均勻發生則按一半計算為0.125年，則等於0.84 + 27 + 0.125 = 27.97年。

### *(2) 計算經營收入*

根據昭通滇池水務有限公司與昭通市昭陽區住房和城鄉建設局簽訂的《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目 +B 特許經營協議》估價人員向昭通滇池水務有限公司相關負責人了解的情況，現政府支付的污水處理服務費標準為含稅價人民幣2.759元／$^3$，此水費執行至2027年7月31日，自2027年8月1日起水費提至人民幣2.915元／$^3$，實際污水處理量為第一污水處理廠8萬$^3$／天，第二污水處理廠4萬$^3$／天，總處理量12萬$^3$／天。根據委託方所提供的數據計算，昭通市污水處理年收入為：

2023年2月28日至12月31日收益 = 人民幣2.759元／$^3$ × 12萬$^3$／天 × 306 = 人民幣101,310,480.00元；

2024年至2026年度收益 = 人民幣2.759元／$^3$ × 12萬$^3$／天 × 365 = 人民幣120,844,200.00元；

2027年收益 = 人民幣2.759元／$^3$ × 12萬$^3$／天 × 212 + 人民幣2.915元／$^3$ × 12萬$^3$／天 × 153 = 人民幣123,708,360.00元；

2027年以後年度收益 = 人民幣2.915元／$^3$ × 12萬$^3$／天 × 365 = 人民幣127,677,000.00元；

因第一污水廠2049年12月31日即到約定經營期，第二污水廠在第一污水廠到期後剩餘經營期為1年又90天，則第一污水處理廠到期後的收益為：

2050年收益：人民幣2.915元／$m^3$，4萬$m^3$／天，365 = 人民幣52,706,000.00元。

2051年收益：人民幣2.915元／$m^3$，4萬$m^3$／天，90 = 人民幣12,996,000.00元。

根據昭通市住建局(甲方)與昭通滇池水務有限公司(乙方)簽訂的《關於昭通市污水處理廠污泥處理項目委託運營協議》，該協議屬於《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目　　+B特許經營協議》的補充協議，其中的污泥處理項目屬於二水廠項目的子項目，協議約定了污泥處理的費用及處理量。根據協議約定，甲乙雙方約定污泥處理單價為人民幣278元／噸，項目處理規模為80%含水率的市政污泥100噸／日。據委託方人員介紹，現昭通水廠污泥處置量已達到設計最大處理量，即100噸／日。因污泥處置項目是附屬於第二污水處理廠的，故處理能力不受第一污水處理廠提前到期的影響，則污泥處理收入為：

2023年2月28日至12月31日污泥處理收入 = 人民幣278元／噸，100噸／天，306天 = 人民幣8,506,800.00元；

2024年至2050年的污泥處理年收入 = 人民幣278元／噸，100噸／天，365天 = 人民幣10,147,000.00元；

2051年1月1日至2051年3月31日的污泥處理收入 = 人民幣278元／噸，100噸／日，90天 = 人民幣2,502,000.00元。

### *(3) 計算經營成本費用*

/. **能源成本：**根據昭通滇池水務有限公司提供的相關資料及經查詢昭通市昭陽區工業用水價格、年平均電度電價，根據兩廠處理量分別計算所需的電費和水費：

**一水廠：**處理每噸污水消耗的電量﹐日污水處理量﹐365﹐年平均電度電價+處理每噸污水需要消耗的水量﹐日污水處理量﹐365﹐單位水價 = 0.26﹐80,000﹐365﹐0.5 + 0.00027﹐80,000﹐365﹐5.6 = 人民幣3,840,150元(取整)。

**二水廠：**處理每噸污水消耗的電量﹐日污水處理量﹐365﹐年平均電度電價 + 處理每噸污水需要消耗的水量﹐日污水處理量﹐365﹐單位水價 = 0.39﹐40,000﹐365﹐0.5 + 0.002﹐40,000﹐365﹐5.6 = 人民幣3,010,520元(取整)。

期初和期末把天數換成對應的經營天數即可。

,. **藥劑成本：**根據昭通滇池水務有限公司提供的相關資料及經查詢主要使用藥劑的價格，根據兩廠水處理量分別計算藥劑費用為：

**一水廠：**處理每噸污水消耗的藥劑﹐日污水處理量﹐365﹐藥劑單價 = 0.03146﹐80,000﹐365 – 1,000﹐1,100 = 人民幣1,010,495元。

**二水廠：**處理每噸污水消耗的藥劑﹐日污水處理量﹐365﹐藥劑單價 = 0.03﹐40,000﹐365 – 1,000﹐1,650 = 人民幣722,700元。

期初和期末把天數換成對應的經營天數即可。

**人工成本：**昭通滇池水務有限公司現有員工數量42人，其中兩人屬於管理層，其工資薪酬計入管理費中考慮，故以40人計算工資，根據所處職務不同及結合昭通市人事局公佈的《昭通市人力資源市場工資價位及行業人工成本信息》，計算每人年均工資為人民幣62,618元／年，社保按照五險一金進行繳納，合計42.2%，工資增長率根據《雲南省人力資源和社會保障廳關於發佈雲南省2018年企業工資指導線的通知》按下線2%計算，按兩年一調整，人工成本為：

月平均人工成本 = 每人每年平均工資▲（1 + 社保費率）– 12 = 62,618▲（1 + 42.2%）– 12 = 人民幣7,420.25元／月。

年人工成本 = 月平均人工成本▲當期月數▲人數 = 7,420.25▲12▲40 = 人民幣3,561,720元（取整）。

以第三年為例，增長年的人工成本為：前一年的月平均人工成本▲1.02▲當期月數▲人數 = 7,420.25▲1.02▲12▲40 = 人民幣3,633,120元（取整）。

期初和期末把天數換成對應的經營天數即可。

**污泥處置費：**根據昭通滇池水務有限公司與服務方簽訂的《昭通滇池水務有限公司昭通市污水處理廠污泥處理項目委託運營合同》，在委託（試）運營期昭通滇池水務有限公司按綜合單價人民幣200元／噸支付污泥處置費，本次計算時假設委託（試）運營期滿後合同到期後雙方重新鎚脥榴置葹蒪拭虢煌坌簪

2051年1月1日至2051年3月31日污泥處理成本 = 人民幣200元／噸，100噸／天，90天 = 人民幣1,800,000元。

- **其他費用：**主要為電器材料、設備材料、生產用具、化驗用具、勞保用品支出等，按最近三年平均值0.85%作為本次計算的數值。

- **製造費用(扣除折舊及攤銷)：**根據昭通滇池水務有限公司2022年製造費用總計人民幣22,114,707.94元，其中折舊及攤銷人民幣17,732,439.60元，約佔製造費用總額的80%，2023年1-2月，折舊及攤銷也約佔製造費用的84%，折舊攤銷佔製造費用的比例較大，均達到80%，折舊攤銷單獨計算，故本次計算扣除折舊及攤銷費用的製造費用為正常製造費用的20%，其佔污水處理收入的比例的平均值為2%，考慮未來不確定因素可能造成的成本增加，本次取3%。

- **大修費用：**大修理費用於大型設備的更換和構築物的清洗維護，一般大修理費為固定資產投入的3%-5%，結合昭通滇池水務有限公司對設備的維護情況及經營情況，本次取5%作為大修理費，考慮水泵等設備的適用年限及現階段一、二水廠的運載負荷，大修理費以五年為一週期進行計算。

  根據估價人員對委託方提供的資料分析，認為昭通滇池水務有限公司的固定資產總投資主要由三部分組成。一是一水廠的交易對價扣除特許經營權後的價值；二是二水廠的新建和改造總投資；三是更新改造的固定資產投資。三項費用合計人民幣731,606,112.26元。則大修費用為每五年人民幣36,580,306.00元。

. **管理費用：**包括管理人員工資、社保、差旅費、諮詢費、中介服務費等，根據昭通滇池水務有限公司收益及成本明細表，參考同行業規模近似的企業，管理費用以3%進行考慮。

. **計算相關稅費：**昭通滇池水務有限公司稅費主要包括房產稅、印花稅、附加稅、土地使用稅、車船稅、地方水利建設基金等。城鎮土地使用稅徵收基數為土地使用權面積，徵收額為每年人民幣7元／平方米；房產稅根據房產原值70%的1.2%計取；地方水利建設基金根據用電量計算，稅率為2%；印花稅率為0.03%，徵收基數為主營業務收入。

. **財務費用：**根據委託方提供的資料，現委託方共有五筆借款，根據借款合同，預測期各年財務費用預計如下：

*人民幣元*

| **年份** | **2023** | **2024** | **2025** | **2026** | **202** | **2028** | **202** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 財務費用 | 24,938,097.42 | 18,659,548.71 | 12,381,000.00 | 11,861,800.00 | 8,254,600.00 | 4,283,400.00 | 3,764,200.00 |
| **年份** | **2030** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** |
| 財務費用 | 3,245,000.00 | 2,725,800.00 | 2,206,599.99 | 1,687,399.99 | 1,168,199.98 | 648,999.99 | 129,799.99 |
| **年份** | **203 及以後** | | | | | | |
| 財務費用 | 0.00 | | | | | | |

### *(5) 計算企業所得稅*

2023年至2025年享受「三減半」政策，按所得稅率12.5%徵收，2026年1月1日至2030年12月31日適用15%企業所得稅稅率，2031年1月1日後恢復企業所得稅稅率25%。

### *(6) 計算資本性支出*

因在計算成本時已經計算日常維護的部分費用以及大修費用，且目前昭通滇池水務有限公司沒有改擴建計劃，故資本性支出按0計。

### *( ) 計算營運資金*

廣義的營運資金 = 流動資產－流動負債，本次我們以最低現金保有加上調整的流動資產減流動負債的額作為營運資金。其中最低現金保有通過預測的成本費用計算得出。調整的流動資產和流動負債通過企業以往的營運的情況計算各項相關資產的周轉率，結合預測的收入和成本情況來預測。

### *(8) 預測自由現金流*

根據公式： C （企業自由現金流）= 淨利潤 + 利息費用 ×（1- 稅率）+ 淨非現金支出（折舊、攤銷及各項預提）－資本性支出－營運資金增加

## 企業自由現金流明細表

*金額單位：人民幣元*

| 年份 | 淨利潤 | 利息費用 | 所得稅率 | 折舊攤銷 | 營運資本增加 | 資本性支出 | 企業自由現金流 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28/2/2023 | 33,179,727.58 | 24,938,097.42 | 12.50% | 23,285,401.00 | -83,037,748.86 | 0 | 161,323,712.68 |
| 2024 | 49,176,474.69 | 18,659,548.71 | 12.50% | 27,867,726.60 | 34,728,104.80 | 0 | 58,643,201.61 |
| 2025 | 54,396,709.40 | 12,381,000.00 | 12.50% | 27,805,862.60 | 12,541,814.85 | 0 | 80,494,132.15 |
| 2026 | 53,303,719.40 | 11,861,800.00 | 15% | 27,782,472.60 | 13,527,817.38 | 0 | 77,640,904.62 |
| 2027 | 27,556,876.40 | 8,254,600.00 | 15% | 27,694,395.60 | 21,054,116.78 | 0 | 41,213,565.22 |
| 2028 | 65,166,914.40 | 4,283,400.00 | 15% | 27,694,395.60 | 20,445,605.82 | 0 | 76,056,594.18 |
| 2029 | 65,545,402.40 | 3,764,200.00 | 15% | 27,694,395.60 | 17,959,133.32 | 0 | 78,480,234.68 |
| 2030 | 65,986,722.40 | 3,245,000.00 | 15% | 27,694,395.60 | 19,400,135.75 | 0 | 77,039,232.25 |
| 2031 | 58,556,458.40 | 2,725,800.00 | 25% | 27,694,395.60 | 20,966,180.63 | 0 | 67,329,023.37 |
| 2032 | 31,510,629.41 | 2,206,599.99 | 25% | 27,694,395.60 | 24,780,864.10 | 0 | 36,079,110.90 |
| 2033 | 59,277,298.41 | 1,687,399.99 | 25% | 27,694,395.60 | 22,345,130.26 | 0 | 65,892,113.74 |
| 2034 | 59,666,698.42 | 1,168,199.98 | 25% | 27,694,395.60 | 26,442,290.77 | 0 | 61,794,953.24 |
| 2035 | 59,997,058.41 | 648,999.99 | 25% | 27,694,395.60 | 28,575,404.00 | 0 | 59,602,800.00 |
| 2036 | 60,386,458.41 | 129,799.99 | 25% | 27,694,395.60 | -11,002,621.97 | 0 | 99,180,825.97 |
| 2037 | 32,988,459.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 2,137,596.63 | 0 | 58,545,258.37 |
| 2038 | 60,423,688.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | -2,132,922.65 | 0 | 90,251,006.65 |
| 2039 | 60,362,488.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 4,757.92 | 0 | 88,052,126.08 |
| 2040 | 60,362,488.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 0 | 0 | 88,056,884.00 |
| 2041 | 60,299,848.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 4,869.88 | 0 | 87,989,374.12 |
| 2042 | 32,864,619.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 2,132,922.65 | 0 | 58,426,092.35 |
| 2043 | 60,236,128.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | -2,127,968.80 | 0 | 90,058,492.80 |
| 2044 | 60,236,128.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 775,076.33 | 0 | 87,155,447.67 |
| 2045 | 60,170,968.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 7,324.36 | 0 | 87,858,039.64 |
| 2046 | 60,170,968.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 0 | 0 | 87,865,364.00 |
| 2047 | 32,669,139.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 3,091,364.84 | 0 | 57,272,170.16 |
| 2048 | 60,104,368.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | -3,083,878.62 | 0 | 90,882,642.62 |
| 2049 | 60,036,688.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | 7,607.64 | 0 | 87,723,476.36 |
| 2050 | 4,285,201.40 | 0 | 25% | 27,694,395.60 | -909,026.99 | 0 | 32,888,623.99 |
| 31/3/2051 | -35,307,427.40 | 0 | 25% | 6,923,598.40 | 12,206,551.04 | 0 | -40,590,380.04 |
| **合計** | **1,413,610, 04.33** | **5, 54,446.0** | | **8,330,555.60** | **180,840,501.86** | **0** | **2,0 3,205,023.38** |

① **無風險利率：**一般來說無風險報酬率會選取中長期國債利率作為其無風險報酬率，根據估價人員從「中國債券信息網」查詢的數據，2023年記賬式付息(四期)國債，發行日期為2023年2月24日，債券期限為10年，票面利率為2.88%，則本次無風險報酬率取值為2.88%。

② **市場風險係數：**β係數根據東方財富C 數據，選取了除科創板和創業板的102家水務及水治理相關行業上市公司近十年的數據以以下指標進行計算得出：

計算週期：年；

收益率計算方法：普通收益率；

標的指數：滬深指數；

是否剔除財務槓桿：按賬面價值比剔除財務槓桿；

本次選取平均值作為計算使用的 _係數，則市場風險係數為0.7787。

③ **市場期望報酬率：**本次以A股自評估基準日起前十年的年化收益率作為市場期望報酬率，根據查詢的數據，再剔除異常數據後，選取分佈最多的區間值，此區間的企業佔比超過半數，較為有代表性，之後取算數平均值作為本次計算的市場期望報酬率，為8.389%。

④ **企業特定風險係數：**昭通滇池水務有限公司2020年開始運營，在　　合同有效期間，市場上沒有其他有力的競爭對手，且昭通滇池水務有限公司背靠滇池水務，屬於雲南省國資背景企業，有較好的信譽保證和一定的政府背景，故考慮特定風險為0.2%。

⑤ **股本成本　：**2.88% + 0.7787　（8.389% / 2.88%）+ 0.2% = 7.37%。

**．　計算目標資本結構比例(即　÷　和　÷　)**

昭通滇池水務有限公司在基準日時有人民幣596,142,179.97元付息債務，主要用途為支付更新改造的工程款，資產負債率達到83%，在所有負債總付息債務佔比超過60%，我們根據昭通滇池水務有限公司的借款合同逐年調整其資本結構，計算人民幣250,406,465.70元的統籌借款於2024年6月到期，其餘借款分別於2027年和2036年陸續到期。因昭通滇池水務有限公司屬於滇池水務公司的全資子公司，有一定的償債能力，假設所有借款到期都可正常償還，且所有債務到期後因無繼昔觡

**計算債務成本**

根據中國人民銀行2023年2月20日發佈的貸款市場報價利率釐訂

### *(10) 計算企業價值*

根據公式：

現 ……

其中：現為企業整體評估價值；
A為未來企業自由現金流；
為折現率；
為期初實際經營時間；
為首年與末年之間相差的年數；
為期末當年實際經營時間。

根據之前的計算，把企業自由現金流和折現率及各年對應的折現期帶入公式，則企業整體價值為人民幣977,896,590元。

### *(11) 負債預測*

根據委託方提供的專項審計報告及以往年度的顯示，流動負債的增加主要是應付工程款項的增加，現有應付工程款假設兩年內付清，未來經營正常且不再進行改擴建，應付款項不增加。流動負責佔比較高的組成還有其他應付款，一年內到期的非流動負債，主要是長期借款當年的應還本金和利息等，非流動負債主要為長期借款。根據相關借款合同，假設相關借款到期後不再發生，負債預測如下：

*人民幣元*

**負債預測**

| **年代** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023/2/28** | **2023年3月1日至12月31日** | **2024** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 397,749,135.16 | 293,385,191.97 | 396,531,658.68 | 533,516,482.68 | 533,516,482.68 | 219,382,246.37 |
| 非流動負債 | 60,839,222.33 | 328,590,669.89 | 334,940,476.17 | 334,940,476.17 | 324,145,238.07 | 313,349,999.97 |
| **負債合計** | **458,588,35 .4** | **621, 5,861.86** | **31,4 2,134.85** | **868,456, 58.85** | **85 ,661, 20. 5** | **532, 32,246.34** |

| **年代** | **2025** | **2026** | **202** | **2028** | **202** | **2030** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 161,358,136.96 | 361,358,136.96 | 147,642,938.25 | 147,642,938.25 | 147,642,938.25 | 147,642,938.25 |
| 非流動負債 | 302,554,761.87 | 91,759,523.77 | 80,964,285.67 | 70,169,047.57 | 59,373,809.47 | 48,578,571.37 |
| **負債合計** | **463, 12,8 8.83** | **453,11 ,660. 3** | **228,60 ,223. 2** | **21 ,811, 85.82** | **20 ,016, 4 . 2** | **1 6,221,50 .62** |

| **年代** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** | **2036** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 147,642,938.25 | 147,642,938.25 | 147,642,938.25 | 147,642,938.25 | 142,245,319.12 | 135,497,059.05 |
| 非流動負債 | 37,783,333.27 | 26,988,095.17 | 16,192,857.07 | 5,397,618.97 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **185,426,2 1.52** | **1 4,631,033.42** | **163,835, 5.32** | **153,040,55 .22** | **142,245,31 .12** | **135,4 ,05 .05** |

| **年代** | **203** | **2038** | **203** | **2040** | **2041** | **2042** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 |
| 非流動負債 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** |

| **年代** | **2043** | **2044** | **2045** | **2046** | **204** | **2048** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 |
| 非流動負債 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** |

| **年代** | **204** | **2050** | **2051** |
|---|---|---|---|
| 流動負債 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 | 135,497,059.05 |
| 非流動負債 | 0 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** | **135,4 ,05 .05** |

### *(12) 溢餘資產分析及說明*

通過查看昭通滇池水務有限公司的報表，昭通滇池水務有限公司的貨幣資金餘額為人民幣195,886.26元，根據以往報表計算，其每月最低現金支出都在人民幣200-400萬左右，故該筆費用需全部投入公司運營中，目前昭通滇池水務有限公司由於政府付費滯後問題，經營中需要墊資較多，以目前的現金餘額無溢餘資產。

### *(13) 非經營性資產分析及說明*

非經營性資產指不直接參加或服務於生產經營的資產，根據昭通滇池水務有限公司提供的專項審計，截至評估基準

### *(14) 付息債務說明*

付息債務共五筆，其中四筆為農業銀行的借款合計人民幣1.605億元，截至基準日賬面餘額共人民幣145,735,714.27元；一筆人民幣2億元專項債，截至基準日賬面餘額人民幣2億元；一筆人民幣4億元統籌借款，截至基準日賬面餘額人民幣250,406,465.70元。合計人民幣596,142,179.97元。

### *(15) 非經營性負債說明*

根據昭通滇池水務有限公司提供的專項審計，非經營性負債主要為質保金及應付工程款，合計人民幣245,713,115.89元。

### *(16) 期末收回的營運資金*

企業前期墊付的營運資金，在期末由於不再經營則無需再投入，故應收回期末的營運資金，將其折現至評估基準日。根據預測，期末的營運資金為人民幣386,330,753.78元，則應回收的營運資金為：386,330,753.78 – (1 + 7.37%)27.97 = 人民幣52,864,373.00元。

### *(1 ) 結果確定*

評估基準日的股東全部權益價值 = 企業整體價值 / 付息債務 / 非經營性負債 + 非經營性資產 + 溢餘資產 + 收回的營運資金

則評估基準日的股東全部權益價值 = 人民幣977,896,590.00元 / 人民幣596,142,179.97元 / 人民幣245,713,115.89元 + 人民幣61,549,519.87元 + 人民幣0元 + 人民幣52,864,373.00元 = 人民幣250,455,187.01元(取整)

八、 評估程序實施過程和情況

昆明幫克土地房地產資產評估有限公司接受評估委託後，立即組成資產評估組制定評估計劃，正式進入現場，開展評估工作。我們根據國家有關部門關於資產評估的規定，對評估範圍內的資產進行了評估，具體步驟如下：

## (一) 評估準備階段

1. 委託人召集本項目各中介協調會，有關各方就本次評估的目的、評估基準日、評估範圍等問題協商一致，並制定出本次資產評估工作計劃。

2. 配合企業進行資產核查、填報資產評估申報明細表等工作。評估項目組人員對納入評估範圍資產進行了詳細了解，佈置資產評估工作，協助企業進行納入評估範圍資產申報工作，收集資產評估所需文件資料。

## (二) 現場評估階段

根據本次項目整體時間安排，現場評估階段是2023年3月至9月。按照本次評估確定採用的評估方法，評估項目組主要分為資產基礎法組和收益法組。

評估現場階段資產評估師對委託人和被評估企業的相關人員進行了訪談，並做了相應的訪談記錄。下面分別就資產基礎法和收益法的現場評估階段的工作介紹如下：

1. 資產基礎法組重點是對企業申報的評估範圍內資產進行核查和核實，主要工作如下：

   (1) 聽取委託人及被評估單位有關人員介紹企業總體情況和納入評估範圍資產的歷史及現狀，了解企業的財務制度、經營狀況、固定資產技術狀態等情況；

(2) 對企業提供的資產評估申報明細表進行審核、鑒別，並與企業有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同企業做出調整；

(3) 根據資產評估申報明細表，對實物類資產進行現場勘察和盤點；

(4) 查閱收集納入評估範圍資產的產權證明文件，對被評估單位提供的權屬資料進行查驗，核實資產權屬情況。統計資產瑕疵情況，請被評估單位核實並確認這些資產是否屬於企業、是否存在產權糾紛；

(5) 根據納入評估範圍資產的實際狀況和特點，確定各類資產的具體評估方法；

(6) 對固定資產，了解管理制度和維護、改建、擴建情況，查閱並收集技術資料、決算資料、竣工驗收資料等相關資料；對通用設備，主要通過市場調研和查詢有關資料，收集價格資料；

(7) 對評估範圍內的資產及負債，在核查核實的基礎上做出初步評估測算。

2. 收益法組重點是了解企業歷史經營情況，通過了解分析企業過去、現今狀況以及所在行業情況，以判斷企業未來一段時間內可能的發展趨勢。主要工作如下：

(1) 本次評估的經濟行為背景情況，主要為委託人和被評估單位對本次評估事項的說明；

(2) 評估對象存續經營的相關法律情況，主要為評估對象的有關章程、投資出資協議、合同情況等；

(3) 評估對象的經營場所情況；

(4) 評估對象的經營能力情況；

(5) 評估對象執行的會計制度以及固定資產折舊方法、存貨成本入賬和存貨發出核算方法等；

(6) 評估對象最近幾年的債務、借款情況以及債務成本情況；

(7) 評估對象執行的稅率稅費及納稅情況；

(8) 評估對象的應收應付賬款情況；

(9) 最近幾年的關聯交易情況；

(10) 評估對象的業務類型、歷史經營業績和經營模式等；

(11) 最近幾年主營業務成本構成、佔用設備及場所(折舊攤銷)、人員工資福利費用等情況；

(12) 最近幾年主營業務收入構成，主要業務的收費標準、佔總收入的比例以及主要客戶的分佈等情況；

(13) 未來幾年的經營計劃以及經營策略，包括：市場需求、價格策略、銷售計劃、成本費用控制、資金籌措和投資計劃等以及未來的主營業務收入和成本構成及其變化趨勢等；

(14) 主要競爭者的簡況，包括產品業務的定位、價格及市場佔有率等；

(15) 主要經營優勢和風險，包括：國家政策優勢和風險、產品(技術)優勢和風險、市場(行業)競爭優勢和風險、財務(債務)風險、匯率風險等；

(16) 預計的新增投資計劃情況；

(17) 對被評估單位提供的收益預測或預期性財務信息，我們對比了行業及與標的企業相似的企業的生產、收入，成本費用等參數，再根據被評估企業的具體情況進行了核查；

(18) 近年經審計的資產負債表、損益表、現金流量表以及產品收入明細表和成本費用明細表；

(19) 與本次評估有關的其他情況。

## (三) 評估匯總階段

對各類資產評估及負債審核的初步結果進行分析匯總，對評估結果進行必要的調整、修改和完善。

## (四) 提交報告階段

在上述工作基礎上，起草資產評估報告，與委託人就評估結果交換意見，在全面考慮有關意見後，按評估機構內部資產評估報告審核制度和程序對報告進行反覆修改、校正，最後出具正式資產評估報告。

九、 評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

## (一) 一般性假設

### 1. 交易假設

交易假設是假定所有待估資產已經處在交易的過程中，根據待估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是估值得以進行的一個最基本的前提假設。

**2. 公開市場假設**

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

**3. 資產持續使用假設**

資產持續使用假設是指估值時需根據評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續或再投入使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定估值方法、參數和依據。

**4. 持續經營假設**

企業作為經營主體，在所處的外部環境下，將按照其設定的經營目標持續經營下去。企業合法經營並能夠獲取適當的利潤以維持持續經營能力。

**5.** 本評估報告僅為本次特定評估目的提供價值參考意見，沒有考慮其他經濟行為及衍生的價值依據對評估結論的影響，故本評估報告及評估結論一般不能套用於其他評估目的。

**6.** 評估資產權屬明確，無爭議，無限制條件，確屬昭通滇池水務有限公司所有。

**.** 委託人及被評估單位提供的全部文件材料真實、有效、準確。

**8.** 被評估單位不存在產權及其他經濟糾紛等事項，無不可抗力及不可預見因素造成對企業重大不利影響。

**.** 沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響。

## (二) 針對性假設

1. 假設被評估單位所在的地區及中國的社會經濟環境不產生大的變更，所遵循的國家現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化，行業管理模式、行業政策不會發生重大變化，所從事行業的市場環境及市場狀況不會發生重大變化。

2. 假設有關信貸利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等為評估基準日水平，在正常範圍內變動，不發生重大變化。

3. 昭通滇池水務有限公司未來經營者遵守國家相關法律和法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。

4. 昭通滇池水務有限公司現有和未來經營者是負責的，且公司管理層能穩步推進公司的發展計劃，保持良好的經營態勢。

5. 假設昭通滇池水務有限公司各年間的專業人員及其高級管理人員保持相對穩定，不會發生重大的核心專業人員流失問題。

6. 假設昭通滇池水務有限公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。

7. 假設昭通滇池水務有限公司將保持持續性經營，債權類資產可按期、全額收回或形成有效、等額的資產，依法履行合同義務。

8. 假設評估基準日後被評估對象的現金流入為均勻流入。

9. 本次評估測算的各項參數由被評估單位及委託人提供預測，假設未來年度預測數不發生較大變化。

10. 根據財政部國家稅務總局印發《關於完善資源綜合利用增值稅政策的公告》(財政部稅務總局公告2021年第40號)一納稅人從事《目錄》5.2「污水處理勞務」項目，可適用本公告「三」規定的增值稅即徵即退政策，也可選擇適用免徵增值稅政策，昭通滇池水務有限公司自成立起增值稅享受即徵即退政策，2022年3月起選擇增值稅免徵政策採用免徵增值稅政策。

11. 根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例(草案)》中規定：企業從事公共污水處理、公共垃圾處理、沼氣綜合開發利用、節能減排技術改造、海水淡化等項目的所得，自項目取得第一筆生產經營收入所屬納稅年度起，給予「三免三減半」的優惠，昭通滇池水務有限公司自2023年至2025年享受「三減半」政策，按所得稅稅率12.5%徵收。

12. 根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部稅務總局國家發展改革委公告2020年第23號)文件中第一條規定「自[illegible]

評估人員根據資產評估的要求，認定這些前提條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時本評估結果一般會失效，評估人員將不承擔由於前提條件的改變而推導出不同評估結果的責任。

本評估報告及評估結論是依據上述評估假設和限制條件，以及本評估報告中確定的原則、依據、條件、方法和程序得出的結果，若上述前提條件發生變化時，本評估報告及評估結論一般會自行失效。

十、 評估結論

根據有關法律法規和資產評估準則，基於產權持有人及企業管理層對未來發展趨勢的判斷及經營規劃等的前提下，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對昭通滇池水務有限公司股東全部權益在評估基準日2023年2月28日的價值進行了評估，評估結果如下：

(1) 長期應收款增值原因：根據昆明滇池水務股份有限公司和昭通市昭陽區住房和城鄉建設局簽訂的《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目　　+B　的特許經營協議》，協議約定昭通市昭陽區住房和城鄉建設局授予昆明滇池水務股份有限公司昭通中心城區第一、二污水處理項目污水處理、中水項目特許經營權，投資、建設、運營和維護本協議有關的項目設施按本協議的約定收取污水處理服務費及中水費，並在特許經營期滿後根據本協議的規定將項目設施完好移交給甲方或其指定的機構，特許經營期限為30年，採用收取污水處理費的方式來返還總投資額；昭通滇池水務公司是根據

(2) 固定資產評估減值的原因：本次評估固定資產①更新改造資產是昭通滇池水務有限公司在經營過程中陸續更新改造的資產，用於維持污水處理廠正常經營所必要的資產，屬於更新改造資產，其價值已包含在特許經營權中，本次不再進行評估；②新增固定資產，一是因為產權持有方是以資產的初始價值進行入賬，根據相應的會計準則進行折舊，而實際評估工作中該部分資產的經濟壽命較短，造成的資產減值；二是因為該部分固定資產購入時間較早，長期使用、效率不能滿足需要或陳舊過時，市場上技術成熟後，經過更新疊代，造成的資產減值。綜合上述原因固定資產評估減值。

根據上述資產的增減值原因，導致總資產的增值。

2. 評估負債賬面值為人民幣86,845.70萬元，評估值為人民幣86,845.70萬元，無評估增減值變化。

3. 淨資產賬面值為人民幣16,612.81萬元，評估值為人民幣24,281.96萬元，評估增值人民幣7,669.15萬元，增值率46.16%。

增值原因：根據分析上述總資產增值，總負債不變，最終導致淨資產增值。

資產評估結果分大類匯總如下：

## 昭通滇池水務有限公司資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2023年2月28日　　金額單位：人民幣萬元

| | 項目 | 賬面價值<br>A | 評估價值<br>B | 增減值<br>C=B-A | 增值率%<br>D=C/A 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 流動資產 | 26,929.69 | 26,929.69 | / | / |
| 2 | 非流動資產 | 76,528.82 | 84,197.97 | 7,669.15 | 10.02 |
| 2.1 | 長期應收款 | 75,922.71 | 83,860.58 | 7,937.87 | 10.46 |
| 2.2 | 固定資產 | 341.73 | 73.16 | -268.57 | -78.59 |
| 2.3 | 無形資產 | 0.16 | / | -0.16 | -100.00 |
| 2.4 | 遞延所得稅資產 | 264.22 | 264.22 | / | 0.00 |
| 3 | **資產總計** | **103,458.51** | **111,12 .66** | **,66 .15** | **.41** |
| 4 | 流動負債 | 53,351.65 | 53,351.65 | / | 0.00 |
| 5 | 非流動負債 | 33,494.05 | 33,494.05 | / | 0.00 |
| 6 | **負債合計** | **86,845. 0** | **86,845. 0** | | **0.00** |
| 7 | **淨資產(所有者權益)** | **16,612.81** | **24,281. 6** | **,66 .15** | **46.16** |

評估結論的詳細情況詳見資產基礎法評估明細表。

經資產基礎法評估，昭通滇池水務有限公司於評估基準日2023年2月28日的股東全部權益價值為人民幣24,281.96萬元，增值額為人民幣7,669.15萬元，增值率為46.16%。

## (二) 收益法

在評估基準日, 昭通滇池水務有限公司股東全部權益價值在持續經營前提下評估結果為人民幣25,045.52萬元, 增值額為人民幣

## (三) 評估結論分析

資產基礎法評估得出的評估基準日昭通滇池水務有限公司股東全部權益價值為：人民幣24,281.96萬元；收益法評估得出的昭通滇池水務有限公司在評估基準日的股東全部權益價值為：人民幣25,045.52萬元。採用收益法評估的價值比採用資產基礎法評估的價值高人民幣763.56萬元，差異率為3.14%；兩種評估方法差異的原因主要是：

兩個評估結果的差異是由評所估方法的特性決定的。資產基礎法是指合理評估企業各分項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路，即將構成企業的各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業股東權益價值的方法。收益法是從企業未來的獲利能力角度出發，反映了企業各項資產的綜合獲利能力。資產基礎法截至基準日賬面結存的其他資產與負債價值具有較大關聯，且資產基礎法中最核心的資產－特許經營權佔比77%，本次評估採用了收益法對經營權進行了評估，同時也採用了收益法對股權價值進行了評估，評估對象公司為污水處理單一業務，收益法與資產基礎法中的長期應收款(特許經營權)計算模型相似，預期收益相同，取值參數大多相似，但其中有個別參數計算不同，特許經營權中財務費用是根據營運資金的佔用費確定的，股權收益法中財務費用是根據目標公司的付息債務確定財務費用；且特許經營權中扣除了營運資金帶來的收益而收益法中是以營運資金的增加額計算；綜上所述，從而造成兩種評估方法產生的差異。

本次全部股東權益評估結論建議採用收益法的評估結果，選取的原因是收益法是因為昭通滇池水務有限公司與昭通市人民政府簽訂的《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目　　+B　　的特許經營協議》為基礎，採用企業自由淨現金流折現的模式，考慮企業在經營期限內的持續運營能力、資產周轉能力、資產最低現金保有量等主要因素，更能反應企業客觀經營情況，在經營期限內，收益持續穩定，因提標改造工程的投入使用可預測未來的污水處理量持續且穩定，未來經營及風險可以合理預測，公司經營情況良好，收益法評估結果不僅考慮了上述以特許經營協議、經營和風險的影響，也反映了評估對象的企業資質、人力資源、管理團隊等無形資產、區域內環境治理的公共事業服務單位優勢帶來的價值；而資產基礎法是以歷史成本為基礎，對其持續盈利的能力無法客觀反映，其中影響較大的特許經營權評估是以　　合同中理想數據為基礎進行了評估，在實際操作中部分數據與理想化數據存在一定的差異以及截至基準日賬面結存的其他資產與負債價值具有較大關聯；收益法相對於資產基礎法而言，更能夠全面反映被評估單位的持續經營下的獲利價值，因此，本次採用收益法的結論作為最終評估結論。

即：昭通滇池水務有限公司於評估基準日2023年2月28日的股東全部權益價值為**人民幣25,045.52萬元(人民幣大寫：貳億伍仟零肆拾伍萬伍仟貳佰元整**)。

十一、特別事項說明

(一) 本次評估是在獨立、公正、客觀、科學的原則下作出的，昆明幫克土地房地產資產評估有限公司及參加評估工作的全體人員與經濟行為各方之間無任何特殊利害關係，評估人員在評估過程中恪守職業道德和規範，並進行了充分努力。評估結論是昆明幫克土地房地產資產評估有限公司出具的，受本評估機構及具體參加本項目評估人員的執業水平和能力的影響。

(二) 本評估報告僅為本次特定評估目的提供價值參考意見，沒有考慮其他經濟行為及衍生的價值依據對評估結論的影響，故本次評估報告及評估結論一般不適用其他評估目的。

（三）昭通滇池水務有限公司應對所提供的評估資產的法律權屬資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。依據《資產評估對象法律權屬指導意見》（中評協 2017[48]），資產評估師及其專業人員執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，對評估對象的法律權屬狀況給予必要的關註，並對查驗情況予以披露，但不對法律權屬作任何形式的保證，亦不承擔驗證評估對象法律權屬資料的真實性、合法性和完整性的責任。

（四）本次評估昭通滇池水務有限公司全部股東權益存在增值，可能會對遞延所得稅負債造成影響，特此提醒報告使用者註意。

（五）重大期後事項

1. 評估基準日後有效期內資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產額進行相應調整；

2. 評估基準日後有效期內資產價格標準發生重大變化，並對資產評估價格已產生了嚴重影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定評估價值；

3. 評估基準日期後發生重大事項，不得直接使用本評估報告；

評估操作過程中，自評估基準日至評估報告日，依據委託人及被評估單位提供的資料和評估人員現場勘察情況，除上述事項外，評估人員未發現昭通滇池水務有限公司有其他重大期後事項發生。

（六）本項目由昭通市昭陽區住房和城鄉建設局提供建設運營用地，土地使用權屬歸昭通市昭陽區住房和城鄉建設局所有，提供者確保昆明滇池水務股份有限公司在項目建設期及特許經營期內合法無償使用污水處理廠建設運營土地，如特許經營期依據該協議的規定延長，則雙方應確保昆明滇池水務股份有限公司污水處理場地土地使用權期限相應延長。

（七）關於昆明滇池水務股份有限公司和昭通市昭陽區住房和城鄉建設局簽訂了《昭通中心城市第一、二污水處理廠項目　+B　的特許經營協議》，協議約定昭通市昭陽區住房和城鄉建設局授予昆明滇池水務股份有限公司昭通中心城區第一、二污水處理項目污水處理、中水項目特許經營權，投資、建設、運營和維護本協議有關的項目設施按本協議的約定收取污水處理服務費及中水費，並在特許經營期滿後根據本協議的規定將項目設施完好移交給甲方或其指定的機構，特許經營期限為30年，採用收取污水處理費的方式來返還總投資額。

（八）評估結論系根據上述原則、依據、前提、方法、程序得出的，只有在上述原則、依據、前提存在的條件下成立；評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

（九）根據資產評估的要求，評估測算中所依據的，部分是現行的政策條款，部分是評估時常用的行業慣例、統計參數或通用參數。當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件變化而導致與本次評估結果不同的責任。

以上特別事項，提請報告使用人予以關註。

十二、

（二）本評估報告只能由報告載明的評估報告使用人使用。

（三）評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

（四）資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

（五）評估報告的使用有效期：

評估結論的使用有效期：根據資產評估相關法律法規，涉及法定評估業務的資產評估報告，須委託人按照法律法規要求履行資產評估監督管理程序後使用。評估結果使用有效期一年，即自2023年2月28日至2024年2月27日使用有效。

（六）本報告的全部或部分內容由昆明幫克土地房地產資產評估有限公司負責解釋。

十三、評估報告日

本評估項目的報告日為2023年11月29日。

以下內容摘錄自獨立估值師昆明幫克土地房地產資產評估有限公司為納入本通函而編製的報告，該報告與截至2023年2月28日之估值有關。

個案參考編號：昆明幫克資評(2023)報字第2040號

敬啟者：

## 關於：昆明滇池水務股份有限公司<br>擬公開轉讓彝良滇池水務有限公司股權涉及的<br>彝良滇池水務有限公司股東全部權益價值評估項目

昆明幫克土地房地產資產評估有限公司接受昆明滇池水務股份有限公司的委託，根據國家有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對昆明滇池水務股份有限公司擬公開轉讓彝良滇池水務有限公司股權涉及的彝良滇池水務有限公司股東全部權益價值在2023年2月28日所表現的市場價值進行了評估。

以下為昆明幫克土地房地產資產評估有限公司出具的日期為2023年11月29日有關評估目標公司擁有人於評估基準日應佔股權的估值報告概要：

一、 被評估單位：彝良滇池水務有限公司。

二、 評估目的：本次評估目的是為昆明滇池水務股份有限公司擬公開轉讓彝良滇池水務有限公司股權涉及的彝良滇池水務有限公司股東全部權益在2023年2月28日所表現的市場價值發表專業意見，為委託人本次股權交易行為提供價值參考依據。

三、 評估對象：本次評估對象為彝良滇池水務有限公司截至2023年2月28日的股東全部權益價值。

四、 評估範圍：本次評估範圍為彝良滇池水務有限公司經審計後截至2023年2月28日的全部資產和負債。評估範圍具體內容以彝良滇池水務有限公司填報的截至2023年2月28日的《資產評估明細申報表》為準。即總資產人民幣65,290,930.06元、總負債人民幣

五、 價值類型及其定義：本次資產評估確定的價值類型為市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

六、 評估基準日及評估依據：評估基準日為2023年2月28日。本評估報告的依據有5種：(一)經濟行為依據－《關於同意昆明滇池水務股份有限公司公開轉讓持有的昭通滇池水務有限公司80%股權、彝良滇池水務有限公司80%股權、綏江滇池水務有限公司80%股權的批覆》；(二)法律法規依據－包括但不限於《中華人民共和國資產評估法》及其他相關法例、管理辦法及實施條例等；(三)評估準則依據－包括但不限於《資產評估基本準則》(財資(2017)43號)及其他相關評估指南及意見；(四)相關的權屬依據；及(五)相關的取價依據。

七、 評估方法：

***(2) 應收款項(包括預付款項和其他應收款)的評估***

評估中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，對各款項的發生時間、具體內容、形成原因及債務人的情況進行了分析，同時評估人員採用了詢證函、審核財務賬簿及抽查原始憑證等替代程序，並在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額，以賬齡分析為基礎，並結合分析款項數額、欠款原因、欠款人資金、信用、經營管理現狀等因素，預計出可能發生的壞賬損失，從總額中減除後確定評估值。

***(3) 存貨的評估***

本次委託評估的存貨為被評估單位的原材料－絮凝劑、材料備件，主要為污水處理過程中脫泥環節進行添加使用，流動性大，周轉快，經市場詢價及查看相關採購付款憑證，存貨為距評估基準日近期購進，與市場上價值變動不大，故評估值以賬面值進行確認。

## 2. 非流動資產的評估

### *(1) 長期應收款的評估*

本次評估長期應收款的是根據昆明滇池水務股份有限公司和彝良縣人民政府簽訂的《彝良縣縣城污水處理廠項目特許經營合同》協議約定「昆明滇池水務股份有限公司的全資子公司彝良滇池水務有限公司通過管理和經營污水處理廠，收集彝良縣城市污水，採用A／ + BB)工藝的方法進行處理，最後排除合格水質。同時彝良滇池水務有限公司以收取污水處理費用的方式清償貸款、回收特許經營權的轉讓價款並賺取合理利潤」特許經營期限為30年，即2015年6月1日至2045年5月31日。本次評估對象為彝良滇池水務有限公司所有的彝良縣污水處理特許經營權(含收益權)市場價值，根據估價人員對當地市場的調查，沒有可供比較的交易案例，故無法使用市場法。其次因評估對象為經營權(含收益權)，即評估對象可持續產生收益，且經營成本也可通過向委託方調查了解，故可選用收益法對經營權進行測算。而成本法往往會忽略未來收益對其價值的影響，因此結合本次評估目的及評估對象的情況，本次選擇使用收益法，通過委託方提供的相關歷史數據及政策文件，預測未來淨利潤，選擇合適的折現率折現後將各年收益現值進行累加即可得到評估對象特許經營權的價值。公式如下：

$$V_{現}=\frac{A_1-C-D}{(1+R)^{t}}+\frac{A_2-C}{(1+R)^{t+\frac{1}{2}}}+\frac{A_3-C}{(1+R)^{t+1+\frac{1}{2}}}\cdots\cdots\frac{A_n-C}{(1+R)^{t+m+\frac{n}{2}}}$$

其中：$V_{現}$ 為經營權評估價值；

A 為未來企業經營的淨現金流入；

C 為營運資金帶來的收益；

D 為取得特許經營權需支付的成本；

)為折現率；

為期初實際經營時間；

為首年與末年之間相差的年數；

為期末當年實際經營時間。

***(2) 固定資產－設備類的評估***

*① 車輛的評估*

成本法計算表達式為：車輛評估價值=車輛重置成本，成新率，其中：

重置成本的確定：

對於車輛，以現行市場銷售價格為基礎，同時計入車輛購置稅及其他相關費用，綜合確定重置成本，計算公式如下：

重置成本=車購價+手續費+車輛購置稅

手續費主要為車輛落戶時的上牌費；

成新率：以行駛里程成新率和現堪成新率孰低確定。

*② 電子設備的評估*

成本法計算表達式為：成本法設備價值=重置成本－實體性貶值－功能性貶值－經濟性貶值；

其中設備重置成本=設備重置價+運雜費+安裝調試費+基礎設施費。

重置成本採用市場詢價、查閱2023年機電產品價格信息的售價、市場價格和企業提供的訂貨價格、當地市場信息及《中關村在線》，《太平洋電腦網》等近期市場價格資料，確定評估基準日的電子設備價格，一般生產廠家或代理商提供免費運輸及安裝調試，確定其重置全價。

*(3) 遞延所得稅資產的評估*

根據所得稅準則確認的可抵扣暫時性差異產生的所得稅資產，評估中對於所得稅費用調整形成的遞延所得稅資產，評估人員查看有關引起時間性差異的資產納稅申報情況，核實無誤，以賬面值確認評估值。

**3. 負債的評估**

*(1) 應付賬款、應付職工薪酬、其他應付款等的評估*

對於應付賬款、應付職工薪酬和其他應付款，評估中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，根據賬務審核資料等相關資料，進行了解分析，各項債務根據評估目的實現後被評估單位需實際承擔的債務確定評估值。

*(2) 應交稅費的評估*

在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，審核了賬、資料及納稅申報材料等相關資料，均為評估基準日需實際承擔的債務，以評估基準日經審定並核實後的數額確定評估值。

(三)

5. 通過收益法計算出的是企業未來現金流量的現值，在計算股東全部權益價值時，還應扣除付息債務、非經營性負債，同時還應加上非經營性資產及溢餘資產，即：

企業整體價值－付息債務－非經營性負債+非經營性資產+溢餘資產=評估基準日的股東全部權益價值。

6. 基本計算參數簡述

現階段彝良滇池水務有限公司擁有污水處理廠一座，污水處理量為1萬$m^3$每天，污水處理價格根據《彝良縣污水處理廠項目　　特許經營合同》，現階段政府支付的污水處理服務費為含稅價人民幣2.47元／$m^3$，由於彝良滇池水務有限公司在提標改造中有人民幣1,000萬元投資改由政府償還，則根據合同約定的投資額增減變化調整水價公式調整後的水價為人民幣2.105元／$m^3$。

協議中還約定由彝良滇池水務有限公司代運營一處污水轉輸泵站，運營費為每年人民幣40萬元。

污泥處置根據協議10公里內的污泥運輸費由彝良滇池水務有限公司自行承擔，根據彝良滇池水務有限公司提供的財務資料，污泥處置費自2015年至2022年分別為2015年人民幣1.06萬元、2016年人民幣2.735萬元、2017年人民幣9.34萬元、2018年人民幣15.95萬元、2019年人民幣20.24萬元、2020年人民幣7.4萬元、2021年人民幣33.86萬元、2022年人民幣36.98萬元。

計算期根據《彝良縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》，該特許經營期為30年，截至評估基準日，還剩餘22.25年。

### *(1) 確定經營期限*

根據《彝良縣污水處理廠項目　　特許經營合同》及其補

且各項設備運行正常之日(雙方書面方式確認)起計算。

本次計算一年以365天計，以2023年1月1日起計算，至評估基準日2023年2月28日已經經營59天，換算年為：59 – 365 = 0.16年。根據假設付款方式為按月支付，根據假設付款方式為按月支付，則以2023年為首年經營期計算的折現期為：1 / 0.16 = 0.84年。

根據彝良縣政府與彝良滇池水務有限公司的確認函，該特許經營期自2015年5月27日起計算，截至評估基準日，還剩餘22.25年。

### *(2) 計算經營收入*

根據《彝良縣污水處理廠項目　　特許經營合同》及其補充協議以及向彝良滇池水務有限公司了解的情況，現政府支付的污水處理服務費標準為人民幣2.47元／$^{3}$，但根據向昆明滇池水務股份有限公司了解的情況，此水費是依據投資額人民幣2,390萬元計算的出，而實際投資額為人民幣2,602.43萬元，故根據雙方簽訂的《昭通市彝良縣污水處理廠　　特許經營合同(提標改造項目)補充協議》中第三項第(二)條約定的主要投資額增減部分根據攤銷增減、投資收益增減以及稅費增減共三個公式確定。

_. 攤銷增減影響水價的調整公式

投資總額增減金額–按B 特許經營期限(30年)保底水量計算的總水量

現設計水量為1萬噸每天, 保底水量為設計水量的100%, 投資總額增加人民幣212.43萬元, 則根據公式計算如下:

212.43

*(3) 計算經營成本費用*

/. **能源成本：**根據彝良滇池水務有限公司提供的相關資料，彝良滇池水務有限公司水廠每處理一噸污水需要消耗0.66千瓦時的電。根據彝良滇池水務有限公司提供的電費單，現免交基本電價，年平均電度電價為人民幣0.45元／千瓦時，則根據污水處理量計算所需的電費：

處理每噸污水消耗的電量，日污水處理量，365，年平均電度電價 = 0.66，10000，365，0.45 = 人民幣1,084,050.00元(取整)。

期初和期末把天數換成對應的經營天數即可。

,. **藥劑成本：**

. **人工成本：**彝良滇池水務有限公司共有員工17人，其中4人屬於管理層，其工資薪酬計入管理費用中考慮，故以13人計算工資，所處職務的不同，結合查詢的彝良縣城鎮人口人均可支配收入情況，確定每人月平均工資為人民幣3,300元／月，社保按照五險一金進行繳納，合計39.2%，工資增長率根據《雲南省人力資源和社會保障廳關於發佈雲南省2018年企業工資指導線的通知》（雲人社發 2018 42號）按下線2%計算，按兩年一調整。則人工成本為：

月平均人工成本 = 每人月平均工資 (1+社保費率) = 3,300 (1+39.2%) = 人民幣4,594元／月（取整）

年人工成本 = 月平均人工成本 當期月數 人數 = 4,594 12 13 = 人民幣716,664元（取整）。

以第三年為例，增長年的人工成本為：前一年的月平均人工成本 1.02 當期月數 人數 = 4,594 1.02 12 13 = 人民幣730,860元（取整）。

期初期末將當年的月數換算成實際經營月數即可。

. **其他費用：**其他費用主要為電器材料、設備材料、生產用具、化驗用具、勞保用品、檢測費等的支出，此項費用因沒有具體取值標準，但因三年發生額佔收入比都比較接近，故取三年平均值1%作為本次計算的數值。

**計算相關稅費：**彝良滇池水務有限公司稅費主要包括房產稅、印花稅、附加稅、土地使用稅、車船稅、地方水利建設基金等。城鎮土地使用稅徵收基數為土地使用權面積，徵收額為每年人民幣6元／平方米；房產稅根據房產原值的1.2%計取；地方水利建設基金根據用電量計算，稅率為2%；印花稅率為0.03%，徵收基數為主營業務收入。

**計算財務費用：**本次計算經營權時，考慮多數企業經營時都會向銀行申請一定的貸款用於經營使用，本次以2月份央行發佈的5年及以上市場[illegible]上浮20BP計算，為4.5%，營運資金根據預測的成本費用計算付現成本，即能源費、藥劑費、人工費等，最終得到付現成本為人民幣2,807,382.00元，並以此計算最低現金保有量為人民幣233,948.50元，考慮一些不可預見的費用，本次以人民幣240,000.00元計，污水處理企業屬於流動性行業，結合彝良滇池水務有限公司的規模，最低現金保有按1個月來計算，即為人民幣240,000.00元，則營運資金帶來的收益為：

營運資金佔用額*適合的利率=240,000*4.5%=人民幣10,800元（取整）

### *(4) 計算折舊及攤銷費用*

本次採用直線法進行折舊及攤銷費用的計算，公式為：

月攤銷額=(原值－原值、殘值率)－使用年限－12

/. **計算無形資產攤銷費用：**根據《彝良縣污水處理廠項目　特許經營合同》及其補充協議顯示，彝良滇池水務有限公司有償從彝良縣人民政府處取得彝良縣縣城污水處理廠的使用權及特許經營權，並通過收取污水處理費的方式清償轉讓價款並賺取合理利潤。根據本次的專項審計利寮牸纃矗庑橐鮵

***(5) 計算所得稅***

2021年1月1日至2030年12月31日適用15%企業所得稅稅率，2031年1月1日後恢復企業所得稅稅率25%。

***(6) 計算資本性支出***

主要是彝良滇池水務有限公司購入用於替換的設備等的支出，由於在計算成本中，已考慮了日常維護發生的部分費用和大修費用，在彝良滇池水務有限公司沒有擴大產能規模的前提下，基本不會發生資本性支出。

***( ) 計算營運資金***

經營營運資本=經營性流動資產－經營性流動負債

本次我們以最低現金保有加上調整的流動資產減流動負債的額作為營運資金。其中最低現金保有通過預測的成本費用計算得出。調整的流動資產和流動負債通過企業以往的營運的情況計算各項相關資產的周轉率，結合預測的收入和成本情況來預測，根據以往年度的報表進行計算。

*(8) 預測企業自由現金流*

根據公式： C （企業自由現金流）= 淨利潤 + 利息費用 ×
（1－稅率）+ 淨非現金支出（折舊、攤銷及各項預提）－ 資本性耗媸

| 年份 | 淨利潤 | 財務費用 | 所得稅率 | 經營營運資本增加 | 資本支出 | 企業自由現金流 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2041 | 5,605,091.00 | 10,800.00 | 25% | -684.31 | 0.00 | 5,613,875.31 |
| 2042 | 3,762,520.00 | 10,800.00 | 25% | -99,786.20 | 0.00 | 3,870,406.20 |
| 2043 | 5,592,221.00 | 10,800.00 | 2 52674 | | | |

/. **計算股本成本**

股本成本一般通過CA (資本資產定價模型)來計算其公式為：

$$CAPM = \mathrm{rf} + \beta \times (rm - rf) + \mathrm{a}$$

公式中：=無風險報酬率
β=市場風險係數
=市場期望報酬率
=企業特定風險調整係數

① **無風險利率：**一般來說無風險報酬率會選取中長期國債利率作為其無風險報酬率，根據估價人員從「中國債券信息網」查詢的數據，2023年記賬式付息(四期)國債，發行日期為2023年2月24日，債券期限為10年，票面利率為2.88%，則本次無風險報酬率取值為2.88%。

② **市場風險係數：**β係數根據東方財富C 數據，選取了除科創板和創業板的102家水務及水治理相關行業上市公司近十年的數據以以下指標進行計算得出：

計算週期：年；

收益率計算方法：普通收益率；

標的指數：滬深指數；

是否剔除財務槓桿：按賬面價值比剔除財務槓桿；

本次選取平均值作為計算使用的 係數，則市場風險係數為0.7787。

③ **市場期望報酬率：**本次以A股自評估基準日起前十年的年化收益率作為市場期望報酬率，根據查詢的數據，再剔除異常數據後，選取分佈最多的區間值，此區間的企業佔比超過半數，較為有代表性，之後取算數平均值作為本次計算的市場期望報酬率，為8.389%。

④ **企業特定風險係數：**該行業有一定的排他性，即在特許經營協議生效期間市場上基本沒有其他競爭對手可以搶走經營資源，但相對的，也存在限於城市和人口發展，還有國家政策原因，企業難有新的盈利點，結合當地經濟環境和企業規模，本次考慮0.1%的特定風險補償。

⑤ **股本成本：**2.88% + 0.7787 × (8.389% − 2.88%) + 0.1% = 7.27%

**. 計算目標資本結構比例(即 ÷、和 ÷)**

根據查委託方提供的專項審計報告，彝良滇池水務有限公司在基準日時無付息債務，假設彝良滇池水務有限公司後期沒有更新改造的計劃而無需借款，則彝良滇池水務有限公司的資本結構為： − = 1，D − = 0。

**. 計算債務成本 (**

債務成本是指企業舉債(包括金融機構貸款和發行企業債券)籌資而付出的代價。它等於利息 (1 / 所得稅率)。根據中國人民銀行2023年2月20日發佈的貸款市場報價利率( )為：1年期 )為3.65%，5年期以上 )為4.3%，參考國內四大國有銀行的市場報價，一般為 )上浮20到30 ，本次以基準 )上浮20 計算，即債務成本為：

4.5% (1 / 所得稅率)，根據現有政策，彝良滇池水務有限公司適用的所得稅率按時間分為兩個檔次，第一為西部大開發政策，所得稅率為15%，則該時期的 ) = 4.5% (1 / 15%) = 0.03825；第二為所得稅優惠政策結束後按25%計算所得稅，則該時期的 ) = 4.5% (1 / 25%) = 0.03375。

**. 計算折現率**

把以上 、 、 入公式中得出：

① 所得稅率為15%時折現率為7.27%；

② 所得稅率為25%時折現率為7.27%。

### *(11) 負債預測*

彝良滇池水務有限公司流動負債主要為提標工程應付款項及應付股利，其餘均為質保金、電費等等小額款項，且多數與經營相關，假設在將工程款與應付股利等負債支付完後，其餘經營性負債不發生改變。在假設兩年內付清工程款與應付股利的前提下，負債預測如下：

**負債預測**

*人民幣元*

| **年代** | **201** | **2020** | **2021** | **2022** | **2023/2/28** | **2023年3月1日至12月31日** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 337,128.74 | 209,565.69 | 890,477.72 | 1,017,214.41 | 44,034,273.41 | 44,034,273.41 |
| 非流動負債 | 1,613,350.36 | 1,815,008.97 | 1,888,217.32 | 0 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **1, 50,4 .10** | **2,024,5 4.66** | **2, 8,6 5.04** | **1,01 ,214.41** | **44,034,2 3.41** | **44,034,2 3.41** |

| **年代** | **2024** | **2025** | **2026** | **202** | **2028** | **202** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 22,272,100.37 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 |
| 非流動負債 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **22,2 2,100.3** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** |

| **年代** | **2030** | **2031** | **2032** | **2033** | **2034** | **2035** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 |
| 非流動負債 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** |

| **年代** | **2036** | **203** | **2038** | **203** | **2040** | **2041** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 |
| 非流動負債 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** |

| **年代** | **2042** | **2043** | **2044** | **2045** |
|---|---|---|---|---|
| 流動負債 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 | 509,927.33 |
| 非流動負債 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **負債合計** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** | **50 , 2 .33** |

***(12) 溢餘資產分析及說明***

通過查看彝良滇池水務有限公司的報表,

***(15) 非經營性負債說明***

根據彝良滇池水務有限公司提供的專項審計，彝良滇池水務有限公司負債分為四個科目，分別為應付賬款、應付職工薪酬、應交稅費和其他應付款，其中非經營性負債合計人民幣17,601,398.22元。

***(16) 期末收回的營運資金***

企業前期墊付的營運資金，在期末由於不再經營則無需再投入，故應收回期末的營運資金，將其折現至評估基準日。根據預測，期末的營運資金為人民幣7,449,601.98元，則應回收的營運資金為：7,449,601.98–(1+7.27%)22.05=人民幣1,585,211.00元。

***(1 ) 結果確定***

通過計算，企業整體價值為人民幣62,947,961.00元，根據公式：

評估基準日的股東全部權益價值 = 企業整體價值 / 付息債務 / 非經營性負債 + 非經營性資產 + 溢余資產 + 收回的營運資金

則評估基準日的股東全部權益價值 = 人民幣62,947,961.00元 / 人民幣0元 / 人民幣17,601,398.22元 + 人民幣3,480,332.58元

八、 評估程序實施過程和情況

昆明幫克土地房地產資產評估有限公司接受評估委託後，立即組成資產評估組制定評估計劃，正式進入現場，開展評估工作。我們根據國家有關部門關於資產評估的規定，對評估範圍內的資產進行了評估，具體步驟如下：

**(一) 評估準備階段**

1. 委託人召集本項目各中介協調會，有關各方就本次評估的目的、評估基準日、評估範圍等問題協商一致，並制定出本次資產評估工作計劃。

2. 配合企業進行資產核查、填報資產評估申報明細表等工作。評估項目組人員對納入評估範圍資產進行了詳細了解，布置資產評估工作，協助企業進行納入評估範圍資產申報工作，收集資產評估所需文件資料。

**(二) 現場評估階段**

根據本次項目整體時間安排，現場評估階段是2023年3月至9月。按照本次評估確定採用的評估方法，評估項目組主要分為資產基礎法組和收益法組。

評估現場階段資產評估師對委託人和被評估企業的相關人員進行了訪談，並做了相應的訪談記錄。下面分別就資產基礎法和收益法的現場評估階段的工作介紹如下：

1. 資產基礎法組重點是對企業申報的評估範圍內資產進行核查和核實，主要工作如下：

   (1) 聽取委託人及被評估單位有關人員介紹企業總體情況和納入評估範圍資產的歷史及現狀，了解企業的財務制度、經營狀況、固定資產技術狀態等情況；

   (2) 對企業提供的資產評估申報明細表進行審核、鑒別，並與企業有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同企業做出調整；

(3) 根據資產評估申報明細表，對實物類資產進行現場勘察和盤點；

(4) 查閱收集納入評估範圍資產的產權證明文件，對被評估單位提供的權屬資料進行查驗，核實資產權屬情況。統計資產瑕疵情況，請被評估單位核實並確認這些資產是否屬於企業、是否存在產權糾紛；

(5) 根據納入評估範圍資產的實際狀況和特點，確定各類資產的具體評估方法；

(6) 對固定資產，了解管理制度和維護、改建、擴建情況，查閱並收集技術資料、決算資料、竣工驗收資料等相關資料；對通用設備，主要通過市場調研和查詢有關資料，收集價格資料；

(7) 對評估範圍內的資產及負債，在核查核實的基礎上做出初步評估測算。

2. 收益法組重點是了解企業歷史經營情況，通過了解分析企業過去、現今狀況以及所在行業情況，以判斷企業未來一段時間內可能的發展趨勢。主要工作如下：

(1) 本次評估的經濟行為背景情況，主要為委託人和被評估單位對本次評估事項的說明；

(2) 評估對象存續經營的相關法律情況，主要為評估對象的有關章程、投資出資協議、合同情況等；

(3) 評估對象的經營場所情況；

(4) 評估對象的經營能力情況；

(5) 評估對象執行的會計制度以及固定資產折舊方法、存貨成本入賬和存貨發出核算方法等；

(6) 評估對象最近幾年的債務、借款情況以及債務成本情況；

(7) 評估對象執行的稅率稅費及納稅情況；

(8) 評估對象的應收應付賬款情況；

(9) 最近幾年的關聯交易情況；

(10) 評估對象的業務類型、歷史經營業績和經營模式等；

(11) 最近幾年主營業務成本構成、佔用設備及場所(折舊攤銷)、人員工資福利費用等情況；

(12) 最近幾年主營業務收入構成，主要業務的收費標準、佔總收入的比例以及主要客戶的分布等情況；

(13) 未來幾年的經營計劃以及經營策略，包括：市場需求、價格策略、銷售計劃、成本費用控制、資金籌措和投資計劃等以及未來的主營業務收入和成本構成及其變化趨勢等；

(14) 主要競爭者的簡況，包括產品業務的定位、價格及市場佔有率等；

(15) 主要經營優勢和風險，包括：國家政策優勢和風險、產品(技術)優勢和風險、市場(行業)競爭優勢和風險、財務(債務)風險、匯率風險等；

(16) 預計的新增投資計劃情況；

(17) 對被評估單位提供的收益預測或預期性財務信息，我們對比了行業及與標的企業相似的企業的生產、收入，成本費用等參數，再根據被評估企業的具體情況進行了核查；

(18) 近年經審計的資產負債表、損益表、現金流量表以及產品收入明細表和成本費用明細表；

(19) 與本次評估有關的其他情況。

### (三) 評估匯總階段

對各類資產評估及負債審核的初步結果進行分析匯總，對評估結果進行必要的調整、修改和完善。

### (四) 提交報告階段

在上述工作基礎上，起草資產評估報告，與委託人就評估結果交換意見，在全面考慮有關意見後，按評估機構內部資產評估報告審核制度和程序對報告進行反復修改、校正，最後出具正式資產評估報告。

九、 評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

### (一) 一般性假設

#### 1. 交易假設

交易假設是假定所有待估資產已經處在交易的過程中，根據待估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是估值得以進行的一個最基本的前提假設。

#### 2. 公開市場假設

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

#### 3. 資產持續使用假設

資產持續使用假設是指估值時需根據評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續或再投入使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定估值方法、參數和依據。

**4. 持續經營假設**

企業作為經營主體，在所處的外部環境下，將按照其設定的經營目標持續經營下去。企業合法經營並能夠獲取適當的利潤以維持持續經營能力。

**5.** 本評估報告僅為本次特定評估目的提供價值參考意見，沒有考慮其他經濟行為及衍生的價值依據對評估結論的影響，故本評估報告及評估結論一般不能套用於其他評估目的。

**6.** 評估資產權屬明確，無爭議，無限制條件，確屬彝良滇池水務有限公司所有。

**.** 委託人及被評估單位提供的全部文件材料真實、有效、準確。

**8.** 被評估單位不存在產權及其他經濟糾紛等事項，無不可抗力及不可預見因素造成對企業重大不利影響。

**.** 沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響。

## (二) 針對性假設

1. 假設被評估單位所在的地區及中國的社會經濟環境不產生大的變更，所遵循的國家現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化，行業管理模式、行業政策不會發生重大變化，所從事行業的市場環境及市場狀況不會發生重大變化。

2. 假設有關信貸利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等為評估基準日水平，在正常範圍內變動，不發生重大變化。

3. 彝良滇池水務有限公司未來經營者遵守國家相關法律和法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。

4. 彝良滇池水務有限公司現有和未來經營者是負責的，且公司管理層能穩步推進公司的發展計劃，保持良好的經營態勢。

5. 假設彝良滇池水務有限公司各年間的專業人員及其高級管理人員保持相對穩定，不會發生重大的核心專業人員流失問題。

6. 假設彝良滇池水務有限公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。

7. 假設彝良滇池水務有限公司將保持持續性經營，債權類資產可按期、全額收回或形成有效、等額的資產，依法履行合同義務。

8. 假設評估基準日後被評估對象的現金流入為均勻流入。

9. 本次評估測算的各項參數由被評估單位及委託人提供預測，假設未來年度預測數不發生較大變化。

10. 根據財政部國家稅務總局印發《關於完善資源綜合利用增值稅政策的公告》（財政部稅務總局公告2021年第40號）－納稅人從事《目錄》5.2「污水處理勞務」項目，可適用本公告「三」規定的增值稅即徵即退政策，也可選擇適用免徵增值稅政策，彝良滇池水務有限公司自成立起增值稅享受即徵即退政策，2022年3月起選擇增值稅免徵政策採用免徵增值稅政策。

11. 根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》（財政部稅務總局國家發展改革委公告2020年第23號）文件中第一條規定「自2021年1月1日至2030年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅。本條所稱鼓勵類產業企業是指以《西部地區鼓勵類產業目錄》中規定的產業項目為主營業務，且其主營業務收入佔企業收入總額60%以上的企業」，污水處理行業在規定目錄內且污水處理收入為彝良滇池水務有限公司主營業務收入佔比超過60%，滿足該政策，則彝良滇池水務有限公司自2021年1月1日至2030年12月31日適用15%企業所得稅稅率，2031年1月1日後恢復企業所得稅稅率25%。

(1) 長期應收款和無形資產評估增值原因：根據昆明滇池水務股份有限公司和彝良縣人民政府簽訂的《彝良縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》，本次評估根據長期應收款和無形資產同屬於特許經營權內涵，故本次合併說明增減值分析；本次彝良滇池水務有限公司是根據　　合同的支付對價及投入的工程款進行原始入賬，根據　　合同的支付對價及投入的工程款進行原始入賬，採用根據相應的會計準則進行了調整，每年用收取的水費價沖減長期應收款，故賬面價值每年均在遞減，本次評估針對其內涵採用收益法對特許經營權進行了評估，對收入和成本進行了分析，對其未來產生的淨收益進行折現，截至基準日賬面結存的其他資產與負債價值具有較大關聯，且資產基礎法中最核心的資產－特許經營權佔比70%，資產基礎法價值受到了特許經營權價值的影響，特許經營權的投資總額採用收取污水處理費的方式來返還總投資額，彝良污水處理廠從移交後，以自籌資金的方式進行了提標改造工程，加大了投資總額，導致長期應收款賬面價值增大，同時水費價收入相應的調整，因此評估增值。

(2) 固定資產評估減值的原因：本次評估固定資產①更新改造資產是彝良滇池水務有限公司在經營過程中陸續更新改造的資產，用於維持污水處理廠正常經營所必要的資產，屬於更新改造資產，其價值已包含在特許經營權中，本次不再進行評估；②新增固定資產，一是因為產權持有方是以資產的初始價值進行入賬，根據相應的會計準則進行折舊，而實際評估工作中該部分資產的經濟壽命較短，造成的資產減值；二是因為該部分固定資產購入時間較早，長期使用、效率不能滿足需要或陳舊過時，市場上技術成熟後，經過更新疊代，造成的資產減值。綜合上述原因固定資產評估減值。

根據上述資產的增減值原因，導致總資產的增值。

2. 評估負債賬面值為人民幣4,403.43萬元，評估值為人民幣4,403.43萬元，無評估增減值變化。

3. 淨資產賬面值為人民幣2,125.66萬元，評估值為人民幣2,431.02萬元，評估增值人民幣305.36萬元，增值率14.37%。增值原因：根據分析上述總資產增值，總負債不變，最終導致淨資產增值。

資產評估結果分大類匯總如下：

## 彝良滇池水務有限公司資產評估結果匯總表

評估基準日：2023年2月28日　　金額單位：人民幣萬元

| | 項目 | 賬面價值 A | 評估價值 B | 增減值 C=B-A | 增值率% D=C/A 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 流動資產 | 1,647.78 | 1,647.78 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 非流動資產 | 4,881.31 | 5,186.67 | 305.36 | 6.26 |
| 2.1 | 長期應收款 | 4,371.68 | 5,140.05 | 768.37 | 17.58 |
| 2.2 | 無形資產 | 225.36 | / | -225.36 | -100.00 |
| 2.3 | 固定資產 | 268.93 | 31.28 | -237.65 | -88.37 |
| 2.4 | 遞延所得稅資產 | 15.34 | 15.34 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | **資產總計** | **6,52 .0** | **6,834.45** | **305.36** | **4.68** |
| 4 | 流動負債 | 4,403.43 | 4,403.43 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 非流動負債 | / | / | / | / |
| 6 | **負債合計** | **4,403.43** | **4,403.43** | **0.00** | **0.00** |
| 7 | **淨資產(所有者權益)** | **2,125.66** | **2,431.02** | **305.36** | **14.3** |

評估結論的詳細情況詳見資產基礎法評估明細表。

經資產基礎法評估，彝良滇池水務有限公司於評估基準日2023年2月28日的股東全部權益價值為人民幣2,431.02萬元，增值額為人民幣305.36萬元，增值率為14.37%。

本次全部股東權益評估結論建議採用收益法的評估結果，選取的原因是收益法是因為彝良滇池水務有限公司與彝良縣人民政府簽訂的《彝良縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》為基礎，採用企業自由淨現金流折現的模式，考慮企業在經營期限內的持續運營能力、資產周轉能力、資產最低現金保有量等主要因素，更能反映企業客觀經營情況，在經營期限內，收益持續穩定，因提標改造工程的投入使用可預測未來的污水處理量持續且穩定，未來經營及風險可以合理預測，公司經營情況良好，收益法評估結果不僅考慮了上述以特許經營協議、經營和風險的影響，也反映了評估對象的企業資質、人力資源、管理團隊等無形資產、區域內環境治理的公共事業服務單位優勢帶來的價值；而資產基礎法是以歷史成本為基礎，對其持續盈利的能力無法客觀反映，其中影響較大的特許經營權評估是以　　合同中理想數據為基礎進行了評估，在實際操作中部分數據與理想化數據存在一定的差異以及截至基準日賬面結存的其他資產與負債價值具有較大關聯；收益法相對於資產基礎法而言，更能夠全面反映被評估單位的持續經營下的獲利價值，因此，本次採用收益法的結論作為最終評估結論。

即：彝良滇池水務有限公司於評估基準日2023年2月28日的股東全部權益價值為**人民幣2,438. 8萬元(人民幣大寫：貳仟肆佰三拾捌萬柒仟捌佰元整)**。

十一、 特別事項說明

(一) 本次評估是在獨立、公正、客觀、科學的原則下作出的，昆明幫克土地房地產資產評估有限公司及參加評估工作的全體人員與經濟行為各方之間無任何特殊利害關係，評估人員在評估過程中恪守職業道德和規範，並進行了充分努力。評估結論是昆明幫克土地房地產資產評估有限公司出具的，受本評估機構及具體參加本項目評估人員的執業水平和能力的影響。

(二) 本評估報告僅為本次特定評估目的提供價值參考意見，沒有考慮其他經濟行為及衍生的價值依據對評估結論的影響，故本次評估報告及評估結論一般不適用其他評估目的。

（三）彝良滇池水務有限公司應對所提供的評估資產的法律權屬資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。依據《資產評估對象法律權屬指導意見》（中評協 2017[48]），資產評估師及其專業人員執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，對評估對象的法律權屬狀況給予必要的關註，並對查驗情況予以披露，但不對法律權屬作任何形式的保證，亦不承擔驗證評估對象法律權屬資料的真實性、合法性和完整性的責任。

（四）本次評估彝良滇池水務有限公司全部股東權益存在增值，可能會對遞延所得稅負債造成影響，特此提醒報告使用者註意。

（五）重大期後事項

1. 評估基準日後有效期內資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產額進行相應調整；

2. 評估基準日後有效期內資產價格標準發生重大變化，並對資產評估價格已產生了嚴重影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定評估價值；

3. 評估基準日期後發生重大事項，不得直接使用本評估報告；

評估操作過程中，自評估基準日至評估報告日，依據委託人及被評估單位提供的資料和評估人員現場勘察情況，除上述事項外，評估人員未發現彝良滇池水務有限公司有其他重大期後事項發生。

（六）項目所涉及的必經道路及項目佔用土地為劃撥土地，在彝良滇池水務有限公司對本項目特許經營期間，彝良縣人民政府同意提供給彝良滇池水務有限公司無償使用，使用年限與特許經營期限相同，即2015年6月1日至2045年5月31日。

(七) 昆明滇池水務股份有限公司和彝良縣人民政府簽訂的《彝良縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》，協議約定彝良縣人民政府授予昆明滇池水務股份有限公司及設立的全資項目公司(彝良滇池水務有限公司)對彝良縣城污水處理廠項目採取轉讓－經營－移交

十二、 評估報告使用限制說明

(一) 本評估報告只能用於報告中載明的評估目的和用途。

本次評估結果是反映評估對象在本次評估目的下, 在假設評估資產擬在公開市場上進行交易, 且將按現有用途、持續正常使用的前提下, 根據公開市場的原則確定現行市場市價, 沒有考慮特殊的交易方可能追加或減少付出的價格等對評估價格的影響, 也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估中遵循的資產持續使用原則等其他情況發生變化時, 評估結果一般會失效。

(二) 本評估報告只能由報告載明的評估報告使用人使用。

(三) 評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體, 需評估機構審閱相關內容, 法律、法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

(四) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論, 評估結論不等同於評估對象可實現價格, 評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

(五) 評估報告的使用有效期:

評估結論的使用有效期:根據資產評估相關法律法規, 涉及法定評估業務的資產評估報告, 須委託人按照法律法規要求履行資產評估監督管理程序後使用。評估結果使用有效期一年, 即自2023年2月28日至2024年2月27日使用有效。

(六) 本報告的全部或部分內容由昆明幫克土地房地產資產評估有限公司負責解釋。

十三、 評估報告日

本評估項目的報告日為2023年11月29日。

以下內容摘錄自獨立估值師昆明幫克土地房地產資產評估有限公司為納入本通函而編製的報告，該報告與截至2023年2月28日之估值有關。

個案參考編號：昆明幫克資評(2023)報字第2041號

敬啟者：

## 關於：昆明滇池水務股份有限公司<br>擬公開轉讓綏江滇池水務有限公司股權涉及的<br>綏江滇池水務有限公司股東全部權益價值評估項目

昆明幫克土地房地產資產評估有限公司接受昆明滇池水務股份有限公司的委託，根據國家有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法和收益法，按照必要的評估程序，對昆明滇池水務股份有限公司擬公開轉讓綏江滇池水務有限公司股權涉及的綏江滇池水務有限公司股東全部權益價值在2023年2月28日所表現的市場價值進行了評估。

以下為昆明幫克土地房地產資產評估有限公司出具的日期為2023年11月29日有關評估目標公司擁有人於評估基準日應佔股權的估值報告概要：

一、 被評估單位：綏江滇池水務有限公司。

二、 評估目的：本次評估目的是為昆明滇池水務股份有限公司擬公開轉讓綏江滇池水務有限公司股權涉及的綏江滇池水務有限公司股東全部權益在2023年2月28日所表現的市場價值發表專業意見，為委託人本次股權交易行為提供價值參考依據。

三、 評估對象：本次評估對象為綏江滇池水務有限公司截至2023年2月28日的股東全部權益價值。

四、 評估範圍：本次評估範圍為綏江滇池水務有限公司經審計後截至2023年2月28日的全部資產和負債。評估範圍具體內容以填報的截至2023年2月28日的《資產評估明細申報表》為準。即總資產人民幣41,087,151.16元、總負債人民幣17,483,119.60元，淨資產人民幣23,604,031.56元。天健會計師事務所(特殊普通合夥)雲南分所已對綏江滇池水務有限公司2023年2月28日的會計報表進行了審計，並出具了無保留意見的審計報告(報告文號：天健審 2023] 9-125號)。

### 3. 收益法

綏江滇池水務有限公司在持續經營前提下具有持續獲利的能力，未來預期收益可用貨幣計量，未來經營風險可以量化，具備收益法評估的條件。故本次同時選取了收益法進行評估。

*(2)*

本次評估對象為綏江滇池水務有限公司所有的綏江縣污水處理特許經營權(含收益權)市場價值，根據估價人員對當地市場的調查，沒有可供比較的交易案例，故無法使用市場法。其次因評估對象為經營權(含收益權)，即評估對象可持續產生收益，且經營成本也可通過向委託方調查了解，故可選用收益法對經營權進行測算。而成本法往往會忽略未來收益對其價值的影響，因此結合本次評估目的及評估對象的情況，本次選擇使用收益法，通過委託方提供的相關歷史數據及政策文件，預測未來淨利潤，選擇合適的折現率折現後將各年收益現值進行累加即可得到評估對象特許經營權的價值。

$$V_{現}=\frac{A_1-C-D}{(1+R)^{t}}+\frac{A_2-C}{(1+R)^{t+\frac{1}{2}}}+\frac{A_3-C}{(1+R)^{t+1+\frac{1}{2}}}\cdots\cdots\frac{A_n-C}{(1+R)^{t+m+\frac{n}{2}}}$$

其中：$V_{現}$

***(2) 固定資產－設備類的評估***

*① 車輛的評估*

成本法計算表達式為：車輛評估價值

**3. 負債的評估**

***(1) 應付賬款、應付職工薪酬、其他應付款等的評估***

對於應付賬款、應付職工薪酬和其他應付款，評估中在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，根據賬務審核資料等相關資料，進行了解分析，各項債務根據評估目的實現後被評估單位需實際承擔的債務確定評估值。

***(2) 應交稅費的評估***

在核對賬賬、賬表、清單一致的基礎上，審核了賬、資料及納稅申報材料等相關資料，均為評估基準日需實際承擔的債務，以評估基準日經審定並核實後的數額確定評估值。

## (三) 收益法

收益法評估股東全部權益價值的思路是：

1. 因綏江滇池水務有限公司的業務收入僅來源於與綏江縣人民政府簽訂的《綏江縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》，我們以此協議約定的污水處理量及水費價格確定的企業的收入。

2. 根據企業提供的財務資料及與企業相關負責人訪談了解到的信息等確定企業經營成本，來預測企業未來經營成本。

3. 再通過企業以前年度的財務資料及未來發展規劃，預測企業資本性支出額和營運資金增加額，通過公式「C　(企業自由現金流) = 淨利潤 + 利息費用 ▲ (1 － 稅率) + 淨非現金支出(折舊、攤銷及各項預提) － 資本性支出 － 營運資金增加」來計算出企業的自由現金流( C　)。

4. 通過收益法公式將未來各年的企業自由現金流( C )折現後

***(1) 確定經營期限***

根據綏江滇池水務有限公司與綏江縣人民政府簽訂的《綏江縣縣城污水處理廠項目 特許經營合同》顯示，該特許經營權期限為30年，起始日自試運行結束且各項設備運行正常之日(雙方書面方式確認)起計算。

本次計算一年以365天計，以2023年1月1日起計算，至評估基準日2023年2月28日已經經營59天，換算年為：59–365=0.16年。根據假設付款方式為按月支付，則以2023年為首年經營期計算的折現期為：(1、0.16)–2=0.42年。

計算期根據《綏江縣縣城污水處理廠項目 特許經營合同》，該特許經營期為30年，自2015年12月9日起計算至2045年12月8日終止，截至評估基準日，還剩餘22.79年。

由於費用為均勻發生，費用發生當年按0.5年計算折現期，其餘年份按完整經營期計算，則第二年折現期為0.84+0.5=1.34，第三年為0.84+1+0.5=2.34，之後每年依次類推，期末折現期為：第一年0.84，第二年至2044年初共計21年，期末為0.94年，按0.47年計，則等於0.84+21+0.47=22.31年。

***(2) 計算經營收入***

根據綏江滇池水務有限公司與綏江縣人民政府簽訂的《綏江縣縣城污水處理廠項目 特許經營合同》以及向綏江滇池水務有限公司了解的情況，現政府支付的污水處理服務費標準為人民幣1.7元／$m^3$，實際污水處理量為1.2萬$m^3$／天。根據委託方所提供的數據計算，綏江縣污水處理年收入為：人民幣1.7元／$m^3$、1.2萬$m^3$／天、365=人民幣7,446,000.00元。

*(3) 計算經營成本費用*

/. **能源成本：**根據綏江滇池水務有限公司提供的相關

. . **人工成本：**綏江滇池水務有限公司共有員工15人，其中4人屬於管理層，其工資薪酬計入管理費用中考慮，故以11人計算工資，所處職務的不同，結合查詢的綏江縣城鎮人口人均可支配收入情況，確定

-. **大修費用：**大修費用用於大型設備的更換和構築物的清洗維護，一般大修費用為固定資產投入的3%-5%，結合綏江滇池水務有限公司對設備的維護情況及經營情況，本次取5%作為大修費用，根據水泵等主要設備的使用年限，按5年一次大修進行計算。

根據估價人員對委託方提供的資料分析，認為綏江滇池水務有限公司的固定資產總投資主要由兩部

### *(4) 計算折舊及攤銷費用*

本次採用直線法進行折舊及攤銷費用的計算，公式為：

月攤銷額=(原值－原值×殘值率)÷使用年限÷12

1. **計算無形資產攤銷費用：**根據《綏江縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》顯示，綏江滇池水務有限公司有償從綏江縣人民政府處取得綏江縣縣城污水處理廠的使用權及特許經營權，並通過收取污水處理費的方式清償轉讓價款並賺取合理利潤。根據本次的專項審計報告顯示，該轉讓價款現被綏江滇池水務有限公司列入長期應收款科目下，截至評估基準日經審計的賬面價值為：人民幣21,676,352.81元，根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》採用直線法計算攤銷費用。《綏江縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》到期日為2045年12月8日，距評估基準日有273個月，則每月攤銷費用為：

   人民幣21,676,352.81元÷273月=人民幣79,400.56元／月

2. **各項固定資產的折舊費用計算：**本次的固定資產分為三種類型，分別為房屋建築物、機器設備、車輛、電子設備，上述各類固定資產的折舊年限分別為：房屋建築物20年、汽車4年、電子設備3年、機器設備10年。按殘值率為5%計算。

***(5) 計算所得稅***

2021年1月1日至2030年12月31日適用15%企業所得稅稅率，2031年1月1日後恢復企業所得稅稅率25%。

***(6) 計算資本性支出***

主要是綏江滇池水務有限公司購入用於替換的設備等的支出，根據其提供的審計報告顯示，2018年至2021年間資本性支出分別為人民幣301,939.89元、人民幣509,073.16元、人民幣201,799.00元、人民幣630,900.00元。四年平均值為資本性支出的金額約為人民幣41萬元，由於在計算成本中，已考慮了日常維護發生的部分費用和大修費用，在綏江滇池水務有限公司沒有擴大產能規模的前提下，基本不會發生資本性支出，故以0計。

***( ) 計算營運資金***

經營營運資本=經營性流動資產－經營性流動負債

本次我們以最低現金保有加上調整的流動資產減流動負債的額作為營運資金。其中最低現金保有通過預測的成本費用計算得出。調整的流動資產和流動負債通過企業以往的營運的情況計算各項相關資產的周轉率，結合預測的收入和成本情況來預測，根據以往年度的報表進行計算。

根據對以往數據的分析及與綏江滇池水務有限公司相關人員了解的情況，綏江滇池水務有限公司自疫情開始，政府付費開始出現困難，導致公司應收賬款逐年增加，從2019的人民幣1,697,148.65元截至評估基準日已增加至人民幣17,571,311.71元，平均每年增長約人民幣2,880,898.05元，而應收賬款的變化又對營運資金的計算至關重要，故在預測時，我們計算了周轉率的變動情況，並以周轉率的變動率計算應收賬款的變動，其他經營性資產和負債在經營過程中並沒有像應收賬款這樣有

### *(8) 預測企業自由現金流*

根據公式：C（企業自由現金流）= 淨利潤 + 利息費用（1－稅率）+ 淨非現金支出(折舊、攤銷及各項預提）－ 資本性支出－營運資金增加

本次計算成本時大修費用作為成本計入考慮，且根據從綏江滇池水務有限公司了解的情況，污水處理設備除了日常維護，在使用一定時間受確實需要進行更新或改造，因具體發生時間無法確定，故以五年為週期進行計算視作成本支出，不在此進行加回計算，因本次計算的淨利潤本身未扣除折舊攤銷，故在此不再進行加回處理。則企業自由現金流如下：

**企業自由現金流預測表**

*金額單位：人民幣元*

| 年份 | 淨利潤 | 財務費用 | 所得稅率 | 營運資金增加 | 資本性支出 | 股權自由現金流 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023/2/28 | 3,040,999.00 | 10,500.00 | 15% | -8,173,826.05 | 0.00 | 11,223,750.05 |
| 2024 | 3,649,592.00 | 12,600.00 | 15% | 2,574,643.29 | 0.00 | 1,085,658.71 |
| 2025 | 3,637,388.00 | 12,600.00 | 15% | 992,657.33 | 0.00 | 2,655,440.67 |
| 2026 | 3,636,923.00 | 12,600.00 | 15% | 1,077,487.03 | 0.00 | 2,570,145.97 |
| 2027 | 2,866,624.00 | 12,600.00 | 15% | 1,052,346.93 | 0.00 | 1,824,987.07 |
| 2028 | 3,621,256.00 | 12,600.00 | 15% | 1,379,400.90 | 0.00 | 2,252,565.10 |
| 2029 | 3,610,485.00 | 12,600.00 | 15% | -625,569.48 | 0.00 | 4,246,764.48 |
| 2030 | 3,610,485.00 | 12,600.00 | 15% | 0.00 | 0.00 | 3,621,195.00 |
| 2031 | 3,288,214.00 | 12,600.00 | 25% | -2,000.82 | 0.00 | 3,299,664.82 |
| 2032 | 2,622,362.00 | 12,600.00 | 25% | -138,733.50 | 0.00 | 2,770,545.50 |
| 2033 | 3,278,413.00 | 12,600.00 | 25% | 136,691.42 | 0.00 | 3,151,171.58 |
| 2034 | 3,278,413.00 | 12,600.00 | 25% | 0.00 | 0.00 | 3,287,863.00 |
| 2035 | 3,268,315.00 | 12,600.00 | 25% | -2,103.99 | 0.00 | 3,279,868.99 |
| 2036 | 3,268,315.00 | 12,600.00 | 25% | 0.00 | 0.00 | 3,277,765.00 |
| 2037 | 2,592,266.00 | 12,600.00 | 25% | -140,858.08 | 0.00 | 2,742,574.08 |
| 2038 | 3,258,118.00 | 12,600.00 | 25% | 138,733.50 | 0.00 | 3,128,834.50 |
| 2039 | 3,247,723.00 | 12,600.00 | 25% | -2,165.85 | 0.00 | 3,259,338.85 |
| 2040 | 3,247,723.00 | 12,600.00 | 25% | 0.00 | 0.00 | 3,257,173.00 |

| 年份 | 淨利潤 | 財務費用 | 所得稅率 | 營運資金增加 |
|---|---|---|---|---|

/. **計算股本成本**

股本成本一般通過CA (資本資產定價模型)來計算其公式為：

$$CAPM = \mathrm{rf} + \beta \times (rm - rf) + \mathrm{a}$$

公式中：=無風險報酬率
β=市場風險係數
=市場期望報酬率
=企業特定風險調整係數

① **無風險利率：**一般來說無風險報酬率會選取中長期國債利率作為其無風險報酬率，根據估價人員從「中國債券信息網」查詢的數據，2023年記賬式付息(四期)國債，發行日期為2023年2月24日，債券期限為10年，票面利率為2.88%，則本次無風險報酬率取值為2.88%。

② **市場風險係數：**β係數根據東方財富C 數據，選取了除科創板和創業板的102家水務及水治理相關行業上市公司近十年的數據以以下指標進行計算得出：

計算週期：年；

收益率計算方法：普通收益率；

標的指數：滬深指數；

是否剔除財務槓桿：按賬面價值比剔除財務槓桿；

本次選取平均值作為計算使用的 係數，則市場風險係數為0.7787。

③ **市場期望報酬率：**本次以A股自評估基準日起前十年的年化收益率作為市場期望報酬率，根據查詢的數據，再剔除異常數據後，選取分佈最多的區間值，此區間的企業佔比超過半數，較為有代表性，之後取算數平均值作為本次計算的市場期望報酬率，為8.389%。

④ **企業特定風險係數：**該行業有一定的排他性，即在特許經營協議生效期間市場上基本沒有其他競爭對手可以搶走經營資源，但相對的，也存在限於城市和人口發展，還有國家政策原因，企業難有新的盈利點，結合當地經濟環境和企業規模，本次考慮0.1%的特定風險補償。

⑤ **股本成本** 2.88% + 0.7787 （8.389%-2.88%）+ 0.1% = 7.27%

**計算目標資本結構比例(即 和 )**

根據查委託方提供的專項審計報告，綏江滇池水務有限公司在基準日時無付息債務，假設綏江滇池水務有限公司後期沒有更新改造的計劃而無需借款，則綏江滇池水務有公司的資本結構為： = 1， = 0。

**計算債務成本**

債務成本是指企業舉債(包括金融機構貸款和發行企業債券)籌資而付出的代價。它等於利息 (1(

### *(10) 計算企業價值*

根據公式：

現 .....

其中：¥現為企業整體評估價值；
A為未來企業自由現金流；
)為折現率；
為期初實際經營時間；
為首年與末年之間相差的年數；
為期末當年實際經營時間。

根據之前的計算，把企業自由現金流和折現率及各年對應的折現期帶入公式，則企業整體價值為人民幣40,752,158.00元。

### *(15) 非經營性負債說明*

根據綏江滇池水務有限公司提供的專項審計報告，非經

八、 評估程序實施過程和情況

昆明幫克土地房地產資產評估有限公司接受評估委託後，立即組成資產評估組制定評估計劃，正式進入現場，開展評估工作。我們根據國家有關部門關於資產評估的規定，對評估範圍內的資產進行了評估，具體步驟如下：

**(一) 評估準備階段**

1. 委託人召集本項目各中介協調會，有關各方就本次評估的目的、評估基準日、評估範圍等問題協商一致，並制定出本次資產評估工作計劃。

2. 配合企業進行資產核查、填報資產評估申報明細表等工作。評估項目組人員對納入評估範圍資產進行了詳細了解，布置資產評估工作，協助企業進行納入評估範圍資產申報工作，收集資產評估所需文件資料。

**(二) 現場評估階段**

根據本次項目整體時間安排，現場評估階段是2023年3至9月。按照本次評估確定採用的評估方法，評估項目組主要分為資產基礎法組和收益法組。

評估現場階段資產評估師對委託人和被評估企業的相關人員進行了訪談，並做了相應的訪談記錄。下面分別就資產基礎法和收益法的現場評估階段的工作介紹如下：

1. 資產基礎法組重點是對企業申報的評估範圍內資產進行核查和核實，主要工作如下：

   (1) 聽取委託人及被評估單位有關人員介紹企業總體情況和納入評估範圍資產的歷史及現狀，了解企業的財務制度、經營狀況、固定資產技術狀態等情況；

(2) 對企業提供的資產評估申報明細表進行審核、鑒別，並與企業有關財務記錄數據進行核對，對發現的問題協同企業做出調整；

(3) 根據資產評估申報明細表，對實物類資產進行現場勘察和盤點；

(4) 查閱收集納入評估範圍資產的產權證明文件，對被評估單位提供的權屬資料進行查驗，核實資產權屬情況。統計資產瑕疵情況，請被評估單位核實並確認這些資產是否屬於企業、是否存在產權糾紛；

(5) 根據納入評估範圍資產的實際狀況和特點，確定各類資產的具體評估方法；

(6) 對固定資產，了解管理制度和維護、改建、擴建情況，查閱並收集技術資料、決算資料、竣工驗收資料等相關資料；對通用設備，主要通過市場調研和查詢有關資料，收集價格資料；

(7) 對評估範圍內的資產及負債，在核查核實的基礎上做出初步評估測算。

2. 收益法組重點是了解企業歷史經營情況，通過了解分析企業過去、現今狀況以及所在行業情況，以判斷企業未來一段時間內可能的發展趨勢。主要工作如下：

(1) 本次評估的經濟行為背景情況，主要為委託人和被評估單位對本次評估事項的說明；

(2) 評估對象存續經營的相關法律情況，主要為評估對象的有關章程、投資出資協議、合同情況等；

(3) 評估對象的經營場所情況；

(4) 評估對象的經營能力情況；

(5) 評估對象執行的會計制度以及固定資產折舊方法、存貨成本入賬和存貨發出核算方法等；

(6) 評估對象最近幾年的債務、借款情況以及債務成本情況；

(7) 評估對象執行的稅率稅費及納稅情況；

(8) 評估對象的應收應付賬款情況；

(9) 最近幾年的關聯交易情況；

(10) 評估對象的業務類型、歷史經營業績和經營模式等；

(11) 最近幾年主營業務成本構成、佔用設備及場所(折舊攤銷)、人員工資福利費用等情況；

(12) 最近幾年主營業務收入構成，主要業務的收費標準、佔總收入的比例以及主要客戶的分布等情況；

(13) 未來幾年的經營計劃以及經營策略，包括：市場需求、價格策略、銷售計劃、成本費用控制、資金籌措和投資計劃等以及未來的主營業務收入和成本構成及其變化趨勢等；

(14) 主要競爭者的簡況，包括產品業務的定位、價格及市場佔有率等；

(15) 主要經營優勢和風險，包括：國家政策優勢和風險、產品(技術)優勢和風險、市場(行業)競爭優勢和風險、財務(債務)風險、匯率風險等；

(16) 預計的新增投資計劃情況；

(17) 對被評估單位提供的收益預測或預期性財務信息，我們對比了行業及與標的企業相似的企業的生產、收入，成本費用等參數，再根據被評估企業的具體情況進行了核查；

(18) 近年經審計的資產負債表、損益表、現金流量表以及產品收入明細表和成本費用明細表；

(19) 與本次評估有關的其他情況。

### (三) 評估匯總階段

對各類資產評估及負債審核的初步結果進行分析匯總，對評估結果進行必要的調整、修改和完善。

### (四) 提交報告階段

在上述工作基礎上，起草資產評估報告，與委託人就評估結果交換意見，在全面考慮有關意見後，按評估機構內部資產評估報告審核制度和程序對報告進行反復修改、校正，最後出具正式資產評估報告。

## 九、 評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

### (一) 一般性假設

#### 1. 交易假設

交易假設是假定所有待估資產已經處在交易的過程中，根據待估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是估值得以進行的一個最基本的前提假設。

**2. 公開市場假設**

公開市場假設，是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等做出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

**3. 資產持續使用假設**

資產持續使用假設是指估值時需根據評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續或再投入使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定估值方法、參數和依據。

**4. 持續經營假設**

企業作為經營主體，在所處的外部環境下，將按照其設定的經營目標持續經營下去。企業合法經營並能夠獲取適當的利潤以維持持續經營能力。

**5.** 本評估報告僅為本次特定評估目的提供價值參考意見，沒有考慮其他經濟行為及衍生的價值依據對評估結論的影響，故本評估報告及評估結論一般不能套用於其他評估目的。

**6.** 評估資產權屬明確，無爭議，無限制條件，確屬綏江滇池水務有限公司所有。

**.** 委託人及被評估單位提供的全部文件材料真實、有效、準確。

**8.** 被評估單位不存在產權及其他經濟糾紛等事項，無不可抗力及不可預見因素造成對企業重大不利影響。

**.** 沒有考慮特殊交易方式可能對評估結論產生的影響。

## (二) 針對性假設

1. 假設被評估單位所在的地區及中國的社會經濟環境不產生大的變更，所遵循的國家現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化，行業管理模式、行業政策不會發生重大變化，所從事行業的市場環境及市場狀況不會發生重大變化。

2. 假設有關信貸利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等為評估基準日水平，在正常範圍內變動，不發生重大變化。

3. 綏江滇池水務有限公司未來經營者遵守國家相關法律和法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項。

4. 綏江滇池水務有限公司現有和未來經營者是負責的，且公司管理層能穩步推進公司的發展計劃，保持良好的經營態勢。

5. 假設綏江滇池水務有限公司各年間的專業人員及其高級管理人員保持相對穩定，不會發生重大的核心專業人員流失問題。

6. 假設綏江滇池水務有限公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。

7. 假設綏江滇池水務有限公司將保持持續性經營，債權類資產可按期、全額收回或形成有效、等額的資產，依法履行合同義務。

8. 假設評估基準日後被評估對象的現金流入為均勻流入。

9. 本次評估測算的各項參數由被評估單位及委託人提供預測，假設未來年度預測數不發生較大變化。

10. 根據財政部國家稅務總局印發《關於完善資源綜合利用增值稅政策的公告》(財政部稅務總局公告2021年第40號)－納稅人從事《目錄》5.2「污水處理勞務」項目，可適用本公告「三」規定的增值稅即徵即退政策，也可選擇適用免徵增值稅政策，綏江滇池水務有限公司自成立起增值稅享受即徵即退政策，2022年3月起選擇增值稅免徵政策採用免徵增值稅政策。

11. 根據《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部稅務總局國家發展改革委公告2020年第23號)文件中第一條規定「自2021年1月1日至2030年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅。本條所稱鼓勵類產業企業是指以《西部地區鼓勵類產業目錄》中規定的產業項目為主營業務，且其主營業務收入佔企業收入總額60%以上的企業」，污水處理行業在規定目錄內且污水處理收入為綏江滇池水務有限公司主營業務收入佔比超過60%，滿足該政策，則綏江滇池水務有限公司自2021年1月1日至2030年12月31日適用15%企業所得稅稅率，2031年1月1日後恢復企業所得稅稅率25%。

評估人員根據資產評估的要求，認定這些前提條件在評估基準日時成立，當未來經濟環境發生較大變化時本評估結果一般會失效，評估人員將不承擔由於前提條件的改變而推導出不同評估結果的責任。

本評估報告及評估結論是依據上述評估假設和限制條件，以及本評估報告中確定的原則、依據、條件、方法和程序得出的結果，若上述前提條件發生變化時，本評估報告及評估結論一般會自行失效。

十、 評估結論

根據有關法律法規和資產評估準則, 基於產權持有人及企業管理層對未來發展趨勢的判斷及經營規劃, 在業務協同、管理協同、財務協同等落實的前提下, 根據有關法律法規和資產評估準則, 採用資產基礎法和收益法, 按照必要的評估程序, 對綏江滇池水務有限公司股東全部權益在評估基準日2023年2月28日的價值進行了評估, 評估結果如下:

## (一) 資產基礎法

本次資產基礎法評估所得出的評估結果為:

1. 評估總資產賬面價值為人民幣4,108.71萬元, 評估值人民幣4,185.25萬元,

(2) 固定資產評估減值的原因：本次評估固定資產①更新改造資產是綏江滇池水務有限公司在經營過程中陸續更新改造的資產，用於維持污水處理廠正常經營所必要的資產，屬於更新改造資產，其價值已包含在特許經營權中，本次不再進行評估；②新增固定資產，一是因為產權持有方是以資產的初始價值進行入賬，根據相應的會計準則進行折舊，而實際評估工作中該部分資產的經濟壽命較短，造成的資產減值；二是因為該部分固定資產購入時間較早，長期使用、效率不能滿足需要或陳舊過時，市場上技術成熟後，經過更新疊代，造成的資產減值。綜合上述原因固定資產評估減值。

根據上述資產的增減值原因，導致總資產的增值。

2. 評估負債賬面值為人民幣1,748.31萬元，評估值為人民幣1,748.31萬元，無評估增減值變化。

3. 淨資產賬面值為人民幣2,360.40萬元，評估值為人民幣2,436.94萬元，評估增值人民幣76.54萬元，增值率3.24%。

增值原因：根據分析上述總資產增值，總負債不變，最終導致淨資產增值。

資產評估結果分大類匯總如下：

## 綏江滇池水務有限公司資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2023年2月28日 金額單位：人民幣萬元

| | 項目 | 賬面價值 A | 評估價值 B | 增減值 C=B-A | 增值率% D=C/A 100% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 流動資產 | 1,914.49 | 1,914.49 | / | / |
| 2 | 非流動資產 | 2,194.22 | 2,270.76 | 76.54 | 3.49 |
| 2.1 | 長期應收款 | 1,774.68 | 2,245.88 | 471.20 | 26.55 |
| 2.2 | 無形資產 | 152.43 | — | -152.43 | -100.00 |
| 2.3 | 固定資產 | 258.98 | 16.73 | -242.25 | -93.54 |
| 2.4 | 遞延所得稅資產 | 8.15 | 8.15 | / | / |
| 3 | **資產總計** | **4,108. 1** | **4,185.25** | **6.54** | **1.86** |
| 4 | 流動負債 | 1,748.31 | 1,748.31 | / | / |
| 5 | 非流動負債 | / | / | / | / |
| 6 | **負債合計** | **1, 48.31** | **1, 48.31** | **0.00** | **0.00** |
| 7 | **淨資產(所有者權益)** | **2,360.40** | **2,436. 4** | **6.54** | **3.24** |

評估結論的詳細情況詳見資產基礎法評估明細表。

經資產基礎法評估，綏江滇池水務有限公司於評估基準日2023年2月28日的股東全部權益價值為人民幣2,436.94萬元，增 > 佬 為民幣76.54萬元，增 * 掅蕉3.24%。

## (二) 收益法

在評估基準日，綏江滇池水務有限公司股東全部權益價值在持續經營前提下評估結果為人民幣2,860.96萬元，增值額為人民幣500.56萬元，增值率為21.21%。收益法是以企業經營情況來預測未來收益後折現的價值，其較為充分的考慮了企業未來的收益情況，對於持續經營的企業來說能較好的反映企業價值。增值原因是因企業賬面價值僅是以資產購入或取得的價值進行入賬，簡單的以資產減去負債並不能反映出企業的潛

## (三) 評估結論分析

資產基礎法評估得出的評估基準日綏江滇池水務有限公司股東全部權益價值為：人民幣2,436.94萬元；收益法評估得出的綏江滇池水務有限公司在評估基準日的股東全部權益價值為：人民幣2,860.96萬元。採用收益法評估的價值比採用資產基礎法評估的價值高人民幣424.02萬元，差異率為17.40%。兩種評估方法差異的原因主要是：

兩個評估結果的差異是由評所估方法的特性決定的。資產基礎法是指合理評估企業各分項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估思路，即將構成企業的各種要素資產的評估值加總減去負債評估值求得企業股東權益價值的方法。收益法是從企業未來的獲利能力角度出發，反映了企業各項資產的綜合獲利能力。資產基礎法截至基準日賬面結存的其他資產與負債價值具有較大關聯，且資產基礎法中最核心的資產－特許經營權佔比50%，本次評估採用了收益法對經營權進行了評估，同時也採用了收益法對股權價值進行了評估，評估對象公司為污水處理單一業務，收益法與資產基礎法中的長期應收款(特許經營權)計算模型相似，預祓禁軋嵽兿，取值參數大多相似，但其中有個別參數計算不同，特許經營權中財務費用是根據營運資金的佔用費確定的，股權收益法中財務費用是根據目標公司的付息債務確定財務費用；且特許經營權中扣除了營運資金帶來的收益而收益法中是以營運資金的增加額計算；綜上所述，從而造成兩種評估方法產生的差異。

本次全部股東權益評估結論建議採用收益法的評估結果，選取的原因是收益法是因為綏江滇池水務有限公司與綏江縣人民政府簽訂的《綏江縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》為基礎，採用企業自由淨現金流折現的模式，考慮企業在經營期限內的持續運營能力、資產周轉能力、資產最低現金保有量等主要因素，更能反映企業客觀經營情況，在經營期限內，收益持續穩定，可預測未來的污水處理量持續且穩定，未來經營及風險可以合理預測，公司經營情況良好，收益法評估結果不僅考慮了上述以特許經營協議、經營和風險的影響，也反映了評估對象的企業資質、人力資源、管理團隊等無形資產、區域內環境治理的公共事業服務單位優勢帶來的價值；而資產基礎法是以歷史成本為基礎，對其持續盈利的能力無法客觀反映，其中影響較大的特許經營權評估是以合同中理想數據為基礎進行了評估，在實際操作中部分數據與理想化數據存在一定的差異以及截至基準日賬面結存的其他資產與負債價值具有較大關聯；收益法相對於資產基礎法而言，更能夠全面反映被評估單位的持續經營下的獲利價值，因此，本次採用收益法的結論作為最終評估結論。

即：綏江滇池水務有限公司於評估基準日2023年2月28日的股東全部權益價值為**人民幣2,860. 6萬元(人民幣大寫：貳仟捌佰陸拾萬零玖仟陸佰元整)**。

十一、 特別事項說明

(一) 本次評估是在獨立、公正、客觀、科學的原則下作出的，昆明幫克土地房地產資產評估有限公司及參加評估工作的全體人員與經濟行為各方之間無任何特殊利害關係，評估人員在評估過程中恪守職業道德和規範，並進行了充分努力。評估結論是昆明幫克土地房地產資產評估有限公司出具的，受本評估機構及具體參加本項目評估人員的執業水平和能力的影響。

(二) 本評估報告僅為本次特定評估目的提供價值參考意見，沒有考慮其他經濟行為及衍生的價值依據對評估結論的影響，故本次評估報告及評估結論一般不適用其他評估目的。

（三）綏江滇池水務有限公司應對所提供的評估資產的法律權屬資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。依據《資產評估對象法律權屬指導意見》（中評協 2017[48]），資產評估師及其專業人員執行資產評估業務的目的是對評估對象價值進行估算並發表專業意見，對評估對象的法律權屬狀況給予必要的關註，並對查驗情況予以披露，但不對法律權屬作任何形式的保證，亦不承擔驗證評估對象法律權屬資料的真實性、合法性和完整性的責任。

（四）本次評估綏江滇池水務有限公司全部股東權益存在增值，可能會對遞延所得稅負債造成影響，特此提醒報告使用者註意。

（五）重大期後事項

1. 評估基準日後有效期內資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產額進行相應調整；

2. 評估基準日後有效期內資產價格標準發生重大變化，並對資產評估價格已產生了嚴重影響時，委託人應及時聘請評估機構重新確定評估價值；

3. 評估基準日期後發生重大事項，不得直接使用本評估報告；

評估操作過程中，自評估基準日至評估報告日，依據委託人及被評估單位提供的資料和評估人員現場勘察情況，除上述事項外，評估人員未發現綏江滇池水務有限公司有其他重大期後事項發生。

（六）項目所涉及的必經道路及項目佔用土地為劃撥土地，在綏江滇池水務有限公司對本項目特許經營期間，綏江縣人民政府同意提供給綏江滇池水務有限公司無償使用，使用年限與特許經營期限相同，即2015年12月9日至2045年12月8日。

（七）昆明滇池水務股份有限公司和綏江縣人民政府簽訂的《綏江縣縣城污水處理廠項目　　特許經營合同》，協議約定綏江縣人民政府授予昆明滇池水務股份有限公司及設立的全資項目公司（綏江滇池水務有限公司）對綏江縣城污水處理廠項目採取轉讓－經營－移交　　特許經營模式，即綏江縣人民政府將符合約定及綏江滇池水務有限公司經營需要的綏江縣縣城污水處理廠項目有價轉讓於昆明滇池水務股份有限公司，並賦予昆明滇池水務股份有限公司在一定期限內對本項目的特許經營權，綏江滇池水務有限公司有權通過收取污水處理費用的方式清償貸款、回收轉讓價款並賺取合理利潤。特許經營期限為30年，即2015年12月9日至2045年12月8日，特許經營權屆滿後綏江滇池水務有限公司將本項目無償移交給綏江縣人民政府。

（八）2015年12月由昆明滇池水務股份有限公司出資2,200萬元以　　模式收購並成立綏江滇池水務有限公司，運營期為30年；2019年8月由雲南振永水利水電工程有限公司開始建設提標改造項目，由政府投資人民幣1,340萬元，於2021年1月完成竣工環保驗收，出水水質由一級B標提升至一級A標，採用　B）氧化工藝；2021年12月由中建十三局建設擴容工程，新增處理規模0.5萬立方噸／天，出水水質為一級A標，採用AA　+　B）氧化工藝，由政府投資人民幣4,995萬元昆明滇池水務股份有限公司僅投資及運營綏江污水處理廠一級B標部分資產，綏江滇池水務現收取的污水處理費為一級B標污水處理費，執行處理成本同樣為B標成本。提標工程及擴容工程由政府進行投資、建設及運營，不涉及調整綏江污水處理廠一級B標部分水價。

（九）評估結論系根據上述原則、依據、前提、方法、程序得出的，只有在上述原則、依據、前提存在的條件下成立；評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

（十）根據資產評估的要求，評估測算中所依據的，部分是現行的政策條款，部分是評估時常用的行業慣例、統計參數或通用參數。當未來經濟環境發生較大變化時，評估人員將不承擔由於前提條件變化而導致與本次評估結果不同的責任。

以上特別事項，提請報告使用人予以關註。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函具有誤導成分。

## 2. 權益披露

### (/) 本公司董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事、監事或高級管理人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 ⅳ 部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 ⅳ 部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等規定被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條在其中所規定的登記冊作出記項的任何權益或淡倉，或根據上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### (.) 主要股東於本公司股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，就本公司董事所知，下列人士(本公司董事、最高行政人員或監事除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 ⅳ 部第2及3部分須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條在本公司所存置的登記冊中記錄之權益或淡倉如下：

***好倉***

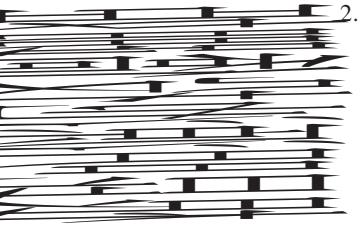
| 股東名稱 | 身份／權益性質 | 股份類別 | 持有股份數目(股) | 於最後實際可行日期佔本公司已發行股本的概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| 昆明滇池投資有限責任公司 | 實益擁有人 | 內資股 | 627,253,548 *(附註2)* | 60.95% |

| 股東名稱 | 身份／權益性質 | 股份類別 | 持有股份數目(股) | 於最後實際可行日期佔本公司已發行股本的概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| 昆明市公共租賃住房開發建設管理有限公司 | 保證權益 | 內資股 | 33,013,345 *(附註3)* | 3.21% |
| 昆明產業開發投資有限責任公司 | 實益擁有人 | 股 | 59,000,000 *(附註4及6)* | 5.73% |
| 昆明市產業開發建設有限責任公司 | 受控法團權益 | 股 | 59,000,000 *(附註4及6)* | 5.73% |
| 昆明市國有資產管理營運有限責任公司 | 實益擁有人 | 股 | 39,790,000 | 3.87% |
| 雲南省投資控股集團有限公司 | 實益擁有人 | 股 | 64,770,000 | 6.29% |
| [illegible] | 受控法團權益 | 股 | 47,754,000 *(附註5及6)* | 4.64% |
| B[illegible] | 實益擁有人 | 股 | 47,754,000 *(附註5及6)* | 4.64% |
| B[illegible] | 受控法團權益 | 股 | 47,754,000 *(附註5及6)* | 4.64% |
| B[illegible] | 受控法團權益 | 股 | 47,754,000 *(附註5及6)* | 4.64% |
| B[illegible] C[illegible] | 受控法團權益 | 股 | 47,754,000 *(附註5及6)* | 4.64% |

| 股東名稱 | 身份／權益性質 | 股份類別 | 持有股份數目(股) | 於最後實際可行日期佔本公司已發行股本的概約百分比 |
|---|---|---|---|---|
| B (By) C | 受控法團權益 | 股 | 47,754,000 *(附註5及6)* | 4.64% |
| B C | 受控法團權益 | 股 | 47,754,000 *(附註5及6)* | 4.64% |

*附註：*

1. 以上所披露數據主要基於聯交所網站( ://  . . )所提供的信息及本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊之記錄作出。



2. 根據昆明滇池投資於2022年6月29日簽署的反擔保合同，昆明滇池投資質押了其持有的本公司33,013,345股股份為其債務擔保。於最後實際可行日期，昆明滇池投資持有合共660,266,893股本公司股份，佔本公司已發行股份總數約64.16%。

   昆明滇池投資持有的本公司股份被多家法院發出了凍結／查封執行通知，詳情請見本公司日期分別為2023年9月1日、2023年9月19日、2023年10月24日、2024年1月4日及2024年1月25日的公告。

3. **根**月

## 3. 董事及監事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，而有關合約並非於一年內屆滿或本集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而可予終止。

## 4. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及其各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團業務除外)中擁有任何權益(若彼等為控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露)。

## 5.

## . 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或重要，或可能屬重大或重要之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立者)：

(_) 於2021年12月31日，本公司與博時資本管理有限公司及招商銀行股份有限公司昆明分行簽訂補充協議以將於2021年9月29日訂立之互信5號資產管理合同的期限延長至2022年4月10日(詳情請見本公司於2021年12月31日披露於聯交所網站及本公司網站的公告)；

(.) 於2022年2月28日，本公司與昆明新都投資有限公司及昆明市呈貢區農村信用合作聯社簽署了委託貸款協議，由本公司委託昆明市呈貢區農村信用合作聯社向昆明新都投資有限公司提供金額為人民幣250百萬元的委託貸款，期限為1個月，年利率為8.5%；於2022年3月28日，本公司與昆明新都投資有限公司及昆明市呈貢區農村信用合作聯社就2022年2月28日的委託貸款合同簽署了展期協議，將2022年2月28日的委託貸款合同項下的委託貸款期限延長至2022年7月28日並調整了利率至9.0%／年，同時本公司與昆明新都投資有限公司簽訂了抵押合同，據此，昆明新都投資有限公司同意就展期協議提供資產抵押擔保(詳情請見本公司分別於2022年2月28日及2022年3月28日披露於聯交所網站及本公司網站的公告)；

(.) 於2022年3月24日，本公司與建信金融租賃有限公司訂立兩份轉讓協議及兩份租賃協議。根據轉讓協議I及租賃協議I，建信金融租賃有限公司同意(.)向本公司購買租賃資產，轉讓價款為不超過人民幣100百萬元；及(..)將租賃資產回租予本公司，為期四年。根據轉讓協議II及租賃協議II，建信金融租賃有限公司同意(.)向本公司購買租賃資產，轉讓價款為不超過人民幣100百萬元；及(..)將租賃資產回租予本公司，為期五年(詳情請見本公司於2022年3月24日披露於聯交所網站及本公司網站的公告)；

(.) 於2022年6月9日，本公司與昆明市城建投資開發有限責任公司及昆明市盤龍區農村信用合作聯社簽訂委託貸款借款合同，由本公司委託昆明市盤龍區農村信用合作聯社向昆明市城建投資開發有限責任公司提供人民幣310百萬元的委託貸款，期限12個月，年利率8.5%。於2023年6月9日，各方就2022年6月9日的委託貸款借款合同簽訂展期協議，將其項下的本金中的人民幣180百萬元到期日展期至2024年6月8日(詳情請見本公司於2022年6月9日、2022年6月16日、2023年6月9日及2023年6月12日披露於聯交所網站及本公司網站的公告)；

( ) 於2022年6月29日，本公司、繁昌區孫村鎮人民政府、繁昌縣滇池水務限公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售及繁昌區孫村鎮人民政府有條件同意購買繁昌縣滇池水務有限公司100%股權，預計交易對價將不超過人民幣163百萬元(詳情請見本公司於2022年6月29日及2022年7月7日披露於聯交所網站及本公司網站的公告)；

[illegible]

( ) 於2022年10月24日，本公司與昆明發展投資集團有限公司及昆明市呈貢區農村信用合作聯社簽署了委託貸款借款協議，由本公司委託昆明市呈貢區農村信用合作聯社向昆明發展投資集團有限公司提供人民幣200百萬元的委託貸款，期限自2022年10月24日起至2023年9月24日止，饋

( ) 於2023年6月20日，本公司與興業金融租賃有限責任公司就2021年12月24日簽訂之融資租賃合同簽訂補充協議，對融資租賃期限、利率、租金支付安排等進行了調整及補充(詳情請見本公司於2021年12月24日、2022年2月24日、2023年6月20日及2023年8月24日披露於聯交所網站及本公司網站的公告及通函)；

(.) 於2023年9月15日，本公司、雲南省曲靖市馬龍區人民政府、曲靖澤灃水務有限公司及曲靖滇池水務有限公司訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意出售及雲南省曲靖市馬龍區人民政府、曲靖澤灃水務有限公司有條件同意購買曲靖滇池水務有限公司100%股權，預計代價將不超過人民幣15,115.39萬元(詳情請見本公司於2023年9月15日披露於聯交所網站及本公司網站的公告)。

( ) 於2023年12月20日，本公司(作為轉讓方)、湖南志鴻紙業有限公司(作為

## 8. 訴訟