

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

因股权划转涉及的湘潭环境水务投资有限公
司(含六家子公司)股东全部权益价值
资产评估报告

湘正佳资评字[2024]第 D009 号

湖南正佳房地产土地评估有限公司

二〇二四年十二月十八日

目录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	8
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况	8
二、评估目的	10
三、评估对象和范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程及情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
资产评估报告附件	27

资产评估师声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事人可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

因股权划转涉及的湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)股东全部权益价值资产评估报告摘要

湘正佳资评字[2024]第 009 号

湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会：

我们接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：

为加快推动国有经济布局优化和结构调整，实现湘潭市城区水务及集中供能板块资源一体化发展，湘潭市政府要求将湘潭电化产投控股集团有限公司非上市公司所属水务和集中供能板块-湘潭环境水务投资有限公司及六家子公司股权划转至湘潭城乡建设发展集团有限公司下属湘潭城发水务有限公司。

二、评估目的：确定湘潭环境水务投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为股权划转提供价值参考。

三、评估对象：湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)股东全部权益价值。

四、评估范围：湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 年 8 月 31 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的评估结论如下：

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)申报评估的总资产为 1,164,022,224.65 元，其中流动资产为 608,990,713.56 元，

非流动资产为 555,031,511.09 元；总负债为 699,146,613.81 元，其中流动负债为 180,465,333.72 元，非流动负债为 518,681,280.09 元，净资产为 464,875,610.84 元。

湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)净资产市场价值的评估值为人民币 464,875,610.84 元（大写：人民币肆亿陆仟肆佰捌拾柒万伍仟陆佰壹拾点捌肆元），详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司) 金额单位：人民币元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C = B - A	D = C/A*100%
1	流动资产	608,990,713.56	608,990,713.56	-	0.00%
2	非流动资产	555,031,511.09	555,031,511.09	-	0.00%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益投资				
8	投资性房地产				
9	固定资产	524,598,088.60	524,598,088.60	-	0.00%
10	在建工程	30,169,867.07	30,169,867.07	-	0.00%
11	工程物资				
12	固定资产清理				
13	生产性生物资产				
14	油气资产				
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	263,555.42	263,555.42	-	0.00%

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C = B - A	D =C/A*100%
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产				
21	资产总计	1, 164, 022, 224. 65	1, 164, 022, 224. 65	-	0. 00%
22	流动负债	180, 465, 333. 72	180, 465, 333. 72	-	0. 00%
23	非流动资产	518, 681, 280. 09	518, 681, 280. 09	-	0. 00%
24	负债总计	699, 146, 613. 81	699, 146, 613. 81	-	0. 00%
25	净资产（所有者权益）	464, 875, 610. 84	464, 875, 610. 84	-	0. 00%

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

九、特别事项说明：评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、湘潭楠竹山污水处理有限公司：已办理《不动产权证书》的房屋共 3 栋，权证号及建筑面积分别为湘(2022)湘潭市不动产权第 0044062 号，房屋建筑面积 612. 54 m²；湘（2022）湘潭市不动产权第 0044064 号，房屋建筑面积 22. 13 m²；湘（2022）湘潭市不动产权第 0044065 号，房屋建筑面积：398. 90 m²。共用宗地面积为 6704. 59 m²，用途为公共设施用地，权利性质为划拨。登记权利人均均为湘潭产业投资发展集团有限公司。

2、湘潭产投第二污水处理有限公司：已办理《不动产权证书》的房屋共 2 栋，权证号及建筑面积分别为湘（2022）湘潭市不动产权第 0057428 号，房屋建筑面积：1662. 67 m²；湘（2022）湘潭市不动产权第 0057584 号，房屋建筑面积：682. 00 m²。共用宗地面积为 6704. 59 m²，用途为公共设施用地，权利性质为划拨。登记权利人均均为湘潭产业投资发展集团有限公司。

上述产权尚未过户至相应的公司，提请报告使用人关注。

此次评估未考虑权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形对评估价值的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据湘潭环境水务投资有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（四）重大期后事项

根据湘潭环境水务投资有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

因部分机器设备、管道等隐蔽于污水处理池等不可见位置导致无法一一核实，根据产权方委派的资产指认人员告知的位置及污水处理设施正常运转下的推测，设定隐蔽设备与可见设备整体状态相当，提请报告使用人关注。

本次评估没有其他因资产性能的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（六）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

1、湘潭产业投资发展集团有限公司与淮鑫融资租赁有限公司签订了《融资租赁合同售后回租》，出租人：淮鑫融资租赁有限公司，承租人：湘潭产业投资发展集团有限公司，共同承租人：湘潭环境水务投资有限公司，租赁期限为5年，2021年5月15日起，租赁成本人民币100,000.000.00元，租赁利率为5.93%。

2、湘潭电化集团有限公司与长沙银行股份有限公司湘潭福星路支行签订了《长沙银行人民币借款合同》，借款合同编号：062420241001000081000，借款金额100,000.000.00元，借款人：湘潭电化集团有限公司，保证人：湘潭振湘国有资产经营投资有限公司，出质人：湘潭产投第三污水处理有限公司。担保到期日：2037

年 09 月 20 日，担保合同编号：DB06200120230629082482，抵质押品的类型为：湘潭产投第三污水处理有限公司污水处理收费权。

此次评估未考虑担保及其或有负债（或有资产）等事项对评估价值的影响。

（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。

根据湘潭环境水务投资有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）本评估结论中应交税费的评估值是根据账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（九）本次评估结果未考虑由于控股权等因素产生的溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（十）本资产评估报告是在委托人提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

十、评估结论的使用有效期：本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2024 年 12 月 18 日，为评估结论形成的日期。

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。

因股权划转涉及的湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)股东全部权益价值资产评估报告正文

湘正佳资评字[2024]第 D009 号

湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会：

我们接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会，被评估单位为湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

(一) 委托人概况

名称：湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会

(二) 被评估单位概况

名称：湘潭环境水务投资有限公司

1、基本情况：湘潭环境水务投资有限公司系于 2016 年 8 月 16 日在湘潭市成立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），取得统一社会信用代码为 91430300MA4L5YX46L 的《营业执照》，法定代表人：倪俊，注册资本：人民币叁亿伍仟万元，实收资本：35,000.00 万元。

经营范围：以自有资产进行环境治理项目投资及经营管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；城市给排水、污水综合治理；环境技术咨询；海泡石产品销售；水污染治理；大气污染治理；土壤污染治理与修复服务；污水处理及其再生利用；环境评估服务（不含劳

务派遣)；环境污染处理药剂、土壤调理药剂及修复药剂销售；有机肥及有原材料、建筑材料、化工产品(不含危险化学品)的生产、加工、销售、技术咨询与转让；城市固体废弃物处理站(场)建设、运营及废物的再生利用；仓储服务(不含危险化学品)；物业管理。(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)

投资者认缴注册资本额和实际出资额及比例如下表：

投资方	认缴注册资本额(万元)		实缴资本(万元)	
	金额	出资比例	金额	出资比例
湘潭产业投资发展集团有限公司	10,122.84	28.9224%	10,122.84	28.9224%
湘潭振湘国有资产经营投资有限公司	24,877.16	71.0776%	24,877.16	71.0776%
合 计	35,000.00	100.00%	35,000.00	100.00%

2、纳入本次合并范围的子公司情况如下：

本次清产核资专项审计纳入环境水务投合并范围的子公司共6个，具体情况如下：

子公司名称	注册地	注册资本(万元)	业务性质及经营范围	本公司持有权益比例	本公司表决权比例
湘潭市环科环境监理有限公司	湘潭	50.00	建设项目工程环保监理	100.00%	100.00%
湖南至正环境检测有限公司	湘潭	300.00	环境检测、管道检测、环境与生态监测评估与技术服务	100.00%	100.00%
湘潭产投第二污水处理有限公司	湘潭	6,000.00	水污染治理	100.00%	100.00%
湘潭产投第三污水处理有限公司	湘潭	1,000.00	水污染治理	100.00%	100.00%
湘潭楠竹山污水处理有限公司	湘潭	2,500.00	水污染治理	100.00%	100.00%
湘潭姜畲污水处理有限公司	湘潭	100.00	水污染治理	100.00%	100.00%

注：①湘潭产投第二污水处理有限公司实收资本6,000.00万元，实际股东为湘潭市国有资产经营管理有限责任公司而非环境水务投，本次合并，审计时将该实收资本额作为应付产投集团往来处理。②为便于股权划转及划转后往来归集核算，审计时将湘潭产业投资发展集团有限公司及下属关联企业与环境水务投及子公司的往

来统一计入湘潭产业投资发展集团有限公司一个往来账户，涉及内部往来归集程序由湘潭产业投资发展集团有限公司统一协调办理。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

委托人、被评估单位以外的其他评估报告使用人还包括本次经济行为相关方以及国家法律、法规规定的报告使用人。

二、评估目的

确定湘潭环境水务投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为股权划转提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为湘潭环境水务投资有限公司股东全部权益价值，涉及的评估范围为湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)申报的于评估基准日的全部资产和负债，截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)申报评估的总资产为 1,164,022,224.65 元，其中流动资产为 608,990,713.56 元，非流动资产为 555,031,511.09 元；总负债为 699,146,613.81 元，其中流动负债为 180,465,333.72 元，非流动负债为 518,681,280.09 元，净资产为 464,875,610.84 元。

被评估单位：湘潭环境水务投资有限公司（含六家子公司）		金额单位：人民币元
序号	科目名称	帐面价值
1	一、流动资产合计	608,990,713.56
2	货币资金	14,808,618.24
3	交易性金融资产	
4	应收票据	
5	应收帐款	193,671,034.38
6	预付帐款	2,678,686.20
7	应收利息	
8	应收股利	
9	其他应收款	397,277,639.44
10	存货	41,825.83

序号	科目名称	帐面价值
11	一年内到期的非流动资产	
12	其它流动资产	512,909.47
13	二、非流动资产合计	555,031,511.09
14	可供出售金融资产	
15	持有至到期投资	
16	长期应收款	
17	长期股权投资	
18	其他权益工具投资	
19	投资性房地产	
20	固定资产	524,598,088.60
21	在建工程	30,169,867.07
22	工程物资	
23	固定资产清理	
24	生产性生物资产	
25	油气资产	
26	无形资产	
27	开发支出	
28	商誉	
29	长期待摊费用	263,555.42
30	递延所得税资产	
31	其他非流动资产	
32	三、资产总计	1,164,022,224.65
33	四、流动负债合计	180,465,333.72
34	短期借款	111,000,000.00
35	交易性金融负债	
36	应付票据	
37	应付帐款	23,727,842.44
38	预收款项	
39	应付职工薪酬	585,083.56
40	应交税费	15,055,969.92
41	应付利息	
42	应付股利	
43	其他应付款	30,096,437.80
44	一年内到期的非流动负债	
45	其它流动负债	
46	五、非流动负债合计	518,681,280.09
47	长期借款	513,681,280.09
48	应付债券	

序号	科目名称	帐面价值
49	长期应付款	5,000,000.00
50	专项应付款	
51	预计负债	
52	递延所得税负债	
53	其他非流动负债	
54	六、负债合计	699,146,613.81
55	七、净资产（所有者权益）	464,875,610.84

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指湘潭环境水务投资有限公司的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2024 年 8 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是与湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)根据以下具体情况协商择定的：

- 1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询

价和资信调查的准确度、透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

(一) 行为依据

依据潭国资[2024]68号关于印发《湘潭城发水务有限公司组建工作方案》的通知,湘潭市政府要求将湘潭电化产投控股集团有限公司非上市公司所属水务和集中供能板块-湘潭环境水务投资有限公司及六家子公司股权划转至湘潭城乡建设发展集团有限公司下属湘潭城发水务有限公司。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日实施);
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
- 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六次会议通过修正);
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号2017年6月1日);
- 5、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
- 6、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号);

- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 9 月 1 日国务院国资委令第 12 号）；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令）；
- 9、《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2017 年 5 月 13 日第 378 号令）；
- 11、地方政府及有关部门颁布的主要法规、条例、文件、通知；

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017] 43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017] 30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018] 36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018] 35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017] 33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018] 37 号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017] 35 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018] 38 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38 号）；
13. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017] 39 号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019] 35 号）；

16. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2017 年颁布）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的凭证、帐簿、会计报表、合同等财务资料；
- 2、其他与资产权属相关的合同等产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行公布的评估基准日执行的金融机构存、贷款利率；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、询价资料及各种公开媒体发布的价格信息；
- 4、本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 委托人及被评估单位承诺函；
3. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

评估方法选择理由如下：

1. 选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于委估企业未来年度的获利能力和收入预测具有较大的不可预见性，建立在该基础上的收益法结果具有较大的不可确定性。因此此次评估未采用收益法进行评估。

2. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。湘潭环境水务投资有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对湘潭环境水务投资有限公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

3. 选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于湘潭环境水务投资有限公司为污水处理企业，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的介绍

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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

1. 流动资产具体评估方法

湘潭环境水务投资有限公司纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金：纳入评估范围的货币资金为银行存款。对银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项审计审定的金额作为评估值。因项目的特殊性，未考虑坏账损失对评估价值的影响。

（3）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（4）存货：主要为库存原材料。在抽查核实账簿，原始凭证，合同的基础上，经核实无误后根据实际情况确定评估值。

（5）其他流动资产：系待抵扣的增值税进项税额，以审计审定的金额作为评估值。

2. 非流动资产具体评估方法

湘潭环境水务投资有限公司纳入评估范围的非流动资产包括固定资产、在建工程、长期待摊费用。

（1）固定资产：纳入评估范围的固定资产为房屋建筑物、机器设备、电子设备、办公设备等。

①房屋建筑物的评估方法

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内建（构）筑物采用成本法进行评估。

对主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=（重置全价-折旧）×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由房屋建设成本、管理费及投资利息、投资利润等部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

②设备类资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备、办公设备等。

根据本次评估目的，按照原地持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

因项目的特殊性，应委托方要求，此次固定资产评估价值以审计审定的金额作为最终的评估值。

（2）在建工程：因项目特殊性，此次以审计审定的金额作为评估值。

（3）长期待摊费用：系以前年度的开办费用，此次以审计审定的金额作为评估值。

3. 负债具体的评估方法

湘潭环境水务投资有限公司纳入评估范围的负债包括流动负债和非流动负债。

流动负债包含短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

非流动负债包含长期借款和长期应付款。对评估范围内的负债逐笔进行核实，以审计审定的金额作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与衡阳保安或者委托人许可的相关当

事人就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

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，评估专业人员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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 现金流稳定假设：是假定被评估单位于年度中期均匀获得净现金流。

9. 评估范围仅以湘潭环境水务投资有限公司提供的评估申报表为准，未考虑湘潭环境水务投资有限公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营等的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，湘潭环境水务投资有限公司（含六家子公司）申报评估的总资产为 1,164,022,224.65 元，其中流动资产为 608,990,713.56 元，非流动资产为 555,031,511.09 元；总负债为 699,146,613.81 元，其中流动负债为 180,465,333.72 元，非流动负债为 518,681,280.09 元，净资产为 464,875,610.84 元。

湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)净资产市场价值的评估值为人民币 464,875,610.84 元(大写:人民币肆亿陆仟肆佰捌拾柒万伍仟陆佰壹拾点捌肆元),详见下表:

资产评估结果分类汇总表

被评估单位:湘潭环境水务投资有限公司(含六家子公司)

金额单位:人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	608,990,713.56	608,990,713.56	-	0.00%
2	货币资金	14,808,618.24	14,808,618.24	-	0.00%
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收帐款	193,671,034.38	193,671,034.38	-	0.00%
6	预付帐款	2,678,686.20	2,678,686.20	-	0.00%
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	397,277,639.44	397,277,639.44	-	0.00%
10	存货	41,825.83	41,825.83	-	0.00%
11	一年内到期的非流动资产				
12	其它流动资产	512,909.47	512,909.47	-	0.00%
13	二、非流动资产合计	555,031,511.09	555,031,511.09	-	0.00%
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	其他权益工具投资				
19	投资性房地产				
20	固定资产	524,598,088.60	524,598,088.60	-	0.00%
21	在建工程	30,169,867.07	30,169,867.07	-	0.00%
22	工程物资				
23	固定资产清理				
24	生产性生物资产				
25	油气资产				
26	无形资产				
27	开发支出				
28	商誉				
29	长期待摊费用	263,555.42	263,555.42	-	0.00%
30	递延所得税资产				

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
31	其他非流动资产				
32	三、资产总计	1,164,022,224.65	1,164,022,224.65	-	0.00%
33	四、流动负债合计	180,465,333.72	180,465,333.72	-	0.00%
34	短期借款	111,000,000.00	111,000,000.00	-	0.00%
35	交易性金融负债				
36	应付票据				
37	应付帐款	23,727,842.44	23,727,842.44	-	0.00%
38	预收款项				
39	应付职工薪酬	585,083.56	585,083.56	-	0.00%
40	应交税费	15,055,969.92	15,055,969.92	-	0.00%
41	应付利息				
42	应付股利				
43	其他应付款	30,096,437.80	30,096,437.80	-	0.00%
44	一年内到期的非流动负债				
45	其它流动负债				
46	五、非流动负债合计	518,681,280.09	518,681,280.09	-	0.00%
47	长期借款	513,681,280.09	513,681,280.09	-	0.00%
48	应付债券				
49	长期应付款	5,000,000.00	5,000,000.00	-	0.00%
50	专项应付款				
51	预计负债				
52	递延所得税负债				
53	其他非流动负债				
54	六、负债合计	699,146,613.81	699,146,613.81	-	0.00%
55	七、净资产（所有者权益）	464,875,610.84	464,875,610.84	-	0.00%

十一、特别事项说明

评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、湘潭楠竹山污水处理有限公司：已办理《不动产权证书》的房屋共3栋，权证号及建筑面积分别为湘(2022)湘潭市不动产权第0044062号，房屋建筑面积612.54 m²；湘(2022)湘潭市不动产权第0044064号，房屋建筑面积22.13 m²；湘(2022)

湘潭市不动产权第 0044065 号，房屋建筑面积：398.90 m²。共用宗地面积为 6704.59 m²，用途为公共设施用地，权利性质为划拨。登记权利人均均为湘潭产业投资发展集团有限公司。

2、湘潭产投第二污水处理有限公司：已办理《不动产权证书》的房屋共 2 栋，权证号及建筑面积分别为湘（2022）湘潭市不动产权第 0057428 号，房屋建筑面积：1662.67 m²；湘（2022）湘潭市不动产权第 0057584 号，房屋建筑面积：682.00 m²。共用宗地面积为 6704.59 m²，用途为公共设施用地，权利性质为划拨。登记权利人均均为湘潭产业投资发展集团有限公司。

上述产权尚未过户至相应的公司，提请报告使用人关注。

此次评估未考虑权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形对评估价值的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据湘潭环境水务投资有限公司的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（四）重大期后事项

根据湘潭环境水务投资有限公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

因部分机器设备、管道等隐蔽于污水处理池等不可见位置导致无法一一核实，根据产权方委派的资产指认人员告知的位置及污水处理设施正常运转下的推测，设定隐蔽设备与可见设备整体状态相当，提请报告使用人关注。

本次评估没有其他因资产性能的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估

程序受到限制。

（六）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

1、湘潭产业投资发展集团有限公司与淮鑫融资租赁有限公司签订了《融资租赁合同售后回租》，出租人：淮鑫融资租赁有限公司，承租人：湘潭产业投资发展集团有限公司，共同承租人：湘潭环境水务投资有限公司，租赁期限为5年，2021年5月15日起，租赁成本人民币100,000.000.00元，租赁利率为5.93%。

2、湘潭电化集团有限公司与长沙银行股份有限公司湘潭福星路支行签订了《长沙银行人民币借款合同》，借款合同编号：062420241001000081000，借款金额100,000.000.00元，借款人：湘潭电化集团有限公司，保证人：湘潭振湘国有资产经营投资有限公司，出质人：湘潭产投第三污水处理有限公司。担保到期日：2037年09月20日，担保合同编号：DB06200120230629082482，抵质押品的类型为：湘潭产投第三污水处理有限公司污水处理收费权。

此次评估未考虑担保及其或有负债（或有资产）等事项对评估价值的影响。

（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。

根据湘潭环境水务投资有限公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（八）本评估结论中应交税费的评估值是根据账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（九）本次评估结果未考虑由于控股权等因素产生的溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（十）本资产评估报告是在委托人提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的

责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（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师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律及行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章、并经湘潭环境水务投资有限公司和湘潭环境水务投资有限公司的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

（七）本评估结论是在以2024年8月31日为评估基准日时，对委估股东全部权益价值市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从2024年8月31日起至2025年8月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 湘潭环境水务投资有限公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提交日期为2024年12月18日, 为评估结论形成的日期。

资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

湖南正佳房地产土地评估有限公司

法定代表人:

中国·湘潭



资产评估师:

资产评估师:

