

本报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

评估项目名称: 中山市人民政府西区街道办事处投资形成并由中山市西区沙朗供水有限公司管理和使用的管网之资产收购评估项目

评估报告编号: 中成评字(2023)第112004号

资产评估机构: 中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司

评估报告日: 2023年12月13日



目 录

声 明.....	3
摘 要.....	4
资产评估报告书	5
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的	7
三、 评估范围和对象.....	7
四、 价值类型及其定义.....	8
五、 评估基准日	8
六、 评估原则	8
七、 评估依据	9
八、 评估方法.....	10
九、 评估程序实施过程和情况.....	11
十、 评估假设与限制条件	12
十一、 评估结论	13
十二、 特别事项说明	13
十三、 评估报告使用限制说明	15
十四、 评估报告日	15
附 件.....	16

声 明

对本报告我们特作如下郑重声明:

1、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。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

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

5、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

6、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观、公正的原则,并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

7、本报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。委托人及相关当事人应对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

8、我们已对评估对象进行了实地查看并进行记录,但仅限于对评估对象进行了一般性察看,我们不承担对评估对象内在质量和相关权益状况进行调查的责任,也不承担对隐蔽工程及难以接触到的部分进行检视的责任。

9、对于评估中可能存在的影响评估结果的瑕疵事项,委托人及相关当事人在委托评估时未作特别说明,在资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

10、报告中对评估对象权属情况的披露不能作为其权属确认的依据,评估对象权属界定以有权管理部门的认定为准。

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

评估机构:中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司

委托人:中山市人民政府西区街道办事处、中山公用水务投资有限公司、中山市西区沙朗供水有限公司

产权持有人:中山市人民政府西区街道办事处

评估报告使用人: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

评估目的:资产收购

评估范围与对象:中山市人民政府西区街道办事处投资形成的供水管网

评估基准日:2023年6月30日

评估方法:“重置成本法”

评估结论:委托评估资产的评估值为人民币 **15,422,070.00** 元

评估报告法律效力:本评估结论有效使用期一年,自评估基准日起计算。本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力

中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司

2023年12月13日



中山市人民政府西区街道办事处投资形成并由中山市西区沙朗供水有限公司管理和使用的管网
之资产收购评估项目

资产评估报告书

中成评字(2023)第112004号

中山市人民政府西区街道办事处、中山公用水务投资有限公司、中山市西区沙朗供水有限公司:

中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司(以下简称:本公司)接受贵单位(以下简称:委托人)的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对委托人拟用于本次评估目的的资产进行了评估工作。本公司资产评估专业人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证,对委托评估的资产在评估基准日的价值作出公允反映,现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次委托人为中山市人民政府西区街道办事处、中山公用水务投资有限公司、中山市西区沙朗供水有限公司,产权持有人为中山市西区沙朗供水有限公司,评估报告使用人为委托人、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。

(一) 评估背景

中山公用水务投资有限公司为推进中山市“供水一盘棋”,根据《中山市推进“供水一盘棋”工作方案》要求,聘请第三方机构对整合范围内供水企业及部分镇街投资形成的供水设施资产进行资产评估工作,全面清查及评估资产情况,便于后续整合工作的开展。

本公司受中山市人民政府西区街道办事处、中山公用水务投资有限公司、中山市西区沙朗供水有限公司委托,对由中山市人民政府西区街道办事处投资形成并由中山市西区沙朗供水有限公司管理和使用的管网以2023年6月30日为评估基准日进行评估,为“供水一盘棋”的收购工作提供价值参考依据。

(二) 委托人1及产权持有人概况

统一社会信用代码: 11442000007333211F

名称: 中山市人民政府西区街道办事处(以下简称西区街道办)

住所: 中山市西区富华道升华路 8 号

负责人: 谢军杰

有效期: 长期

(三) 委托人 2 概况

统一社会信用代码: 91442000198075234C

名称: 中山公用水务投资有限公司 (以下简称公用水务公司)

类型: 有限责任公司 (非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 中山市东区竹苑路银竹街 23 号

法定代表人: 姚新益

注册资本: 人民币 58,871.73 万元

成立日期: 1987 年 03 月 01 日

营业期限: 1987 年 03 月 01 日至 2038 年 03 月 31 日

经营范围: 一般项目: 以自有资金从事投资活动; 网络技术服务; 普通机械设备安装服务; 仪器仪表修理; 市政设施管理; 环境保护监测; 水资源管理。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 自来水生产与供应; 建设工程勘察; 建设工程施工; 建设工程设计; 天然水收集与分配。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

(四) 委托人 3 概况

统一社会信用代码: 91442000282032325K

名称: 错误!未找到引用源。(以下简称西区供水公司)

类型: 其他有限责任公司

住所: 中山市西区沙朗金港路边 (金港路 5 号之 1)

法定代表人: 常志华

注册资本: 127 万元人民币

成立日期: 1992-02-19

营业期限: 长期

经营范围: 自来水供应; 自来水设备安装、维修; 销售水暖器材、供水设备。(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)

(五) 其他资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

为拟用于收购的资产提供价值参考依据。

三、评估范围和对象

根据委托人提供的《管网资产清单确认表》和《中山市人民政府西区街道办事处公示确权的管网工程评估明细表》，本次评估资产共 43 项，为中山市人民政府西区街道办事处投资形成的供水管网，具体如下：

(1) 中山市人民政府西区街道办事处投资的供水管网

为中山市西区沙朗供水有限公司管理和使用的并由中山市人民政府西区街道办事处投资形成的供水管网，共 33 项，约于 2014 年至 2021 年投入建设，分布于中山市西区广丰桥、沙朗社区、隆平社区、西区休闲文化公园、隆昌社区等区域，具体内容详见“中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程评估明细表”。

根据委托人提供的《施工合同》、《工程预算书》、《工程结算书》等资料显示，中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程建设单位为中山市西区农业和社会工作局、中山市西区隆平社区居民委员会、中山市西区经济联合总社、中山市西区文化宣传文体服务中心、中山市西区住房和城乡建设局、中山市人民政府西区街道办事处、中山市西区水利所等，现由中山市西区沙朗供水有限公司管理和使用。我们未对该批管网是否存在他项权利及其他限制情况进行查验。本次评估仅对资产的价值发表意见。

(2) 中山市人民政府西区街道办事处公示确权的供水管网

为中山市人民政府西区街道办事处通过网上公示确权的供水管网，共 10 项，约于 2007-2012 年投入建设，分布于隆平社区、广丰工业区、第二工业区等区域，具体内容详见“中山市人民政府西区街道办事处公示确权的管网工程评估明细表”。

根据委托人提供的《供水管网资产产权确认函》、《工程预算书》、《工程结算书》、销售发票等资料显示，公示确权管网工程中第 1-6 项由中山市西区水利物资供应站供料，第 7-10 项工程建设单位为中山市西区水利物资供应站。通过网上公示确权，确定上述管网产权持有人为中山市人民政府西区街道办事处。我们未对该批管网是否存在他项权利及其他限制情况进行查验。本次评估仅对资产的价值发表意见。

委托人未能提供管网分布图,且管网为隐蔽工程,受客观条件限制,我们无法对评估对象实物进行一一核实,本次管网工程具体评估以委托人提供的《管网资产清单确认表》和《中山市人民政府西区街道办事处公示确权的管网工程评估明细表》为准。

本次对资产的评估,包括了资产的本体价值,不包括软件、技术服务、技术资料等无形资产价值。评估值是在假设资产按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用的前提下得出的。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型的选择

结合本次资产评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,本次评估需为拟收购的资产提供价值参考依据,因此选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

(二) 价值定义

本次评估的价值类型为资产的市场价值,即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。评估值包括了资产的本体价值,不包括软件、技术服务、技术资料等无形资产价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2023年6月30日。

评估基准日是根据《中山市人民政府关于印发中山市推进“供水一盘棋”工作方案的通知》(中府函〔2023〕97号)确定的。

本次评估工作中,评估范围的界定、评估参数的选取等均以该日资产外部经济环境以及市场情况确定。本评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

(一) 资产评估工作原则

坚持独立、客观、公正、科学性原则,要求评估机构有完全独立性,评估机构和资产评估专业人员与评估对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行评估。

(二) 资产评估经济技术原则

- 1、遵循预期收益原则,根据待估资产的未来效用或获利能力来确定其价值;
- 2、遵循供求原则,充分考虑和依据供求规律对商品价格形成的影响来确定待估资产的价值;
- 3、遵循贡献原则,根据待估资产对其他相关资产或资产整体的价值贡献,或者根

据缺少待估资产时对整体价值下降的影响程度来衡量确定待估资产的价值;

4、遵循替代原则,充分考虑与待估资产存在替代性的类似资产的价格来确定其价值;

5、遵循评估日期原则,以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值;

6、遵循合法原则,以待估资产的合法使用、合法处分为前提来确定其价值;

7、遵循最高最佳使用原则,以待估资产的最高最佳使用为前提来确定其价值。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

1、《中山市人民政府关于印发中山市推进“供水一盘棋”工作方案的通知》(中府函[2023]97号);

2、委托人与我公司签订的资产评估业务委托合同;

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过,2021年1月1日起实施);

3、《国有资产评估管理若干问题的规定》(中华人民共和国财政部令第14号);

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

6、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 13、有关部门制定的准则、标准;

(四) 权属依据

- 1、委托人提供的审计报告等;
- 2、委托人提供的《管网资产清单确认表》和《中山市人民政府西区街道办事处公示确权的管网工程评估明细表》复印件;
- 3、《工程预算书》、《工程结算书》、《施工合同》、销售发票等复印件;
- 4、《供水管网资产产权确认函》复印件;
- 5、其他产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、委托人和相关当事人提供的评估申报表;
- 2、《中山市推进“供水一盘棋”资产评估参考标准》(中供水一盘棋专班)[2023]1号;
- 3、《机电产品报价手册》、近期设备市场交易价格信息、互联网价格资料等;
- 4、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;
- 5、《资产评估常用数据与参数手册》;
- 6、其他产权证明资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料,估价对象均为单一资产难以独立产生收益、类似资产的交易实例较少,使“市场比较法”、“收益法”的运用受到限制,评估对象取得成本可以较准确的量化,确定采用“重置成本法”进行评估。

(三) 评估方法简介

委托人未能提供管网分布图,且管网为隐蔽工程,受客观条件限制,我们无法对评

估对象实物进行一一核实,本次管网工程具体评估以委托人提供的《管网资产清查确认表》为准。

根据本次评估的特定目的及被评管网工程的特点,本次评估对管网工程采用重置成本法评估。

基于资产的再建造费用或投资的角度来考虑,通过估算出资产在全新状态下的重置成本,再扣减由于各种损耗因素(实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值)造成的贬值,最后得出资产的评估值。

1、确定重置完全价值

评估对象有完整的工程结算资料,以评估基准日建造同类或类似供水管网工程所需的建设安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础,再加上占用资金的利息及合理利润,得出该等供水管网工程的重置成本。

2、确定成新率

分别根据管网工程结构类型的使用年限,结合管网的实际使用情况确定。

依据公式

评估价值=重置完全价值×综合成新率

计算求得管网工程的评估价值。

九、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托及评估准备阶段、现场工作及评定估算阶段、评估汇总及复核阶段、出具报告阶段等,具体过程如下:

(一) 接受委托及评估准备阶段

1、了解委托人、相关当事人及评估对象的基本情况,确定评估范围与对象、评估目的、价值类型、评估假设及限定条件和评估基准日,分析评估风险,接受项目委托,签订资产评估业务委托合同;

2、确定项目负责人,组成评估项目组,确定评估重点,编制评估计划;

3、指导产权持有人清查资产,收集产权持有人提供的资产清单等基础资料及与其相关的其他信息资料;

4、检查核实资产,验证评估申报资料,对提供的委估对象法律权属资料和资料来源进行一定的查验;

(二) 现场工作及评定估算阶段

- 1、与委托人及相关当事人进行沟通, 根据评估对象的特点约定察看时间和方式, 通过察看确认所申报资产存在的真实性和完整性, 了解资产的质量状况, 形成察看记录;
- 2、调查分析资产价格影响因素, 根据已收集到的资料选择相应评估方法;
- 3、开展市场调研和价格咨询, 收集市场信息;
- 4、分析评估资料的合理性、相关性、完整性及资料来源的可靠性;
- 5、针对评估对象选取的评估方法, 合理选取相应的计算公式和参数, 进行分析、计算和判断, 确定具体对象的评估值;

(三) 评估汇总及复核阶段

- 1、进行资产的评估汇总工作;
- 2、对评估结论进行分析, 相应调整、修改和完善评估结果;
- 3、撰写资产评估报告;
- 4、项目经理完成对项目的一级复核, 项目负责人据此进行修改;
- 5、项目复核人完成项目的二级复核, 项目负责人据此进行修改;
- 6、完成项目的三级复核, 项目负责人据此进行修改;
- 7、向委托人提交资产评估报告书初稿, 与委托人及相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通, 取得交换意见后, 对评估报告书再次修改;

(四) 出具报告阶段

- 1、资产评估师签发后, 出具资产评估报告书;
- 2、按资产评估业务委托合同的要求, 向委托人提交资产评估报告书。

十、评估假设与限制条件

(一) 一般性假设

- 1、假设评估对象处于交易过程中, 评估师根据评估对象的交易条件等模拟评估目的所对应的市场条件进行估价, 评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计值;
- 2、假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的, 在该市场上, 买者与卖者的地位平等, 彼此都有获取足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的;
- 3、假设在评估目的经济行为实现后, 评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用;

(二) 评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之各种应付款项均已付清；

2、除评估师所知范围外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、安装调试过程均符合国家有关法律法规规定；

3、除评估师所知范围外，假设评估对象及其所涉资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响，除委托人或相关当事人特别说明外，假设评估对象处于通常正常使用条件下；

(三) 评估限制条件

1、本次评估没有考虑评估对象涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费、手续费等；

2、我们只对评估对象可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、零部件等进行专项技术检测；

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

十一、 评估结论

经评估计算，评估基准日时委托评估资产的评估值为：人民币（大写）壹仟伍佰肆拾贰万贰仟零柒拾元正（小写：15,422,070.00 元）

评估结论详细情况见“评估汇总表及明细表”。

本评估报告有效使用期限为一年，自评估基准日起计算。本公司不承担因超出本报告有效使用期使用而引起的相关法律责任。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

十二、 特别事项说明

(一) 根据委托人提供的《施工合同》、《工程预算书》、《工程结算书》等资料显示，中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程建设单位为中山市西区农业和社会工作局、中山市西区隆平社区居民委员会、中山市西区经济联合总社、中山市西区文化宣传文体服务中心、中山市西区住房和城乡建设局、中山市人民政府西区街道办事处、中

山市西区水利所等, 现由中山市西区沙朗供水有限公司管理和使用。我们未对该批管网是否存在他项权利及其他限制情况进行查验, 本次评估仅对资产的价值发表意见。

(二) 根据委托人提供的《供水管网资产产权确认函》、《工程预算书》、《工程结算书》、销售发票等资料显示, 公示确权管网工程中第 1-6 项由中山市西区水利物资供应站供料, 第 7-10 项工程建设单位为中山市西区水利物资供应站。通过网上公示确权, 确定上述管网产权持有人为中山市人民政府西区街道办事处。我们未对该批管网是否存在他项权利及其他限制情况进行查验, 本次评估仅对资产的价值发表意见。

(三) 根据委托人提供的《中山市推进“供水一盘棋”资产评估参考标准》(中供水一盘棋专班(2023)1号)相关文件规定, 本次资产评估范围为经委托人及资产占有方确认的自有供水相关资产, 包括供水管网等。其中, 评估及转让范围不包括已明确停止使用的普通镀锌管和灰口铸铁管等淘汰管材; 老旧(管龄>25年)管网; 政府职能范围投资建设内的市政消防设施(如消防管道、市政消火栓等); 已关停和规划关停的供水设施及其附属设备, 提请报告使用人关注。

(四) 本次评估中评估结果已扣除知悉的消防工程部分价值, 提前提请报告使用人应关注该事项。

(五) 委托人未能提供管网分布图, 且管网为隐蔽工程, 受客观条件限制, 我们无法对评估对象实物进行一一核实, 本次管网工程具体评估以委托人提供的《管网资产清单确认表》和《中山市人民政府西区街道办事处公示确权的管网工程评估明细表》为准。

(六) 本评估报告中所依据的由委托人及相关当事人提供的资产清单等评估相关资料, 我们未向有关部门核实, 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; 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, 是资产评估师的责任。

(七) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任, 评估师只对该资料及其来源进行必要的查验并进行相应的披露, 无权对评估对象法律权属进行确认或发表意见, 我们亦不承担与评估对象及其所涉及资产产权有关的任何法律事宜。评估师在本次评估中设定产权为产权持有人所有而出具了委估资产价值评估意见, 提请报告使用人应关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

我们提请报告使用人在使用本报告时应充分关注上述情况对于本报告结论可能造

成的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告结果仅供委托人在本次评估目的下使用, 不得做其他用途。评估结果仅供委托人参考, 并非对评估对象价格的承诺, 我们亦不对其可实现性承担责任;

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

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

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

(五) 在评估报告日后及本评估报告有效期内, 如发生影响评估对象价值的期后事项, 包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化, 资产市场价值的巨大变化等, 不能直接使用本报告评估结论;

(六) 除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外, 未经本公司的书面同意, 评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体上。

(七) 本报告含有若干备查文件, 备查文件是构成本报告之重要组成部分, 与本报告正文具有同等法律效力。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2023 年 12 月 7 日。

中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司



广东·中山

资产评估师:



资产评估师:



2023 年 12 月 13 日

附 件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件（17 页）
- 2、委托人和产权持有人营业执照（3 页）
- 3、《管网资产清单确认表》和《中山市人民政府西区街道办事处公示确权的管网工程评估明细表》复印件（5 页）
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函（2 页）
- 5、签名资产评估师的承诺函（1 页）
- 6、资产评估资格备案公告、变更备案公告复印件（粤财评备【2017】74 号、粤财评备【2020】19 号）（5 页）
- 7、资产评估机构营业执照复印件（1 页）
- 8、资产评估师职业资格证书登记卡复印件（2 页）
- 9、资产评估委托合同（10 页）
- 10、图片资料（1 页）
- 11、“评估汇总表及明细表”（10 页）

中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程评估明细表

附表2

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用日期	结算金额	评估价值		备注
								原值	成新率%	
1	广丰桥DN100给水管迁移工程	中山市西区农业和社会工作局	DN100	钢塑管	80	2015年	24,840.00	30,270.00	67	20,280.00
2	中山市西区沙朗社区四队(旧村)DN150给水管和消防改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN150	钢管	8	2015年	886,940.93	1,075,500.00	70	752,850.00
			DN150	钢塑管	462	2015年				
			DN100	钢塑管	481	2015年				
			DN50	钢塑管	203	2015年				
			DN25	钢塑管	77	2015年				
			DN20	钢塑管	440	2015年				
3	中山市西区沙朗社区四队(新村)DN150给水管和消防改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN100	钢塑管	269	2015年	552,045.90	669,410.00	70	468,590.00
			DN80	钢塑管	443	2015年				
			DN50	钢塑管	206	2015年				
			DN20	钢塑管	340	2015年				
			DN150	钢塑管	182	2015年				
			DN100	钢塑管	145	2015年				
4	中山市西区沙朗社区五队和悦和街DN150给水管和消防改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN80	钢塑管	747	2015年	875,015.63	1,061,040.00	70	742,730.00
			DN50	钢塑管	599	2015年				
			DN20	钢塑管	414	2015年				
			DN100	钢塑管	30	2015年				
			DN100	PVC管	10	2015年				
			DN400	钢管	93	2015年				
5	隆平社区边DN100过河管迁移工程	中山市西区隆平社区居民委员会	DN100	钢塑管	30	2015年	33,000.00	40,580.00	67	27,190.00
6	金昌路好来化工段DN400给水管改造工程	中山市西区经济联合总社	DN400	钢管	93	2015年	141,586.00	171,010.00	66	112,870.00

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处 评估基准日：2023年6月30日 金额单位：人民币元

中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程评估明细表

附表2

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用日期	结算金额	评估价值		备注	
								原值	成新率%		净值
7	隆平路（普洛斯物流段）DN400管道安装工程	中山市西区经济联合总社	DN400	钢管	12	2015年	682,199.05	830,100.00	67	556,170.00	
			DN400	球墨铸铁管	546	2015年					
8	隆平二号路延长段改造工程	中山市西区经济联合总社	DN300	球墨铸铁管	270	2015年	221,786.87	273,170.00	67	183,020.00	给水工程部分
			DN150	钢管	66	2015年					
9	隆平2号路DN300给水管工程	中山市西区经济联合总社	DN300	钢管	55	2015年	665,003.23	809,180.00	67	542,150.00	
			DN200	钢管	50	2015年					
			DN100	钢管	18	2015年					
			DN300	球墨铸铁管	514	2015年					
10	西区休闲文化公园DN200球墨供水主管迁移工程	中山市西区经济联合总社	DN200	钢管	40	2015年	109,395.78	132,250.00	66	87,290.00	
			DN100	钢管	4	2015年					
			DN80	钢管	6	2015年					
			DN200	球墨铸铁管	238	2015年					
11	中山市西区沙朗彩虹公园DN150给水管迁移工程	中山市西区文化宣传文体服务中心	DN150	钢管	24	2015年	21,106.99	26,010.00	70	18,210.00	
			DN200	钢管	27	2016年					
12	中山市西区沙朗社区帝景街DN200给水管和消防改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN200	球墨铸铁管	276	2016年	662,025.19	772,650.00	71	548,580.00	
			DN200	钢管	6	2016年					
			DN150	钢管	32	2016年					
			DN100	钢管	232	2016年					
			DN80	钢管	21	2016年					
			DN50	钢管	430	2016年					
DN20	钢管	212	2016年								

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处

评估基准日：2023年6月30日

金额单位：人民币元

中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程评估明细表

附表2

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用日期	结算金额	评估价值		备注
								原值	成新率%	
13	中山市西区沙朗社区广丰新二队DN100给水管和消防改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN100	钢塑管	614	2016年	491,480.58	569,680.00	71	404,470.00
			DN50	钢塑管	206	2016年				
			DN20	钢塑管	350	2016年				
14	中山市西区沙朗社区五队(旧村)DN150给水管和消防改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN150	钢塑管	294	2016年	675,760.32	783,270.00	71	556,120.00
			DN100	钢塑管	215	2016年				
			DN50	钢塑管	154	2016年				
			DN20	PVC管	4900	2016年				
15	中山市西区隍平路延长段DN400给水管道安装工程	中山市西区经济联合总社	DN400	钢管	15.5	2016年	625,650.87	719,750.00	72	518,220.00
			DN300	钢管	57.6	2016年				
			DN200	钢管	40.5	2016年				
			DN150	钢管	94.3	2016年				
			DN100	钢管	15.6	2016年				
			DN400	球墨铸铁管	137	2016年				
			DN300	球墨铸铁管	402	2016年				
DN200	球墨铸铁管	112	2016年							
16	中山市西区环境服务中心东边15米路DN200给水工程	中山市西区经济联合总社	DN200	球墨铸铁管	10	2016年	178,322.60	205,090.00	72	147,660.00
			DN200	钢管	74	2016年				
			DN100	钢管	6	2016年				
17	中山市琪朗灯饰厂有限公司DN200市政给水管道安装工程	中山市西区经济联合总社	DN200	球墨铸铁管	242	2016年	153,908.57	177,920.00	72	128,100.00
			DN100	钢管	8	2016年				
			DN200	球墨铸铁管	504	2016年				

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处 评估基准日：2023年6月30日 金额单位：人民币元

中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程评估明细表

附表2

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用日期	结算金额	评估价值		备注
								原值	成新率%	
18	中山市西区隆昌六队 DN150给水管改造工程	中山市西区农业和 社会工作局	DN150	钢塑管	22	2017年	682,409.05	800,880.00	76	608,670.00
			DN100	钢塑管	762	2017年				
			DN50	钢塑管	200	2017年				
			DN20	钢塑管	186	2017年				
19	中山市西区沙朗二队 DN150给水管改造工程	中山市西区农业和 社会工作局	DN150	钢塑管	470	2017年	833,871.29	988,140.00	76	750,990.00
			DN100	钢塑管	213	2017年				
			DN50	钢塑管	306	2017年				
			DN20	钢塑管	448	2017年				
20	中山市西区隆昌市场及 隆昌四队DN100给水管 改造工程	中山市西区农业和 社会工作局	DN100	钢塑管	375	2017年	531,800.33	624,120.00	76	474,330.00
			DN80	钢塑管	6	2017年				
			DN50	钢塑管	87	2017年				
			DN25	钢塑管	126	2017年				
21	中山市西区沙朗一队 DN150给水管改造工程	中山市西区农业和 社会工作局	DN150	钢塑管	454	2017年	849,479.57	1,006,630.00	76	765,040.00
			DN100	钢塑管	234	2017年				
			DN80	钢塑管	121	2017年				
			DN50	钢塑管	320	2017年				
			DN20	钢塑管	420	2017年				

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处 评估基准日：2023年6月30日 金额单位：人民币元

中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程评估明细表

附表2

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用日期	结算金额	评估价值		备注
								原值	成新率%	
22	中山市西区沙朗六队 (旧村) DN150给水管 改造工程	中山市西区农业和 社会工作局	DN150	钢塑管	375	2018年	584,472.70	627,140.00	80	501,710.00
			DN100	钢塑管	264	2018年				
			DN50	钢塑管	40	2018年				
			DN20	钢塑管	288	2018年				
23	中山市西区沙朗合欢街 、芙蓉街、海棠街给水 管改造工程	中山市西区农业和 社会工作局	DN100	钢塑管	1305	2018年	896,328.13	966,510.00	80	773,210.00
			DN80	钢塑管	103	2018年				
			DN50	钢塑管	2221	2018年				
			DN20	钢塑管	326	2018年				
24	中山市西区沙朗六队 (新村) DN100给水管 改造工程	中山市西区农业和 社会工作局	DN100	钢塑管	284	2019年	651,670.34	636,290.00	82	521,760.00
			DN50	钢塑管	856	2019年				
			DN20	钢塑管	920	2019年				
			DN150	钢塑管	371	2019年				
25	中山西区隆昌五队 DN150给水管改造工程	中山市西区农业和 社会工作局	DN100	钢塑管	105	2019年	715,588.23	700,780.00	82	574,640.00
			DN80	钢塑管	120	2019年				
			DN50	钢塑管	408	2019年				
			DN25	钢塑管	418	2019年				
26	西区隆平路(中意集大 公司段) DN200市政给 水管道安装工程	中山市西区住房和 城乡建设局	DN200	球墨铸铁管	204	2019年	254,395.64	244,250.00	86	210,060.00
			DN200	钢管	65	2019年				
			DN200	PE管	106	2019年				

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处 评估基准日：2023年6月30日 金额单位：人民币元

中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程评估明细表

附表2

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用日期	结算金额	评估价值		备注
								原值	成新率%	
27	沙朗一队新村DN150给水管道改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN200	钢塑管	12	2020年	674,038.97	643,840.00	85	547,260.00
			DN150	钢塑管	243	2020年				
			DN100	钢塑管	4	2020年				
			DN80	钢塑管	21	2020年				
			DN50	钢塑管	810	2020年				
			DN25	钢塑管	168	2020年				
28	中山市西区隆昌三队DN150给水管道改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN20	钢塑管	176	2020年	833,855.33	796,500.00	85	677,030.00
			DN150	钢塑管	618	2020年				
			DN100	钢塑管	357	2020年				
			DN50	钢塑管	301	2020年				
			DN20	钢塑管	287	2020年				
			DN150	钢管	10	2020年				
29	中山西区沙朗三队DN150给水管道改造工程	中山市西区农业和社会工作局	DN150	钢塑管	600	2020年	724,744.14	700,470.00	87	609,410.00
			DN100	钢塑管	10	2020年				
			DN50	钢塑管	6	2020年				
			DN20	钢塑管	276	2020年				
			DN150	钢塑管	605	2021年				
			DN100	钢塑管	114	2021年				
30	隆平四队DN150给水管改造工程	中山市西区农业和社区工作局	DN50	钢塑管	15	2021年	754,427.34	744,320.00	87	647,560.00
			DN20	钢塑管	291	2021年				

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处 评估基准日：2023年6月30日 金额单位：人民币元

中山市人民政府西区街道办事处投资的管网工程评估明细表

附表2

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处		评估基准日：2023年6月30日		金额单位：人民币元						
序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用日期	结算金额	评估价值		备注
								原值	成新率%	
31	中山市朗科包装有限公司DN200市政给排水工程	中山市人民政府西区街道办事处	DN200	球墨铸铁管	420	2014年	253,692.29			已扣知悉的消防工程部分
			DN200	钢管	14	2014年				
			DN100	钢管	10	2014年				
32	隆平路DN500过河工程	中山市西区水利所	DN500	钢管	37	2014年	125,079.74			
			DN300	钢管	25	2014年				
			DN100	钢管	0.2	2014年				
33	沙朗片公厕（4个）给水管水压增容工程	中山市西区住房和城乡建设局	DN50	钢塑管	12	2019年	51,035.00			
			DN50	PVC管	259	2019年				
合计							16,416,956.60	18,312,490.00	13,791,960.00	

产权持有人填表人：杨永珍

填表日期：2023年12月07日

评估人员：王观寿

中山市人民政府西区街道办事处公示确权的管网工程评估明细表

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用日期	结算金额	评估价值		备注	
								原值	成新率%		净值
1	西区沙朗金华路改(续)建设工程	中山市西区水利物资供应站	DN500	钢管	44.91	2007年	84,185.09	150,730.00	35	52,760.00	已知悉的消防工程部分
2	沙朗恒乐片住宅小区道路改造工程	中山市西区水利物资供应站	DN100	球墨铸铁管	180	2009年	69,707.05	106,450.00	42	44,710.00	已知悉的消防工程部分
3	西区沙朗盈通工业路改造一期工程	中山市西区水利物资供应站	DN200	球墨铸铁管	360	2009年	88,268.89	129,390.00	42	54,340.00	已知悉的消防工程部分
4	西区沙朗港隆路改(续)建设工程	中山市西区水利物资供应站	DN300	球墨铸铁管	36	2009年	503,858.77	812,170.00	42	341,110.00	已知悉的消防工程部分
			DN400	钢管	88.32						
			DN300	钢管	36						
5	隆平一队(新岐江公路拆迁户)安置小区新建道路工程	中山市西区水利物资供应站	DN110	胶管	260	2012年	13,950.03	21,590.00	55	11,870.00	-
			DN32	胶管	80						
6	广丰工业园广丰工业大道市政给水管安装工程	中山市西区水利物资供应站	DN500	钢管	8.7	2012年	167,924.14	258,860.00	55	142,370.00	已知悉的消防工程部分
			DN400	钢管	51.9						
			DN200	钢管	289						
			DN200	球墨铸铁管	240						
7	隆平315亩工业区(普洛斯一期片区)市政给水管网安装工程	中山市西区水利物资供应站	DN200	球墨铸铁管	843	2012年	184,715.98	246,800.00	55	135,740.00	已知悉的消防工程部分
			DN300	钢管	78						
			DN150	钢管	48						
8	西区隆平工业区宏基路市政给水管网改造工程	中山市西区水利物资供应站	DN300	球墨铸铁管	386	2012年	162,246.27	216,780.00	55	119,230.00	已知悉的消防工程部分

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处
 评估基准日：2023年6月30日
 金额单位：人民币元

中山市人民政府西区街道办事处公示确权的管网工程评估明细表

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	启用年期	结算金额	评估价值		备注
								原值	成新率%	
9	第二工业区（105国道边）市政 给水管网改造工程	中山市西区水利物 资供应站	DN300	球墨铸铁管	900	2012年	908,865.04	1,202,880.00	56	已扣知悉的消 防工程部分
			DN200	球墨铸铁管	1552					
			DN150	钢管	137					
			DN100	钢管	73					
10	西区隆平社区六队村路市政给 水管网安装工程	中山市西区水利物 资供应站	DN200	球墨铸铁管	320	2012年	75,273.17	98,850.00	55	已扣知悉的消 防工程部分
合 计							2,258,994.43	3,244,500.00		1,630,110.00

金额单位：人民币元

评估基准日：2023年6月30日

产权持有人：中山市人民政府西区街道办事处

产权持有人填表人：杨永珍

评估人员：王观寿

填表日期：2023年12月07日