

委托方

中山公用科技股份有限公司

中山公用科技股份有限公司拟吸收合并
中山公用事业集团有限公司资产评估项目

资产评估报告书

中天衡评字[2007]第 101A 号

签字评估师

李文敬 陈扬

评估作业日期

2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 18 日

广州中天衡资产评估有限公司

目 录

摘 要	1
资产评估报告书	3
一、 委托方	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估基准日	4
四、 评估对象.....	4
五、 价值定义.....	6
六、 评估原则.....	6
七、 评估假设与限制条件.....	7
八、 评估依据.....	8
九、 评估方法.....	10
十、 评估程序.....	15
十一、 评估结论及说明	15
十二、 特别事项说明与评估基准日期后重大事项	17
十三、 评估报告法律效力及评估报告使用有关事项	18
十四、 评估报告提出日期.....	19
备查文件	21

摘 要

中山公用科技股份有限公司委托我公司对其拟吸收合并中山公用事业集团有限公司而涉及之中山公用事业集团有限公司资产与负债市场价值进行评估并提交资产评估报告，作为该经济行为涉及定价之参考依据。

我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，实施了必要的评估程序，基于一定的评估假设与限制条件，采用公认资产评估方法，对用于前述目的下待估对象于 2007 年 6 月 30 日的市场价值进行了分析估算，得出以下评估结论：

除待划转资产与负债外，中山公用事业集团有限公司其余净资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值为人民币叁拾亿壹仟捌佰陆拾肆万伍仟叁佰元 (RMB301,864.53 万元)，具体如下表所示：

		评估价值	备注
A	中山公用事业集团有限公司待估资产总计	RMB368,402.86 万元	不含待划转资产
B	中山公用事业集团有限公司待估负债总计	RMB66,538.33 万元	不含待划转负债
C	中山公用事业集团有限公司待估净资产	RMB301,864.53 万元	

欲了解本评估项目的全面情况，须认真阅读本资产评估报告全文。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人： 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 18 日

资产评估报告书

广州中天衡资产评估有限公司接受中山公用科技股份有限公司委托，对其拟换股吸收合并中山公用事业集团有限公司而涉及之中山公用事业集团有限公司资产与负债之市场价值进行评估。我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，本着独立、客观、公正的原则，实施了必要的评估程序，采用公认的资产评估方法，对待估对象于 2007 年 6 月 30 日的市场价值进行了分析估算，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方

本项目委托方为中山公用科技股份有限公司，法定代表人为郑钟强，住所为中山市兴中道 18 号财兴大厦三楼，中山公用科技股份有限公司成立于 1992 年，1997 年在深圳交易所挂牌交易，股票代码：000685，2000 年公司引入新的第一大股东——中山公用事业集团有限公司，公司变更注册登记，股票简称：公用科技，成为一家以市场经营管理和环保与能源为主营业务的上市公司。

二、评估目的

中山公用事业集团有限公司及其全资子公司经中山市人民政府国有资产监督管理委员会批复，拟将其部分资产与负债划转。在中山公用事业集团有限公司及其全资子公司实施该等资产负债划转后，中山公用科技股份有限公司拟吸收合并中山公用事业集团有限公司，本资产评估报告是作为该经济行为当事方定价之参考依据。

三、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定为2007年6月30日。

四、评估对象

本项目评估对象为假设中山公用事业集团有限公司及其全资子公司实施经中山市人民政府国有资产监督管理委员会批复资产与负债划转行为后，中山公用事业集团有限公司经审计后模拟资产负债表所列示的资产与负债。

1. 中山公用事业集团有限公司概况

注册地址：中山市兴中道 18 号财兴大厦

注册资本：人民币拾亿元

法人代表：谭庆中

经营范围：对经授权经营的企业进行投资、经营、管理和服务。

中山公用事业集团有限公司（以下简称为“公用集团”）成立于 1998 年 10 月，注册资本 10 亿元，是中山市国有资产系统中规模最大的企业，负责对中山市公用事业类国有资产的投资、经营和管理。

自成立以来，公用集团广泛涉足中山市基础设施产业，业务包括供水、市场经营、污水处理、路桥收费、公用工程、信息管线建设运营、清洁服务等多个领域，在中山市的经济发展中发挥了重要的作用。2007 年 3 月，中山市政府为突出公用集团主业，对公用集团的产业结构进行了调整，通过行政划拨的方式，将路桥、工程施工等资产划拨出公用集团。经过调整后的公用集团，形成以供水、污水、市场、天然气、环卫、信息管线等城市基础设施资产为主的国有资产经营公司。

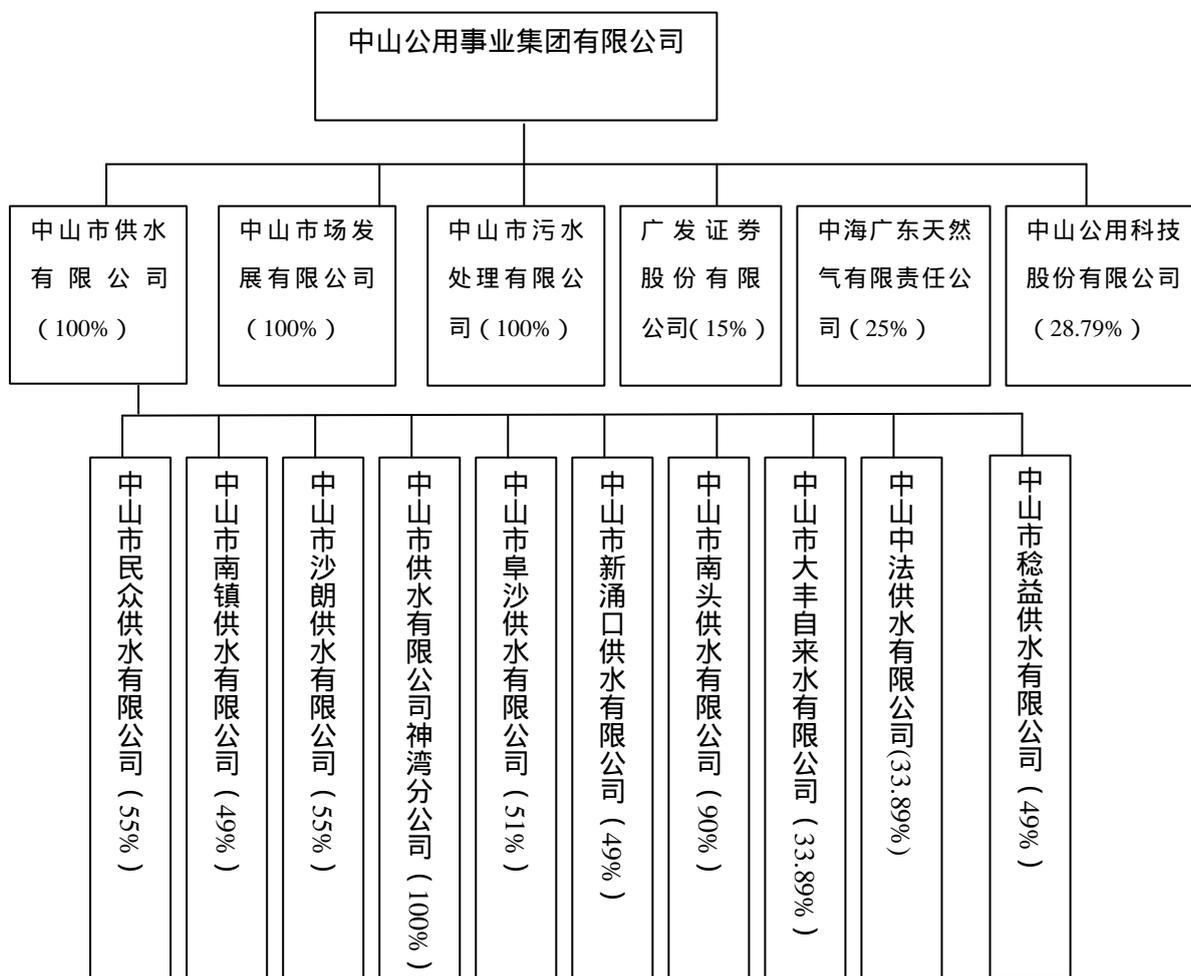
为进一步突出公用集团主业，本次吸收合并前，公用集团将进行一次资产重组，将与水务与市场租赁业务无关的资产剥离，形成以供水、污水处理等水务资产为主、以市场租赁为辅的业务模式。根据公用集团 2007 年 9 月 1 日的股东会决议，拟将注册资本由 10 亿元减为 6 亿元。

与委托方的关系：待评估企业持有委托方 28.79%的股权，为其控股公司。

2. 评估对象对应之资产与负债范围

根据委托方委托，本次委托评估的资产与负债范围为经中山市国有资产监督管理委员会批复资产与负债划转行为后，中山公用事业集团有限公司经审计后模拟资产负债表所列示的资产与负债。

经划转部分资产与负债后，中山公用事业集团有限公司及其控股企业、重要参股企业股权结构图如下：



拟被吸收合并的中山公用事业集团有限公司于评估基准日的资产负债表所列示的资产与负债如下：

序号	项目	经划转后帐面值 (人民币万元)	简要说明
1	流动资产	37,207.87	主要包括：货币资金、应收股利、预付账款和其他应收款；
2	长期投资	91,302.98	共 6 项，包括：对中山市场发展有限公司 100% 股权、中山市污水处理有限公司 100% 股权、中山市供水有限公司 100% 股权、中山公用科技股份有限公司 28.79% 股权、广发证券股份有限公司 15% 股权、中海广东天然气有限责任公司 25% 股权。
3	固定资产	2,705.07	
3.1	设备	184.65	原值 555.41 万元，共 166 台套，主要为车辆及办公设备；
3.2	房屋建筑	2,520.43	原值 3,356.19 万元，共 5,124.54m ² ，主要为办公楼。
4	无形资产	16.14	主要为办公软件等。
4.1	其他无形资产	16.14	办公软件
5	其他资产	61.64	主要为长期待摊费用。
6	总资产	131,293.70	
7	负债	66,538.33	主要包括短期借款、其他应付款、应付工资、应付福利和应交税金等。
8	所有者权益	64,755.37	

上述资产负债范围与委托评估时确定的资产负债范围一致。

五、价值定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

六、评估原则

1. 遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；

2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 遵循估价日期原则,以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值。

七、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市场进行估价,评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
2. 假设评估对象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. 除评估师所知范围之外,假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。
2. 除评估师所知范围之外,假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

3. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及房地产、设备等有形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。

(三) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象所涉及房地产界址与供水管网的长度、规格、材质等进行专业测量，该等房地产与供水管网的所有资料数据均由资产占有方提供，其真实性由资产占有方负责。

3. 我们对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产只对其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、附属物等进行专项技术检测。

4. 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。

八、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 有关法律法规及资产评估规范及标准

1. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号) 和《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号)；

2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令第 14 号)；

3. 《资产评估准则——基本准则》(财政部财企[2004]20 号)；

4. 《企业价值评估指导意见（试行）》（中国资产评估协会中评协[2004]134号）；
5. 《资产评估操作规范意见（试行）》（原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号）；
6. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91号）；
7. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布）；
8. 《资产评估准则——无形资产》（财政部财会[2001]1051号）；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
10. 《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
11. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
12. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001）；
13. 国家经贸委《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
14. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001年1月1日实行）。

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业之营业执照、公司章程；
2. 评估对象所涉及企业之历次验资报告、审计报告；
3. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料；
4. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、发票、机动车辆行驶证等产权证明文件及其他有关文件；
5. 各类交易合同及其他合同。

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准；
2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
3. 《2006-2007 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；
4. 《2000-2006 年全国固定资产价值重估系数标准目录》(国家统计局)；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社 1998 年版)；
6. 相关上市公司公开信息资料；
7. 中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
8. 评估师收集的其他有关资料。

九、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选取

根据本项目评估目的及评估对象的具体情况，我们主要采用成本法（资产基础法）评估企业净资产的市场价值，同时采用收益法进行验证。

(三) 成本法（资产基础法）

采用成本法（资产基础法）评估待估企业净资产的市场价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业净资产市场价值。

企业各项资产与负债的具体评估方法如下：

(1) 货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款和有价值证券等，债权性资产为其他应收款，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、有价值证券的市场价、债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

(2) 待摊与预付款项

对于该等费用项目，包括待摊费用、预付账款等，根据该等费用支付所取得的对价对于评估基准日后企业收益存在贡献量的大小估算其价值。

(3) 股权投资

股权投资包括以下几项： 中山市供水有限公司 100%股权、 中山市场发展有限公司 100%股权、 中山市污水处理有限公司 100%股权、 广发证券股份有限公司 15%股权（ 285,003,000 股股权及 14,997,000 股股权信托受益权）、 中山公用科技股份有限公司 28.79%股权(64,892,978 股)、 中海广东天然气有限责任公司 25%股权。

其中 中山市供水有限公司 100%股权、 中山市场发展有限公司 100%股权、 中山市污水处理有限公司 100%股权，对该等被投资企业于评估基准日拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业净资产市场价值，在此基础上，乘以持股比例确定该项长期投资之市场价值。

对于 广发证券股份有限公司 15%股权（ 285,003,000 股股权及 14,997,000 股股权信托受益权），采用收益法评估，通过估测被评估企业未来预期每股收益，采用折现加总的途径估算其每股价值，然后乘以持股数确定其评估价值。

对于 中山公用科技股份有限公司 28.79%股权，根据《中山公用科技股份有限公司董事会关于换股吸收合并中山公用事业集团有限公司及定向增发收购乡镇供水资产的预案公告》，中山公用科技股份有限公司拟以换股方式吸收合并中山公用事业集团有限公司，换股价格将按照不低于 2007 年 7 月 4 日公司股票临时停牌公告日前二十个交易日公司股票交易的加权平均价计算，确定的换股价格为每股 8.15 元。本次评估以此中山公用科技股份有限公司与中山公用事业集团有限公司确定的中山公用科技股份有限公司换股价格为其公用科技股份股票的评估单价，然后乘以中山公用事业集团有限公司评估基准日持有的公用科技股份数额确定其评估价值。

对 中海广东天然气有限责任公司 25%股权，由于公用集团仅持有其 25%股权，为非控股投资，以其清查调整后帐面值作为其评估值。

(4) 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

(5) 房屋建筑

房屋建筑采用成本法评估。以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、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，得出该等房屋建筑的重置成本。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑的评估价值。

(6) 供水管网

供水管网采用成本法评估。根据供水管道口径、材质分别确定各类供水管道的平均单位重置成本，该重置成本包括供水管道建设工程费、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，然后根据供水管网各类管道的长度分类汇总计算得出供水管网的总重置成本。然后根据各类管道的建成时间、管道维护状况等情况，相应扣除其各项贬值，以此确定供水管网的评估价值。

(7) 其他无形资产

其他无形资产为长期待摊费用和办公软件等，采用成本法评估。

(8) 负债

负债的评估根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定。

(四) 收益法

采用收益法评估待估企业净资产市场价值，即通过估测待估企业权益未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定其市场价值。

1. 收益法计算模型

收益法采用的计算模型为：
$$PV = \sum_{i=t_1}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中各项参数分别为：

- (1) i ：评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年；
- (2) t_1 ：企业未来存在预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔；
- (3) t_n ：企业未来存在预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔；
- (4) R_i ：企业在距评估基准日 i 年的时点的预期收益估测值；
- (5) r ：与预期收益匹配的折现率。

2. 应用收益法时的主要参数选取

(1) 待估权益的预期收益

根据本评估项目评估对象的具体情况，评估人员采用待估企业预期净利润为待估权益预期收益 R_0 。

(2) 待估权益的预期收益的持续时间

待估企业的章程等文件未对企业的经营期限作出规定，国家有关法律法规也未对企业的经营期限有所限制，评估人员认为在正常情况下，企业将一直持续经营，因此，评估人员设定待估权益存在预期收益的终止时点 $t_n = \infty$ 。

(3) 待估权益的预期收益的折现率

评估人员采用下式估算预期收益适用的折现率：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

对于无风险报酬率，我们参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据选取国债收益率数据作为无风险报酬率。

对于风险报酬率，我们在参考中国人民银行公布的人民币贷款利率、同行业企业收益率，考虑待估企业所处行业的行业风险、待估企业的经营风险、财务风险等风险因素综合确定。

十、评估程序

整个评估项目工作时间从 2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 18 日，评估师实施了以下评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象、评估工作范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；
2. 签订资产评估业务约定书；
3. 编制资产评估计划；
4. 评估师于 2007 年 7 月 11 日~2007 年 8 月 10 日进行了资产调查，到资产存放地对相关资产进行了实地察看，索取或查阅了必要的文件资料，对委托方提供的有关资料进行了必要的核实与检验；
5. 收集资产评估资料；
6. 评定估算；
7. 编制和提交资产评估报告书。

十一、评估结论及说明

(一) 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，中山公用事业集团有限公司于 2007 年 6 月 30 日进行部分资产与负债划转后的市场价值评估结果如下：

资产总计： 帐面值为人民币 131,293.70 万元，调整后帐面值为人民币 135,639.59 万元，评估价值为人民币 368,402.86 万元，增值 171.6%；

负债总计： 帐面值为人民币 66,538.33 万元，调整后帐面值为人民币 66,538.33 万元，评估价值为人民币 66,538.33 万元；

净资产： 帐面值为人民币 64,755.37 万元，调整后帐面值为人民币 69,101.26 万元，评估价值为人民币 301,864.53 万元，增值 336.8%。

资产评估结果汇总表

资产占有方：

评估基准日：2007年6月30日

表 1

中山公用事业集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/ B
流动资产	1	37,207.87	37,207.87	37,207.87	-	
长期投资	2	91,302.98	95,648.87	328,575.94	232,927.07	243.5%
固定资产	3	2,705.07	2,761.60	2,597.80	(163.80)	-5.9%
其中：在建工程	4	-	-	-	-	
建筑物	5	2,520.43	2,576.95	2,397.28	(179.67)	-7.0%
设备	6	184.65	184.65	200.52	15.87	8.6%
无形资产	7	16.14	16.14	16.14	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	
其他资产	12	61.64	5.11	5.11		0.0%
资产总计	15	131,293.70	135,639.59	368,402.86	232,763.27	171.6%
流动负债	21	63,438.33	63,438.33	63,438.33	-	
长期负债	22	3,100.00	3,100.00	3,100.00	-	
其他负债	26	-	-	-	-	
负债总计	29	66,538.33	66,538.33	66,538.33	-	
净资产	30	64,755.37	69,101.26	301,864.53	232,763.27	336.8%

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。
2. 评估对象所涉及房地产评估价值已扣除该等房地产交易时需补交的国有土地使用权出让金。
3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。
4. 评估结论详细情况见本评估报告所附之《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明与评估基准日期后重大事项

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1. 截至评估基准日，评估对象所涉及部分房地产所占用土地尚未办理出让手续，部分办理房屋建筑与土地由于历史原因未办理房屋所有权证与国有土地所有权证的更名手续，部分房屋建筑与土地未取得相关权属证书。评估基准日后本评估报告出具前，该等房地产均已以出让方式办理了土地使用权证或补办了房地产权证。
2. 根据广发证券股份有限公司 2006 年第四次临时股东大会审议通过的股权激励方案，广发证券股份有限公司各股东以 2006 年 6 月 30 日经审计的每股净资产的价格转让其所持广发证券股份有限公司的 5% 作为股权激励计划的股权来源，实施股权激励计划。股权激励具体办法在广发证券股份有限公司上市后由新一届董事会根据上市公司股权激励相关政策制定。

中山公用事业集团有限公司与广东粤财信托投资有限公司签订了集合财产信托合同，委托广东粤财信托投资有限公司持有广发证券股份有限公司 14,997,000 股的股权，作为信托财产。受益人为中山公用事业集团有限公司，信托期限为两年。信托期满，如广发证券股份有限公司未能实施员工股权激励计划，则受托人在委托人支付信托费用后按信托期满时信托财产现状进行分配。截至 2007 年 6 月 30 日，该项股权激励计划尚未获得批准实施。

鉴于以上的事项均未有明确的定论，评估人员评估中山公用事业集团有限公司持有广发证券股份有限公司的 285,003,000 股股权及 14,997,000 股股权信托受益权时基于评估基准日的状态进行评估，未考虑实施该股权激励计划的影响。

3. 截至本报告提交日，作为本评估报告评估结论的前提条件之中山公用事业集团有限公司部分资产负债划转行为尚未完成。根据中公资委[2007]5 号文的要求，中山公用事业集团有限公司整体划归中山中汇投资集团有限公司（成立于 2007 年 8 月 24 日，注册资本 5000 万元），公用集团于 2007 年 8 月 28 日完成了股权变更的工商登记手续。根据公司 2007 年 9 月 1 日的股东会决议，拟将注册资本由 10 亿元减为 6 亿元。截止报告提交日，减资程序尚在办理过程中。

十三、评估报告法律效力及评估报告使用有关事项

(一) 本报告的分析与结论系根据以上所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

(二) 本资产评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三) 评估报告有效使用期限

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本报告使用的有效期建议自评估基准日起一年。

(四) 评估报告的使用范围

本评估报告仅供委托方及本评估报告所述评估目的经济行为相关当事人为该评估目的使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及资产评估行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因评估报告使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(五) 遵守相关法律法规和遵循公认资产评估方法，对评估基准日特定目的下评估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(六) 本报告签字注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

十四、评估报告提出日期

本评估报告于报告签署日提交委托方。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人：肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 18 日

备查文件

1. 评估对象所涉及企业营业执照复印件 (共壹拾肆页)
2. 评估对象所涉及企业模拟财务报表复印件 (共叁页)
3. 资产评估当事各方承诺函复印件 (共贰页)
4. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件 (共贰页)
5. 资产评估业务约定书复印件 (共叁页)
6. 注册资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
7. 评估对象及其所涉及资产产权证明文件复印件 (共壹佰壹拾陆页)
8. 评估对象及其所涉及资产部分图片资料 (共贰页)

委托方

中山公用科技股份有限公司

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产而涉及
中山市东凤自来水厂资产评估项目

资产评估报告书

中天衡评字[2007]第 101B1 号

签字评估师

李文敬 陈扬

评估作业日期

2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 20 日

广州中天衡资产评估有限公司

目 录

摘 要	1
资产评估报告书	3
一、 委托方	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估基准日	3
四、 评估对象.....	4
五、 价值定义.....	4
六、 评估原则.....	5
七、 评估假设与限制条件.....	5
八、 评估依据.....	6
九、 评估方法.....	8
十、 评估程序.....	10
十一、 评估结论及说明	10
十二、 评估报告法律效力及评估报告使用有关事项	11
十三、 特别事项说明.....	11
十四、 评估报告提出日期.....	13
备查文件	15

摘 要

中山公用科技股份有限公司委托我公司对其拟新增股份收购资产而涉及之中山市东凤自来水厂水务资产市场价值进行评估并提交资产评估报告，作为该经济行为涉及定价之参考依据。

我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，实施了必要的评估程序，基于一定的评估假设与限制条件，采用公认资产评估方法，对用于前述目的下待估对象于 2007 年 6 月 30 日的市场价值进行了分析估算，得出以下评估结论：

在重要假设前提下，中山市东凤自来水厂待估水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值具体如下表所示：

序号		评估价值	备注
1	中山市东凤自来水厂待估 水务资产总计	RMB11,088.74 万元 大写：壹亿壹仟零捌拾捌万柒仟肆佰元	

欲了解本评估项目的全面情况，须认真阅读本资产评估报告全文。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人： 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 20 日

资产评估报告书

广州中天衡资产评估有限公司接受中山公用科技股份有限公司委托，对其拟新增股份收购资产而涉及中山市东凤自来水厂水务资产市场价值进行评估。我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，本着独立、客观、公正的原则，实施了必要的评估程序，采用公认的资产评估方法，对待估对象于2007年6月30日的市场价值进行了分析估算，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方

本项目委托方为中山公用科技股份有限公司，法定代表人为郑钟强，住所为中山市兴中道18号财兴大厦三楼，中山公用科技股份有限公司成立于1992年，1997年在深圳交易所挂牌交易，股票代码：000685，2000年公司引入新的第一大股东——中山公用事业集团有限公司，公司变更注册登记，股票简称：公用科技，是一家以市场经营管理和环保与能源为主营业务的上市公司。

二、评估目的

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产，中山市东凤自来水厂拟以其水务资产作价认购股份。本资产评估报告是作为该经济行为涉及定价之参考依据。

三、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定为2007年6月30日。

四、评估对象

根据委托方的委托，本项目评估对象为纳入中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产范围的中山市东凤自来水厂的水务资产，包括水厂取水工程、建构筑物、设备、土地使用权及供水管网、车辆等。

中山市东凤自来水厂是中山市东凤镇建设开发总公司全资拥有的集体所有制企业，成立于 1988 年 12 月 1 日，法定代表人为梁开顺，注册资本 73 万元。

纳入本次评估范围的为中山市东凤自来水厂位于东凤镇北堤路的水厂，占地约 4 万平方米，已于本评估报告出具日前以出让方式办理《国有土地使用证》。水厂设计供水能力 8 万吨/日，实际生产能力为 6.5 万吨/日。水厂采用常规处理工艺，目前从小榄水道取水。同时正在建设从东海水道取水工程。

纳入本次评估范围的东凤镇供水管网总长约 453.53km，管径为 DN1800~DN15，根据广东省与中山市城市供水相关法规，该等供水管网由供水企业统一管理。

水厂新取水工程尚在建设中，纳入本次评估范围的为中山市东凤自来水厂截至评估基准日已支付的工程价款部分，可能存在的非由东凤自来水厂支付的价款部分不纳入本次评估范围。

五、价值定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

六、评估原则

1. 遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；
2. 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；
3. 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；
4. 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；
5. 遵循估价日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值。

七、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市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
2. 假设评估对象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. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及房地产、设备等有形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。

(三) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方与中山市东凤自来水厂提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方与中山市东凤自来水厂负责，我们亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象所涉及房地产界址与供水管网的长度、规格、材质等进行专业测量，该等房地产与供水管网的所有资料数据均由中山市东凤自来水厂提供，其真实性由中山市东凤自来水厂负责。

3. 我们对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产只对其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、附属物等进行专项技术检测。

4. 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。

八、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 有关法律法规及资产评估规范及标准

1. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号)和《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);
2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令第 14 号);
3. 《资产评估操作规范意见(试行)》(原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号);
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财政部财评字[1999]91 号);
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
7. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);
8. 国家经贸委《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号);
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001 年 1 月 1 日实行)。

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业之营业执照;
2. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料;
3. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《房屋所有权证》、发票、机动车辆行驶证等产权证明文件及其他有关文件;
4. 各类交易合同及其他合同。

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准;
2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息;
3. 近期设备和材料物资市场交易价格信息;

4. 《2006-2007 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
5. 《2000-2006 年全国固定资产价值重估系数标准目录》(国家统计局);
6. 《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社 1998 年版);
7. 评估师收集的其他有关资料。

九、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本),然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 各类资产及负债市场价值的具体评估方法

(1) 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

(2) 房屋与建构筑物

房屋与建构筑物采用成本法评估。以评估基准日开发或建造同类或类似房屋与构筑物的建筑安装工程费、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，得出该等房屋与构筑物的重置成本。然后根据该等房屋与构筑物的使用及维护情况，相应扣除其各项贬值，以此确定该等房屋与构筑物的评估价值。

(3) 供水管网

供水管网采用成本法评估。根据供水管道口径、材质分别确定各类供水管道的平均单位重置成本，该重置成本包括供水管道建设工程费、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，然后根据供水管网各类管道的长度分类汇总计算得出供水管网的总重置成本。然后根据各类管道的建成时间、管道维护状况等情况，相应扣除其各项贬值，以此确定供水管网的评估价值。

(4) 在建工程

在建工程为尚未完工的近期建设水务资产，以截至评估基准日实际已支付的金额为评估值。

(5) 土地使用权

土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。以政府确定公布的评估对象所处地段的基准地价为基础，分别进行交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，得出待估土地使用权评估价值。

十、评估程序

整个评估项目工作时间从2007年7月10日至2007年10月20日，评估师实施了以下评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象、评估工作范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；
2. 签订资产评估业务约定书；
3. 编制资产评估计划；
4. 评估师于2007年7月11日~2007年9月30日进行了资产调查，到资产存放地对相关资产进行了实地察看，索取或查阅了必要的文件资料，对委托方提供的有关资料进行了必要的核实与检验；
5. 收集资产评估资料；
6. 评定估算；
7. 编制和提交资产评估报告书。

十一、评估结论及说明

(一) 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估企业水务资产于2007年6月30日的市场价值评估结果如下：

资产总计 : 帐面值为人民币 4,433.72 万元 , 调整后帐面值为人民币 4,433.72 万元 , 评估价值为人民币 11,088.74 万元 , 增值 150.1%。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

资产占有方 :

评估基准日 : 2007年6月30日

表 1

中山市东风自来水厂

金额单位 : 人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/ B
固定资产	1	3,768.28	3,833.90	8,408.12	4,574.23	119.3%
其中：房屋及建筑物	2	1,216.59	1,216.59	2,216.54	999.95	82.2%
管网设备	3	1,978.57	2,044.19	5,679.58	3,635.39	177.8%
机械设备	4	562.82	562.82	501.94	(60.88)	-10.8%
运输设备	5	10.30	10.30	10.07	(0.24)	-2.3%
在建工程	7	616.39	599.82	599.82	-	
无形资产	8	49.04	-	2,080.80	2,080.80	
其中：土地使用权	8	49.04	-	2,080.80	2,081	
资产合计	9	4,433.72	4,433.72	11,088.74	6,655.03	150.1%

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。

3. 评估结论详细情况见本评估报告所附之《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明与评估基准日期后重大事项

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1、本评估对象所涉及的供水管网资料是由东风自来水厂提供，我们评估结论很大程度依赖于该资料。

2、本次评估对象所涉及的取水口工程为正在建造的新取水口工程，鉴于工程仍在持续进行，东凤自来水厂已经支付部分工程价款。在本次评估中，评估人员根据截至 2007 年 6 月 30 日为止由东凤自来水厂已经支付的工程价款作为评估值。非由东凤自来水厂支付的工程价款不纳入本次评估范围。

3、本次评估对象所涉及位于中山市东凤镇北堤路的水厂用地（即水厂围墙内工业用地），评估基准日时国有土地使用权证书上记载的土地使用权人为中山市东凤镇土地开发建设有限公司，而非东凤自来水厂。评估基准日后，该用地重新办理了《国有土地使用证》，证记土地使用权人为中山市东凤自来水厂。

十三、评估报告法律效力及评估报告使用有关事项

(一)本报告的分析与结论系根据以上所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

(二)本资产评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三)评估报告有效使用期限

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本报告使用的有效期建议自评估基准日起一年。

(四)评估报告的使用范围

本评估报告仅供委托方及本评估报告所述评估目的经济行为相关当事人
为该评估目的使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司
法机关及资产评估行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本
报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因评估报告使用不当造成的
后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(五) 遵守相关法律法规和遵循公认资产评估方法，对评估基准日特定目的
下评估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责
任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使
用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(六) 本报告签字注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关
注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权
属提供保证或鉴证意见。

十四、评估报告提出日期

本评估报告于报告签署日提交委托方。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人：肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 20 日

备查文件

1. 资产评估汇总表与明细表 (共壹拾伍页)
2. 评估对象所涉及企业营业执照复印件 (共壹页)
3. 估价对象产权等文件复印件 (共叁页)
4. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件 (共贰页)
5. 签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)

委托方

中山公用科技股份有限公司

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产而涉及
中山市板芙供水有限公司资产评估项目

资产评估报告书

中天衡评字[2007]第 101B2 号

签字评估师

李文敬 陈扬

评估作业日期

2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 20 日

广州中天衡资产评估有限公司

目 录

摘 要	1
资产评估报告书	3
一、 委托方	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估基准日	3
四、 评估对象.....	4
五、 价值定义.....	4
六、 评估原则.....	4
七、 评估假设与限制条件.....	5
八、 评估依据.....	6
九、 评估方法.....	8
十、 评估程序.....	10
十一、 评估结论及说明	10
十二、 评估报告法律效力及评估报告使用有关事项	11
十三、 特别事项说明.....	11
十四、 评估报告提出日期.....	13
备查文件	15

摘 要

中山公用科技股份有限公司委托我公司对其拟新增股份收购资产而涉及之中山市板芙供水有限公司水务资产市场价值进行评估并提交资产评估报告，作为该经济行为涉及定价之参考依据。

我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，实施了必要的评估程序，基于一定的评估假设与限制条件，采用公认资产评估方法，对用于前述目的下待估对象于 2007 年 6 月 30 日的市场价值进行了分析估算，得出以下评估结论：

在重要假设条件下，中山市板芙供水有限公司水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值具体如下表所示：

序号		评估价值	备注
1	中山市板芙供水有限公司待估水务资产总计	RMB1,808.97 万元 大写：壹仟捌佰零捌万玖仟柒佰元	

欲了解本评估项目的全面情况，须认真阅读本资产评估报告全文。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人： 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 20 日

资产评估报告书

广州中天衡资产评估有限公司接受中山公用科技股份有限公司委托，对其拟新增股份收购资产而涉及中山市板芙供水有限公司水务资产市场价值进行评估。我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，本着独立、客观、公正的原则，实施了必要的评估程序，采用公认的资产评估方法，对待估对象于2007年6月30日的市场价值进行了分析估算，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方

本项目委托方为中山公用科技股份有限公司，法定代表人为郑钟强，住所为中山市兴中道18号财兴大厦三楼，中山公用科技股份有限公司成立于1992年，1997年在深圳交易所挂牌交易，股票代码：000685，2000年公司引入新的第一大股东——中山公用事业集团有限公司，公司变更注册登记，股票简称：公用科技，是一家以市场经营管理和环保与能源为主营业务的上市公司。

二、评估目的

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产，中山市板芙供水有限公司拟以其水务资产作价认购股份。本资产评估报告是作为该经济行为涉及定价之参考依据。

三、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定为2007年6月30日。

四、评估对象

根据委托方的委托，本项目评估对象为纳入中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产范围的中山市板芙供水有限公司水务资产，包括办公楼及其用地、供水管网、办公设备等。

中山市板芙供水有限公司是由中山市供水有限公司与中山市板芙镇自来水公司合资经营的有限责任公司，成立于 1998 年 5 月 12 日，法人代表为邝建新，注册资本 1,580 万元，投资双方各占 50%。中山市板芙供水有限公司为中山市板芙镇唯一供水企业，负责板芙镇全镇的供水。

中山市板芙供水有限公司办公楼位于中山市板芙镇板芙中路 58 号，建筑面积 954.86 平方米，占地面积 2,988.20 平方米。该办公楼用地已于本报告出具日前以出让方式取得国有土地使用权，相应变更了房地产证。

纳入本次评估范围的板芙镇供水管网总长约 100.5 公里，管径为 DN800~DN80。根据广东省与中山市城市供水相关法规，该等供水管网由供水企业统一管理。

五、价值定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

六、评估原则

1. 遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；

2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 遵循估价日期原则,以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值。

七、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市场进行估价,评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
2. 假设评估对象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. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律、法规规定。
2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制,假设评估对象所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及房地产、设备等有形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。

(三) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方与中山市板芙供水有限公司提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方与中山市板芙供水有限公司负责，我们亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象所涉及房地产界址与供水管网的长度、规格、材质等进行专业测量，该等房地产与供水管网的所有资料数据均由中山市板芙供水有限公司提供，其真实性由中山市板芙供水有限公司负责。

3. 我们对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产只对其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、附属物等进行专项技术检测。

4. 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。

八、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 有关法律法规及资产评估规范及标准

1. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)和《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号)；

2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年财政部令第14号)；

3. 《资产评估操作规范意见（试行）》（原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号）；
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91号）；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
8. 国家经贸委《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001 年 1 月 1 日实行）。

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业之营业执照；
2. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料；
3. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《房屋所有权证》、发票、机动车辆行驶证等产权证明文件及其他有关文件；
4. 各类交易合同及其他合同。

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准；
2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
3. 近期设备和材料物资市场交易价格信息；
4. 《2006-2007 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
5. 《2000-2006 年全国固定资产价值重估系数标准目录》（国家统计局）；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社 1998 年版）；

7. 评估师收集的其他有关资料。

九、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 各类资产及负债市场价值的具体评估方法

(1) 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

(2) 房屋与建构筑物

房屋与建构筑物采用成本法评估。以评估基准日开发或建造同类或类似房屋与构筑物的建筑安装工程费、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，得出该等房屋与构筑物的重置成本。然后根据该等房屋与构筑物的使用及维护情况，相应扣除其各项贬值，以此确定该等房屋与构筑物的评估价值。

(3) 供水管网

供水管网采用成本法评估。根据供水管道口径、材质分别确定各类供水管道的平均单位重置成本，该重置成本包括供水管道建设工程费、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，然后根据供水管网各类管道的长度分类汇总计算得出供水管网的总重置成本。然后根据各类管道的建成时间、管道维护状况等情况，相应扣除其各项贬值，以此确定供水管网的评估价值。

(4) 土地使用权

土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。以政府确定公布的评估对象所处地段的基准地价为基础，分别进行交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，得出待估土地使用权评估价值。

十、评估程序

整个评估项目工作时间从 2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 20 日,评估师实施了以下评估程序,提交本评估报告:

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象、评估工作范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项;
2. 签订资产评估业务约定书;
3. 编制资产评估计划;
4. 评估师于 2007 年 7 月 11 日~2007 年 9 月 30 日进行了资产调查,到资产存放地对相关资产进行了实地察看,索取或查阅了必要的文件资料,对委托方提供的有关资料进行了必要的核实与检验;
5. 收集资产评估资料;
6. 评定估算;
7. 编制和提交资产评估报告书。

十一、评估结论及说明

(一)评估结论

经过实施必要的评估程序,在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下,待估企业水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值评估结果如下:

资产总计:帐面值为人民币 1,794.75 万元,调整后帐面值为人民币 1,794.75 万元,评估价值为人民币 1,808.97 万元,增值 0.8%。

资产评估结果汇总表

资产占有方：

评估基准日：2007年6月30日

表 1

中山市板芙供水有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/ B
固定资产	1	1,747.06	1,747.06	1,608.76	(138.30)	-7.9%
其中：房屋及建筑物	2	86.45	86.45	64.93	(21.52)	-24.9%
管网设备	3	1,651.62	1,651.62	1,535.35	(116.27)	-7.0%
机械设备	4	4.96	4.96	4.45	(0.52)	-10.4%
运输设备	5	4.03	4.03	4.03	-	
在建工程	6				-	
无形资产	7	47.68	47.68	200.21	152.53	319.9%
其中：土地使用权	8	47.68	47.68	200.21	152.53	319.9%
资产合计	9	1,794.75	1,794.75	1,808.97	14.22	0.8%

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。

3. 评估结论详细情况见本评估报告所附之《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明与评估基准日期后重大事项

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1、本评估对象所涉及的供水管网资料由板芙供水有限公司提供，我们的评估结论很大程度依赖于该等资料。

2、本评估对象所涉及的位于中山市板芙镇芙中路的办公楼，评估基准日房地产权产权证记权属人非中山市板芙供水有限公司，评估基准日后，该房地产证已重新办理《国有土地使用证》与《房地产权证》，证记权属人为中山市板芙供水有限公司。本次对该房地产的评估结论以中山市板芙供水有限公司为该房地产的权属人为前提。

十三、评估报告法律效力及评估报告使用有关事项

(一)本报告的分析与结论系根据以上所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

(二)本资产评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三)评估报告有效使用期限

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本报告使用的有效期建议自评估基准日起一年。

(四)评估报告的使用范围

本评估报告仅供委托方及本评估报告所述评估目的经济行为相关当事人为该评估目的使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及资产评估行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因评估报告使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(五) 遵守相关法律法规和遵循公认资产评估方法，对评估基准日特定目的下评估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(六) 本报告签字注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

十四、评估报告提出日期

本评估报告于报告签署日提交委托方。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人：肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 20 日

备查文件

1. 资产评估结果汇总表与明细表 (共玖页)
2. 评估对象所涉及企业营业执照复印件 (共壹页)
3. 估价对象产权文件复印件 (共贰页)
4. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件 (共贰页)
5. 签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)

委托方

中山公用科技股份有限公司

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产而涉及
中山市东升供水有限公司资产评估项目

资产评估报告书

中天衡评字[2007]第 101B3 号

签字评估师

李文敬 陈扬

评估作业日期

2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 20 日

广州中天衡资产评估有限公司

目 录

摘 要	1
资产评估报告书	3
一、 委托方	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估基准日	3
四、 评估对象.....	4
五、 价值定义.....	4
六、 评估原则.....	4
七、 评估假设与限制条件.....	5
八、 评估依据.....	6
九、 评估方法.....	8
十、 评估程序.....	10
十一、 评估结论及说明	10
十二、 评估报告法律效力及评估报告使用有关事项	11
十三、 特别事项说明与评估基准日期后重大事项	11
十四、 评估报告提出日期.....	13
备查文件	15

摘 要

中山公用科技股份有限公司委托我公司对其拟新增股份收购资产而涉及之中山市东升供水有限公司水务资产市场价值进行评估并提交资产评估报告，作为该经济行为涉及定价之参考依据。

我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，实施了必要的评估程序，基于一定的评估假设与限制条件，采用公认资产评估方法，对用于前述目的下待估对象于 2007 年 6 月 30 日的市场价值进行了分析估算，得出以下评估结论：

在重要假设条件下，中山市东升供水有限公司待估水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值具体如下表所示：

序号		评估价值	备注
1	中山市东升供水有限公司 待估水务资产总计	RMB9,218.44 万元 大写：玖仟贰佰壹拾捌万肆仟肆佰元	

欲了解本评估项目的全面情况，须认真阅读本资产评估报告全文。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人： 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 20 日

资产评估报告书

广州中天衡资产评估有限公司接受中山公用科技股份有限公司委托，对其拟新增股份收购资产而涉及中山市东升供水有限公司水务资产市场价值进行评估。我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，本着独立、客观、公正的原则，实施了必要的评估程序，采用公认的资产评估方法，对待估对象于2007年6月30日的市场价值进行了分析估算，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方

本项目委托方为中山公用科技股份有限公司，法定代表人为郑钟强，住所为中山市兴中道18号财兴大厦三楼，中山公用科技股份有限公司成立于1992年，1997年在深圳交易所挂牌交易，股票代码：000685，2000年公司引入新的第一大股东——中山公用事业集团有限公司，公司变更注册登记，股票简称：公用科技，是一家以市场经营管理和环保与能源为主营业务的上市公司。

二、评估目的

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产，中山市东升供水有限公司拟以其水务资产作价认购股份。本资产评估报告是作为该经济行为涉及定价之参考依据。

三、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定为2007年6月30日。

四、评估对象

根据委托方的委托，本项目评估对象为纳入中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产范围的中山市东升供水有限公司水务资产，包括水厂建筑物、设备、在建工程、土地使用权及供水管网、车辆等。

中山市东升供水有限公司是由中山市自来水有限公司与中山市东升镇建设发展总公司合资经营的有限责任公司，成立于 1995 年 6 月 26 日，法定代表人为黄南平，注册资本 1,000 万元，投资双方各占 50%。中山市东升供水有限公司为中山市东升镇唯一供水企业，负责东升镇全镇的供水，下属有一间水厂。

纳入本次评估范围的为中山市东升供水有限公司位于东升镇同兴路的水厂，占地约 2.9 万平方米，水厂现产能 8 万吨/日，采用常规处理工艺，现从小榄水道取水。目前水厂正在进行扩建工程。

纳入本次评估范围的东升镇供水管网总长约 220km，管径为 DN1200~DN100。根据广东省与中山市城市供水相关法规，该等供水管网由供水企业统一管理。

五、价值定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

六、评估原则

1. 遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；

2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 遵循估价日期原则,以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值。

七、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市场进行估价,评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
2. 假设评估对象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. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律、法规规定。
2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制,假设评估对象所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及房地产、设备等有形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。

(三) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方与中山市东升供水有限公司提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方与中山市东升供水有限公司负责，我们亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象所涉及房地产界址与供水管网的长度、规格、材质等进行专业测量，该等房地产与供水管网的所有资料数据均由中山市东升供水有限公司提供，其真实性由中山市东升供水有限公司负责。

3. 我们对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产只对其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、附属物等进行专项技术检测。

4. 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。

八、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 有关法律法规及资产评估规范及标准

1. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)和《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号)；

2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年财政部令第14号)；

3. 《资产评估操作规范意见（试行）》（原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号）；
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91号）；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
8. 国家经贸委《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001 年 1 月 1 日实行）。

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业之营业执照；
2. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料；
3. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《房屋所有权证》、发票、机动车辆行驶证等产权证明文件及其他有关文件；
4. 各类交易合同及其他合同。

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准；
2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
3. 近期设备和材料物资市场交易价格信息；
4. 《2006-2007 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
5. 《2000-2006 年全国固定资产价值重估系数标准目录》（国家统计局）；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社 1998 年版）；

7. 评估师收集的其他有关资料。

九、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 各类资产及负债市场价值的具体评估方法

(1) 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

(2) 房屋与建构筑物

房屋与建构筑物采用成本法评估。以评估基准日开发或建造同类或类似房屋与建构筑物的建筑安装工程费、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，得出该等房屋与建构筑物的重置成本。然后根据该等房屋与建构筑物的使用及维护情况，相应扣除其各项贬值，以此确定该等房屋与建构筑物的评估价值。

(3) 供水管网

供水管网采用成本法评估。根据供水管道口径、材质分别确定各类供水管道的平均单位重置成本，该重置成本包括供水管道建设工程费、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，然后根据供水管网各类管道的长度分类汇总计算得出供水管网的总重置成本。然后根据各类管道的建成时间、管道维护状况等情况，相应扣除其各项贬值，以此确定供水管网的评估价值。

(4) 在建工程

在建工程为尚未完工的近期建设水务资产，以截至评估基准日实际已支付的金额为评估值。

(5) 土地使用权

土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。以政府确定公布的评估对象所处地段的基准地价为基础，分别进行交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，得出待估土地使用权评估价值。

十、评估程序

整个评估项目工作时间从 2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 20 日，评估师实施了以下评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象、评估工作范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；
2. 签订资产评估业务约定书；
3. 编制资产评估计划；
4. 评估师于 2007 年 7 月 11 日~2007 年 9 月 30 日进行了资产调查，到资产存放地对相关资产进行了实地察看，索取或查阅了必要的文件资料，对委托方提供的有关资料进行了必要的核实与检验；
5. 收集资产评估资料；
6. 评定估算；
7. 编制和提交资产评估报告书。

十一、评估结论及说明

(一) 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估企业水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值评估结果如下：

资产总计：帐面值为人民币 4,744.39 万元，调整后帐面值为人民币 4,744.39 万元，评估价值为人民币 9,218.44 万元，增值 94.3%。

资产评估结果汇总表

资产占有方：

评估基准日：2007年6月30日

表 1

中山市东升供水有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/ B
固定资产	1	3,939.82	3,939.82	7,636.84	3,697.01	93.8%
其中：房屋及建筑物	2	1,314.51	1,314.51	1,806.43	491.92	37.4%
管网设备	3	2,214.09	2,214.09	5,439.20	3,225.11	145.7%
机械设备	4	400.18	400.18	378.86	(21.33)	-5.3%
运输设备	5	11.04	11.04	12.35	1.31	11.9%
在建工程	6	375.41	375.41	375.41	-	
无形资产	7	429.16	429.16	1,206.20	777.04	181.1%
其中：土地使用权	8	429.16	429.16	1,206.20	777.04	181.1%
资产合计	9	4,744.39	4,744.39	9,218.44	4,474.05	94.3%

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。

3. 评估结论详细情况见本评估报告所附之《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明与评估基准日期后重大事项

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1、本评估对象所涉及的供水管网资料由东升供水有限公司提供，我们的评估很大程度依赖于该等资料。

2、评估对象部分房地产于评估基准日尚未办理产权证，评估基准日后本报告出具日前房产已办理产权证。

十三、评估报告法律效力及评估报告使用有关事项

(一) 本报告的分析与结论系根据以上所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

(二) 本资产评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三) 评估报告有效使用期限

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本报告使用的有效期建议自评估基准日起一年。

(四) 评估报告的使用范围

本评估报告仅供委托方及本评估报告所述评估目的经济行为相关当事人为该评估目的使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及资产评估行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因评估报告使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(五) 遵守相关法律法规和遵循公认资产评估方法，对评估基准日特定目的下评估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(六) 本报告签字注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

十四、评估报告提出日期

本评估报告于报告签署日提交委托方。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人：肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 20 日

备查文件

1. 资产评估结果汇总表与明细表 (共壹拾肆页)
2. 评估对象所涉及企业营业执照复印件 (共壹页)
3. 估价对象产权文件复印件 (共肆页)
4. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件 (共贰页)
5. 签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)

委托方

中山公用科技股份有限公司

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产而涉及
中山市三乡水务有限公司资产评估项目

资产评估报告书

中天衡评字[2007]第 101B4 号

签字评估师

李文敬 陈扬

评估作业日期

2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 20 日

广州中天衡资产评估有限公司

目 录

摘 要	1
资产评估报告书	3
一、 委托方	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估基准日	3
四、 评估对象.....	4
五、 价值定义.....	4
六、 评估原则.....	4
七、 评估假设与限制条件.....	5
八、 评估依据.....	6
九、 评估方法.....	8
十、 评估程序.....	9
十一、 评估结论及说明	10
十二、 评估报告法律效力及评估报告使用有关事项	11
十三、 特别事项说明.....	11
十四、 评估报告提出日期.....	12
备查文件	14

摘 要

中山公用科技股份有限公司委托我公司对其拟新增股份收购资产而涉及之中山市三乡水务有限公司水务资产市场价值进行评估并提交资产评估报告，作为该经济行为涉及定价之参考依据。

我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，实施了必要的评估程序，基于一定的评估假设与限制条件，采用公认资产评估方法，对用于前述目的下待估对象于 2007 年 6 月 30 日的市场价值进行了分析估算，得出以下评估结论：

在重要假设条件下，中山市三乡水务有限公司水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值具体如下表所示：

序号		评估价值	备注
1	中山市三乡水务有限公司待估水务资产总计	RMB15,354.13 万元 大写：壹亿伍仟叁佰伍拾肆万壹仟叁佰元	

欲了解本评估项目的全面情况，须认真阅读本资产评估报告全文。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人： 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 20 日

资产评估报告书

广州中天衡资产评估有限公司接受中山公用科技股份有限公司委托，对其拟新增股份收购资产而涉及中山市三乡水务有限公司水务资产市场价值进行评估。我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，本着独立、客观、公正的原则，实施了必要的评估程序，采用公认的资产评估方法，对待估对象于 2007 年 6 月 30 日的市场价值进行了分析估算，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方

本项目委托方为中山公用科技股份有限公司，法定代表人为郑钟强，住所为中山市兴中道 18 号财兴大厦三楼，中山公用科技股份有限公司成立于 1992 年，1997 年在深圳交易所挂牌交易，股票代码：000685，2000 年公司引入新的第一大股东——中山公用事业集团有限公司，公司变更注册登记，股票简称：公用科技，是一家以市场经营管理和环保与能源为主营业务的上市公司。

二、评估目的

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产，中山市三乡水务有限公司拟以其水务资产作价认购股份。本资产评估报告是作为该经济行为涉及定价之参考依据。

三、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定为 2007 年 6 月 30 日。

四、评估对象

根据委托方的委托，本项目评估对象为纳入中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产范围的中山市三乡水务有限公司水务资产，包括南龙水厂在建工程（含构筑物、设备）土地使用权及供水管网等。

中山市三乡水务有限公司是由中山市三乡镇资产经营有限公司和中山市三乡自来水工程服务部投资的有限责任公司，成立于 1996 年 7 月 4 日，法人代表为郭敬谊，注册资本为 500 万元，投资双方各占 50%。公司最终实际控制人为中山市三乡镇人民政府，为三乡镇政府间接控股全资企业。中山市三乡水务有限公司为中山市三乡镇唯一供水企业，负责三乡镇全镇的供水，下属有多间水厂与供水站。

纳入本次评估范围的中山市三乡水务有限公司在建中的南龙水厂，目前尚未投产。水厂设计供水能力 20 万吨/日，目前建设 10 万吨/日。

纳入本次评估范围的三乡镇供水管网总长约 188km，管径为 DN800~DN100。根据广东省与中山市城市供水相关法规，该等供水管网由供水企业统一管理。

五、价值定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

六、评估原则

1. 遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；

2. 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；
3. 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；
4. 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；
5. 遵循估价日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值。

七、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市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
2. 假设评估对象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. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。
2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及房地产、设备等有形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。

(三) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方与中山市三乡水务有限公司提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方与中山市三乡水务有限公司负责，我们亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象所涉及房地产界址与供水管网的长度、规格、材质等进行专业测量，该等房地产与供水管网的所有资料数据均由中山市三乡水务有限公司提供，其真实性由中山市三乡水务有限公司负责。

3. 我们对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产只对其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、附属物等进行专项技术检测。

4. 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。

八、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 有关法律法规及资产评估规范及标准

1. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号) 和《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号)；

2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令第 14 号)；

3. 《资产评估操作规范意见（试行）》（原国家国有资产管理局国资办发[1996]23号）；
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》（财政部财评字[1999]91号）；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
8. 国家经贸委《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001 年 1 月 1 日实行）。

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业之营业执照；
2. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料；
3. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《房屋所有权证》、发票、机动车辆行驶证等产权证明文件及其他有关文件；
4. 各类交易合同及其他合同。

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准；
2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
3. 近期设备和材料物资市场交易价格信息；
4. 《2006-2007 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
5. 《2000-2006 年全国固定资产价值重估系数标准目录》（国家统计局）；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社 1998 年版）；

7. 评估师收集的其他有关资料。

九、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

3. 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

4. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 各类资产及负债市场价值的具体评估方法

(1) 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

(2) 供水管网

供水管网采用成本法评估。根据供水管道口径、材质分别确定各类供水管道的平均单位重置成本，该重置成本包括供水管道建设工程费、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，然后根据供水管网各类管道的长度分类汇总计算得出供水管网的总重置成本。然后根据各类管道的建成时间、管道维护状况等情况，相应扣除其各项贬值，以此确定供水管网的评估价值。

(3) 在建工程

在建工程为尚未完工的近期建设水务资产，以截至评估基准日实际已支付的金额为评估值。

(4) 土地使用权

土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。以政府确定公布的评估对象所处地段的基准地价为基础，分别进行交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，得出待估土地使用权评估价值。

十、评估程序

整个评估项目工作时间从 2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 20 日，评估师实施了以下评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象、评估工作范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；

2. 签订资产评估业务约定书；
3. 编制资产评估计划；
4. 评估师于 2007 年 7 月 11 日~2007 年 9 月 30 日进行了资产调查，到资产存放地对相关资产进行了实地察看，索取或查阅了必要的文件资料，对委托方提供的有关资料进行了必要的核实与检验；
5. 收集资产评估资料；
6. 评定估算；
7. 编制和提交资产评估报告书。

十一、评估结论及说明

(一) 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估企业水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值评估结果如下：

资产总计：帐面值为人民币 7,441.00 万元，调整后帐面值为人民币 7,441.00 万元，评估价值为人民币 15,354.13 万元，增值 106.3%。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

资产占有方：

评估基准日：2007年6月30日

表 1

中山市三乡水务有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/ B
固定资产	1	1,642.34	1,642.34	7,869.90	6,227.57	379.2%
其中：房屋及建筑物	2				-	
管网设备	3	1,609.04	1,609.04	7,849.95	6,240.91	387.9%
机械设备	4	33.30	33.30	19.95	(13.34)	-40.1%
运输设备	5				-	
在建工程	6	5,057.53	5,057.53	5,057.53	-	
无形资产	7	741.13	741.13	2,426.70	1,685.56	227.4%
其中：土地使用权	8	741.13	741.13	2,426.70	1,685.56	227.4%
资产总计	9	7,441.00	7,441.00	15,354.13	7,913.13	106.3%

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。
2. 评估对象所涉及房地产评估价值未扣除该等房地产交易时需补交的国有土地使用权出让金。
3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。
4. 评估结论详细情况见本评估报告所附之《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明与评估基准日期后重大事项

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1. 评估对象所涉及的供水管网资料由三乡水务有限公司提供，我们的评估很大程度上依赖于该资料。评估对象涉及三乡南龙水厂在建工程历史上有部分工程款由三乡镇财政所垫支，三乡水务有限公司已明确该等垫支款项将由其归还三乡镇财政所。

十三、评估报告法律效力及评估报告使用有关事项

(一) 本报告的分析与结论系根据以上所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

(二) 本资产评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三) 评估报告有效使用期限

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本报告使用的有效期建议自评估基准日起一年。

(四) 评估报告的使用范围

本评估报告仅供委托方及本评估报告所述评估目的经济行为相关当事人为该评估目的使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及资产评估行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因评估报告使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(五) 遵守相关法律法规和遵循公认资产评估方法，对评估基准日特定目的下评估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(六) 本报告签字注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

十四、评估报告提出日期

本评估报告于报告签署日提交委托方。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人： 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 20 日

备查文件

1. 资产评估结果汇总表与明细表 (共伍页)
2. 评估对象所涉及企业营业执照复印件 (共壹页)
3. 估价对象产权等文件复印件 (共壹页)
4. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件 (共贰页)
5. 签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)

委托方

中山公用科技股份有限公司

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产而涉及
中山市古镇自来水厂资产评估项目

资产评估报告书

中天衡评字[2007]第 101B5 号

签字评估师

李文敬 陈扬

评估作业日期

2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 24 日

广州中天衡资产评估有限公司

目 录

摘 要	1
资产评估报告书	3
一、 委托方	3
二、 评估目的.....	3
三、 评估基准日	3
四、 评估对象.....	4
五、 价值定义.....	4
六、 评估原则.....	5
七、 评估假设与限制条件.....	5
八、 评估依据.....	6
九、 评估方法.....	8
十、 评估程序.....	10
十一、 评估结论及说明	10
十二、 评估报告法律效力及评估报告使用有关事项	11
十三、 特别事项说明.....	11
十四、 评估报告提出日期.....	13
备查文件	15

摘 要

中山公用科技股份有限公司委托我公司对其拟新增股份收购资产而涉及之中山市古镇自来水厂水务资产市场价值进行评估并提交资产评估报告，作为该经济行为涉及定价之参考依据。

我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，实施了必要的评估程序，基于一定的评估假设与限制条件，采用公认资产评估方法，对用于前述目的下待估对象于 2007 年 6 月 30 日的市场价值进行了分析估算，得出以下评估结论：

在重要假设前提下，中山市古镇自来水厂水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值具体如下表所示：

序号		评估价值	备注
1	中山市古镇自来水厂待估水务资产总计	RMB18,007.70 万元 大写：壹亿捌仟零柒万柒仟元。	

欲了解本评估项目的全面情况，须认真阅读本资产评估报告全文。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人： 肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 24 日

资产评估报告书

广州中天衡资产评估有限公司接受中山公用科技股份有限公司委托，对其拟新增股份收购资产而涉及中山市古镇自来水厂水务资产市场价值进行评估。我们根据国家有关法律法规及资产评估行业规范，本着独立、客观、公正的原则，实施了必要的评估程序，采用公认的资产评估方法，对待估对象于2007年6月30日的市场价值进行了分析估算，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方

本项目委托方为中山公用科技股份有限公司，法定代表人为郑钟强，住所为中山市兴中道18号财兴大厦三楼，中山公用科技股份有限公司成立于1992年，1997年在深圳交易所挂牌交易，股票代码：000685，2000年公司引入新的第一大股东——中山公用事业集团有限公司，公司变更注册登记，股票简称：公用科技，是一家以市场经营管理和环保与能源为主营业务的上市公司。

二、评估目的

中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产，中山市古镇自来水厂拟以其水务资产作价认购股份。本资产评估报告是作为该经济行为涉及定价之参考依据。

三、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定为2007年6月30日。

四、评估对象

根据委托方的委托，本项目评估对象为纳入中山公用科技股份有限公司拟新增股份收购资产范围的中山市古镇自来水厂的水务资产，主要为水厂整体生产设施（包括取水工程、水厂所有生产建构筑物、生产设备与工艺管道等）土地使用权及供水管网、车辆等。

中山市古镇自来水厂是由古镇人民政府工交办公室全资拥有的集体所有制企业，成立于 1987 年 5 月 18 日，法定代表人为蔡永源，注册资本为 230 万元。古镇自来水厂为中山市古镇镇唯一供水企业，负责古镇全镇的供水，下属有两间水厂。

纳入本次评估范围的为中山市古镇自来水厂位于古镇镇冈南村的水厂，水厂设计供水能力 12 万吨/日，采用常规处理工艺，从西江水道取水。

本次评估范围水厂用地面积为 39,255.10 平方米，于本评估报告出具日前已以出让方式办理了《国有土地使用证》。

纳入本次评估范围的古镇供水管网总长约 380km，管径为 DN1200~DN100。根据广东省与中山市城市供水相关法规，该等供水管网由供水企业统一管理。

五、价值定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在评估基准日公开市场上最佳使用状态下最有可能实现的交换价值的估计值。

六、评估原则

1. 遵循预期收益原则，根据对待估资产的未来效用或获利能力来确定待估资产的价值；
2. 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；
3. 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；
4. 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；
5. 遵循估价日期原则，以评估基准日的市场条件为基础来确定待估资产价值。

七、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市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
2. 假设评估对象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. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及房地产、设备等有形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。

(三) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方与中山市古镇自来水厂提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方与中山市古镇自来水厂负责，我们亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 我们未对评估对象所涉及房地产界址与供水管网的长度、规格、材质等进行专业测量，该等房地产与供水管网的所有资料数据均由中山市古镇自来水厂提供，其真实性由中山市古镇自来水厂负责。

3. 我们对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产只对其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、附属物等进行专项技术检测。

4. 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。

八、评估依据

(一) 行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 有关法律法规及资产评估规范及标准

1. 《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号)和《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);
2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年财政部令第 14 号);
3. 《资产评估操作规范意见(试行)》(原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号);
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财政部财评字[1999]91 号);
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
7. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);
8. 国家经贸委《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号);
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001 年 1 月 1 日实行)。

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业之营业执照;
2. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料;
3. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《房屋所有权证》、发票、机动车辆行驶证等产权证明文件及其他有关文件;
4. 各类交易合同及其他合同。

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准;
2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息;
3. 近期设备和材料物资市场交易价格信息;

4. 《2006-2007 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
5. 《2000-2006 年全国固定资产价值重估系数标准目录》(国家统计局);
6. 《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社 1998 年版);
7. 评估师收集的其他有关资料。

九、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本(重置成本),然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 各类资产及负债市场价值的具体评估方法

(1) 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

(2) 房屋与建构筑物

房屋与建构筑物采用成本法评估。以评估基准日开发或建造同类或类似房屋与构筑物的建筑安装工程费、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，得出该等房屋与构筑物的重置成本。然后根据该等房屋与构筑物的使用及维护情况，相应扣除其各项贬值，以此确定该等房屋与构筑物的评估价值。

(3) 供水管网

供水管网采用成本法评估。根据供水管道口径、材质分别确定各类供水管道的平均单位重置成本，该重置成本包括供水管道建设工程费、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，然后根据供水管网各类管道的长度分类汇总计算得出供水管网的总重置成本。然后根据各类管道的建成时间、管道维护状况等情况，相应扣除其各项贬值，以此确定供水管网的评估价值。

(4) 土地使用权

土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。以政府确定公布的评估对象所处地段的基准地价为基础，分别进行交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，得出待估土地使用权评估价值。

十、评估程序

整个评估项目工作时间从 2007 年 7 月 10 日至 2007 年 10 月 24 日，评估师实施了以下评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象、评估工作范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；
2. 签订资产评估业务约定书；
3. 编制资产评估计划；
4. 评估师于 2007 年 7 月 11 日~2007 年 9 月 30 日进行了资产调查，到资产存放地对相关资产进行了实地察看，索取或查阅了必要的文件资料，对委托方提供的有关资料进行了必要的核实与检验；
5. 收集资产评估资料；
6. 评定估算；
7. 编制和提交资产评估报告书。

十一、评估结论及说明

(一) 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估企业水务资产于 2007 年 6 月 30 日的市场价值评估结果如下：

资产总计：帐面值为人民币 20,093.31 万元，调整后帐面值为人民币 20,093.31 万元，评估价值为人民币 18,007.74 万元，增值-10.4%。

资产评估结果汇总表

资产占有方：

评估基准日：2007年6月30日

表 1

中山市古镇自来水厂

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=D/ B
固定资产	1	12,347.69	14,129.20	15,063.57	934.38	6.6%
其中：房屋及建筑物	2	57.29	57.29	3,592.18	3,534.89	6170.2%
管网设备	3	5,425.00	7,206.51	10,012.65	2,806.14	38.9%
机械设备	4	6,856.40	6,856.40	1,452.36	(5,404.05)	-78.8%
运输设备	5	8.99	8.99	6.39	(2.61)	-29.0%
在建工程	6	1,781.51	-	-	-	
无形资产	7	5,964.11	5,964.11	2,944.13	(3,019.98)	-50.6%
其中：土地使用权	8	5,964.11	5,964.11	2,944.13	(3,019.98)	-50.6%
资产合计	9	20,093.31	20,093.31	18,007.70	(2,085.61)	-10.4%

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。
2. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设与限制条件”、“特别事项说明”及“评估基准日期后重大事项”。
3. 评估结论详细情况见本评估报告所附之《资产评估明细表》。

十二、特别事项说明与评估基准日期后重大事项

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1. 本评估对象所涉及的供水管网资料由古镇自来水厂提供，我们的评估很大程度依赖于该等资料。

2. 评估对象部分房地产于评估基准日尚未办理土地出让手续或尚未办理产权证，评估基准日后本报告出具日前土地使用权均以出让方式办理国有土地使用证，房产均已办理产权证。

十三、评估报告法律效力及评估报告使用有关事项

(一) 本报告的分析与结论系根据以上所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

(二) 本资产评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三) 评估报告有效使用期限

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本报告使用的有效期建议自评估基准日起一年。

(四) 评估报告的使用范围

本评估报告仅供委托方及本评估报告所述评估目的经济行为相关当事人为该评估目的使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及资产评估行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因评估报告使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(五) 遵守相关法律法规和遵循公认资产评估方法，对评估基准日特定目的下评估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(六) 本报告签字注册资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

十四、评估报告提出日期

本评估报告于报告签署日提交委托方。

(本页无正文)

评估机构： 广州中天衡资产评估有限公司

法定代表人：肖焕麒

中国注册资产评估师

中国注册资产评估师

2007 年 10 月 24 日

备查文件

1. 资产评估结果汇总表与明细表 (共陆页)
2. 评估对象涉及企业营业执照复印件 (共壹页)
3. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件 (共贰页)
4. 签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
5. 评估对象及其所涉及资产产权证明文件复印件 (共玖页)