

余江县自来水公司  
拟出资资产——供水管网价值  
资产评估报告书

中铭评报字[2013]第 2007 号



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一三年三月十五日

# 目 录

第一部分 注册资产评估师声明.....	1
第二部分 资产评估报告书摘要.....	3
第三部分 资产评估报告书正文.....	5
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况... 5	
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	15
第四部分 资产评估报告书附件	
一、余江县人民政府与三川水表股份有限公司水务合作框架协议	
二、委托方及产权持有者企业法人营业执照复印件	
三、委托方及产权持有者承诺函	
四、资产评估机构企业法人营业执照复印件	
五、资产评估机构资产评估资格证书复印件	

六、签字注册资产评估师承诺函及资格证书复印件

七、参加评估工作人员名单

八、资产评估业务约定书(中铭评约字[2012]第 2039 号)

第五部分 资产评估结果汇总表及明细表

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产清单由委托方及产权持有者申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性做任何形式的保证；我们对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响，受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

九、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者，并在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

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。

十一、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方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

## 资产评估报告书摘要

中铭评报字[2013]第 2007 号

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受江西三川水表股份有限公司和余江县自来水公司的共同委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用重置成本法,按照必要的评估程序,对余江县自来水公司拟出资资产——供水管网在 2012 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下:

本项目评估委托方为江西三川水表股份有限公司和余江县自来水公司。

本项目评估产权持有者为余江县自来水公司。

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国有资产监管部门、工商行政管理部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本项目评估目的是为余江县自来水公司拟出资资产——供水管网提供评估基准日市场价值参考意见。

本项目评估对象为余江县自来水公司拟出资资产——供水管网的市場价值,评估范围为余江县自来水公司拟出资资产——供水管网。具体评估范围以余江县自来水公司填报的评估申报表为准,凡列入申报表内并经过余江县自来水公司与江西三川水表股份有限公司确认的资产均在本次评估范围内。

本项目评估选用市场价值类型。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。

本项目评估基准日定为:2012 年 9 月 30 日。

本次评估采用重置成本法对余江县自来水公司拟出资资产——供水管网在 2012 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

根据上述评估工作,在评估假设前提下,截止评估基准日 2012 年 9 月 30 日,余江县自来水公司拟出资资产——供水管网的市場价值为 2,233.19 万元。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第九条“评估假设”、第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2012 年 9 月 30 日起至 2013 年 9 月 29 日内有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 资产评估报告书正文

中铭评报字[2013]第 2007 号

江西三川水表股份有限公司：

余江县自来水公司：

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司接受江西三川水表股份有限公司和余江县自来水公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对余江县自来水公司拟出资资产——供水管网在 2012 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### (一) 委托方江西三川水表股份有限公司概况

名称：江西三川水表股份有限公司

住所：江西省鹰潭市工业园区

法定代表人：童保华

注册资本：人民币壹亿伍仟陆佰万元整

实收资本：人民币壹亿伍仟陆佰万元整

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：机械水表、智能水表、各种仪器仪表、耐腐蚀流量仪表、水暖产品、管材管件、阀门、机电设备、家用电器、建筑装饰材料、化工(不包括化学危险品)、汽车(不含小轿车)、五金交电等产品及配件的生产经营，经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机器设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外(以上项目国家有专项规定的除外)

公司简介：江西三川水表股份有限公司成立于 2004 年 5 月，现有注册资本人民币 15600 万元，控股股东为江西三川集团有限公司。公司于 2010 年 3 月 26 日正式在深圳证券交易所挂牌上市，成为中国资本市场首家以水表为主业的上市公司。公司是我国水表行业内技术领先的企业，主要产品种类有节水型水表、智能

卡式水表、网络远传水表、复式水表、多路共管供水系统、电磁流量计、给排水管材管件、水司管理应用软件技术等。公司建有江西三川、山东三川南北两个生产基地，水表年生产能力 1000 万台，国内市场产品覆盖中国大陆，国内市场占有率连续十年保持同行业领先地位，海外市场远销东南亚、美洲、非洲等国家地区，企业综合实力处于国内同行业领先地位。公司的水表产品先后荣获中国名牌、国家免检、全国用户满意产品、建设部推广产品、中国水协推荐产品称号，注册商标“三川牌”是水表行业目前唯一由国家工商行政管理总局认定的中国驰名商标。

**(二) 委托方暨产权持有者余江县自来水公司概况**

名称：余江县自来水公司

住所：余江县邓埠镇解放街

法定代表人：王振荣

注册资金：人民币壹佰零肆万元整

经济性质：人民所有制

经营方式：生产、销售

经营范围：自来水生产、供应、管理安装

公司简介：余江县自来水公司正式创建于 1984 年，为全民所有制企业，承担着全县工业用水、市民生活用水和商业及公共设施等其他用水任务。公司日供水能力达 2 万立方米，有二级平流式制水工艺取水厂一座，于 1999 年 11 月投入运营。公司现有 DN80 以上供水管网约 95 公里，管网呈树状公布，东至城东龙岗工业园区(廉租房)，南至蔬菜村委会(雕刻漆器厂)、西至五里岗(消防大队)，北至 320 国道(制药厂、看守所)，管网水压最高点为 0.38MPA，最低点为 0.18MPA，供水主管最大直径为 DN700，最小直径为 DN80，管材包括水泥应力压力管、铸铁管、PE 管、PVC 管等。目前，公司供水用户达 16000 余户，服务人口达 6 万人，城区用水普及率达 93%，供水对象已辐射城市周边的村庄、农场。

**(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本项目业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国有资产监管部门、工商行政管理部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

**二、评估目的**

根据余江县人民政府与三川水表股份有限公司水务合作框架协议，余江县人

民政府拟以余江县自来水公司与江西三川水表股份有限公司共同出资组建余江县水务有限公司（暂定名），本项目评估目的是为余江县自来水公司拟出资资产——供水管网提供评估基准日市场价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为余江县自来水公司拟出资资产——供水管网的市场价值，评估范围为余江县自来水公司拟出资资产——供水管网。具体评估范围以余江县自来水公司填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过余江县自来水公司与江西三川水表股份有限公司确认的资产均在本次评估范围内。具体评估范围详见下表：（单位：米）

管径/材质	PE 管	PVC 管	镀锌管	钢管	球墨 铸铁管	水泥管	铁管	合计
DN80	-	-	1,676.00	-	-	-	1,851.80	3,527.80
DN90	-	5,864.00	-	-	-	-	-	5,864.00
DN100	-	-	329.00	-	-	1,502.00	1,116.00	2,947.00
DN110	-	18,358.70	-	-	-	-	-	18,358.70
DN150	-	-	-	-	-	720.00	-	720.00
DN160	1,550.00	8,650.00	-	-	-	-	-	10,200.00
DN200	9,580.00	11,595.00	-	555.00	-	3,410.00	-	25,140.00
DN250	-	610.00	-	-	-	-	-	610.00
DN300	-	-	-	466.00	-	610.00	-	1,076.00
DN315	2,530.00	350.00	-	-	-	-	-	2,880.00
DN400	2,220.00	-	-	-	-	2,220.00	-	4,440.00
DN500	-	-	-	-	900.00	-	-	900.00
DN600	-	-	-	-	720.00	-	-	720.00
DN630	-	-	-	760.00	-	-	-	760.00
DN700	-	-	-	-	1,540.00	-	-	1,540.00
合计	15,880.00	45,427.70	2,005.00	1,781.00	3,160.00	8,462.00	2,967.80	79,683.50

### 四、价值类型及其定义

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用的价值类型为市场价值。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。

## 五、评估基准日

- 1、本项目评估基准日定为：2012年9月30日。
- 2、评估基准日是委托方根据以下具体情况确定的。
  - (1) 与资产清查日较接近；
  - (2) 与经济行为实现日较接近。
- 3、本项目评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号)；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号)；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；
- 5、其他有关法律法规。

### (二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；
- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》。

### (三) 行为依据

- 1、余江县人民政府与三川水表股份有限公司水务合作框架协议；
- 2、资产评估业务约定书(中铭评约字[2012]第2039号)。

### (四) 权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、委估供水管网清单；
- 3、其他重大合同协议、产权证明文件。

(五) 取价依据及其他相关参考资料

- 1、《江西省 2004 年工程定额》；
- 2、《江西省 2006 年市政、园林工程定额》；
- 3、当地建设工程造价信息(2012/9)；
- 4、当地城市建设收费及相关规定；
- 5、各类部分典型工程的工程竣工决算(案例)资料；
- 6、委托方及产权持有者提供的委估供水管网清单及分布图；
- 7、委托方及产权持有者提供的资产评估申报表及关于进行资产评估有关事项的说明；
- 8、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料；
- 9、评估人员收集的市场价格分析资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

七、评估方法

根据有关要求及现有资料分析，本次评估采用重置成本法较为适宜。选择该方法的主要理由有：被评估资产均为供水管网，无此类市场交易信息，不具备采用两种或两种以上的方法进行评估。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

评估人员根据被评估资产的具体情况加以分析后认为，本次评估范围内的供水管网评估值将考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化使其能正常使用、其价值能得到实现这一现状，本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指供水管网在使用中由于自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起的资产贬值，主要根据供水管网的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其他因素恰当的综合评定。

1、重置成本法计算公式

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置成本} = \text{工程造价} + \text{前期及其他费用}$$

(1) 工程造价的确定

主要依据对评估对象的现场勘察记录、工程结算资料、类似竣工决算(案例)资料及当地现行的工程造价(预算)定额和取费标准、评估基准日建筑材料市场价格,并考虑工程建设的前期及其他费用,针对不同情况对评估范围内的供水管网进行工程造价的估算。本次评估具体采用重编概算法估算,主要参照《江西省 2006 年市政、园林工程定额》,先按《江西省市政工程消耗量定额及单位估价表》计算直接工程费,再根据《江西省市政工程及园林工程费用定额》计算措施费、间接费、利润、税金等,并参照当地工程造价信息计取主要材料的市场价格(未计价材料),其计算公式为:

$$\text{工程造价} = \text{直接工程费} + \text{措施费} + \text{间接费} + \text{利润} + \text{税金}$$

(2) 前期及其他费用的确定

参照当地的有关规定及企业类别(市政工程),其前期及其他费用现仅有:规划设计费、建设单位管理费、市政道路破补费。本次评估参照当地的相关规定,按项目的特征计取前期及其他费用。前期及其他费用收取标准见下表:

项目名称	计算公式	费率	文件号
规划设计费	建安工程造价×	1%	国家计委、建设部[2002]10 号
建设单位管理费	建安工程造价×	1.5%	财建[2002]394 号
市政道路破补费	道路破补长度×		参照当地有关规定

2、供水管网漏损原因及供水管网成新率的确定

(1) 供水管网漏损的主要原因

① 管材质量。九十年代初由于管材市场比较混乱,导致一些劣质管材如冷镀锌管、薄壁管在许多供水工程中使用,目前管材老化现象比较突出,特别是住宅小区的管网锈蚀漏水严重;其次,在推进区域化供水过程中,大量使用了自应力水泥管。

② 外力破坏。近年来,城市建设有许多道路、工厂、房屋等基建工程在施工中不文明,挖断或挖破管线时有发生;另外,由于车辆超载超重现象的普遍存在,一些位于车道下的管网受超载车超重压力,致使管网接口松动,形成漏点。

③ 施工质量。施工质量不高是造成管网漏损的重要原因,主要是管网基础处理不当,如地基软弱处,基础未处理好,导致管网不均匀沉降,引起管网断裂及承插口漏水;阀门安装质量不符合要求;管网接口、支墩砌筑等处理不当,如承插口间隙不匀,借角过大,橡胶圈位置异常引起漏水;管网防腐没处理好,造成

管网腐蚀漏水；施工时管网受损伤，大石块回填，竣工验收把关不严等造成的漏水。

④ 内部管理。由于各种历史性原因，大量市政消火栓未安装计量水表，导致无效供水。此外，漏立户、检漏技术、检漏的主动性、修漏速度等也是造成漏损的十分重要的因素。

⑤ 特殊原因。如温差影响和人为损坏、偷水、滴水等原因。

一般在管网事故中(管网的压力下降、漏检)其腐蚀、施工、材料缺陷及外部干扰是造成管网故障的主要原因。施工和材料缺陷造成的管网故障往往出现在管网运行的初期，腐蚀造成的管网事故大多出现在管网运行的后期。在设计阶段，管网的设计寿命是从经济方面考虑的，管壁的厚度取决于将来的操作参数(压力、应力、结构完整性等)，并加上安全系数。安全系数在很大程度上根据工程经验确定。

(2) 供水管网成新率的确定

本次对供水管网成新率的确定主要以参考的耐用年限为主进行计算，并参考管网工程设计、管网材质、施工质量和其他指标等相关资料为辅进行判断。其中：

① 管网工程设计包括：设计使用年限、设计对管网材料的耐用指标要求、管内壁材质；

② 管网材质包括：管网材料的质量、管网材料耐用指标的检验资料；

③ 施工质量：工程质量验收合格资料；

④ 其他指标：管网及其防护层外观质量及资料。

由于受现场条件所限，对管网的压力、漏检等无法实施观察鉴定，因此，本次评估一般采用耐用年限算法为主的方法确定其成新率。其计算公式为：

$$\text{成新率} = [1 - (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})] \times 100\%$$

各类材质管网的参考耐用年限如下表：

材质	水泥管	PVC 管	PE 管	钢(铸铁)管
耐用年限	18 年	20 年	25 年	25 年

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2012 年 10 月 8 日开始，至 2013 年 3 月 15 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，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；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方及产权持有者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，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，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**

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。

#### **(四) 编制和提交评估报告阶段**

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；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；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

### **九、评估假设**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### **(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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### **2、公开市场假设**

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对

资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## (二) 特殊假设

1、本次评估是以本评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、本评估假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

3、本评估假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、本评估假设被评估资产均在可预知的法律、经济、技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用和维护状态；

5、本评估假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产造成重大不利影响；

6、本评估假设被评估资产的工程结算、法律权属等基础资料真实、准确、完整；

7、本评估假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。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

根据上述评估工作，在评估假设前提下，截止评估基准日 2012 年 9 月 30 日，余江县自来水公司拟出资资产——供水管网的市场价值为 2,233.19 万元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属瑕疵事项

1、我们对委估资产的法律权属进行了必要的关注。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是委托方及产权持有者的责任，我们的责任是对委托

方及产权持有者提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证依据。若委托方及产权持有者不拥有前述评估对象的所有权或使用权，或对前述评估对象的所有权或使用权存在部分限制，则前述评估对象的评估结果和整体评估结果会受到影响。

2、余江县自来水公司对委估供水管网的产权作出如下承诺：纳入本次评估范围的供水管网均系余江县自来水公司投资建设，产权明晰，无任何争议，可视为全产权资产进行评估，对于上述管网建设存在的欠付工程款全部由余江县自来水公司承担。

### **(二) 其他需要说明的事项**

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有者提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本评估过程中，评估人员在对供水管网进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和委托方及产权持有者提供的管网分布图及向有关人员的询问情况等判断供水管网的状况。

3、本次评估范围及采用的由委托方及产权持有者提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及产权持有者提供，委托方及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，我们不承担任何责任。
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，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方另有约定的除外。
- 4、本评估报告须经国有资产管理部门核准或备案后方可生效。
- 5、本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2012 年 9 月 30 日起至 2013 年 9 月 29 日内有效。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 3 月 15 日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

法定代表人：

注册资产评估师：

中国·北京

注册资产评估师：

二〇一三年三月十五日