

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的
苏州高新区给水管网单项资产评估项目

资产评估报告

天地恒安[2019]资评字第 2063 号



资产评估报告编码：3232180060201900107

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年八月二十二日

目 录

第一部分（声明、摘要、正文及附件、评估明细表）

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	18
资产评估报告附件.....	19
第二部分 评估说明	

声 明

1.本资产评估报告是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的。

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。

3.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。

4.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评估对象可实现价格的保证。

5.评估对象及其所涉及资产清单由委托人、产权持有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。

6.委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

7.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及其所涉及资产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。

8.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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托

人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

9.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。

10.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。

苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的 苏州高新区给水管网单项资产评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2019]资评字第 2063 号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州苏高新集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的苏州高新区给水管网单项资产在评估基准日2019年5月31日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据苏高新集团纪要〔2019〕15号，苏州苏高新集团有限公司拟对外投资，为此需对苏州高新区给水管网单项资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

本项目的评估对象为单项资产价值。

三、评估范围

具体评估范围是苏州苏高新集团有限公司申报的苏州高新区给水管网。

四、价值类型

市场价值类型。

五、评估基准日

2019年5月31日。

六、评估方法

本次资产评估采用重置成本法。

七、评估结论及其使用有效期

经评估，在评估基准日2019年5月31日，委托人委估的资产价值为**65,251.03**万元（大写人民币：陆亿伍仟贰佰伍拾壹万零叁佰圆整），委估资产账面原值79,201.99万元，账面净值62,601.25万元，增值**2,649.78**万元，增值率4.23%。（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年5月31日起至2020年5月30日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

由于委估对象为给水管网，均埋于地下1~3米处，且管网均处于正常使用中，受客观条件限制，委估资产数量以委托方申报并经评估人员清查核实后的数量为准，委估资产根据其建成日期推断其在评估基准日的物理状态。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应完整阅读资产评估报告正文。

苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的 苏州高新区给水管网单项资产评估项目 资产评估报告

天地恒安[2019]资评字第2063号

苏州苏高新集团有限公司：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州苏高新集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的苏州高新区给水管网单项资产在评估基准日 2019 年 5 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人与产权持有人均为苏州苏高新集团有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人与产权持有人概况

1. 委托人及产权持有人

委托人及产权持有人均为苏州苏高新集团有限公司。

名称：苏州苏高新集团有限公司（简称“苏高新集团”）

统一社会信用代码：91320505251615712K

类型：有限责任公司(国有独资)

住所：苏州高新区狮山桥西堍

法定代表人：贺宇晨

注册资本：779751.571612 万元整

成立日期：1988 年 02 月 08 日

营业期限：1988 年 02 月 08 日至****

经营范围：基础设施及配套设施的开发、建设；公共服务设施建设；写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁；厂房和设备租赁业务；为住宅区提供配套服务；工程

管理；项目管理；采购供应开发项目和配套设施所需的基建材料和相关的生产资料；商务信息咨询服务；资产管理，项目投资，实业投资；旅游服务、项目投资开发；高新技术研发设计；提供担保业务（融资性担保业务除外），高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据苏高新集团纪要〔2019〕15号，苏州苏高新集团有限公司拟对外投资，为此需对苏州高新区给水管网单项资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）评估对象

本项目的评估对象为单项资产价值。

（二）评估范围

具体评估范围是苏州苏高新集团有限公司申报的苏州高新区给水管网。

1.委估资产情况

申报的给水管网主要分布于苏州市高新区辖区内各主干道、次干道，具体为华金路、世纪大道、文昌路、浒东路、青花路、太湖大道二期和竹园路等两百多项自来水管工程，大部分管道材质为球墨铸铁，埋深1~3米，主管管径范围DN100~DN1400，长度范围300m~5000m。现场勘察时，委估资产均处于正常使用状态。受客观条件限制，评估人员无法逐一实地勘察，评估时以委托方申报并经评估人员清查核实后的明细为准。

2.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值
本项目未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2019 年 5 月 31 日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结论没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则与委托人协商确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

苏高新集团纪要〔2019〕15 号。

（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.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3.《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 4.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 5.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
- 6.《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企业[2001]802 号）；

- 7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2003 年）；
- 8.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令，2005 年）；
- 9.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274 号）；
- 10.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）；
- 11.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权〔2013〕64 号）；
- 12.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令，2016 年）；
- 13.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017 年）；
- 14.其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- 8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 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）。

（四）权属依据

- 1.委托人及产权持有人承诺函；
- 2.产权持有人提供的建筑施工许可证、竣工报告等工程资料；
- 3.资产评估申报明细表。

（五）取价依据

- 1.产权持有人提供的施工合同、结算审核报告等；
- 2.《机电产品报价手册》（2018 年版）；
- 3.《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）；
- 4.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5.材料、配件生产厂家网上及电话询价；
- 6.本所积累的有关价格信息及其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估方法包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。

资产评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的成本法，指按照被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗值来确定被评估资产价值的一种方法。

（二）评估方法的选择

本次委估资产主要为供水管网，根据本次评估的特定目的和资产现状特点，考虑到市场上无法取得与评估对象相同或相似的交易案例，故不能采用市场法进行评估；同时评估对象为单项资产，无法独立获得收益，不能单独测算其客观收益，故亦不能采用收益法进行评估。

根据评估对象的特点、评估目的、价值类型和资料收集情况等相关条件，本次评估选用的评估方法为成本法。

（三）成本法具体评估方法介绍

成本法评估计算公式如下：

计算公式为：评估净值 = 重置成本×成新率。

1.重置成本

重置成本包括建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。建安综合造价根据工程量、预算定额进行确定；前期及其他费用根据国家 and 地区现行规费标准计取；资金成本

为正常建设施工期内占用资金的筹资成本。计算公式为：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

(1) 建安综合造价

给水管网的建安综合造价可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单位造价指标估算法等方法中的一种或同时运用几种方法综合确定。本次评估，通过向相关管理人员了解委估管网的实物状况和调查工程竣工图纸、工程结算资料的齐全情况，采取不同方法分别确定。即根据各项委估资产的实物情况，分别采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单位造价指标估算法等方法确定其建安综合造价。

重编预算法是以待估构筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘查结果，重新编制工程量清单，按所在地现行建筑工程预算定额和取费标准计算评估基准日的建安综合造价。

决算调整法是以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物的建安综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定建安综合造价。

类比系数调整法是通过典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与待估建筑物进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安综合造价后求取此类建筑物的建安综合造价。

单位造价指标估算法是结合以往类似工程经验，按单位造价指标求取此类构筑物的建安综合造价。

本次评估，纳入评估范围内的管网工程规模大、类型杂、项数多，因此，在计算建安综合造价时将工程分为两大类，即：A类为大型、价值高的工程；B类为价值量较小的工程。

对于大型、价值高的管网工程采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估管网决算中的工程量为基础，对已决算管网的建安综合造价进行调整。对于缺乏工程图纸或预决算资料的工程，依据实物现状，对其工程按现行定额进行估算，同时向有关部门、有关人员收集同类型的建安综合造价进行综合分析，最终确定建安综合造价。

对于价值量小的管网工程运用类比系数调整法对该类建筑物进行分析，找出其与大型管网工程的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的建安综合造价。

（2）前期及其他费用

前期及其它费用包括地方政府规定收取的建设项目政策性收费及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的前期及其他费用两个部分。政府政策性收费指地方政府作为社会基本建设管理者而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或建筑面积向建设单位收取。建设单位前期及其他费用指建设单位应当支出的工程费用以外的成本费用。委估资产为给水管网，施工流程之于房屋建筑物较为简单，前期费用占重置成本比例较少，故不单独考虑前期费用，因给水管网的特殊性，其他费用等已体现在决算报告中，在建安综合造价中一并考虑。

（3）资金成本

资金成本根据资产合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以含税建安综合造价与含税前期及其他费用之和为基数确定，并假定资金在建设期均匀投入，合理建设工期参照《全国统一建筑安装工程工期定额》执行。

资金成本 = (含税建安综合造价 + 含税前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

根据实际情况，大部分给水管网建设工期在一年之内，故也不考虑资金成本。

2.成新率

委估资产均为给水管网工程，均为地下工程，资产评估专业人员受客观条件限制，无法进行现场勘查，故根据管网建成时间采用年限法确定成新率，计算公式为：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

或成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

3.评估值

评估值 = 重置成本 × 成新率

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 本公司收到委托要约后，安排评估人员了解委估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，明确评估对象和范围；

2. 根据本公司人员结构和业务能力，接受委托要求，并根据本次评估的特定目的，与委托人签订资产评估委托合同；

3. 评估人员根据本项目的具体情况，拟定评估方案，选择评估方法，配备专业评估人员，计划时间进度；同时，根据评估工作需要，提请委托人安排资产清查核实、填写各类资产清查评估明细表、准备评估所需的技术资料等评估前的各项准备工作。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

依据委托人提供的委估资产清单，全面清查各项实物资产，具体包括：评估人员在有关人员配合下，现场逐项进行勘察、测量，并查阅相关的技术资料、文件。

（三）评定估算阶段

1. 收集与资产相关的各种价格信息资料；

2. 根据评估目的及所收集的资料的情况，结合资产清查核实的结果，区别不同的评估对象，确定适当的评估方法进行评定估算；

3. 计算所评资产的评估值。

（四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告；

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通；

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告；

4. 按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易

条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1. 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；

2. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

3. 本次评估假设产权持有人提供的与本次评估相关的权属证明和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人产权持有人确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

4. 本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的单项资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 评估结论

经评估，在评估基准日2019年5月31日，委托人委估的资产价值为**65,251.03**万元（大写人民币：陆亿伍仟贰佰伍拾壹万零叁佰圆整），委估资产账面原值79,201.99万元，账面净值62,601.25万元，增值**2,649.78**万元，增值率4.23%。（取整至百位，评估结论详细

情况见评估明细表)

评估汇总表

产权持有者:苏州苏高新集团有限公司

金额单位:人民币元

序号	项目	账面原值	账面净值	评估价值	增值率	备注
1	供水管网评估明细表	792,019,879.00	626,012,528.96	652,510,296.00	4.23%	
	合计	792,019,879.00	626,012,528.96	652,510,296.00	4.23%	取整至百位: ¥65,251.03 万元

2.评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日2019年5月31日起至2020年5月30日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由苏州苏高新集团有限公司提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础,苏州苏高新集团有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对苏州苏高新集团有限公司单项资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料,而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下,资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1.引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2.权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至资产评估报告出具日,苏州苏高新集团有限公司提供申报资产建筑施工许可证、经审计的竣工结算资料及设计图纸等。评估人员对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注,但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证,且对形成委估资产可能存在的债务未予涉及。

3.评估程序受到限制的情形

由于委估对象为给水管网,均埋于地下1~3米处,且管网均处于正常使用中,受客观条件限制,委估资产数量以委托方申报并经评估人员清查核实后的数量为准,委估资产

根据其建成日期推断其在评估基准日的物理状态。

截至资产评估报告出具日，除以上事项外无其他评估程序受限制情形。

4.其他主要评估资料不完整的情形

截至资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5.评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有人提供资料，尚未发现产权持有人评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6.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

根据产权持有人提供资料，尚未发现产权持有人存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及产权持有人委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有资产及或有负债。

7.评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他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期后事项。

8.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

本次评估未发现对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9.其他事项

本次评估的资产，我们对其进行了现场勘查，但勘查仅局限于对评估对象可见部位的观察和感知，结合评估人员的专业经验来判断评估对象的状况和成新因素。

同时，也需向委托方及报告使用人申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员。因此，除非有迹象及证据支持，我们无法对委估评估对象是否出现内部材料低劣化，强度降低等损害提出意见。

本评估报告中的价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的潜在内部材料损害存在的假设前提下做出的，如果委托方希望获知有关这一方面的进一步信息，应当另行委

聘这一领域的专家单独评估。

十二、评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2.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。

3.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国家法律、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。

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.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 22 日。

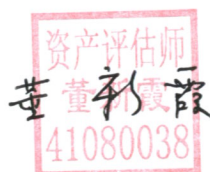
资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

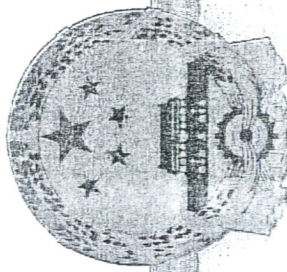


资产评估师：



资产评估师：





统一社会信用代码
91320505251615712K

营业执照

编号 320512000201903150141

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 苏州苏高新集团有限公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 贺宇晨

经营范围

基础设施及配套设施的开发、建设；公共设施建设；写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁；厂房和设备租赁；为住宅区提供配套服务；工程管理；项目管理；采购供应；开发项目和配套设施所需的基建材料和相关生产资料；商务信息咨询；资产管理；项目投资；实业投资；旅游服务；担保业务；高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。（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）

注册资本 779751.571612万元整

成立日期 1988年02月08日

营业期限 1988年02月08日至****

住所 苏州高新区狮山桥西境



登记机关

2019年03月15日

资产评估委托人及产权持有人承诺函

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司：

因对外投资事宜，苏州苏高新集团有限公司委托贵所对该经济行为所涉及的苏州苏高新集团有限公司申报的苏州高新区给水管网（具体以申报清单为准）的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、本次评估范围以产权持有人申报的资产评估明细表为准，产权持有人保证纳入评估范围的资产真实、完整，对未申报或声明的或有事项由产权持有人完全负责；
- 3、产权持有人保证纳入评估范围的资产权属明确，不存在产权纠纷，不存在未披露的抵押、担保、或有负债及其他应说明的有关事项，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 5、没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；
- 6、不干预评估工作。

委托人及产权持有人：苏州苏高新集团有限公司

法定代表人（或授权人）：



2019年8月22日

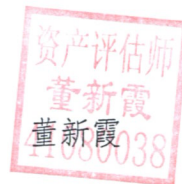
资产评估师承诺函

苏州苏高新集团有限公司：

受贵方委托，我们对贵方拟对外投资事宜，委托我司对该经济行为涉及的苏州高新区给水管网（具体以申报清单为准）在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师

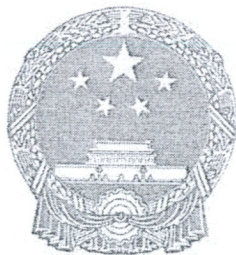


资产评估师



2019 年 8 月 22 日

编号 320512000201805240172



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913205057682718365 (1/1)

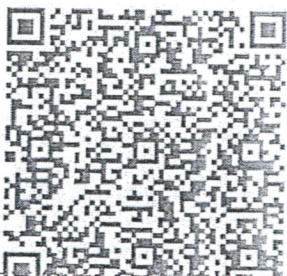
名称 江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 苏州高新区珠江路117号5幢201室
法定代表人 季建国

注册资本 1000万元整

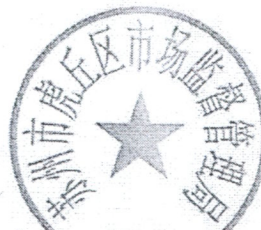
成立日期 2004年11月16日

营业期限 2004年11月16日至*****

经营范围 房地产评估、土地评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；价格评估、房地产租赁价格评估；测绘服务、土地登记代办手续服务、中介服务、房地产信息咨询、企业管理及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询、工程造价审计咨询。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 05月 24日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕336号

备案公告

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为季建国。

三、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州恒安信资产评估事务所的债权债务、档案保管、资产评估业务、执业责任等。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资

产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年8月20日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：董新霞

性别：女

登记编号：41080038



单位名称：江苏天地恒安房地产土

地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2008-02-25

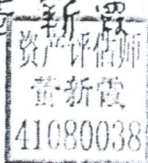
年检信息：通过（2019-05-05）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：董新霞

本人印鉴：



打印日期：2019-06-12

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘佳

性别：男

登记编号：32030117

单位名称：江苏天地恒安房地产

地资产评估有限公司



仅供报告附件使用



初次执业登记日期：2003-06-19

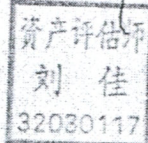
年检信息：通过（2019-05-05）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>