

本报告依据中国资产评估准则编制

中山公用水务投资有限公司拟收购 涉及中山市大涌镇人民政府一批 管网设施资产价值评估报告

广东正恒资评字[2023]第 0902 号

(共 1 册, 第 1 册)

广东正恒资产土地房地产评估有限公司

二〇二三年九月二十六日



目 录

声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	7
一、委托人、资产占有方及以外的报告使用者	7
二、评估目的	8
三、资产评估范围和对象	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告的使用限制	17
十三、资产评估报告日	17
十四、评估机构	17
十五、评估人员	18
附件	19

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，评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 本评估报告仅供委托人和法律、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本资产评估报告的使用人。

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

5. 资产评估机构及评估专业人员遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并确信评估结论是合理的。

6. 评估报告中的分析、判断和结论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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其评估结论的影响。我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”、“使用范围与有效期”。

7. 评估对象涉及的资产清单由委托方、资产占有方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，委托方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. 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

9. 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

提请委托方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。

10. 资产评估专业人员已对评估对象进行了实地查看并进行记录，但仅限于评估对象的外观与目前维护管理状况，评估值是在假设资产处于通常使用条件下，并结合委托方及相关当事人提供的大修、维护等资料的基础上做出的。资产评估专业人员不承担对评估对象内在的质量和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。

11. 对于评估中可能存在的影响评估结果的瑕疵事项，委托方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。

12. 本报告除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本声明系广东正恒资评字[2023]第 0902 号评估报告书不可分割的部分。

中山公用水务投资有限公司拟收购 涉及中山市大涌镇人民政府一批 管网设施资产价值评估 资产评估报告摘要

广东正恒资评字[2023]第 0902 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、委托方与资产占有方：

委托方①：中山市大涌镇人民政府

委托方②：中山公用水务投资有限公司

委托方③：中山市大涌自来水有限公司

资产占有方：中山市大涌镇人民政府

二、评估目的：

中山公用水务投资有限公司拟收购涉及中山市大涌镇人民政府一批管网设施资产的市场价值，特委托广东正恒资产土地房地产评估有限公司对评估对象在评估基准日的市场价值进行评估，为委托方拟收购涉及中山市大涌镇人民政府一批管网设施资产提供市场价值参考意见。

三、资产评估范围和对象：

资产评估范围和对象为中山市大涌镇人民政府投资的管网资产设施及经中山市大涌镇人民政府确权后的管网资产设施，详见《资产清查明细表》。

四、价值类型及其定义：

根据资产评估目的及评估对象的特点等相关条件，本次选择的评估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，资产评估对象在评估基准日进行正常交易的价值估计数额。

五、评估基准日：

本次资产评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。

六、评估方法：

评估人员根据本次评估的对象、目的和现场察看的情况，以及已搜集的数据和资料，进行综合分析，确定采用成本法进行评估。

七、评估结论：

中山公用水务投资有限公司拟收购涉及中山市大涌镇人民政府一批管网设施资产于评估基准日 2023 年 6 月 30 日的评估价值为：

项目	评估价值（元）	备注
中山市大涌镇人民政府投资的 管网设施资产	1,700,417.00	详见《大涌镇政府投资资产评估 估明细表》
中山市大涌镇人民政府确权后 的管网设施资产	2,518,775.00	详见《大涌镇政府确权资产评估 估明细表》
合计	4,219,192.00	

八、报告有效期：

经核准的资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年，即 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

中山公用水务投资有限公司拟收购 涉及中山市大涌镇人民政府一批 管网设施资产价值评估 资产评估报告正文

广东正恒资评字[2023]第 0902 号

中山公用水务投资有限公司：

广东正恒资产土地房地产评估有限公司接受贵单位委托，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，对拟收购涉及中山市大涌镇人民政府一批管网设施资产的市场价值进行评估。本公司资产评估人员按照必要的资产评估程序对委托资产评估涉及的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对资产评估对象在资产评估基准日 2023 年 6 月 30 日特定目的下的价值进行了分析、估算并发表专业意见，现将资产评估情况及资产评估测算结果报告如下：

一、委托人、资产占有方及以外的报告使用者

1. 委托方

委托方①：中山市大涌镇人民政府

委托方②：中山公用水务投资有限公司

英文名: Zhongshan Public Water Investment Co., Ltd

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地：中山市东区竹苑路银竹街 23 号

统一社会信用代码：91442000198075234C

法定代表人：姚新益

登记机关：中山市市场监督管理局

营业期限：1987-03-01 至 2038-03-31

注册及实缴资本：人民币 58,871.73 万元

经营状态：在营（开业）企业

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）

委托方③：中山市大涌自来水有限公司

2.资产占有方：中山市大涌镇人民政府

3. 委托方以外的报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括国有资产管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

中山公用水务投资有限公司拟收购涉及中山市大涌镇人民政府一批管网设施资产的市场价值，特委托广东正恒资产土地房地产评估有限公司对评估对象在评估基准日的市场价值进行评估，为委托方拟收购涉及中山市大涌镇人民政府一批管网设施资产提供市场价值参考意见。

三、资产评估范围和对象

资产评估范围和对象为中山市大涌镇人民政府投资的管网资产设施及经中山市大涌镇人民政府确权后的管网资产设施，资产评估明细如下：

(1) 中山市大涌镇人民政府投资的权属清晰的管网设施资产：

序号	名称	长度（米）	材质	规格型号	建成年月
1	兴涌东路（住建）	552	球墨	DN400	2016
		293	球墨	DN200	2016
		274	球墨	DN150	2016
		74	钢管	DN200	2016
		125	钢管	DN200	2016
		36	钢管	DN150	2016
		415	球墨	DN200	2020
2	涌沙路与凤凰路（住建）	782	球墨	DN200	2016
3	德仁街（大自然背后）（住建）	228	球墨	DN150	2016
4	中新路（住建）	2286	球墨	DN200	2016

(2) 中山市大涌镇人民政府确权后的管网设施资产:

序号	名称	长度(米)	材质	规格型号	建成年月
1	中新路	323	球墨	DN150	2015
		462	球墨	DN150	2002
2	华星南路(加勒比服装有限公司支管)	278	球墨	DN150	2016
3	大港桥街(卓旗山庄)	645	球墨	DN150	2013
4	白蕉东路(涌横路变电站)	825	球墨	DN150	2012
5	涌横路支管(兆丰家具厂)	512	球墨	DN150	2015
6	兴华路支管	314	球墨	DN150	2015
		273	球墨	DN100	2006
		407	球墨	DN150	2007
7	兴德路(兴华路垃圾场)	176	球墨	DN100	2015
8	葵兴街	381	球墨	DN150	2015
9	葵明路	427	球墨	DN150	2015
		30	钢管	DN100	2011
10	葵月街	583	球墨	DN150	2015
		26	钢管	DN100	2011
11	葵日街	624	球墨	DN150	2015
		40	钢管	DN100	2011
12	尚仁路	185	球墨	DN200	2010
13	旗洋路(华泰路末端东侧)	365	球墨	DN150	2003
14	华泰路支管(华泰厂对面至旗峰路)	384	球墨	DN150	2019
15	南兴北路	528	球墨	DN200	2008
		60	钢管	DN200	2008
16	岐涌路	702	铸铁	DN200	2005
		43	钢管	DN150	2015
		62	钢管	DN100	2015
17	南兴商业街南路	83	球墨	DN100	2008
18	兆洋路	398	球墨	DN200	2017
		823	球墨	DN150	2002
		60	钢管	DN150	2002
19	学府道(岚山翠苑)	816	球墨	DN150	2019
20	中新路(裕达广场片区)(至盈辉雅苑)	385	球墨	DN200	2010
21	祈安路(过路)	38	钢管	DN200	2002
		20	钢管	DN150	2002
22	旗山路(过路及拐弯)	73	钢管	DN150	2000
		161	钢管	DN200	2000
23	旗峰路与华泰路(拐弯及过路)	286	钢管	DN200	2008
24	南兴东路	1135	球墨	DN150	2015

		214	钢管	DN150	2008
25	清平街（过路及拐弯）（顶管到鲤鱼坪）	104	钢管	DN100	2011
26	中新路（裕达广场片区过路）（至盈辉雅苑）	46	钢管	DN200	2010
		59	钢管	DN150	2007
27	环镇路南段	68	钢管	DN150	2006
28	凤阳街（过路）	42	钢管	DN200	2001
29	涌芙路	268	PE 热熔	DN200	2021

经评估人员对评估对象的现场勘察及委托方提供信息，以上供水工程的供水管网设施于 2001 年至 2021 年期间安装并投入使用，使用年限最长约 20 年，最短约 2 年。由于评估对象属于地下铺设的隐蔽工程，不能采用现场调查方式直接核实。鉴于评估对象已验收通过并投入使用，故本次以使用年限推测其总体保养维护状况一般，综合成新率一般，均能维持日常使用。具体数量、规格等以委托方提供的《资产清查明细表》为依据。

四、价值类型及其定义

根据资产评估目的及评估对象的特点等相关条件，本次选择的评估价格类型为市场价格。

市场价格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格估计数额。

五、评估基准日

本次资产评估基准日经双方协商确定为 2023 年 6 月 30 日。

选定该基准日主要是考虑该基准日与委托日一致，有利于委托方价格评估目的实现。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、中山公用水务投资有限公司与广东正恒资产土地房地产评估有限公司签订的《资产评估业务合同》；
- 2、《委托方承诺函》和《资产清查明细表》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号，自 1991 年 11 月 16 日起施行）；

4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；

5、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；

6、国务院国有资产监督管理委员会关于《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，2006 年 12 月 12 日）；

7、其他相关法律法规依据。

（三）准则依据

1、财资[2017]43 号《资产评估基本准则》；

2、中评协[2017]30 号《资产评估执业道德准则——基本准则》；

3、中评协[2018]35 号《资产评估执业准则——资产评估报告》；

4、中评协[2018]36 号《资产评估执业准则——资产评估程序》；

5、中评协[2017]33 号《资产评估准则——资产评估委托合同》；

6、中评协[2017]46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；

7、中评协[2017]48 号《资产评估对象法律权属指导意见》；

8、中评协[2017]47 号《资产评估价值类型指导意见》；

9、中评协[2018]37 号《资产评估执业准则——资产评估档案》；

10、中评协[2017]39 号《资产评估准则——机器设备》。

（四）权属依据

1、委托方提供的《资产清查明细表》；

2、《委托方承诺函》；

3、《资产评估业务合同》。

（五）取价依据

1、委托方提供的盖章确认的《资产清查明细表》；

- 2、现场勘察及市场调查资料；
- 3、评估机构收集的信息资料及询价资料。

七、评估方法

（一）评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估方法的选择,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（1）成本法,是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如,复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也称资产基础法)等。

其适用条件要求是:

1. 评估对象处于持续使用状态或被假定处于继续使用状态。持续使用假设又被分为现状续用、转用续用和移地续用假设;
2. 评估对象能够通过重置途径获得;
3. 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（2）市场法也称比较法、市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法包括多种具体方法。例如,企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法,单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

其适用条件要求是:

1. 评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
2. 有关交易的必要信息可以获得。

（3）收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如,企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等;无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

其适用条件要求是:

1. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
2. 预期收益所对应的风险能够度量；
3. 收益期限能够确定或者合理预期。

(二) 评估方法适用性分析

1. 对于市场法的适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估对象为已使用一定年限的供水管网设备设施，公开市场上难以获得类似资产的二手交易案例，故不适宜选取市场法进行评估。

2. 对于收益法的适用性分析

收益法一般应用于具有独立、连续性收益的单项资产的价值评估，而具有独立、连续性收益的单项资产主要是房地产和无形资产。由于本次评估资产为 PE 管及管件等一般管网设备设施，其不具有独立、连续性的收益，市面上基本无同类型资产的租赁实例，故不适用收益法评估。

3. 对于成本法的适用性分析

评估对象为常见类型供水管网设备设施，成本重置没有法律和技术障碍，评估对象均处于在用状态，综合成新率较易量化，故适宜选取成本法进行评估。

(三) 评估方法选择及应用公式

经过评估人员进行综合分析后，最终确定采用成本法对评估对象进行评估。

选用基本计算公式为：评估对象价值=重置成本×成新率

八、评估程序实施过程和情况

A. 本次评估分六个阶段进行：

(一) 接受委托：

1. 接受委托了解委托单位及被评估单位的基本情况，明确评估目的，确定评估范围和对象及评估基准日；
2. 与委托方签署资产评估协议书；
3. 收集相关评估资料，拟订评估工作计划。

(二) 现场调查

1. 本公司接受委托后，根据本次项目的具体情况，组织了资产评估工作组；
2. 按照资产评估的资产清查要求、指导企业做好评估清查的组织工作和资料收集、核实资产、验证资料、填报资产清查评估明细表的工作，并提供《资产清查明细表》；
3. 在企业资产清查的基础上，根据企业填报的委评资产清查评估明细表及提供的有关资料，进行现场勘查、核查工作；

①对资产占有方提供的财务资料、权属资料及有关文件、资料进行了检查及补充搜集；

②按照约定事项，委托方及资产占有方有关人员一起到现场对实物资产进行了勘察、拍照记录，对实物资产的现状及其使用情况、维护情况作出评估的现场记录。

（三）选择评估方法、收集市场信息

评估人员考虑各相关因素，选择与委估资产相适应的评估方法，然后在现场勘查、鉴定的基础上，根据评估方法适用性分析选择成本进行评估，制定评估技术路线，收集补充相关市场资料。

（四）评定估算

根据资产基础法中企业价值评估的模型，对委估资产进行评定估算，选取合适的重置全价、成新率等参数，对各类资产进行分析判断和计算，采用逐级汇总，得出初步评估结论。

（五）评估汇总

对初步评估结果进行分析、检查其合理性、准确性、工作底稿的完整性，并听取委托方的意见，最终形成评估结论，最后由评估人员撰写各分项评估说明和资产评估报告书，经评估机构内部三级审核后出具正式资产评估报告书。

（六）提交资产评估报告书

评估机构将出具的正式资产评估报告书提交委托方。

B. 评估方法运用实施过程

1、成本法的运用和逻辑推理计算过程

（1）技术思路：

①确定重置全价；

②成新率采用使用年限法或观测成新率确定；

③综合分析确定评估结果。

(2) 估值模型

根据以上技术思路确定本次估值模型如下：

评估价值=重置成本×成新率

2、重要参数的获取来源和形成过程

本次采用成本法涉及的重要参数主要为重置成本、成新率的确定。

2.1 重置成本的确定

评估对象为供水管网设备设施，于 2001 年至 2021 年投入使用。根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《广东省市政工程综合定额 2018》及其他可以参考的计算标准方法计算重置成本。

2.2 成新率的确定

对于安装时间确定的评估对象，采用平均年限法确定成新率。计算公式为：理论成新率=剩余经济年限/（已使用年限+剩余经济年限）×功能性贬值率。剩余经济年限按同类型设备设施一般可使用年限扣除已使用年限得出。

九、评估假设

- 1、交易假设：是假定所有委托评估资产是可以在市场上进行交易的商品。
- 2、公开市场假设：假设本次评估对象拟进入的市场为充分发达与完善的市场。
- 3、真实性假设：假设委托方提供的相关资料真实、准确无误，不存在任何错误和产权纠纷。
- 4、在用续用假设：假设委托资产评估资产是在现有用途不变且不改变或降低使用功能为前提。
- 5、产权无瑕疵假设：假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权、抵押权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。
- 6、政策稳定假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现大的波动；所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

提请报告使用者注意以上结论成立的条件。

十、评估结论

中山公用水务投资有限公司拟收购涉及中山市大涌镇人民政府一批管网设施资产于评估基准日 2023 年 6 月 30 日的评估价值为：

项目	评估价值（元）	备注
中山市大涌镇人民政府投资的 管网设施资产	1,700,417.00	详见《大涌镇政府投资资产评估 估明细表》
中山市大涌镇人民政府确权后 的管网设施资产	2,518,775.00	详见《大涌镇政府确权资产评 估明细表》
合计	4,219,192.00	

十一、特别事项说明

1、本评估公司及参加本次资产评估的工作人员与委托方及资产占有方之间无任何利害关系，不受其利益的影响。

2、本评估报告中与被评估资产有关的资料由委托方提供，委托方对提供资料的真实性、完整性、合法性负责并承担相关的法律责任。

3、上述评估结果中的评估价值，是建立在委托方提供的资产权属依据及其他有关资料客观、真实、准确、完整的基础上，评估师进行分析、测算，用于特定评估目的的专业意见。如上述资料中存在重大虚假或隐瞒事实真相行为或评估目的发生变化本评估结果无效，我公司对由此引起的相关后果不承担责任。

4、在评估报告评估基准日后报告有效期内，若出现影响委托评估资产价值的重大期后事项包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、资产市场价值的巨大波动等将影响评估结论。

5、从评估基准日至评估报告报出日，未发现有可能影响评估值的其他重大期后事项。

6、在评估基准日至本评估结果有效期内，如发生评估基准日期后重大事项，不能直接使用本评估结论。

7、在本次评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产

生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

8、本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平、能力以及对委托评估资产认识深度的影响。

十二、评估报告的使用限制

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

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；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；

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评估结论，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象进行估算并发表专业意见，未考虑特殊交易方式可能追加或减少付出价格等对评估价值的影响，并不承担相关当事人决策的责任，资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证；

5、本资产评估报告自报告基准日起有效期为一年，即在 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日内有效，如本次委托方的评估目的未能在有效期内实现，依理是需要重新进行资产评估；

6、如对本报告书有任何异议，在本报告书送达之日起 15 日内提出。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 9 月 26 日。

十四、评估机构

机构名称：广东正恒资产土地房地产评估有限公司

机构备案号：粤财评备[2021]11 号

法人代表签字：



十五、评估人员

资格证号

签字

注册资产评估师



李文亮

注册资产评估师



杨浩

附件

- 1、大涌镇政府投资资产评估明细表、大涌镇政府确权资产评估明细表；
- 2、委托方《营业执照》复印件；
- 3、资产占有方《营业执照》复印件；
- 4、委托方提供的《资产清查明细表》；
- 5、委托方承诺函；
- 6、签名资产评估师承诺函；
- 7、评估机构营业执照复印件；
- 8、评估机构资质证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件。

大涌镇政府投资资产评估明细表

评估基准日:2023 年 6 月 30 日

资产占有方: 中山市大涌镇人民政府

广东正恒资评字[2023]第 0902 号

金额单位: 人民币元

序号	名称	长度(米)	材质	规格型号	安装时间(年)	评估总值(元)	备注
1	兴涌东路(住建)	552	球墨	DN400	2016	706,329.00	
		293	球墨	DN200	2016		
		274	球墨	DN150	2016		
		74	钢管	DN200	2016		
		125	钢管	DN200	2016		
		36	钢管	DN150	2016		
2	涌沙路与凤凰路(住建)	415	球墨	DN200	2020	240,074.00	
		782	球墨	DN200	2016		
3	德仁街(大自然背后)(住建)	228	球墨	DN150	2016	52,212.00	
4	中新路(住建)	2286	球墨	DN200	2016	701,802.00	
合 计						1,700,417.00	



广东正恒资产评估有限公司

大涌镇政府确权资产评估明细表

评估基准日: 2023 年 6 月 30 日

资产占有方: 中山市大涌镇人民政府

广东正恒资评字[2023]第 0902 号

金额单位: 人民币元

序号	名称	长度(米)	材质	规格型号	安装时间(年)	评估总值(元)	备注
1	中新路	323	球墨	DN150	2015	93,330.00	
		462	球墨	DN150	2002		
2	华星南路(加勒比服装有限公司支管)	278	球墨	DN150	2016	63,662.00	
3	大港桥街(卓旗山庄)	645	球墨	DN150	2013	122,550.00	
4	白蕉东路(涌横路变电站)	825	球墨	DN150	2012	146,850.00	
5	涌横路支管(兆丰家具厂)	512	球墨	DN150	2015	110,592.00	
6	兴华路支管	314	球墨	DN150	2015	132,240.00	
		273	球墨	DN100	2006		
		407	球墨	DN150	2007		
7	兴德路(兴华路垃圾场)	176	球墨	DN100	2015	24,640.00	
8	蔡兴街	381	球墨	DN150	2015	82,296.00	
9	蔡明路	427	球墨	DN150	2015	96,402.00	
		30	钢管	DN100	2011		
10	蔡月街	583	球墨	DN150	2015	129,542.00	
		26	钢管	DN100	2011		
11	蔡日街	624	球墨	DN150	2015	140,344.00	
		40	钢管	DN100	2011		

大涌镇政府确权资产评估明细表

评估基准日:2023 年 6 月 30 日

资产占有方: 中山市大涌镇人民政府

广东正恒资评字[2023]第 0902 号

金额单位: 人民币元

序号	名称	长度(米)	材质	规格型号	安装时间(年)	评估总值(元)	备注
12	尚仁路	185	球墨	DN200	2010	37,740.00	
13	旗洋路(华泰路末端东侧)	365	球墨	DN150	2003	22,995.00	
14	华泰路支管(华泰厂对面至旗峰路)	384	球墨	DN150	2019	102,528.00	
15	南兴北路	528	球墨	DN200	2008	104,460.00	
		60	钢管	DN200	2008		
16	歧涌路	702	铸铁	DN200	2005	102,478.00	
		43	钢管	DN150	2015		
		62	钢管	DN100	2015		
17	南兴商业街南路	83	球墨	DN100	2008	6,806.00	
18	兆洋路	398	球墨	DN200	2017	174,825.00	
		823	球墨	DN150	2002		
		60	钢管	DN150	2002		
19	学府道(岚山翠苑)	816	球墨	DN150	2019	217,872.00	
20	中新路(裕达广场片区)(至盈辉雅苑)	385	球墨	DN200	2010	78,540.00	
21	祈安路(过路)	38	钢管	DN200	2002	5,024.00	
		20	钢管	DN150	2002		
22	旗山路(过路及拐弯)	73	钢管	DN150	2000	10,225.00	
		161	钢管	DN200	2000		

大涌镇政府确权资产评估明细表

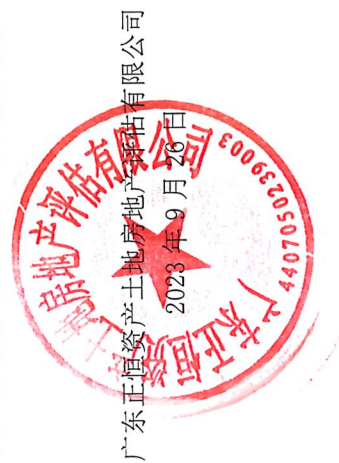
评估基准日：2023 年 6 月 30 日

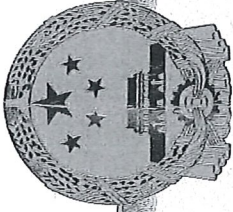
资产占有方：中山市大涌镇人民政府

广东正恒资评字[2023]第 0902 号

金额单位：人民币元

序号	名称	长度 (米)	材质	规格型号	安装时间 (年)	评估总值 (元)	备注
23	旗峰路与华泰路(拐弯及过路)	286	钢管	DN200	2008	70,070.00	
24	南兴东路	1135	球墨	DN150	2015	279,828.00	
		214	钢管	DN150	2008		
25	清平街(过路及拐弯)(顶管到鲤鱼坪)	104	钢管	DN100	2011	14,456.00	
26	中新路(裕达广场片区过路)(至盈辉雅苑)	46	钢管	DN200	2010	22,138.00	
		59	钢管	DN150	2007		
27	环镇路南段	68	钢管	DN150	2006	8,840.00	
28	凤阳街(过路)	42	钢管	DN200	2001	3,066.00	
29	涌芙路	268	PE 热熔	DN200	2021	114,436.00	
合 计						2,518,775.00	





营业执照

统一社会信用代码
91440705791196774J



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	广东正恒资产土地房地产评估有限公司	注册资本	人民币壹仟万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2006年07月25日
法定代表人	何丽萍	营业期限	长期
经营范围	资产、土地、房地产评估及咨询服务。(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。)		
住所	江门市新会区会城启超大道56号258号		



登记机关
2021年 月 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
年报时间: 每年1月1日至6月30日。

国家市场监督管理总局监制

广东省财政厅

粤财评备〔2021〕11号

广东省财政厅关于广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司等 5 家机构的变更备案公告

广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司、广东经华资产评估土地房地产估价有限公司、广东四方卓正房地产资产评估有限公司、广东正恒资产评估有限公司、惠州可道资产评估土地房地产评估有限公司等 5 家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》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》（财政部令 97 号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并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。

公司名称	变更项目	变更内容
广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司	股东	股东由余胜益、赵勇、王维、宗显成等 4 人变更为郑世光、赵勇、王维、宗显成等 4 人。

公司名称	变更项目	变更内容
广东经华资产评估土地房地产估价有限公司	股东	股东由王清科、谭松发等 2 人变更为王清科、谭松发、谢翠琼等 3 人。
广东四方卓正房地产资产评估有限公司	名称	名称由广东天人房地产资产评估有限公司变更为广东四方卓正房地产资产评估有限公司。
广东正恒资产评估有限公司	法定代表人、股东	1. 法定代表人由吴建新变更为何丽萍。 2. 股东由吴建新、李文亮、余子双、叶永信等 4 人变更为吴建新、李文亮、何丽萍等 3 人。
惠州可道资产评估土地房地产评估有限公司	法定代表人、股东	1. 法定代表人由陈润春变更为李昕。 2. 股东由陈润春、张金芳、胡德禄等 3 人变更为李昕、张金芳、胡德禄等 3 人。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨浩

性别：男

登记编号：42110021

单位名称：广东正恒资产土地房地
产评估有限公司

初次执业登记日期：2011-08-01

年检信息：通过（2021-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

杨浩

本人印鉴：



打印日期：2021-06-18

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：李文亮

性别：男

登记编号：44000642

单位名称：广东正恒资产土地房地
产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-09-05

年检信息：通过（2021-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-06-18



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://ex.cas.org.cn>