

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: 中山市南头镇人民政府投资形成并由中山市南头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 111005 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	9
七、 评估依据	9
八、 评估方法	11
九、 评估程序实施过程和情况.....	11
十、 评估假设与限制条件.....	13
十一、 评估结论	13
十二、 特别事项说明	14
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会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:中山市南头镇人民政府、中山公用水务投资有限公司、中山市南头供水有限公司

产权持有人:中山市南头镇人民政府

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:中山市南头镇人民政府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 810,890.00 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



中山市南头镇人民政府投资形成并由中山市南头供水有限公司
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 111005 号

中山市南头镇人民政府、中山公用水务投资有限公司、中山市南头供水有限公司:

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与市场调查,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

本次资产评估的委托人为中山市南头镇人民政府、中山公用水务投资有限公司、中山市南头供水有限公司,产权持有人为中山市南头镇人民政府。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)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。

本公司受中山市南头镇人民政府、中山公用水务投资有限公司、中山市南头供水有限公司委托,对中山市南头镇人民政府投资形成并由中山市南头供水有限公司管理和使用的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: 114420000073574594

名称: 中山市南头镇人民政府(以下简称南头政府)

住所: 广东省中山市南头镇南头大道168号

负责人: 陈飞国

(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: 91442000770957925T

名称: 中山市南头供水有限公司 (以下简称南头供水公司)

类型: 其他有限责任公司

住所: 中山市南头镇南和西路 181 号

法定代表人: 张田娟

注册资本: 人民币 6,000 万元

成立日期: 2005 年 01 月 12 日

营业期限: 长期

经营范围: 自来水供应; 承接给排水工程; 销售: 水暖器材。(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

中山公用水务投资有限公司拟收购中山市南头供水有限公司供水运营涉及的资产负债组合及南头政府投资形成的供水设施资产，需对所涉及的中山市南头供水有限公司供水运营涉及的资产负债组合的市场价值及南头政府投资形成的供水设施资产价值进行评估，其中本报告目的为确定中山市南头镇人民政府投资形成的供水设施资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

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》和由广东致合会计师事务所有限公司出具的专项审计报告（广合专字[2023]G02004560012号），本次纳入评估范围的资产共9项，为中山市南头镇人民政府投资形成的供水管网，约于2016年至2021年投入建设，分布于中山市南头镇将军村、民安社区、穗西社区等区域，具体情况如下：

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度(m)	建成年月
1	南头镇将军村 17、20 队给水工程	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN25	钢塑管	167	2016 年 10 月
			DN40	钢塑管	311	
			DN50	钢塑管	193	
			De90	PE 管	105	
2	南头镇十水线给水管迁改工程（DN50、DN100、DN200）	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN100	钢塑管	150	2017 年 8 月
3	南头镇民安社区广中江拆迁安置区外给水管工程	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN100	钢塑管	12	2017 年 10 月
			DN150	钢塑管	12	
			De110	PE 管	314	
			De150	PE 管	263	
4	南头镇穗西社区 16 队新分地给水管工程	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN25	钢塑管	108	2017 年 12 月
			DN40	钢塑管	175	
			DN50	钢塑管	409	
			De110	PE 管	184	
5	南头镇升辉北路（同济路至同福路）给水管改造工程	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN400	钢管	483	2017 年 11 月
			De110	PE 管	9	
6	南头镇穗西社区十八队 TOD 拆迁安置区给水管工程	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN25	钢塑管	126	2018 年 9 月
			DN40	钢塑管	212	
			DN50	钢塑管	139	
			De110	PE 管	499	
7	南头镇光明南路与同乐中路供水管迁移工程	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN150	钢管	26	2021 年 2 月
			De160	PE 管	1	

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度(m)	建成年月
8	南头镇供电公司片区范围内镇属用地规划道路市政给水管迁改工程	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN50	钢管	36	2021年9月
			DN100	钢管	104	
			DN150	钢管	30	
			DN200	钢管	8	
9	南头镇永辉路(民安社区15队路段)道路给水管迁改工程	中山市南头镇城管住建和农业农村局	DN100	钢管	50	2021年9月
			DN80	钢塑管	4	
			DN50	钢塑管	6	

上述供水管网目前正常使用中。

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,管网工程建设单位为中山市南头镇城管住建和农业农村局,现由中山市南头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。

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。

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》;
- 3、《工程预算书》、《工程结算书》、《施工合同》、销售发票等复印件;
- 4、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

成新率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, 于评估基准日委托评估资产的评估值为: 人民币(大写)捌拾壹万零捌佰玖拾元整(小写: 810,890.00 元)。

评估结论详细情况见“中山市南头镇人民政府投资形成的供水设施评估明细表”。

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《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，包括制水厂、供水管网、加压泵房等。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。

(二) 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，管网工程建设单位为中山市南头镇城管住建和农业农村局，现由中山市南头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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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评估对象可实现价格的保证;

(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 13 日。

中山成诺资产评估与土地房地产估价有限公司



资产评估师:



肖燕冰

资产评估师:



郑慧敏

广东·中山

2023 年 12 月 13 日

附 件

- 1、《中山市南头镇人民政府投资形成的供水设施评估明细表》；（2 页）
- 2、与评估目的相对应的经济行为文件；（17 页）
- 3、委托人和产权持有人营业执照；（3 页）
- 4、《管网资产清单确认表》、《中山市南头镇人民政府投资形成的供水设施评估申报表》复印件；（4 页）
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；（2 页）
- 6、签名资产评估师的承诺函；（1 页）
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；（5 页）
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；（1 页）
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；（2 页）
- 10、资产评估委托合同；（10 页）
- 11、图片资料。（1 页）

中山市南头镇人民政府投资形成的供水设施评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

产权持有人：中山市南头镇人民政府

金额单位：人民币元

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	建成年月	结算金额	评估价值		备注	
								原值	成新率%		净值
1	南头镇将军村17、20队给水工程	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN25	钢塑管	167	2016年10月	70,254.95	82,110.00	71	58,300.00	
			DN40	钢塑管	311						
			DN50	钢塑管	193						
			De90	PE管	105						
2	南头镇十水线给水管迁改工程（DN50、DN100、DN200）	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN100	钢塑管	150	2017年8月	52,089.45	60,080.00	72	43,260.00	未提供竣工结 算资料
3	南头镇民安社区广中江拆迁安置区外给水管 工程	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN100	钢塑管	12	2017年10月	137,517.55	162,960.00	73	118,960.00	
			DN150	钢塑管	12						
			De110	PE管	314						
			De150	PE管	263						
4	南头镇穗西社区16队新分地给水管工程	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN25	钢塑管	108	2017年12月	150,996.89	173,770.00	73	126,850.00	
			DN40	钢塑管	175						
			DN50	钢塑管	409						
			De110	PE管	184						
5	南头镇升辉北路（同济路至同福路）给水管 改造工程	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN400	钢管	483	2017年11月	295,199.96	344,970.00	73	251,830.00	
			De110	PE管	9						
6	南头镇穗西社区十八队TOD拆迁安置区给 水管工程	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN25	钢塑管	126	2018年9月	148,053.70	159,480.00	77	122,800.00	
			DN40	钢塑管	212						
			DN50	钢塑管	139						
			De110	PE管	499						
7	南头镇光明南路与同乐中路供水管迁移工程	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN150	钢管	26	2021年2月	15,003.36	14,600.00	89	12,990.00	
			De160	PE管	1						
8	南头镇供电公司片区范围内镇属用地规划道 路市政给水管迁改工程	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN50	钢管	36	2021年9月	71,368.93	69,000.00	88	60,720.00	
			DN100	钢管	104						
			DN150	钢管	30						
			DN200	钢管	8						

中山市南头镇人民政府投资形成的供水设施评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

产权持有人：中山市南头镇人民政府

金额单位：人民币元

序号	名称	建设单位	管径	材质	长度 (m)	建成年月	结算金额	评估价值		备注
								原值	成新率%	
9	南头镇永辉路（民安社区15队路段）道路给水管道改造工程	中山市南头镇城管 住房和城乡建设和农业农村局	DN100	钢管	50	2021年9月	17,840.49	17,250.00	88	15,180.00
			DN80	钢管	4					
			DN50	钢管	6					
合计							958,325.28	1,084,220.00	810,890.00	



填表日期：2023年9月8日

评估人员：郑慧敏