

佛山市南海区樵南水务有限公司拟收购佛山市南海
裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网评估项目

资产评估报告

中天衡平评字[2015]1201030 号

评估报告书 共一册

本 册 为 第一册



北京中天衡平国际资产评估有限公司

ChinaValuerInternationalCo., Ltd

目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 绪言	5
二、 委托方、实际管理人和委托方以外的其他评估报告使用者	5
三、 实际管理人概况	6
四、 评估目的	10
五、 评估对象和评估范围	10
六、 价值类型及其定义	14
七、 评估基准日	15
八、 评估依据	15
九、 评估方法	17
十、 评估程序实施过程 and 情况	18
十一、 评估假设	19
十二、 评估结论	20
十三、 特别事项说明	21
十四、 评估报告使用限制说明	21
十五、 评估报告日	22
附件目录	23

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，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、实际管理人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。

三、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。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行了查验，并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。评估报告中对法律权属的陈述不代表评估师对法律权属提供保证或鉴证意见。

五、我们出具的评估报告中的分析、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告使用者应正确理解使用本《资产评估报告》，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用《资产评估报告》所造成的后果不承担责任。

七、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

佛山市南海区樵南水务有限公司拟收购佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网评估项目

资产评估报告·摘要

中天衡平评字[2015]1201030 号

北京中天衡平国际资产评估有限公司接受佛山市南海区樵南水务有限公司与佛山市南海裕泉自来水有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，对佛山市南海区樵南水务有限公司拟收购佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网涉及的供水管网工程在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

我们履行了适当的评估程序，对评估范围内的供水管网工程进行了必要的勘查核实，收集了相关文件资料，评估报告摘要如下：

一、**委托方：**佛山市南海区樵南水务有限公司、佛山市南海裕泉自来水有限公司。

二、**实际管理人：**佛山市南海裕泉自来水有限公司。

三、评估目的

佛山市南海区人民政府于 2012 年 7 月 4 日下发了《关于我区供水资源整合实施方案的批复》（南府复[2012]536 号），同意区公资办提交的南海区水资源整合实施方案；佛山市南海区人民政府于 2013 年 6 月 4 日印发的《佛山市南海区人民政府工作会议纪要》（[2013]87 号），提出以南海发展股份有限公司（现名称为：瀚蓝环境股份有限公司）作为实施主体整合全区供水资源，并明确以资产评估为依据，采取协议转让方式由“瀚蓝环境”收购镇（街道）所属供水企业。

佛山市南海区樵南水务有限公司是瀚蓝环境股份有限公司的控股企业，瀚蓝环境股份有限公司间接持有佛山市南海区樵南水务有限公司 60% 股权。

依照上述文件精神，由佛山市南海区樵南水务有限公司收购佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网，需要对该供水管网工程进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

评估对象与评估范围为佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网工程，具体详见《供水管网工程评估明细表》。

五、价值类型

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫情况下，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。

六、评估基准日：2015 年 6 月 30 日。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论

（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，评估对象佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网工程于 2015 年 6 月 30 日的市场价值为人民币贰仟贰佰伍拾贰万贰仟贰佰元（RMB2,252.22 万元），具体详见《供水管网工程评估明细表》。

（二）增减值分析

评估对象佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网工程于 2015 年 6 月 30 日的账面价值为 1,312.03 万元，评估价值为 2,252.22 万元，评估增值 940.20 万元，增值率为 72%。造成评估增值的主要原因是：（1）评估对象中部分管网为盘盈资产；（2）供水管网工程的造价成本在近几年有一定幅度的上涨。

九、评估报告使用有效期

根据中国《资产评估准则——评估报告》第 11 条及《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第 12 号令）第 21 条的规定，通常，评估报告使用有效期自评估基准日起一年（2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日）。

十、特别事项说明

评估报告使用者使用本评估报告时，应特别注意以下事项的影响：

1、评估范围内供水管网工程均由佛山市南海区樵南水务有限公司、佛山市南海裕泉自来水有限公司共同申报并确认。

2、评估范围内供水管网工程为隐蔽工程，评估人员已经对主要管网进行现场查看，由于管网工程的特殊性，评估人员无法对管网进行精确丈量，亦未能对埋藏的管线进行

技术鉴定和专业测量。该供水管网工程的材质、口径、长度、埋深、铺设年份等指标均由佛山市南海区樵南水务有限公司与佛山市南海裕泉自来水有限公司共同申报并确认。

现场查看中，评估人员同佛山市南海区樵南水务有限公司派遣的测量小组通过地面GPS测距等形式对申报长度进行一般性复核。

3、佛山市南海裕泉自来水有限公司承诺：对申报评估的资产，承诺该资产具有完整的可转让产权，该等资产的取得合法合规、资产质量合格，该等资产均不存在产权纠纷、债务负担或其他第三方权利，不存在其他限制转让情况或其他潜在问题；承诺对该资产的真实性和数量等指标的准确性负责并承担相应的法律责任。本资产评估项目是以此前提条件进行评估。

以上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理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

佛山市南海区樵南水务有限公司拟收购佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网评估项目

资产评估报告·正文

中天衡平评字[2015]1201030 号

一、 绪言

北京中天衡平国际资产评估有限公司接受佛山市南海区樵南水务有限公司与佛山市南海裕泉自来水有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，对佛山市南海区樵南水务有限公司拟收购佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网涉及的供水管网工程在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、 委托方、实际管理人和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为佛山市南海区樵南水务有限公司、佛山市南海裕泉自来水有限公司，实际管理人为佛山市南海裕泉自来水有限公司。评估报告使用者为委托方、实际管理人及法律法规规定的使用者。

（一）委托方之一：佛山市南海区樵南水务有限公司

名 称	佛山市南海区樵南水务有限公司
类 型	其他有限责任公司
住 所	佛山市南海区西樵镇官山圩海口
法定代表人	姚扬武
注册资本	人民币伍仟万元
成立日期	2013 年 12 月 16 日
营业期限	至长期
经营范围	自来水生产与销售；供水管网工程安装、维修、维护、管理；销售：水暖器材，建筑五金、钢材。

（二）委托方之二：佛山市南海裕泉自来水有限公司

（三）实际管理人：佛山市南海裕泉自来水有限公司

三、 实际管理人概况

（一） 企业基本情况

企业名称	佛山市南海裕泉自来水有限公司
住所	佛山市南海区西樵太平
法定代表人	杜伟
注册资金	人民币叁佰捌拾万元
实收资本	人民币叁佰捌拾万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	产销自来水（持取水许可证经验）；销售制供水设备及原材料；自来水管道设备安装、维修。
成立日期、经营期限	成立日期：2001 年 12 月 24 日 营业期限：至长期

（二） 企业现状

佛山市南海裕泉自来水有限公司（简称：裕泉水厂）位于广东省佛山市南海区西樵镇太平西江岸边，是由佛山市南海景隆投资控股有限公司的制水系统分立的有限责任公司。1992 年，为解决南海西樵镇西部片区、周边村委会用水问题，促进该区域经济发展，在原西樵镇南太自来水公司合作下，完成原有的制水系统技术改造，兴建两组净水池制水系统，形成具中型水厂供水规模，并于 1992 年 11 月 18 日成立“裕泉水厂”（原名称为南大自来水厂），于 2001 年 9 月更名为佛山市南海裕泉自来水有限公司，是南海龙光集团公司下属企业，于 1998 年 7 月取得《城市供水资质认证》。裕泉水厂占地面积约 4 万余平方米。

2006 年，为配合广东西樵纺织产业基地“三统一”的需要，推动其循环型经济建设的需要，裕泉水厂承担起对广东西樵纺织产业基地统一供水，负责供应符合国家标准的工业用水及生活用水。目前工业用水供水量约 5 万 m³/天。裕泉水厂针对园区企业的实际用水情况，将工业用水与生活用水分开提供，简化了工业用水的处理环节，减少药品投放量，降低处理成本。

裕泉水厂原水取水点在西江干流太平段Ⅱ离岸 170 米的河床中，现供水设计能力约 10 万 m³/天。企业目前向景隆公司属下的电厂、水煤浆厂等企业以及向西樵纺织产业基地的企业提供工业用水，约占总供水量 65%；向西樵镇西片的太平、稔岗、河岗、新河、百西、平沙等村委会及三水白坭镇岗头、新生等村委会所属工商企业生产提供工业用水，约占总供水量 15%；向景隆公司、西樵纺织产业基地的企业生活区和西樵镇西片的太平、稔岗、河岗、新河、百西、平沙等村委会及三水白坭镇岗头、新生等村委会提供生活用

水，约占总供水量 15%。通过 DN600 管道与西樵官山水厂管网连通，向西樵镇区域供应生活用水，约占总供水量 5%。

本次评估范围内供水管网工程主要是居民用水供水管。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告使用者为委托方、实际管理人，以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（四）影响供水行业的因素

1、宏观经济因素

经历 2008 年全球经济危机后，国家出台了一系列稳定市场的政策，政府坚决执行了积极的财政政策和适度宽松的货币政策、“扩内需、促增长”十项措施、4 万亿元投资计划、十大产业振兴规划和 7.37 万亿元信贷投放等经济刺激措施。

2009 年，在中央实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策的背景下，国民经济形势总体回升，进一步摆脱国际金融危机的影响。

2010 年初，中央经济工作会议确定宏观经济政策的三大目标，即保持经济平稳较快发展、着力推进经济结构调整、加强资产泡沫与通胀预期管理。

2011 年，国民经济继续保持平稳较快增长。面对复杂多变的国际形势和国内经济运行出现的新情况新问题，政府坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，不断加强和改善宏观调控，经济运行总体良好。

2012 年，面对复杂严峻的国际经济形势和国内改革发展稳定的繁重任务，中央坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，及时加强和改善宏观调控，把稳增长放在更加重要的位置，国民经济运行缓中企稳，经济社会发展稳中有进。2012 年，随着欧洲主权债务危机持续发酵，各大经济体纷纷采取宽松货币政策、适当财政干预等措施阻止经济情况恶化；受国际复杂严峻的经济环境影响及传导，国内国民经济运行增幅有所放缓，但仍保持稳定态势。

2013 年，国民经济呈现稳中有进，稳中向好的发展态势。全年国内生产总值 56.88 万亿元，按可比价格计算，同比增长 7.7%。其中，第一产业增加值 56,957 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 249,684 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 262,204 亿元，增长 8.3%。

2014 年，国内生产总值 63.6 万亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.4%。创下 1990

年以来新低。分季度看，一季度同比增长 7.4%，二季度增长 7.5%，三季度增长 7.3%，四季度增长 7.3%。分产业看，第一产业增加值 58,332 亿元，比上年增长 4.1%；第二产业增加值 271,392 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306,739 亿元，增长 8.1%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.5%。

2015 年上半年，国民经济运行处在合理区间，主要指标逐步回暖，呈现缓中趋稳、稳中有好的发展态势。上半年国内生产总值 29.69 万亿元，按可比价格计算，同比增长 7.0%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%。分产业看，第一产业增加值 2.03 万亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 12.96 万亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 14.70 万亿元，增长 8.4%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.7%。

从世界范围而言，我国仍有着良好的经济基础，经济运行的根基并未受到严重冲击和破坏，是最有活力的经济实体之一，但同样面临着投资、出口和“人口红利”三大拉动经济增长的传统动力将不断衰减、能源、资源紧缺和环境恶化等日趋严峻的问题，因此进行经济结构调整，更加注重保障和改善民生，大力推进自主创新，加快培育新的增长点，是持续发展的必由之路，亦是长期执行的国策。从中长期看，在适度的调整、巩固增长基础后，经济持续增长的趋势不会改变，而刺激消费政策的持续、产业结构的调整、市场供给能力的提高，将会给众多的行业带来新的政策和市场机会。

2、行业因素

水务行业是指由原水、供水、节水、排水、污水处理及水资源回收利用等构成的产业链。水资源是一切生命的源泉，是人类生活和生产活动中必不可少的物质基础和战略性经济资源。随着社会的不断发展，水务行业已成为社会进步和经济发展的重要基础性行业。

我国水务行业长期以来地方垄断性强、规模化不足、产权结构单一，较低的市场化程度制约了行业的发展水平。行业内长期沿用单一以调控净资产利润率为目标的定价模式，限制了水务企业改进技术管理水平，降低成本提高效率的积极性，全行业盈利能力整体不佳。

随着国内经济发展平稳增长，用水需求稳步提高，推动城市供水的快速增长。目前我国水务行业市场化程度和行业集中度均较低。在现有的政策和法律体系下，水务行业属于市政设施，地方政府仍是水业服务的最终责任主体，造成我国水务行业长期以来地方垄断性强，规模化不足，产权结构单一。目前，我国 90% 以上的水务资产由各地政府

控制和管理，跨地区跨行业的市场化经营比例仍然很小，行业集中度仍然很低。

在经营模式方面，许多城市的自来水厂和污水处理厂主要由各地方政府授权下属市政部门或自来水公司经营管理，维持政府建、政府管、政府运营的非市场化状态。在盈利模式方面，供水业务采用政府定价和财政补贴的模式，污水处理业务则主要依靠政府财政补贴。

目前，供水行业的市场集中度仍非常低，区域垄断严重。造成水务行业市场集中度低、区域垄断严重的主要因素：

（1）政策因素

供水准入资质严格。2002 年 12 月，建设部发布《关于加快市政公用行业市场化进程的意见》，该文件明确指出允许外资和民资同时进入、公平竞争供水、供气、供热、公共交通、污水处理、垃圾处理等市政公用设施项目。因此，进入城市供水行业已不存在政策上的障碍。但由于水务行业关系国计民生和生态环境安全，进入该行业需要符合资质要求。目前政府普遍采取区域内特许经营的方式对进入水务行业的企业进行管理和限制。水务公司的投资主体、设立标准、建设规划、设施标准、运行规则、收费标准、安全标准、环保标准等均需要取得政府有关部门的批准。政府部门对水务企业的资质管理和特许经营制度限制了行业的市场化进程。

（2）地域因素

地域障碍明显。水务行业是一个自然垄断的行业，具有较强的地域性特征。供排水管网具有不可移动性和不可替代性，供排水设施与服务辖区一旦确定，投资运营商在服务辖区市场上的经营与占有率便具有支配性。自来水厂和污水处理设施作为地区的基础设施，往往以行政区域分布和设计，当地主管机关通常不允许外部机构掌握本行政区域内基础公用工程的控制权。地域性限制对其他投资者进入水务行业构成制约，限制了行业的市场化进程。

（3）投资回报因素

水务行业属于资本密集型行业，新建大型供水或污水处理设施，往往需要数以亿计的资金投入。根据国家计委、建设部《城市供水价格管理办法》（计价格[1998]1810 号）的规定，城市供水价格应遵循补偿成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则，其中供水企业合理盈利平均水平应当是净资产利润率 8%至 10%，明确城市供水价格实行政府定价，终端水价的浮动需实行听证会和公告制度，使得水务行业具有一次性投资规模

大、投资回报率相对较低、投资回收周期长的特点，影响了投资者的参与积极性，限制了行业的市场化进程。

（4）退出壁垒因素

供水行业重要性强，资金退出困难。退出壁垒，就是企业在退出某个行业市场时所遇到的限制，进入壁垒的因素和退出壁垒的因素密切相关。通常，进入壁垒高的行业，退出壁垒也较高。退出壁垒的主要原因有：城市供水是社会生产、居民生活不可或缺的一部分，不设限制的退出对社会发展影响较大；城市供水建设投资大，变现能力较弱。因此，城市供水退出壁垒较高，限制了行业的市场化进程。

四、 评估目的

佛山市南海区人民政府于 2012 年 7 月 4 日下发了《关于我区供水资源整合实施方案的批复》（南府复[2012]536 号），同意区公资办提交的南海区水资源整合实施方案；佛山市南海区人民政府于 2013 年 6 月 4 日印发的《佛山市南海区人民政府工作会议纪要》（[2013]87 号），提出以南海发展股份有限公司（现名称为：瀚蓝环境股份有限公司）作为实施主体整合全区供水资源，并明确以资产评估为依据，采取协议转让方式由“瀚蓝环境”收购镇（街道）所属供水企业。

佛山市南海区樵南水务有限公司是瀚蓝环境股份有限公司的控股企业，瀚蓝环境股份有限公司间接持有佛山市南海区樵南水务有限公司 60%股权。

依照上述文件精神，由佛山市南海区樵南水务有限公司收购佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网，需要对该供水管网工程进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

五、 评估对象和评估范围

评估对象与评估范围为佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网工程。

管网材质包括无缝钢管、卷板钢管、镀锌管、PVC 管，铺设时间从 1997 年至今，管径规格从 DN15 至 DN600。企业对辖区内供水管网有正常的日常维护，至评估基准日，评估范围内供水管网均能正常供水。资产明细如下：

序号	名称/安装地点	规格单位：mm	材质内容	计量单位	长度(m) 数量(套)	铺设时间	账面原值	账面净值	备注
1	景隆内部及周边地区	DN300	无缝钢管	m	1,434.00	1997 年 6 月	-	-	盘盈资产

序号	名称/安装地点	规格单位: mm	材质内容	计量单位	长度(m) 数量(套)	铺设时间	账面原值	账面净值	备注
2	景隆内部及周边地区	DN250	无缝钢管	m	128.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
3	景隆内部及周边地区	DN200	无缝钢管	m	547.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
4	景隆内部及周边地区	DN200	镀锌钢管	m	233.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
5	景隆内部及周边地区	DN150	镀锌钢管	m	1,145.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
6	景隆内部及周边地区	DN100	镀锌钢管	m	683.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
7	景隆内部及周边地区	DN80	镀锌钢管	m	1,265.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
8	景隆内部及周边地区	DN65	镀锌钢管	m	20.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
9	景隆内部及周边地区	DN50	镀锌钢管	m	452.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
10	景隆内部及周边地区	DN40	镀锌钢管	m	1,920.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
11	景隆内部及周边地区	DN25	镀锌钢管	m	182.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
12	景隆内部及周边地区	DN300	法兰阀门	套	1.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
13	景隆内部及周边地区	DN200	法兰阀门	套	3.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
14	景隆内部及周边地区	DN150	法兰阀门	套	14.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
15	景隆内部及周边地区	DN100	法兰阀门	套	16.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
16	景隆内部及周边地区	DN80	法兰阀门	套	40.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
17	景隆内部及周边地区	DN50	法兰阀门	套	26.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
18	景隆内部及周边地区	DN40	法兰阀门	套	145.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
19	景隆内部及周边地区	DN25	法兰阀门	套	4.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
20	景隆内部及周边地区	DN50	不锈钢球阀	套	4.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
21	景隆内部及周边地区	DN40	不锈钢球阀	套	2.00	1997年6月	-	-	盘盈资产
22	景隆内部及周	DN20	截止阀	套	208.00	1997年6	-	-	盘盈资产

序号	名称/安装地点	规格单位: mm	材质 内容	计量 单位	长度(m) 数量(套)	铺设时间	账面原值	账面净值	备注
	边地区					月			产
23	景隆内部及周 边地区	DN15	截止阀	套	1,187.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
24	景隆内部及周 边地区	DN200	WPH型法兰 式旋翼式冷 水表组	套	3.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
25	景隆内部及周 边地区	DN150	WPH型法兰式 旋翼式冷水 表组	套	3.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
26	景隆内部及周 边地区	DN100	WPH型法兰式 旋翼式冷水 表组	套	4.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
27	景隆内部及周 边地区	DN80	WPH型法兰式 旋翼式冷水 表组	套	14.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
28	景隆内部及周 边地区	DN50	WPH型法兰式 旋翼式冷水 表组	套	29.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
29	景隆内部及周 边地区	DN40	WPH型法兰 式旋翼式冷 水表组	套	194.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
30	景隆内部及周 边地区	DN25	Lxs型旋翼式 冷水表组	套	4.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
31	景隆内部及周 边地区	DN20	Lxs型旋翼式 冷水表组	套	208.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
32	景隆内部及周 边地区	DN15	Lxs型旋翼式 冷水表组	套	667.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
33	景隆内部及周 边地区	DN500	水鼓	个	1.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
34	景隆内部及周 边地区	DN400	水鼓	个	1.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
35	景隆内部及周 边地区	DN400	水鼓	个	1.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
36	景隆内部及周 边地区	DN250	水鼓	个	1.00	1997年6 月	-	-	盘盈资产
37	景隆内部及周 边地区	DN300	无缝钢管	m	188.00	2010年6 月	-	-	盘盈资产
38	景隆内部及周 边地区	DN200	镀锌钢管	m	436.00	2010年6 月	-	-	盘盈资产
39	景隆内部及周 边地区	DN150	镀锌钢管	m	175.00	2010年6 月	-	-	盘盈资产

序号	名称/安装地点	规格单位: mm	材质内容	计量单位	长度(m) 数量(套)	铺设时间	账面原值	账面净值	备注
40	景隆内部及周边地区	DN80	镀锌钢管	m	196.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
41	景隆内部及周边地区	DN100	PVC管	m	15.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
42	景隆内部及周边地区	DN300	法兰阀门	套	1.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
43	景隆内部及周边地区	DN200	法兰阀门	套	2.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
44	景隆内部及周边地区	DN150	法兰阀门	套	2.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
45	景隆内部及周边地区	DN80	不锈钢球阀	套	1.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
46	景隆内部及周边地区	DN20	U-PVC球阀	套	60.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
47	景隆内部及周边地区	DN63	U-PVC球阀	套	6.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
48	景隆内部及周边地区	DN15	Lxs型旋翼式冷水表组	套	580.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
49	景隆内部及周边地区	DN500	水鼓	个	1.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
50	景隆小区,消防部分	DN80	镀锌钢管	m	930.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
51	景隆小区,消防部分	DN100	消防地栓	套	20.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
52	景隆小区,消防部分	DN65	消防栓	套	265.00	2010年6月	-	-	盘盈资产
53	裕泉水厂至河岗大道(一期)	DN400	钢管	m	1,460.00	2005年8月	1,947,695.63	110,349.63	
54	裕泉水厂至河岗大道(一期)	DN300	钢管	m	10.00	2005年8月			
55	裕泉水厂至河岗大道(一期)	DN200	镀锌钢管	m	9.00	2005年8月			
56	裕泉水厂至河岗大道(一期)	DN100	镀锌钢管	m	12.00	2005年8月			
57	河岗大道至旧园区(二期)	DN400	钢管	m	3,647.00	2006年6月	4,119,262.25	597,516.81	
58	河岗大道至旧园区(二期)	DN300	钢管	m	34.00	2006年6月			
59	河岗大道至旧园区(二期)	DN200	镀锌钢管	m	50.00	2006年6月			
60	河岗大道至旧	DN150	镀锌钢管	m	100.00	2006年6月			

序号	名称/安装地点	规格单位: mm	材质内容	计量单位	长度(m) 数量(套)	铺设时间	账面原值	账面净值	备注
	园区(二期)					月			
61	河岗大道至旧园区(二期)	DN100	镀锌钢管	m	130.00	2006年6月			
62	工业园延至NO.1厂	DN600	钢管	m	100.00	2008年5月			
63	工业园延至NO.1厂	DN400	钢管	m	1,309.00	2008年5月			
64	工业园延至NO.1厂	DN150	镀锌钢管	m	12.00	2008年5月			
65	工业园延至NO.1厂	DN100	镀锌钢管	m	12.00	2008年5月			
66	工业园延至NO.1厂	DN80	镀锌钢管	m	12.00	2008年5月			
67	珠二环至意大宏利厂(三期)	DN600	钢管	m	19.00	2009年7月	914,565.14	377,562.98	
68	珠二环至意大宏利厂(三期)	DN600	钢管	m	116.00	2009年7月			
69	珠二环至意大宏利厂(三期)	DN500	钢管	m	793.00	2006年2月			
70	珠二环至意大宏利厂(三期)	DN400	钢管	m	915.00	2009年7月			
71	珠二环至意大宏利厂(三期)	DN150	镀锌钢管	m	203.00	2009年7月			
72	珠二环至意大宏利厂(三期)	DN100	镀锌钢管	m	183.00	2009年7月			
73	意大宏利至汇牌厂(四期)	DN400	钢管	m	1,780.00	2009年8月	884,774.71	389,228.52	
74	意大宏利至汇牌厂(四期)	DN200	镀锌钢管	m	30.00	2009年8月			
75	意大宏利至汇牌厂(四期)	DN150	镀锌钢管	m	100.00	2009年8月			
76	意大宏利至汇牌厂(四期)	DN100	镀锌钢管	m	100.00	2009年8月			
77	平沙岛供水管网	DN300	钢管	m	14,000.00	2013年12月	13,676,576.98	11,645,605.30	过河管(双管)
供水管网工程合							21,542,874.71	13,120,263.24	

六、 价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点, 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。

七、 评估基准日

根据本次经济行为和评估目的的具体要求，本次资产评估基准日由委托方确定，本项目评估基准日确定为 2015 年 6 月 30 日。选择该评估基准日的理由是：该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

八、 评估依据

（一） 行为依据

- 1、佛山市南海区人民政府《关于我区供水资源整合实施方案的批复》（南府复[2012]536 号）；
- 2、《佛山市南海区人民政府工作会议纪要》（[2013]87 号）；
- 3、佛山市南海区环境运输和城市管理局、佛山市南海区国有资产管理委员会办公室《关于加快推进我区供水资源整合工作的请示》（南市政[2013]29 号）；

（二） 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号)；
- 4、《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）；
- 5、《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)；
- 6、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号）；
- 8、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国有资产监督管理委员会，国资发产权[2013]64 号)；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，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》(国务院国有资产监督管理委员会, 国资产权[2009]941 号);

11、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会, 国资产权发[2006]306 号);

(三) 准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部, 财企[2004]20 号);

2、《资产评估职业道德准则—独立性》(中国资产评估协会, 中评协[2012]248 号);

3、《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, 会协[2003]18 号);

4、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—评估底稿》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会, 中评协[2007]189 号);

5、《资产评估准则—评估报告》(中国资产评估协会, 中评协[2011]230 号);

6、《企业国有资产评估报告指南》(中国资产评估协会, 中评协[2011]230 号);

7、《评估机构业务质量控制指南》(中国资产评估协会, 中评协[2010]214 号);

8、《资产评估准则—机器设备》(中国资产评估协会, 中评协[2007]189 号)。

(四) 委托方或第三方提供的资料

1、评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》;

2、评估对象所涉及企业提供的资产清查评估申报明细表;

3、委托方、实际管理人出具的承诺函;

4、评估对象所涉及资产之《施工合同》、《竣工决算》等文件及其他有关文件。

(五) 其他相关资料

1、《广东省市政工程综合定额》(2010 第四册 给水工程);

2、中华人民共和国建设部《市政工程投资估算指标》(第三册 给水工程 HGZ47-103-2007);

3、《广东省建设施工机械台班费用》(2010);

4、《佛山工程造价信息》(2015 年第 2 季度 总第 102 期);

5、近期设备和材料物资市场交易价格信息;

- 6、《全国固定资产价值重估系数标准目录》（国家统计局）；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社）
- 8、国家统计局公布的统计数据；
- 9、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 10、 评估人员现场勘察及询证的相关资料、周边市场调查资料；
- 11、 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

根据中国评估准则、法规及国际惯例，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估时需要根据评估对象、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、 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。市场法使用的基本前提有：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资产拥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社会平均成本资料。

（二）评估方法的选取

1、由于目前供水管网工程的产权交易市场尚不完善，缺乏供水管网工程产权交易市场数据，故难以采用市场法进行评估。

2、供水工程属于基础设施公用工程，供水行业担负着满足人民生活、工业生产、社会经济发展的重任，是社会发展不可缺少的行业。正因如此，国家有关部门加大了对供水行业的管控力度，根据《城市供水价格管理办法》（计价格[1998]1810号）的规定，城市供水价格应遵循补偿成本、合理收益、节约用水、公平负担的原则，明确了城市供水价格实行政府定价，终端水价的浮动需实行听证会和公告制度，使得自来水终端水价受到严格的管控，造成供水企业盈利水平较低，不适宜采用收益法进行评估。

其次，与评估对象相同或类似供水管网工程不具有成熟可行的以其为主体的经营模式，归属于该等供水管网工程的经营收益难以合理从整体收益中分离，故难以对评估对象采用收益途径进行评估。

3、由于在评估对象所在地与评估对象类似的供水管网工程一般通过自行开发建设获得，满足采用成本法评估的条件，故采用成本法进行评估。

（三）成本法的应用

供水管网工程采用成本法评估，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。然后根据该等供水管网工程的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的经济性贬值等各项贬值，以此确定该等供水管网工程的评估价值。

十、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的供水管网工程进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与委托方、实际管理人有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与评估准则与委托方签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据委托方及实际管理人提供的评估申报资料，评估人员从2014年4月17日至评估基准日期间多次对申报的供水管网工程进行了必要的调查、核实，听取实际管理人有关人员对待评资产历史和现状的介绍。对供水管网工程的清查步骤如下：

（1）根据实际管理人提供的管网分布图同《管网评估申报表》进行核对，初步核

实管网的种类、分布、数量。对于申报表中存在但图纸中无记录的管网，询问实际管理人原因，并要求其进一步提供相应资料证明；对于申报表中无记录但图纸中有标注的管网，询问实际管理人原因，是否因管网改道、损毁等原因弃用，确保申报表无虚报、漏报、重报情况。

(2) 抽查部分管网的施工合同、竣工决算，进一步核实管网的种类、材质、分布及数量。对于申报表中管网的种类、材质、分布及数量与施工合同或竣工决算不一致的，以施工合同或竣工决算记录为准。

(3) 到管网铺设地进行现场勘查，由委托方带领测量团队采用专业测量设备，对主要管网进行抽查核实并测量。测量结果与申报表不一致的，询问实际管理人原因，实际管理人无法提供相应资料的，以测量结果为准。

(4) 由委托方、实际管理人核实确认。通过上述核实过程，对实际管理人提供的申报资料进行补充完善，并由委托方、实际管理人共同盖章确认作为评估依据。

(三) 评定估算

采用成本法评估，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项供水管网工程选用适当的评估方法进行测算。

(四) 评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十一、评估假设

(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、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、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税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及供水管网工程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及实际管理人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、受到技术条件限制，我们仅对评估对象涉及供水管网界址进行一般性测量，该等供水管网的材质、管径、长度、敷设方式等资料数据均由委托方及实际管理人提供，其真实性、准确性由委托方及实际管理人负责。

3、我们对评估对象涉及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。

十二、评估结论

(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，评估对象佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网工程于2015年6月30日的市场价值为人民币贰仟贰佰伍拾贰万贰仟贰佰元（RMB2,252.22万元），具体详见《供水管网工程评估明细表》。

(二)增减值分析

评估对象佛山市南海裕泉自来水有限公司管理的部分供水管网工程于2015年6月30日的账面价值为1,312.03万元，评估价值为2,252.22万元，评估增值940.20万元，

增值率为 72%。造成评估增值的主要原因是：（1）评估对象中部分管网为盘盈资产；（2）供水管网工程的造价成本在近几年有一定幅度的上涨。

（三）评估结论有关说明

- 1、本评估结论未考虑评估对象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之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

十三、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。评估报告使用者应特别注意以下特别事项对评估结论以及评估目的经济行为的影响：

1、评估范围内供水管网工程均由佛山市南海区樵南水务有限公司、佛山市南海裕泉自来水有限公司共同申报并确认。

2、评估范围内供水管网工程为隐蔽工程，评估人员已经对主要管网进行现场查看，由于管网工程的特殊性，评估人员无法对管网进行精确丈量，亦未能对埋藏的管线进行技术鉴定和专业测量。该供水管网工程的材质、口径、长度、埋深、铺设年份等指标均由佛山市南海区樵南水务有限公司与佛山市南海裕泉自来水有限公司共同申报并确认。

现场查看中，评估人员同佛山市南海区樵南水务有限公司派遣的测量小组通过地面 GPS 测距等形式对申报长度进行一般性复核。

3、佛山市南海裕泉自来水有限公司承诺：对申报评估的资产，承诺该资产具有完整的可转让产权，该等资产的取得合法合规、资产质量合格，该等资产均不存在产权纠纷、债务负担或其他第三方权利，不存在其他限制转让情况或其他潜在问题；承诺对该资产的真实性和数量等指标的准确性负责并承担相应的法律责任。本资产评估项目是以此前提条件进行评估。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、评估报告使用限制说明

- （一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- （二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估报告全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经我公司审阅并书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(四) 本评估报告包含若干附件，所有附件亦构成本报告之重要组成部分，全面理解评估结论需同时阅读评估报告和附件。

(五) 评估报告使用有效期

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评估报告的使用有效期。

根据中国《资产评估准则——评估报告》第 11 条及《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第 12 号令）第 21 条的规定，通常，评估报告使用有效期为自评估基准日起一年（2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日）。

(六) 本资产评估项目属于需核准或备案的国有资产评估项目。根据国有资产管理的相关规定，涉及需核准或备案的国有资产评估报告必须经有权国有资产监督管理机构或其授权单位核准或备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

十五、评估报告日

本报告之评估报告日为 2015 年 12 月 4 日。

法定代表人：



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



北京中天衡平国际资产评估有限公司

2015 年 12 月 4 日

