

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州高新区（虎丘区）供排水管理所拟了解价值
涉及的污水管网和泵站等单项资产评估项目
资产评估报告

天地恒安[2023]资评字第 3013 号
(第 1 册, 共 2 册)

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年六月八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180060202300134
合同编号:	RHZH-2022-Z-C-096
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天地恒安[2023]资评字第3013号
报告名称:	苏州高新区(虎丘区)供排水管理所拟了解价值涉及的污水管网和泵站等单项资产评估项目资产评估报告
评估结论:	987,980,553.00元
评估报告日:	2023年06月08日
评估机构名称:	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	李蒙娜 (资产评估师) 会员编号: 32160004 刘佳 (资产评估师) 会员编号: 32030117
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年06月15日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

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、 评估程序实施过程和情况.....	12
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	15
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.....	18
十四、 资产评估专业人员签字和资产评估机构印章.....	19
资产评估报告附件.....	20

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对其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。

苏州高新区（虎丘区）供排水管理所拟了解价值 涉及的污水管网和泵站等单项资产评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2023]资评字第 3013 号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州高新区（虎丘区）供排水管理所的委托，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，对苏州高新区（虎丘区）供排水管理所拟了解价值涉及的污水管网和泵站等单项资产在评估基准日2023年3月31日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据苏州高新区2023年第6次区政府常务会议草案，苏州高新区（虎丘区）供排水管理所拟了解价值，需要对涉及的苏州高新区内655.46公里的污水管网、36座泵站（包括构筑物和设备）及泵站拆卸设备市场价值进行评估，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。

三、评估范围

具体评估范围是苏州高新区内655.46公里的污水管网、36座泵站（包括构筑物和设
备）及泵站拆卸设备（详见“评估明细表”）。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023年3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

经采用重置成本法评估，委估资产在评估基准日2023年3月31日的评估价值为**98,798.06万元**（大写人民币：玖亿捌仟柒佰玖拾捌万零陆佰元整）。（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2023年3月31日起至2024年3月30日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

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。

苏州高新区（虎丘区）供排水管理所拟了解价值 涉及的污水管网和泵站等单项资产评估项目 资产评估报告

天地恒安[2023]资评字第3013号

苏州高新区（虎丘区）供排水管理所：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州高新区（虎丘区）供排水管理所的委托，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，对苏州高新区（虎丘区）供排水管理所拟了解价值涉及的污水管网和泵站等单项资产在评估基准日2023年3月31日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高新区（虎丘区）供排水管理所，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）委托人即产权持有人概况

名称：苏州高新区（虎丘区）供排水管理所

统一社会信用代码：12320511466990560B

住所：苏州高新区锦峰路188号4号楼1102

法定代表人：张健

开办资金：25万元

举办单位：苏州高新区（虎丘区）城乡发展局

有效期：自2018年11月01日至2023年11月01日

宗旨和业务范围：承担全区供水、排水行业管理，节水综合协调和便民服务工作；协助供、排水突发公共事件的应急管理工作；做好全区供排水工程设施、农村生活污水治理设施建设和运行维护监管。

（三）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。

（四）委托人和产权持有人之间的关系

委托人即产权持有人。

二、评估目的

根据苏州高新区2023年第6次区政府常务会议草案，苏州高新区（虎丘区）供排水管理所拟了解价值，需要对涉及的苏州高新区内约655.46公里的污水管网、36座泵站（包括构筑物和设备）和泵站拆卸设备市场价值进行评估，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。

（二）评估范围

具体评估范围是苏州高新区内655.46公里的污水管网、36座泵站（包括构筑物和设备）和泵站拆卸设备。

1. 委估资产情况

委估资产污水管网共 655.46 公里，分布于苏州市高新区辖区内各主次干道，管径为 50mm-1800mm 不等，材质主要为 HDPE、砼和铸铁。因污水管网为隐蔽工程，受客观条件限制，评估人员无法对其数量、材质、规格、埋深、现状等进行详实的勘查，相关管网参数系委托方依据维护系统进行申报。截至评估基准日，全区污水管网处于正常使用状态。

评估人员对委估的 36 个泵站进行了现场勘查，泵站分为土建工程和设备安装工程，设备主要包括水泵、格栅、除臭设备等，目前 36 个泵站均处于正常运作状态。经了解，其中 31 个泵站近期进行了更新改造，改造工程已完成，更新改造工程主要包括翻新道路、更换设备及零件等，因更新改造而拆卸的废旧设备和零部件均堆放于太湖大道泵站室外空地，处于待报废状态。

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、评估值无。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。市场价格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 2023 年 3 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

苏州高新区 2023 年第 6 次区政府常务会议草案。

（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实施细则》（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—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]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—不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 9.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）
- 10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 13.《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.委托人即产权持有人承诺函。
- 2.资产权属确认函；

3.资产评估申报明细表。

（五）取价依据

- 1.资产评估常用数据与参数手册；
- 2.《江苏省市政工程计价定额》（2014版）；
- 3.《苏州高新区排水管网检测、雨污混接调查项目检测报告》（2021版）
- 4.电话、网上询价；
- 5.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污水管网和泵站，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。

综上所述，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，根据《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）第三十二条第二款，由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法进行评估，本次仅采用成本法对委估资产进行评估。

（三）成本法具体评估方法介绍

1.污水管网

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合污水管网的特点

和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{建安综合单价（含税）} \times \text{管道长度}$$

1) 建安综合单价确定

建安综合单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，由于大部分污水管网建造时间较长，无法获取原始工程清单及造价资料，因此无法采用决算调整法、类比系数调整法进行评估。本次评估结合委托方提供的基础资料，采用预算法来确定污水管建安综合单价，即依据当地现行的工程造价（预算）定额和取费标准，确定不同规格型号污水管的综合单价，其中综合单价主要包括人、材、机和其他相关费用，并以含税价作为本次评估的综合单价。

2) 管道长度

委估污水管网为隐蔽工程，且未获取污水管网建造相关的工程量资料，本次评估管道长度主要依据委托方提供的评估申报明细表数量确定。

(2) 综合成新率的确定

由于委估污水管网为隐蔽工程，且委托方无法提供管道的使用年限，因此无法使用勘察成新率法和年限成新率法对其进行评估。

评估人员了解到，污水管网设计年限为 50 年，管理方日常维护维修制度规定 8-10 年需进行检修，再结合委托方提供的保定金迪地下管线探测工程有限公司 2020 年至 2021 年间出具的《苏州高新区排水管网检测、雨污混接调查项目检测报告》，分析判断污水管网维持正常使用、无结构性缺陷和功能性缺陷的情况下需达到的最低成新率。经分析，本次成新率取 75%。

2. 泵站（构筑物及设备）

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合泵站（构筑物及设备）的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估。计算公式为：

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

(1) 重置成本

重置成本即为建安造价，本次委估泵站主要为分为土建工程和设备安装工程，土建

工程主要包括辅助用房、设备基坑、道路、围栏等，设备主要为水泵、格栅、除臭设备等。泵站主要设备均处于半隐蔽状态，根据评估师分析和经验，泵站（构筑物和设备）的造价主要与泵站的处理量相关，且成正相关关系，因此本次评估主要采用单方造价指标估算法，即结合以往类似工程经验，按单位（处理量）造价指标求取此类建筑物的建安综合造价。则：

土建/设备安装重置成本=单位（处理量）造价（含税）×处理量

对于可单独进行测量的室外道路、围栏的重置成本，则根据【苏住建房（2020）8号】《市住房城乡建设局关于公布2020年度苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》确定价格。

对于室外在用除臭设备、已拆卸设备和绿化，主要依据供应商、市场、网络渠道询价，确定其重置成本。

（2）综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：

1) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

2) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以构筑物和设备的实际状况为主，根据构筑物和设备的工作维护保养情况，确定勘察成新率。

无法确定建成日期的构筑物和设备以勘察成新率确认综合成新率；泵站绿化为生物资产，无需考虑成新率；已拆卸设备已无在用价值，处于待报废状态，成新率按残值率5%确定。

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.初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2.经综合分析专业胜任能力和独立性及评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3.根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4.了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1.指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2.初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3.现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、核对、勘查等手段对各项资产进行核查。

4.收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（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委估资产造成重大不利影响；

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申报的评估范围为准，未考虑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，对苏州高新区（虎丘区）供排水管理所拟了解价值涉及的污水管网和泵站等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：

金额单位：人民币万元

序号	项目	评估原值	评估净值
1	污水管网	121,158.65	90,868.99
2	泵站构筑物及辅助设施设备	12,511.32	7,923.54
3	泵站拆卸资产	69.60	5.53
	合计	133,739.56	98,798.06

经采用重置成本法评估，委估资产在评估基准日2023年3月31日的评估价值为**98,798.06**万元（大写人民币：玖亿捌仟柒佰玖拾捌万零陆佰元整）。（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2023年3月31日起至2024年3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

由苏州高新区（虎丘区）供排水管理所提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，苏州高新区（虎丘区）供排水管理所应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对委估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. 权属资料的完整性

委托方苏州高新区（虎丘区）供排水管理所因客观原因仅向我们提供了相关资产的权属承诺，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

纳入本次评估范围的污水管网和泵站主要工程均为隐蔽工程，评估人员无法执行详实的现场勘查程序，其规格型号、数量、埋深、处理量、建成日期等基础数据系委托方依据维护系统进行申报。

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，尚未发现委估资产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（账外）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

本次评估未有对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9.其他事项

(1) 本次评估对于委估的资产，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。

(2) 本次评估值包含增值税，为含税价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

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。

6.本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7.本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 6 月 8 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字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
李慕娜
32163004

资产评估师：

资产评估师
刘佳
32030117



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李蒙娜

性别：女

登记编号：32160004



单位名称：江苏天地恒安房地产土
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：2016-05-10

年检信息：通过 (2022-05-10)

(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：

李蒙娜

本人印鉴：



打印日期：2022-05-11

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土
地资产评估有限公司

仅供报告附页使用

初次执业登记日期：2003-06-19



年检信息：通过 (2022-05-10)

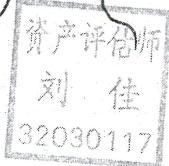
(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

刘佳

本人印鉴：



打印日期：2022-05-11

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>