

天津泰达水务有限公司
以资产偿还债务事宜涉及的
部分资产价值
资产评估说明
华夏金信评报字[2017]228号



评估机构名称：天津华夏金信资产评估有限公司

报告提交日期：二零一七年十二月二十六日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
(由委托方与被评估单位提供, 原件附后)	2
第三部分 资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实情况总体说明	3
三、成本法评估技术说明	4
四、评估结论及其分析	6

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

(本部分内容 由委托人及被评估单位撰写并盖章，原件附后)

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

根据委托人的要求，本次评估对象为天津泰达水务有限公司部分管网资产价值。

本次评估资产的范围为天津泰达水务有限公司所拥有的永定新河北岸至泰达水厂供水管线，是宁河北地下水源供水管线的一部分，管线长度为7,672.16米，桩号为：M16+380.44至Md24+052.6。账面原值为32,300,526.26元，账面净值为19,105,761.28元，其建成年月为2006年9月，目前管网资产正常使用。

委托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。

(二) 实物资产的分布情况及特点

评估范围内的资产为永定新河北岸至泰达水厂段管网资产，位于天津市宁河区，是宁河北地下水源供水管线的一部分。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划进行核查。评估组核实工作期间为2017年12月10日至2017年12月15日。核实过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实工作，查阅委托资产的竣工图纸等资料，对申报表中与实际不符的项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将核实方法说明如下：

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

由于受客观因素的限制，我们未能对管网的具体状况包括材质、长度、管径等情况进行现场实地勘察，主要是参照被评估单位提供的有关评估申报明细表、工程竣工图纸等资料进行核实。

(三) 核实结论

经核实，纳入评估范围内的资产可正常使用，且未发现产权纠纷。

三、成本法评估技术说明

1. 管网

对供水管线的评估,评估人员根据被评估单位提供的管道及沟槽清查评估明细表,按《建设工程量清单计价规范》(国家标准 GB50500-(2013))、2016年《天津建设工程计价办法》、2016年《天津市市政工程预算基价》及2016年《天津市安装工程预算基价》,2017年6月份《天津工程造价信息》以及被评估单位提供的管线工程竣工图及其他相关资料,通过向被评估单位有关人员调查了解管线工程有关施工等情况,本次评估采用工程量清单计价方式测算供水管线的含税造价(一类费用,包括工程直接费、并计取间接费、利润、税金等费用),再根据相关取费标准测算其二类费用(包括建设单位管理费、勘察设计费用、监理费等),一类、二类费用合计作为管线工程重置成本。通过对管线投入使用日期和维修保养等情况进行调查、分析,以年限法为基础,确定成新率,据此计算出供水管线的评估净值。

【案例】 管道与沟槽—滨海北站至开发区水厂管线

一、工程概况:

本次评估的资产为天津泰达水务有限公司所拥有的滨海北站至开发区水厂管网资产,账面原值为32,300,526.26元,账面净值为19,105,761.28元。管线长度为7,672.16米,桩号为:M16+380.44至Md24+052.6。其建成年月为2006年9月,目前管网资产正常使用。具体情况如下:

DN1000混凝土管道/4980米,变更25附图1.2/66.29米,永定新河管道穿越/550米,JCBI71南塘汉路穿越/105米,转角R37/10米,转角R38/10米,转角R39/20米,JCa182京山铁路穿越/346米,转角R45/15米,JC191杨北公路立交桥及引滦管线穿越/130米,JC192下返段/20米,JC198下返段/20米,转角R48/20米,转角R49/20米,JCBI208道路电缆线及引滦输水管线穿越/204.18米,变更26附图/56.33米,JCe214新北路穿越/110.04米,转角Re59末端管线/13.78米,末端段管线/195米,JCd226雨水管穿越/45米,JCd228下返钢管/30米,JCd222弧线钢管段/647.65米,JCd240末端钢管段/99.95米。

槽深为3.5米,其建成年月为2006年9月,目前管网资产正常使用。

二、重置全价的确定

一类费用计算表

单位：元

序号	费用项目名称	计算公式	金额
1	分部分项工程量清单计价合计	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$	42,800,524
2	其中：规费	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价中规费})$	3,334,442
3	措施项目清单计价(一)合计	$\Sigma \text{措施项目(一)金额}$	1,606,019
4	其中：规费	$\Sigma \text{措施项目(一)金额中规费}$	66,701
5	措施项目清单计价(二)合计	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价})$	3,697,133
6	其中：规费	$\Sigma(\text{工程量} \times \text{综合单价中规费})$	124,967
7	规 费	$[2]+[4]+[6]$	3,526,110
8	税 金	$([1]+[3]+[5]) \times 0.11$	5,291,404
9	含税总计	$[1]+[3]+[5]+[8]$	53,395,080

管道重置全价计算表

序号	项目	金额(元)	取费标准	费率%
1	一类费用	53,395,080	测算见一类费用明细表	
2	二类 费用	勘察设计费	$(1) \times \text{费率}\%$	3
3		工程建设监理费	$(1) \times \text{费率}\%$	2
4		招标代理服务费等	$(1) \times \text{费率}\%$	0.15
5		其他	$(1) \times \text{费率}\%$	1
6		建设单位管理费	$(1+2+3+4+5) \times \text{费率}\%$	1
7		资金成本	一年期贷款利率	4.35%
8		赔偿费	一年期贷款利率	745 元/米
	重置成本	64,172,966		

二类费用取费依据：

勘察设计费：3%（计价格【2002】10号）

工程建设监理费：2%（发改价格【2007】670号）

招标代理服务费等：0.15%（国家计委国计价格【2002】1980号）

其他费用：1%（根据其他各项零星工程的建设工程法规）

管理费用：1%（财建【2016】504号）

资金成本：费率4.35%，以一类费用和二类费用合计为计提基数，工期为一年，均匀投入。

赔偿费是指工程施工中实际发生的虾池、鱼池、池塘、沟渠等占用赔偿和工作范围内树木、大田、棉田的赔偿和与工程有关的道路赔偿等。根据被评估单

位提供的赔偿合同（合同签约日期为 2005 年 12 月 5 日），赔偿费为 556.24 元/米，取整取 556 元/米。根据天津市 CPI 指数估算的合同签订期至评估基准日通货膨胀率约为 34%。赔偿费=556*1.34= 745 元/米。

三、成新率的确定

为合理确定保芦公路至龙达水厂段管网经济寿命年限，主要考虑了以下因素：

1、根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB 50068-2001、《工程结构可靠性设计统一标准》GB 50153-2008、《给水排水工程埋地预应力混凝土管和预应力钢管混凝土管管道结构设计规程》CECS 140:2011 等相关规程、规范，该工程设计使用年限为 50 年。

2、管线在钢管铺设过程中，所有钢管段均加设牺牲锌阳极保护装置并对管材内外进行了防腐处理，可保证运行中对钢管基本无损耗。

3、该工程为开发区重要供水工程，所用管材设计标准高。

4、管线设计供水能力为 10 万方/日，实际运行 4-6 万方/日，远未达到设计供水能力，管线长期处于低负荷运行状态，对管线有较好的保护作用。

5、管线所输送水源为地下深度 800 米以上的优质地下水，水质优良，未添加腐蚀性药剂，对管线无腐蚀。

综上所述采用年限法确定成新率，经济寿命年限为 50 年，被评估管道建成 2006 年 9 月，已使用 10.84 年。

成新率=（经济耐用年限-尚可使用年限）/经济耐用年限×100%

管道成新率=（50-10.84）÷50×100%=78.32%（取 78%）

四、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

管道评估值= 64,172,966×78%= 50,054,913 元

评估结果：管网的评估结果为 50,054,913 元。

四、评估结论及其分析

（一）评估结论

评估结论根据以上评估工作得出：

截止 2017 年 6 月 30 日天津泰达水务有限公司委托评估资产账面值为人民币 1,910.58 万元，评估后价值为人民币 5,005.49 万元，评估值比原账面值增值

3,094.92 万元，增值率为 161.99 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

本次评估的管网账面原值 32,300,526.26 元，账面净值 19,105,761.28 元，评估原值 64,172,966 元，评估净值为 50,054,913.00 元，评估值比账面值增值 30,949,151.72 元，增值原因如下：

1、人工费和材料费上涨，并且按照资产评估的规定，在评估时考虑了建设单位管理费和建设期的资金成本等，造成评估重置成本比账面原值增值。

2、评估时经济寿命年限确定为 50 年，高于企业的会计折旧年限，评估确定成新率高于账面成新率，造成评估增值。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本次评估委托人和被评估单位均为天津泰达水务有限公司。

1、公司登记注册情况

名称：天津泰达水务有限公司

住所：天津开发区泰华路 15 号

统一社会信用代码：91120116758142846D

法定代表人：王立林

企业类型：有限责任公司

注册资本：6600 万元人民币

经营范围：供水工程建设；水工业新产品、新水源开发与利用；水环境、水技术、水科研咨询与成果转让；给水设备材料批发兼零售；城市供水及相关服务（取得许可证后经营）；农产品及农副产品的种植；水产养殖（限区外分支机构经营）；初级农产品销售及相关服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专营规定的按规定办理）。

成立日期：2004 年 3 月 22 日

营业期限：2004 年 3 月 22 日至 2034 年 3 月 21 日

二、关于经济行为的说明

天津泰达水务有限公司拟以资产偿还债务，需对该经济行为所涉及的天津泰达水务有限公司的部分资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

该经济行为的批准文件为：天津泰达水务有限公司股东会决议 2017 年 10 月 10 日股东会决议。

三、关于评估对象和评估范围的说明

根据委托人的要求，本次评估对象为天津泰达水务有限公司部分管网资产价值。

本次评估资产的范围为天津泰达水务有限公司所拥有的永定新河北岸至泰达水厂供水管线，是宁河北地下水源供水管线的一部分，管线长度为 7,672.16 米，桩号为：M16+380.44 至 Md24+052.6。账面原值为 32,300,526.26 元，账面净值为 19,105,761.28 元，其建成年月为 2006 年 9 月，目前管网资

产正常使用。

委托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。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2017 年 6 月 30 日，是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

评估范围内的资产不存在抵押、质押、担保等可能影响评估工作的重大事项。

六、关于资产及负债清查情况的说明

（一）资产负债清查情况的说明

1、列入本次清查范围的资产为天津泰达水务有限公司所拥有的永定新河北岸至泰达水厂供水管线管网资产，账面原值为 32,300,526.26 元，账面净值为 19,105,761.28 元，共 1 项，建成年月为 2006 年 9 月，包括 DN1000 混凝土管 II 4980m、D1048*10 钢管 1667.22m、D1048*12 钢管 353.62m、D1048*14 钢管 671.32m，均为供水管道。

评估范围内的资产为永定新河北岸至泰达水厂段管网资产，位于天津市宁河区，是宁河北地下水源供水管线的一部分。

1. 清查工作的组织

清查工作由天津泰达水务有限公司财务部门和工程部门共同对公司申报的资产进行了全面清查核实工作，在评估机构有关人员的指导下，清查核实后填写评估申报表。

2. 核实过程和方法

本次对被评估管网的勘察，由于受客观因素的限制，我们未能对管网的具体状况包括材质、长度、管径等情况进行现场实地勘察，主要是参照被评估单位提供的有关评估申报明细表、工程竣工图纸等资料进行核实。。

3. 核实结果

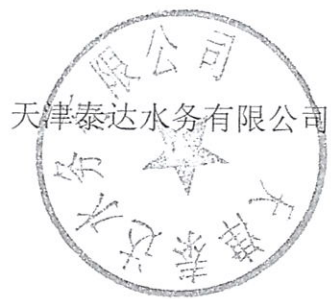
通过对该公司的资产核实，纳入评估范围内的资产可正常使用，且未发现产权纠纷。

七、资料清单

1. 资产评估申报明细表及汇总表；
2. 委托人营业执照；
3. 2017年10月10日天津泰达水务有限公司股东会决议；
4. “永定新河北岸至泰达水厂7.67公里管线M16+380.44—Md24+052.6
(10、11标)”的竣工图纸；
5. 重大合同、协议等；
6. 其他有关资料。

(此页无正文，为天津泰达水务有限公司签署“关于进行资产评估评估有关事项说明之签字盖章页”)

委托方法定代表人：



2017年12月11日