

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津泰达水务有限公司以资产偿还债务  
所涉及的部分管网资产价值  
资产评估报告

华夏金信评报字[2017]228号

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇一七年十二月二十六日



## 目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .....	3
二、评估目的 .....	3
三、评估对象和评估范围 .....	4
四、价值类型 .....	4
五、评估基准日 .....	4
六、评估依据 .....	4
七、评估方法 .....	6
八、评估程序实施过程和情况 .....	6
九、评估假设 .....	9
十、评估结论 .....	10
十一、特别事项说明 .....	10
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	11
十三、资产评估报告日 .....	11
附件.....	13

## 声 明

一、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。

二、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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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。

三、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位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。

五、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。

六、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。

七、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**天津泰达水务有限公司**  
**以资产偿还债务所涉及的**  
**部分管网资产价值**  
**资产评估报告摘要**

华夏金信评报字[2017]228 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津泰达水务有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对天津泰达水务有限公司拟以资产偿还债务事宜涉及的部分管网资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

一、评估目的: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部分管网资产价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围:天津泰达水务有限公司部分管网资产,具体为永定新河北岸至泰达水厂供水管线(桩号为:M16+380.44至Md24+052.6)。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2017年6月30日。

五、评估方法:成本法。

六、评估结论: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%。

七、评估结论的使用有效期:本评估结论使用期为一年,自评估基准日2017年6月30日至2018年6月29日。

八、在使用本评估结论时,提请其他相关当事人关注以下事项:

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,主要是参照产权持有者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并进行价值估算。

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。

以上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,应当认真阅读资产评估报告正文。

**天津泰达水务有限公司**  
**以资产偿还债务所涉及的**  
**部分管网资产价值**  
**资产评估报告**

华夏金信评报字(2017) 254 号

天津泰达水务有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对天津泰达水务有限公司拟实施以资产偿还债务行为所涉及的部分管网资产在 2017 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：

**一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况**

本次资产评估的委托人及被评估单位均为天津泰达水务有限公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

**(一) 委托人及被评估单位概况**

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) 资产评估委托合同约定的其他报告使用人**

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

**二、评估目的**

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管网资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

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

### 三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象与评估范围为天津泰达水务有限公司部分管网资产价值。

具体为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、价值类型

根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

#### （一）经济行为依据

1、天津泰达水务有限公司 2017 年 10 月 10 日股东会决议。

#### （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. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会

第五次会议通过);

4. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第 36 号);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
7. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);
8. 国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
9. 《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发[2015]79 号);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日);
11. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会 津国资产权[2007]40 号《关于印发〈天津市企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》及相关配套文件;
12. 《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);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)。

### (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[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
8. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38 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)。

### (四) 权属依据

1. 委托人及被评估单位营业执照；
2. 重大资产购置发票、交易合同；
3. 被评估单位提供的工程图纸资料；
4. 其他有关资产产权归属的说明。

#### (五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
- 2、中国人民银行现行的贷款利率标准；
- 3、天津市建设工程造价管理总站、天津市建设工程造价和招投标管理协会发布的2017年6月《天津工程造价信息》；
- 4、由委托人提供的“永定新河北岸至泰达水厂 7.67 公里管线 M16+380.44—Md24+052.6”的竣工图纸；
- 5、《建设工程量清单计价规范》(国家标准 GB50500- (2013))；
- 6、2016年《天津建设工程计价办法》；
- 7、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》；
- 8、国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号文件国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；
- 9、国家计委建设部计价格(2002)10号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
- 10、国家计委建设部计价格(2002)1980号《关于工程建设项目施工招标投标底的编制、使用和管理的若干规定》；
- 11、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号)；
- 12、其他有关询价资料和参数资料以及评估人员了解和搜集的其他有关资料。

#### (六) 其他依据

1. 被评估单位申报的评估明细表；
2. 《资产评估委托合同》；
3. 其他与评估有关的资料。

### 七、评估方法

依据现行资产评估制度的有关规定，资产评估师执行资产评估业务可采用收益法、市场法和成本法三种方法。

#### (一) 评估方法的介绍

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益，并采用适宜的折现率折



算成现值，然后累积求和，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

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。

成本法，也称重置成本法，是指在现时条件下，被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。

评估计算公式：

评估价值=重置全价×综合成新率

## （二）评估方法的选择

由于管网资产的特殊性，在市场上不能找到可以参照的案例，故本次评估不宜采用市场法。

因评估对象为单项资产，不能独立产生现金流，故本次评估未采用收益法评估。

结合本次资产评估的范围、评估目的和评估人员所收集的资料，本项目采用成本法计算评估值。

## （三）具体评估方法的介绍

本次评估范围内的管网为滨海北站至开发区水厂段管网，该项管网于 2006 年 9 月建成，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。

对供水管线的评估，评估人员根据产权持有者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》以及产权持有者提供的管线工程竣工图及其他相关资料，通过向产权持有者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。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2017 年 12 月 10 日开始，至 2017 年 12 月 26 日结束。具体分以

下几个阶段：

#### （一）明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

#### （二）订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时问要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，制定编制资产评估计划。

#### （四）进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导被评估单位清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

##### 2、核对原始资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物评估明细表，通过核对和访谈的方式，了解申报资产的形成背景、产权状况、使用情况与分布地点，排除可能存在的重复申报等情况，并初步判断和认证申报资产的真实性和完整性。在核对、访谈与了解后，协助资产申报单位准确、完整地填写、完善资产申报评估明细表。

##### 2、现场勘查

在原始资料核对后，对纳入本次评估范围内的管网资产进行实地勘查。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，主要是参照产权所有者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并进行价值估算。

##### 3、市场调查

根据采用评估方法的需要，评估人员到当地建设管理部门及被评估企业资产管理部门进行调查咨询，搜集评估所需要的相关资料。

#### （五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括直接从市场等渠道独

立获取资料，从委托人等其他相关当事人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项，评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### （七）编制出具评估报告

在上述工作的基础上，编制初步资产评估报告，按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行修改、校正，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。在全面考虑有关意见后，最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

### 九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）基本假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设：本评估报告假设所有待估资产正处于使用状态并将原地继续使用下去。

## （二）具体假设

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. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

3. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的竣工图纸等基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。

本报告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，本报告评估结论无效。

## 十、评估结论

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 %。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项：

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3. 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，主要是参照产权持有者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并进行价值估算。

4. 本次评估对供水管网的评估结果仅为供水管网本身的市场价值不包括其管网内输送的介质的价值。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 被评估单位采用简易征收的办法缴纳增值税，增值税进项税额不能抵扣，

本次评估的资产重置价中包含增值税。

7. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

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评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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) 本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案（核准）的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案（核准）后方可使用本评估报告。

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 12 月 26 日。



天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年十二月二十六日

附件

1. 天津泰达水务有限公司 2017 年 10 月 10 日股东会决议；
2. 委托人和被评估单位营业执照；
3. 委托人和被评估单位的承诺函；
4. 签名资产评估师的承诺函；
5. 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书；
6. 天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务资产评估资格证书；
7. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
8. 签名资产评估师资格证明文件；
9. 资产评估委托合同。

# 天津泰达水务有限公司

## 股东会决议

2017年10月10日，根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，经执行董事召集，于天津泰达投资控股有限公司召开本次股东会。

本公司共有股东两方，与会股东两方，其中：

法人股东：天津市滨海水业集团有限公司，占比：60%，

代表：王立林

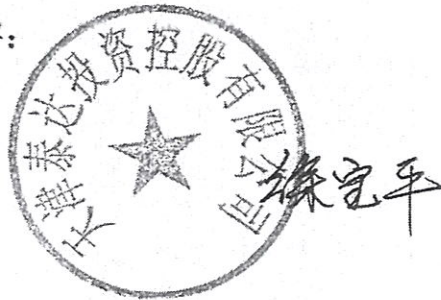
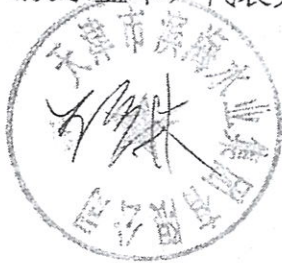
法人股东：天津泰达投资控股有限公司，占比：40%，

代表：徐宝平

经两方股东（占公司股本100%）表决，一致通过如下决议：

根据公司的运营情况，同意天津泰达水务有限公司按资产评估机构评估的价值，将其持有的7672.16米宁河北地下水源管线（管线里程桩号：Md24+052.60——M16+380.44）转让给天津泰达投资控股有限公司，以抵偿天津泰达水务有限公司对天津泰达投资控股有限公司的负债，并按规定履行相关程序。

全体法人股东盖章，代表人签字：







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120116758142846D

名称 天津泰达水务有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 天津开发区泰华路15号

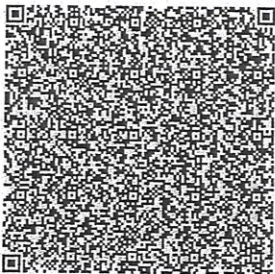
法定代表人 王立林

注册资本 陆仟陆佰万元人民币

成立日期 二00四年三月二十二日

营业期限 2004年03月22日至 2034年03月21日

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）。



登记机关



2016年08月12日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

## 资产评估委托方和被评估单位承诺函

天津华夏金信资产评估有限公司：

因以资产偿还债务事宜，我公司委托贵公司对本次经济行为所涉及我公司合法拥有的部分管网资产以2017年6月30日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估工作，我单位郑重承诺如下，并愿意为此承担相应的法律责任：

- 1、本次资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获恰当的批准；
- 2、我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件完整，并合法有效；
- 4、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方和被评估单位

法定代表（授权人）签字：

2017年12月11日



## 资产评估师承诺函

天津泰达水务有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟以资产偿还债务事宜所涉及的贵公司的部分资产价值，以2017年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

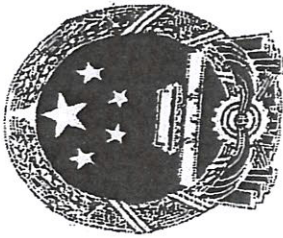
- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师  
匡向北  
12000019

2017年12月26日

资产评估师  
刘立  
2000056



# 资产评估 资格证书

(副本)

批准文号: 津财企一(2008)39号

批准机关: 天津市财政局

证书编号: 12020003

发证时间: 2008年6月12日

机构名称	天津华夏金信资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	施耘清
<b>资产评估范围:</b> 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。	

序列号: 00010447

BH 1642009



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120116675967199J

名称 天津华夏金信资产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 天津经济技术开发区黄海路249号中信物流科技园3号单体2层C029室

法定代表人 施耘清

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 二〇〇八年六月十八日

营业期限 2008年06月18日至 2025年06月17日

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；与评估有关的咨询服务。（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）



登记机关



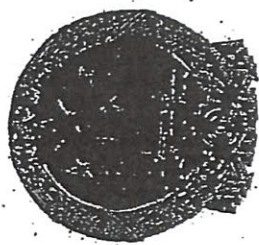
2016年 12月 09日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

企业信用信息公示系统网址：

[www.tjcredit.gov.cn](http://www.tjcredit.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准天津  
华夏金信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0220034001

序列号：000053



发证时间： 年 月



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：匡向北

性别：女

登记编号：12000019

单位名称：天津华夏金信资产评估  
有限公司

初次登记时间：2001-05-18

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年8月13日

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：刘立

性别：男

登记编号：12000056

单位名称：天津华夏金信资产评估  
有限公司

初次登记时间：1997-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年2月7日

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>



# 评估委托合同书

编号：[2017] 号

天津华夏金信资产评估有限公司

# 评估委托合同书

委托方（甲方）：天津泰达水务有限公司

委托方住所地址：

受托方（乙方）：天津华夏金信资产评估有限公司

受托方注册地址：天津经济技术开发区黄海路 249 号中信物流科技园 3 号单体 2 层 C029 室

受托方办公地址：天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52-53 层

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》和《资产评估准则—基本准则》及其他有关法律法规的规定，甲方根据业务需要，委托乙方对甲方所指定下述评估对象和评估范围进行评估。甲乙双方经友好协商就有关事项约定如下：

（一）评估目的：

以资产偿债

（二）评估对象和评估范围：

评估对象：管网单项资产价值

评估范围：宁河北地下水源供水管线 账面原值： 净值：

（三）评估基准日：

2017-6-30

（四）评估报告使用范围：

1、依据本评估委托合同出具的评估报告仅供甲方和 接受偿债单位 使用，法律、法规另有规定的除外。除前述情形，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

2、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用目的及用途使用评估报告。

3、评估报告应在有效使用期内使用。

4、乙方未经委托人书面许可，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

5、甲方未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，

法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6、委托人或者评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

乙方向甲方出具的资产评估报告共计\_\_\_份，这些报告由甲方分发、使用，使用不当的责任与乙方无关。

#### (四) 评估报告提交期限和方式：

提交时间为：

甲、乙双方约定，在甲方提供必要的评估资料的前提下，于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日乙方向甲方提供  评估报告  咨询报告。

1、若评估报告需要沟通、调整、审核等后续修改事项，递交正式评估报告时间不受上述时间约束或重新签订补充合同；

2、如因甲方或相关当事方原因影响工作进程，提交报告时间顺延，不受上述时间约束；

3、如因国家法规条款变更或外部经济环境变化，继续履行已无实际意义，双方经协商同意停止合同履行不受上述时间约束。

4、如因发生不可抗力（地震、水灾、火灾、战争、政府禁令、主要当事人死亡等），致使评估委托合同书无法正常履行或延期履行，不受上述时间约束或重新签订补充合同；

提交方式为：

乙方在其办公地点提交甲方；

乙方将评估报告快递至甲方住所地址；

乙方将评估报告送达至甲方住所地址。

#### (六) 评估服务费总额、支付时间和方式、收费金额：

按照中评协公布的《资产评估收费管理办法》有关资产评估收费的规定标准，根据实际业务量，通过双方协商，评估委托方应支付评估服务费总额人民币\_\_\_\_\_元。该收费是以下述条件为基础计算的：

1、甲方委托评估范围、评估基准日、评估目的和评估方法如合同委托书的有关条款所约定。

2、双方履行合同委托书所规定的各自的责任。

甲方（或甲方指定的付款单位）应在本评估委托合同书签订当日先支付评估服务费\_\_\_%，提供评估报告（征求意见稿）当日支付评估服务费\_\_\_%，其余部分在评估工作完成交付评估报告时全部付清。

因甲方原因并经乙方同意造成评估业务中止时，甲方（或甲方指定的付款单位）应依照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

## （七）甲方和乙方的其他权利和义务：

### 1、甲方的其他权利与义务：

（1）甲方和相关当事方应为乙方派出的评估人员提供必要的工作条件（如：交通 通讯 食宿费用等）和协助，并根据评估业务需要，指派熟悉情况的有关人员配合工作。委托方应当根据评估业务需要，负责资产评估师与相关当事方之间的协调。委托人或者相关当事人应当对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

（2）甲方遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告，是资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事人的责任，委托人如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，资产评估机构有权拒绝履行合同。

（3）甲方和相关当事方应向乙方提供与本次资产评估对应的经济行为批准文件、评估目的的有关资料、评估基准日有关资产档案及财务、会计资料，如系委托整体评估，还应提供相应的审计报告及未来经营情况的预测资料，包括子公司及关联企业的相关资料。

（4）甲方应配合乙方工作，与相关当事方共同对委托评估的资产及有关债权、债务进行一次全面、认真的清查，根据清查结果，填写各类资产和清查评估明细表、汇总表，并按乙方根据工作进展提出的具体时间要求及时提交给乙方，账、表、物之间如果存在差异，应做出充分、可信的文字说明。

（5）甲方和相关当事方应向乙方提供国家有关部门颁发的各种资产的产权归属证明、检测证明、政府批准文件等。对于不能提供合法产权证明的资产，应该出据书面承诺，承诺甲方或资产占有方拥有合法权属或得到恰当授权对其进行处置；对于被抵押、质押资产、与他人共有资产，诉讼保全资产和其他形式（包括但不限于：应收款重大坏账、资产现存隐患、账实、账证不符）使被评估资产的处置、使用等权利等受到限制的资产，应分别做出完整的书面说明。

（6）甲方和相关当事方对乙方在资产评估中和资产评估报告中存在的疏漏、遗漏、错误之处有权要求纠正；对提出的问题，有权要求予以解答。

### 2、乙方的其他权利与义务：

（1）乙方应按本评估委托合同书载明的委托内容及要求完成评估任务，并按照资产评

估法及评估准则的要求出具资产评估报告书。

(2) 乙方的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，乙方将依据评估有关规范意见的规定对甲方和相关当事方提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要的核对，并在评估报告中据实陈述采用的核对程序、过程及结论，但乙方不是法定的资产权属鉴证机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出评估工作的范围，不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。

(3) 对在评估工作中知悉的商业秘密及资产评估的结果保守秘密。

(4) 有关法律、法规规定的其他权利与义务。

#### (八) 评估委托合同书的中止履行和解除：

1、因委托人原因中止评估业务、解除委托合同，资产评估机构可中止履行评估委托合同书。资产评估委托人按照已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

2、因委托人或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同。资产评估机构可以解除评估委托合同，并结合已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量要求委托方支付相应评估服务费。

3、签约各方因不可抗力无法履行评估委托合同的，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

#### (九) 违约责任和争议解决：

1、根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则—职业道德》相关规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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；提供必要的资料并保证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。

2、如因甲方或相关当事人原因致使乙方未能按本评估委托合同书的时间和要求完成评估任务，乙方不承担违约责任，应照常收取评估费用；因甲方或相关当事人原因终止履约的，已交费用不退，并支付乙方赔偿金。

3、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行评估委托合同书；相关限制无法排除时，乙方可以解除评估委托合同书。但如因乙方原因致使乙方未能按本评估委托合同书的时间和要求完成评估任务，乙方应承担违约及赔偿责任。

4、因乙方违约、过失、失密等行为，导致甲方经济蒙受损失的，乙方应承担赔偿责任。但

如果甲方和相关当事人提供的资料不真实、不齐全、不及时，导致评估结果不真实、不准确的，乙方对此而造成的后果不承担责任。

5、因发生不可抗力使评估委托合同书无法履行，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除违约方责任，法律另有规定的除外。

6、评估委托合同签订后，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，资产评估机构可以要求与委托人签订补充合同或者重新签订评估委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

7、评估委托合同书履行过程中产生争议时争议解决的方式和地点：

(1) 争议解决的方式： 诉讼  仲裁

(2) 争议解决地点： 依法确定  甲方所在地  乙方所在地

8、其他违约处理情况：\_\_\_\_\_

(十) 甲乙双方认为应当约定的其他事项：  
\_\_\_\_\_

(十一) 签约日期： 2017 年 12 月 10 日

(十二) 本评估委托合同书一式两份，经双方签署后生效，双方各执一份。

委托方(甲方):  
(印章)



法定代表人:

工商登记号:

法定地址:

邮政编码:

联系人:

电话号码:



受托方(乙方):  
(印章)



法定代表人:

资产评估资格证书编号: 12020003

办公地址: 天津市和平区解放北路信达广场 188 号 52-53 层

邮政编码: 300042

联系人:

电话号码:



# 资产评估结果汇总表

表1  
共5页第1页

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津泰达水务有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
		A	B			
1	流动资产	-	-	-	-	-
2	非流动资产	1,910.58	5,005.49	3,094.92	161.99	
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-	-
8	固定资产	1,910.58	5,005.49	3,094.92	161.99	
9	在建工程	-	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-	-
20	资产总计	1,910.58	5,005.49	3,094.92	161.99	

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津泰达水务有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
金额单位：人民币元					
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	19,105,761.28	50,054,913.00	30,949,151.72	161.99
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	19,105,761.28	50,054,913.00	30,949,151.72	161.99
20	固定资产原价	32,300,526.26	64,172,966.00	31,872,439.74	98.67
21	其中：设备类	-	-	-	-
22	建筑物类	32,300,526.26	64,172,966.00	31,872,439.74	98.67
23	土地	-	-	-	-
24	减：累计折旧	13,194,764.98	14,118,053.00	923,288.02	7.00
25	固定资产净值	19,105,761.28	50,054,913.00	30,949,151.72	161.99
26	其中：设备类	-	-	-	-
27	建筑物类	19,105,761.28	50,054,913.00	30,949,151.72	161.99
28	土地	-	-	-	-
29	减：固定资产减值准备	-	-	-	-
30	固定资产净额	19,105,761.28	50,054,913.00	30,949,151.72	161.99
31	在建工程	-	-	-	-
32	工程物资	-	-	-	-
33	固定资产清理	-	-	-	-
34	生产性生物资产	-	-	-	-
35	油气资产	-	-	-	-
36	无形资产	-	-	-	-
37	开发支出	-	-	-	-
38	商誉	-	-	-	-
39	长期待摊费用	-	-	-	-
40	递延所得税资产	-	-	-	-
41	其他非流动资产	-	-	-	-
42	三、资产总计	19,105,761.28	50,054,913.00	30,949,151.72	161.99





# 固定资产评估汇总表

表4-6  
共5页第4页

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：天津泰达水务有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	32,300,526.26	19,105,761.28	64,172,966.00	50,054,913.00	31,872,439.74	30,949,151.72	98.67	161.99
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	32,300,526.26	19,105,761.28	64,172,966.00	50,054,913.00	31,872,439.74	30,949,151.72	98.67	161.99
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	32,300,526.26	19,105,761.28	64,172,966.00	50,054,913.00	31,872,439.74	30,949,151.72	98.67	161.99
	减：固定资产减值准备								
	固定资产净额	32,300,526.26	19,105,761.28	64,172,966.00	50,054,913.00	31,872,439.74	30,949,151.72	98.67	161.99

评估人员：刘萍、匡向北、王鑫淼

# 固定资产—管道和沟槽评估明细表

表4-6-3  
共5页第5页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：天津泰达水务有限公司

序号	名称	起点	终点	长度 (M)	槽深 (M)	沟宽×沟厚 (mm)		材质	绝缘方式	建成年月	账面价值		评估价值		增值率%	备注												
						管径×壁厚 (mm)	管壁×壁厚 (mm)				原值	净值	原值	成新率%			原值	净值										
1	永定新河北岸至泰达水厂	M16+380.44	M424+052.6	7,672.16	3.5m	D1048*10钢筋混凝土管 II /4980m、D1048*12钢管/1667.22m、D1048*12钢管/353.62m、D1048*14钢管/674.32m		混凝土管 II, 钢管	牺牲阳极	2006/9	32,300,526.26	19,105,761.28	64,172,966.00	78	50,054,913.00	161.99												
合 计																												
减：管道和沟槽减值准备																												
合 计																						32,300,526.26	19,105,761.28	64,172,966		50,054,913.00	161.99	
合 计																						32,300,526.26	19,105,761.28	64,172,966		50,054,913.00	161.99	

评估人员：刘萍、匡向北、王鑫淼

被评估单位（或产权持有单位）填表人：陈光伟

填表日期：2017年12月19日