

本报告依据中国资产评估准则编制

天津城市基础设施建设投资集团有限公司拟资产
转让涉及的张贵庄再生水厂相关资产项目

资产评估报告

中通评报字（2024）131100号

共一册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇二四年十二月四日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码： 1211020057122101202400109

此报告涉密



(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：2024年12月05日

目录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声明	1
摘要	2
正文	
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	22
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 资产评估报告使用限制说明	26
十三、 资产评估报告日	27
附 件	28



声明

一、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。

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未按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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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及其他相关资料由委托人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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。



摘要

一、本次评估对应的经济行为

根据委托人提供的《总经理办公会决议》2022 第 57 次 2 号，天津城投集团 2022 年 10 月 11 日、《关于重启张贵庄再生水厂非公开协议转让涉及的资产评估工作的请示》2024 年 10 月 23 日等文件，天津城市基础设施建设投资集团有限公司拟转让其所有的张贵庄再生水厂相关资产。

二、评估目的

本项目评估目的是对天津城市基础设施建设投资集团有限公司拟资产转让涉及的张贵庄再生水厂相关资产进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

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。

评估对象为委托人天津城市基础设施建设投资集团有限公司所有并申报的张贵庄再生水厂相关资产的市场价值。

评估范围为委托人天津城市基础设施建设投资集团有限公司所有并申报的张贵庄再生水厂相关资产。申报资产的具体情况见下表：

被评估单位：天津城市基础设施建设投资集团有限公司		金额单位：人民币万元
项 目		账面价值
1	流动资产	111.50
2	非流动资产	29,607.14
3	其中：固定资产	27,699.81
4	无形资产	1,907.33
5	资产总计	29,718.64

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2024 年 09 月 30 日

六、评估方法

成本法。

七、评估结论及其使用有效期

我公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本



法，按照必要的评估程序进行评估，评估结论为，在评估基准日 2024 年 09 月 30 日，张贵庄再生水厂相关资产的评估价值为 21,800.52 万元（大写金额为人民币贰亿壹仟捌佰万零伍仟贰佰元整，精确至佰位），与账面价值 29,718.64 万元相比，减值 7,918.12 万元，减值率为 26.64%。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 09 月 30 日起，至 2025 年 9 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作及报告情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

由于施工过程中，企业调整了再生水厂产能，因此企业提供的设备购置合同中涉及的设备型号及数量与现有实物无法一一对应。

(三)评估程序受到限制的情形

未发现。

(四)评估资料不完整的情形

由于施工过程中，企业调整了污水厂产能，因此企业提供的设备购置合同中涉及的设备型号及数量与现有实物无法一一对应。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现。

(六)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

本评估结论未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由天津城市基础设施建设投资集团有限公司承担，与本评估机构无关。

(七)重大期后事项

未发现。

(八)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



未发现。

(九)其他需要说明的事项

1. 委估资产的市场价值为包含增值税的价值。
2. 本次评估未考虑产权交易过程中除增值税以外的其他税费对评估值的影响。
3. 由于条件所限，在本次评估中评估人员对房屋建筑物主要采用现场目测的勘察方法，未借助专业仪器对建筑物进行全面的检测；对于隐蔽部分因无法实际观测，故具体情况以被评估单位的介绍及评估人员的经验判断为依据。

4. 本次评估中涉及资金成本的计算按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）计算，未考虑2024年9月20日（基准日）全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）及2024年10月20日（报告出具日）全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）变化对评估价值影响，提请报告使用者关注。

5. 本次评估的是资产完全价值，不考虑任何债务。

6. 据评估人员了解，截至评估基准日，本次评估范围内的所有资产由天津城市基础设施建设投资集团有限公司委托天津中水有限公司生产经营。根据承包经营协议，经营期为两年，自2023年1月1日至2024年12月31日止，新协议期内如天津城投实施张贵庄再生水厂项目资产转让、运营权变更则新协议自行提前终止，中水公司应配合进行运营权移交。

经咨询委托人，基准日至2024年12月底，双方按照协议正常分配利润；经咨询相关方，后续经营年限按30年考虑。本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文



天津城市基础设施建设投资集团有限公司拟资产 转让涉及的其张贵庄再生水厂相关资产项目 资产评估报告

中通评报字〔2024〕131100号

天津城市基础设施建设投资集团有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对张贵庄再生水厂相关资产在2024年09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资产评估报告使用人概况

（一）委托人、被评估单位概况

1.基本情况

本次评估委托人及被评估单位均为天津城市基础设施建设投资集团有限公司。

名称：天津城市基础设施建设投资集团有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

统一信用代码：91120000764316259E

法定住所：天津市和平区大沽北路161号城投大厦

法定代表人：赵鹏

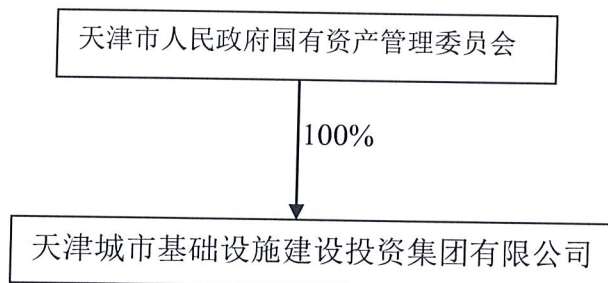
注册资本：柒佰肆拾贰亿伍仟捌佰陆拾肆万零玖佰陆拾壹元壹角人民币

主要经营范围：以自有资金对海河综合开发改造、地铁、城际铁路、城市路桥、高速公路、污水处理、供水、供热、垃圾处理、停车场（楼）、地下管网、公园绿地等城市基础设施及其配套项目进行投资、建设、运营管理；对房地产业、金融业进行投资及管理服务；政府授权的土地整理、区域开发；历史风貌建筑的保护性建设、开发与经营；房屋建筑和市政公用类工程项目管理；投资策划；企业管理咨询；市场建设开发服务；自有房屋租赁；基础设施租赁以及公用设施项目开发经营；经政府授权进行基础设施特许经营；



建设投资咨询（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，国家有专项专营规定的按规定办理）（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）

2. 股权结构



（二）委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位一致。

（三）其他资产评估报告使用人概况

本报告仅供委托人和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。

二、评估目的

根据委托人提供的《关于重启张贵庄再生水厂非公开协议转让涉及的资产评估工作的请示》2024年10月23日文件，本项目评估目的是对天津城市基础设施建设投资集团有限公司拟资产转让涉及的张贵庄再生水厂相关资产进行评估，为其提供价值参考。经与委托人确认，本次经济行为依据以前年度的文件，即《总经理办公会决议》2022第57次2号，天津城投集团2022年10月11日通过。

三、评估对象和范围

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。

评估对象为委托人天津城市基础设施建设投资集团有限公司所有并申报



的张贵庄再生水厂相关资产的市场价值。

评估范围为委托人天津城市基础设施建设投资集团有限公司所有并申报的张贵庄再生水厂相关资产。申报资产的具体情况见下表：

被评估单位：天津城市基础设施建设投资集团有限公司		金额单位：人民币万元
项 目		账面价值
1	流动资产	111.50
2	非流动资产	29,607.14
3	其中：固定资产	27,699.81
4	无形资产	1,907.33
5	资产总计	29,718.64

(一) 实物资产的分布情况及特点：

纳入本次评估范围的实物资产包含：存货和固定资产。

1. 存货

存货为在库周转材料，共 10 项，账面原值 1,114,951.00 元，账面净值 1,114,951.00 元，主要为项目用备品备件，包括：压力表、产水 PH 检测仪、菌落计数器、电磁搅拌器、电话、计量泵润滑油、专用工具等资产，现场勘察时有 1 批资产已生产损耗，账面价值 1,100,090.00 元，其余资产状态正常。

2. 固定资产-房屋建筑物类

本次房屋建筑物类固定资产评估范围为天津城市基础设施建设投资集团有限公司的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽共 18 项，其中：建筑物 5 项、构筑物及其他辅助设施 4 项、管道和沟槽 9 项。委估建(构)筑物、管道和沟槽固定资产在评估基准日的账面值如下所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	39,084,108.44	39,084,108.44
构筑物及其他辅助设施	18,997,296.00	18,997,296.00
管道和沟槽	122,278,786.00	122,278,786.00
合计	180,360,190.44	180,360,190.44

(1) 固定资产—房屋建筑物

① 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 5 项，建筑面积合计 4,724.10 平方米，包括膜车间、臭氧车间、送水泵房、加氯间、3#分变电间。



②权属状况

根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》（津（2024）东丽区不动产权第0052186号）的记载：

权利人	天津城市基础设施建设投资集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东丽区航新路 629 号（B 地块）
不动产单元号	120110008004GB00001F00600060 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/其他
用途	公共设施用地/非居住
面积	26367.9 平方米/4724.10 平方米
使用期限	
权利其他状况	建筑结构：钢混结构 建筑面积：4724.10 平方米
附记	宗地号：1201102002081000002

③实物状况

列入本次评估范围的房屋建筑物建筑面积合计 4,724.10 平方米，主要房屋建筑物介绍如下：

A.膜车间：建筑面积 3,807.78 平方米，建成于 2014 年，钢结构，双层彩钢板墙体，断桥铝合金门窗，主体 1 层，层高约 10.3 米，地下局部深 3.5 米，室内为地砖地面，钢柱、钢梁、钢支撑、钢檩条，双层压型钢板复合保温屋面，设有钢梯，车间内东西两侧为 2 层附属用房，二层为办公用房，一层包含加药间、储药间、卫生间、空压机房、配电间，车间南侧建设 6 个超滤膜池，车间北侧建设 1 个膜滤储池，配套设施有上下水、通讯、电等，该评估对象建筑工程质量合格，维护、保养较好。

B.臭氧车间：建筑面积 277.89 平方米，建成于 2014 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，主体 1 层，层高约 5.6 米，室内为地砖地面，涂料墙面，涂料顶，配套设施有上下水、通讯、电等，该评估对象建筑工程质量合格，维护、保养较好。

C.送水泵房：建筑面积 298.63 平方米，建成于 2014 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，地上 1 层地下 1 层，1 层层高约 5.5 米，地下深约 2.7 米，地下 1 层至地上 1 层主要部分为中空，局部分层，室内为地砖地面，涂料墙面，涂料顶，配套设施有上下水、通讯、电等，该评估对象建筑工程质量合格，维护、保养较好。



D.加氯间：建筑面积 133.75 平方米，建成于 2014 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约 5.4 米，主体 1 层，室内为地砖地面，涂料墙面，涂料顶，配套设施有上下水、通讯、电等，该评估对象建筑工程质量合格，维护、保养一般。

E.分变电室 3#：建筑面积 206.05 平方米，建成于 2014 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约 4.3 米，主体 1 层，室内为地砖地面，涂料墙面，涂料顶，配套设施有上下水、通讯、电等，该评估对象建筑工程质量合格，维护、保养较好。

(2)固定资产—构筑物及其他辅助设施

纳入评估范围的构筑物及其他辅助设施共 4 项，包括臭氧接触池、清水池、道路工程、再生水处理厂景观绿化。

(3)固定资产—管道和沟槽

纳入评估范围的管道和沟槽共 9 项，包括污水管线、给水管线、加氯管线、热力管线、电缆沟、工艺管线、生活杂用水及直饮水工程、再生水输水管道（再生水厂至无瑕街天钢集团西侧围墙）、再生水输水管道（Z 节 9（津塘公路 K144+678，军粮城热电厂支管处至天钢集团围墙））。

3. 固定资产-设备类

本次设备类固定资产包括机器设备和电子设备。其中机器设备 224 项，共 498 台套，电子设备 33 项，共 43 台套。

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
设备类合计	96,637,916.00	96,637,916.00
机器设备	95,028,118.00	95,028,118.00
电子设备	1,609,798.00	1,609,798.00

(1)固定资产—机器设备

机器设备有224项，共498台套。主要为浸没式超滤膜设备、转股式格栅、电磁流量计、抽吸水泵、一级反渗透装置、反渗透进水高压泵、变压器、台式浊度计、臭氧发生器设备、电加热器等，现场勘察时，设备安装或摆放在企业经营场地内，其中有1批设备已生产损耗，账面原值232,086.59元，账面净值232,086.59元，其余设备正常使用中。

(2)固定资产—电子设备

电子设备有33项，共43台套。主要为笔记本、黑白激光打印机、不间断电源、浊度仪、投影设备、室内摄像机等，现场勘察时，设备安装或摆放在企业经营场地内，其中有1批设备已生产损耗，账面原值104,287.00元，账面净值104,287.00元，其余设备正常使用中。

(二)企业申报的账面记录无形资产情况

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权和其他无形资产

1.无形资产—土地使用权

(1)宗地概况

根据委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》记载，待估宗地记载土地使用权面积 26,367.9 平方米，土地使用权人为天津城市基础设施建设投资集团有限公司，位于天津市东丽区航新路 629 号（B 地块），实际开发程度为宗地红线外七通(即通上下水、通电、通讯、通路、供热、供气)及红线内场地平整，至评估基准日，账面价值 18,776,297.00 元，未进行摊销。

(2)土地登记状况

待估宗地的权利人为天津城市基础设施建设投资集团有限公司，《中华人民共和国不动产权证书》编号为津(2024)东丽区不动产权第 0052186 号，待估宗地位于天津市东丽区津滨高速以南，京山铁路以北，其四至为：东至宁静高速绿化带；南至空地；西至污水处理厂；北至污水处理厂。土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

权属证书编号	津(2024)东丽区不动产权第 0052186 号
权利人	天津城市基础设施建设投资集团有限公司
坐落	东丽区航新路 629 号（B 地块）
不动产单元号	120110008004GB00001F00600060 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	划拨/其他
用途	公共设施用地
土地使用权面积	26367.9 平方米
使用期限	/
权利其他状况	建筑结构：钢混结构 建筑面积：4724.10 平方米
附记	宗地号：1201102002081000002

(3)土地权利状况

待估宗地的土地所有权归国家所有，权利人为天津城市基础设施建设投



资集团有限公司，为国有划拨土地，截止评估基准日，未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利，其权属状况清楚，无纠纷。对于本次经济行为没有权利限制。

(4)土地利用状况

待估宗地现由天津城市基础设施建设投资集团有限公司使用，实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯）和红线内“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、场地平整）。地上现有的主要建构筑物为膜车间、臭氧车间、送水泵房、加氯间、3#分变电间、臭氧接触池、清水池等，建筑面积共计 4,724.10 平方米，容积率为 0.18。

2.无形资产-其他无形资产

其他无形资产为项目在用各类软件，购置于 2016 年，原始入账价值为 297,042.00 元，账面价值为 297,042.00 元，未进行摊销。

以上资产具体范围以委托人填报的评估申报明细表为准。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）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、市场条件以及评估对象自身条件，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

本次评估基准日是2024年09月30日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。



该评估基准日与《资产评估委托合同》及补充合同中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《关于重启张贵庄再生水厂非公开协议转让涉及的资产评估工作的请示》2024年10月23日；
2. 《总经理办公会决议》（2022（第57次2号），天津城投集团2022年10月11日）。

(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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令512号发布，国务院令714号最新修改）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过，2020年1月1日起施行）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过，2020年1月1日起施行）；
8. 《天津市土地管理条例》（2021年11月29日,天津市人大常委会修订，2022年1月1日起施行）
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令91号，国务院令732号最新修改）；
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；



11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令378号，国务院令第709号最新修改）；
12. 《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）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令12号）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令14号）；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令32号）；
16. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令97号）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令134号发布，国务院令691号最新修订）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令50号发布，财政部、国家税务总局令65号最新修订）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
24. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》（津国资〔2018〕5号）。
25. 《市国资委关于印发〈天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权〔2016〕18号）；
26. 《市国资委关于延长评估管理有关文件有效期的通知》（津国资产权〔2021〕13号）；
27. 《市国资委关于印发〈天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法〉的通知》（天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资〔2018〕5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〔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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

(四)权属依据

1. 委托人和被评估单位《营业执照》；
2. 《中华人民共和国国家出资企业产权登记证》；
3. 《中华人民共和国不动产权证书》；
4. 《张贵庄再生水厂工程决算报告》；
5. 企业财务入账凭证。

(五)取价依据

1. 现场勘查记录；
2. 评估师现场勘查和市场调查取得的与估价相关的资料；
3. 国家统计局发布的分行业工业生产者出厂价格指数；
4. 机电产品价格信息网（<http://www.mepprice.com>）；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》2011版；
6. 公开交易案例；



7. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率；
8. 天津市建设工程造价和招投标信息网公布的相应工程造价信息；
9. 《中国土地市场网》公布的土地成交信息；
10. 《中国城市地价动态监测网》公布的、天津市规划和自然资源局发布的地价增长率；
11. 《天津市城镇基准地价更新成果报告》、《天津市城镇基准地价修正体系》（基准期日：2021年1月1日）。

（六）其他参考依据

1. 委托人提供的《资产评估申报表》；
2. 资产评估委托合同及补充合同。

七、评估方法

（一）评估方法选择

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号），资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，认为：

评估对象为单项资产构成的项目资产组，无同类交易案例可参考，无法采用市场法评估。评估对象虽然为可获取收益的资产组合，委托人历史年度采用委托运营模式，运营单位同时运营多个项目，未来收益存在经营模式变化等多种不可预测性，暂无法对其收益相关的数据及参数进行合理预测，故本次不适宜采用收益法评估。由于评估对象各项资产清晰，可对各项资产采用合理的方法分别评估，故本次总体采用成本法进行评估。

（二）资产评估方法及参数的确定

1. 存货

根据企业提供的委估资产申报明细表，核实有关会计凭证，盘点存货，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度，根据待估资产



的特点，选择适当的评估标准和方法。

对在库周转材料以经核实后的数量并参考评估基准日近期市场购置价确定在库周转材料的市场价值。不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，或采用国家统计局发布的分行业工业生产者出厂价格指数进行调整获得购置价

即：评估值=购置单价（含税）×实际数量

对于生产损耗资产的评估值为零。

2. 房屋建筑物类

根据《资产评估职业准则——不动产》第十六条 执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘后，对评估对象在选取参照物方面具有极大难度，且市场公开资料较缺乏的，不采用市场法；对市场上无同类型物业出租，或无有效租赁市场、收益资料难以取得的不采用收益法。符合上述条件的房地产采用成本法确定其评估价值。

成本法是指首先估测被评估资产的重置全价，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置全价中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程费+前期费用及其他费用+管理费用+资金成本

①建筑安装工程费

本次评估，采用预决算调整法确定重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关竣工决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物竣工决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。



②前期费用及其他费用和管理费用

前期费用及其他费用包括勘察设计费、预算编制费、工程监理费、招投标代理服务费、可行性研究费、建设单位管理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用和管理费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

③资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

(2)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场观察与了解判断其成新率。

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- A.对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%；
- B.如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；
- C.对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

3. 设备类

本次设备类固定资产的评估以资产按照在用续用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不宜采用收益法进行评估。第二，市场法，

对于选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，不采纳市场法进行评估；第三，由于能取得委估设备重置成本资料和成新率情况，故本次评估采用成本法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值（含税）} \times \text{成新率}$$

对于生产损耗资产的评估值为零。

(1)设备重置全价的确定

①机器设备重置全价的确定

能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市价，考虑其运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价；不能查到现行市场价格的设备，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为设备购置价，再加上运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价，或采用国家统计局发布的分行业工业生产者出厂价格指数进行调整获得购置价，再加上运杂费、基础费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等其他合理费用确定重置全价计算公式为：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他合理费用}$$

主要取价参数的确定

A.设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价和“机电产品价格信息网”(www.meprice.com)等资料。

B.设备运杂费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表	
生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%



运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。若报价中已含运杂费则不再重复计算。

C.设备安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》2011 版所规定的费率标准确定。

D.前期及其他费用

依据设备需要有基础及安装调试等后期费用的，考虑前期及其他费用；不需要基础及安装调试等后期费用的，不考虑前期及其他费用。

E.资金成本

依据设备合理建设工期在半年以上的考虑支付资金成本，半年以下的考虑支付资金成本，采用评估基准日适用的中国人民银行公布的贷款利率计算，设定投资在建设期内均匀投入。

(2)电子（办公）设备

能查到现行市场价格的电子（办公）设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

对于超期服役的电子（办公）设备，采用二手电子（办公）设备的市场回收价值确定评估值。

①成新率的确定

成新率是反映资产新旧程度的指标。

A.采用综合成新率的方法，综合成新率=年限成新率×权重 40%+勘察成新率×权重 60%。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对逾龄设备或存在大修周期设备，按尚可使用年限法

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

勘察成新率是评估人员对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，

对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分确定总体设备的成新率的一种方式。

B.对电子（办公）设备，主要采用使用年限法确定成新率。

年限法计算公式为：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

4. 无形资产

(1)土地使用权

①评估方法的选择

评估对象土地用途为公共设施用地，土地权利性质为划拨，依据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余(增值收益扣减)法。对于同一供需圈内或类似地区收集不少于三个实例，同一供需圈内可比实例不足时，可适当扩大供需圈范围直至满足条件，原则上应采用三年以内的实例，三年内可选实例不足时，可将选择年限适当扩大直至满足条件，该区域内近年来无公共设施用地的划拨案例，不宜采用市场比较法评估。天津市未公布划拨用地基准地价，该区域无同用途的划拨土地的标定地价，不适用公示地价系数修正法评估。待估宗地的土地使用权由天津城市基础设施建设投资集团有限公司持有和使用，在正常营业的情况下，无法区分企业为生产所投入不同生产要素收益的贡献比例、成本分摊等，公司的整体收益难以准确分摊到房产土地上，不适用收益法评估。待估宗地位于东丽区外环线以外，不属于中心城区，该区域可查询到土地取得成本，适宜采用成本逼近法。

综上所述，本次评估采用剩余(增值收益扣减)法和成本逼近法确定评估价格。

②估价技术路线

A.剩余(增值收益扣减)法

首先采用基准地价系数修正法和市场比较法测算出让土地使用权价格；其次测算增值收益，地方已经公布经科学论证的土地增值收益的，可用出让土地使用权价格直接扣减相对应的土地增值收益，对未公布土地增值收益的地区，估价机构可在满足数理统计要求的前提下，选择案例和技术路线测算土地增值收益；最后用出让土地使用权价格扣除土地增值收益。

B.成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。其基本计算公式为：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3 \\ =PE+R3$$

式中：

P——待估宗地价格；

Ea——土地取得费；

Ed——土地开发费；

T——税费；

R1——利息；

R2——利润；

R3——土地增值；

PE——土地成本价格。

根据本次评估土地使用权的权利性质为划拨，故本次测算土地使用权价值为PE

(2)其他无形资产

通过被评估单位人员了解情况，查阅相关资料得知，该部分软件专为张贵庄再生水厂运行及设备运转定制的软件，市场上无法查询相似案例。对于企业可提供外购软件合同的，以合同价确认重置成本；部分软件无法提供合同的，参考企业原始入账价值与合同价之间的关系，确认重置成本。经与委托人及相关人员确认，该软件安装调试后，免费升级，不再需要其他费用。但考虑到设备软件购置时间较长，本次评估考虑了功能性贬值，因此本次评估对该部分软件结合使用年限考虑贬值率。

$$\text{软件评估值}=\text{重置成本（含税）}*(1-\text{贬值率})$$

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托



经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二) 现场调查及资料收集

指导持有人清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状、周边环境。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三) 评定估算

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评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果，对测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(四) 出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(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。

2. 公开市场假设。公开市场假设是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的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 本次评估的委估资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产出租的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

4. 本次评估是建立在委托人提供的相关资料真实、准确、完整，且除其所提供的资料外不再有会对本次评估结果产生实质影响的诉讼、争议及未决事项的假设基础之上；

5. 本次评估，除特殊说明外，未考虑委托人相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

6. 评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准；

7. 本次评估行为只针对估价对象的完全产权下的市场价值进行评估。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估报告的评估结论一般会失效。

十、评估结论

我公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序进行评估，评估结论为，在评估基准日 2024 年 09 月 30 日，张贵庄再生水厂相关资产的评估价值为 21,800.52 万元（大写金额为人民币贰亿壹仟捌佰万零伍仟贰佰元整，精确至佰位），与账面价值 29,718.64 万元相比，减值 7,918.12 万元，减值率为 26.64%。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 09 月 30 日起，



至 2025 年 9 月 29 日止。

本评估结论成立依赖于前述评估假设。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

由于施工过程中，企业调整了再生水厂产能，因此企业提供的设备购置合同中涉及的设备型号及数量与现有实物无法一一对应。

(三)评估程序受到限制的情形；

未发现。

(四)评估资料不完整的情形；

由于施工过程中，企业调整了再生水厂产能，因此企业提供的设备购置合同中涉及的设备型号及数量与现有实物无法一一对应。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现。

(六)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；

本评估结论未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，均由天津城市基础设施建设投资集团有限公司承担，与本评估机构无关。

(七)重大期后事项；

未发现。

(八)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；

未发现。

(九)其他需要说明的事项。



1. 委估房地产的市场价值为包含增值税的价值。
2. 本次评估未考虑产权交易过程中除增值税以外的其他税费对评估值的影响。
3. 由于条件所限，在本次评估中评估人员对房屋建筑物主要采用现场目测的勘察方法，未借助专业仪器对建筑物进行全面的检测；对于隐蔽部分因无法实际观测，故具体情况以被评估单位的介绍及评估人员的经验判断为依据。
4. 本次评估中涉及资金成本的计算按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）计算，未考虑2024年9月20日（基准日）全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）及2024年10月20日（报告出具日）全国银行间同业拆借中心贷款市场报价利率（LPR）变化对评估价值影响，提请报告使用者关注。
5. 本次评估的是资产完全价值，不考虑任何债务。
6. 据评估人员了解，截至评估基准日，本次评估范围内的所有资产由天津城市基础设施建设投资集团有限公司委托天津中水有限公司生产经营。根据承包经营协议，经营期为两年，自2023年1月1日至2024年12月31日止，新协议期内如天津城投实施张贵庄再生水厂项目资产转让、运营权变更则新协议自行提前终止，中水公司应配合进行运营权移交。

经咨询委托人，基准日至2024年12月底，双方按照协议正常分配利润；经咨询相关方，后续经营年限按30年考虑。本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

- (一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (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；

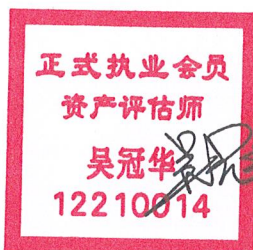
(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部門和企业主管部門备案的，在国有资产管理部門和企业主管部門备案后方可使用本评估报告。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2024年12月4日。

资产评估师：



资产评估师：



中通诚资产评估有限公司（印章）

2024年12月4日



附 件

- 一、经济行为文件
- 二、委托人和被评估单位《营业执照》
- 三、委托人和被评估单位产权登记证
- 四、《中华人民共和国不动产权证书》
- 五、委托人及被评估单位的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案公告
- 八、评估机构法人营业执照
- 九、中国资产评估协会正式执业会员证书复印件
- 十、资产评估委托合同及补充合同
- 十一、评估对象部分拍摄资料

天津城市基础设施建设投资集团有限公司内部请示承办单



<p>领导批示:</p> <p>同意</p> <p>唐福生 2024-10-24</p>	<p>主办部门: 运营管理部</p> <p>领导批示:</p> <p>拟同意, 请永威总阅示。 杨凡 2024-10-23</p> <p>拟同意 刘锐龙 2024-10-23</p> <p>拟同意 郭帅 2024-10-24</p> <p>同意。 王永威 2024-10-24</p>
<p>会办部门:</p> <p>领导审核:</p>	<p>拟稿人:</p> <p>经研究, 张贵庄再生水厂非公开协议转让涉及的资产评估工作已具备启动条件。拟报请福生副总经理审阅确定基准日, 并于评估公司签订补充协议事项后, 启动评估工作。妥否, 请杨凡、锐龙、郭帅、永威同志阅。此件拟报请福生副总经理审阅。</p> <p>官宇瑶 2024-10-23</p>
<p>标题: 关于重启张贵庄再生水厂非公开协议转让涉及的资产评估工作的请示</p>	
<p>发文原稿: 关于重启张贵庄再生水厂非公开协议转让涉及的资产评估工作的请示</p>	
<p>关联文件:</p> <ul style="list-style-type: none">附件1: 资产评估委托合同.pdf 1.9M附件2: 资产评估委托合同补充合同.docx 14.9K	
<p>正式文件:</p>	
<p>承办单: 关于重启张贵庄再生水厂非公开协议转让涉及的资产评估工作的请示</p>	

关于重启张贵庄再生水厂非公开协议转让 涉及的资产评估工作的请示

福生副总经理：

为推动存量资产盘活，实现资产专业化管理，缓解集团债务偿付压力，2022年，城投集团启动了津南污泥厂、张贵庄再生水厂（简称“两厂”）以非公开协议的方式，分别转让至创业环保和中水公司的相关工作，并与中通诚资产评估有限公司签订了资产评估委托合同（附件1），评估基准日为2022年6月30日，该公司已于当年出具了津南污泥厂资产评估报告（已备案）、张贵庄再生水厂评估报告（初版）。但由于张贵庄再生水厂和张贵庄污水处理厂需要分证，因此张贵庄再生水厂转让涉及的资产评估等相关工作暂停。

2024年5月，集团重大项目管理部（即组织架构调整后的建设开发部）组织创业环保公司完成了张贵庄再生水厂和张贵庄污水处理厂分证工作。取得张贵庄再生水厂不动产权证后，运营管理部、创业环保公司持续沟通市国资委和津南、东丽规资分局，已理清不动产过户的相关程序，并已向市国资委专项报告请国资委支持出具两厂转让审批权限为城投集团的函件。按照10月9日创业环保公司经营工作专题会要求，运营管理部会同创业环保公司梳理了张贵庄再生水厂转让时间安排，结合前期相关工作进展和沟通协调情况，我

们认为已具备重启张贵庄再生水厂资产评估工作的条件。

为加快推动张贵庄再生水厂转让事宜，现拟重启张贵庄再生水厂资产评估事宜，评估基准日拟定为 2024 年 9 月 30 日。按照资产评估备案有关要求，因基准日变更，需重新签订资产评估委托合同，明确新基准日。经与中通诚资产评估有限公司沟通，本次资产评估是原资产评估行为的延续，不增加评估费用，拟与该公司在原委托合同的基础上签订补充合同（附件 2），重启评估工作。经与法律合规部沟通，本事项不违反集团相关规定。下一步运营管理部会同相关部门及创业环保公司，积极推动张贵庄再生水厂非公开协议转让涉及的资产评估有关工作。

妥否，请批示。

附件：1.资产评估委托合同

2.资产评估委托合同之补充合同（文本）

运营管理部

2024 年 10 月 23 日

总经理办公会决议

2022（第57次2号）

天津城投集团

2022年10月11日

时间：2022年10月11日

地点：天津城市基础设施建设投资集团有限公司会议室

主持人：潘伟

记录人：王超

应到会经理层人数：4人

实际到会经理层人数：3人

与会经理层人员：潘伟、刘军、孙晓明

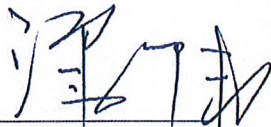
天津城市基础设施建设投资集团有限公司（以下简称“集团公司”）于2022年10月11日召开2022年第57次总经理办公会，审议关于委托评估张贵庄再生水厂、津南污泥厂资产价值事宜，出席会议的全体经理层成员就本事项达成决议如下：


同意由集团公司委托中通诚资产评估有限公司对张贵庄再生水厂、津南污泥厂资产价值进行评估。

本决议的复印件加盖集团公司公章后与原件同样有效。

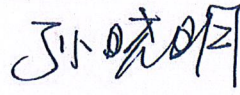
(此页无正文，为委托评估张贵庄再生水厂、津南污泥厂
资产价值决议的签字页)

与会全体经理层成员签名：


潘 伟

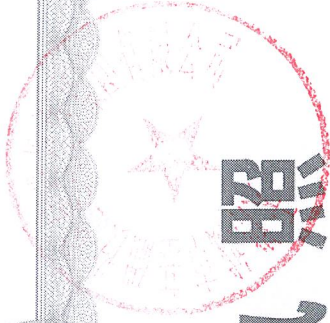
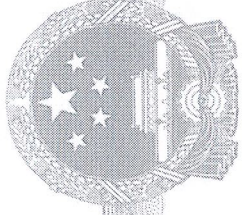

刘 军

汲广林



孙晓明

天津城市基础设施建设投资集团有限公司



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91120000764316259E



扫描二维码
即可查询
企业信用信息
请登录
国家企业信用信息公示系统
网址：
http://www.gsxt.gov.cn

名称 天津城市基础设施投资集团有限公司
类型 有限责任公司(国有独资)
法定代表人 赵鹏
注册资本 柒佰肆拾贰亿伍仟捌佰陆拾肆万零玖佰陆拾壹元壹角人民币
成立日期 二〇〇四年七月二十三日
住所 天津市和平区大沽北路161号城投大厦

经营范围

以自有资金对海河综合开发改造、污水、项金融、与投自建设许可规定的按部门批准后
路、城、垃圾等城市管理；政府保护类工程建设和公用设施特许经营；国家有专项
热、绿地、运营服务；市政公用设施建设和公用设施特许经营；国家有专项
设、管理风貌和市政管理；政府保护类工程建设和公用设施特许经营；国家有专项
史筑管基础设授权经营范围内依法开展经营活动
府授以上期限内依法开展经营活动
效理)方可开展经营活动



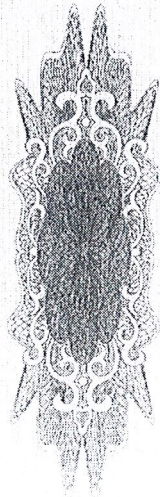
登记机关

2024年02月08日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
告。

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国 国家出资企业产权登记证

根据《国家出资企业产权登记管理暂行办法》

的规定，经审定，

天津市基础设施投资集团有限公司

国家资本为

6,562,862.40 万元。



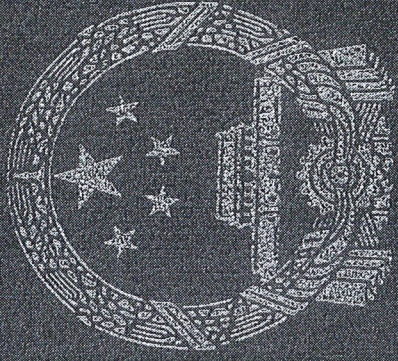
企业名称	天津市基础设施投资集团有限公司			
组织形式	有限责任公司	注册资本	1,258,738.00	
注册地点	天津市和平区	注册日期	2003-07-23	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	天津市人民政府国有资产监督管理委员会	6,562,862.40	6,562,862.40	97.28
2	天津基础设施投资有限公司	100,873.60	100,873.60	9.72
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	*** ** *	6,562,862.40	6,562,862.40	100

经办人：天津市国资委

备注：

1. 本证是对国家出资企业在发证时点产权状况信息的记载
2. 本证所记载信息来源于企业章程、审计报告等资料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本证而转移相关各方的责任

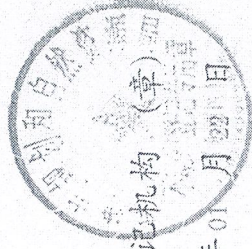
发证日期：2021 年 12 月 28 日



中华人民共和国

不动产登记证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

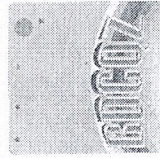


2024 年 01 月 22 日

中华人民共和国自然资源部监制

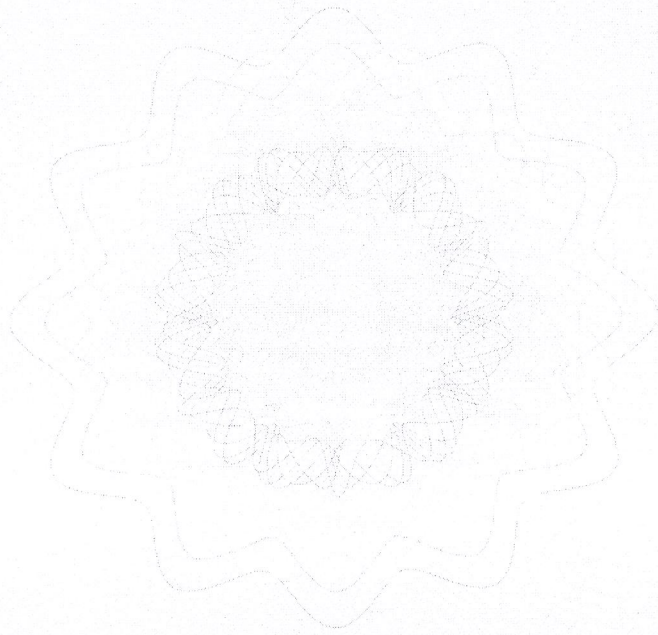
编号 No 12004788541

不动产权证书



权利人	天津城市基础设施建设投资集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	东丽区航新道629号(B地块)	
不动产单元号	120110008004GB00001F00600060等	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	划拨/其他	
用途	公共设施用地/非居住	
面积	26367.9平方米/4724.10平方米	
使用期限		
权利其他状况	建筑结构:钢筋混凝土 建筑面积:4724.10平方米	

宗地号: 1201102002081000002



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

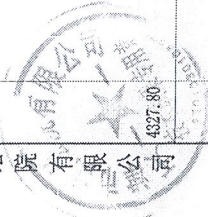
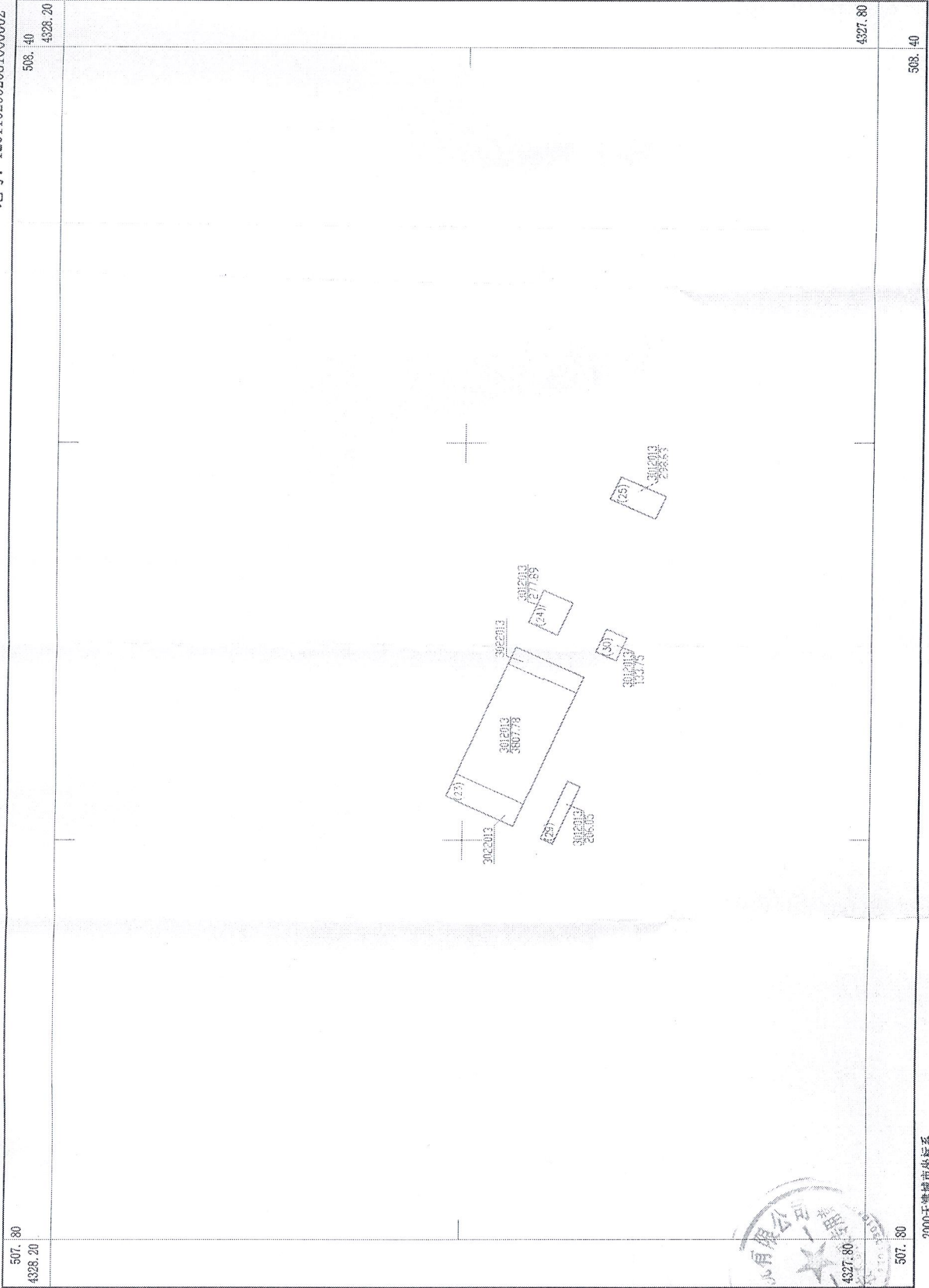
附 图 五



分丘图

图幅号: 324-505-3, 4; 328-505-23, 24
房屋座落: 东丽区航新路629号

地号: 120110200208100002



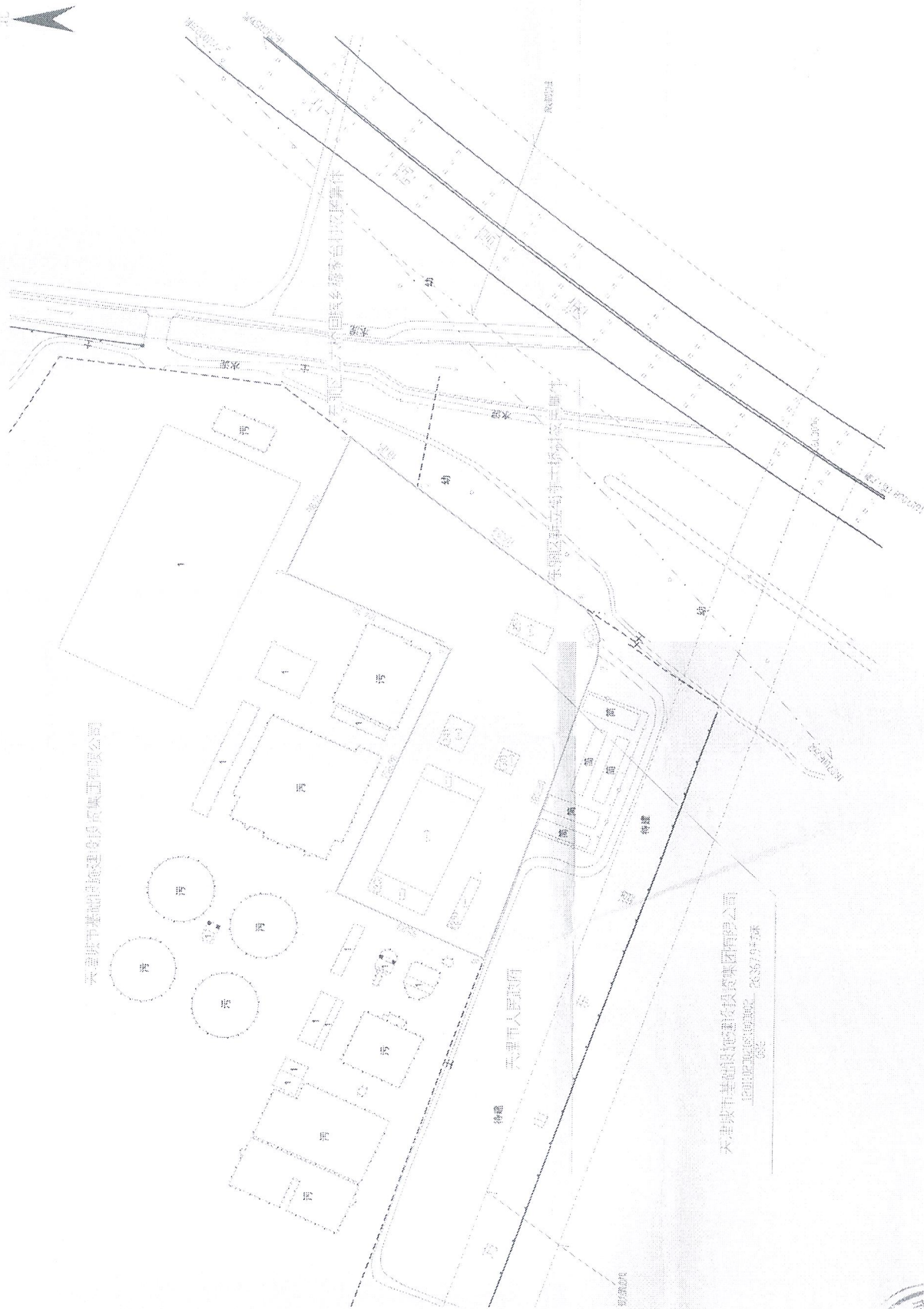
天津市测绘院有限公司

2000天津市城市坐标系
2023年10月测图

1:2000

宗地网

324-505-3,4;328-505-23,24 1201102002081000002



天津城市基础设施投资集团有限公司
 天津城市基础设施投资集团有限公司
 天津城市基础设施投资集团有限公司

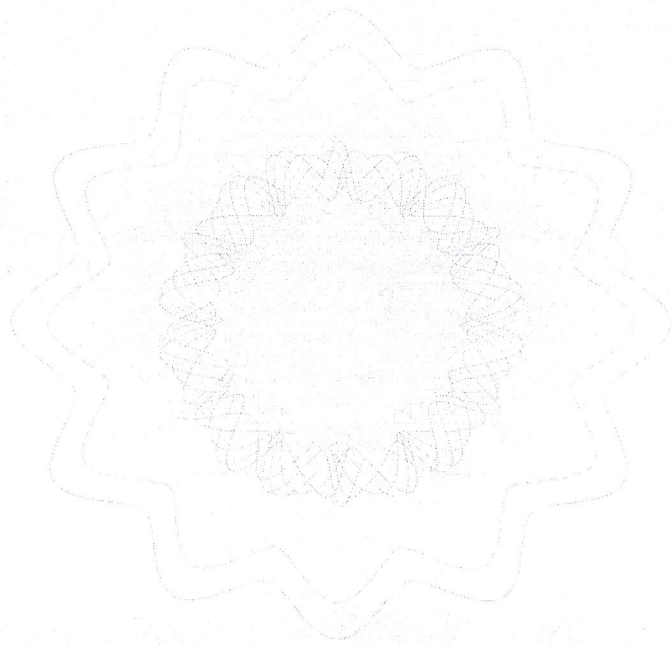
天津市测绘院有限公司



2000天津市坐标系
 2023年10月制图

1:2000

绘图:罗红 复核:刘斌 审核:黄勇



2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990 1989 1988 1987 1986 1985 1984 1983 1982 1981 1980 1979 1978 1977 1976 1975 1974 1973 1972 1971 1970 1969 1968 1967 1966 1965 1964 1963 1962 1961 1960 1959 1958 1957 1956 1955 1954 1953 1952 1951 1950 1949 1948 1947 1946 1945 1944 1943 1942 1941 1940 1939 1938 1937 1936 1935 1934 1933 1932 1931 1930 1929 1928 1927 1926 1925 1924 1923 1922 1921 1920 1919 1918 1917 1916 1915 1914 1913 1912 1911 1910 1909 1908 1907 1906 1905 1904 1903 1902 1901 1900 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990 1989 1988 1987 1986 1985 1984 1983 1982 1981 1980 1979 1978 1977 1976 1975 1974 1973 1972 1971 1970 1969 1968 1967 1966 1965 1964 1963 1962 1961 1960 1959 1958 1957 1956 1955 1954 1953 1952 1951 1950 1949 1948 1947 1946 1945 1944 1943 1942 1941 1940 1939 1938 1937 1936 1935 1934 1933 1932 1931 1930 1929 1928 1927 1926 1925 1924 1923 1922 1921 1920 1919 1918 1917 1916 1915 1914 1913 1912 1911 1910 1909 1908 1907 1906 1905 1904 1903 1902 1901 1900

附 图 页



资产评估委托方和产权持有单位承诺函

致中通诚（天津）房地产土地资产评估有限公司：

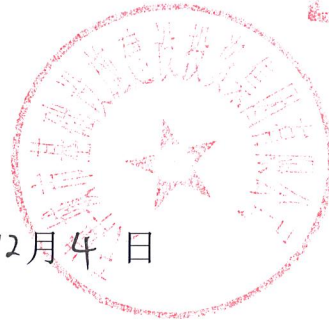
因拟资产转让事宜我单位现委托贵公司对该经济行为所涉及的全部资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估工作，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、 我单位无违法、违纪、舞弊现象；
- 6、 不干预评估工作。

委托方（产权持有单位）：法定代表人(签字)：



单位公章：



2024年12月4日

资产评估师承诺函

天津城市基础设施建设投资集团有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟资产转让涉及的张贵庄再生水厂相关资产，以 2024 年 09 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：



资产评估师签名：



2024 年 12 月 4 日

北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

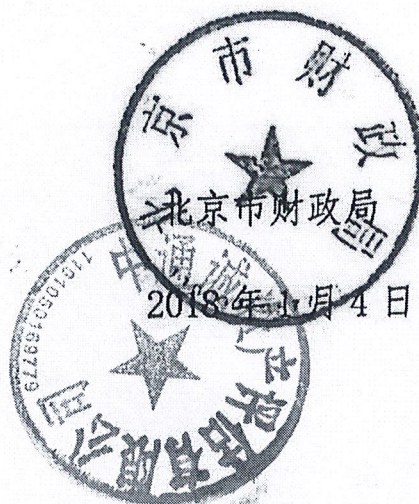
- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

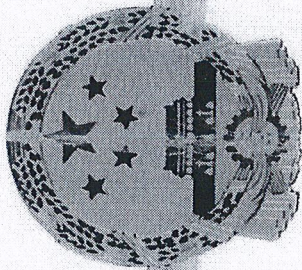


7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





统一社会信用代码

91110105100014442W

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 中通诚资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘公勤

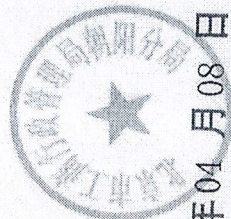
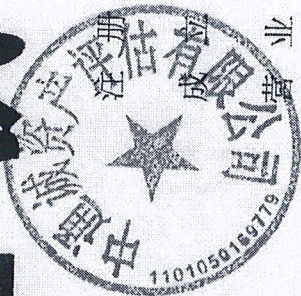
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、场所所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

资本 400万元

日期 2000年04月20日

期限 2000年04月20日至 2050年04月19日

住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层



登记机关

2019年04月08日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：12210014

会员姓名：吴冠华

证件号码：120101*****X



所在机构：中通诚资产评估有限公司天津分公司

年检情况：通过（2024-03-18）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：12190006

会员姓名：李志娟

证件号码：140121*****5

所在机构：中通诚资产评估有限公司天津分公司

年检情况：通过（2024-03-18）

职业资格：资产评估师



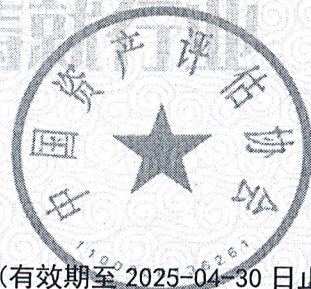
扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

李志娟



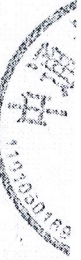
(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估委托合同

LETTER OF ENGAGEMENT

中通诚资产评估有限公司

CHINA TONGCHENG ASSETS APPRAISAL CO., LTD.



中通诚资产评估有限公司
资产评估委托合同

中通合同字【2022】131038号

本资产评估委托合同由下列各方达成并订立：

委托人：天津城市基础设施建设投资集团有限公司

地址：天津市和平区大沽北路161号城投大厦

联系人：

联系方式：

受托人：中通诚资产评估有限公司

地址：天津市和平区南马路11号创新大厦9层

联系人：杨云华

联系方式：13820072520

鉴于：

本委托合同确认天津城市基础设施建设投资集团有限公司（以下简称委托人）委托中通诚资产评估有限公司（简称受托人）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因天津城市基础设施建设投资集团有限公司拟资产转让事宜，天津城市基础设施建设投资集团有限公司委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的张贵庄再生水厂及津南污泥厂相关资产进行评估，为其提供价值参考。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为：天津城市基础设施建设投资集团有限公司申报的张贵庄再生水厂及津南污泥厂相关资产市场价值。

评估范围为：天津城市基础设施建设投资集团有限公司申报的张贵庄再生水厂及津南污泥厂相关资产，具体以填报的评估申报明细表为准。

(三) 评估基准日

2022年6月30日

(四) 评估报告使用范围

本资产评估报告使用范围，包括

1. 资产评估报告使用人

(1) 委托人，即：天津城市基础设施建设投资集团有限公司

(2) 委托人以外的其他使用人：无

本报告仅供资产评估委托合同约定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。因委托人办理资产转让事宜向有关部门、机构等提供除外。

2. 资产评估报告用途：资产转让。

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目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 评估结论的使用有效期：自评估基准日一年。

4. 资产评估报告的摘抄、引用或者披露：

未经委托人书面许可，受托人、资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

未征得受托人书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄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。

（五）其他约定：

受托人指定本次资产评估由中通诚资产评估有限公司天津分公司进行操作。本合同条款对于中通诚资产评估有限公司天津分公司具有同等约束力。

二、双方的权利和义务

（一）受托人的权利和义务

1. 遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告。

2. 受托人对委托人及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。未经资料提供者书面同意，受托人不得将该资料提供给任何第三方。

3. 受托人委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，以确保工作进度和质量；委托人有权对受托人、资产评估专业人员可能涉及与委托人有利害关系的人提出回避。

4. 根据委托人经济行为文件的要求，受托人需要按双方约定期限，按照委托方要求的时间提交评估初稿。在委托方对评估初稿无异

议后5个工作日内提交5份纸质版正式评估报告(需对张贵庄再生水厂及津南污泥厂两项资产分别出具评估报告,报告书以邮寄方式提交约定的报告使用人。

5. 受托人报告提交期限受委托人、其他相关当事人提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约,同时还受作为资产评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间,以及资产评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足资产评估要求,经委托人书面同意后,则报告出具期限可以相应顺延。

6. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二) 委托人的权利和义务

1. 委托人对评估工作的进展具有充分知情权和建议权;在资产评估过程中,有根据工作进度和成效提出更换或调整资产评估团队成员的权利。

2. 委托人应当为受托人、资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助(包括但不限于协助相关当事人如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料);委托人应当根据资产评估业务需要,负责受托人、资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性,恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责

任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料（包括但不限于开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料）的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签名、盖章或者法律允许的其他方式。如委托人或者其他相关当事人对委托评估的资产不具有法律权属或法律权属不清、存在瑕疵，委托人和其他相关当事人应向受托人提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4. 作为资产评估程序的一部分，委托人及其他相关当事人应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的资产评估要求作出必要的说明。

三、资产评估服务费金额及支付方法

（一）本合同含增值税总价为人民币 125000 元（大写金额壹拾贰万伍仟元整），委托人付款前，受托人应向委托人开具相应金额的增值税专用发票，否则委托人有权延期支付并不承担任何违约责任。本项资产评估服务费包含委托方专家评审费用，不包含受托人开展资产评估业务所需的差旅费等。受托人依法应承担的纳税义务由其自行承担。除本合同规定约定的费用外，委托人无需支付受托人其他费用或款项。

（二）在受托人提交电子版正式评估报告 5 个工作日内，委托人应将上述评估服务费的 50%，即人民币 62500 元（大写金额陆万贰仟伍佰元整）汇入受托人书面指定账户；完成专家审核备案后 5 个工作日内委托人应将上述评估服务费的其余 50%，即人民币 62500 元（大写

金额陆万贰仟伍佰元整) 汇入受托人书面指定账户。委托人付款前, 受托人需提供等额增值税专用发票。指定账户为:

户名: 中通诚资产评估有限公司天津分公司

账户: 103901201090057873

开户行: 天津银行八达支行

(三) 因非受托方责任而提前终止资产评估业务或解除资产评估委托合同, 且受托方已向委托方提交评估报告电子版的, 委托人应当按照上述评估服务费总额的百分之捌拾 (80%) 支付相应的评估服务费。

四、资产评估委托合同的变更

资产评估委托合同订立后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的, 资产评估机构可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同, 或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

五、违约责任和争议解决

(一) 因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限, 受托人无法履行资产评估委托合同, 受托人可以单方解除资产评估委托合同, 由委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(二) 签约各方因不可抗力无法履行本业务资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

(三)委托人与受托人在本资产评估委托合同履行过程中产生争议的应由双方友好协商解决,如不能协商一致,向委托人所在地人民法院提起诉讼。

六、本约定书一式陆份,经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效,甲方执叁份,乙方执叁份。其他未尽事宜,由双方协商解决。

(本页无正文,为签字盖章页)

委托人:

公章

法定代表人(或授权代表)签字:



受托人:

公章

法定代表人(或授权代表)签字:



订立日期:2022年10月19日

订立地点:天津

资产评估委托合同之补充合同

本资产评估咨询委托合同由下列各方达成并订立：

甲方：天津城市基础设施建设投资集团有限公司

地址：天津市和平区大沽北路 161 号城投大厦

联系人：宫宇瑶

联系方式：18822652235

乙方：中通诚资产评估有限公司

地址：天津市南开区水上公园北道鲁能国际中心 1810 室

联系人：吴冠华

联系方式：18702289721

鉴于：2022 年 10 月，甲乙双方签订《中通诚资产评估有限公司资产评估委托合同》(中通合同字〔2022〕131038 号、简称“原合同”、附件)，甲方委托乙方对张贵庄再生水厂和津南污泥厂相关进行资产评估，委托评估费人民币 125000 元 (大写：壹拾贰万伍仟元整)。截止 2024 年 9 月，乙方已出具津南污泥厂《资产评估报告》并完成备案；出具张贵庄再生水厂《资产评估报告》初稿，未完成备案；甲方根据原合同约定支付乙方人民币 93750 元 (大写：玖万叁仟柒佰伍拾元)，剩余尾款人民币 31250 元 (大写：叁万壹仟贰佰伍拾元) 未支付。

经甲乙双方协商一致，现对原合同签订补充合同如下：

1. 根据甲方转让资产的需要，将原合同评估基准日调整为 2024 年 9 月 30 日；评估对象为：天津城市基础设施建设投资集团有限公司申报的张贵庄再生水厂相关资产市场价值。评估范围为：天津城市基础设施建设投资集团有限公司申报的张贵庄再生水厂相关资产，具

体以填报的评估申报明细表为准。因原合同评估费用尾款人民币31250元（大写：叁万壹仟贰佰伍拾元）未支付，因此本补充合同不再增加评估费用，待受托人出具正式评估报告，并经备案后，甲方支付乙方原合同尾款31250元（大写：叁万壹仟贰佰伍拾元）。

2. 本补充合同为原合同不可分割的一部分，与原合同具有同等法律效力。

3. 本补充合同未涉及的内容以原合同为准，与原合同不一致的内容以本合同为准。

4. 本委托合同一式陆份，经双方签署后生效，双方各执叁份。

附件：中通诚资产评估有限公司资产评估委托合同

(本页无正文，为签字盖章页)

甲方：天津城市基础设施建设投资集团有限公司

公章

法定代表人签章：



乙方：中通诚资产评估有限公司

公章

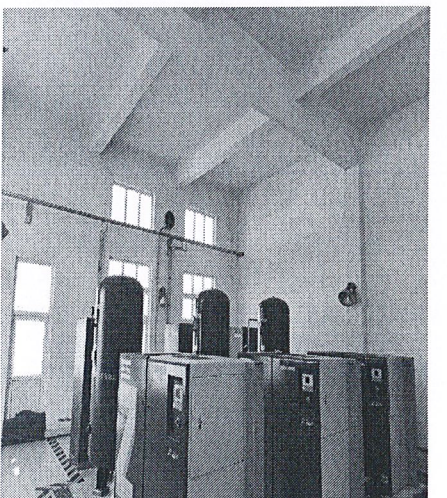
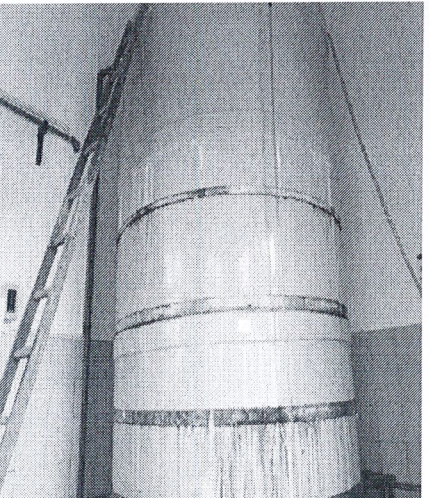
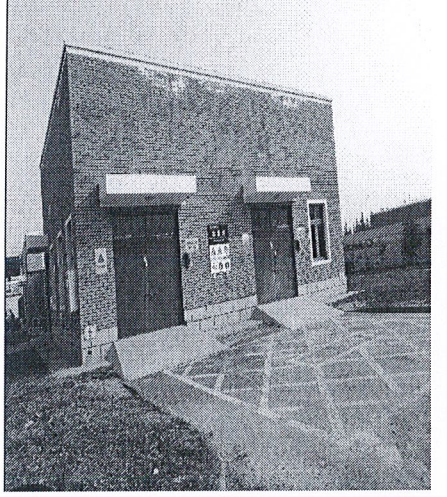
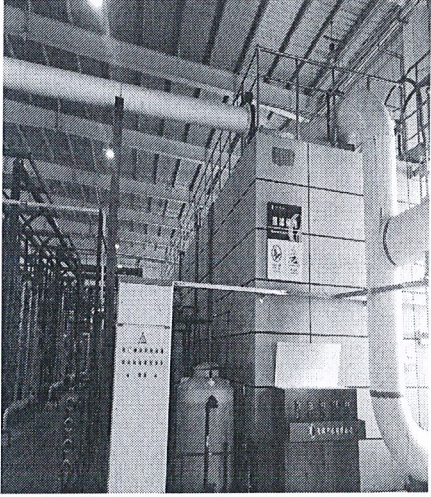
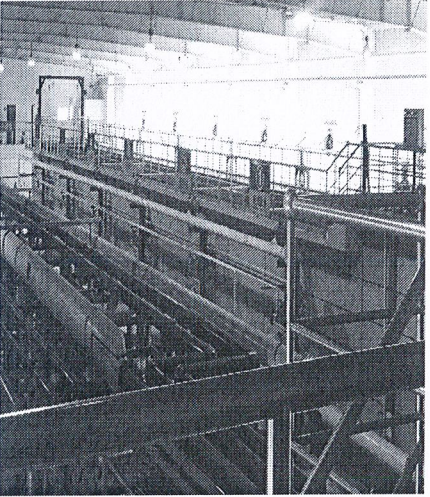
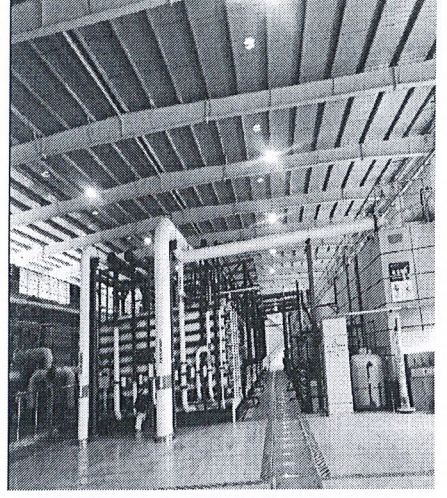
法定代表人签章：

订立日期： 年 月 日

订立地点：天津市和平区



照片 1



照片 2

