

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
拟资产转让涉及的津南污泥处理厂相关资产项目

资产评估报告

中通评报字〔2022〕131041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
二〇二二年十二月八日



中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1211020057122101202200040
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。

生成日期：2022年12月13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.....	14
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	25
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、 资产评估报告日.....	28
附 件.....	29



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对其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

根据委托方提供的《关于委托评估张贵庄再生水厂、津南污泥厂资产价值的议案》（资产（投资）管理部 2022 年 10 月 11 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）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津南污泥处理厂相关资产，委托中通诚资产评估有限公司对津南污泥处理厂相关资产进行评估，并签署《资产评估委托合同》。

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津南污泥处理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。

评估对象为委托方天津城市基础设施建设投资集团有限公司所有并申报的津南污泥处理厂相关资产的市场价值。

评估范围为委托方天津城市基础设施建设投资集团有限公司所有并申报的津南污泥处理厂相关资产。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	246.92
2	非流动资产	48,652.99
3	其中：固定资产	47,920.35
4	无形资产	732.64
5	资产总计	48,899.91

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2022 年 6 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 2022 年 6 月 30 日，津南污泥处理厂相关资产的评估价值为 47,182.59 万元（大写为人民币肆亿柒仟壹佰捌拾贰万伍仟玖佰元整，精确至佰位），与账面价值 48,899.91 万元相比，减值 1,717.32 万元，减值率为 3.51%。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 6 月 30 日起，至 2023 年 6 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；

纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未办理产权证，本次评估依据天津市测绘院有限公司于 2022 年 09 月 01 日出具的《津沽污泥处理厂工程（循环经济示范工程）项目规划验收测量报告》记载的各建筑物实测面积确定建筑面积，若与将来取得的产权证建筑面积不一致的，应以实际发证证载面积为准。本次评估未考虑房屋建筑物办理产权证可能需要支付的相关税费。

(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；

未发现。

(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；

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存在售后回租租赁事项。根据售后回租租赁合同，该资产在售后回租租赁期限内 2022 年 4 月 28 日至 2023 年 4 月 27 日，资产所有权属于天津金福隆融资租赁有限公司（甲方），天津城市基础设施建设投资集团有限公司（乙方）对租赁资产只享有使用权，如租赁资产涉及特许经营或运营收费等情况，租赁资产的

特许经营权或运营权仍归乙方所有，非经甲方书面同意，乙方在租赁期内不得将租赁资产销售、转让、转租、抵押、质押给第三者或采取其他任何侵犯租赁资产所有权的行为。天津金福隆融资租赁有限公司出具了《关于同意城投集团对津南污泥厂进行资产转让的说明》，为支持城投集团盘活资产，在其保证在售后回租合同到期后结清该笔业务的情况下，同意城投集团对第三方转让津南污泥处理厂，故本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

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的相关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。

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津南污泥处理厂相关资产项目
资产评估报告

中通评报字〔2022〕131041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，对津南污泥处理厂相关资产在2022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资产评估报告使用人概况

（一）委托人、被评估单位概况

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：柒佰贰拾柒亿捌仟柒佰叁拾陆万元人民币

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）

（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委托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

根据委托方提供的《关于委托评估张贵庄再生水厂、津南污泥厂资产价值的议案》（资产（投资）管理部 2022 年 10 月 11 日），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津南污泥处理厂相关资产进行评估，为其提供价值参考。该经济行为已经过委托人提供的《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）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。

评估对象为委托方天津城市基础设施建设投资集团有限公司所有并申报的津南污泥处理厂相关资产的市场价值。

评估范围为委托方天津城市基础设施建设投资集团有限公司所有并申报的津南污泥处理厂相关资产。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	246.92
2	非流动资产	48,652.99
3	其中：固定资产	47,920.35
4	无形资产	732.64
5	资产总计	48,899.91

（一）项目概况：

津南污泥处理厂是纪庄子污水处理厂迁建工程的子项目，于 2014 年 6 月



开工，2015年8月投入运营。津南污泥处理厂占地6公顷，项目规模是800吨/天（污泥含水率80%），主要处理中心城区污水处理厂收集到的污泥。采用的处理工艺是“高效厌氧消化+板框脱水+干化工艺”，通过对污泥中水分、重金属、有机污染物等成分的有效剔除，实现全部污泥无害化处置。污泥的出路是用于绿色土地（或称土地改良），处理后达到国家相应的技术标准，其中处理后的污泥含水率达到40%到60%。2021年日均处理污泥约730吨，负荷率约91%。项目总投资5.18亿元，除中央专项补贴资金0.91亿元外，其余4.27亿元的资金来源为纪庄子污水厂迁建地块土地出让金。该项目已经通过环境及安全评估，天津市环境保护局出具了《市环保局关于津南污泥处理厂项目（循环经济示范工程）竣工环境保护验收意见的函》（津环保许可验[2017]035号）。天津安凯安全卫生评价检测有限公司出具了《安全验收评价报告》（2017年7月）。

（二）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48项，账面原值4,813,427.00元，账面净值2,469,234.00元，主要为项目用备品备件，包括：双金属温度计、中试消泡喷淋头、模拟信号SPD、压力表、电子天平、实验室手推车、单人沙发、阅读和活动室桌子等资产，现场勘察时部分材料已领用，其余在库库龄5.38年，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包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽共22项，其中：建筑物8项、构筑物及其他辅助设施10项、管道和沟槽4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	74,038,857.30	120,092,963.94
构筑物及其他辅助设施	41,940,410.41	
管道和沟槽	10,701,074.00	

合计	126,680,341.71	120,092,963.94
----	----------------	----------------

(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 8 项, 建筑面积合计 28,650.37 平方米, 包括净化车间、操作间、污泥接收及调配站及 1#变电室、综合处理车间及 1#变电室、沼气锅炉房、沼气管缩机房, 污水处理站和传达室。

② 权属状况

其占用的土地取得权属证书, 但房屋建筑物尚未办理权属证书, 有规划证书, 已办理竣工验收, 具体情况为:

《天津市房地产权证》(编号: 房地证津字第 112051500281 号) 记载: 权利人为天津城市基础设施建设投资集团有限公司, 土地权属性质为国有, 用途为公共设施用地, 使用权类型为划拨, 土地使用权面积为 60,000.8 平方米。

《建设用地规划许可证》(编号: 2014 津南地证 0059) 记载: 用地单位为天津城市基础设施建设投资集团有限公司, 用地项目名称为津南污泥处理厂工程(循环经济示范工程), 用地位置为津南区八里台镇, 用地性质为环境卫生设施用地, 用地面积为 60,000.10 平方米, 建设规模为 20,419.23 平方米。

《建设工程规划许可证》(编号: 2014 津南建证 0247) 记载: 建设单位为天津城市基础设施建设投资集团有限公司, 建设项目名称为津沽污泥处理厂工程(循环经济示范工程), 建设位置为津南区八里台镇大孙庄, 建设规模为 28,584.14 平方米。

《建筑工程施工许可证》(编号: 1201122015020503110、1201122015020502110、1201122015061601110) 记载: 建设单位均为天津城市基础设施建设投资集团有限公司, 工程名称分别为津沽污泥处理厂工程操作间、净化车间及传达室, 津沽污泥处理厂工程污泥接收及调配站、2#变电室、沼气锅炉房及综合处理车间、1#变电室, 津沽污泥处理厂工程沼气管缩机房、污水处理站-设备间, 建设地址均为天津市津南区八里台镇大孙庄, 建设规模分别为 2,306.75 平方米、16,721.90 平方米、2,106.51 平方米。

依据天津市测绘院有限公司于 2022 年 09 月 01 日出具的《津沽污泥处理

厂工程（循环经济示范工程）项目规划验收测量报告》记载，各建筑物实测面积见下表：

序号	建筑物名称	建筑面积 (平方米)
1	操作间	1,725.32
2	沼气压缩机房	956.08
3	综合处理车间、1#变电室	18,836.14
4	污泥接收及调配站、2#变电室	4,090.02
5	传达室	33.13
6	净化车间	1,023.22
7	污水处理站-设备间	1,159.59
8	沼气锅炉房	826.87
	合计	28,650.37

③实物状况

列入本次评估范围的房屋建筑物尚未办理权属证书，建筑面积合计28,650.37平方米，主要房屋建筑物介绍如下：

A 净化车间：建筑面积1,023.22平方米，建成于2016年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约10米，主体1层，室内为水泥地面，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。

B 操作间（实际为办公楼）：建筑面积1,725.32平方米，建成于2016年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约3.3米，主体2层，室内为地砖地面，涂料墙面，石膏板吊顶，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 污泥接收及调配站、2#变电室：建筑面积4,090.02平方米，建成于2016年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗局部设卷帘门，层高约9.8米，主体1层局部2层，污泥接收及调配站室内为水泥地面，涂料墙面，涂料顶，车间内设有粗调池和精调池共11个，粗调池容积约100m³，精调池容积约250m³，均位于地下，池深约8米；2#变电室室内为地砖地面，涂料墙面及顶；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 综合处理车间、1#变电室：建筑面积 18,836.14 平方米，建成于 2016 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约 13.2 米，主体 1 层局部 2-3 层，综合处理车间室内为水泥地面，涂料墙面，涂料顶，车间内设有储泥池 5 个，容积约 650m³，池深约 5 米；1#变电室室内为地砖地面，涂料墙面及顶；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。

E 沼气锅炉房：建筑面积 826.87 平方米，建成于 2016 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约 5.1 米至 7.4 米，主体 1 层，室内为水泥地面，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。

F 沼气压缩机房：建筑面积 956.08 平方米，建成于 2016 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约 4.2 米至 11 米，主体 1 层，室内为水泥地面，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。

G 污水处理站-设备间：建筑面积 1,159.59 平方米，建成于 2016 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约 4.2 米至 16.2 米，主体 1 层，内设生物池中控室、除磷车间等，室内为水泥地面，局部为地砖地面，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。

H 传达室：建筑面积 33.13 平方米，建成于 2016 年，钢混结构，涂料外檐，断桥铝合金门窗，层高约 3.3 米，主体 1 层，室内为地砖地面，涂料墙面，涂料顶，内设独立卫生间，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 10 项，包括消化池基础、消化池排渣泵站（池）、生物池、围墙及大门、道路、绿化工程、厂区照明等。

(3) 固定资产—管道和沟槽

纳入评估范围的管道和沟槽共 4 项，包括 D1200 景观水排放管线、总图配套管线（包括电缆沟、给水管线、中水管线、污泥管线、废水管线、污水

管线、雨水管线、消防管线、暖通管线等），总图管线支架、总图工艺管线（包括压缩空气管线、沼气管线、热力管线、沼气回收利用专业管道）。

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 494 项，共 1591 台套，电子设备 7 项，共 23 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	378,808,604.63	359,110,557.18
机器设备	378,684,374.63	359,110,557.18
电子设备	124,230.00	

(1) 固定资产—机器设备

机器设备共494项，主要为卧式薄层干化机、湿污泥进料螺旋、风机、板式换热器、污泥切割机、污泥预处理装置、消化罐、热泵机组、干式变压器、常温脱硫塔、雷达物位计、温度变送器、离子色谱仪等，现场勘察时，设备安装或摆放在企业经营场地内，设备正常使用中。

(2) 固定资产—电子设备

电子设备共7项，主要为计算机、打印机和投影仪等，现场勘察时，设备安装或摆放在企业经营场地内，设备正常使用中。

(三) 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《天津市房地产权证》记载，评估对象土地使用权面积 60,000.8 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，位于津南区八里台镇，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 5,382,222.08 元，详情介绍如下：

(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，《天津市房地产权证》编号为房地证津字第 112051500281 号，待估宗地位于天津市

津南区八里台镇，其四至为：东至津沽水厂三期工程；南至污水处理厂；西至污水处理厂；北至绿化带。土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

权属证书编号	房地证津字第 112051500281 号				
土地使用权人	天津城市基础设施建设投资集团有限公司				
座落	津南区八里台镇				
地号	1201121070163100000				
图号	4308-523、524				
土地状况	权属性质	国有	用途	公共设施用地	
	使用权类型	划拨			
	取得价格				
	终止日期				
	使用权面积	60000.8 m ²	其中	独用面积	60000.8 m ²
			分摊面积		
记事					
宗地代码：120112006001GB00160					

(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，根据售后回租合同，资产的产权人应为天津金福隆融资租赁有限公司，本次评估根据委托人提供的天津金福隆融资租赁有限公司出具的《关于同意城投集团对津南污泥厂进行资产转让的说明》，为支持城投集团盘活资产，在其保证在售后回租合同到期后结清该笔业务的情况下，同意城投集团对第三方转让津南污泥处理厂，故本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。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“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯、场地平整）。地上现有的主要建构筑物为净化车间、操作间、污泥接收及调配站及2#变电室、综合处理车间及1#变电室、沼气锅炉房、沼气压缩机房、污水处理站和传达室，建筑面积共计 28,650.37 平方米，所有建筑物尚未办理权属证书，容积率为 0.48。

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 2017 年，原始入账价值为

2,180,403 元，账面价值为 1,944,192.66 元。

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2022年6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》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《关于委托评估张贵庄再生水厂、津南污泥厂资产价值的议案》（资产（投资）管理部2022年10月11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》（国务院令第512号发布，国务院令第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》（国务院令第91号，国务院令第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》（国务院令第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》（国务院国资委令第12号）；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第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》（财政部令第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》（国务院令第134号发布，国务



院令第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 国家税务总局令第50号发布,财政部、国家税务总局令第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)。

(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.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)；
- 16.《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.《天津市房地产权证》；



4. 《津南污泥处理厂工程决算报告》；
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。

(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。

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,但该项目为委托人代表政府出资建设基础设施项目,不负责项目具体运营,财务核算也未将其按照项目进行独立核算,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

对于已经领用的在库周转材料，通过计算其成新率，计算其评估值

即：评估值=购置单价（含税）×实际数量×年限成新率

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

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。

重置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 LPR 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移地续用为假设前提，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：

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

(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、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.mepprice.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 LPR 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，其大类用途的价格可参考工业用地，评估工矿工业用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的估价方法；如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法；对租赁性工矿工业用地，可选用收益还原法；对投资待建的工矿工业用地，可选用剩余法；对位于中心城区的工业用地，不宜采用成本逼近法。估价方法的选择应结合当地土地市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

待估宗地处于天津市基准地价的覆盖范围内，且该基准地价于2022年3月1日施行，具有可用性，故本次评估可以采用公示地价系数修正法中的基准地价系数修正法。

此外，经现场调查，待估宗地所在区域可收集到近三年来以公开出让方式成交的同用途土地或类似用途土地，经比较测算的地价能够反映出近期市场行情，可采用市场比较法。

待估宗地的使用权由天津城市基础设施建设投资集团有限公司持有并使用，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，因此无法采用收益还原法以及剩余法进行估价。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法确定评估价格。

②估价技术路线

A.基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其计算公式如下：

$$P_j = P_0 \times K_{i1} \times K_{i2} \times \square \times K_{in} \times K_{j1} \times K_{j2} \times \square \times K_{jn} \pm \Delta P$$

其中： P_j —宗地经过区域因素、个别因素、年期、估价期日修正后的土地单价

P_0 —宗地所在土地级别（区片）基准地价；

K_{in} —宗地所在土地级别（区片）的区域因素修正系数；

K_{jn} —宗地个别因素、年期、估价期日修正系数；

ΔP —土地开发程度修正值

B.市场比较法是指在求取待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在邻近的近期时间内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地于估价期日地价的方法。其计算公式如下：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： P —待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A —待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B —待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C —待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D —待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E —待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

(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，该部分软件专为津南污泥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。被评估单位人员可提供的资料有限，无法判断该部分软件是否均可升级、长期或永久使用等情况，因此本次评估对该部分软件结合使用年限考虑贬值率。

软件评估值=重置成本*(1-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。

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 2022 年 6 月



30日，津南污泥处理厂相关资产的评估价值为47,182.59万元（大写为人民币肆亿柒仟壹佰捌拾贰万伍仟玖佰元整，精确至佰位），与账面价值48,899.91万元相比，减值1,717.32万元，减值率为3.51%。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2022年6月30日起，至2023年6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；

纳入本次评估范围的房屋建筑物尚未办理产权证，本次评估依据天津市测绘院有限公司于2022年09月01日出具的《津沽污泥处理厂工程（循环经济示范工程）项目规划验收测量报告》记载的各建筑物实测面积确定建筑面积，若与将来取得的产权证建筑面积不一致的，应以实际发证证载面积为准。本次评估未考虑房屋建筑物办理产权证可能需要支付的相关税费。

(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；

未发现。

(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；

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存在售后回租租赁事项。根据售后回租租赁合同，该资产在售后回租租赁期限内2022年4月28日至2023年4月27日，资产所有权属于天津金福隆融资租赁有限公司（甲方），天津城市基础设施建设投资集团有限公司（乙方）对租赁资产只享有使用权，如租赁资产涉及特许经营或运营收费等情况，租赁资产的特许经营权或运营权仍归乙方所有，非经甲方书面同意，乙方在租赁期内不

得将租赁资产销售、转让、转租、抵押、质押给第三者或采取其他任何侵犯租赁资产所有权的行为。天津金福隆融资租赁有限公司出具了《关于同意城投集团对津南污泥厂进行资产转让的说明》，为支持城投集团盘活资产，在其保证在售后回租合同到期后结清该笔业务的情况下，同意城投集团对第三方转让津南污泥处理厂，故本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

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的相关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技术检测；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。

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门和企业主管部门备案的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案后方可使用本评估报告。

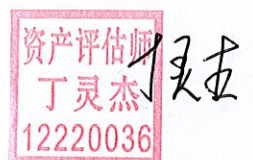
十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2022年12月8日。

资产评估师：



资产评估师：



中通诚资产评估有限公司（印章）

2022年12月8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、《天津市房地产权证》
- 五、《建设用地规划许可证》
- 六、《建设工程规划许可证》
- 七、《建筑工程施工许可证》
- 八、《津沽污泥处理厂工程（循环经济示范工程）项目规划验收测量报告》
- 九、《关于同意城投集团对津南污泥处理厂进行资产转让的说明》
- 十、委托人及被评估单位的承诺函
- 十一、签名资产评估师的承诺函
- 十二、资产评估机构备案公告
- 十三、评估机构法人营业执照
- 十四、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十五、资产评估委托合同
- 十六、评估对象部分拍摄资料

2022年10月11日集团第57次总经理办公会会议材料之三

关于委托评估张贵庄再生水厂、津南污泥厂 资产价值的议案

资产（投资）管理部

2022年10月11日

各位领导：

为进一步整合和盘活集团存量环保水务资产，按照2022年9月1日工作专题会要求，拟启动张贵庄再生水厂和津南污泥厂资产转让相关工作，集团资产（投资）管理部负责组织资产评估工作，现将资产评估机构选聘情况汇报如下：

一、委托主体

根据《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》第九条规定，“经济行为事项涉及的评估对象属于企业法人财产权范围的，由企业委托。”张贵庄再生水厂及津南污泥厂项目由城投集团公司投资建设，应由城投集团公司作为主体委托评估机构进行资产评估。

二、选聘方式

根据《天津城投集团选聘中介机构管理办法》及《关于建立资产评估等4个中介机构备选库的通知》要求，本次资产评估机构选聘选用在集团已有机构库中邀请招标的方式进行。

资产评估库中共 12 家资产评估机构，本次对全部 12 家机构发出邀请。招标公告 5 个工作日，自 2022 年 9 月 22 日起至 2022 年 9 月 28 日止。

三、开标情况

集团于 9 月 29 日上午进行开标，共有 5 家机构投标，由集团审计部、资产（投资）管理部、财务中心、法律合规部、市政投资公司人员组成评标小组，对 5 家服务供应商进行综合评定，最终确定本次中标机构为：中通诚资产评估有限公司，中标金额不高于其报价：人民币壹拾贰万伍仟元整（¥125000.00 元）。

四、结果公示情况

按照相关规定，采购结果应在城投集团 OA 系统进行公示，公示期 3 个工作日，自 2022 年 9 月 30 日起至 2022 年 10 月 9 日止。公示期间未收到举报或不同意见反馈信息。

五、提请审议事项

根据《天津城投集团选聘中介机构管理办法》规定，集团公司对中介服务机构选定工作由总经理办公会审定，现提请集团总经理办公会审议如下事项：

同意由城投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，评估费用为人民币 12.5 万元。



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：

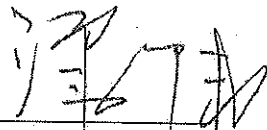
同意由集团公司委托中通诚资产评估有限公司对张贵庄再生水厂、津南污泥厂资产价值进行评估。


本决议的复印件加盖集团公司公章后与原件同样有效。



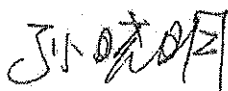
(此页无正文，为委托评估张贵庄再生水厂、津南污泥厂
资产价值决议的签字页)

与会全体经理层成员签名：

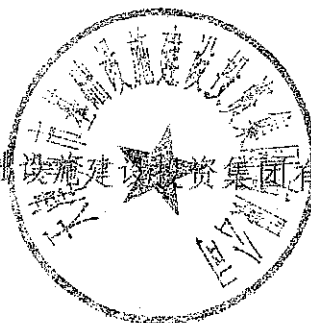

潘 伟


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



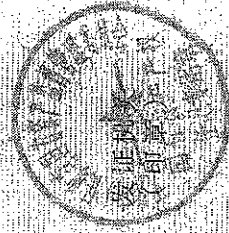
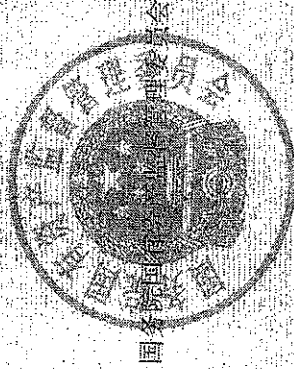


中华人民共和国 国家出资企业产权登记证

根据《国家出资企业产权登记管理暂行办法》

的规定，经审定，入股单位基础能源建设集团有限公司

国家资本为 6,552,867.10 万元。



发证日期：2011年12月26日

企业名称	组织形式	注册地点	出资人名称	注册日期	认缴资本 (万元)	实收资本 (万元)	股权比例 (%)
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
合计							

备注：

- 本证是对国家出资企业产权登记时申报的产权信息的记载。
- 本证登记的信息来源于企业申报。企业申报、验资报告等资料，以上列明所记载信息的真实性，准确由相关各方负责。不因本证记载而转移各方当事人的责任。

发证机关：国家外汇管理局

根据《中华人民共和国土地管理法》、

《中华人民共和国城市房地产管理法》等有

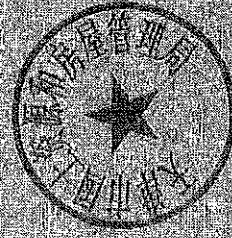
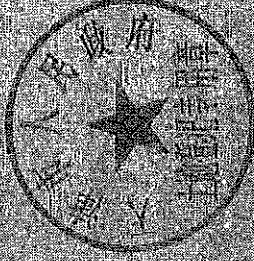
关法律的规定，为保护房屋所有权人和土

地使用权人的合法权益，对房屋所有权人

和土地使用权人申请登记的房屋土地权利，

经调查审核，准予登记，颁发此证。

发证机关



天津市国土资源和房屋管理局



房地证津字第 112051500284 号

权利人	天津城市基础设施投资集团有限公司	
坐落	津南区八里台镇	
批号	120112107016S100000	
图号	4308-523-524	
土地状况	权属性质	国有
	使用权限	划拨
	取得价格	
	终止日期	
使用面积	50000.8	其中
	专用面积	60000.8
		分摊面积

房屋状况					
产别	房屋结构	房屋层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	设计用途
商业	框架	1	1	10000.0	商业
共有	人	等	人	共有权证号自	注

设定其他权利摘要

权利 种类	权利 范围	权利 价值	约定 期限	设定 日期	注销 日期

范 亭

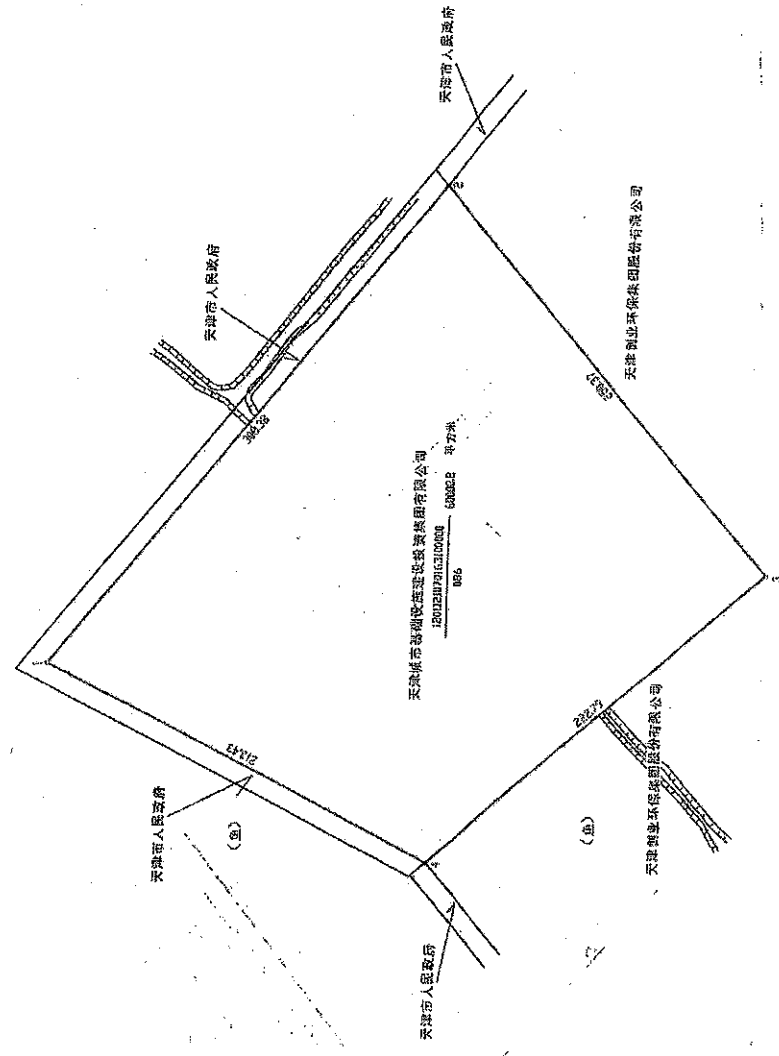
身份证号: 120114196010101010



地籍图

房屋平面图

4308-523,524-1201121070163100000



1980西安坐标系
2015年01月15日

绘图:孙红斌 复核:葛志怡 审核:王琪

注 意 事 项

一、本证是房屋所有权和土地使用权的法律凭证。

经发证机关和填发单位盖章生效。

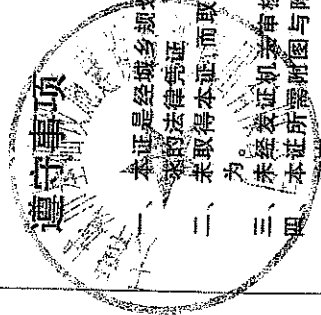
二、房屋所有权和土地使用权设立、转让、变更、终止的，权利人应遵守法律、法规、规章等有关规定，及时申请办理有关登记。

三、本证应妥善保管，如有遗失或损毁，应及时申请补发。

四、本证不得涂改，涂改的证书无效，并依法追究有关人员的法律责任。

五、房屋和土地登记机关因工作需要核查证书时，持证人应出示此证。

用地单位	天津市基础设施投资建设集团有限公司
用地项目名称	津南污水处理厂工程（循环经济示范工程）
用地位置	津南区八里台镇
用地性质	环境卫生设施用地
用地面积	60000.10平方米
建设规模	20419.23平方米
附图及附件名称	
天津市建设项目核定用地图、《建设用地规划许可证》通知书	



- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求并取得的法律凭证。
- 二、未取得本证，未取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行
- 三、为，未经核发本证，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所附附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

项目总编号：2012 津南 0270

编号：2014 津南地证 0069

类型：划拨

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号: 2012 津南 0270
 证书编号: 2014 津南建证 0247
 建筑类型: 永久

编号: 2014 津南建证申字 0362

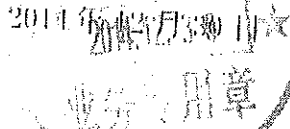
天津城市基础设施建设投资集团有限公司:

你单位 2014 年 12 月 25 日 申报的在 津南区 八里台镇大孙庄 拟建的 津沽污泥处理厂工程 (循环经济示范工程) 项目建设工程规划许可证申请收悉。经审核, 具体要求详见下表:

拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积 (m ²)		地上建筑高度 (m)	地下主体深度 (m)
				地上	地下	地上	地下		
				四至范围	东至: 津沽污水处理厂 西至: 渔塘	南至: 津沽污水处理厂 北至: 渔塘			
加气柱	环境卫生设施用地	无	1						
操作间	环境卫生设施用地	无	1	2		1708.10		9.70	
沼气压缩机房	环境卫生设施用地	无	1	1		950		11.20	
综合处理间、1#变电室	环境卫生设施用地	无	1	3		18811.47		23.80	
污泥接收及调配站、2#变电室	环境卫生设施用地	无	1	2		4079.60		11	
传达室	环境卫生设施用地	无	1	1		29.50		4.30	
净化车间	环境卫生设施用地	无	1	1		1025		11.20	
污水处理站一设备间	环境卫生设施用地	无	1	1		1156.51		17.20	
沼气锅炉房	环境卫生设施用地	无	1	1		823.96		8.80	
污泥消化池	环境卫生设施用地	无	16						
生物除臭池	环境卫生设施用地	无	4						
地泵站	环境卫生设施用地	无	1						
生物池	环境卫生设施用地	设备	1						
脱硫及提纯装置	环境卫生设施用地	无	1						
火炬	环境卫生设施用地	无	1						
总建筑面积	28584.14m ²	地上建筑面积 (发证面积)		28584.14m ²	地下建筑面积		0m ²		

容积率	0.48		建筑密度	31.36%	绿地率	44.47%	绿地面积	26684
机动车位	地上		非机动车位		地上		m ²	
	地下				地下			
备注	<p>1、建设单位在施工验线时，应将施工安排计划报送规划行政主管部门；2、建设单位应依据报送规划行政主管部门的施工计划，在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。3、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将购置建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。4、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。</p>							

抄送单位：第四规划管理所、执法监察科



注意事项：

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间，要将规划行政主管部门审批的总平面图示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告，该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。
- 6、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。
- 7、建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 1201122015020503110

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

发证日期

2015 年 07 月

日



建设单位	天津市滨海新区建设投资集团有限公司		
工程名称	塘沽区第九号工程(津南)津南发传建证		
建设地址	天津市滨海新区八里台镇大柳庄		
建设规模	3306.50平方米	合同价格	2021.87万元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津市市政工程设计研究院		
施工单位	中铁一局集团有限公司		
监理单位	天津市工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	王洪刚	设计单位项目负责人	孙卫东
施工单位项目负责人		总监理工程师	张建
合同工期			
备注	2015年12月18日竣工验收合格，原证收回。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证号： 1201122015020103110

建设单位： 天津城市基础设施建设投资集团有限公司

建设单位项目负责人： 王宏

工程名称： 津沽污泥处理厂工程操作间、净化车间及传达室

建设地点： 天津市津南区八里台镇大孙庄

建筑工程项目明细表

名 称	建筑面积 (平方米)		层数	
	地上	地下	地上	地下
	操作间	1708	1708	2
净化车间	568.75	568.75	1	0
传达室	30	30	1	0
总建筑面积： 2306.75		地上建筑面积：2306.75		地下建筑面积：0.90

备注：

2014-12-18核发限期施工许可证，原证收回。

注意事项

- 1、本附件根据需发随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。



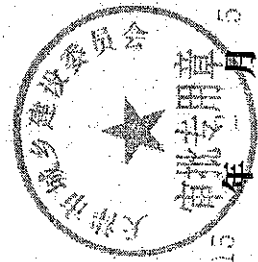
中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 3301122015020502110

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

2015 年 5 月 5 日

建设单位	天津城市基础设施投资集团有限公司	
工程名称	津市港泥处理工程尾端接收及调配站、沉淀池、絮凝池、沼气和臭气处理间、上砂冲量	
建设地址	天津市滨海新区大港苗圃大街	
建设规模	16721.90平方米	合同价格 5190.00万元
勘察单位	天津市勘察院	
设计单位	中国市政工程华北设计研究院	
施工单位	中铁四局集团有限公司	
监理单位	天津华北工程检测公司	
勘察单位项目负责人	王进哲	设计单位项目负责人
施工单位项目负责人	张健	总监理工程师
合同工期	180天	
备注	2015年2月18日核发限期施工许可证, 原证收回。	

注意事项:

- 一、本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工, 逾期应办理延期手续, 不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的, 本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的, 建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告, 并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时, 应当向发证机关报告; 中止施工满一年的工程恢复施工前, 建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证号: 120112201502050211

建设单位: 天津城市基础设施建设投资集团有限公司

建设单位项目负责人: 王宏

工程名称: 津沽污泥处理厂工程污泥接收及调配站、2#变电室、沼气锅炉房及综合处理间、1#变电室

建设地点: 天津市津南区八里台镇大孙庄

建筑工程项目明细表

名 称		建筑面积 (平方米)		层数	
		地上	地下	地上	地下
污泥接收及调配站、2#变电室	2872	2872	0	2	0
沼气锅炉房	823.96	823.96	0	1	0
综合处理间、1#变电室	13025.9	13025.9	0	3	0

总建筑面积: 16721.90

地上建筑面积: 16721.90

地下建筑面积: 0.00

备注:

2014-12-18核发限期施工许可证, 原证收回。

注意事项

1. 本附件根据《建筑工程施工许可证》一并核发。
2. 本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 1201122015061601110

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,

本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

发证日期



建设单位	天津市基础设施建设投资集团有限公司		
工程名称	津沽污泥处理厂工程沼气压缩机房、污水处理站-设备间		
建设地址	天津市津南区八里台镇大孙庄		
建设规模	2106.51平方米	合同价格	2836.74万元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	中国市政工程华北设计研究院有限公司		
施工单位	中铁四局集团有限公司		
监理单位	天津华北工程监理公司		
勘察单位项目负责人	李进营	设计单位项目负责人	史卿
施工单位项目负责人	张广林	总监理工程师	张建
合同工期	158天		
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或逾期次数、时间超过法定走时时间的,本证自行废止。
- 五、在建的工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照有关规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证号： 1201122015061601110

建设单位： 天津城市基础设施建设投资集团有限公司

建设单位项目负责人： 王宏

工程名称： 津沽污泥处理厂工程沼气压缩机房、污水处理站-设备间

建设地点： 天津市津南区八里台镇大孙庄

建筑工程项目明细表

名 称	建筑面积 (平方米)			层数	
	地上	地下	地上	地下	
沼气压缩机房	950	950	0	1	0
污水处理站-设备间	1156.51	1156.51	0	1	0

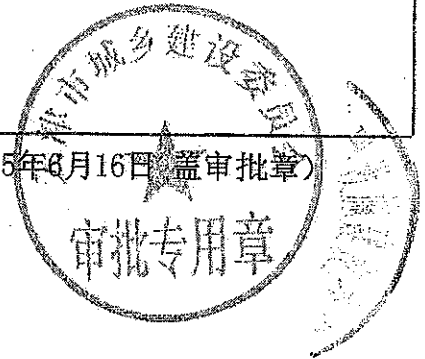
总建筑面积： 2106.51 地上建筑面积：2106.51 地下建筑面积：0.00

备注：

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

(2015年6月16日 盖审批章)





天津市测绘院有限公司
Tianjin Institute of Surveying and Mapping Co.,Ltd

TISM

TISM

津沽污泥处理厂工程（循环经济示范工程）项目
规划验收测量报告

测绘成果

测绘单位：天津市测绘院有限公司

单位资质：自然资源部甲级测绘资质



建设工程规划许可证编号: 2014 津南建证 0247

建设工程规划验收测量技术报告

建筑工程（地上部分）

项目名称: 津沽污泥处理厂工程（循环经济示范工程）项目

建设单位: 天津城市基础设施建设投资集团有限公司

测绘单位: 天津市测绘院有限公司

测绘单位资质: 自然资源部甲级测绘资质

编制人: 李磊

审核人: 黄勇

审定人: 何涛

2022年09月01日

目 录

序号	名 称	起始页码
1	建设工程规划验收测量技术报告	1
2	竣工建（构）筑物满外尺寸表	3
3	竣工建（构）筑物面积对比表	4
4	竣工建（构）筑物高度对比表	5
5	竣工建（构）筑物间距对比表	7
6	用地界址坐标表	7
7	规划指标对比表	8
8	配套服务设施建设情况对比表	8
9	立面拆改明细表	8
10	用地界址草图	
11	立面图	
12	规划验收总平面图	

天津市建设工程规划验收测量技术报告

一、项目名称

津沽污泥处理厂工程（循环经济示范工程）项目。

二、项目位置

津南区八里台镇大孙庄。

三、建设单位

天津城市基础设施建设投资集团有限公司。

四、施工单位

中铁四局集团有限公司。

五、作业依据

1. 《城市测量规范》CJJ/T 8 -2011;
2. 《卫星定位城市测量技术标准》CJJ/T 73 -2019;
3. 《国家基本比例尺地形图图式第 1 部分：1: 500 1: 1000 1: 2000 地形图图式》GB/T 20257.1 - 2007;
4. 《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013;
5. 建设单位提供的津沽污泥处理厂工程（循环经济示范工程）项目总平面图》（2014.12.30 审批）;
6. 《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》DB12/T 990-2020。

六、平面控制

1. 采用 2000 天津城市坐标系。
2. 所用仪器：Trimble R4 GPS 接收机，仪器号：5535435074；莱卡 TS09PLUS-2LR1000 全站仪，仪器号：1407540。
3. 测设方法：先利用 Trimble R4 GPS 以 VRS-RTK 的方法进行多余观测，布设 E 级 GPS 控制点，并经平差计算求得其最终成果。

七、高程控制

竣工建（构）筑物满外尺寸对比表 单位：米

	发证 长度	实测 长度	长度差值 (允许误差值)	发证 宽度	实测 宽度	宽度差值 (允许误差值)
加气柱	6.90	6.92	0.02 (±1.50)			
操作间	55.22	55.21	-0.01 (±1.50)	15.62	15.62	0.00 (±1.50)
沼气压缩 机房	42.50	42.55	0.05 (±1.50)	12.50	12.55	0.05 (±1.50)
综合处理 间、1#变 电室	87.30	87.33	0.03 (±1.50)	81.30	81.32	0.02 (±1.50)
污泥接收 及调配 站、2#变 电室	50.50	50.56	0.06 (±1.50)	53.30	53.13	-0.17 (±1.50)
传达室	4.40	4.71	0.31 (±1.50)	6.70	7.03	0.33 (±1.50)
净化车间	45.50	45.50	0.00 (±1.50)	12.50	12.48	-0.02 (±1.50)
污水处理 站—设备 间	42.75	42.71	-0.04 (±1.50)	18.50	18.59	0.09 (±1.50)
沼气锅炉 房	34.90	34.95	0.05 (±1.50)	25.40	25.44	0.04 (±1.50)
				20.40	20.40	0.00 (±1.50)
生物 除臭池		11.75			5.25	
地泵站		12.40			4.56	
生物池	37.20	37.10	-0.10 (±1.50)	27.60	27.64	0.04 (±1.50)
脱硫及提 纯装置		26.98			24.95	

备注：1、因规划总平图内未标注生物除臭池、地泵站、脱硫及提纯装置（构筑物）长宽，故本报告内不予对比。

竣工建（构）筑物面积对比表

单位：平方米

	发证面积（平方米）	实测面积（平方米）	差值（平方米）
操作间	1708.10	1725.32	17.22
沼气压缩机房	950	956.08	6.08
综合处理间、1# 变电室	18811.47	18836.14	24.67
污泥接收及调 配站、2#变电室	4079.60	4090.02	10.42
传达室	29.50	33.13	3.63
净化车间	1025	1023.22	-1.78
污水处理站一 设备间	1156.51	1159.59	3.08
沼气锅炉房	823.96	826.87	2.91
合计	28584.14	28650.37	66.23

竣工建（构）筑物高度对比表 单位：米

		发证高度	实测高度	差值	允许误差值
操作间	二层顶	9.70	9.73	0.03	±2.00
		发证标高	实测标高	差值	允许误差值
	二层顶	9.10	9.13	0.03	±2.00
	一层顶	4.20	4.21	0.01	±2.00
	首层室内地坪	±0.30 (3.80)	±0.30 (4.38)		0.00 (±1.00)
	室外地坪（散水）	-0.60	-0.60	0.00	
		发证高度	实测高度	差值	允许误差值
沼气压 缩机房	一层顶上檐口	11.20	11.24	0.04	±2.00
		发证标高	实测标高	差值	允许误差值
	一层顶上檐口	10.90	10.94	0.04	±2.00
	一层顶	10.20	10.22	0.02	±2.00
	首层室内地坪	±0.00 (3.50)	±0.00 (3.07)		0.00 (±1.00)
	室外地坪（散水）	-0.30	-0.30	0.00	
		发证高度	实测高度	差值	允许误差值
综合处 理间、 1#变电 室	三层顶	23.80	23.85	0.05	±2.00
		发证标高	实测标高	差值	允许误差值
	三层顶	23.50	23.55	0.05	±2.00
	二层顶	17.10	17.13	0.03	±2.00
	一层顶	5.70	5.71	0.01	±2.00
	首层室内地坪	-0.15 (3.50)	-0.15 (3.08)		0.00 (±1.00)
	室外地坪（散水）	-0.30	-0.30	0.00	
		发证高度	实测高度	差值	允许误差值
污泥接 收及调 配站、 2#变电 室	二层顶	11.00	11.03	0.03	±2.00
		发证标高	实测标高	差值	允许误差值
	二层顶	10.70	10.73	0.03	±2.00
	一层顶	7.10	7.11	0.01	±2.00
	首层室内地坪	±0.00 (3.50)	±0.00 (3.08)		0.00 (±1.00)
	室外地坪（散水）	-0.30	-0.30	0.00	
		发证高度	实测高度	差值	允许误差值
传达室	一层顶	4.30	4.31	0.01	±2.00
		发证标高	实测标高	差值	允许误差值

	一层顶	4.00	4.01	0.01	±2.00
	首层室内地坪	±0.00 (3.50)	±0.00 (3.08)		0.00 (±1.00)
	室外地坪(散水)	-0.30	-0.30	0.00	
		发证高度	实测高度	差值	允许误差值
净化车间	一层顶	11.20	11.22	0.02	±2.00
		发证标高	实测标高	差值	允许误差值
	一层顶	10.90	10.92	0.02	±2.00
	首层室内地坪	±0.00 (3.50)	±0.00 (3.08)		0.00 (±1.00)
	室外地坪(散水)	-0.30	-0.30	0.00	
		发证高度	实测高度	差值	允许误差值
污水处理站一设备间	一层顶	17.20	17.23	0.03	±2.00
		发证标高	实测标高	差值	允许误差值
	一层顶	16.90	16.93	0.03	±2.00
	首层室内地坪	±0.00 (3.50)	±0.00 (3.08)		0.00 (±1.00)
	室外地坪(散水)	-0.30	-0.30	0.00	
		发证高度	实测高度	差值	允许误差值
沼气锅炉房	一层顶	8.80	8.82	0.02	±2.00
		发证标高	实测标高	差值	允许误差值
	一层顶	8.50	8.52	0.02	±2.00
	首层室内地坪	±0.00 (3.50)	±0.00 (3.08)		0.00 (±1.00)
	室外地坪(散水)	-0.30	-0.30	0.00	

注: 由于发证标高括号内实测首层室内地坪大沽高程为 2008 年成果, 实测标高括号内实测首层室内地坪大沽高程为 2015 年成果。故高程差值项不做对比。

竣工建(构)筑物间距对比表

单位: 米

	发证间距	实测间距	差 值	允许误差值
污泥接收及调配站、2#变电室 —综合处理间、1#变电室	19.94	19.85	-0.09	±1.50
综合处理间、1#变电室—净化 车间	24.90	24.93	0.03	±1.50
综合处理间、1#变电室—沼气 锅炉房	12.00	12.01	0.01	±1.50
综合处理间、1#变电室—污水 处理站—设备间	37.74	37.66	-0.08	±1.50
综合处理间、1#变电室—污水 处理站—沼气压缩机房	34.80	34.74	-0.06	±1.50
净化车间—沼气锅炉房	10.50	10.52	0.02	±1.50

用地界址坐标表

单位: 米; 平方米

点号	设计 X 坐标	实测 X 坐标	设计 Y 坐标	实测 Y 坐标	差值
J1	4308946.308	4308946.308	497705.232	497705.232	0.0
J2	4308751.668	4308751.668	497944.427	497944.427	0.0
J3	4308751.668	4308751.668	497755.934	497755.934	0.0
J4	4308751.668	4308751.668	497610.057	497610.057	0.0
用地面积: 60000 实测面积: 60000					

规划指标对比表

	规划许可	实测数值	差 值
用地面积 (m ²)	60000	60000	0
建设规模 (m ²)	28584.14	28650.37	66.23
建筑密度 (%)	31.36	31.36	0
容积率	0.48	0.48	0
绿地率 (%)	44.47	44.74	0
绿地面积 (m ²)	26684	26689.65	5.65
配套服务设施建筑面积 (m ²)			

注：上述指标为本次竣工区域的指标。

配套服务设施建设情况对比表

单位：平方米

配套服务设施名称	所在项目	许可建筑面积	竣工建筑面积	差 值

立面拆改明细表

序号	立面拆改所在位置
1	竣工建筑物无拆改。

用地界址草图

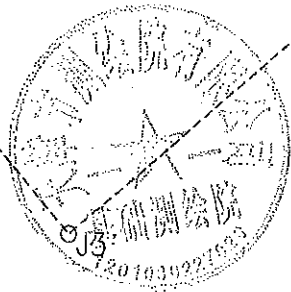
北

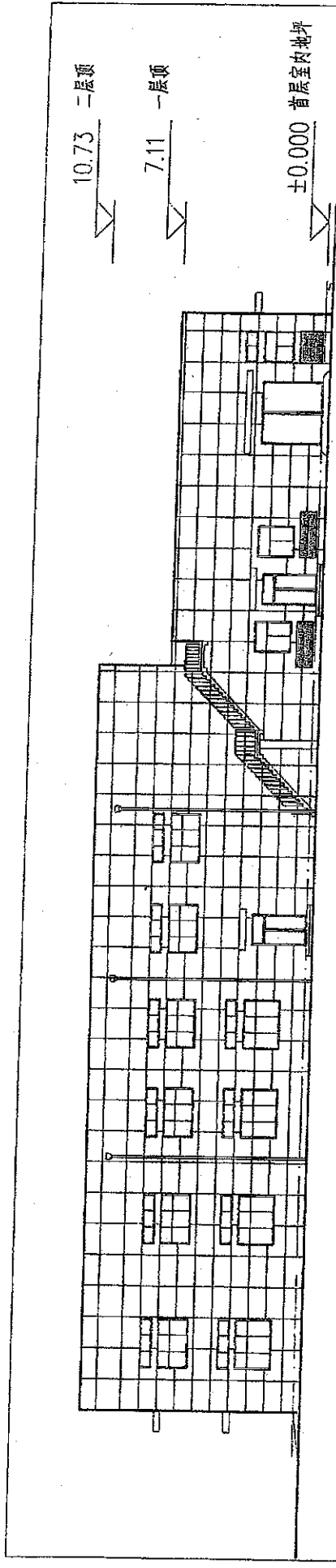


J1

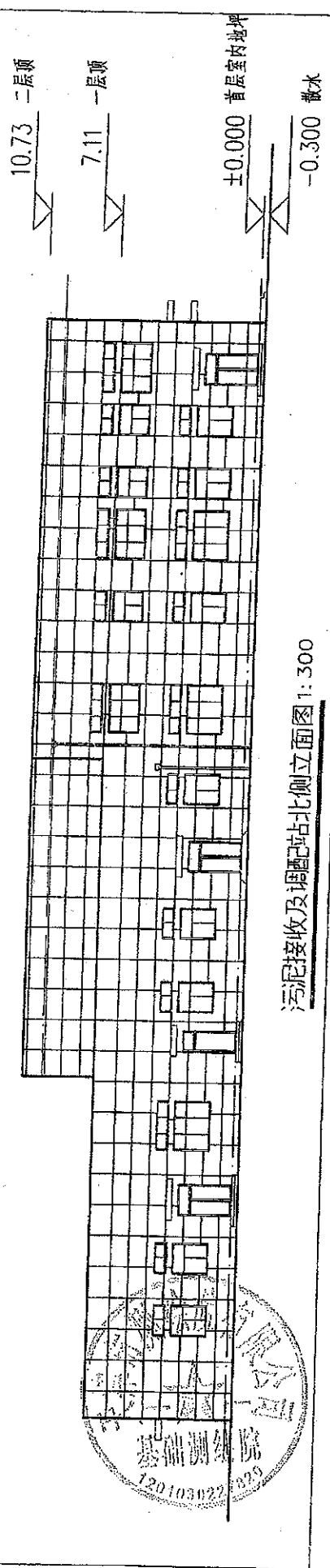
J4

J2

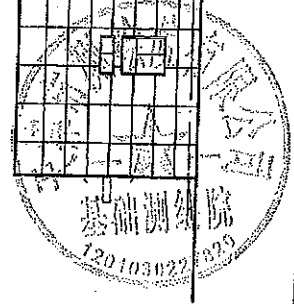


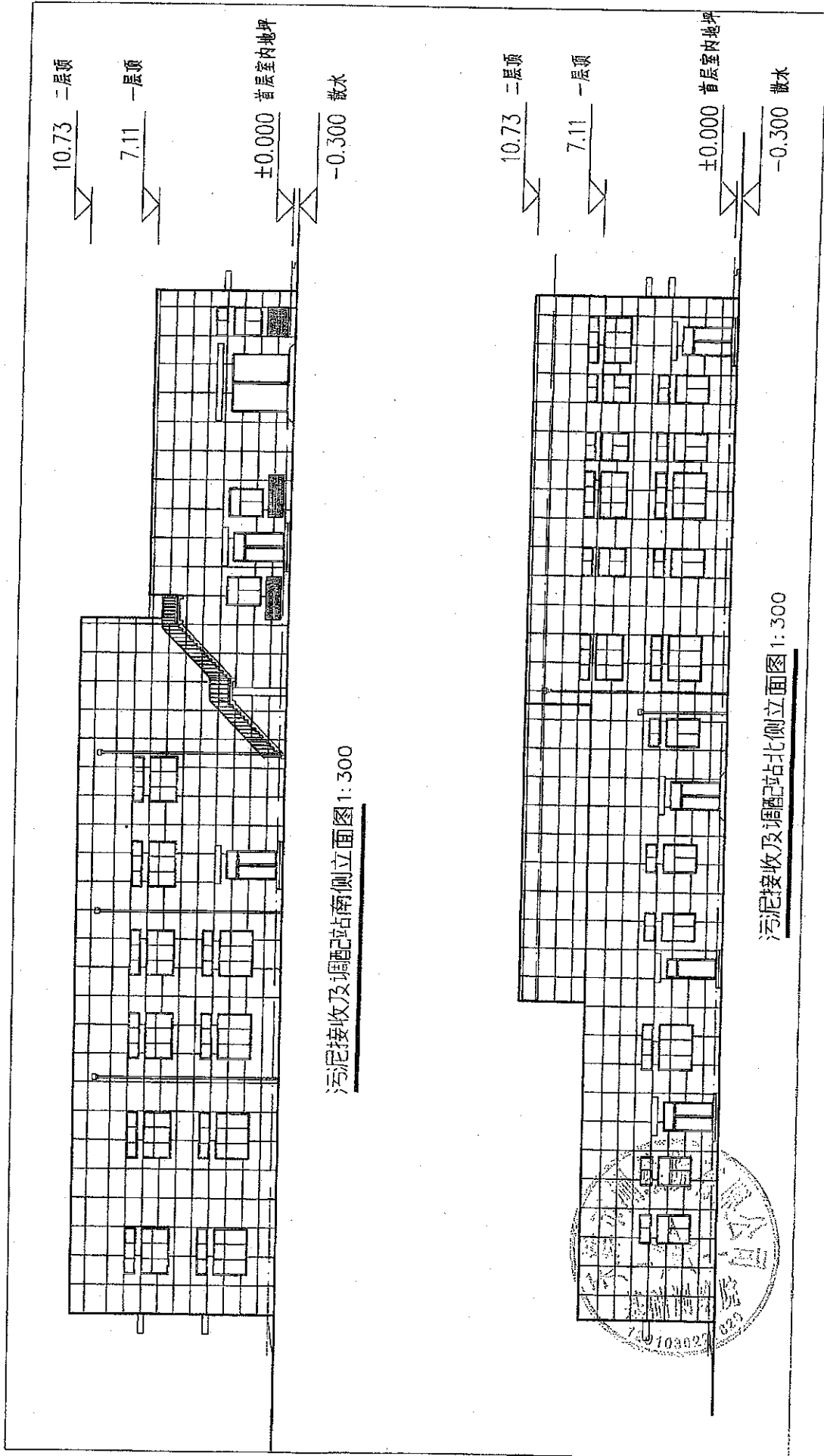


污泥接收及调蓄站南侧立面图 1:300



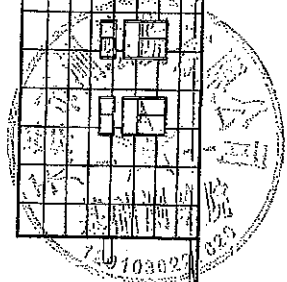
污泥接收及调蓄站北侧立面图 1:300



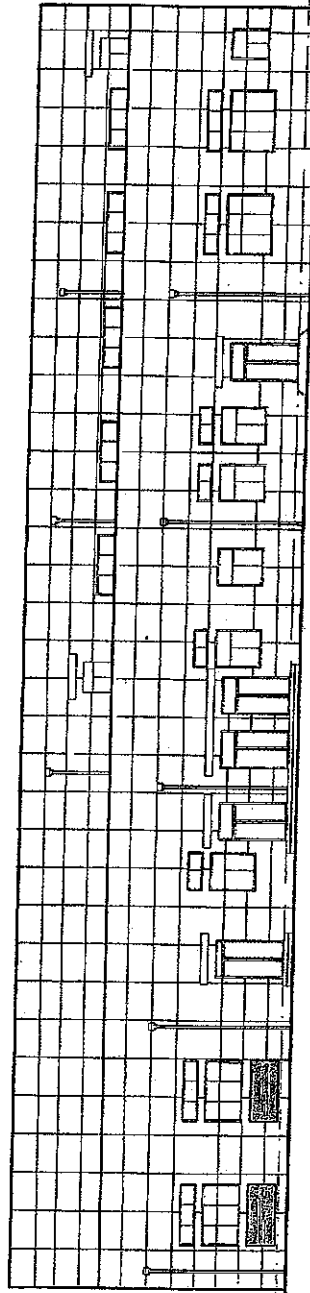


污泥接收及调配站南侧立面图 1:300

污泥接收及调配站北侧立面图 1:300

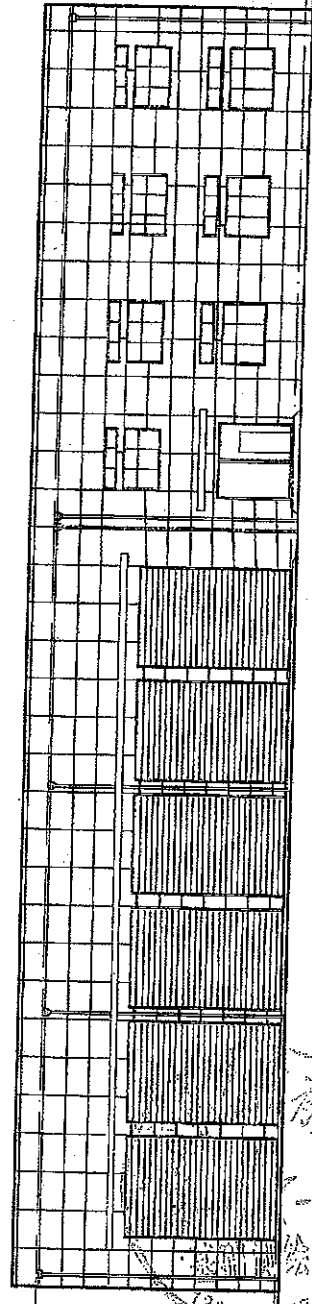


10.73 二层顶
 7.11 一层顶
 ±0.000 首层室内地坪
 -0.300 散水

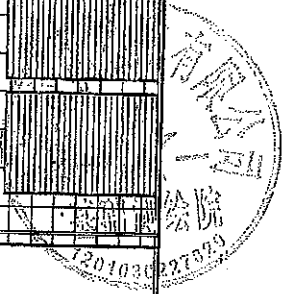


污泥接收及调配站东侧面图 1:300

10.73 二层顶
 7.11 一层顶
 ±0.000 首层室内地坪
 -0.300 散水



污泥接收及调配站西侧面图 1:300



一层顶

23.55

17.13

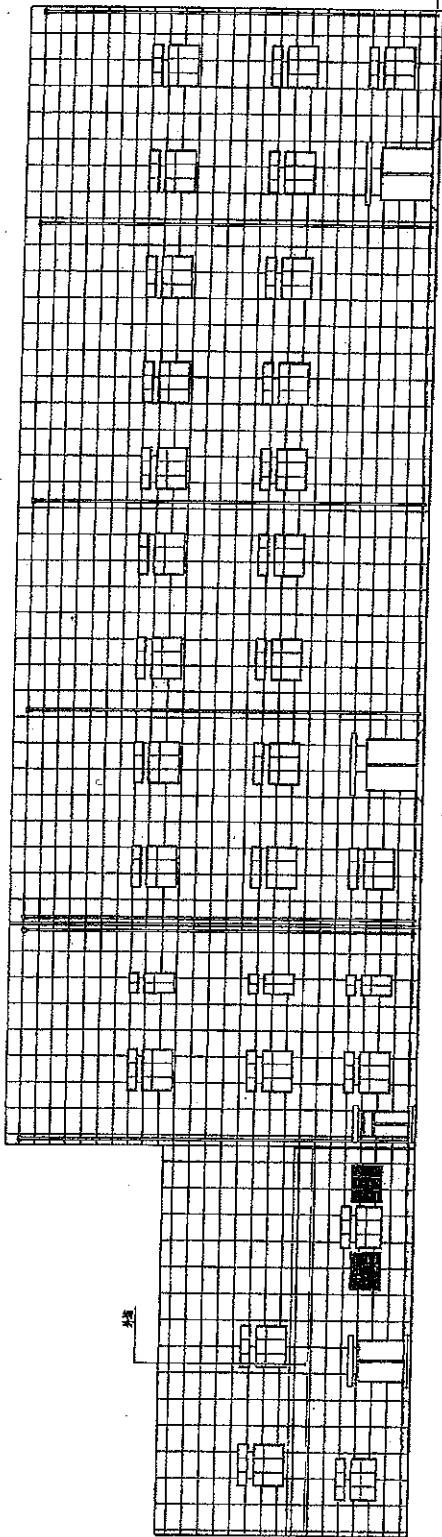
5.71

-0.150

散水

-0.300

首层室内地坪



综合处理间、1#变电室东侧立面图 1:400

一层顶

23.55

17.13

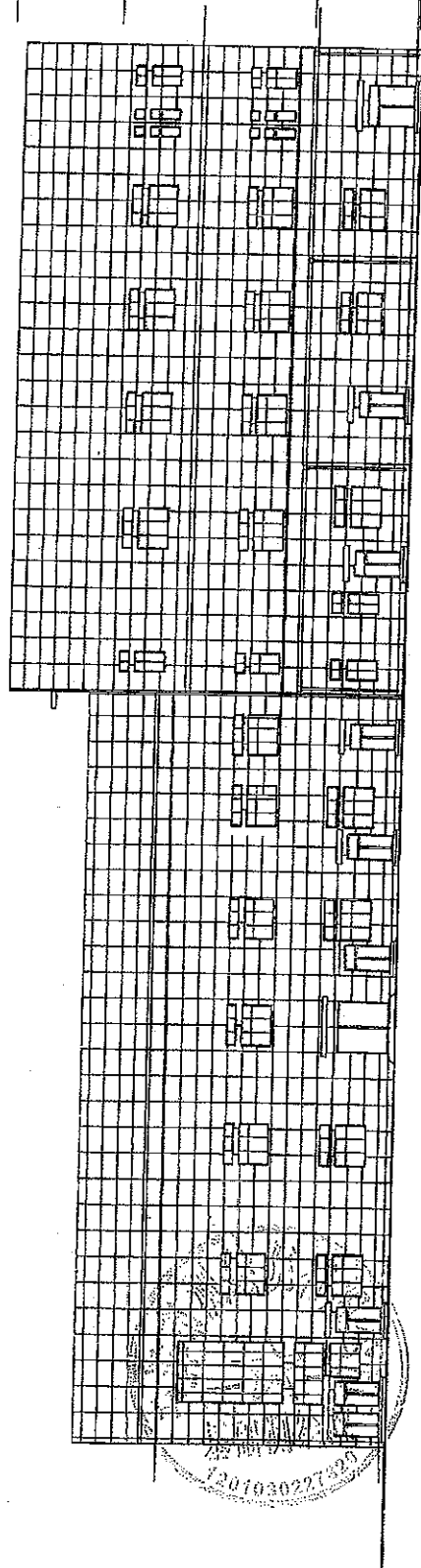
5.71

-0.150

散水

-0.300

首层室内地坪



综合处理间、1#变电室西侧立面图 1:400

一层顶

23.55

17.13

5.71

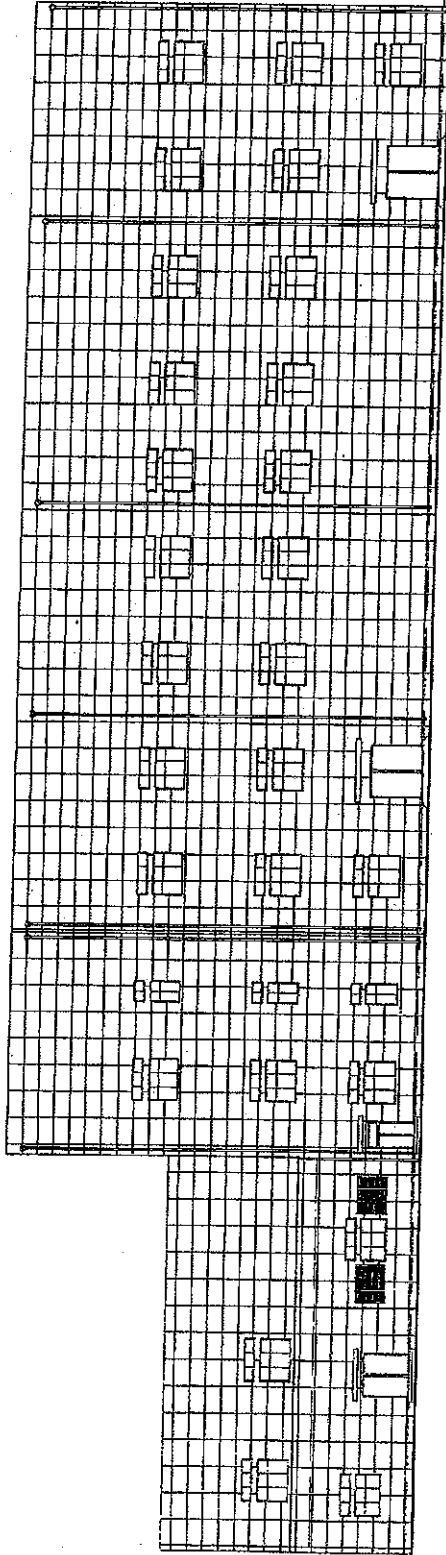
首层室内地坪

-0.150

散水

-0.300

综合处理间、1#变电室东立面图 1:400



一层顶

23.55

17.13

5.71

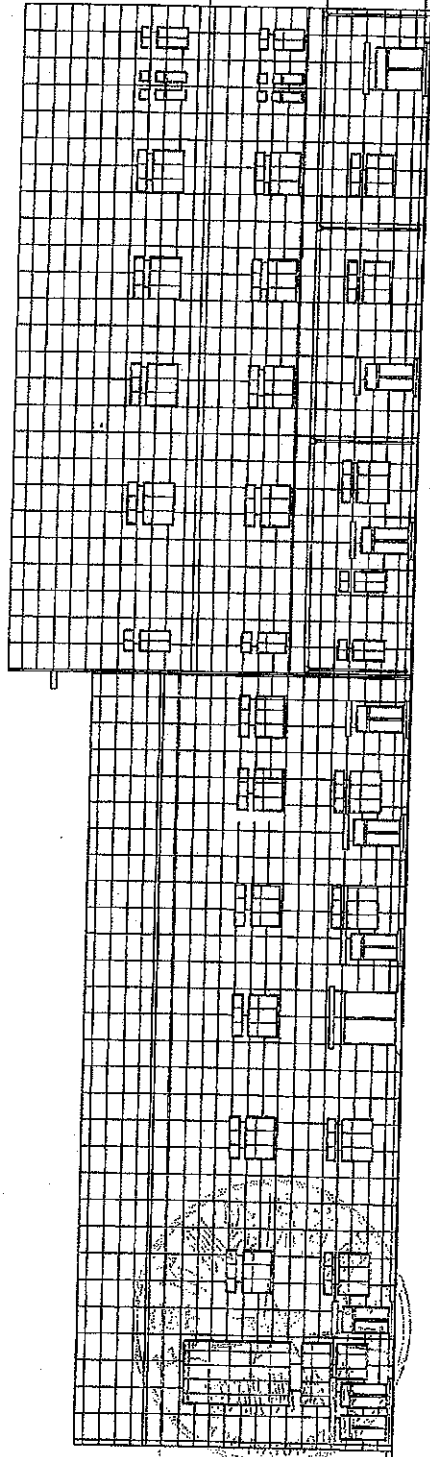
首层室内地坪

-0.150

散水

-0.300

综合处理间、1#变电室西立面图 1:400



16.900 一层顶

5.40

±0.000 首层室内地坪

-0.300 散水

污水处理站一号楼西南立面图 1:200

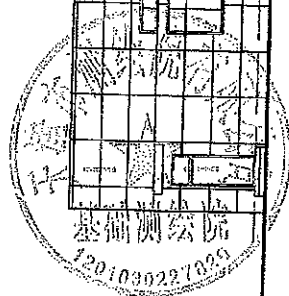
16.900 一层顶

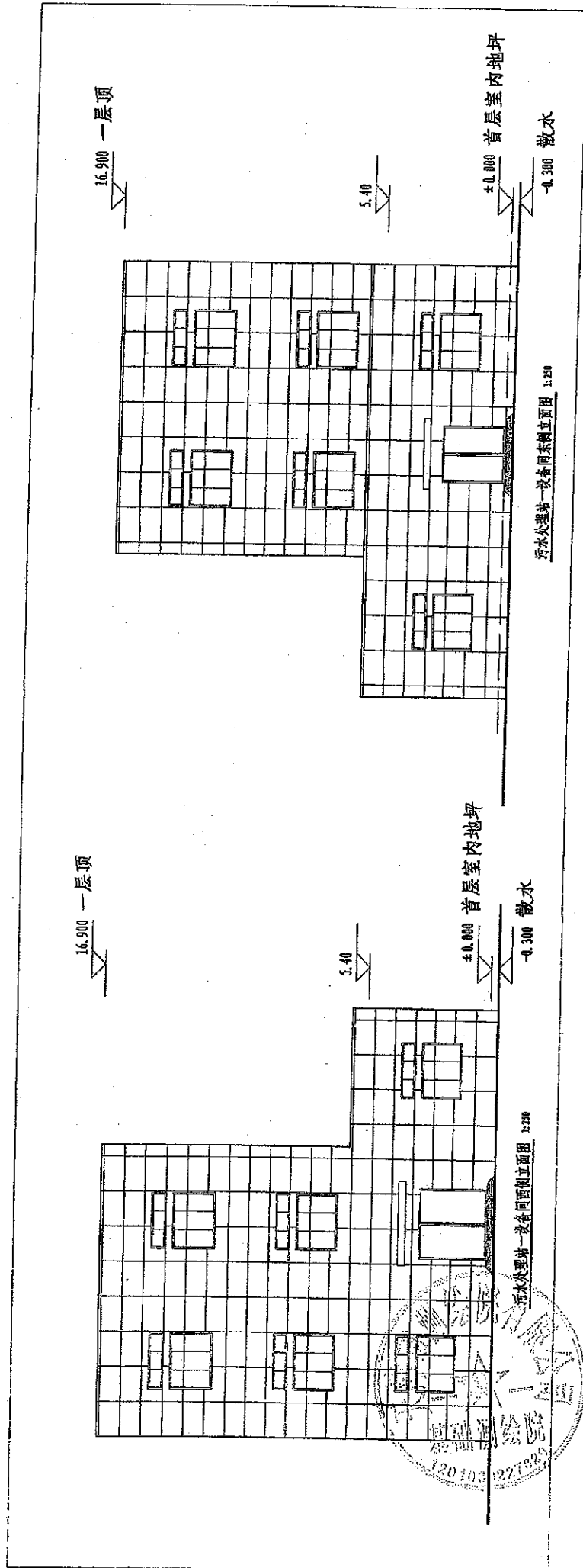
5.40

±0.000 首层室内地坪

-0.300 散水

污水处理站一号楼西北立面图 1:200





16.900 一层顶

5.40

±0.000 首层室内地坪

-0.300 散水

污水提升站-设备间南立面图 1:200

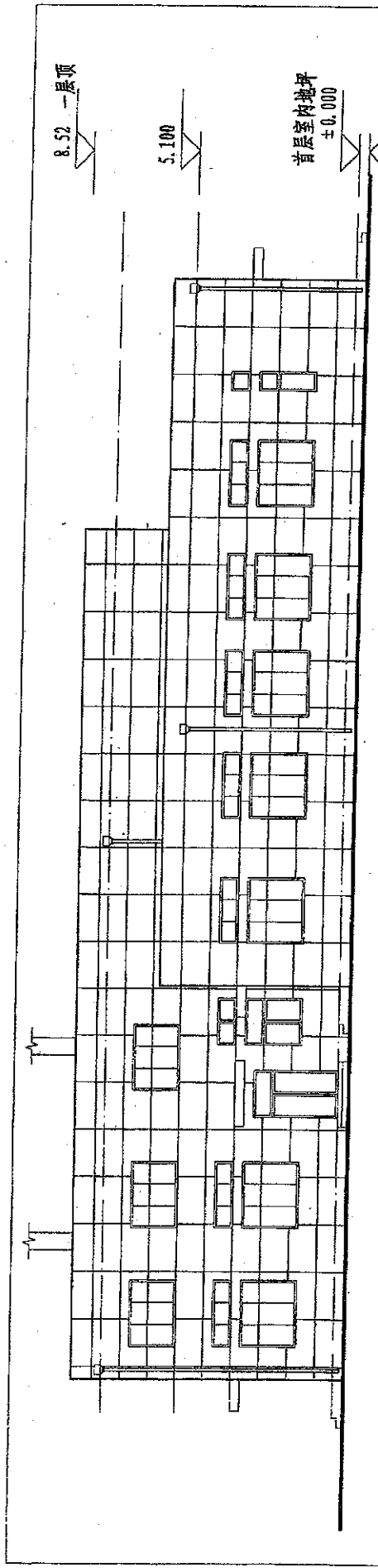
污水提升站-设备间东立面图 1:200

16.900 一层顶

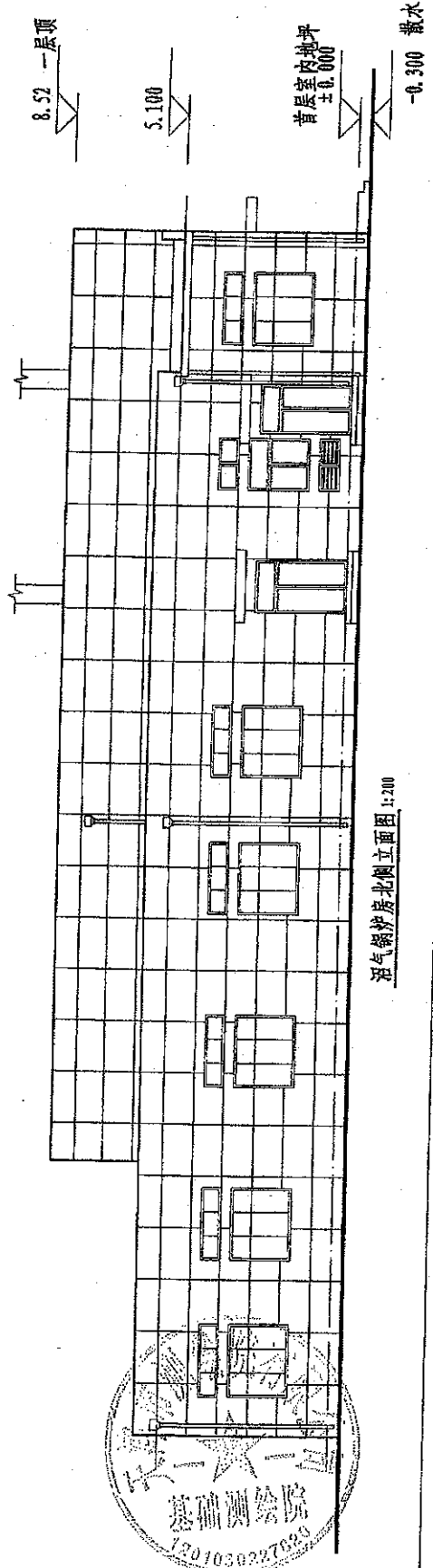
5.40

±0.000 首层室内地坪

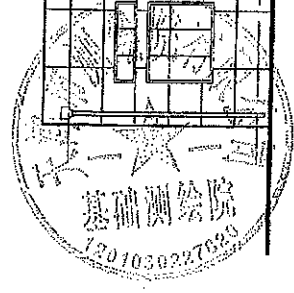
-0.300 散水

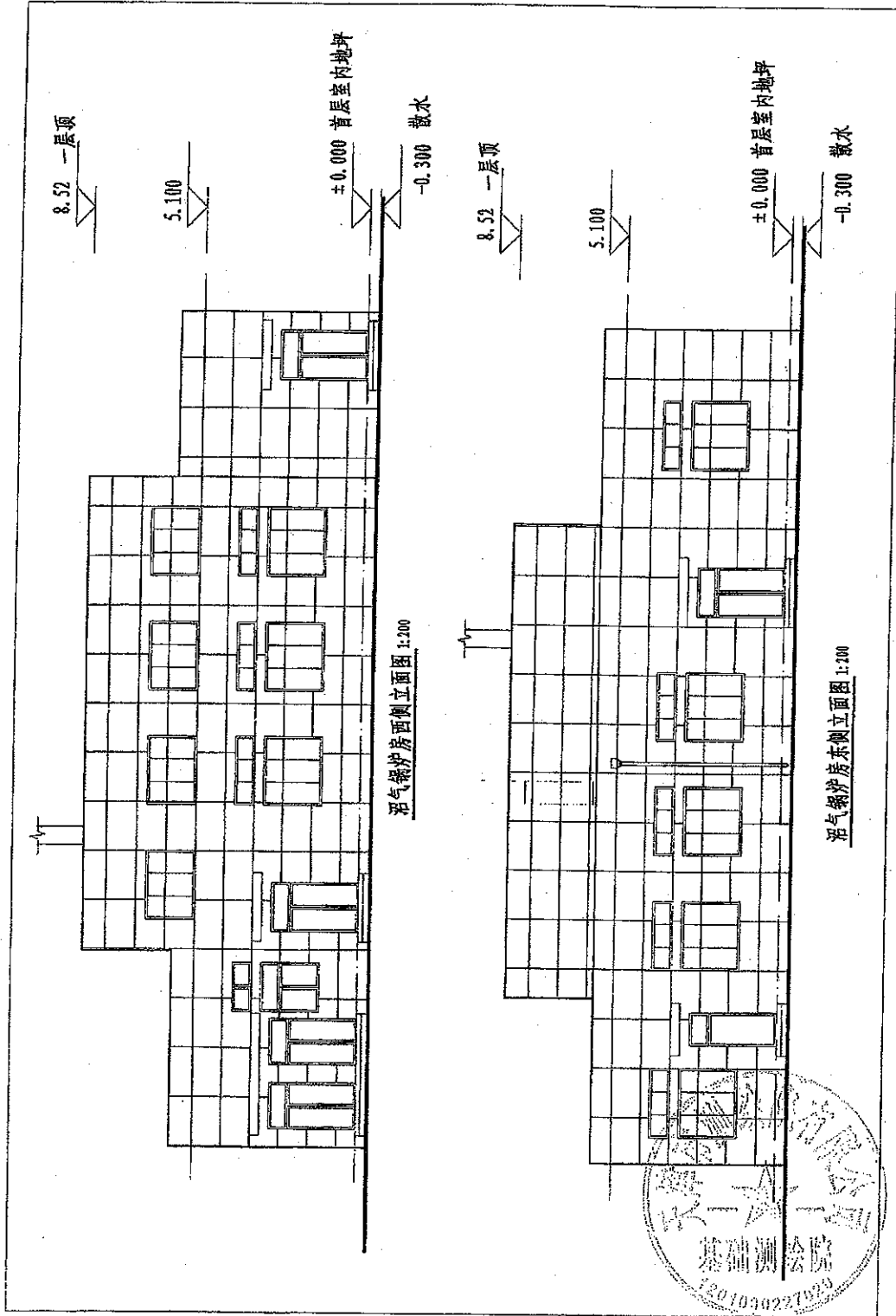


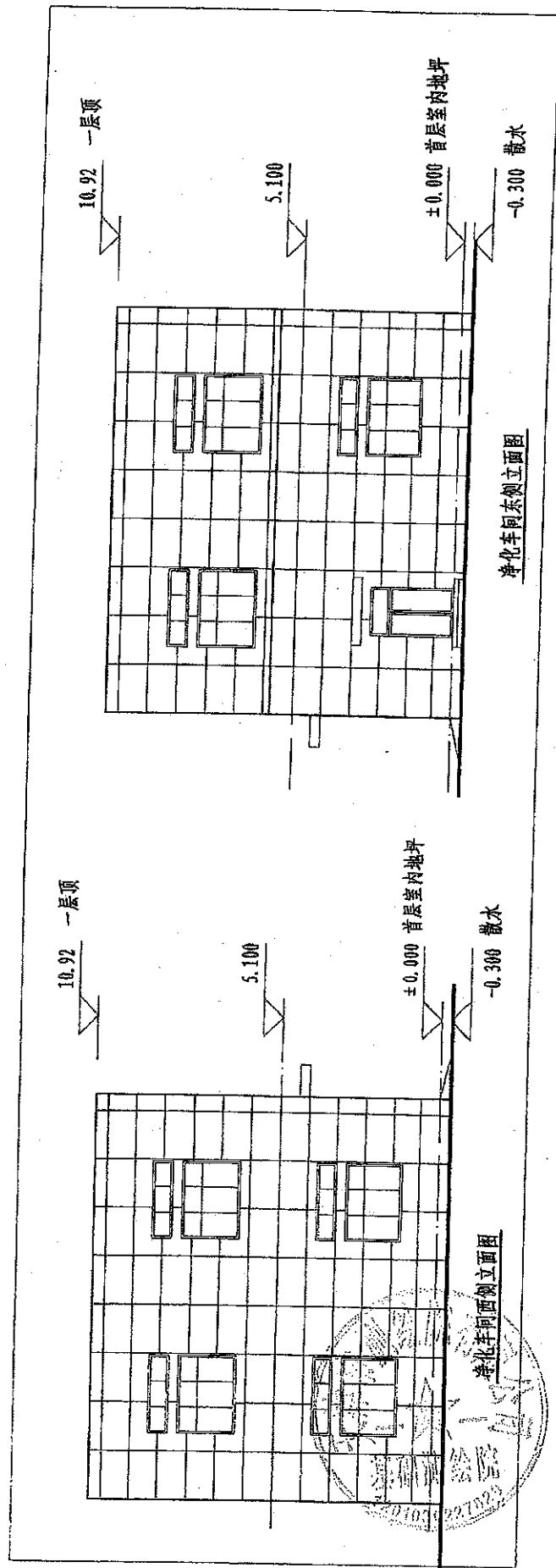
沼气锅炉房南侧立面图 1:200



沼气锅炉房北侧立面图 1:200





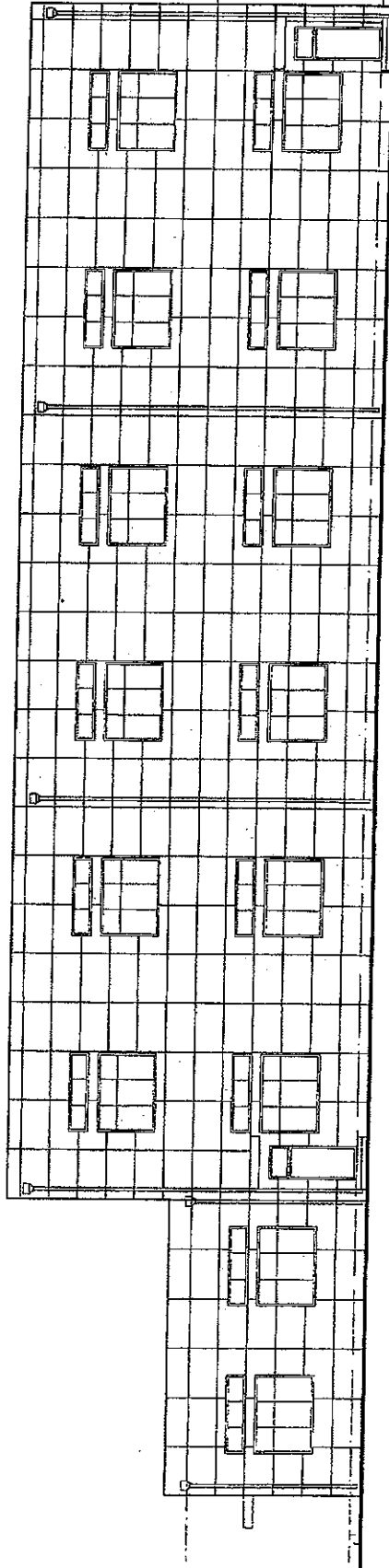


10.92 一层顶

5.100

± 0.000 首层室内地坪

-0.300 散水



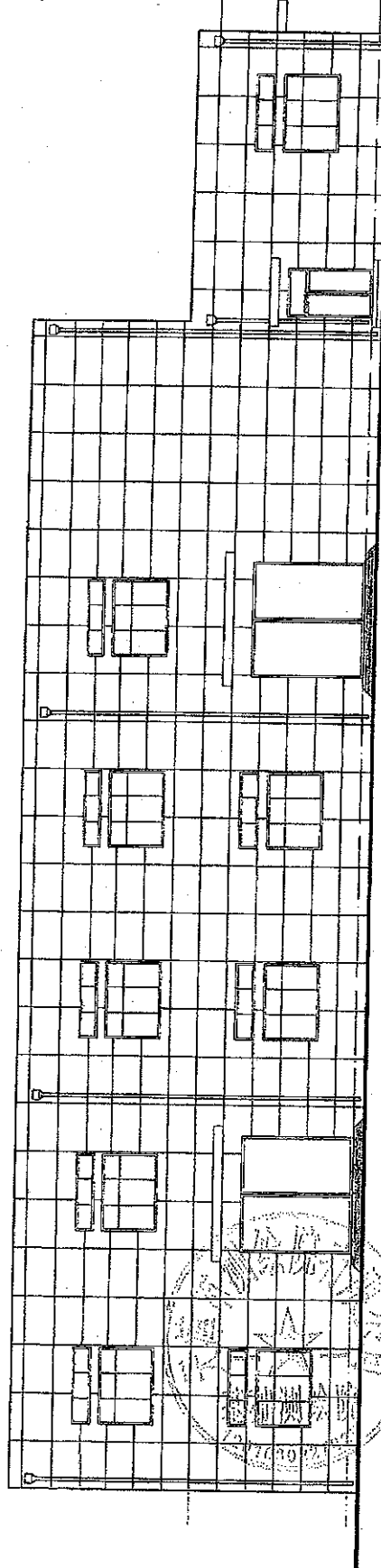
净化车回北侧立面图 1:200

10.92 一层顶

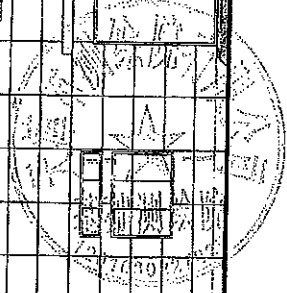
5.100

± 0.000 首层室内地坪

-0.300 散水



净化车回南侧立面图 1:200

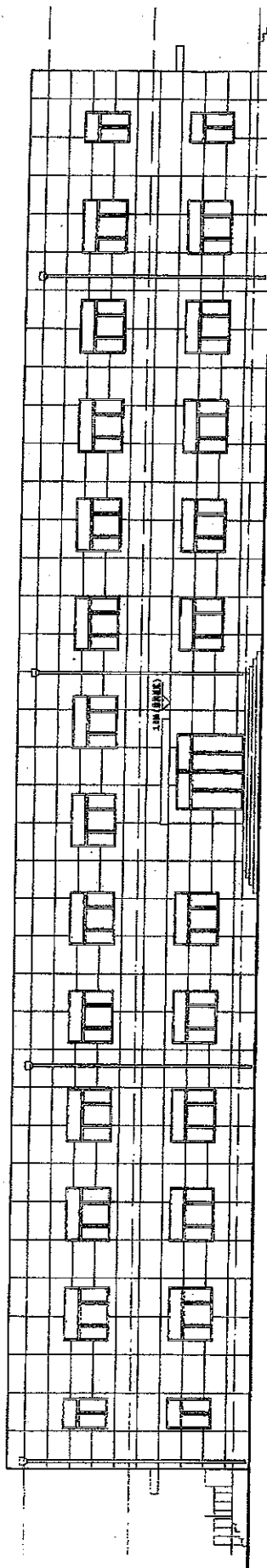


9.13 二层顶

4.21 一层顶

0.30 首层室内地坪

-1.600 散水



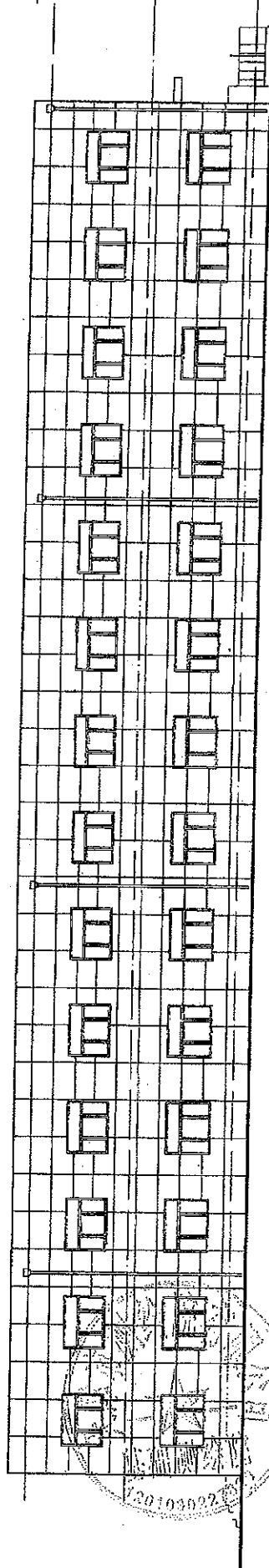
操作间南立面图 1:100

9.13 二层顶

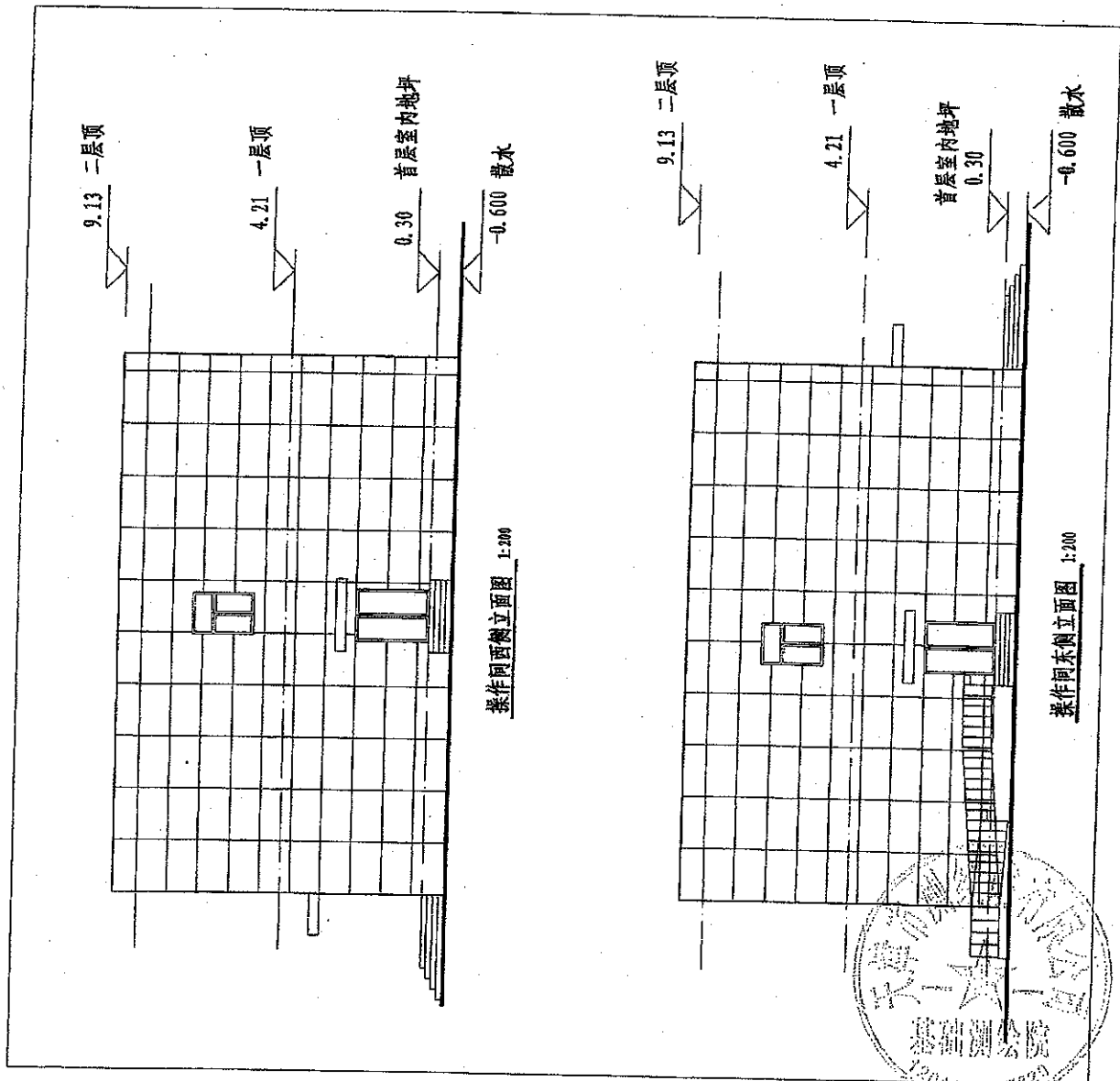
4.21 一层顶

0.30 首层室内地坪

-1.600 散水

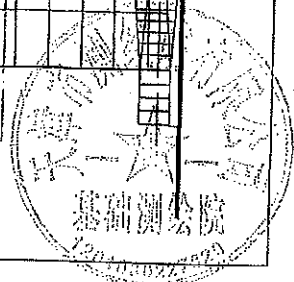


操作间北立面图 1:100

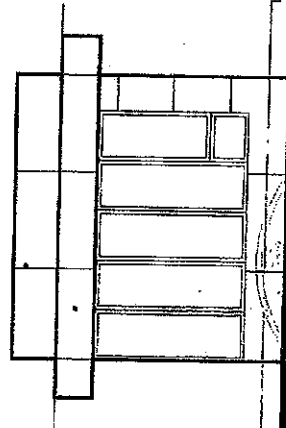


操作间西侧立面图 1:200

操作间东侧立面图 1:200



4.01 一层顶

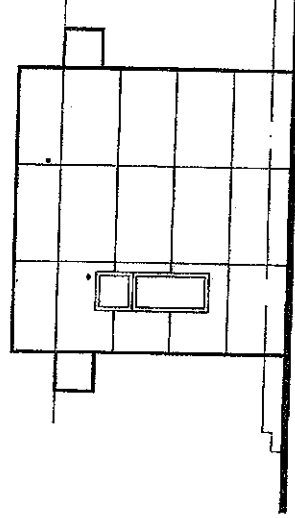


±0.000 首层室内地坪

-0.300 散水

传达室西侧立面图 1:100

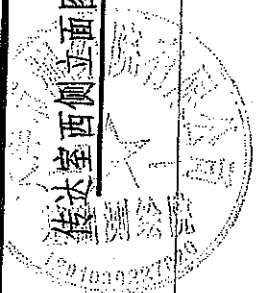
4.01 一层顶



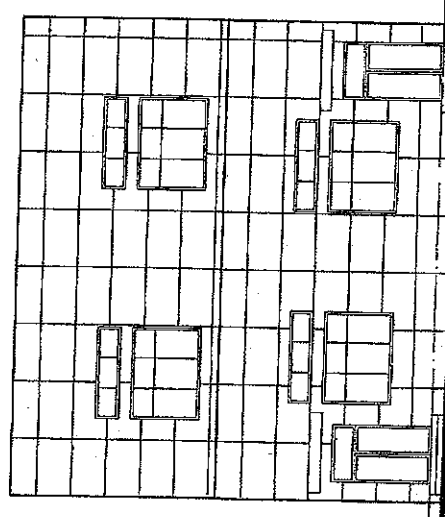
±0.000 首层室内地坪

-0.300 散水

传达室东侧立面图 1:100

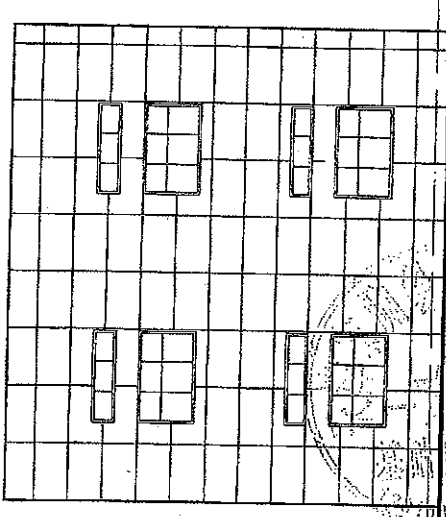


10.51 — 一层门上部
10.22 — 一层

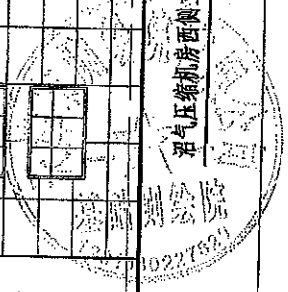


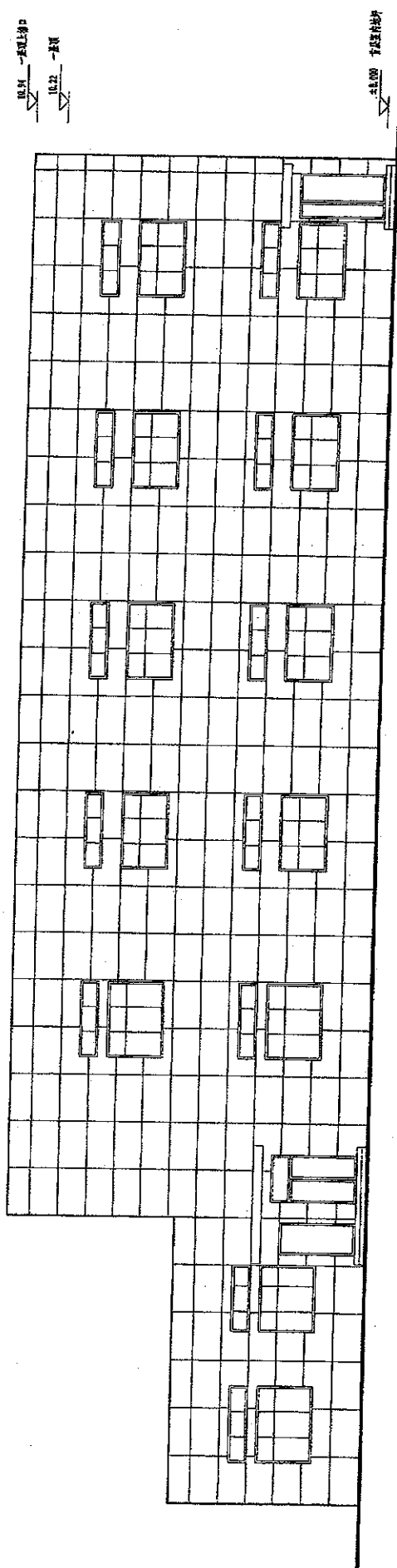
空气压缩机房东侧立面图 1:200

10.51 — 一层门上部
10.22 — 一层

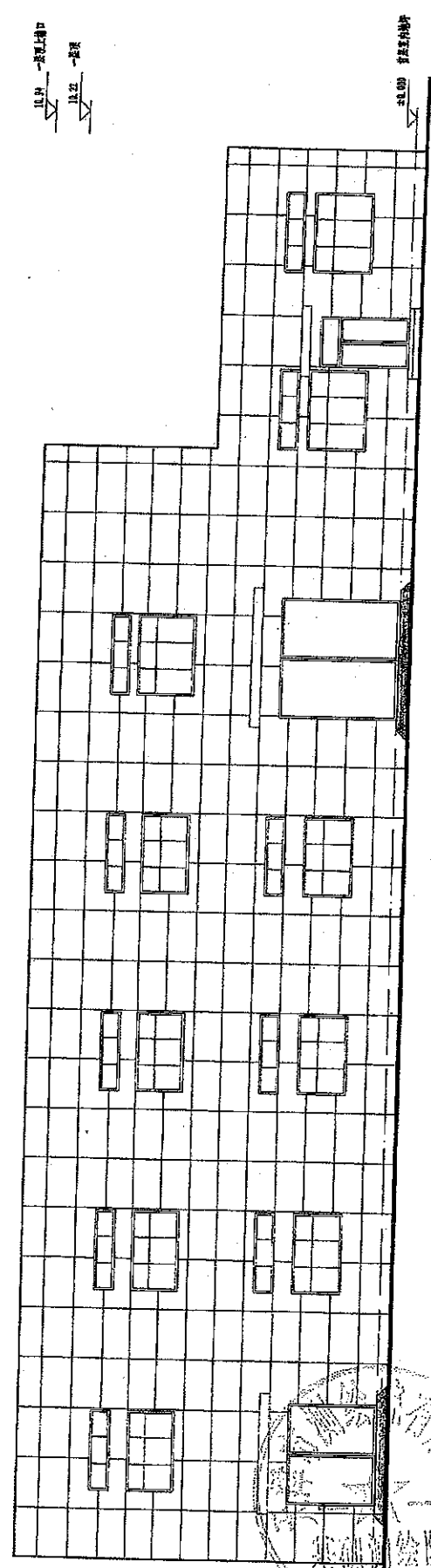


空气压缩机房西侧立面图 1:200

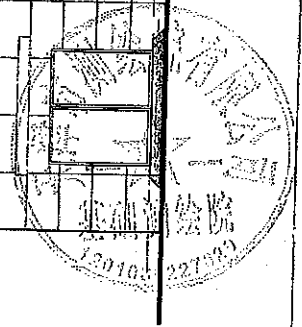




沼气压缩机房北侧立面图 1:200



沼气压缩机房南侧立面图 1:200



一层顶 4.01

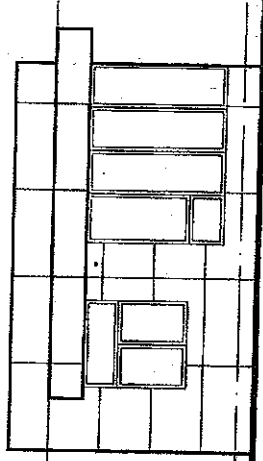
4.01 一层顶

首层室内地坪 ±0.000

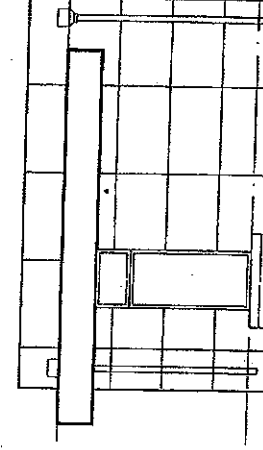
±0.000 首层室内地坪

散水 -0.300

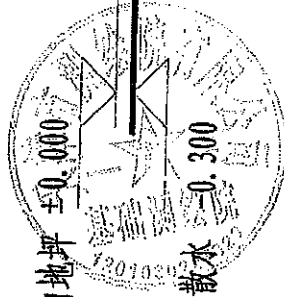
-0.300 散水



传达室北侧立面图 1:100



传达室南侧立面图 1:100



一层顶

23.55

17.13

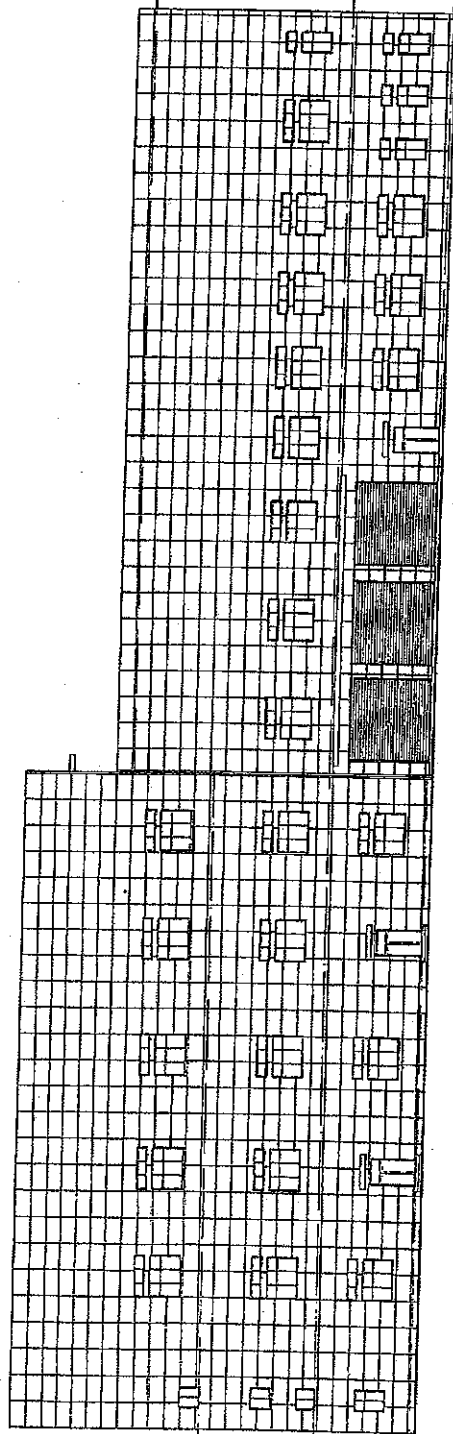
5.71

-0.150

-0.300

首层室内地坪

散水



综合处理间、1#变电站东立面图 1:400

三层顶

23.55

二层顶

17.13

一层顶

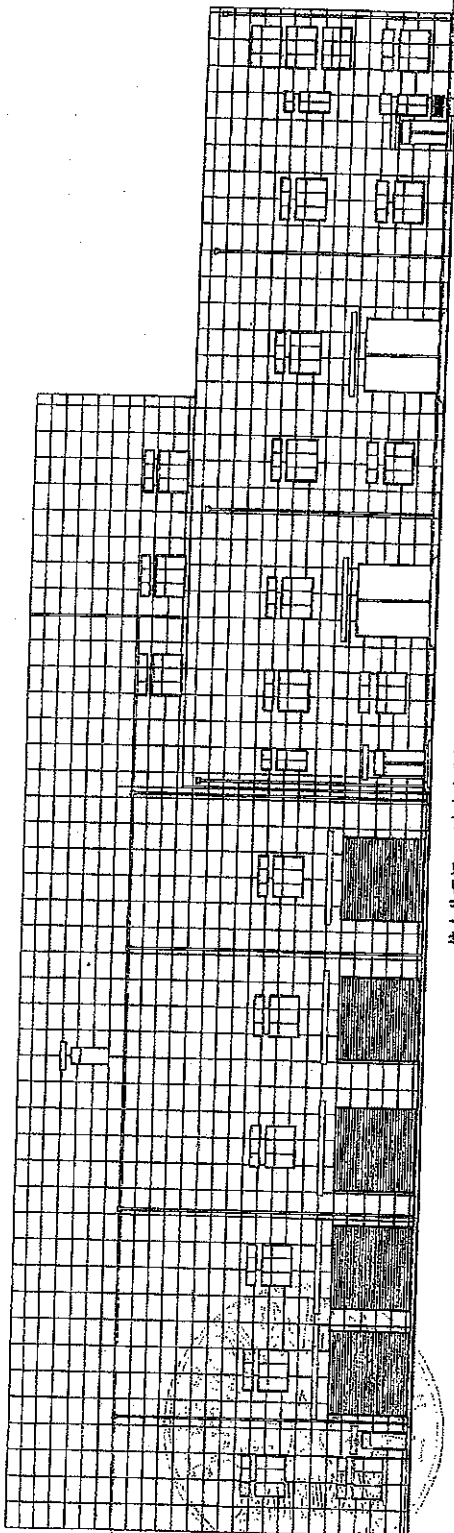
5.71

-0.150

-0.300

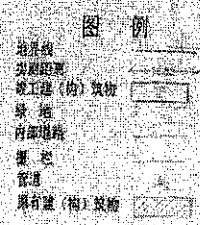
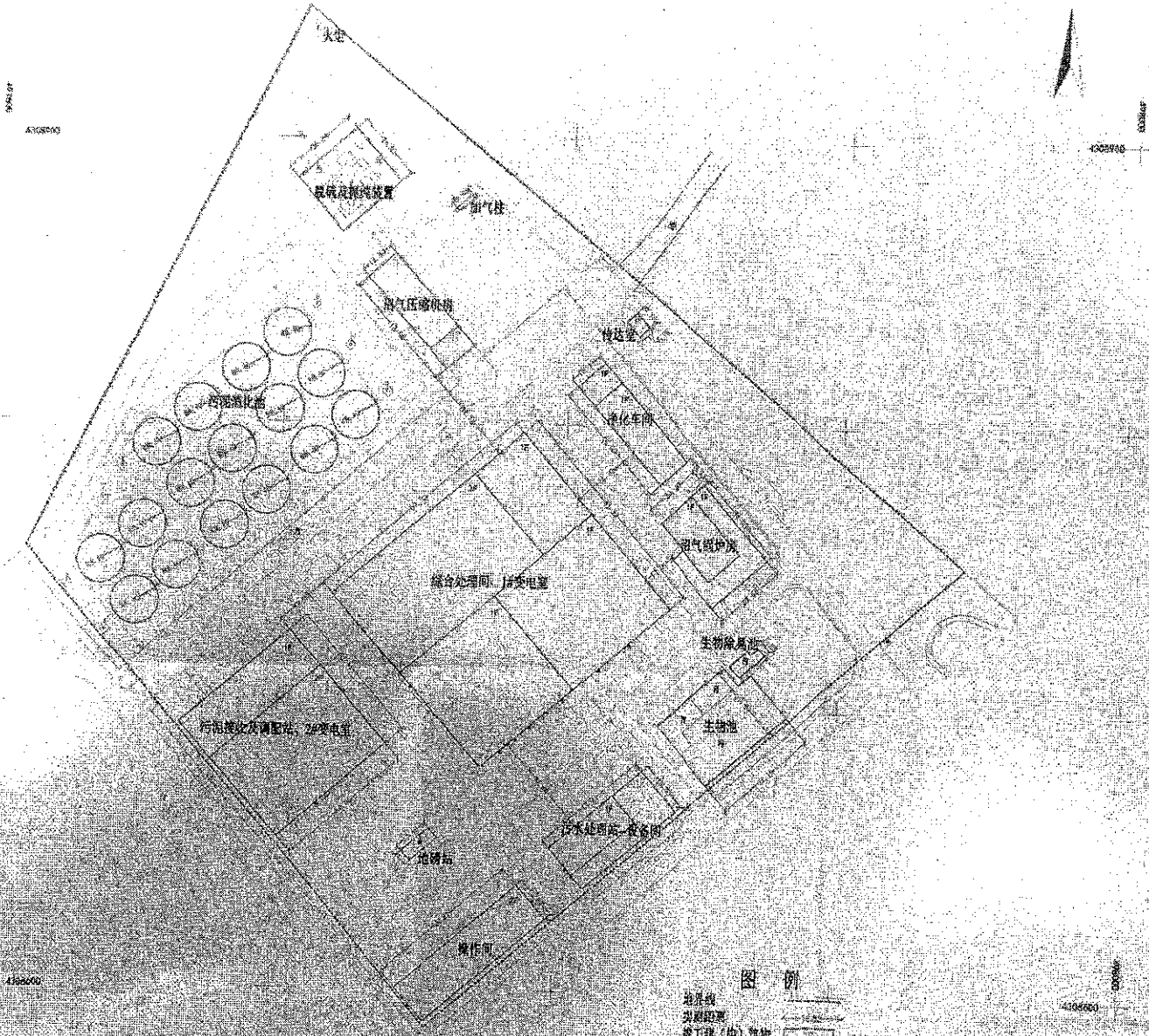
首层室内地坪

散水



综合处理间、1#变电站北立面图 1:400

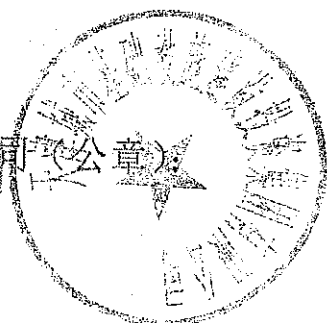
津沽污泥处理厂工程（循环经济示范工程）项目规划验收总平面图



关于同意城投集团对津南污泥处理厂
进行资产转让的说明

根据城投集团与天津金福隆融资租赁有限公司签署的《售后回租合同》（合同号 JFL-TJCT-HZ009、合同 JFL-TJCT-HZ011）第六条第一款规定“在租赁期间内，租赁资产的所有权属于甲方，乙方对租赁资产只享有使用权，如租赁资产涉及特许经营或运营收费等情况，租赁资产的特许经营权或运营权仍归乙方所有，非经甲方书面同意，乙方在租赁期间不得将租赁资产销售、转让、转租、抵押、质押给第三者或采取其他任何侵犯租赁资产所有权的行为”，为支持城投集团盘活资产，在其保证在售后回租合同到期后结清该笔业务情况下，同意城投集团对第三方转让津南污泥处理厂。

天津金福隆融资租赁有限公司（公章）



2022年12月7日

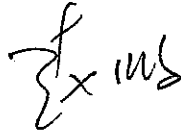
委托人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

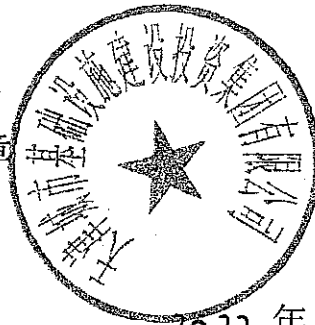
因天津城市基础设施建设投资集团有限公司拟资产转让事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的津南污泥厂相关资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
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. 所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人签字



盖章



2022年11月19日

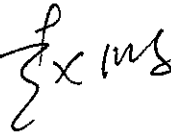
被评估单位承诺函

中通诚资产评估有限公司：

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，委托你公司对该经济行为所涉及的津南污泥厂相关资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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；
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. 所提供的生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

法定代表人签字



盖章



2022年11月19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津南污泥处理厂相关资产，以 2022 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
杨勇
12090007



资产评估师
丁灵杰
12220036



2022 年 12 月 8 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

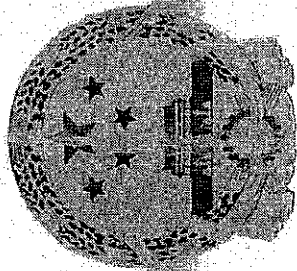


7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

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。





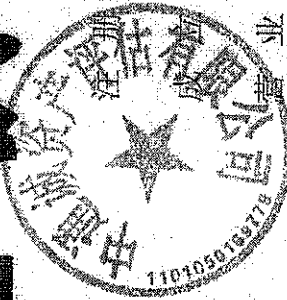
统一社会信用代码

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

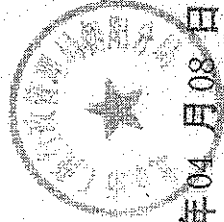
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨勇

性别：男

登记编号：12090007

单位名称：中通诚资产评估有限公
司天津分公司

初次执业登记日期：2009-04-02

年检信息：通过 (2021-04-12)

(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：

本人印鉴：



打印日期：2021-11-19



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：丁灵杰

性别：男

登记编号：12220036



单位名称：中通诚资产评估有限公司
天津分公司



初次执业登记日期：2022-02-25

年检信息：2022年登记

(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：丁灵杰

本人印鉴：
资产评估师
丁灵杰
12220036



打印日期：2022-03-03

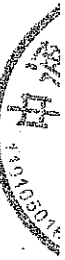
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

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。

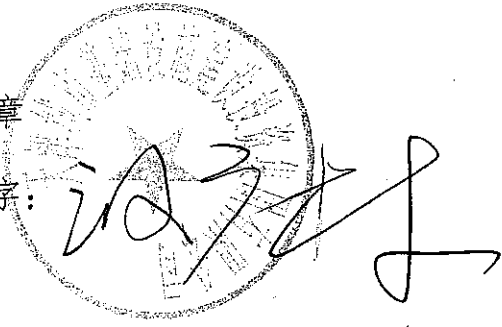
六、本约定书一式陆份，经双方法定代表人或授权代表签字、双方盖章后生效，甲方执叁份，乙方执叁份。其他未尽事宜，由双方协商解决。

(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：

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

