

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河南城市发展投资有限公司拟转让股权
所涉及漯河城市发展投资有限公司
股东全部权益项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字【2022】第 3963 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年十一月二十五日



目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
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	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
十二、资产评估报告使用限制说明	38
十三、资产评估报告日	39
附 件	41



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违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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



河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股东全部权益项目·资产评估报告

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。

八、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。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



河南城市发展投资有限公司拟转让股权 所涉及漯河城市发展投资有限公司 股东全部权益项目 资产评估报告

中联评报字【2022】第 3963 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受城发环境股份有限公司和河南城市发展投资有限公司的委托，就河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股权之经济行为，对所涉及的漯河城市发展投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为漯河城市发展投资有限公司股东全部权益，评估范围是漯河城市发展投资有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2022 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，分别采用资产基础法和收益法两种方法对漯河城市发展投资有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。



基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出漯河城市发展投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 8 月 31 日的评估结论如下：

漯河城市发展投资有限公司股东全部权益评估值为 60,900.00 万元，与母公司净资产 53,049.19 万元比较，评估增值 7,850.81 万元，增值率 14.80%；与合并口径归母净资产 51,915.47 万元比较，评估增值 8,984.53 万元，增值率 17.31%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日使用有效。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



河南城市发展投资有限公司拟转让股权 所涉及漯河城市发展投资有限公司 股东全部权益项目 资产评估报告

中联评报字【2022】第 3963 号

城发环境股份有限公司、河南城市发展投资有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股权之经济行为涉及的漯河城市发展投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、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

本次资产评估的委托人为城发环境股份有限公司、河南城市发展投资有限公司，被评估单位为漯河城市发展投资有限公司。

（一）委托人概况

1、委托人一概括

公司名称：城发环境股份有限公司（以下简称“城发环境”）

公司地址：郑州市农业路 41 号投资大厦 9 层

法定代表人：朱红兵



注册资本：64207.8255 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91410000711291895J

成立日期：1998 年 12 月 31 日

经营期限：1998-12-31 至 2024-12-30

股票代码：000885

经营范围：环境及公用事业项目的投资、建设、运营及管理；城市给排水、污水综合处理、中水利用、污泥处理；热力生产和供应；垃圾发电；水污染治理、大气环境治理、土壤治理、固体废弃物治理、餐厨垃圾处理、资源综合利用、生态工程和生态修复领域的技术与科技开发、设备制造与销售、工程设计与总承包建设、项目管理、工程咨询、技术服务；高速公路及市政基础设施投资、建设、运营；生态工程和生态修复；苗木种植；园林设计；园林绿化工程和园林维护；国内贸易。
(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、委托人二概括

公司名称：河南城市发展投资有限公司

公司地址：郑州新郑综合保税区申报大厅 216 房间

法定代表人：朱红兵

注册资本：203900 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91410100577620212U

成立日期：2011 年 06 月 23 日

经营期限：2011-06-23 至 2041-06-22

经营范围：供水、污水处理；环境绿化工程建设开发；停车设施的建设和运营管理；新型园区的建设开发、租赁、销售；城市基础设施及



河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股东全部权益项目·资产评估报告
配套项目建设、开发和经营管理；城市公共设施和公用设施的建设和管理。

（二）被评估单位概况

公司名称：漯河城市发展投资有限公司（以下简称“漯河城发投”）

公司地址：河南省漯河市郾城区龙江路京广铁路线东 100 米

法定代表人：周涛

注册资本：200,000.00 万元

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91411100MA40T8LE29

成立日期：2017 年 4 月 12 日

经营期限：自 2017 年 4 月 12 日至 2047 年 4 月 11 日

1、历史沿革

漯河城市发展投资有限公司成立于 2017 年 4 月。由河南城市发展投资有限公司和漯河市城市建设投资有限公司共同设立。2017 年 2 月 9 日，河南投资集团与漯河市人民政府签订《投资合作协议》约定，漯河市政府将全资持有的市属经营性国有资产（包括沙南、沙北两个污水处理厂及其配套管网、相应特许经营权，在建 5 万吨污水处理项目马沟污水处理厂特许经营权等）按照净资产评估后，注入合资公司，投资集团根据双方认定的评估金额及约定的时间，完成等比例注资，合资公司注册资本金达到 20 亿元。2019 年 4 月完成相应资产权属等全部移交。

截止评估基准日，漯河城发投股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	实缴出资额（万元）
河南城市发展投资有限公司	100,000.00	50	24,186.46
漯河市城市建设投资有限公司	100,000.00	50	24,186.46
合计	200,000.00	100	48,372.92



2、经营范围

城市基础设施及配套项目的建设及管理；城市绿化的建设及管理；地下空间的开发、建设与利用；城市公共服务性项目的建设及管理；对公益项目的建设及管理。（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）。

3、业务概况

被评估单位主要业务为污水处理，2017年开始运营，分别与漯河市城管局分别签订的《漯河市沙北污水处理厂（一期）委托经营服务协议》、《漯河市沙南污水处理厂委托经营服务协议》、《漯河市马沟污水处理工程委托运营服务协议》以及分别签订的《提标改造工程补充协议》。负责沙南、沙北、马沟三个污水处理特许经营权的经营管理。子公司漯河城发水务有限公司主要是负责沙南和沙北的污水处理的运营，子公司漯河马沟城发水务有限公司主要是负责马沟污水处理的运营，子公司漯河城发环保能源有限公司负责垃圾发电项目的运营管理。

4、资产、财务及经营状况

截止资产评估基准日 2022 年 8 月 31 日，合并口径下被评估单位资产总额为 94,321.09 万元，负债总额 42,405.63 万元，归母净资产额为 51,915.47 万元，实现营业务收入 8,786.34 万元，利润总额 1,749.62 万元，净利润 1,477.70 万元；母公司口径下被评估单位资产总额为 100,281.17 万元，负债总额 47,231.98 万元，净资产额为 53,049.19 万元，实现营业收入 11,209.23 万元，利润总额 164.83 万元，净利润 112.80 万元。经审计后近一年一期资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日		2022 年 8 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司
总资产	92,474.45	96,400.24	94,321.09	100,281.17



项目	2021年12月31日		2022年8月31日	
	合并	母公司	合并	母公司
负债	42,396.45	43,463.86	42,405.63	47,231.98
归母净资产	50,077.99	52,936.38	51,915.47	53,049.19
项目	2021年		2022年1-8月	
营业收入	14,571.52	15,197.29	8,786.34	11,209.23
利润总额	-779.62	255.34	1,749.62	164.83
归母净利润	-826.45	718.82	1,477.70	112.80
项目	2021年		2022年1-8月	
经营活动产生的现金流量净额	2,035.16	2,676.95	1,474.36	1,485.37
投资活动产生的现金流量净额	-5,498.03	-6,159.34	-1,304.14	-1,304.14
筹资活动产生的现金流量净额	-111.01	-111.01	-1,287.90	-1,287.90
现金及现金等价物增加额	-3,573.88	-3,593.40	-1,117.68	-1,106.67
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计意见	标准无保留审计意见			

5、委托人与被评估单位的关系

委托人一城发环境股份有限公司与被评估单位的股东河南城市发展投资有限公司均受河南投资集团有限公司控制，为关联方关系。

（三）资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

根据《河南城市发展投资有限公司总经理办公会议纪要》〔2020〕21号，河南城市发展投资有限公司拟转让漯河城市发展投资有限公司股权，为此需对漯河城市发展投资有限公司的股东全部权益进行资产评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是漯河城发投的股东全部权益。评估范围为漯河城发投在



评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 100,281.17 万元，负债总额 47,231.98 万元，净资产额为 53,049.19 万元。具体包括流动资产 35,174.92 元；非流动资产 65,106.25 万元；流动负债 28,416.16 万元；非流动负债 18,815.82 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2022 年 8 月 31 日的漯河城发投资资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、特许经营权等：

1、流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款等。其中货币资金为银行存款；应收账款主要为应收污水处理费；预付账款主要为预付燃油费；其他应收款主要为押金、代垫款。

2、长期股权投资

截止评估基准日，漯河城发投下属 4 家被投资单位。具体长期投资情况表如下表：

	被投资单位名称	投资日期	持股比例
1	漯河城发水务有限公司	2017/05	100%
2	漯河马沟城发水务有限公司	2020/05	100%
3	漯河城发环保能源有限公司	2020/05	49%
4	漯河源发水务有限公司	2020/05	20%

（1）漯河城发水务有限公司

名称：漯河城发水务有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：漯河市郾城区龙江路京广铁路线东 100 米

法定代表人：马勤增



注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2017-06-08

统一社会信用代码：91411100MA44200N76

经营范围：中水、污泥销售；市政工程、污水处理工程、给排水管工程建设施工；污水处理；

1) 公司简介

漯河城发水务有限公司成立于 2017 年 6 月，漯河水务设立时注册资本：人民币 2,000.00 万元；实收资本：2,000.00 万元。

截至评估基准日，漯河水务股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	漯河城市发展投资有限公司	2,000.00	100
	合计	2,000.00	100.00

2) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，漯河水务资产总额为 3,784.24 万元、负债 2,729.29 万元、净资产 1,054.95 万元，2022 年 1-8 月实现营业收入 5,176.84 万元，净利润 994.40 万元。近一年一期资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
总资产	3,010.70	3,784.24
负债	2,950.15	2,729.29
净资产	60.55	1,054.95
项目	2021 年	2022 年 1-8 月
营业收入	3,643.92	5,176.84
利润总额	-171.25	1,214.28
净利润	-321.78	994.40

(2) 漯河马沟城发水务有限公司



名称：漯河马沟城发水务有限公司
 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
 住所：河南省漯河市源汇区空冢郭镇 107 国道东雷鸣工业园 1 号

法定代表人：朱学红

注册资本：1001 万元人民币

成立日期：2020-04-24

营业期限：2020-04-24 至无固定期限

统一社会信用代码：91411100MA9F11C60Y

经营范围：污水、污泥处理；废水肥料加工；再生水处理、供应和销售；污水厂、泵站的建设和管理；污水水质检测；环境污染治理设施、水利水电设施运营、管理；管道工程、河湖整治工程、市政工程施工。

1) 公司简介

漯河马沟城发水务有限公司成立于 2020 年 2 月，马沟水务设立时注册资本：人民币 1,001.00 万元；实收资本：1,001.00 万元。

截至评估基准日，马沟水务股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	漯河城市发展投资有限公司	1,001.00	100
	合计	1,001.00	100.00

2) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，马沟水务资产总额为 1,758.62 万元、负债 946.30 万元、净资产 812.32 万元，2022 年 1-8 月实现营业收入 1,447.64 万元，净利润 370.50 万元。近一年一期资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况



项目	2021年12月31日	2022年8月31日
总资产	676.67	1,758.62
负债	234.84	946.30
净资产	441.83	812.32
项目	2021年	2022年1-8月
营业收入	627.65	1,447.64
利润总额	-180.12	370.50
净利润	-180.12	370.50

(3) 漯河城发环保能源有限公司

名称：漯河城发环保能源有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：河南省漯河市源汇区空冢郭乡 107 国道东雷鸣工业园 2 号院

法定代表人：刘文峰

注册资本：15720.08 万元人民币

成立日期：2020-04-09

统一社会信用代码：91411100MA4864419K

经营范围：城乡生活垃圾及一般工业固体废物焚烧处理及销售其所生产的电力、蒸汽、热水、渣及相关副产品；建筑垃圾及农林废弃物资源化综合利用；生活垃圾的清扫、分拣、中转、运输；餐厨及厨余垃圾处理；垃圾焚烧废气处理；飞灰综合处理及资源化利用；污泥处理；垃圾渗滤液处理；污水综合处理；中水利用；固体废物治理；危险废物治理；环境卫生管理；垃圾处理技术研究及提供相关的技术咨询和技术服务；环保工程的技术开发、技术咨询、技术转让及技术服务；

1) 公司简介

漯河环保能源设立于 2020 年 4 月 9 日，初始注册资本 15720.08 万元，截至评估基准日，环保能源股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例



股东名称	认缴出资额（万元）	认缴持股比例（%）	实缴出资额（万元）
漯河城市发展投资有限公司	7,702.84	49	7,317.70
城发环境股份有限公司	7,702.84	49	7,317.70
上海康恒环境股份有限公司	157.20	1	157.20
中国水利水电第十一工程局有限公司	157.20	1	157.20
合计	15,720.08	100	14,949.80

2) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，漯河环保能源资产总额为 86,841.61 万元，负债总额 68,193.73 万元，净资产额 18,647.88 万元，实现主营业务收入 8,315.64 万元，净利润 3458.20 万元。近一年一期资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
总资产	71,310.10	86,841.61
负债	58,494.16	68,193.73
净资产	12,815.92	18,647.88
项目	2021 年	2022 年 1-8 月
营业收入	724.95	8,315.64
利润总额	239.86	3,458.19
净利润	239.86	3,458.20

(4) 漯河源发水务有限公司

名称：漯河源发水务有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：河南省漯河市源汇区空冢郭乡陈岗村南 107 国道东 300 米

法定代表人：王涛

注册资本：3,782.6 万元人民币

成立日期：2020-04-30

统一社会信用代码：91411100MA9F28MJ58

经营范围：污水、污泥处理；废水肥料加工；再生水处理、供应和



河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股东全部权益项目·资产评估报告
 销售；污水厂、泵站的建设和管理；污水水质检测；环境污染治理设施、水利水电设施运营管理；管道工程、河湖整治工程、市政工程施工；

1) 公司简介

漯河源发水务有限公司成立于 2020 年 4 月，源发水务设立时注册资本：人民币 3,782.60 万元；实收资本：3,782.60 万元。

截至评估基准日，源发水务股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	城发环境股份有限公司	2,995.82	79.20
2	漯河城市发展投资有限公司	756.52	20.00
3	中持水务股份有限公司	30.26	0.80
合计		3,782.60	100.00

2) 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 8 月 31 日，源发水务资产总额为 19,320.17 万元、负债 15,630.72 万元、净资产 3,689.46 万元，2022 年 1-8 月实现营业收入 1,137.01 万元，净利润-93.14 万元。近一年一期资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
总资产	17,892.19	19,320.17
负债	14,109.59	15,630.72
净资产	3,782.60	3,689.46
项目	2021 年	2022 年 1-8 月
营业收入	-	1,137.01
利润总额	-	-93.14
净利润	-	-93.14

3、固定资产为房屋建筑物类资产、设备类资产。

房屋建筑物类资产主要为漯河城发投污水处理项目，主要为房屋建筑物。其中包括沙北-办公楼及厂房、沙北-高速滤池及反冲洗设备间、沙



南提标-场站管网工程、沙南提标-磁混凝高效沉淀池、马沟-综合楼、沙北提标-反硝化生物滤池等。该房屋建筑物主要为 2010 年或 2020 年前后竣工并投入使用。该资产全部属于经营性资产，使用状况良好。

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，其中：

(1) 机器设备：为漯河城发投污水处理项目中的设备类资产；主要包括马沟-混合液回流泵、马沟-单管式吸泥机、马沟-潜污泵、沙北-氨氮在线监测仪、沙南-螺旋输送机、马沟提标-方型滤料投加口以及沙南提标-PLC 控制系统等，设备购置于 2010 年至 2020 年期间，目前均能正常使用。

(2) 车辆主要包括五菱之光 LZW6400A3、东风牌 EQ6607PT6、EQ6750H3G1 等，车辆均报废。

(3) 电子设备：主要包括电脑、空调和打印机等办公设备，使用状况良好。

上述固定资产除报废车辆外，其余均为经营性资产，属于无形资产—特许经营权的相关资产。

4、特许经营权相关资产组认定。特许经营权的相关资产包括了土地使用权资产、房产、设备及技改支出、污水处理项目的软件以及长期待摊费用等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止评估基准日 2022 年 8 月 31 日，漯河城发投申报的账面记录的无形资产为 2 宗土地使用权、1 项财务办公软件和 3 项特许经营权。其中土地使用权性质均为划拨，用途均为公共设施用地，土地证载权利人均均为漯河城发投。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2022 年 8 月 31 日，被评估单位评估申报范围内无表外资产。



(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字[2022]第 16-00063 号标准无保留意见《审计报告》的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2022 年 8 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等,具体如下:

(一) 经济行为依据

《河南城市发展投资有限公司总经理办公会议纪要》〔2020〕21 号。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过);

2、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人



河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股东全部权益项目·资产评估报告
民代表大会第三次会议通过)；

3、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

4、《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)；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部86号令)；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号)；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；

8、《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)；

9、《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委 财政部 证监会令第36号)；

10、《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)；

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941号)；

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

13、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号)；

14、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第691号修订)；

15、《财政部、税务总局、海关总署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)；

16、《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65号)；



17、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日国务院第191次常务会议修订）；

18、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 8、《资产评估职业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（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、《房屋所有权证》；
- 2、《土地使用权证》；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；



2、中国人民银行授权全国同业拆借中心于 2022 年 8 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；

3、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

4、委托人及被评估单位管理层提供的盈利预测；

5、其他参考资料。

（六）其它参考依据

1、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2022]第 16-00063 号《审计报告》；

2、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 76 号)；

3、《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号)；

4、被评估单位申报明细表、盘点明细表；

5、iFinD 金融终端；

6、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析资产基础法、收益法、市场法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估价值的评估方法。



资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，本次评估能够识别被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债，并可以合理评估，因此选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益与风险可以预计并量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

由于资本市场中缺少足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业，且可比交易案例难以收集，缺少上市企业可比交易案例，因此不适宜选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金均为银行存款，币种为人民币，以核实后账面值为评估值。

（2）应收类账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，确定评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财务会计上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。



按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

评估人员对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期股权投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。各长期股权投资的评估方法如下：

①对于控股子公司长期股权投资的评估，对被投资单位整体资产进行评估，其中涉及特许经营权的资产在特许经营权中评估，最终确定控股子公司评估后的股东全部权益价值，按持股比例计算应享有的份额确定该长期股权投资的评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

②对于参股公司漯河环保能源有限公司长期股权投资的评估。漯河城发环保能源有限公司所从经营的业务主要为垃圾发电，由于投资规模较大，垃圾发电项目已投产运营。由于在目前国内相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法；收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法；资产基础法从企业购建角度反映了企业



的价值，因此本次评估方法均选择收益法和资产基础法进行评估，确定子公司评估后的股东全部权益价值，对被投资单位整体资产进行评估，确定子公司评估后的股东全部权益价值，以基准日被投资单位股东全部权益评估值为基础按持股比例计算应享有的份额确定长期股权投资的评估值。

长期股权投资评估值 = (被投资单位股东全部权益评估值 + 各股东应缴未缴出资总额) × 被评估股权比例 - 被评估股权应缴未缴出资额

③对于参股公司漯河源发水务有限公司长期股权投资的评估，投资少，持股比例较小以基准日被投资单位会计报表的账面净资产为基础按持股比例计算应享有的份额确定长期股权投资的评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(2) 固定资产

本次纳入评估范围的固定资产房屋建筑物类和设备类资产中除报废车辆外均属于特许经营类资产，纳入无形资产—特许经营权范围内进行评估，故此处评估值为零。

报废车辆的评估：根据本次评估目的，结合被评估单位提供的报废车辆资料的情况，本次评估对报废车辆主要采用市场法进行评估。

评估人员在被评估单位部门负责人、库房管理人员的配合下，对纳入评估范围内的车辆进行现场勘察、核实；根据其铭牌重量确定其实际可回收材料重量，通过网上查询、电话咨询相关废旧物资回收公司等渠道取得价格信息，通过进行对比、分析后，确定报废车辆可回收材料的市场单价，乘以其可回收材料重量来确定评估值。

评估值 = 车辆可回收价值 - 拖车费

经向报废车辆回收商咨询，买家上门自行拖车，此处不考虑拖车费。

(3) 无形资产



无形资产包括土地、特许经营权资产等。无形资产均为特许经营权相关资产，本次合并特许经营权中评估。特许经营权为沙北污水处理厂、沙南污水处理厂和马沟污水处理厂 3 个项目特许经营权。特许经营权的相关资产包括了土地使用权资产、房产、设备及技改支出、污水处理项目的软件以及长期待摊费用等。

对无形资产评估，其方法主要包括成本法、市场法和收益法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。由于特许经营权的价值主要是通过资产的获利能力来体现，特许经营期限到期后，投资所形成的资产无偿移交给当地政府，因此无形资产投入、产出存在比较明显的弱对应性，即很难通过投入的成本来反应资产的价值，因此不适宜采用成本法评估。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。由于目前国内外与评估对象相似的无形资产转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此也不适宜采用市场法评估；

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对特许经营权类无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过特许经营带来收益。漯河城发投所申报的其他无形资产是企业经营收益形成的重要因素，未来年度收益和风险可预计并量化，适合采用收益法进行评估。

综上，根据本次评估目的、评估对象的具体情况和收集资料情况，选用收益法对无形资产进行评估。

采用的基本公式如下：



$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：P：评估对象价值；

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：预测年限，根据特许经营协议约定的剩余经营期限确定。

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，预测其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到资产价值。

(4) 长期待摊费用

对于长期待摊费用，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。检查原始凭证及相关文件、资料，了解待摊费用核算的内容；核查待摊费用会计确认的合法性、真实性和准确性；在核实无误的基础上，长期待摊费用涉及的均与特许经营权中的资产相关，纳入无形资产—特许经营权范围内进行评估，故此处评估为零。

(5) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以确定是否真实可能发生可抵扣暂时性差异，以核实后账面值确定评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介



1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和经营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的合并口径报表为基础估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值；

B：企业整体价值；



$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中:

R_i : 未来第*i*年的预期收益(企业自由现金流量);

r: 折现率;

n: 根据特许经营协议约定的剩余经营期限确定。

$\sum C_i$: 基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

D: 付息债务价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中:

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资(新增固定资产或其他长期资产) (6)

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,预测其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r



$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

β_i : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中: K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数



$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中： $Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对被评估单位提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与被评估单位有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。



河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股东全部权益项目·资产评估报告

对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

6、对被评估单位提供的权属资料进行查验。

7、根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，了解被评估单位近年来收入、成本、费用、税金情况以及未来的经营计划以及经营策略。

8、根据委估资产的实际状况和特点以及前期尽职调查情况，确定资产评估的评估方法及具体模型。

9、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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。交易假设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，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指评估时特许经营权期限内需根据被评估单位按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行的宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化。

2、被评估单位所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

4、被评估单位在未来预测期内的资产构成，主营业务的结构，收入与成本、费用的构成、资本性支出、资金管理 etc 计划不发生较大变化，相关合同能够顺利执行。

5、在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

6、本次评估假设被评估单位能够按照基准日既定的还款计划还款；

7、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。



8、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

9、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，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对漯河城市发展投资有限公司股东权益在评估基准日2022年8月31日的价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值100,281.17万元，评估值109,613.44万元，评估增值9,332.27万元，增值率9.31%。

负债账面价值47,231.98万元，评估值47,231.98万元，评估无增减值。

净资产账面价值53,049.19万元，评估值62,381.46万元，评估增值9,332.27万元，增值率17.59%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：漯河城市发展投资有限公司 评估基准日：2022年8月31日 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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	35,174.92	35,174.92	-	-
2	非流动资产	65,106.25	74,438.52	9,332.27	14.33
3	其中：长期股权投资	12,868.65	18,912.36	6,043.71	46.96
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	44,132.42	1.04	-44,131.38	-100.00



项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
6	无形资产	5,836.42	53,300.00	47,463.58	813.23
7	长期待摊费用	5,836.42	-	-5,836.42	-100.00
8	递延所得税资产	43.64	-	-43.64	-100.00
9	其他非流动资产	2,225.12	2,225.12	-	-
10	资产总计	100,281.17	109,613.44	9,332.27	9.31
11	流动负债	28,416.16	28,416.16	-	-
12	非流动负债	18,815.82	18,815.82	-	-
13	负债总计	47,231.98	47,231.98	-	-
14	净资产(所有者权益)	53,049.19	62,381.46	9,332.27	17.59

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。漯河城发投在评估基准日 2022 年 8 月 31 日的股东全部权益评估值为 60,900.00 万元，与母公司账面值 53,049.19 万元比较，评估增值 7,850.81 万元，增值率 14.80%；与合并口径归母净资产 51,915.47 万元比较，评估增值 8,984.53 万元，增值率 17.31%。

(三) 评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算得出的股东全部权益价值为 60,900.00 万元，比资产基础法得出的股东全部权益价值 62,381.46 万元低 1,481.46 万元，低 2.37%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。



综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

本次评估，采用资产基础法评估是把现行条件下被评估单位各项资产价值加总并扣除对应负债而得到股东全部权益价值，收益法评估是通过估算被评估单位未来预期收益的现值并扣除企业非经营性资产及负债（溢余资产及负债）和付息债务的结果来判断股东全部权益价值。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。本次评估目的是为河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股权之经济行为提供价值参考依据，考虑到漯河城发投的业务为特许经营模式，其股东全部权益的价值取决于未来的收益情况，收益法是在一定的合理假设前提下，对企业未来收益能力的反映。且结合因此收益法评估结果能比较客观、全面的反映被评估单位的股东全部权益价值。

因此，我们选用收益法作为本次股权交易价格的参考依据，由此得到漯河城发投股东全部权益在基准日时点的评估值为60,900.00万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

被评估单位部分房产未办理权属证书，具体情况如下：

未办理房屋所有权证房产一览表

单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积	账面价值	
				原值	净值
1	马沟-粗格栅及进水泵	2018/08		3,030,669.71	2,454,842.47
2	马沟-鼓风机房及配电间	2018/08	453.18	1,245,728.41	1,009,040.01
3	马沟-二沉池二次提升泵	2018/08	52.67	8,363,851.03	6,774,719.33
4	马沟-污泥泵房	2018/08	55.14	1,383,557.33	1,120,681.44
5	马沟-砂滤池及反冲洗泵	2018/08	236.91	6,991,257.37	5,662,918.47
6	马沟-污泥浓缩脱水车间	2018/08	1080.99	5,433,847.69	4,401,416.63



序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积	账面价值	
				原值	净值
7	马沟-加药间	2018/08	212.9	2,128,089.70	1,723,752.66
8	马沟-机修仓库车库	2018/08	240.64	1,253,274.82	1,015,152.60
9	马沟-综合楼	2018/08	2397.48	12,590,270.80	10,198,119.35
10	马沟-传达室	2018/08	22.22	91,553.70	74,158.50
11	沙北提标-碳源投加间	2020/07	64.8	1,455,158.98	1,311,158.87
12	沙南提标-PAM 加药间	2020/09	65.2	788,743.83	716,935.28
13	沙南提标-乙酸钠加药间	2020/09	80.7	790,925.69	718,918.50
14	沙南-二期配电房	2019/04	81.5	40,323.15	30,107.95
15	沙南-二期提升泵房	2019/04	41	59,381.00	44,337.81
16	沙南-二期储泥池房	2019/04	31.6	120,955.00	90,313.07
17	沙南-新机修车间	2019/04	319.8	402,290.63	300,377.00
18	沙北-粗格栅间及提升泵房	2010/08	199.02	2,935,497.57	2,191,838.19
19	沙北-高速滤池及反冲洗设备间	2010/08	660.34	8,009,279.53	5,980,262.05
20	沙南-中水-提升泵房	2012/10	93.8	981,794.23	733,073.03
21	沙南-中水-高速滤池及反冲洗设备间	2012/10	829.5	6,570,503.19	4,905,975.72
22	沙南-中水-接触消毒池及送水泵房	2012/10	28.3	2,931,854.46	2,189,118.00
23	沙南-中水-加药间	2012/10	271.2	343,749.95	256,666.63
合计			7,518.89	67,942,557.77	53,903,883.56

对此，被评估单位已承诺：上述资产使用正常，产权归其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关，本次评估未考虑上述产权瑕疵事项可能对评估结论产生的影响。

（二）抵押、质押担保事项

截止到评估基准日 2022 年 8 月 31 日，漯河城发投主要抵押担保事项具体明细如下：

序号	贷款人	借款人	借款余额 (万元)	借款期限	担保类型/担保内容
1	中国工商银行股份有限公司漯河分行	漯河城发投	2,923.99	2018年10月25日至2033年10月29日	漯河城发水务提供保证担保
2	中国工商银行股份有限公司漯河分行	漯河城发投	2,872.80	2020年9月7日至2032年8月4日	漯河城发水务提供保证担保
3	中国银行股份有限公司漯河分行	漯河城发投	8,384.92	2018年9月30日起至2030年9月29日	借款人以收益权提供质押担保、漯河城发水务提供保证担保



序号	贷款人	借款人	借款余额 (万元)	借款期限	担保类型/担保内容
4	中国银行股份有限公司漯河分行	漯河城发投	6,121.73	2020年4月23日至 2035年4月22日	借款人以收益权提供质押担保
合计			20,303.44	-	-

本次评估未考虑上述事项对评估结论产生的影响。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过大信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计,并出具的大信审字[2022]第16-00063号《审计报告》。

(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告未发现重大期后事项。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(八) 其他需要说明的事项

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,依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人和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、证件及会计凭证,



有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、被评估单位与漯河市城管局分别签订的《漯河市沙北污水处理厂（一期）提标改造工程补充协议》、《漯河市沙南污水处理厂提标改造工程补充协议》、《漯河市马沟污水处理工程提标改造工程补充协议》均约定暂定提标改造污水处理费单价，污水处理费单价最终定价办法，待提标改造项目建成运营后，根据市发改委的审定价格确定污水处理单价。本次评估均按暂定提标改造污水处理费单价考虑的，未考虑最终定价与暂定单价存在的差异对评估结论产生的影响。

4、被评估单位与漯河市城管局分别签订的《漯河市沙北污水处理厂（一期）委托经营服务协议》、《漯河市沙南污水处理厂委托经营服务协议》、《漯河市马沟污水处理工程委托运营服务协议》以及分别签订的《提标改造工程补充协议》均未约定特许经营资产到期移交资产时的价值确认方式，本次评估根据特许经营权通常采用的无偿移交的处理方法估算，未考虑可能与实际处理方式可能存在的差异对评估结论产生的影响。

5、本次评估范围中涉及的土地为划拨性质，根据《划拨用地目录》和《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》可以保留划拨方式，但需在相关国土部门办理相关手续。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。



6、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对其评估对象可实现价格的保证。

7、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

8、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，被评估单位对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

9、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

10、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。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途，只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定



河南城市发展投资有限公司拟转让股权所涉及漯河城市发展投资有限公司股东全部权益项目·资产评估报告的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2022年8月31日至2023年8月30日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年十一月二十五日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年十一月二十五日



附 件

- 1.经济行为文件（复印件）；
- 2.委托人及被评估单位法人营业执照(复印件)；
- 3.大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2022]第16-00063号《审计报告》（复印件）；
- 4.评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5.委托人及被评估单位承诺函；
- 6.签名资产评估师承诺函；
- 7.中联资产评估集团有限公司资产评估机构备案文件(复印件)；
- 8.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 9.签名资产评估师职业资格证书登记卡(复印件)；
- 10.资产评估明细表。

