

关于《郑州市市政设施事务中心拟转让其持有的部分  
郑州市再生水利用三环管线工程资产评估报告》(名道  
评报字【2025】第017号)的  
复核报告

中联资产评估集团河南有限公司

二〇二五年十二月四日

# 目 录

一、评估基本情况 .....	1
二、复核内容 .....	6
三、复核范围 .....	6
四、复核工作过程 .....	6
五、复核工作总结 .....	7
六、复核结论 .....	11
附件	

# 关于《郑州市市政设施事务中心拟转让其持有的部分 郑州市再生水利用三环管线工程资产评估报告》(名道 评报字【2025】第 017 号)的 复核报告

中原环保股份有限公司：

我公司受贵公司的委托，依据资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，对河南名道房地产资产评估有限公司出具的《郑州市市政设施事务中心拟转让其持有的部分郑州市再生水利用三环管线工程资产评估报告》(名道评报字【2025】第 017 号)进行复核，并出具本复核报告。但我们未对相关底稿进行查阅，也未对评估报告中所列评估范围内的资产等进行现场核实。

## 一、评估基本情况

本部分内容摘自资产评估报告。

### (一) 评估目的

郑州市市政设施事务中心拟转让资产，需要对郑州市市政设施事务中心持有的郑州市再生水利用三环管线工程进行评估，以确定其在评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

### (二) 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是郑州市市政设施事务中心持有的郑州市再生水利用三环管线工程市场价值。评估范围是郑州市再生水

利用三环管线工程资产。

本次评估的资产账面原值 599,341,729.76 元，账面净值 444,714,345.80 元。详细见下表：

2025 年 9 月 30 日资产状况表

金额单位：人民币元

序号	项目简称	资产原值	账面价值	项目情况
1	双桥再生水管线	66,911,571.56	41,501,902.31	项目沿西三环北延长线敷设，并在开元路处向东沿开元路与江山路再生水管道连接，主管全长约 9 公里。
2	再生水利用三环管线	190,684,670.25	127,615,715.58	项目沿三环快速路敷设，主管全长约 35.3 公里。
3	三环再生水配套泵站	28,520,505.74	19,087,348.61	项目包含一座再生水调度监控中心及南三环、建材路水源泵站，日送水能力 16 万吨。
4	马头岗污水处理厂外再生水管线	175,143,388.92	155,815,922.67	项目起始于马头岗污水处理厂外，沿迎宾东路、金城大道、杨金二街、龙源十街至龙湖内环，向郑东新区龙湖金融中心供应再生水用于冷热能利用，主管全长 10.24 公里。
5	王新庄污水处理厂再生水管线切改	105,834,465.13	75,583,447.13	项目起于陈三桥污水处理厂，穿越魏河及京港澳高速至郑港大道，沿郑港大道、徐庄北街、七里河北路敷设至王新庄污水处理厂，主管全长约 8.4 公里。
6	综合管廊再生水管线	20,067,933.78	15,479,066.42	项目分别沿惠济花园口、马寨新镇区、金水科教园区的综合管廊中敷设，主管全长 16.9 公里。
7	桐柏路南延再生水管线	9,279,943.53	6,968,464.43	项目沿桐柏路向南敷设至长江路，再沿长江路向西接入现状西三环再生水管线，管线全长约 1.2 公里。
8	尚义路再生水管线	2,899,250.85	2,662,478.65	道路长度 1,298.70 米，红线宽 45 米。道路中西 6.5 米。工程内容为新建 DN100 球磨铸铁管 60 米，DN200 球磨铸铁管 309 米，DN300 球磨铸铁管 1303 米，取水机 10 套，阀井 43 座。
	合计	599,341,729.76	444,714,345.80	

### (三) 评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑物、管道沟槽、机器设备及电子设备。主要资产的类型及特点如下：

### 1、房屋建筑物（概况）

委估房屋建筑物共2项，为五龙口调度中心及南三环水源泵站房屋，框架结构，建筑面积1,583.04m<sup>2</sup>，于2018年10月建成。

房屋建筑物未办理不动产权证书，郑州市市政设施事务中心承诺，纳入评估范围的房屋建筑物产权均归其所有，不存在产权争议，如有由于产权纠纷引起的后果由其承担，与评估机构无关。房屋建筑物的有关信息如下表：

序号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	五龙口调度监控中心	框架	2018年10月	1,411.44	
2	南三环水源泵站	框架	2018年10月	171.60	
合计				1,583.04	

### 2、管道沟槽（概况）

委估管道沟槽共计7项，为分布于郑州市三环区域内的7条再生水利用管线，建成时间为2015年12月至2024年02月，具体情况如下：

序号	名称	长度(m)	沟宽*沟厚管径*壁厚	建成年月
1	再生水利用三环管线	35,300.00	DN800-DN1200	2015年12月
2	双桥厂外再生水管线	9,000.00	DN1000-1600	2018年6月
3	王新庄污水处理厂再生水管线切改	8,400.00	DN1200	2019年10月
4	桐柏路南延再生水管线	1,200.00	DN1400	2020年6月
5	马头岗污水处理厂外再生水管线	10,240.00	DN1600	2023年6月
6	综合管廊再生水管线	16,900.00	DN400	2020年6月
7	尚义路再生水管线	1,303.00	DN100-DN300	2024年2月
合计		82,343.00		

### 3、机器设备（概况）

委估的机器设备共计 61 项，主要为双吸泵、离心泵、电控柜及蝶阀等，购置于 2018 年 12 月至 2019 年 12 月，设备运行正常，日常维护保养较好。

#### 4、电子设备（概况）

委估电子设备、办公家具及其他设备等共计 22 项，主要为水质监测仪器、监控设备及服务器打印机等设备，存放地点为郑州市五龙口调度监控中心厂区，购置时间为 2018 年 12 月至 2019 年 12 月，设备均能正常工作，日常使用及维护状况较好。

### （四）评估基准日

- 1、本评估报告的评估基准日是 2025 年 9 月 30 日。
- 2、评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。
- 3、本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

### （五）价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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。

### （六）评估方法

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易案例，以及将其与评估对象对比分析所需的相关资料，不具备采用市场法进行评

估的操作条件，本次评估不适宜采用市场法。

收益法使用通常需要具备的三个条件是：投资者在投资某项资产时所支付的价格不会超过该资产未来收益的折现值；能够对资产未来收益进行合理预测；能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。针对本次评估的特定目的以及收集掌握的资料情况，无法对其未来收益及风险进行合理预测，不具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估不适宜采用收益法。

委估资产相关资产资料较为齐备，能够合理评估各项资产的价值，适宜采用成本法进行评估，本次评估可以选择成本法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择成本法进行评估。

### (七) 评估结论及结论有效期

郑州市市政设施事务中心拟转让资产账面原值 59,934.17 万元，账面净值 44,471.43 万元，评估不含税价值为 55,820.17 万元，评估含税价值 60,843.99 万元（仅含增值税），增值额为 16,372.56 万元，增值率为 36.82%。

项目	A	评估价值		增减值 C=B2-A	增值率% D=C/A×100
		B1(不含税价)	B2(含税价)		
流动资产	1	-	-	-	
非流动资产	2	44,471.43	55,820.17	60,843.99	16,372.56
其中：长期股权投资	3	-	-	-	36.82
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	44,471.43	55,820.17	60,843.99	16,372.56
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	

项目	账面价值		评估价值		增减值	增值率%
	A	B1(不含税价)	B2(含税价)	C=B2-A	D=C/A×100	
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	
其他非流动资产	9	-	-	-	-	
资产总计	10	44,471.43	55,820.17	60,843.99	16,372.56	36.82

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起一年有效。

## 二、复核内容

- (一) 资产评估机构、签名资产评估专业人员是否具备相应的资格条件；
- (二) 资产评估报告相关要素与本次资产评估的经济行为是否一致；
- (三) 评估程序符合有关规定的要求；
- (四) 评估方法选择是否合理；
- (五) 评估结论是否清晰；
- (六) 评估重要假设是否合理；
- (七) 特别事项披露情况。

## 三、复核范围

资产评估报告(含评估明细表)。

## 四、复核工作过程

- (一) 公司成立复核工作小组，并指定两名资产评估师作为独立复核人。
- (二) 了解项目基本情况，取得、整理评估报告等复核所需资料，

开展复核工作。

(三) 在上述工作基础上，起草初步复核报告，按资产评估机构内部质量控制制度进行内部审核后，在不影响对复核结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就复核报告有关内容进行沟通。在独立分析沟通情况后，决定是否对复核报告进行调整，最后出具正式复核报告。

## 五、复核工作总结

### (一) 关于资产评估机构和签名资产评估专业人员

根据资产评估报告所附相关证件，承办该资产评估业务的评估机构是河南名道房地产资产评估有限公司，法定代表人为张静，经营范围为：一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：测绘服务；建设工程勘察（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

通过中国资产评估协会网站行业信息查询平台未发现本评估报告签名资产评估专业人员李香伟（资产评估师证书编号41030149）、刘朋（资产评估师证书编号41230133）曾受到行业协会及有关行政主管部门处罚。经核对中国资产评估协会颁发的资产评估师正式执业会员证书，正式执业会员证书在有效期内。

经核对原报告所附的《河南省财政厅关于河南中正房地产资产评估有限公司等8家资产评估机构变更备案的公告》(豫财审批(2023)

## (二) 关于资产评估报告的形式

资产评估报告的内容包括: 标题及文号、目录、声明、摘要、正文、附件。正文包含了序言、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和范围、价值类型及其定义、评估基准日、评估依据、评估方法、评估程序实施过程和情况、评估假设、评估结论、特别事项说明、评估报告使用限制说明、评估报告日、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章等, 并由资产评估专业人员签名和资产评估机构加盖印章。资产评估报告内容与格式符合《资产评估执业准则——资产评估报告》要求。

## (三) 关于评估目的

资产评估报告表述的评估目的为“郑州市市政设施事务中心拟转让资产, 需要对郑州市市政设施事务中心持有的郑州市再生水利用三环管线工程进行评估, 以确定其在评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场价值, 为上述经济行为提供价值参考。”经济行为文件表述为“郑州市市政设施事务中心计划将三环再生水管线资产包进行挂牌交易”。评估目的与本次资产评估所服务的经济行为相符。

## (四) 关于评估基准日

评估基准日为 2025 年 9 月 30 日, 与《郑州市城市管理局关于国有(再生水)资产处置工作方案》中的评估基准日日期一致。

## (五) 关于评估对象和评估范围

根据资产评估报告中对“评估对象和评估范围”的表述, 评估对象是郑州市市政设施事务中心持有的郑州市再生水利用三环管线工

程市场价值。评估范围是郑州市再生水利用三环管线工程资产。评估对象及评估范围的描述与经济行为涉及标的一致,与资产评估委托合同约定一致。

## (六) 关于价值类型

资产评估报告选取的价值类型为市场价值,符合本次经济行为和《资产评估价值类型指导意见》的相关规定。

## (七) 关于评估依据

在资产评估报告“评估依据”中列示的评估依据包括了经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据。内容完整,符合相关准则要求。

## (八) 关于评估程序实施过程和情况

根据资产评估报告表述,评估过程包括评估工作的起止时间、已执行的主要评估程序。

评估过程符合《资产评估准则——评估报告》“第二十二条 资产评估报告应当说明资产评估程序实施过程中现场调查、收集整理评估资料、评定估算等主要内容”的要求。

## (九) 关于评估方法

资产评估报告对评估方法选取的理由进行了分析,符合本次评估范围内资产的实际情况,评估方法选用适当。符合《资产评估执业准则——资产评估方法》、《资产评估执业准则——不动产》的要求。

## (十) 关于评估假设

资产评估报告设定了交易假设、公开市场假设、使用假设、外部环境假设以及与资产相关资料真实性、准确性和完整性等假设,与评

估对象和评估范围内资产相对应。

### (十一) 关于评估结论

资产评估报告明确列示了评估对象的评估结论以及评估结论的使用有效期，符合《资产评估执业准则——资产评估报告》“第二十四条 资产评估报告应当以文字和数字形式表述评估结论，并明确评估结论的使用有效期。评估结论通常是确定的数值”要求。

### (十二) 关于特别事项说明

资产评估报告提示了权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形、评估程序受限的有关情况、重大期后事项等，符合《资产评估执业准则——资产评估报告》“第二十五条 资产评估报告的特别事项说明包括：(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；(二) 委托人未提供的其他关键资料情况；(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况；(五) 重大期后事项；(六) 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；(七) 其他需要说明的事项。资产评估报告应当重点提示资产评估报告使用人对特别事项予以关注”的要求。

### (十三) 关于资产评估报告使用限制

资产评估报告提示了相关使用限制，符合《资产评估执业准则——资产评估报告》“第二十六条 资产评估报告的使用限制说明应当载明：(一) 使用范围；(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律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评估对象可实现价格的保证”的要求。

#### (十四) 关于资产评估报告日

资产评估报告明确说明了评估报告日期，并与评估程序实施过程中时间对应。

#### (十五) 关于资产评估报告附件

附件包括了《资产评估执业准则——资产评估报告》要求的主要内容，符合准则要求。

### 六、复核结论

我们依据资产评估准则对资产评估报告进行了复核，资产评估披露的评估过程和报告内容、格式符合资产评估准则的有关规定，评估程序基本完整实施，评估报告中所附的评估依据可靠，选用的评估方法符合资产特点，评估结果的确定过程符合评估原理及准则要求，评估结论表述清晰。

出具资产评估报告的资产评估机构和签名资产评估专业人员不因为本次复核而转移应当承担的法律责任。

(此页无正文)

中联资产评估集团河南有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二五年十二月四日

## 附 件

- 1、中联资产评估集团河南有限公司营业执照复印件；
- 2、中联资产评估集团河南有限公司资产评估协会单位会员证书复印件；
- 3、资产评估师资产评估协会执业会员证书复印件。