

本报告依据中国资产评估准则编制

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四环管线在建工程

资产评估报告

名道评报字【2025】第 018 号

（共一册，第一册）

河南名道房地产资产评估有限公司

二〇二五年十一月二十日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4141230002202500019
合同编号:	HNMDZ2025025-2
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	名道评报字[2025]第018号
报告名称:	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 四环管线在建工程资产评估报告
评估结论:	849,200,300.00元
评估报告日:	2025年11月20日
评估机构名称:	河南名道房地产资产评估有限公司
签名人员:	李香伟 (资产评估师) 正式会员 编号: 41030149 刘朋 (资产评估师) 正式会员 编号: 41230133
 (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：2025年11月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 委托人暨产权持有人及其他评估报告使用人	6
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 评估报告使用限制说明	19
十三、 评估报告日	20
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
资产评估报告附件	22

资产评估报告声明

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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、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。

五、资产评估机构及其资产评估师（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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师（资产评估专业人员）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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、资产评估师对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，本次评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

十、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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

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四环管线在建工程
资产评估报告摘要

名道评报字【2025】第 018 号

河南名道房地产资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受郑州市市政设施事务中心的委托,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,按照必要的评估程序,对郑州市市政设施事务中心拟实施资产转让事宜涉及的郑州市市政设施事务中心持有的郑州市再生水利用四环管线在建工程在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的:郑州市市政设施事务中心拟实施资产转让事宜。

评估对象:郑州市市政设施事务中心持有的郑州市再生水利用四环管线在建工程市场价值。

评估范围:郑州市市政设施事务中心持有的郑州市再生水利用四环管线在建工程(详见评估申报明细表)。

评估基准日:2025 年 09 月 30 日

价值类型:市场价值

评估方法:成本法

评估结论:本公司资产评估专业人员根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的原则,采用成本法对郑州市市政设施事务中心申报的资产进行了评估。根据以上评估工作,依据评估结论成立的前提和条件,我们得出如下评估结论:

郑州市市政设施事务中心拟转让在建工程账面价值 84,089.91 万元,评估不含税价值为 77,908.28 万元,评估含税价值 84,920.03 万元(仅含增值税),增值额为 830.12 万元,增值率为 0.99%。

项 目		账面净值	评估价值(含税价)		增减值	增值率%
		A	B1(不含税价)	B2(含税价)	C=B2-A	D=C/A×100
流动资产	1					
非流动资产	2	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99
其中:长期股权投资	3					

投资性房地产	4					
固定资产	5					
在建工程	6	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他非流动资产	9					
资产总计	10	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99

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。

重大特别事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次纳入评估范围的在建工程-土建工程共 16 项，其中：1-11 项为郑州市再生水利用四环管线工程中的部分管线及配套设施工程，总长度约 134.93KM，其中 97,519.60 米取得了郑州市自然资源局颁发的【建字第 4101002025GG0012516（市政）】号建设工程规划许可证，证载建设人为：郑州市城乡建设局，除此之外未取得其它相关权属证件。

对上述事项，“郑州市政设施中心”已经出具声明，声明纳入评估范围的在建工程真实存在，权属归“郑州市政设施中心”所有，不存在产权纠纷。相关政府部门已出具补办相关手续的承诺，本次评估是以资产真实存在，产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由“郑州市政设施中心”承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（二）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

受专业条件及保密条例所限，对在建工程中隐蔽管线工程我们无法实际测量勘察，本次评估中对于隐蔽工程，我们取得了郑州市再生水利用四环管线在建工程有关的如下资料；

1、郑州市城乡建设局委托工程造价机构出具的《郑州市再生水利用四环管线及配套工程施工计量报告》；

2、郑州市城乡建设局委托出具的《郑州市再生水利用四环管线工程勘察（管线探测）项目成果报告》[报告编号：2025-WT-01]；

3、郑州市城乡建设局委托出具的《郑州市再生水利用四环管线工程勘察（管线探测）项目二次沿线成果（补充）报告》[报告编号：2025-WT-02]；

4、取得了和郑州市再生水利用四环管线在建工程有关的政府机关有关情况说明和承诺。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估利用了河南兴华会计师事务所有限公司审计并出具的【豫兴华专审字[2025]第 122 号】专项审计报告，资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

本次评估利用了郑州市城乡建设局委托工程造价机构出具的《郑州市再生水利用四环管线及配套工程施工计量报告》，资产评估专业人员根据所采用的评估方法对《施工计量报告》的使用要求对其进行了分析和判断，但对《施工计量报告》是否公允反映评估基准日的工程量状况发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

无

(六) 提请报告使用者注意，应委托方要求，本次评估结果包含增值税。本次评估中，采用成本法确定不含税价 77,908.28 万元，评估范围内资产为房屋建筑物类，故本次评估结果选取增值税率 9%确定增值税额，然后，将以上确定的评估价值和增值税额相加后确定评估价税总额 84,920.03 万元。

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

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四环管线在建工程 资产评估报告正文

名道评报字【2025】第 018 号

郑州市市政设施事务中心：

河南名道房地产资产评估有限公司接受贵司的委托，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，对郑州市市政设施事务中心拟实施资产转让事宜涉及的郑州市市政设施事务中心持有的郑州市再生水利用四环管线在建工程在评估基准日 2025 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、委托人暨产权持有人及其他评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人简介

1. 单位概况

单位名称：郑州市市政设施事务中心（以下简称：“郑州市政中心”）

统一社会信用代码：12410100MB0720999U

住所：河南省郑州市金水区南阳路岗杜北街 16 号院

法定代表人：武保利

单位类型：事业单位

开办资金：14044.61 万

营业期限：自 2023 年 09 月 27 日至 2028 年 09 月 26 日

宗旨和业务范围：为生产生活正常提供市政设施管理养护保障。城市快速路、立交桥、隧道、地下管廊、雨污水管网、雨污水泵站市政设施养护维修全市市政设施养护维修技术指导服务市政防汛、应急抢险处置、重大活动安全运行服务保障全市排水、道桥、隧道、综合管廊以及窨井盖附属设施事务性工作排水许可、道路占用、挖掘审批事务性工作。

2. 单位简介

郑州市市政设施事务中心是郑州市市政设施事务中心局属事业单位，主要职责：

- (1) 负责快速路、立交桥、隧道等城市道路桥梁设施养护维修工作。
- (2) 负责市政设施防汛具体工作，负责雨污水管网运行和排水泵站、窨井等排水设施养护维修工作。
- (3) 负责市政设施应急抢险处置、重大活动安全运行服务保障工作。
- (4) 承担全市市政设施养护维修技术指导服务工作。
- (5) 承担排水、道桥、隧道、地下综合管廊等市政设施，以及窨井盖、路名牌、架空线缆等附属设施监管的事务性工作。
- (6) 承担排水许可和城市道路临时占用、挖掘审批监管的事务性工作。
- (7) 承担市政设施维修改造项目的计划编制、申报、立项、实施、监管、验收等的辅助性工作。
- (8) 承担市政设施勘察验收、移交接管和管辖范围界定等的辅助性工作。
- (9) 参与拟订市政设施管理法规、规章和行业技术规范、标准，参与编制市政设施行业发展规划。
- (10) 完成市委、市政府、市城管局交办的其他任务。

(二) 委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

(三) 其他评估报告使用人

本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、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、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四环管线在建工程进行评估，以确定其在评估基准日 2025 年 09 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、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四环管线在建工程市场价值。评估范围是郑州市再生水利用四环管线在建工程资产，主要包括大河路管线工程、西四环管线工程、南四环管线工程、东四环管线工程、水源线

工程等。

本次评估的在建工程账面值 840,899,084.03 元，详细见下表：

2025 年 09 月 30 日资产状况表

金额单位：人民币元

序号	项目简称	账面价值
1	大河路管线工程	248,141,582.68
2	西四环管线工程	231,162,161.54
3	南四环管线工程	127,374,409.22
4	东四环管线工程	168,654,333.44
5	水源线工程	23,032,646.41
6	土地征用及迁移补偿费	3,975,151.25
7	合同公证费及质量监理费	9,063,837.99
8	道路（立交）工程勘察设计费	24,589,532.32
9	工程概算咨询费	1,036,222.26
10	可行性研究费	3,869,206.92
合计		840,899,084.03

（一）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，评估基准日资产账面价值已经河南兴华会计师事务所有限公司审计并出具了【豫兴华专审字[2025]第 122 号】专项审计报告。

（二）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为在建工程-管线工程。主要资产的类型及特点如下：

1. 在建工程——管线工程（概况）

委估在建工程-管线工程共计 5 项，长度约 134.93KM，为郑州市再生水利用四环管线工程项目形成的再生水管线及配套工程等；具体情况如下：

序号	项目简称	建成时间	长度 (KM)	项目情况
1	大河路管线工程	2023 年 7 月	46.02	大河路西起西四环，东至东四环，桩号为 K0+000~K26+300，管径为 DN200~DN1400，主线管径主要为 DN800-1400，配水管管径为 DN400，实际完成建设管道总长 49.36km，拟处置管道总长 46.02km，和中途加压泵站一座（土建已完工，设备未安装）
2	西四环管线工程	2023 年 6 月	29.382	南起南四环，北至大河路，拟处置管道总长 29.382km。管径 DN400、DN600、DN800、DN1000、DN1200、D832*16、D820*10 等，高位水池一座（土建已完工设备未安装）。

序号	项目简称	建成时间	长度 (KM)	项目情况
3	南四环管线工程	2023 年 8 月	31.75	郑州市再生水利用四环管线及配套工程施工(第三标段)。工程验线内容:南四环东起东四环,西至西四环,桩号为 K44+128K72+320,管径为 DN200DN800,拟处置管道总长 31.75km。
4	东四环管线工程	2024 年 6 月	26.00	郑州市再生水利用四环管线及配套工程施工(第四标段)位于郑州市金水区。工程验线内容:施工范围北起大河路,南至南四环,桩号为 K26+300~K44+128,管径为 DN200~DN1200,拟处置管线总长 26.00km。
5	水源线工程	2024 年 10 月	1.781	实际已完成敷设五座污水处理厂水源连接线再生水管道长度 1.781km,拟处置管线总长 1.781km。包括:南曹水源连接线商通路段-金岱路段,球墨铸铁管 DN1000 完成 1287 米,南曹污水处理厂段:螺旋钢管 DN1000 完成 400 米,不锈钢管 DN1000 完成 94.17 米
合计			134.93	

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次评估报告中基准日各项资产账面价值已经河南兴华会计师事务所有限公司审计并出具了【豫兴华专审字[2025]第 122 号】专项审计报告,除此之外,本评估报告无引用其他机构出具报告情况。

四、 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。

五、 评估基准日

- (一) 本评估报告的评估基准日是 2025 年 09 月 30 日。
- (二) 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。
- (三) 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。

六、 评估依据

- (一) 经济行为依据:

1. 《郑州市城市管理局关于印发国有(再生水)资产处置工作方案的通知》2025 年 11 月 06 日;

2. 《郑州市市政设施事务中心关于再生水管线资产的出让及租赁的议案》。

(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) 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过);

(4) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(5) 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号发布, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》[国务院令第 732 号]修订);

(6) 《国有资产评估管理办法施行细则》(国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);

(7) 《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);

(8) 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令);

(9) 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);

(10) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布, 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改);

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

(12) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号);

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

(14) 《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企[2001]802 号);

(15) 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布, 根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>

等 2 部部门规章的决定》修改）；

(16) 与本次评估有关的其他法律法规。

(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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

(6) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

(7) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

(8) 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

(9) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

(10) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

(11) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

(12) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

(13) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

(14) 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

(四) 权属依据：

(1) 《郑州市财政局关于《市城建局关于划转四环再生水管线资产的请示》的意见》2025 年 11 月 14 日；

(2) 郑州市城市管理局《关于再生水输配设施资产划转的通知》；

(3) 其他有关产权证明。

(五) 取价依据：

(1) 工程造价咨询机构出具的《郑州市再生水利用四环管线及配套工程施工计量报告》；

(2) 《机电产品报价手册》（2025 年）；

(3) 《2022 年-2025 年全国固定资产价值重（评）估系数标准目录》；

(4) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录；

(5) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额(2016)》；

(6) 《河南省通用安装工程预算定额(2016)》；

- (7) 2025 年第三季度郑州市建设工程材料价格信息；
- (8) 评估人员对评估对象中除管线工程外资产进行勘查核实的记录；
- (9) 郑州市市政设施事务中心提供的资产等财务报表；
- (10) 与此次资产评估有关的其它资料。

(六) 其他依据：

- (1) 产权持有人评估基准日专项审计报告；
- (2) 资产评估委托合同。

七、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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。

成本法是即在持续使用的前提下，以重新建造或重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据以估测资产价值的评估技术方法。

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要的相关资料，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，评估对象未全部完工，无实际运营，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。

评估方法及使用情况具体介绍如下：

●成本法

1. 在建工程

截至评估基准日，郑州市再生水利用四环管线工程项目未全面完工，项目工程整体处于在建状态，纳入评估范围内的在建工程-管线工程为郑州市再生水利用四环管线工程项目中已完工并达到可使用状态的部分管线，根据委估资产的实际状态，本次评估中评估人员参照固定资产的评估方法进行评估。

采用成本法对委估资产进行评估。即根据委估管线资产所在地现行建筑、安装工程造价及材料基准价格信息并结合评估对象的设计施工标准等具体特征，调整计算确定工程造价，再考虑适当前期、其他费用及资金成本确定重置价值。

评估值=重置价值×综合成新率

(1) 重置价值的确定

重置价值包括：①建筑安装工程造价，②前期费用及其它费用，③资金成本共三部分组成。

重置价值=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本—可抵扣增值税

①建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价由工程成本（直接费、间接费）、利润和税金组成。

对委估的资产委托人能提供完整资料的，采用预决算调整法确定建筑安装工程造价，不能提供完整资料的一般性建筑、简易结构、价值较小的单项工程，采用类比法确定建筑安装工程造价。

A 预决算调整法

依据委托人提供的施工图纸、施工协议、结算资料等进行相应调整，确定评估对象的工程量。根据工程量选套定额，并按项目所在地建设工程主要材料预决算基准价格表调整材料差价，计算工程造价。

②前期费用及其他费用

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括可行性研究费（又称建设项目的咨询费）、招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述五项费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用，该评估项目所在地现行其他费用标准如下：

序号	费用名称	计算基数	含税费率	无税费率	取费依据
1	建设单位管理费	建筑工程费	0.97%	0.97%	财建[2016]504 号
2	招标代理服务费	建筑工程费	0.08%	0.08%	参考计价格 [2002] 1980 号
3	工程建设监理费	建筑工程费	1.55%	1.46%	参考发改价格（2007）670 号
4	工程勘察及设计费	建筑工程费	2.44%	2.30%	参考计价格[2002]10 号
5	环境影响咨询费	建筑工程费	0.04%	0.04%	参考发改价格（2015）299 号
6	可研报告费	建筑工程费	0.21%	0.20%	参考计价格（1999）1283 号
	小计		5.29%	5.05%	

③建设期资金成本

综合考虑被评建筑物（构筑物）的工程量及正常工期，并假设建设期内建设资金均匀投入，采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2025 年 09 月 22 日公布的基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）计算建设期资金成本。

资金成本=（工程造价+前期费用及其他费用）×合理建设期×贷款报价利率（LPR）×（1/2）。

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建筑安装工程工程造价可抵扣增值税=建筑安装工程工程造价/1.09×9%

前期及其他费用可抵扣增值税=（勘察设计费+工程监理费+招投标管理费+可行性研究费+环境影响评价费）/1.06×6%

（2）成新率的确定

对于建筑物类综合成新率采用年限法结合实际情况调整确定。

①年限法

依据建筑物经济寿命年限、已使用年限及尚可年限计算成新率。

成新率=（1-已使用年限÷经济使用年限”）×100%

因在建工程截止评估基准日尚未投入使用，并不完全适于采用年限成新率，考虑其建成年月距评估基准日超过1年，本次评估时综合考虑1%的贬值率。

（3）评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与郑州市市政设施事务中心的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法律法规与郑州市市政设施事务中心签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据郑州市市政设施事务中心提供的资产评估申报资料，评估人员于 2025 年 11 月 10 日至 2025 年 11 月 15 日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取郑州市市政设施事务中心有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对郑州市市政设施事务中心的申报内容进行了核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

（三） 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对产权持有人的资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估对象的价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、 评估假设

（一） 基本假设

（1）交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员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：公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场中，买者和卖者地位平等，买卖双方都

有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

(3) 持续使用假设：假设产权持有人的在建工程假定在建工程完工后，将按照其原定设计用途和方式继续投入使用。

(4) 原地使用假设：假设被评估资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

(二) 一般性假设

(1) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(2) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

(3) 假设产权持有人的管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

(4) 除非另有说明，假设产权持有人遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责地担负其职责，并保持相对稳定；

(5) 假设产权持有人未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

(6) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

(三) 针对性假设

(1) 假设单位未来采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(2) 假设产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

(一) 成本法评估结论

以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

郑州市市政设施事务中心拟转让在建工程账面价值 84,089.91 万元，评估不含税价值为 77,908.28 万元，评估含税价值 84,920.03 万元（仅含增值税），增值额为 830.12 万元，增值率为 0.99 %。



项 目		账面净值	评估价值（含税价）		增减值	增值率%
		A	B1（不含税价）	B2（含税价）	C=B2-A	D=C/A×100
流动资产	1					
非流动资产	2	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99
其中：长期股权投资	3					
投资性房地产	4					
固定资产	5					
在建工程	6	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他非流动资产	9					
资产总计	10	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99

此评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况见评估明细表。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）重要的利用专家工作及相关的报告情况

（1）引用其他机构出具的报告结论的情况。

本次评估利用了河南兴华会计师事务所有限公司审计并出具的《郑州市再生水利用四环管线及配套工程专项审计报告》【豫兴华专审字[2025]第 122 号】，资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

本次评估利用了郑州市城乡建设局委托工程造价机构出具的《郑州市再生水利用四环管线及配套工程施工计量报告》，资产评估专业人员根据所采用的评估方法对《施工计量报告》的使用要求对其进行了分析和判断，但对《施工计量报告》是否公允反映评估基准日的工程量状况发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

产权持有人简称纳入评估范围的在建工程-土建工程共 16 项，其中：1-11 项为郑州市再生水利用四环管线工程中的部分管线及配套设施工程，总长度 134.93KM，其中 97,519.60 米取得了郑州市自然资源局颁发的【建字第 4101002025GG0012516（市政）】

号建设工程规划许可证，证载建设个人为：郑州市城乡建设局，除此之外未取得其它相关权属证件。

对上述事项，“郑州市政设施中心”已经出具声明，声明纳入评估范围的在建工程真实存在，权属归“郑州市政设施中心”所有，不存在产权纠纷。相关政府部门已出具补办相关手续的承诺，本次评估是以资产真实存在，产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由“郑州市政设施中心”承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（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；

无。

（五）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；

受专业条件及保密条例所限，对在建工程中隐蔽管线工程我们无法实际测量勘察，本次评估中对于隐蔽工程，我们取得了郑州市再生水利用四环管线在建工程有关的如下资料；

1、郑州市城乡建设局委托工程造价机构出具的《郑州市再生水利用四环管线及配套工程施工计量报告》；

2、郑州市城乡建设局委托出具的《郑州市再生水利用四环管线工程勘察（管线探测）项目成果报告》[报告编号：2025-WT-01]；

3、郑州市城乡建设局委托出具的《郑州市再生水利用四环管线工程勘察（管线探测）项目二次沿线成果（补充）报告》[报告编号：2025-WT-02]；

4、取得了和郑州市再生水利用四环管线在建工程有关的政府机关有关情况说明和承诺。

（六）评估资料不完整的情形。

无。

（七）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。

无。

（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。

无。

（九）提请报告使用者注意，应委托方要求，本次评估结果包含增值税。本次评估中，采用成本法确定不含税价 77,908.28 万元，评估范围内资产为房屋建筑物类，故本次评估结果选取增值税率 9% 确定增值税额，然后，将以上确定的评估价值和增值税额相加后确定评估价税总额 84,920.03 万元。

（十）重大期后事项。

自评估基准日至评估报告出具日，产权持有人资产产权发生变化，具体情况如下：

（1）2025 年 11 月 14 日，经《郑州市财政局关于《市城建局关于划转四环再生水管线资产的请示》的意见》文件批准，“郑州四环再生水管线资产”由郑州市城乡建设局无偿划转给郑州市城市管理局。

（2）2025 年 11 月 18 日，经郑州市城市管理局发文——《郑州市城市管理局关于再生水输配设施资产划转的通知》，四环管线在建工程由郑州市城市管理局无偿划转给郑州市市政设施事务中心。

除以上事项外，评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（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师（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评估对象可实现价格的保证。

（五）根据相关规定，本评估报告如果需提交国有资产主管部门核准或备案，则需完成核准或备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

(六) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2026 年 09 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

(八) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

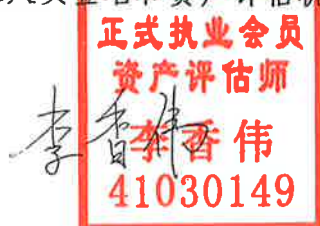
十三、 评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2025 年 11 月 20 日。

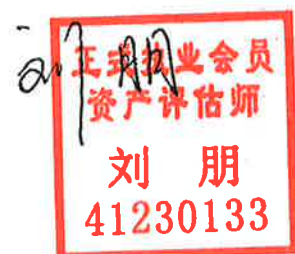
(本页无正文)

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



河南名道房地产资产评估有限公司



资产评估汇总表

评估基准日：2025年9月30日

表1

产权持有单位名称：郑州市市政设施事务中心

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值		评估价值（含税价）		增减值	增值率%
	A	B1（不含税价）	B2（含税价）	C=B2-A		D=C/A×100
流动资产	1					
非流动资产	2	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99
其中：长期股权投资	3					
投资性房地产	4					
固定资产	5					
在建工程	6	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他非流动资产	9					
资产总计	10	84,089.91	77,908.28	84,920.03	830.12	0.99

评估机构：河南名道房地产资产评估有限公司



