

本报告依据中国资产评估准则编制

城发水务有限公司拟转让持有的河南城发生态技术有  
限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2025】第 4362 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二五年十月二十三日



# 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<br>报告使用人概况 ..... | 5  |
| 二、 评估目的 .....                                   | 8  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....                              | 9  |
| 四、 价值类型 .....                                   | 10 |
| 五、 评估基准日 .....                                  | 10 |
| 六、 评估依据 .....                                   | 10 |
| 七、 评估方法 .....                                   | 14 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 .....                            | 20 |
| 九、 评估假设 .....                                   | 21 |
| 十、 评估结论 .....                                   | 22 |
| 十一、 特别事项说明 .....                                | 23 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 .....                          | 25 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                               | 26 |
| 附 件 .....                                       | 28 |



## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、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。

三、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；资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、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、负债清单及权属证明等资料，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、本资产评估机构及其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。

七、资产评估专业人员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。

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。



# 城发水务有限公司拟转让持有的河南城发生态技术有限公司股权项目

## 资 产 评 估 报 告

中联评报字【2025】第 4362 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受城发水务有限公司的委托，就城发水务有限公司拟转让持有的河南城发生态技术有限公司股权之经济行为，对所涉及的河南城发生态技术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。

评估对象为河南城发生态技术有限公司股东全部权益，评估范围是河南城发生态技术有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对河南城发生态技术有限公司进行整体评估。

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，得出河南城发生态技术有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的评估结论如下：

股东全部权益账面值 14,864.95 万元，评估值 14,865.75 万元，评估增值 0.80 万元，增值率 0.01%。

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 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 城发水务有限公司拟转让持有的河南城发生态技术有 限公司股权项目

## 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2025]第 4362 号

城发水务有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就城发水务有限公司拟转让持有的河南城发生态技术有限公司股权之经济行为，对所涉及的河南城发生态技术有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 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

本次资产评估的委托人为城发水务有限公司，被评估单位为河南城发生态技术有限公司。

#### (一)委托人概况

名称：城发水务有限公司（简称“城发水务公司”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：郑州航空港区四港联动大道东方港汇中心写字楼 409

法定代表人：史成榜

注册资金：51,293.796879 万人民币

成立日期：2013 年 6 月 25 日

营业期限：长期



社会信用代码：91410000072672631R

经营范围：许可项目：自来水生产与供应；天然水收集与分配；餐厨垃圾处理；建设工程施工（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）一般项目：固体废物治理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；污水处理及其再生利用；水污染防治服务；水污染治理；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；机械设备销售；机械设备租赁；专用化学产品销售（不含危险化学品）；市政设施管理；工程管理服务；软件开发；数据处理服务；信息系统集成服务（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）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 企业基本情况

企业名称：河南城发生态技术有限公司（简称“城发技术公司”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：郑州航空港经济综合实验区华夏大道与护航路交汇处兴港大厦 103 室

法定代表人：王刚

注册资本：15,000.00 万人民币

成立日期：2015 年 3 月 18 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914101003300553628

经营范围：许可项目：建设工程施工；餐厨垃圾处理；自来水生产与供应（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）一般项目：污水处理及其再生利用；水污染治理；市政设施管理；园林绿化工程施工；技





术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备销售；机械设备租赁；环境保护专用设备销售；固体废物治理（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）。

## 2.历史沿革

### （1）设立

城发技术公司（原名郑州航空港展达公路工程有限公司，2024年1月变更为现名）成立于2015年3月，设立时公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

| 股东名称     | 认缴额<br>(万元人民币) | 认缴比例<br>(%) | 实缴额<br>(万元人民币) | 实缴比例<br>(%) |
|----------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 城发水务有限公司 | 5,000.00       | 100.00      | 300.00         | 100.00      |
| 合计       | 5,000.00       | 100.00      | 300.00         | 100.00      |

### （2）第一次增资

2015年9月，根据投资入股协议，城发技术公司股东增资20,000万元，增资后股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

| 股东名称       | 认缴额<br>(万元人民币) | 认缴比例<br>(%) | 实缴额<br>(万元人民币) | 实缴比例<br>(%) |
|------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 城发水务有限公司   | 15,000.00      | 60.00       | 10,300.00      | 100.00      |
| 中天建设集团有限公司 | 10,000.00      | 40.00       | 0.00           | 0.00        |
| 合计         | 25,000.00      | 100.00      | 10,300.00      | 100.00      |

### （3）第一次减资

2022年6月8日，根据股东会决议进行减资，减资后注册资本15,000万元，减资后及截至评估基准日股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

| 股东名称     | 认缴额<br>(万元人民币) | 认缴比例<br>(%) | 实缴额<br>(万元人民币) | 实缴比例<br>(%) |
|----------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 城发水务有限公司 | 15,000.00      | 100.00      | 14,500.00      | 100.00      |
| 合计       | 15,000.00      | 100.00      | 14,500.00      | 100.00      |

## 3.资产、财务及经营状况



截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，城发技术公司资产总额 32,348.53 万元，负债 17,483.58 万元，净资产 14,864.95 万元；2025 年 1-6 月营业收入 236.39 万元，净利润 344.12 万元。

城发技术公司近两年一期资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2023 年 12 月 31 日     | 2024 年 12 月 31 日     | 2025 年 6 月 30 日  |
|------|----------------------|----------------------|------------------|
| 总资产  | 31,318.40            | 29,597.61            | 32,348.53        |
| 负债   | 14,699.63            | 15,576.78            | 17,483.58        |
| 净资产  | 16,618.78            | 14,020.83            | 14,864.95        |
| 项目   | 2023 年度              | 2024 年度              | 2025 年 1-6 月     |
| 营业收入 | 8,981.03             | 1,129.88             | 236.39           |
| 利润总额 | 1,628.46             | -1,182.93            | 435.42           |
| 净利润  | 1,193.48             | -887.20              | 344.12           |
| 审计机构 | 大信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |

4.公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 42 项具体准则。

(三)委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《城发环境股份有限公司会议纪要》（2024 年 10 月 9 日），城发水务有限公司拟转让持有的河南城发生态技术有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映河南城发生态技术有限公司股东全部



权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是河南城发生态技术有限公司股东全部权益。评估范围为河南城发生态技术有限公司在评估基准日经审计后的全部资产及负债。截至评估基准日，经审计的账面资产总额为 32,348.53 万元，负债总额为 17,483.58 万元，净资产为 14,864.95 万元。其中，流动资产 27,528.70 万元，非流动资产 4,819.83 万元；流动负债 17,483.58 万元。

上述资产与负债数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2025 年 6 月 30 日的城发技术公司资产负债表，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)主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期应收款、固定资产和无形资产等。

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、存货、合同资产、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等。其中货币资金为银行存款；应收账款主要为应收郑州航空港区国有资产管理有限公司的 BT 业务回购款利息等；预付账款为加油款等；其他应收款主要为资金归集款等；存货为合同履行成本；合同资产为应收鄢陵县住房和城乡建设局暂估总包工程款；一年内到期的非流动资产为会展路二期 4.5 公里投资回购款；其他流动资产为待抵扣进项税等。

2.长期应收款为会展路二期 1.5 公里和 4.5 公里的投资回购款。

3.固定资产为电脑、复印机等电子设备。



4.无形资产为广联达软件。

## (二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为账面记录的办公软件，无账面未记录的无形资产。

## (三)企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所(特殊普通合伙)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 2025 年 6 月 30 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、评估准则依据、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

《城发环境股份有限公司会议纪要》（2024 年 10 月 9 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第二次修订）；
3. 《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);
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通过）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号，2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过);
7. 《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）；
8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
10. 《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）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部 97 号令）；



12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 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. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
18. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）；
19. 《关于印发河南省省属企业国有资产评估行为规范的通知》（豫国资文[2004]40 号）；
20. 《关于进一步规范企业国有资产评估管理工作的紧急通知》（豫国资产权[2004]12 号）；
21. 《关于印发贯彻国务院国资委第 12 号令进一步加强企业国有资产评估管理工作的通知》（豫国资产权[2005]67 号）；
22. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （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-资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 8.《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 9.《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）；
- 10.《资产评估执业准则-机器设备》（中评协〔2017〕39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.其他与评估工作相关的准则等。

#### **(四)权属依据**

- 1.重要资产购置合同或凭证；
- 2.其他参考资料。

#### **(五)取价依据**

- 1.郑州航空港经济综合实验区会展路二期道路工程 BT 投资建设合同；
- 2.重要业务合同、资料；
- 3.其他参考资料。

#### **(六)其它参考依据**

- 1.立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《河南城发生态技术有限公司审计报告及财务报表 2025 年 1-6 月》（信会师报字[2025]第 ZB11734 号）；
- 2.《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，财政部于 2006 年



2月15日颁布，2014年7月修订版）及《企业会计准则第1号-存货》等42项具体准则）；

3.其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法简介

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，确定评估对象价值的评估方法。

### (二)评估方法选择

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。

被评估单位主要业务是郑州航空港经济综合实验区会展路二期道路的BT建设，截至评估基准日，由于部分节点涉及的政府拆迁时间不确定，未来收益和风险无法合理预测，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估。

由于无法取得与被评估单位同行业近似规模、经营阶段等具有可比





性的市场交易案例和可比上市公司，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

### (三)资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1.流动资产

##### (1)货币资金

货币资金为银行存款，币种为人民币，以核实后的账面值确定评估值。

##### (2)应收类款项

评估人员在对应收类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，应收类款项采用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往来款项，评估风险损失的可能性为 0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 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，以应收类款项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，评估人员在核实无误的基础上，依据历史资料 and 现场尽调获得的信息，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，判断欠款人是否有破产、撤销或不能按合同约定按时提供货物、服务等情况，在未发现上述异常的情况下，以核实后账面值作为评估值。

#### (4) 存货

存货为合同履行成本。评估人员核查了合同，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务凭证记录、以证实工程合同进度的真实性、完整性。以核实后账面值作为评估值。

#### (5) 合同资产

合同资产主要为企业项目形成的已完工未结算资产。评估人员核查了合同，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务凭证记录、以证实工程合同进度的真实性、完整性。评估人员在对合同资产核实无误的基础上，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，采用账龄分析的方法估计资产减值损失。

按以上标准，确定资产减值损失，以合同资产合计减去资产减值损失后的金额确定评估值。

#### (6) 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产主要是郑州航空港经济综合实验区会展路二期道路的 BT 建设的 4.5 公里剩余回购款。评估人员在核实无误的基础上，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，参考财务会计上计算坏账准备的方法估计评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以一年内到期的非流动资产合计



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。

### (7)其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税，评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的实际情况，确定其他流动资产的真实性和完整性，以核实后账面值作为评估值。

## 2.长期应收款

长期应收款为会展路二期 1.5 公里和 4.5 公里的投资回购款。

### (1) BT 项目合同概况

根据郑州航空港展达公路工程有限公司与郑州航空港区国有资产经营管理有限公司签订的《郑州航空港经济综合实验区会展路二期道路工程 BT 投资建设合同》，会展路二期道路工程采用 BT 投资建设模式，郑州航空港区国有资产经营管理有限公司作为该项目的回购主体，郑州航空港展达公路工程有限公司作为投资建设主体，具体负责该项目的前期手续办理、工程招投标、投融资及建设管理等工作。项目建成并竣工验收合格后，由郑州航空港区国有资产经营管理有限公司按本合同约定向郑州航空港展达公路工程有限公司支付项目回购价款。

建设地点：郑州航空港经济综合实验区。

建设规模：会展路道路工程规划为城市主干道，为两幅路形式，规划红线宽 60m，绿线宽 160m(部分区段 215m)，道路两侧绿线按 50m 控制。标准横断面布置型式为：50m(生态廊道)+11.5m(绿化带)+15m(机动车道)+7m(绿化带)+15m(机动车道)+11.5m(绿化带)+50m(生态廊道)。部分区段横断面布置型式为：50m(生态廊道)+11.5m(绿化带)+15m(机动车道)+7m(绿化带)+15m(机动车道)+11.5m(绿化带)+30m(生态廊道)+60m(规划河道)+15m(绿化带)。该项目为二期道路工程，全长约 16.51



公里，由两部分构成，分别为仓城南路至瑞空路段、机场南路至龙中公路段。

建设内容：主要包括道路、雨水、污水、照明地下管线等工程，含绿线范围内的土石方工程和规划桥梁段的保通道路工程。绿化带和生态廊道景观绿化部分、照明、交通设施、规划桥梁不在本次建设范围内。

该项目回购期限为 3 年，回购期起始日为项目竣工验收合格之日。如本项目采用分阶段工程验收，则各分阶段工程的回购期起始日分别为各分阶段工程验收合格之日。回购价款每年支付两期，分六期等额支付。

2017 年 12 月 1 日，会展路二期具备验收条件的 11.2 公里路段以分段验收的形式通过竣工验收。截至评估基准日该路段回购款已收回。

2019 年 4 月 26 日，新增 4.5 公里完工路段以甩项验收形式顺利通过竣工验收。至此，原合同范围已全部完工（三官庙镇区约 940 米因政府拆迁问题无法施工除外）。截至评估基准日该路段剩余回购款在一年内到期的部分，城发技术公司账面在一年内到期的非流动资产中列示。

2019 年通过设计变更形式将会展路北延段 1.5 公里纳入会展路合同范围，签订了补充协议，截至评估基准日已竣工验收。

## （2）评估方法

长期应收款主要是会展路二期北延段 1.5 公里和 4.5 公里建设的投资回购款。评估人员在核实无误的基础上，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，参考财务会计上计算坏账准备的方法估计评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以长期应收款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. 固定资产



固定资产为电子设备。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### A.重置全价的确定

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

#### B.成新率的确定

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

### 4.无形资产

无形资产为外购的办公软件。评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商或通过网络查询其现行市价，以基准日不含税市场价值确定评估值。

### 5.递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异而造成的。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生的可抵扣暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产产生的原因和形成过程，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

### 6.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。

## 八、评估程序实施过程 and 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、无形资产等技术状态等情况。

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，对固定资产等进行了抽查清查核实。

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。

6.对被评估单位提供的权属资料进行查验。

7.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。



8.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，起草初步评估报告，按资产评估机构内部质量控制制度进行内部审核后，在不影响对评估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资产评估报告有关内容进行沟通。在独立分析沟通情况后，决定是否对资产评估报告进行调整，最后出具正式评估报告。

## 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，是指假定作为经营主体的企业在评估基准日后，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续合法经营下去。

### (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.企业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，信贷政策、利率、汇率基本稳定；

3.以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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；

4.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

根据有关法律法规和资产评估准则，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，采用资产基础法，对企业股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，评估结论如下：

总资产账面值 32,348.53 万元，评估值 32,349.33 万元，评估增值 0.80 万元，增值率 0.002%。

负债账面值 17,483.58 万元，评估值 17,483.58 万元，评估无增减值变化。

净资产账面值 14,864.95 万元，评估值 14,865.75 万元，评估增值





0.80 万元，增值率 0.01%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 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%      |
|-----|------------|-----------|-----------|-------|-----------|
|     |            | A         | B         | C=B-A | D=C/A×100 |
| 1   | 流动资产       | 27,528.70 | 27,528.70 | -     | -         |
| 2   | 非流动资产      | 4,819.83  | 4,820.63  | 0.80  | 0.02      |
| 3   | 其中：长期股权投资  | -         | -         | -     |           |
| 4   | 投资性房地产     | -         | -         | -     |           |
| 5   | 固定资产       | 0.40      | 0.78      | 0.38  | 95.00     |
| 6   | 在建工程       | -         | -         | -     |           |
| 7   | 无形资产       | 0.02      | 0.44      | 0.42  | 2,100.00  |
| 7-1 | 其中：土地使用权   | -         | -         | -     |           |
| 8   | 其他非流动资产    | 4,819.41  | 4,819.41  | -     | -         |
| 9   | 资产总计       | 32,348.53 | 32,349.33 | 0.80  | 0.002     |
| 10  | 流动负债       | 17,483.58 | 17,483.58 | -     | -         |
| 11  | 非流动负债      | -         | -         | -     |           |
| 12  | 负债总计       | 17,483.58 | 17,483.58 | -     | -         |
| 13  | 净资产（所有者权益） | 14,864.95 | 14,865.75 | 0.80  | 0.01      |

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具报告结论的情况

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见，审计报告编号：信会师报字[2025]第 ZB11734 号。

(二)权属资料不全或权属瑕疵事项

未发现产权瑕疵事项。

(三)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。

#### (四)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为评估对象可实现价格的保证。

3.根据《郑州航空港经济综合实验区会展路二期道路工程 BT 投资建设合同》，会展路项目回购价款是由航空港实验区政府投资评审中心评审通过的工程建安费和建安费以外的其他费用组成。

4.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，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6.在评估报告有效期内，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)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 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日使用有效。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二五年十月二十三日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二五年十月二十三日



## 附 件

- 1.经济行为文件（复印件）；
- 2.立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《河南城发生态技术有限公司审计报告及财务报表 2025 年 1-6 月》（信会师报字[2025]第 ZB11734 号）（复印件）；
- 3.委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4.被评估单位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.签名资产评估师正式执业会员证书（复印件）；
- 10.资产评估明细表。

