

关于《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会拟转  
让股权涉及的郑州市新泓再生资源开发利用有限公  
司股东全部权益价值资产评估报告》（豫炯乾评报字  
〔2025〕第052号）的  
复 核 报 告

中联资产评估集团河南有限公司

二〇二六年一月七日

# 目 录

一、评估基本情况 .....	1
二、复核内容 .....	9
三、复核范围 .....	9
四、复核工作过程 .....	10
五、复核工作总结 .....	10
六、复核结论 .....	14
附 件	

# 关于《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会拟转让股权涉及的郑州市新泓再生资源开发利用有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（豫炯乾评报字〔2025〕第052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，对河南炯乾房地产资产评估有限公司出具的《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会拟转让股权涉及的郑州市新泓再生资源开发利用有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（豫炯乾评报字〔2025〕第052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。现将复核情况报告如下：

## 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

郑州市人民政府国有资产监督管理委员会拟转让股权，为此需对郑州市新泓再生资源开发利用有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

### （二）评估对象和评估范围

1、评估对象

评估对象是郑州市新泓再生资源开发利用有限公司的股东全部权益价值。

2、评估范围

评估范围为郑州市新泓再生资源开发利用有限公司截至评估基准日经审计后的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及负债等。截止评估基准日，总资产账面价值 14,992.13 万元，总负债账面价值 3,838.82 万元，所有者权益（净资产）账面价值 11,153.31 万元。

金额单位：万元

项目		账面价值
1	流动资产	1,618.90
2	非流动资产	13,373.23
3	其中：债权投资	-
4	其他债权投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	其他权益工具投资	-
8	其他非流动金融资产	-
9	投资性房地产	-
10	固定资产	12,868.37
11	在建工程	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	使用权资产	-
15	无形资产	467.50
16	开发支出	-
17	商誉	-
18	长期待摊费用	-
19	递延所得税资产	37.36
20	其他非流动资产	-
21	资产总计	14,992.13
22	流动负债	3,088.82

项目		账面价值
23	非流动负债	750.00
24	负债合计	3,838.82
25	净资产（所有者权益）	11,153.31

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，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）郑州分所审计，并发表了标准无保留意见，审计报告文号为：XYZH/2025ZZAA2B0605。

（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（构）筑物、管道沟槽、设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

- 1、房屋建（构）筑物类资产包括房屋建筑物及构筑物。其中：  
房屋建筑物共计 1 项，为豫能泵站泵房，包括变配电间、提升泵房（含水池）房屋建筑物；围墙、沥青路、路灯、出水口井、水表井、阀门井构筑物；截至评估基准日均可正常使用。
- 2、管道沟槽类资产共计 2 项，主要为五龙口污水厂至新力电力管网、新力电力至郑州豫能管网，截至评估基准日均可正常使用。
- 3、机器设备共计 30 项，主要为双吸泵泵头、一拖三取水栓、智能取水栓副机（4 套）以及豫能泵站泵房内的设备等，分别位于新力电力老厂泵房、南三环郑新路、中原区环境卫生队院内、提升泵房等。截至评估基准日均可正常使用。
- 4、运输设备共计 3 项，为多用途乘用车（东方帅客）、多功能乘用车大众途安等，截至评估基准日均可正常使用。
- 5、电子设备共计 20 项，主要为双炒一体灶、不锈钢烟罩一体机、

不锈钢报栏、台式电脑、数码复印机、佳能相机、保险柜（花都）等以及豫能泵站泵房内的电子设备，截至评估基准日均可正常使用。

#### （四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

新泓公司申报的账面记录的无形资产为土地使用权 1 项，面积 2,792.76 平方米，原始入账价值 5,000,000.00 元，账面价值 4,675,000.00 元；未申报账面未记录的无形资产。

##### 1、账面记录的无形资产情况：

纳入本次评估范围内的土地使用权共计 1 宗，为豫能管网项目泵房用地，位于玉祥路东、金龙路北，面积为 2792.76 平方米，账面原值 5,000,000.00 元，账面净值 4,675,000.00 元。账面价值为暂估泵站土地权益成本，截至评估基准日尚未取得土地证。

目前，该地块土地手续正在有序办理中，具体进展如下：

①控规公示已完成：该地块所属的《郑州市第 14-217-K01 街坊控制性详细规划》已于 2025 年 8 月 16 日在郑州市自然资源和规划局完成公示程序；

②上报联审联批会：目前，该控规方案已上报至郑州市政府规划联审联批会议，正等待会议召开进行审议；

③后续手续计划：待联审联批会议审议通过并取得会议纪要后，将据此报批控制性详细规划。

在获得批复的控规基础上，后续将依法办理该项目的《建设项目用地预审与选址意见书》随后，在土地手续全部办理完毕后，将随即启动中途加压泵站房产相关手续的办理工作。

##### 2、企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

### （五）评估基准日

1、本报告评估基准日是 2025 年 09 月 30 日。

2、按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

3、本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

### （六）价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产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。

### （七）评估方法

#### 1、资产基础法适用性分析

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，财务数据经过审计，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的账外资产，故可以采用资产基础法进行评估。

#### 2、收益法适用性分析

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业，未来收益可以合理预期并用货币衡量，收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所对应的风险能够可以衡量，因此本项目选用收益法进行评估。

### 3、市场法适用性分析

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；且有关交易的必要信息可以获得。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具有可比性的上市公司很少；且近期产权交易市场与被评估单位类似的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

## （八）评估结论及结论有效期

### 1、相关评估结果情况

#### （1）收益法评估结果

截至评估基准日，在持续经营条件下，郑州市新泓再生资源开发利用有限公司的股东全部权益账面价值为 11,153.31 万元，评估价值为 14,600.00 万元（金额大写：人民币壹亿肆仟陆佰万元整），评估



增值额 3,446.69 万元，增值率 30.90%。

（2）资产基础法评估结果

郑州市新泓再生资源开发利用有限公司股东全部权益账面价值为 11,153.31 万元；评估价值为 14,521.36 万元，评估增值 3,368.05 万元，增值率 30.20%。

其中，总资产账面价值为 14,992.13 万元，评估价值为 18,360.19 万元，评估增值 3,368.05 万元，增值率 22.47%；总负债账面价值为 3,838.82 万元，评估价值为 3,838.82 万元。

资产评估结果汇总表

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	1,618.90	1,618.90	-	-
2	非流动资产	13,373.23	16,741.29	3,368.05	25.19
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	其他债权投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	其他权益工具投资	-	-	-	-
8	其他非流动金融资产	-	-	-	-
9	投资性房地产	-	-	-	-
10	固定资产	12,868.37	16,203.92	3,335.55	25.92
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	-	-	-	-
15	无形资产	467.50	500.00	32.50	6.95
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	37.36	37.36	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产总计	14,992.13	18,360.19	3,368.05	22.47

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%
22	流动负债	3,088.82	3,088.82	-	-
23	非流动负债	750.00	750.00	-	-
24	负债合计	3,838.82	3,838.82	-	-
25	净资产(所有者权益)	11,153.31	14,521.36	3,368.05	30.20

## 2、评估结论的确定

收益法评估后的股东全部权益价值为 14,600.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 14,521.36 万元，两者相差 78.64 万元，差异率为 0.54%。

### （1）两种方法评估结果差异的主要原因

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

### （2）选取收益法评估结果的理由

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如：企业拥有的稳定的客户关系、行业竞争力、市场影响力、良好的社会形象、可靠的质量口碑、科学管理制度、特殊经营资质、研发能力、人力资源等要素协同作用对股东全部权益价值的影响。

而收益法评估时，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了被评估单位资产负债表上未列示的企业的资本能力、营销网络、稳定的客户群等，并包含以上企业所有资产的整合资源能力和综合获利能力；收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力，比较客观合理地反映

基于本次评估目的，结合本次资产评估对象，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论更能全面、合理地反映郑州市新泓再生资源开发利用有限公司的真实企业价值，所以，本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：郑州市新泓再生资源开发利用有限公司的股东全部权益价值评估结果为 14,600.00 万元（金额大写：人民币壹亿肆仟陆佰万元整）。

### 3、评估结论使用有效期

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日有效。

## 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炯乾房地产资产评估有限公司，法定代表人为郭帅民，经营范围为：一般项目：资产评估；房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；工程造价咨询业务（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）许可项目：司法鉴定服务（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刘日君（资产评估师证书编号 47220004）、王闪闪（资产评估师证书编号 41220050）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执业会

---

关于《郑州市人民政府国有资产监督管理委员会拟转让股权涉及的郑州市新泓再生资源开发利用有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（豫炯乾评报字〔2025〕第 052 号）的复核报告

---

员证书，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正坤房地产土地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〔2025〕20 号），该机构具备相应的评估资质。

## （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、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和范围、价值类型、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、资产评估机构和资产评估师签章等，并由资产评估师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“郑州市人民政府国有资产监督管理委员会拟转让股权，为此需对郑州市新泓再生资源开发利用有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。”经济行为文件表述为“郑州市政府国资委以郑州市新泓再生资源开发利用有限公司股权评估值为转让底价（最终以评估报告为准），通过公共资源交易中心对外公开挂牌转让”。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《资产评估委托合同》中的

---

### （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，评估对象是郑州市新泓再生资源开发利用有限公司的股东全部权益价值。评估范围为郑州市新泓再生资源开发利用有限公司截至评估基准日经审计后的全部资产及负债。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、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他参考依据。

内容完整，符合相关准则要求。

### （八）关于评估程序实施过程 and 情况

根据资产评估报告表述，评估过程包括接受委托、评估准备、现场调查、收集评估资料、评定估算形成评估结论、编制和提交评估报告。

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，符合本次评估对象的实际情况，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——企业价值》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、有限年期持续经营假设、外部环境假设以及与资产相关资料真实性、有效性和完整性等假设，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、利用或引用外部报告情况、法律、经济等未决事项、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”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，符合《资产评估执业准则——资产评估报告》的要求。

### （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会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：

二〇二六年一月七日

## 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。