

本报告依据中国资产评估准则编制

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让其思茅基
地苗木、林地及地上附着物资产评估项目
资产评估报告
中和评报字(2019)第 KMV1080 号
(共一册)

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一九年十月二十八日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论及分析	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	20
十三、 评估报告日	21
资产评估报告书附件	23

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专业人员不承担责任。

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对其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清单由委托人、被评估单位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、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。

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让 其思茅基地苗木、林地及地上附着物

资产评估项目

资产评估报告

中和评报字（2019）第 KMV1080 号

摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受云南云投生态环境科技股份有限公司的委托,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,按照必要的评估程序,对云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让其思茅基地苗木、林地及地上附着物资产所涉及的云南云投生态环境科技股份有限公司思茅基地苗木、林地及地上附着物资产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: 因云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让所持有的思茅基地苗木、林地及地上附着物资产,为此需对所涉及的思茅基地苗木、林地及地上附着物资产的市场价值进行评估,为其提供价值参考。

评估对象: 评估对象为思茅基地苗木、林地及地上附着物资产。

评估范围: 评估范围为云南云投生态环境科技股份有限公司申报的思茅基地苗木、林地及地上附着物资产。

评估基准日: 2019年8月31日

价值类型: 市场价值

评估方法: 存货采用市场法进行评估,固定资产采用重置成本法进行

评估，林权使用权采用年金资本化法进行评估。

评估结论： 经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，云南云投生态环境科技股份有限公司思茅基地苗木、林地及地上附着物资产在评估基准日 2019 年 8 月 31 日的账面价值为 2,032.21 万元，评估价值为 5,037.69 万元，评估增值 3,005.48 万元，增值率为 147.89 %。其中：存货--消耗性生物资产账面价值 1,850.62 万元，评估价值 3,903.08 万元，评估增值额为 2,052.46 万元，增值率为 110.91%；固定资产账面价值为 85.36 万元，评估价值为 338.76 万元，增值额为 253.39 万元，增值率为 296.85 %；无形资产—林地使用权账面价值为 96.23 万元，评估价值为 795.86 万元，增值额为 699.63 万元，增值率为 727.03%。评估结果如下所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货-消耗性生物资产	1,850.62	3,903.08	2,052.46	110.91
2	固定资产	85.36	338.76	253.39	296.85
3	无形资产-林地使用权	96.23	795.86	699.63	727.03
	合计	2,032.21	5,037.69	3,005.48	147.89

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2019 年 8 月 31 日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转 让其思茅基地苗木、林地及地上附着物

资产评估项目

资产评估报告

中和评报字（2019）第 KMV1080 号

云南云投生态环境科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让其思茅基地苗木、林地及地上附着物资产所涉及的云南云投生态环境科技股份有限公司思茅基地苗木、林地及地上附着物资产在评估基准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、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人暨产权持有人：云南云投生态环境科技股份有限公司

（一）委托人暨产权持有人简介

名称：云南云投生态环境科技股份有限公司

住所：云南省昆明市市辖区经济技术开发区经浦路 6 号

类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：91530000218154686Y

法定代表人：张清

注册资本：18413.289000 万人民币

成立日期：2001 年 08 月 07 日

营业期限： 2003 年 04 月 04 日至 2099 年 01 月 01 日

经营范围：植物种苗工厂化生产；市政公用、园林绿化工程的设计和施工、园林养护；生态修复、环境治理、水土保持、生态环保产品的开发与应用（不含管理商品）；工程技术咨询；观赏植物及盆景的生产、销售及租赁；生物资源开发、生物技术的开发、应用及推广；植物科研、培训、示范推广；园林机械、园林资材的生产及销售；项目投资；物业管理。（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）

（二）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、评估目的

因云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让其所持有的思茅基地苗木、林地及地上附着物资产，为此需对所涉及的思茅基地苗木、林地及地上附着物资产的市场价值进行评估，为其提供价值参考。

该经济行为已经《云南云投生态环境科技股份有限公司 2019 年第 10 次公司办公会关于思茅基地转让事宜的会议纪要》审议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象是云南云投生态环境科技股份有限公司思茅基地苗木、林地及地上附着物资产。

（二）评估范围

本次评估范围是云南云投生态环境科技股份有限公司申报的思茅基地苗木、林地及地上附着物资产，具体评估范围如下：

存货-消耗性生物资产账面价值 18,506,210.87 元，固定资产账面价值

853,615.12 元，无形资产—林地使用权账面价值 962,307.04 元，资产合计 20,322,133.03 元，详细见下表：

序号	科目名称	账面价值（元）	占比
1	存货-消耗性生物资产	18,506,210.87	91.06%
2	固定资产	853,615.12	4.20%
3	无形资产-林地使用权	962,307.04	4.74%
	资产合计	20,322,133.03	100.00%

委托评估的存货-消耗性生物资产主要为云南云投生态环境科技股份有限公司种植的绿化苗木，其中产成品的账面价值为 13,273,000.62 元，数量为 242,160.00 株；在产品的账面价值为 5,233,210.25 元，数量为 185,197.00 株，主要为地苗和袋苗。

存货分布在云南云投生态环境科技股份有限公司思茅种植基地，思茅种植基地位于云南省普洱市思茅区倚象镇蚌弄村 105 号国有林地(麻木树村旁)，林权占地面积有 2000 亩，最高海拔为 1400m、最低海拔为 800m，属南亚热带季风气候，河流纵横，立体气候明显，气候温和，雨量充沛，年平均气温 17℃，年平均降雨量 1800mm。主要种植绿化苗木：云南拟单性木兰、红花木莲、球花石楠、滇润楠、冬樱花、香油果、醉香含笑、晚春含笑、香樟、铁力木、枫香、红叶乌桕、灯台树等共计 30 多个品种。苗木经营方式主要为外购种苗然后在基地内培育，成型后销售。产成品中，主要苗木品种的数量、种植年限、径阶分布范围、生长状况情况详见下表：

序号	商品全名	数量（株）	种植年限	主要径阶分布范围	生长状况
1	晚春含笑	89,240.00	2005 年至 2009 年	Φ 1-4cm	良好
2	球花石楠	36,622.00	2004 年、2005 年	Φ 1-13cm	良好
3	香樟（自培）	35,549.00	2004 年、2005 年	D1-5cm	良好
4	红叶乌桕	11,710.00	2004 年、2005 年	H100-500cm	良好
5	冬樱花	11,069.00	2004 年、2005 年	Φ 5-8cm	良好
6	红花木莲	11,015.00	2004 年、2005 年	Φ 8-14cm	良好
7	云南拟单性木兰	10,160.00	2004 年、2005 年	Φ 6-12cm	良好
8	滇润楠	9,801.00	2004 年、2005 年	Φ 1-5cm	良好
9	南酸枣（自培）	4,643.00	2004 年、2005 年	Φ 1-3cm	良好
10	大富贵（自培）	2,966.00	2004 年、2005 年	D2-5cm	良好
11	灯台树	2,911.00	2004 年、2005 年	Φ 4-5cm	良好
12	枫香	2,883.00	2004 年、2005 年	Φ 8-14cm	良好

13	香油果	1,285.00	2004年、2005年	Φ 7-9cm	良好
14	马蹄荷	1,256.00	2004年、2005年	D7-9cm	良好

基地管理人员根据《公司安全生产管理办法》、《苗木种植流程》、《苗木养护流程》、《苗木培育管理规范》、《病虫害防治与管理规范》等基地管理制度开展工作。

思茅基地苗木种植情况: 基地苗木主要种植年限集中在 2004 年至 2005 年之间, 在 2005 至 2009 年期间, 基地繁殖了一批小苗, 对部分空地补植了晚春含笑、醉香含笑等, 基地水热条件较好, 苗木长势较好。

思茅基地苗木管理情况: 基地有一名正式管理人员和数名长期临工, 基地主任结合基地实际和公司要求安排基地各项管养维护工作。首先基地在年末做下年的年度工作计划及资金计划, 上交公司审批, 然后再根据年度计划分别做月度工作计划及资金计划, 审批后基地才能施工; 近几年, 基地管理主要以苗木除草、施肥、修剪、病虫害防治为主; 大苗片区除草每年最少要除草 3 次, 小苗片区最少要 5 次; 施肥以复合肥为主, 是根据不同的苗木进行施肥 1-2 次; 苗木修剪是根据苗木生长情况进行修剪抹芽; 病虫害防治是根据不同的苗木不同的病情进行防治; 其次是基地对销售苗木进行断根工作, 在不进行基础设施改造的情况下基地每年的管理费用为 50 万左右。

思茅基地苗木生长情况: 基地种植苗木共有 30 多个品种共计约 42 万株, 除山玉兰外 (账面价值为零, 无实物), 多数品种在基地适应性较好, 如基地的醉香含笑, 竹柏, 枫香, 球花石楠以及大部分红花木莲生长较快, 树形较好, 苗木品质高。部分地块的苗木因种植密, 使苗木的冠幅较小, 如云南拟单性木兰、在部分地块随着苗木的不断生长苗木胸径与冠幅匹配度较低, 影响了苗木冠幅生长。另外基地的晚春含笑, 到了八九月份高温高湿就容易产生病害, 需要加强病虫害防治管理。总体来说, 基地的多数苗木都适应于基地生长, 苗木品质较好。

云南云投生态环境科技股份有限公司此次申报的房屋建筑物类资产账面原值 4,716,409.17 元，账面净值 853,615.12 元，共计 14 项，全部为构筑物及其他辅助设施，建成于 2005 至 2014 年间，结构分钢混、砖混、砖木等，以砖混为主。构筑物共计 14 项，主要的构筑物包括：蓄水池、生产用房、化粪池、仓库、挡水坝、饮水灌溉系统、水电系统、道路等构筑物。本次申报的房屋建筑物类资产由于建成年代较早，账面原值为含税价值，包括项目前期建设费等；企业采用平均年限法计提折旧。

无形资产--林地使用权 1 宗，总面积 2,000.00 亩，分布于思茅种植基地。思茅基地位于云南省普洱市思茅区，林地使用权总面积 2,000 亩，取得方式为出让，并办理了不动产权证书，林地界限清楚。思茅基地由 1 宗林地组成，1 宗林地情况如下：云（2019）普洱市不动产权第 0999965 号林地，林权证面积 2000 亩，林地坐落思茅区倚象镇蚌弄村委会 105 号国有林，林地所有权人：思茅区人民政府，林地使用权人为：云南云投生态环境科技股份有限公司；森林或林木所有权人为：云南云投生态环境科技股份有限公司；林地四至为：东：曼老江；南：罗家吃水菁、大地山梁子；西：龙洞菁至丫菁口顺梁子上至山顶；北：蒸干河。不动产权证终止时间为 2046 年 9 月 17 日，林地最高海拔为 1400m、最低海拔为 800m，属南亚热带季风气候，河流纵横，立体气候明显，气候温和，雨量充沛，年平均气温 17℃，年平均降雨量 1800mm，立地条件为：可及度为即可及、中层土壤厚度、坡位为中部、坡向为东南、坡度为 20。主要种植绿化苗木：云南拟单性木兰、红花木莲、球花石楠、滇润楠、冬樱花、香油果、醉香含笑、晚春含笑、香樟、铁力木、枫香、红叶乌桕、灯台树等共计 30 多个品种。苗木经营方式主要为外购种苗然后在基地内培育成型后销售。

（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）

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

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 2019 年 8 月 31 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。

(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

经济行为依据:

《云南云投生态环境科技股份有限公司 2019 年第 10 次公司办公会关于思茅基地转让事宜的会议纪要》。

法律法规依据:

(一) 《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);

(二) 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);

(三) 中华人民共和国公司法(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过);

(四) 中华人民共和国证券法(2014 年 8 月 31 日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十次会议修改);

(五) 中华人民共和国物权法(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(六) 中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过);

(七) 中华人民共和国城市房地产管理法(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过);

(八) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

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

(十) 国务院国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》;

(十一) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十二) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十三) 《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;

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

(十五) 《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;

(十六) 《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;

(十七) 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》云国资产权[2018]149号;

(十八) 其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据:

- (一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (七) 《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);
- (八) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- (九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (十) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十一) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十二) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十三) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- (十四) 《森林资源资产评估技术规范》(国家林业局发布,2015年5月1日起实施);
- (十五) 《资产评估执业准则—森林资源资产》(中评协[2017]41号)。

权属依据:

- (一) 林地的不动产权证书;
- (二) 云南云投生态环境科技股份有限公司原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等;
- (三) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 委托人提供的资产评估申报明细表;
- (二) 评估人员现场勘察资料及市场调查收集的有关资料及其它评估参考资料;
- (三) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (四) 其他取价依据。

其他依据:

- (一) 资产评估委托合同。

七、评估方法

1、存货

本次评估, 委估绿化苗木资产有成熟的交易市场和可比案例, 因此采用市场法进行评估。其计算公式为:

评估价值=库存商品数量×销售单价×(1-销售费用-销售税金及附加)

2、固定资产

本次评估采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指在现时条件下重新购置和建造一项全新状态的资产所需的全部成本, 减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值, 得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。其计算公式为:

评估值 = 重置全价 × 综合成新率 (%)

重置全价包括根据财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》规定的可抵扣增值税进项税。

3、无形资产—土地使用权

根据《森林资源资产评估技术规范》和《资产评估执业准则——森林资源资产》的规定, 林地使用权评估方法有现行市价法、林地期望价法、

年金资本化法、林地费用价法。现行市价法是以相同或类似条件林地的现行市价作为比较基础，根据评估人员的调查情况，市场上无法找到类似的资产交易案列，因此不宜采用市价法。林地期望价法以实行永续经营为前提，从无林地造林开始计算，将无穷多个经营周期的纯收益全部折现累加求和，作为林地的评估值。林地期望价法适用于用材林、薪炭林、防护林、疏林地、未成林造林地、灌木林地、采伐迹地、火烧迹地和国家规定的宜林地资产评估。年金资本化法是被评估林地每年相对稳定的地租收益作为资本投资收益，年金资本化法适用于林地租金相对稳定的林地评估。根据本次评估收集的资料，对委估宗地采用年金资本化法进行评估。

具体评估公式如下：

年金资本化法是以林地每年稳定的收益（地租）作为投资资本收益，再按适当的投资收益率求出林地资产的价值的方法。计算公式如下：

$$B_n = \frac{A}{p} \times \left[1 - \frac{1}{(1+p)^n} \right]$$

B_n : 林地有限期评估值

A: 一年平均地租

P: 投资收益率（采用风险累加法确定）

n: 林地使用权期限

若租金支付方式为土地租赁时一次付清租期租金，则上述公司演变为：

$$B_n = C_{委} \times n$$

式中： B_n : 林地使用权为 n 年的评估值

$C_{委}$: 委估林地租金

n: 使用权的剩余期限

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，与云南云投生态环境科技股份有限公司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规与云南云投生态环境科技股份有限公司签署了《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

根据云南云投生态环境科技股份有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于 2019 年 9 月 17 日至 2019 年 9 月 20 日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取云南云投生态环境科技股份有限公司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，对云南云投生态环境科技股份有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人和相关专业机构、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。

各项资产的清查

★存货的清查：委估存货主要为绿化苗木，首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。根据企业提供的有效资产清单，对苗木的种类、数量、种植时间、外观、平均胸径、平均高度、平均冠幅、立地条件、气候条件等进行了调查，对资产数量进行了抽查，抽查数量比例大于 40%，抽查树种金额达到 80% 以上。在盘点结果的基础上，根据盘点日至评估基准日的出入库数量倒推出评估基准日

的数量。在盘点过程中，同时关注苗木生长状况等。

★构筑物的清查：评估人员于2019年9月17日至9月20日协同委托人的资产管理人，对委托人申报评估的构筑物进行了全面清查，对申报表上有关构筑物的结构、建筑面积、建成年月等进行核对，被评估构筑物维护、保养良好，无异常损坏。经清查，纳入本次评估范围内的构筑物均未办理不动产权证书，云南云投生态环境科技股份有限公司为此出具了书面的权属声明及承诺：本次申报评估的所有建筑物类资产属云南云投生态环境科技股份有限公司所有，不存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制，相关房屋建筑物一旦发生权属纠纷，将由其承担相关法律及经济合同规定的责任。

★无形资产—林地使用权的清查：本次委托评估的无形资产主要是指林地使用权（含林木），对于林地使用权，评估人员首先查验了相关权证资料，了解权属的取得过程、性质和权证到期时间，并根据权证中的图纸对林地实际情况进行了核对，同时还关注了林地上的附着物、他项权利状况和四至情况，对土地上的林木资产根据《森林资源资产评估技术规范》的要求，对林木资源量进行了核查。

（三） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。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

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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产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）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、信贷政策无重大变化，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. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产造成重大不利影响。

（三）针对性假设

1. 云南云投生态环境科技股份有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

2. 云南云投生态环境科技股份有限公司提供的财务资料所采用的会计政策和进行评估时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致(或者是已经调整到一致)。

3. 云南云投生态环境科技股份有限公司思茅基地在未来生产经营管理

模式与现时情况保持相对稳定，企业各职能部门均尽职尽责，严格按现时管理制度严格执行。

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、评估结论及分析

（一）评估结论

经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，云南云投生态环境科技股份有限公司思茅基地苗木、林地及地上附着物资产在评估基准日2019年8月31日的账面价值为2,032.21万元，评估价值为5,037.69万元，评估增值3,005.48万元，增值率为147.89%。其中：存货--消耗性生物资产账面价值1,850.62万元，评估价值3,903.08万元，评估增值额为2,052.46万元，增值率为110.91%；固定资产账面价值为85.36万元，评估价值为338.76万元，增值额为253.39万元，增值率为296.85%；无形资产—林地使用权账面价值为96.23万元，评估价值为795.86万元，增值额为699.63万元，增值率为727.03%。评估结果如下所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月31日

金额单位：人民币万元

序号	名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货-消耗性生物资产	1,850.62	3,903.08	2,052.46	110.91
2	固定资产	85.36	338.76	253.39	296.85
3	无形资产-林地使用权	96.23	795.86	699.63	727.03
	合计	2,032.21	5,037.69	3,005.48	147.89

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

（1）存货-消耗性生物资产评估增值的主要原因为：企业的消耗性生

物资产（绿化苗木）种植较早，根据企业会计制度，在消耗性生物资产达到相应郁闭度后，资产停止资本化，后期管护费用均进入成本或费用进行核算，从而导致存货-消耗性生物资产的账面价值较低；而消耗性生物资产具有动态属性，资产价值随着苗木生长而发生较大变化，本次评估基于评估基准日的品种、规格对应的可变现净值进行评估，因此出现较大增值。

（2）本次建筑物类资产评估增值的主要原因：其一、评估基准日较资产购建日人工工日单价、工程建筑材料等价格均有所上涨，致使评估原值增值；其二、部分建筑物的企业会计折旧年限低于评估确认的建筑物正常经济使用年限，致使评估净值增值。

（3）无形资产—土地使用权评估增值，主要原因为云南云投生态环境科技股份有限公司土地取得时间较早，近年来，土地租赁成本涨幅较大形成增值。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、本次评估范围中的房屋建筑物的评估值仅包含房屋建筑物本身价值，不包含其占用土地的土地使用权价值。

2、根据《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），自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。本次房屋建筑物类资产评估价值中包含《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）公告中规定的可以抵扣的增值税。

3、纳入本次评估范围内的构筑物均为基地管护临时设施，为此，云南

云投生态环境科技股份有限公司出具了书面的权属声明及承诺：本次申报评估的所有建筑物类资产属其所有，不存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制，相关房屋建筑物一旦发生权属纠纷，将由其承担相关法律及经济合同规定的责任。

4、本公司对被评估资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，委托人对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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。
3. 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。
4. 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评估对象可实现价格的保证。
5. 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。
6. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案

手续后方可用于实现规定的经济行为。

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2020 年 8 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

8. 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：2019 年 10 月 28 日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司

资产评估师:

2019年10月28日

资产评估师:

资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表和明细表;

附件二、《云南云投生态环境科技股份有限公司 2019 年第 10 次公司办公会关于思茅基地转让事宜的会议纪要》;

附件三、委托人营业执照复印件;

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件五、委托人承诺函;

附件六、签名资产评估师承诺函;

附件七、中和资产评估有限公司营业执照复印件;

附件八、北京市财政局备案公告(2017-0085 号);

附件九、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件;

附件十、证券期货相关业务评估资格证书;

附件十一、资产评估委托合同。