

云南云投生态环境科技股份有限公司
拟处置资产所涉及的不动产及设备资产
评估项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1416 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年十月二十九日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告的使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
资产评估报告附件	20

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

五、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。

六、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。

七、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。

云南云投生态环境科技股份有限公司
拟处置资产所涉及的不动产及设备资产
评估项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 1416 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受云南云投生态环境科技股份有限公司的委托，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，采用成本法或市场法，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处置资产所涉及的不动产及设备资产进行评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：云南云投生态环境科技股份有限公司拟处置资产，需对上诉经济行为所涉及的不动产及设备资产价值在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为云南云投生态环境科技股份有限公司处置资产提供价值参考依据。

二、评估对象：云南云投生态环境科技股份有限公司拟处置资产所涉及的不动产及设备资产价值。

三、评估范围：云南云投生态环境科技股份有限公司拟处置资产所涉及的云南云投生态环境科技股份有限公司园区土地使用权、房屋建筑物及构筑物和设备，具体以产权持有单位申报的评估明细表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 8 月 31 日。

六、评估方法：成本法、市场法。

七、评估结论：

云南云投生态环境科技股份有限公司资产账面价值为 **1,862.56** 万元，评估价值为 **12,374.39** 万元，增值额为 **10,511.83** 万元，增值率为 **564.38%**；评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
固定资产	1,596.45	1,706.28	109.83	6.88
其中：房屋建筑物	1,196.51	1,442.89	246.38	20.59
构筑物	399.94	236.47	-163.47	-40.87
机器设备	-	26.92	26.92	
无形资产	266.11	10,668.11	10,402.00	3,908.91
其中：土地使用权	266.11	10,668.11	10,402.00	3,908.91
资产总计	1,862.56	12,374.39	10,511.83	564.38

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下情况：

（一）云南云投生态环境科技股份有限公司房屋建筑物共 13 项，其中 10 项房产尚未办理不动产权证，为此产权持有单位出具了产权声明书，声明该部分无证房屋确实为产权持有单位所有，并承诺出现任何问题愿承担相应法律责任。尚未办理不动产权证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

（二）本次委托评估的土地于 2002 年取得并签订《国有土地使用权出让合同》（昆土经宗（2002）合同字第 02 号），根据国有土地使用权出让合同中规定的建筑容积率为 1.0-2.5，用途为综合用地；2012 年云南云投生态环境科技股份有限公司办理不动产登记证，用途变更其他商服用地。根据土地最佳利用原则，本次委估土地使用权的容积率采用国有土地使用权出让合同中规定的容积率上限 2.5 测算。土地使用权将来容积率发生改变时应考虑对评估结论的调整。

（三）因本次评估目的为处置资产，本报告评估价值为含税评估值，提醒卖

方应根据税法规定考虑增值税对销售金额的影响。本次评估也未考虑本次申报评估资产评估目的实现时尚应承担的费用和所得税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（四）云南云投生态环境科技股份有限公司的主营业务为园林绿化工程的设计和施工及园林养护，公司主要经营资产为苗圃和苗圃基地，本次资产处置对云南云投生态环境科技股份有限公司的生产经营无直接影响，企业计划搬迁到其他经营场所进行办公。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产处置交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产处置交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 8 月 31 日起，至 2020 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

云南云投生态环境科技股份有限公司
拟处置资产所涉及的不动产及设备资产
评估项目
资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1416 号

云南云投生态环境科技股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法或市场法，按照必要的评估程序云南云投生态环境科技股份有限公司拟处置资产所涉及的不动产及设备资产在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

1. 企业信息

企业名称：云南云投生态环境科技股份有限公司

统一社会信用代码：91530000218154686Y

注册地址：云南省昆明市市辖区经济技术开发区经浦路 6 号

法人代表：张清

注册资本：18413.289 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

营业期限：2003-04-04 至 2099-01-01

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）

2. 股东情况

云南云投生态环境科技股份有限公司成立于 2001 年 8 月 7 日，截止评估基准日，公司注册资本 18413.289 万人民币，前十大股东出资情况：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	云南省投资控股集团有限公司	4268.59	23.18%
2	何学葵	1325.8	7.2%
3	徐洪尧	1234.24	6.7%
4	张国英	1222.97	6.64%
5	中国科学院昆明植物研究所	522.47	2.84%
6	孙晶	428.64	2.33%
7	云南省红河热带农业科学研究所	204.16	1.11%
8	赵婧	284.69	1.55%
9	吴玉霞	113.04	0.61%
10	陈锐	125	0.68%

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（三）委托人和产权持有单位的关系

委托人暨产权持有单位为云南云投生态环境科技股份有限公司。

二、评估目的

根据云南云投生态环境科技股份有限公司 2019 年第 12 次公司办公会关于本部土地及地上附着物资产转让事宜会议纪要，云南云投生态环境科技股份有限公司拟处置资产，需对上诉经济行为所涉及的云南云投生态环境科技股份有限公司园区不动产及设备资产价值在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为云南云投生态环境科技股份有限公司处置资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

云南云投生态环境科技股份有限公司拟处置资产所涉及的不动产及设备资产

价值。

（二）评估范围

云南云投生态环境科技股份有限公司拟处置资产所涉及的云南云投生态环境科技股份有限公司园区土地使用权、房屋建筑物及构筑物和设备。具体如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	资产数量	账面原值	账面净值
房屋建筑物	13 项	2,880.55	1,196.51
构筑物及其他辅助设施	27 项	754.95	399.94
机器设备	14 项	-	-
无形资产—土地	1 宗	409.39	266.11
资产总计		4,044.89	1,862.56

云南云投生态环境科技股份有限公司位于云南省昆明市市辖区经济技术开发区经浦路 6 号。本次拟处置的房屋建筑物面积共计 8,488.68 m²，建筑物主要为辅助型建筑，其中房屋包含：组培工厂、综合办公楼、研发中心、配电房、种苗培育大棚及苗花展示大棚等，构筑物包含：园区景观假山、庭院景观、钢架车棚等。

本次委估的房屋建筑物共计 13 项，其中 3 项房屋建筑物办理了不动产权证，不动产权证号分别为：云（2019）官渡区不动产权第 0219275 号、云（2019）官渡区不动产权第 0219289 号和云（2019）官渡区不动产权第 0219263 号。其中 10 项房屋建筑物尚未办理不动产权证登记，为此产权持有单位出具了产权申明书，证明委估房地产为产权持有单位所有，并承诺发生权属纠纷愿承担相应法律责任。大部分房屋建筑物都建于 2002 年至 2004 年间，均能正常使用。

委估房产均建盖于委托方所使用的国有出让宗地上，土地性质：出让；用途：其他商服用地；土地使用权面积：17,665.36 m²。纳入评估范围的房屋建筑物和土地使用权均未设定抵押担保等他项权利。

委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2019 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

根据云南云投生态环境科技股份有限公司 2019 年第 12 次公司办公会关于本部土地及地上附着物资产转让事宜会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
8. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802 号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[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. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

15. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；

16. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

19. 其它相关的法律法规文件。

（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—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；

2. 不动产权证；

3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 云建标〔2016〕207 号《关于建筑业营业税改增值税后调整云南省建筑工程造价计价依据的实施意见》；

2. 云建标〔2018〕89 号 云南省住房和城乡建设厅关于调整云南省建设工程

造价计价依据中税金综合税率的通知；

3. 产权持有单位提供的工程预(决)算及工程设计图纸等有关资料；
4. 《云南省建筑工程消耗量定额》，云南省住房和城乡建设厅，云建标(2013)918号；
5. 《云南省建设工程造价计价规则》；
6. 《关于将意外伤害保险、安全防护文明施工费用列入建安工程造价的通知》（云建标〔2005〕661号）；
7. 云南省建设厅 2008 年 12 月 24 日发布的《关于停止征收工程定额测定费有关事项的通知》（云建标〔2008〕713号）；
8. 云南省住房和城乡建设厅 2018 年 3 月 15 日发布的《云南省住房和城乡建设厅关于云南省 2013 版建设工程造价计价依据调整定额人工费的通知》（云建标〔2018〕47号）；
9. 云南省住房和城乡建设厅 2018 年 4 月 28 日发布的《云南省住房和城乡建设厅关于发布实施云南省 2013 版建设工程造价计价依据的通知》（云建标〔2018〕918号）；
10. 《机电产品报价手册》；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
12. 与此次资产评估有关的其他资料。
13. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据资产评估准则，单项资产的评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

收益法指通过对评估对象预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。

市场法是指将评估对象与参考对象、在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

成本法是指在合理评估资产价值基础上确定评估对象价值的评估思路。

评估对象为云南云投生态环境科技股份有限公司拟处置资产所涉及的不动产及设备资产价值，结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，本次评估采用成本法或市场法进行评估。

（二）具体评估方法介绍

（1）房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

（A）对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

（B）对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具

体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%。$$

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

① 重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价（含税）+ 运杂费（含税）+ 安装调试费（含税）+ 基础费用（含税）+ 其他费用（含税）+ 资金成本

(A) 设备购置价

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法进行评估。

(B) 运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

(E) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基

础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

(F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

(3) 土地使用权

本次对土地使用权评估采用市场比较法进行评估，评估基本公式如下：

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将委估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算委估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----委估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----委估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----委估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----委估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关部门相关法律法规规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2019 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2019 年 10 月 22 日-2019 年 10 月 23 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产评估申报明细，评估人员针对实际情况，对固定资产和土地的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查价值量相对较大回收价值较高以及其他比较特殊的物品，并对固定资产的购置合同发票进行核验，从而确定资产的真实性和合法性。

该阶段的工作时间为 2019 年 10 月 24 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及评估方法，根据收集的市场信息对评估对象进行评定估算。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所

进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2019 年 10 月 25 日—10 月 29 日。

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 原地使用假设：原地使用假设是指一项资产在原来的安装地继续被使用的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续原地使用下去。在原地使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

云南云投生态环境科技股份有限公司资产账面价值为 **1,862.56** 万元，评估价值为 **12,374.39** 万元，增值额为 **10,511.83** 万元，增值率为 **564.38%**；评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
固定资产	1,596.45	1,706.28	109.83	6.88
其中：房屋建筑物	1,196.51	1,442.89	246.38	20.59
构筑物	399.94	236.47	-163.47	-40.87
机器设备	-	26.92	26.92	
无形资产	266.11	10,668.11	10,402.00	3,908.91
其中：土地使用权	266.11	10,668.11	10,402.00	3,908.91
资产总计	1,862.56	12,374.39	10,511.83	564.38

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）云南云投生态环境科技股份有限公司房屋建筑物共 13 项，其中 10 项房产尚未办理不动产权证，为此产权持有单位出具了产权声明书，声明该部分无证房屋确实为产权持有单位所有，并承诺出现任何问题愿承担相应法律责任。尚未办理不动产权证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

（二）本次委托评估的土地于 2002 年取得并签订《国有土地使用权出让合同》（昆土经宗（2002）合同字第 02 号），根据国有土地使用权出让合同中规定的建筑容积率为 1.0-2.5，用途为综合用地；2012 年云南云投生态环境科技股份有限公司办理不动产登记证，用途变更为其他商服用地。根据土地最佳利用原则，本次委估土地使用权的容积率采用国有土地使用权出让合同中规定的容积率上限 2.5 测算。土地使用权将来容积率发生改变时应考虑对评估结论的调整。

（三）因本次评估目的为处置资产，本报告评估价值为含税评估值，提醒卖方应根据税法规定考虑增值税对销售金额的影响。本次评估也未考虑本次申报资产评估评估目的实现时尚应承担的费用和所得税项等可能影响其价值的因素，也

未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（四）云南云投生态环境科技股份有限公司的主营业务为园林绿化工程的设计和施工及园林养护，公司主要经营资产为苗圃和苗圃基地，本次资产处置对云南云投生态环境科技股份有限公司的生产经营无直接影响，企业计划搬迁到其他经营场所进行办公。

（五）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（六）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（七）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（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）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产

评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 10 月 29 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一九年十月二十九日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、委托人暨产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 三、委托人暨产权持有单位承诺函
- 四、签名资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 六、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 七、签名资产评估师资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估委托合同（复印件）
- 九、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）