

本资产评估报告依据中国资产评估准则编

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工
建造合同所涉及的债权评估项目

资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV1015D001 号
（共一册）

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

二〇二〇年八月二十七日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	2
摘 要	4
资产评估报告	8
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人	8
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	23
资产评估报告附件	25

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、本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、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，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完工 建造合同所涉及的债权评估项目 资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV1015D001 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完工建造合同所涉及的债权在评估基准日的可回收现值进行了评估。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完工建造合同所涉及的债权事宜，为此需要对涉及的债权资产进行评估，以确定其在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的可回收现值，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：评估对象为云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工建造合同所涉及的相关债权。

评估范围：云南云投生态环境科技股份有限公司于评估基准日 2019 年 12 月 31 日申报评估的债权资产共 16 项，详见评估明细表。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

价值类型：债权可回收现值

评估方法：折现现金流量法

评估结论：经评估，云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工建造合同所涉及的相关债权资产于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的账面原值

为 75,097.44 万元,坏账准备金额为 2,136.27 万元,账面净值为 70,413.27 万元,可回收现值为 70,206.67 万元,与原值对比增值额为-4,890.76 万元,增值率为-6.51%,与净值对比增值额为-206.60 万元,增值率为-0.29%。详情见下表:

单位：万元

序号	项目名称	客户单位	资产账面原值	已计提坏账准备	资产账面净值	可回收现值	与原值对比-增减值	增值率%	与净值对比-增减值	增值率%
1	元阳森林公园基础设施建设项目设计施工总承包合同	元阳县城乡建设投资开发有限公司	7,291.40	364.57	6,926.83	6,878.03	-413.36	-5.67	-48.79	-0.70
2	玉溪市通海县秀山路、挹秀路市政道路综合治理工程	通海县国有资产经营有限公司	2,990.01	149.50	2,840.51	2,813.47	-176.54	-5.90	-27.04	-0.95
3	云南省曲靖市沾益区提升人居环境建设PPP项目	曲靖市沾益区住房和城乡建设局	2,459.65	122.98	2,336.66	2,271.59	-188.06	-7.65	-65.08	-2.79
4	梦幻鲜花港·台州湾生态农业园区建设项目	台州市椒江鲜花港农林旅游开发有限公司	3,513.44	250.67	3,262.77	3,264.57	-248.87	-7.08	1.80	0.06
5	一丘田秋木簪宝珠梨庄园景观工程	昆明锦旺休闲农业有限公司	3,532.77	406.94	3,125.83	3,379.03	-153.75	-4.35	253.19	8.10
6	楚雄火车北站站前广场及附属设施工程	云南楚雄经济开发区开发区管理委员会	31,781.39	158.91	29,074.59	29,765.10	-2,016.29	-6.34	690.51	2.37
7	昭通市省耕山水市政道路工程(一、二标段)	昭通市省耕山水置业有限公司	9,532.18	12.00	9,520.18	8,918.95	-613.23	-6.43	-601.23	-6.32
8	义龙新区道路绿化工程	贵州义龙(集团)投资管理有限公司	7,500.22	375.01	7,125.21	6,888.58	-611.63	-8.15	-236.62	-3.32
9	大理密湾旅游文化项目景观设计深化及施工工程	大理银水帝都旅游投资有限公司	1,096.00	54.80	1,041.20	1,008.27	-87.73	-8.00	-32.93	-3.16
10	福泉金钟路项目	贵州省福泉市林业局	169.71	49.20	120.51	166.46	-3.25	-1.92	45.95	38.13
11	玉山城 YTC (2010) 10、13、14、16 号地块道路工程	玉溪城市建设投资集团有限公司	232.82	46.56	186.25	222.69	-10.13	-4.35	36.43	19.56
12	洛龙河截污及水环境治理 A 标段环境整治部分工程	昆明新都置业有限公司	192.58	70.94	121.63	179.42	-13.16	-6.83	57.78	47.50
13	云南民族大学呈贡校区景观绿化工程第三标段	云南民族大学	544.90	56.58	488.32	514.38	-30.52	-5.60	26.07	5.34
14	昆明呈贡新城二期路网东环北路、北中央大道延长线道路绿化工程	昆明新都投资有限公司	44.85	17.60	27.25	19.39	-25.47	-56.78	-7.87	-28.86
15	师宗县凤凰大道改造提升工程建设项目	师宗县城市建设投资开发有限责任公司	2,714.10	-	2,714.10	2,577.48	-136.61	-5.03	-136.61	-5.03
16	洛龙河 B 标后续工程	杭州萧山园林科技有限公司	1,501.42	-	1,501.42	1,339.27	-162.15	-10.80	-162.15	-10.80
	合计		75,097.44	2,136.27	70,413.27	70,206.67	-4,890.76	-6.51	-206.60	-0.29

通信地址: 北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 13 层

邮政编码: 100027

电话: (010) 58383636

传真: (010) 65547182

6

增减值原因如下：

1、由于债权资产的可回收金额低于账面价值，致使评估减值。

2、由于债权资产中的部分项目折现后的可回收金额与债权账面原值之间的差额小于企业已经计提的坏账准备，致使评估增值。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起一年有效。

特别事项：

1、经账务核实，云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工建造合同所涉及的相关债权从评估基准日至 2020 年 4 月 30 日实际回款的金额如下：

单位：元

序号	项目名称	业主单位	回款金额
5	梦幻鲜花港·台州湾生态农业园区建设项目	台州市椒江鲜花港农林旅游开发有限公司	4,613,326.93
7	楚雄火车站站前广场及附属设施工程	云南楚雄经济开发区开区管理委员会	70,000,000.00
12	福泉金钟路项目	贵州省福泉市林业局	950,000.00
17	师宗县凤凰大道改造提升工程建设项目	师宗县城市建设投资开发有限责任公司	3,000,000.00
18	洛龙河 B 标后续工程	杭州萧山园林科技有限公司	6,900,000.00
合计			85,463,326.93

2、由于全国银行间同业拆借利率并无 1 年期以上的报价，然本次预测期已超过 1 年，因此本次评估折现率选取按照 LPR 利率发布的 1 年期报价参数为基础，并在此基础上增加 0.4% 作为 1-5 年期 LPR 利率。

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。

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工 建造合同所涉及的债权评估项目 资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV1015D001 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，采用折现现金流量法，对云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工建造合同所涉及的债权在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的可回收现值进行了评估。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

公司名称：云南云投生态环境科技股份有限公司（以下简称“云投生态”）

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住所：云南省昆明市市辖区经济技术开发区经浦路 6 号

法定代表人：张清

注册资本：18413.2890 万人民币

成立日期：2001 年 08 月 07 日

营业期限：2001 年 08 月 07 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）

云南云投生态环境科技股份有限公司前身为“云南绿大地生物科技股份有限公司”，原为民营企业，2007年12月21日在深圳证券交易所挂牌上市，是国内绿化行业首家上市公司（股票代码：002200），云南云投生态环境科技股份有限公司注册资本1.84亿元，除工程存货等资产外，公司还拥有花木、土地等资产和多项新品种专利等无形资产，在云南省四个州市（昆明的金殿、卧云山、小哨，红河州的河口，普洱市的思茅区、曲靖市马龙县的旧县、马鸣、月望）、四川成都、重庆、贵州、北京等地建立1.8万亩基地，培育种植了一定规模的苗木和花卉；公司拥有晚春含笑、喜临门杜鹃、娇艳杜鹃3个植物品种权，2个独家受让的滇丁香、地涌金莲技术秘密使用权、转让权以及相应的组培快繁、扦插育苗、播种育苗等技术秘密。公司具有国家园林绿化施工一级资质、市政公用工程总承包贰级资质、环保工程专业承包贰级资质、风景园林工程设计专项乙级资质、古建筑工程专业承包三级资质、城市及道路照明工程专业承包三级资质、云南省环境保护行业污染治理乙级资质、林业调查规划设计丙级资质等资质，是云南省最大的国有控股园林绿化上市企业，同时，也是云南省农业产业化省级重点龙头企业，云南省林业产业化省级龙头企业，云南省高原特色现代农业花卉产业重点企业。公司拥有“品种研发-种苗培育-苗木种植基地-工程设计及施工”完整产业链，坚持以发展和保护相统一，实现生态财富增值为理念，致力于提供生态绿色产品和服务。

（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完工建造合同所涉及的债权事宜，为此需要对该经济行为所涉及的债权资产进行评估，以确定其在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的可回收现值，为上述经济行为提供价值参考。

经济行为文件为：云南云投生态环境科技股份有限公司 2019 年第 16 次公司办公会关于处置应收款等资产方案事宜的会议纪要。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工建造合同所涉及的相关债权。

评估范围为云南云投生态环境科技股份有限公司于评估基准日 2019 年 12 月 31 日申报评估的债权资产共 16 项。详细见下表：

单位：元

序号	项目名称	客户单位	资产账面原值	已计提坏账准备	资产账面净值
1	元阳森林公园基础设施建设项目设计施工总承包合同	元阳县城建设投资有限公司	72,913,958.17	3,645,697.91	69,268,260.26
2	玉溪市通海县秀山路、挹秀路市政道路综合治理工程	通海县国有资产经营有限公司	29,900,126.37	1,495,006.32	28,405,120.05
3	云南省曲靖市沾益区提升人居环境建设 PPP 项目	曲靖市沾益区住房和城乡建设局	24,596,457.39	1,229,822.87	23,366,634.52
4	梦幻鲜花港·台州湾生态农业园区建设项目	台州市椒江鲜花港农林旅游开发有限公司	35,134,435.90	2,506,721.80	32,627,714.10
5	一丘田秋木簪宝珠梨庄园景观工程	昆明锦旺休闲农业有限公司	35,327,713.15	4,069,378.02	31,258,335.13
6	楚雄火车站站前广场及附属设施工程	云南楚雄经济开发区开区管理委员会	317,813,897.00	1,589,069.49	290,745,905.62

7	昭通市省耕山水市政道路工程(一、二标段)	昭通市省耕山水置业有限公司	95,321,800.73	120,000.00	95,201,800.73
8	义龙新区道路绿化工程	贵州义龙(集团)投资管理有限公司	75,002,196.00	3,750,109.80	71,252,086.20
9	大理密湾旅游文化项目景观设计深化及施工工程	大理银水帝都旅游投资有限公司	10,960,000.00	548,000.00	10,412,000.00
10	福泉金钟路项目	贵州省福泉市林业局	1,697,111.91	491,985.40	1,205,126.51
11	玉山城 YTC(2010)10、13、14、16号地块道路工程	玉溪城市建设投资集团有限公司	2,328,181.91	465,636.38	1,862,545.53
12	洛龙河截污及水环境治理 A 标段环境整治部分工程	昆明新都置业有限公司	1,925,753.31	709,411.95	1,216,341.36
13	云南民族大学呈贡校区景观绿化工程第三标段	云南民族大学	5,448,998.76	565,845.95	4,883,152.81
14	昆明呈贡新城二期路网东外环北路、北中央大道延长线道路绿化工程	昆明新都投资有限公司	448,543.74	176,018.06	272,525.68
15	师宗县凤凰大道改造提升工程建设项目	师宗县城市建设投资开发有限责任公司	27,140,955.09	-	27,140,955.09
16	洛龙河 B 标后续工程	杭州萧山园林科技有限公司	15,014,228.77	-	15,014,228.77
	合计		750,974,358.20	21,362,703.95	704,132,732.36

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。

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债权可回收现值。

可回收现值是指债权资产在债权回收期间预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

五、评估基准日

(一) 本评估报告的评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

(二) 该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

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 16 次公司办公会关于处置应收款等资产方案事宜的会议纪要。

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)；

(五) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；

(六) 《中华人民共和国建筑法》(2019 年修订)

(七) 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》；

(八) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》；

(九) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

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

(十一) 《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；

(十二) 《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;

(十三) 《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);

(十四) 云南省国资委《云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权〔2018〕147号)、《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)。

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) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- (八) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (九) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (十) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- (十一) 《金融不良资产评估指导意见》(中评协〔2017〕第52号)

权属依据:

(一) 云南云投生态环境科技股份有限公司提供的债权资产评估申报明细表;

(二) 云南云投生态环境科技股份有限公司提供的其债权项目形成的项目资料, 主要内容为: 建筑工程施工合同、工程审定结算书、甲乙双方工程产值确认函、双方确认基准日债权询函证、催收记录、诉讼材料、

法院判决书及执行情况记录等；

取价依据：

- (一) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》；
- (二) 评估人员对评估对象进行现场访谈的记录材料；
- (三) 与此次债权评估有关的其它资料。

其他依据：

资产评估委托合同。

七、评估方法

本次评估，对纳入评估范围内的债权类资产，分债权不同性质，采用折现现金流量法进行评估，具体过程如下：

1、评估思路及过程

云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工建造合同所涉及的债权评估，按以下思路分别进行确认：

- (一) 了解债权的形成原因及基础；
- (二) 确认债权的真实性、完整性和准确性；
- (三) 判定债权诉讼时效期间；
- (四) 对未来回款期以及回款额进行合理预计；
- (五) 对款项期后孳息和未移交工程款项后续管养费进行合理预计；
- (六) 确定债权可回收金额；
- (七) 选取恰当的折现率；
- (八) 确定债权可回收金额的现值。

评估人员按照上述步骤，首先查阅了企业提供的账务资料、工程项目资料、历史回款记录、诉讼材料等相关资料，并现场访谈了相关债权的项目负责人和企业债权追收小组，逐一对项目情况进行了解，在逐项了解分

析的基础上，依据企业历史年度工程项目结算的及时性、历史年度债权回收情况、工程项目现时状态、债务方的信用及未来履约能力等因素综合判断之后考虑该债权资产的预计回款周期，并在回款周期内进行折现，最终确定债权可回收现值。

2、评估方法

本次评估，根据债权对应的工程状态，把纳入评估范围的债权，分为完工已移交工程和完工未移交工程，根据不同的工程状态采用不同的方法进行评估，其中：明细表第三项，景东县城南连接线绿化、景观工程项目 1 标段，由于景东县住建局未按时向公司支付工程款项，已构成严重违约，云南云投生态环境科技股份有限公司于 2018 年 1 月分别向管辖法院起诉了景东县住建局（共三个案件），判决已生效，本次评估按照判决结果作为该债权的评估依据得出可回收金额。其余的债权资产评估方法如下：

（1）完工已移交工程

$$\text{债权估值} = (\sum_i^n (C + R - P) / (1 + r)^n) + v$$

式中：

C：经三方认可后的工程审定结算金额或甲乙双方签订的产值确认金额；

R：补偿金额，指工程合同、相关协议或司法判决中明确的资金占用费、补偿费等，如经司法判决后存在已明确的违约金，则违约金包含在内；

P：累计收款金额，指工程施工开始日至评估基准日，累计收款金额；

r：折现率，按照 LPR 利率发布的报价参数来考虑；

n：回收期，评估基准日至最后一笔债权收回所在年度的年期；

v：评估基准日至 2020 年 4 月 30 日实际回款金额。

（2）完工未移交工程

$$\text{债权估值} = (\sum_i^n (C + R - P - F) / (1 + r)^n) + v$$

式中：

C：经三方认可后的工程审定结算金额或甲乙双方签订的产值确认金额；

R: 补偿金额, 指工程合同、相关协议、或司法判决中明确的资金占用费、补偿费等, 如经司法判决后存在已明确的违约金, 则违约金包含在内。

P: 累计收款金额, 指工程施工开始日至评估基准日, 累计收款金额;

F: 当期预计管养费;

r: 折现率, 按照 LPR 利率发布的报价参数来考虑;

n: 回收期, 指评估基准日至最后一笔债权收回所在年度的年期;

v: 评估基准日至 2020 年 4 月 30 日回款金额。

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债权资产进行了评估。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, 与委托人及产权持有人的有关人员进行会谈, 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, 本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《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债权评估申报资料, 评估人员于 2020 年 4 月 13 日至 2020 年 4 月 30 日对评估对象进行了必要的调查、核实。

听取云南云投生态环境科技股份有限公司有关人员对待评债权资产的概况介绍, 对申报的资产进行账表核实、账实核实。依据企业提供的评估申报表, 与项目相关人员进行现场访谈, 依据企业提供的账务资料、工程项目资料、历史回款记录及凭证、诉讼材料等相关材料进行核查验证。

(三) 评定估算

对债权的真实性进行核实之后, 评估人员现场访谈了相关债权的项目

负责人，逐一对项目情况进行了解，在逐项了解分析的基础上，依据企业历史年度工程项目结算的及时性、历史年度债权回收情况、工程项目现时状态、债务方的信用及未来履约能力等因素综合判断之后考虑该债权资产的预计回款周期，并在回款周期内进行折现，最终确定债权可回收现值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》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

1. 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 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响。

2. 针对性假设

① 假设委托人提供的相关债权资料是真实性、准确性、完整的。

② 假设本次测算过程中，企业未结算的工程项目，在未来期间，工程项目均能顺利实施、结算和回收价款，不会出现包括但不限于工程停工、违约、发包方无支付能力等异常现象。

③ 假设纳入评估范围内的工程建设合同建设方，在未来款项结算、支付过程中，不出现恶意拖欠欠款、不履行相关合同责任、义务等行为。

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

经评估，云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工建造合同所涉及的相关债权资产于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的账面原值为 75,097.44 万元，坏账准备金额为 2,136.27 万元，账面净值为 70,413.27 万元，可回收现值为 70,206.67 万元，与原值对比增值额为-4,890.76 万元，增值率为-6.51%，与净值对比增值额为-206.60 万元，增值率为-0.29%。详情见下表：

单位：万元

序号	项目名称	客户单位	资产账面原值	已计提坏账准备	资产账面净值	可回收现值	与原值对比-增减值	增值率%	与净值对比-增减值	增值率%
1	元阳森林公园基础设施建设项目设计施工总承包合同	元阳县城建设投资开发有限公司	7,291.40	364.57	6,926.83	6,878.03	-413.36	-5.67	-48.79	-0.70
2	玉溪市通海县秀山路、挹秀路市政道路综合治理工程	通海县国有资产经营有限公司	2,990.01	149.50	2,840.51	2,813.47	-176.54	-5.90	-27.04	-0.95
3	云南省曲靖市沾益区提升人居环境建设PPP项目	曲靖市沾益区住房和城乡建设局	2,459.65	122.98	2,336.66	2,271.59	-188.06	-7.65	-65.08	-2.79
4	梦幻鲜花港·台州湾生态农业园区建设项目	台州市椒江鲜花港农林旅游开发有限公司	3,513.44	250.67	3,262.77	3,264.57	-248.87	-7.08	1.80	0.06
5	一丘田秋木簪宝珠梨庄园景观工程	昆明锦旺休闲农业有限公司	3,532.77	406.94	3,125.83	3,379.03	-153.75	-4.35	253.19	8.10
6	楚雄火车站站前广场及附属设施工程	云南楚雄经济开发区开发区管理委员会	31,781.39	158.91	29,074.59	29,765.10	-2,016.29	-6.34	690.51	2.37
7	昭通市省耕山水市政道路工程(一、二标段)	昭通市省耕山水置业有限公司	9,532.18	12.00	9,520.18	8,918.95	-613.23	-6.43	-601.23	-6.32
8	义龙新区道路绿化工程	贵州义龙(集团)投资管理有限公司	7,500.22	375.01	7,125.21	6,888.58	-611.63	-8.15	-236.62	-3.32
9	大理密湾旅游文化项目景观设计深化及施工工程	大理银水帝都旅游投资有限公司	1,096.00	54.80	1,041.20	1,008.27	-87.73	-8.00	-32.93	-3.16
10	福泉金钟路项目	贵州省福泉市林业局	169.71	49.20	120.51	166.46	-3.25	-1.92	45.95	38.13
11	玉山城 YTC (2010) 10、13、14、16 号地块道路工程	玉溪城市建设投资集团有限公司	232.82	46.56	186.25	222.69	-10.13	-4.35	36.43	19.56
12	洛龙河截污及水环境治理 A 标段环境整治部分工程	昆明新都置业有限公司	192.58	70.94	121.63	179.42	-13.16	-6.83	57.78	47.50
13	云南民族大学呈贡校区景观绿化工程第三标段	云南民族大学	544.90	56.58	488.32	514.38	-30.52	-5.60	26.07	5.34
14	昆明呈贡新城二期路网东外环北路、北中央大道延长线道路绿化工程	昆明新都投资有限公司	44.85	17.60	27.25	19.39	-25.47	-56.78	-7.87	-28.86
15	师宗县凤凰大道改造提升工程建设项目	师宗县城市建设投资开发有限责任公司	2,714.10	-	2,714.10	2,577.48	-136.61	-5.03	-136.61	-5.03
16	洛龙河 B 标后续工程	杭州萧山园林科技有限公司	1,501.42	-	1,501.42	1,339.27	-162.15	-10.80	-162.15	-10.80

	合计		75,097.44	2,136.27	70,413.27	70,206.67	-4,890.76	-6.51	-206.60	-0.29
--	----	--	-----------	----------	-----------	-----------	-----------	-------	---------	-------

增减值原因如下:

- 1、由于债权资产的可回收金额低于账面价值，致使评估减值。
- 2、由于债权资产中的部分项目折现后的可回收金额与债权账面原值之间的差额小于企业已经计提的坏账准备，致使评估增值。

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：

1. 本资产评估机构对委托评估的债权只进行可回收金额的测算并发表专业意见，为报告使用人提供参考依据，本评估报告是在委托人提供的与评估相关资料基础上做出的，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

2、经账务核实，云南云投生态环境科技股份有限公司拟转让完工建造合同所涉及的相关债权从评估基准日至 2020 年 4 月 30 日实际回款的金额如下：

单位：元

序号	项目名称	业主单位	回款金额
5	梦幻鲜花港·台州湾生态农业园区建设项目	台州市椒江鲜花港农林旅游开发有限公司	4,613,326.93
7	楚雄火车北站站前广场及附属设施工程	云南楚雄经济开发区开区管理委员会	70,000,000.00
12	福泉金钟路项目	贵州省福泉市林业局	950,000.00
17	师宗县凤凰大道改造提升工程建设项目	师宗县城市建设投资开发有限责任公司	3,000,000.00
18	洛龙河 B 标后续工程	杭州萧山园林科技有限公司	6,900,000.00
合计			85,463,326.93

3、由于全国银行间同业拆借利率并无 1 年期以上的报价，然本次预测期已超过 1 年，因此本次评估折现率选取按照 LPR 利率发布的 1 年期报价

参数为基础，并在此基础上增加 0.4% 作为 1-5 年期 LPR 利率。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

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

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. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门核准（或者备案），完成核准（或者备案）手续后方可用于实现规定的经济行为。
6. 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。
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 12 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：2020年8月27日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司

资产评估师:

二〇二〇年八月二十七日

资产评估师:

资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、委托人暨产权持有人营业执照复印件；
- 附件三、委托人暨产权持有人承诺函；
- 附件四、签名资产评估师承诺函；
- 附件五、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件六、北京市财政局备案公告（2017-0085号）；
- 附件七、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
- 附件八、资产评估委托合同。