

本报告依据中国资产评估准则编制

云南交投生态科技股份有限公司拟转让玉溪润景  
园林绿化工程有限公司 49%股权所涉及的玉溪润  
景园林绿化工程有限公司股东部分权益价值评估  
项目

## 资产评估报告

中和评报字（2024）第 KMV1311 号  
（共一册）

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

二〇二五年三月十日

# 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.....	7
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	7
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	14
五、 评估基准日.....	14
六、 评估依据.....	15
七、 评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	24
九、 评估假设.....	26
十、 评估结论.....	28
十一、 特别事项说明.....	30
十二、 评估报告使用限制说明.....	31
十三、 评估报告日.....	32
资产评估报告附件.....	34

## 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师不承担责任。

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师遵守法律、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、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。

# 云南交投生态科技股份有限公司拟转让玉溪润景园林绿化工程有 限公司 49%股权所涉及的玉溪润景园林绿化工程有限公司股东部

## 分权益价值评估项目

# 资产评估报告

中和评报字（2024）第 KMV1311 号

### 摘 要

中和资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受云南交投生态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,对云南交投生态科技股份有限公司拟转让玉溪润景园林绿化工程有限公司 49%股权所涉及的玉溪润景园林绿化工程有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行评估。现将评估报告摘要如下:

**评估目的:** 因云南交投生态科技股份有限公司拟转让玉溪润景园林绿化工程有限公司 49%股权,为此需对该经济行为所涉及的玉溪润景园林绿化工程有限公司股东部分权益进行评估,以确定其在评估基准日的市场价值,为云南交投生态科技股份有限公司实现该经济行为提供价值参考。

**评估对象:** 玉溪润景园林绿化工程有限公司股东部分权益价值。

**评估范围:** 玉溪润景园林绿化工程有限公司评估基准日的全部资产及负债。

**评估基准日:** 2024 年 5 月 31 日

**价值类型:** 市场价值

**评估方法:** 资产基础法、收益法

**评估结论:** 根据本项目的具体情况,选取资产基础法结果作为本次评估结论。

玉溪润景园林绿化工程有限公司总资产账面价值为 11,224.21 万元，总负债账面价值为 10,291.44 万元，股东全部权益账面价值为 932.78 万元，股东全部权益评估价值为 963.15 万元，增值额为 30.37 万元，增值率为 3.26%。

即，玉溪润景园林绿化工程有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日股东全部权益市场价值为 963.15 万元。玉溪润景园林绿化工程有限公司 49% 股权价值为 471.94 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2024 年 5 月 31 日起一年有效。

#### 重大特别事项：

1、本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所于 2024 年 12 月 19 日出具的天健云审〔2024〕1632 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估师根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估师的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

2、本次评估玉溪润景园林绿化工程有限公司设备类资产评估价值内涵为不含增值税。

3、本次评估结论没有考虑期后利率变动对评估值的影响。

4、本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

5、本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

6、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。

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。

# 云南交投生态科技股份有限公司拟转让玉溪润景园林绿化工程有限公司 49%股权所涉及的玉溪润景园林绿化工程有限公司股东部分权益价值评估项目

## 资产评估报告

中和评报字（2024）第 KMV1311 号

云南交投生态科技股份有限公司：

中和资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对云南交投生态科技股份有限公司拟转让玉溪润景园林绿化工程有限公司 49%股权所涉及的玉溪润景园林绿化工程有限公司股东部分权益在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：云南交投生态科技股份有限公司

被评估单位：玉溪润景园林绿化工程有限公司

#### （一）委托人简介

公司名称：云南交投生态科技股份有限公司

统一社会信用代码：91530000218154686Y

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：18413.289 万人民币

实缴资本：4268.59 万人民币

法定代表人：马福斌

设立日期：2001-08-07



营业期限：2003-04-04 至 2099-01-01

住所：云南省昆明市市辖区经济技术开发区经浦路 6 号

行业：生态保护和环境治理业

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）被评估单位简介

### 1. 注册情况

名称：玉溪润景园林绿化工程有限公司

统一社会信用代码：91530402MA6NJWWK72

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：1000 万人民币

实缴资本：1000 万人民币

法定代表人：蒋雪

成立日期：2019-01-09

营业期限：2019-01-09 至无固定期限

住所：云南省玉溪市红塔区红塔工业园区创业路 1 号

行业：土木工程建筑业

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程施工；建设工程勘察；餐饮服务。（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）一般项目：园林绿化工程施工；工程管理服务；水生植物种植；农作物栽培服务；园艺产品种

植；農業專業及輔助性活動；谷物種植；物業管理；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；圖文設計制作；花卉種植；禮品花卉銷售；建築材料銷售；五金產品批發；五金產品零售；家用電器銷售；化肥銷售；機械設備租賃；機械設備銷售；勞務服務（不含勞務派遣）。（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。

## 2. 歷史沿革

玉溪潤景園林綠化工程有限公司於2019年1月經紅塔區市場監督管理局批准設立，由玉溪市科教新城開發有限公司和雲南交投生態科技股份有限公司（原名：雲南雲投生態環境科技股份有限公司）共同出資組建，註冊資本1000萬元，股權結構如下所示：

股東名稱	出資方式	認繳金額(萬元)	持股比例
玉溪市科教新城開發有限公司	貨幣	510.00	51%
雲南交投生態科技股份有限公司	貨幣	490.00	49%
合計		1000.00	100%

2024年2月29日，玉溪潤景園林綠化工程有限公司股東玉溪市科教新城開發有限公司將持有的51%股權轉讓給玉溪科教創新投資有限公司，轉讓後股權結構如下所示：

股東名稱	出資方式	認繳金額(萬元)	實繳金額(萬元)	持股比例
玉溪科教創新投資有限公司	貨幣	510.00	510.00	51%
雲南交投生態科技股份有限公司	貨幣	490.00	490.00	49%
合計		1000.00	1000.00	100%

截止評估基準日2024年5月31日，玉溪潤景園林綠化工程有限公司股權結構未發生變化。

## 3. 分支機構

玉溪潤景園林綠化工程有限公司分支機構共一個，為玉溪潤景園林綠化工程有限公司紅塔區分公司，成立於2020年7月，位於雲南省玉溪市紅

塔区李棋街道（玉溪科教创新城卫校医养中心实训楼 3 楼 307 室），是一家以从事土木工程建筑业为主的企业。

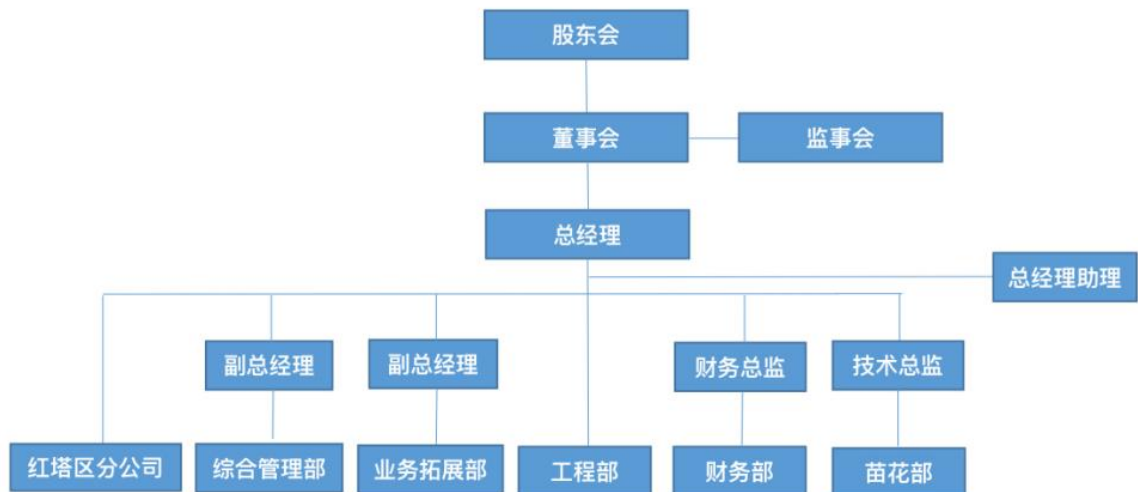
#### 4. 企业生产经营状况

玉溪润景园林绿化工程有限公司主要职责为：负责开拓市政绿化、工程绿化养护管理，园林绿化工程施工、养护，园林景观项目设计等业务，通过绿化及配套市政业务为公司产生经济效益。

#### 5. 公司组织架构：

玉溪润景园林绿化工程有限公司共设置 5 个部门：业务拓展部、工程部、苗花部、综合管理部、财务部，共计 14 人。主要经营管理人员由股东公司委派；设董事长 1 名、总经理 1 名、副总经理 2 名、财务总监 1 名；公司设总经理办公会、董事会、股东会，按照公司章程规定，行使不同决策职权。

玉溪润景园林绿化工程有限公司组织架构图



#### 6. 公司税赋情况

被评估单位为一般纳税人，适用税率如下所示：

税目	计税依据	税（费）率
增值税	应纳税增值额	13%、9%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%

地方教育附加 企业所得税	应缴流转税税额 应纳税所得额	2% 15%
-----------------	-------------------	-----------

## 7. 税收优惠政策及依据

玉溪润景园林绿化工程有限公司经营情况符合中华人民共和国国家发展和改革委员会令 2013 年第 21 号公布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》中第二十二个城市基础设施第 13 款城镇园林绿化及生态小区建设。同时符合《西部地区鼓励产业目录》规定的产业项目主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的规定，为国家鼓励类产业项目，企业减按 15% 的企业所得税，享受税收优惠。

## 8. 玉溪润景园林绿化工程有限公司评估基准日及近三年财务报表

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 5 月 31 日
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
资产总额	6,131.21	8,029.58	14,427.15	11,224.21
负债总额	3,298.50	4,817.17	10,759.10	10,291.44
净资产	2,832.71	3,212.42	3,668.05	932.78
项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-5 月
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
销售收入	2,331.44	2,357.00	6,060.92	1,280.63
利润总额	384.69	400.23	478.42	-331.59
净利润	288.09	379.71	455.63	-334.03

2021 年度的财务数据已经昆明高新正信会计师事务所有限公司审计，并出具无保留意见的审计报告，报告号：高新正信（2022）第 94 号。

2022 年度的财务数据已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具无保留意见的审计报告，报告号：众会字（2023）第 05423 号。

2023 年度的财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具无保留意见的审计报告，报告号：亚会审字（2024）第 02560006 号。

2024 年 5 月 31 日的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告，报告号：天健云审（2024）

1632 号。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人持有被评估单位 49% 股权。

(四) 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使用。

## 二、 评估目的

因云南交投生态科技股份有限公司拟转让玉溪润景园林绿化工程有限公司 49% 股权，为此需对该经济行为所涉及的玉溪润景园林绿化工程有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为云南交投生态科技股份有限公司实现该经济行为提供价值参考。

本次经济行为已经《云南省交通投资建设集团有限公司关于云南交投生态科技股份有限公司转让玉溪润景园林绿化工程有限公司 49% 股权事宜的批复》（云交投经管[2025]49 号）于 2025 年 3 月 6 日经云南省交通投资建设集团有限公司审批同意。

## 三、 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是玉溪润景园林绿化工程有限公司股东部分权益价值，评估范围是玉溪润景园林绿化工程有限公司评估基准日的全部资产及负债。

本次评估的资产总额 112,242,125.89 元，其中：流动资产 112,138,853.24 元，主要为应收账款、预付款项、其他应收款、存货、合同资产、其他流动资产。非流动资产 103,272.65 元，主要包括固定资产 101,728.09 元、无形资产 1,544.56 元。负债总额 102,914,371.46 元，包含流动负债和非流动负债，股东权益 9,327,754.43 元。详细见下表：

### 2024 年 5 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及股东权益	金额
流动资产：		流动负债：	

货币资金	16,316,509.24	短期借款	33,177,715.59
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
衍生金融资产	-	衍生金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	13,591,778.42	应付账款	35,900,903.89
应收款项融资	-	预收款项	-
预付款项	581,330.89	合同负债	1,015,596.33
其他应收款	7,206,552.17	应付职工薪酬	166,031.20
存货	103,180.00	应交税费	796.49
合同资产	72,366,394.94	其他应付款	31,629,795.54
持有待售资产	-	持有待售负债	-
一年内到期的非流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
其他流动资产	1,973,107.58	其他流动负债	870,208.18
<b>流动资产合计</b>	<b>112,138,853.24</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>102,761,047.22</b>
<b>非流动资产:</b>		<b>非流动负债:</b>	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资		长期应付款	
其他权益工具投资		预计负债	153,324.24
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	101,728.09	其他非流动负债	
在建工程	-	<b>非流动负债合计</b>	<b>153,324.24</b>
生产性生物资产	-	<b>负债合计</b>	<b>102,914,371.46</b>
油气资产	-	<b>股东权益:</b>	
使用权资产	-	实收资本(或股本)	10,000,000.00
无形资产	1,544.56	资本公积	
开发支出		其他综合收益	
商誉		一般风险准备	
长期待摊费用		专项储备	
递延所得税资产		盈余公积	2,668,048.12
其他非流动资产		未分配利润	-3,340,293.69
<b>非流动资产合计</b>	<b>103,272.65</b>	<b>股东权益合计</b>	<b>9,327,754.43</b>
<b>资产总计</b>	<b>112,242,125.89</b>	<b>负债及股东权益合计</b>	<b>112,242,125.89</b>

(一) 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，其账面金额已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告，报告号：天健云审〔2024〕1632号。

(二) 被评估单位申报的无形资产的类型、数量

玉溪润景园林绿化工程有限公司于评估基准日 2024 年 5 月 31 日申报的其他无形资产为软件资产。如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值
1	北京建筑业志远资料软件	2023/3/24	5	3.81	2,106.19	1,544.56
合计						<b>1,544.56</b>

(三) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的相关资产

本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所于 2024 年 12 月 19 日出具的天健云审〔2024〕1632 号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估师根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估师的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

除此之外，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 2024 年 5 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：

《云南省交通投资建设集团有限公司关于云南交投生态科技股份有限公司转让玉溪润景园林绿化工程有限公司 49%股权事宜的批复》（云交投经管[2025]49 号）于 2025 年 3 月 6 日经云南省交通投资建设集团有限公司审批同意。

### 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》（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修订通过）；

(四) 《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）；

(五) 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令 91 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》[国务院令 732 号]修订）；

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



(七) 《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) ;

(八) 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令);

(九) 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号) ;

(十) 《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) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 538 号令, 2008) 及相关修订(2017 年修订版)、财政部税务总局海关总署联合公告 2019 年第 39 号(关于深化增值税改革有关政策的公告) ;

(十四) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令第 378 号公布, 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订, 根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订) ;

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

(十六) 《云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》云南省国资委(云国资产权[2018]147 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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (八) 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (九) 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (十) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (十一) 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (十二) 《资产评估执业准则—森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；
- (十三) 《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）；
- (十四) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (十五) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (十六) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (十七) 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

### 权属依据：

- (一) 玉溪润景园林绿化工程有限公司《机动车登记证》；
- (二) 其他有关产权证明。

### 取价依据：

(一) 玉溪潤景園林綠化工程有限公司 2020 年-2024 年 5 月資產負債表、利潤表、現金流量表等財務報表及審計報告；

(二) 評估人員對評估對象進行勘查核實的記錄，與管理人員的訪談記錄；

(三) 《雲南造價通》（雲南工程造價信息網）；

(四) 《2023 年 12 月雲南省建築工程材料價格信息》；

(五) 《評估資訊網》；

(六) 同花順 iFinD 資訊；

(七) 中國債券信息網；

(八) 被評估單位提供的未來收益預測表；

(九) 被評估單位提供的未來經營計劃及發展規劃；

(十) 評估人員收集的行業分析資料；

(十一) 評估基準日市場有關價格信息資料；

(十二) 與此次資產評估有關的其它資料。

#### 其他依據：

(一) 被評估單位評估基準日的審計報告；

(二) 《資產評估委託合同》。

## 七、評估方法

資產評估基本方法包括市場法、收益法和資產基礎法。

市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

由于目前国内与玉溪润景园林绿化工程有限公司相类似的股权交易案例很少，该类型股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

由于能够收集到被评估对象历史数据对收益进行量化，对其风险状况进行分析且风险可计量，能够收集预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法及收益法进行评估。

具体的评估方法如下：

### ● 资产基础法

(一) 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：主要是指存货；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，同时根据评估申

报表对存货进行了监盘，对于正常周转的存货，以市场价格为基础，考虑一定的进货成本等确定评估值；

2. 货币类流动资产：主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，全部为人民币货币资产，以核实后的价值确定评估值；

3. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值；

4. 合同资产：核算的是企业工程款，评估人员查阅了相关凭证、合同单据并询问了有关财务、业务人员，对合同资产请款进行了调查核实，了解合同资产形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿、原始凭证及合同，进一步了解评估基准日至评估现场日之间合同资产的发生情况。根据各款项的性质、发生时间、形成原因、工程项目状况等因素，本次评估以清查核实后账面值为评估值。

5. 其他流动资产：主要为待抵扣进项税，本次评估人员在总账、明细账和评估申报表核对一致的基础上，主要核查了相关税种的纳税申报表、本次评估按清查核实后的账面值确认评估值。

(二) 非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估。

#### 1. 运输车辆

根据评估目的，本次采用市场法进行评估。

市场法是指将评估对象与市场上二手车可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。评估公式为：

委估车辆市场价值=参照物的客观售价×交易地点修正系数×上牌时间修正系数×交易期日修正系数×行驶里程修正系数×实体状态修正系数

## 2. 電子設備

根據評估目的和被評估設備的特點，主要採用重置成本法進行評估。  
對可以搜集二手市場交易信息的設備採用市場法評估。

本次評估的主要設備採用重置成本法進行評估，重置成本法是指在現時條件下被評估資產全新狀態的重置成本減去該項資產的實體性貶值、功能性貶值、經濟性貶值，得到的差額作為被評估資產的評估值的一種資產評估方法，評估公式為：

評估價值=重置全價×成新率

重置全價不包括根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》允許抵扣的增值稅進項稅。

可以搜集二手市場交易信息的設備採用市場法評估。

### □、設備重置全價的確定

我們主要查詢当期相關報價資料確定其重置價值。

### □、設備成新率的確定

成新率=設備尚可使用年限÷（設備已使用年+設備尚可使用年）  
×100%

## 3. 其他無形資產

本次委估無形資產—其他無形資產主要為辦公系統軟件。該軟件為公司外購資料管理軟件，評估人員通過無形資產的取得資料進行審查其是否為被評估單位所擁有，核實無形資產歷史取得和目前的使用狀況，搜集無形資產的入賬憑證、外購無形資產的購買合同、相關發票等，根據市場詢價發現基準日全新版本的軟件市場價格與原購置價一致，因此本次評估以市場詢價扣除稅費後的價值確認評估值。

（三）負債：根據被評估企業實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值。

## ●收益法：

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。根据评估目的，本次评估采用的收益类型为公司全部资本所产生的自由现金流，自由现金流等于企业的息前税后净利润（即将公司不包括利息收支的利润总额扣除实付所得税税金之后的数额）加上折旧及摊销等非现金支出，再减去营运资本的追加投入和资本性支出后的余额，它是公司所产生的税后现金流量总额，可以提供给公司资本的所有供应者，包括债权人和股东。

股东全部权益价值=被评估单位整体价值-有息负债

被评估单位整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

有息负债是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

### 1. 经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的被评估单位经营性资产价值

$R_i$ ——被评估单位未来第*i*年预期自由净现金流

r——折现率

i——收益预测年份

n——收益预测期

式中  $R_i$  按以下公式计算：

第*i*年预期自由现金流=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额。

### 2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系，超过其经营所需的

多余资产，根据被评估单位账面价值确定其评估值。

### 3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未作考虑。主要采用成本法确定其评估值。

### 4、折现率的选取

有关折现率选取，此次采用了加权平均资本成本模型(“WACC”)。WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC=k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： $k_e$  = 权益资本成本

$E$  = 权益资本的市场价值

$D$  = 债务资本的市场价值

$k_d$  = 债务资本成本

$t$  = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。

CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$k_e = R_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中： $k_e$ =权益期望回报率，即权益资本成本

$R_f$ =长期国债期望回报率

$\beta$ =贝塔系数

ERP=股权市场风险溢价

$\alpha$ =特别风险溢价

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析，并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用资产基础法的结果作为本评估报告的评估结论。



## 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和负债进行了评估。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，与云南交投生态科技股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，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交投生态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

根据玉溪润景园林绿化工程有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2024年7月12日至16日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取玉溪润景园林绿化工程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，对玉溪润景园林绿化工程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，通过委托人或者其他相关当事人、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。

#### 1. 货币资金的清查：为银行存款。

银行存款：对于银行存款，评估人员查阅了玉溪润景园林绿化工程有限公司2024年5月31日银行对账单和余额调节表，经核实，各银行存款

余额与银行存款对账单金额核对一致，同时对相关银行进行函证查询并进行核对。

2. 合同资产的清查：核算的是玉溪润景园林绿化工程有限公司工程项目款金额，评估人员查阅了相关工程合同中明确约定付款条件、付款期限、违约责任等条款，以及相关财务资料并与企业相关财务人员沟通后，确认其金额。

3. 机器设备的现场勘察：评估人员进驻评估现场后，依据资产评估申报表，评估小组对设备进行了现场清查核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。对机器设备除现场勘察外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

4. 对于其他无形资产，在账务核对一致的基础上按不同无形资产的类型找寻无形资产原始入账依据及合同确认其真实性，并与企业相关财务沟通，确认在用无形资产情况等问题。

#### 5. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

#### 6. 收益法调查

(1) 听取玉溪润景园林绿化工程有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

(2) 分析玉溪润景园林绿化工程有限公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

(3) 分析玉溪润景园林绿化工程有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

(4) 根据玉溪润景园林绿化工程有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势,分析、核查玉溪润景园林绿化工程有限公司提供的预期收益、收益期限和相关风险预测,并根据经济环境、行业和市场发展等情况进行必要的调整；

(5) 根据评估模型和确定的相关参数估算玉溪润景园林绿化工程有限公司的股东权益价值。

### (三) 评定估算

对采用资产基础法评估的,评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上,对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算,进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的,评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要生产经营场所,同时与同类上市公司进行对比分析,在此基础上,结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化,最终确定出被评估单位的股东权益价值。

### (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. 基本假设

①交易假设:假设所有待评估资产已经处在交易的过程中,资产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:公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自

由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场中，买者和卖者地位平等，买卖双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

③持续经营假设：假设被评估单位的管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致。

④原地使用假设：假设被评估资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

## 2. 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假设被评估单位的管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## 3. 针对性假设

①假设玉溪润景园林绿化工程有限公司各年间的专业人员及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 玉溪潤景園林綠化工程有限公司現有和未來經營者是負責的，且公司管理層能穩步推進公司的發展計劃，保持良好的經營態勢；

③ 玉溪潤景園林綠化工程有限公司未來經營者遵守國家相關法律和法規，不會出現影響公司發展和收益實現的重大違規事項；

④ 玉溪潤景園林綠化工程有限公司提供的歷年財務資料所採用的會計政策和進行收益預測時所採用的會計政策與會計核算方法在重要方面基本一致（或者是已經調整到一致）。

⑤ 玉溪潤景園林綠化工程有限公司未來生產經營管理模式與現時情況保持相對穩定，企業各職能部門均盡職盡責，嚴格按現時管理制度嚴格執行。

⑥ 玉溪潤景園林綠化工程有限公司固定資產將保持持續使用。

⑦ 假設玉溪潤景園林綠化工程有限公司以現有業務來源進行運營，客戶關係保持穩定發展。

若將來實際情況與上述評估假設產生差異，將會對本評估報告的評估結論產生影響。委託人和其他評估報告使用人應在使用本評估報告時充分考慮評估假設可能對評估結論產生的影響。

## 十、評估結論

### （一）資產基礎法評估結論

經資產基礎法評估，玉溪潤景園林綠化工程有限公司總資產賬面價值為 11,224.21 萬元，總負債賬面價值為 10,291.44 萬元，股東全部權益賬面價值為 932.78 萬元，股東全部權益評估價值為 963.15 萬元，增值額為 30.37 萬元，增值率為 3.26%。評估結果詳見下列評估結果汇总表：

#### 資產評估結果汇总表

評估基準日：2024 年 5 月 31 日

單位：人民幣萬元

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	11,213.89	11,217.39	3.50	0.03
2 非流动资产	10.33	37.20	26.87	260.12
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	10.17	36.99	26.82	263.72
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	0.15	0.21	0.06	40.00
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	-	-	-	
20 其他非流动资产	-	-	-	
21 资产总计	<b>11,224.21</b>	<b>11,254.59</b>	<b>30.38</b>	<b>0.27</b>
22 流动负债	10,276.10	10,276.10	-	-
23 非流动负债	15.33	15.33	-	-
24 负债合计	<b>10,291.44</b>	<b>10,291.44</b>	-	-
25 净资产（所有者权益）	<b>932.78</b>	<b>963.15</b>	<b>30.37</b>	<b>3.26</b>

## （二）收益法评估结论

经收益法评估，玉溪润景园林绿化工程有限公司总资产账面价值为 11,224.21 万元，总负债账面价值为 10,291.44 万元，股东全部权益账面价值为 932.78 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 952.50 万元，增值额为 19.72 万元，增值率为 2.11%。

## （三）评估结论的确定

本次评估采用资产基础法得出的玉溪润景园林绿化工程有限公司的股东全部权益价值为 963.15 万元，收益法评估得出的权益价值 952.50 万元，差异额为 10.65 万元，差异率为 1.11%。两个评估结果的差异是由评估方法的特性所决定的。

资产基础法评估是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上

所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本，从资产购建角度出发，进而来确定被评估企业的价值。

收益法评估是从未来收益的角度出发，对企业的收入、成本进行合理的预测，以经风险折现率折现后的未来收益的现值之和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

从行业发展来看，近年来，为了抓住业务机会并实现规模经济的协同效应，越来越多的园林绿化公司寻求通过上游整合扩大业务范围，包括种子生产、景观规划和设计、幼苗栽培及销售以及施工后维护。规模较大的园林绿化服务提供商在服务范围、跨地区经营能力以及执行效率方面与其同行竞争，从而鼓励行业朝着整合以及进一步集中的方面发展。此外，随着园林绿化企业资质的取消，竞争将更加激烈。尤其是对于中小型公司而言，其将更难以在市场中与大型公司竞争。从被评估单位来看，玉溪润景园林绿化工程有限公司主要业务为玉溪及周边地区园林绿化及生态环境治理，其业务主要依托于玉溪科教创新投资有限公司。从被评估单位自身竞争力及市场拓展能力来看，均有一定不足，对未来收益的预测具有一定不确定性。因此，从数据的可靠性来看，本次评估不宜选用收益法作为最终评估结论。

鉴于以上原因，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：玉溪润景园林绿化工程有限公司在评估基准日 2024 年 5 月 31 日股东全部权益市场价值为 963.15 万元。玉溪润景园林绿化工程有限公司 49%股权价值为 471.94 万元。

评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2025 年 5 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

## 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. 本次评估利用了天健会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所于2024年12月19日出具的天健云审〔2024〕1632号审计报告。我们通过合法途径获得了审计报告，在按照资产评估准则的相关规定对所利用的审计报告进行了分析和判断后，审慎利用了审计报告的相关内容。我们所利用的审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估师根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估师的责任。我们只对利用审计报告过程中可能存在的引用不当承担相关引用责任。

2. 纳入评估范围内固定资产-电子设备中，上海建设电动三轮车已坏待修理，本次评估以旧三轮回收价确定评估价值，未考虑其后期维修费对其产生的影响。

3. 本次评估玉溪润景园林绿化工程有限公司设备类资产评估价值内涵为不含增值税。

4. 本次评估结论没有考虑期后利率变动对评估值的影响。

5. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

6. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

7. 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师不承担责任。

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其评估对象可实现价格的保证。

5. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2025 年 5 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

6. 根据相关规定，本评估报告如果需提交国有资产主管部门备案，则需完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

7. 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。

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：2025 年 3 月 10 日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司

资产评估师:

二〇二五年三月十日

资产评估师:

## 资产评估报告附件

附件一、评估结果汇总表和明细表；

附件二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；

附件三、经济行为文件；

附件四、委托人营业执照复印件；

附件五、被评估单位营业执照复印件；

附件六、被评估单位评估基准日专项审计报告；

附件七、委托人承诺函；

附件八、被评估单位承诺函；

附件九、签名资产评估师承诺函；

附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十一、中华人民共和国财政部《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》（备案公告日期 2020 年 11 月 9 日）；

附件十二、中国证券监督管理委员会《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止 2020 年 10 月 10 日）》；

附件十三、签名资产评估师执业会员证书复印件；

附件十四、资产评估委托合同。