（上接 D59 版）

公司回复如下：

（一）必要性

1.公司因 2017 年、2018 年连续亏损造成净资产下降，且以前年度实施的部分项目回收周期长等原因，使公司负债率较高、负债规模占比较大、流动性不足，合理处置部分不影响主业经营和竞争力的资产，收到资金用于偿债和补充经营资金，有利于改善财务状况，降低负债规模和财务费用，聚焦主业经营提升。截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 36.14 亿元，负债总额 31.72 亿元，资产负债率已达 87.77%；负债中流动负债 29.30 亿元，占负债总额比重较高，公司流动比率及速动比率仅为 0.84 和 0.41，资产负债结构已严重失衡；有息负债占负债规模的 65.54%，财务费用较高，是改善经营最大的制约因素。

2.处置有一定回款周期的债权、效益贡献较低的苗木等资产，有利于提升资产效益、改善经营能力。一是公司以前年度因实施垫资模式、代建模式形成的部分应收账款，有较长的回款周期，在公司现有财务状况下，将长周期的应收款通过处置提前变现，可改善经营流动性，保障偿债能力；二是公司苗木销售业务主要经营模式为自主培育生产绿化苗木，通过市场化销售获得收入和利润，或者与公司所实施的绿化工程形成协同，达到降低苗木采购成本，提高毛利率的目的。近年来，公司绿化工程业务实施规模及工程所需的绿化苗木需求降低，公司在建工程与公司自产苗木协同不足，公司苗木销售业务未能取得较大进展，长期处于亏损状况，苗木资产流动性较低。近三年，公司苗木销售业务收入占公司营业总收入比例分别为 0.48%、0.64%、0.72%，比重较小，对公司营业利润贡献不高，转让苗木资产不会对公司经营能力产生重大影响。通过处置苗木资产，可以使公司业务贡献较低的资产变现，增加资产流动性和整体效益。

3.处置 16 项债权和 8 个苗木基地苗木等资产不会对公司主营业务经营和竞争力造成影响，是支持公司经营规划和业务调整的重要方面。公司近年来已积极向生态治理和环保领域拓展，计划尽快实现业务转型和能力提升。公司在环保资质、技术和业务拓展等方面取得了一定进展，具备了生态治理和环保业务的竞争能力。根据公司经营规划，公司将不再从事绿化苗木种植业务，降低售资模式的园林绿化工程，收缩传统的市政工程项目，加大推进环保咨询、生态修复、湖泊治理等业务的拓展力度。公司大股东云投集团积极支持公司业务和资产优化调整。

（二）定价公允性。

经公司委托，中和资产评估有限公司以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日对 16 项应收账款债权和 8 个苗木基地资产进行了评估，并分别出具了《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）和《拟转让基地苗木及配套的原材料、土地、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(2020)第 KMV1015D002 号）。主要评估过程及如下：

1.16 项应收账款债权。

（1）评估思路。

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：

①了解债权的形成原因及基础；

②确认债权的真实性、完整性和准确性；

③判定债权诉讼时效期间；

④对未来回款期以及回款额进行合理预计；

⑤对款项期后壹息和未移交工程款项后续管养费进行合理预计；

⑥确定债权可回收金额；

⑦选取恰当的折现率；

⑧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：景东县城南连接线绿化、景观工程建设项目 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，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：

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

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：

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

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。

（3）评估过程

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：

①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。

②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

③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。

④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。

（4）评估假设

①一般性假设

Ⅰ: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；

Ⅱ: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；

Ⅲ: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

Ⅰ:假设委托人提供的相关债权资料是真实性、准确性、完整的。

Ⅱ: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。

Ⅲ: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。

（5）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城乡建设局	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	一丘田秋木管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	大理彩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

上述债权增减值变化原因为：一是债权资产的可回收金额低于账面价值，致使评估减值。二是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。

2.8 个基地苗木、林地使用权及地上附着物资产。

（1）评估方法。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

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，评估人员根据各项资产的特点选择适当、具体的评估方法，且具备实施这些评估方法的操作条件，各评估方法及使用情况具体介绍如下：

①存货

Ⅰ:原材料

云南云投生态环境科技股份有限公司原材料采用实际成本核算，其账面价值包括购置价、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他合理费用。评估人员了解了云南云投生态环境科技股份有限公司的原材料采购模式、市场价格信息，抽查了原材料的采购合同、购置发票和领用记录，得知云南云投生态环境科技股份有限公司申报的基地原材料主要为近期购置，账面价值基本反映了评估基准日的市场行情，此次以核实后的账面价值作为其评估值。

Ⅱ:在产品

云南云投生态环境科技股份有限公司在产品核算的主要是云南云投生态环境科技股份有限公司各基地的自主繁育苗木在种苗和外购苗木在培植期满前所发生的成本、苗木种植前发生的场地整理费等相关费用，经现场勘查，本次待估在产品均为可直接对外销售的苗木资产，其苗木资产均处在苗木成活期后期不会发生因保苗本存货而发生的过渡期培养费，因此本次对在产品的评估采用消耗性生物资产的评估方法进行评估，即采用市场法进行评估，具体方法如下：

评估值=实物数量×[销售单价×（1-销售费用率-销售税金及附加）-销售单价×后期管养费率]。

Ⅲ:消耗性生物资产

本次委估消耗性生物资产主要是企业种植于各基地的绿化苗木和花卉，评估人员通过与企业财务人员、销售人员和生产管理人员沟通访谈，了解消耗性生物资产的生长状态和销售模式，同时审核公司成本核算方法和过程，消耗性生物资产出入库单及原始凭证等会计资料，对消耗性生物资产的成本核算情况进行了了解。委估绿化苗木资产有成熟的交易市场和可比案例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：

评估值=实物数量×[销售单价×（1-销售费用率-销售税金及附加）-销售单价×后期管养费率]

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《中华人民共和国增值税暂行条例》规定的可抵扣增值税进项税。

③无形资产

Ⅰ:土地使用权

现行国内通用的土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象有具体用途特点、估价目的以及掌握的资料情况等，选择适当的估价方法。在遵循上述原则的基础上，根据委托方提供的资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料，结合估价对象的特点及实际情况分析、比较。其中，待估宗地用地类型较为特殊，且所处区域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比较法。待估宗地土地用途为其他园地、种植业，待估宗地所处区域虽有公布的基准地价，但无与待估宗地用途相同的基准地价及修正体系，谨慎考虑，本次评估不采用基准地价法。待估宗地所处区域类似土地多为自用，土地使用权与其他资产共同产生收益，无单独出租案例，土地收益难以单纯区分出来，不适宜采用收益还原法及剩余法。估宗地所处区域土地安置补助费用资料齐全，容易测算区域的平均土地取得成本，因此采用成本逼近法进行评估。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种方法。

土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+增值收益

Ⅱ:林地使用权：

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，通过调整委估资产与对比对象的差异，得出委估资产的价值，根据评估人员的调查情况，由于市场上无充足交易案例，且无法获得相关成交案列一手资料，无法与委估林地进行立地质量等参数的对比、修正，因此不宜采用市价法。

年金资本化法是将被评估森林资源资产每年的收益作为资本投资的收益，再按适当的投资收益率求出资产的价值，使用该方法以实现森林资源永续利用为其前提条件，故本次评估不适用于该评估方法。

林地费用价法是取得林地所需要的费用和把林地维持到现在状态所需的费用来确定林地价格的办法，该方法适用于林地购入后经改良使之适用于林业用途的林地评估，因此本次评估不适用于林地费用价法。

根据国家林业局发布[LY/T2407-2015]《森林资源资产评估技术规范》，本次采用林地期望价法对其进行评估。林地期望价法以实行永续皆伐为前提，并假定每个收益期(M)林地上的收益相同，支出也相同，从无林地造林开始进行计算，将无穷多个收益期的纯收入全部折为现值累加求和作为被评估林地资产的评估值。当林地使用权为有限期时，其公式为：

无限期情况下林地价值：

a)

$$E_{kn}=\left[\frac{\sum_{t=1}^{M}\frac{v}{P}}{(1+P)^{n}-1}-\frac{v}{P}\right]\times\left[1-\frac{1}{(1+P)^{n}}\right]$$

$$E_{kn}=\frac{\sum_{t=1}^{M}\frac{v}{P}}{(1+i)^{M}-1}-\frac{v}{i}$$

式中：Eu——林地资源资产价值；

An——苗木销售时纯收入（指苗木销售收入扣除销售费用、成本的部分）

Aa、Ab——分别为第 a 年、第 b 年间伐的纯收入；

Ct——各年度营林直接投资；

V——平均营林生产间接费用(包括森林保护费、营林设施费、调查设计费以及生产单位管理费、场部管理费等)；

P——投资收益率

n——造林及幼林抚育所需年数。

林地有限期情况下林地价值：

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

式中：n——林地使用权的期限

Bn——林地使用权为 n 年的评估值

Bu——林地使用权为无限期的评估值

④长期待摊费用

长期待摊费为楚雄基地防洪设施建设费、云龙基地基础设施建设、马鸣基地电力整改工程款。评估人员首先审核长期待摊费报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解长期待摊形成的原因、时间、原始发生额和内容，查阅了相关建设合同等文件，其中长期待摊费 1、2 项为楚雄基地防洪设施建设费、云龙基地基础设施建设费，由于这两项建设费用对基地生产仍旧有作用，本次以其账面价值为评估价值。长期待摊费第三项为马鸣基地电力整改工程款其价值已在相关固定资产中体现，评估为 0。

（2）评估过程

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：

①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。

②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 2020 年 6 月 10 日至 2020 年 6 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。

③各项资产的清查

Ⅰ: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。

Ⅱ:房屋建筑物类的清查：本次委托评估的房屋建筑物为位于云南云投生态环境科技股份有限公司各基地内，评估人员在 2020 年 6 月 10 日进驻评估现场后，对于建、构筑物，根据企业提供的建筑物、构筑物评估申报表，所列项目的项数、面积、结构类型、其它主要参数、装饰及给排水、供电照明、采暖通风、材质等设备配备情况，详细进行了现场清查核实，结合查阅主要建、构筑物的相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物、构筑物的数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：建筑物结构、装修、设施、配套使用状况；构筑物的结构形式、状况等情况。对于账实不符的，根据实际情况，在征求企业有关人员意见的前提下，按照实际情况进行调整，并在现场勘察的基础上填写了房屋建筑物现场勘察表。

Ⅲ:无形资产的清查：被评估单位申报的无形资产包括土地使用权及林地使用权。对于土地使用权，评估人员首先在账务核对一致的基础上逐项核对土地使用权证与企业申报的土地使用权各类性质是否一致，并查询当地的土地用地价格等信息为评估做准备。

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。

④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。

（3）评估假设

①基本假设

Ⅰ: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，评估专业人员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。

Ⅱ: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。

Ⅲ: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。

①一般性假设

Ⅰ: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；

Ⅱ: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；

Ⅲ: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。

③针对性假设

Ⅰ:假设资产权持有人提供的相关评估资料真实；

Ⅱ:假设纳入本次评估范围内的实物资产原地继续使用。

Ⅲ:纳入本次评估范围内月望基地的建筑物占用的土地为租赁用地，本次评估假设租赁土地到期届满后可以续租，不影响建筑物的正常使用为前提。

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。

（4）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河口基地、马鸣基地、旧县基地、楚雄基地、福建基地、昆明云龙基地、月望基地、中山基地 8 个种植基地的苗木及配套的原材料、土地、林地及地上附着物资产在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的账面价值为 10,978.32 万元，评估价值为 19,294.47 万元，评估增值 8,316.15 万元，增值率为 75.75%。评估结果如下所示：

单位:万元

序号	基地名称	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B−A	D=C/A×100
1	河口基地	存货	31.70	279.36	247.66	781.26
		固定资产	24.62	120.97	96.35	391.35
		无形资产－土地使用权	18.78	365.14	346.36	1,844.30
2	旧县基地	存货	902.53	3,094.34	2,191.81	242.85
		固定资产	115.15	293.49	178.34	154.88
		无形资产－林地使用权	37.49	237.42	199.93	533.29
3	马鸣基地	存货	2,037.76	4,551.55	2,513.79	123.36
		固定资产	461.65	992.56	530.91	115.00
		无形资产－林地使用权	616.31	607.69	−8.62	−1.40
		长期待摊费用	23.83	–	−23.83	−100.00
4	月望基地	存货	1,979.66	4,707.57	2,727.91	137.80
		固定资产	619.98	643.04	23.06	3.72
5	昆明云龙基地	存货	2,257.19	1,554.54	−702.65	−31.13
		长期待摊费用	70.00	70.00	–	–
6	楚雄基地	存货	170.66	176.62	5.96	3.49
		长期待摊费用	8.80	8.80	–	–
7	中山港口基地	存货	853.80	881.65	27.85	3.26
8	福建龙岩基地	存货	748.42	709.73	−38.69	−5.17
合计			10,978.32	19,294.47	8,316.15	75.75

增减值变化主要原因为：一是存货-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、规格对应的市场价格进行评估，因此出现较大增值。二是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。三是无形资产－土地(林地)使用权评估增值，增值原因一为土地为不可再生资源，随着城市的建设发展，一方面有关土地取得成本有所增长，另一方面随城市建设的推进，交通设施、周边建设条件等进一步改善，推动土地本身的增值；二为云南云投生态环境科技股份有限公司林地取得时间较早，本次评估是按资产现时用途评估结果，因此形成增值。

（三）对公司 2020 年财务报表的影响。

1.公司处置 8 个基地苗木资产，使得 2020 年资产负债表“存货”和“固定资产”等项目合计减少了 10,659.19 万元，使利润表“资产处置收益”项目增加了 7,610.75 万元，同时，使现金流量表“处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额”项目增加了 18,574.56 万元。

2. 转让 16 项应收账款债权使得公司 2020 年资产负债表 “应收账款”、“一年内到期的非流动资产”、“长期应收款”、“合同资产”等项目共计减少了 62,692.97 万元，使利润表“投资收益”项目减少 1,554.63 万元，收回的现金使现金流量表“其他与投资活动有关的现金”项目增加 61,138.35 万元。

（四）公司收到的转让款与评估价值差异的原因

1.16 项应收账款债权。

（1）2020 年 8 月 26 日，经公司第六届董事会第五十一次会议审议，同意公司以协议转让方式向云南云尚企业管理咨询有限公司（以下称“云尚公司”）转让公司拥有的 16 项应收账款债权。16 项债权资产截至评估基准日的评估价值为 70,206.67 万元，转让价格为经评估备案后的 16 项债权评估价值扣除截至转让日已回款金额之差。2020 年 8 月 28 日，公司对外披露了《关于债权转让暨关联交易的公告》（公告编号 2020-050），自评估基准日至公告披露日，公司转让的 16 项应收账款债权，部分项目实现回款，回款金额为 8,568.33 万元，具体如下：

单位:万元

序号	项目名称	业主单位	回款金额
1	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	461.33
2	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	7,000.00
3	福泉金钟路项目	贵州省福泉市林业局	95.00
4	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	300.00
5	洛龙河 B 标后续工程	杭州萧山园林科技有限公司	712.00
合计			8,568.33

公司 16 项应收账款债权的转让价格 70,206.67 万元扣减回款金额 8,568.33 万元，为 61,638.34 万元。

（2）2020 年 9 月，公司收到了“梦幻鲜花港.台州湾生态农业园区建设项目”项目业主方台州市椒江鲜花港农林旅游开发有限公司发来的回款共计 500 万元。即本次转让的 16 项应收账款债权，自评估基准日至交易转让日，已收回债款共计 9,068.33 万元。

（3）2020 年 10 月 16 日，公司对外披露了《关于债权转让暨关联交易的进展公告》（公告编号 2020-064）。公司完成了 16 项债权资产的评估价值备案并收到了云投集团发来的《国有资产评估项目备案表》，16 项应收账款债权可回收现值最终评估备案结果为 70,206.67 万元。即截至该进展披露之日，公司 16 项应收账款债权的转让价格为 61,138.34 万元。

（4）经公司与云尚公司在对 16 项应收账款债权已收回款项、权利义务交割等进行认真核对和结算后，公司与其签订了《债权转让合同》，并收到了其支付的债权转让款 61,138.34 万元。公司于 2020 年 12 月 30 日对此进展进行了披露。（《关于债权转让暨关联交易的进展公告》，公告编号为 2020-104）

2.8 项苗木基地资产。

（1）2020 年 10 月 19 日，经公司第六届董事会第五十三次会议审议，同意公司以协议转让方式向云尚公司转让公司名下 8 个基地苗木、林地使用权及地上附着物资产。8 个苗木基地资产在评估基准日的评估价值为 19,294.47 万元，转让价格以最终经评估价值备案的结果为准。2020 年 10 月 21 日，公司对外披露了《关于转让基地苗木、林地使用权及地上附着物暨关联交易的公告》（公告编号 2020-068）。

（2）2020 年 11 月 25 日，公司对外披露了《关于转让基地苗木、林地使用权及地上附着物暨关联交易的进展公告》（公告编号 2020-095），公司完成了 8 个苗木基地资产的评估备案程序，并收到了云投集团发来的《国有资产评估项目备案表》。8 个基地苗木、林地使用权及地上附着物，其最终评估备案结果为 19,294.47 万元。

（3）公司 8 个基地苗木自评估基准日至交割之间，由于跨度较长，公司必须保证资产的有效和日常经营。在此期间，公司继续保持苗木生产和销售，截至 2020 年 12 月，公司 8 个基地销售的苗木账面价值共计 731.32 万元，经与云尚公司协商一致，该部分在最终转让价格中进行扣除。同时，在此期间公司为保证基地苗木生产，购买了日常经营用品，形成新增资产账面价值 11.41 万元，经与云尚公司协商一致，该新增资产，以账面价值一并进行转让。本次 8 个苗木基地资产最终的转让价格为：评估备案 19,294.47 万元，扣除已销售苗木账面价值 731.32 万元，加新增资产 11.41 万元，即 18,574.56 万元。

综上所述，公司实际收到金额与合同约定金额、评估价格存在差异是合理的。

（五）公司向关联方云南云尚企业管理咨询有限公司转让 8 宗基地苗木、林地使用权及地上附着物系公司为未来规划所做的商业行为。

受让方云南云尚企业管理有限公司作为云南投资控股集团有限公司的全资子公司，其在债权专业管理、资产的盘活方面更具优势，而且将根据市场需求采取资产盘活、重新规划基地发展模式和定位等方式，实现后续资产盘活的增值，并与云投集团其他业务模块形成良好的协同效应，符合其发展定位和专业方向。上述交易作价以评估的公允价值为基础，不具备资本性投入性质，也不存在利益输送行为，公司从本次交易中并未明显的，单方面的从中获益，交易具有商业实质。

公司将债权转让形成的损失 1,554.63 万元计入“投资收益”，将 8 个苗木基地转让收益 7,610.75 万元计入“资产处置收益”，将处置收益计入本期的“非经常性损益”，并在财务报告附注中对相关事项进行了披露。

公司上述重大的关联资产处置交易具有明确的商业目的，交易价格公允，已完成交易价款的收取，没有发生损害上市公司及其他中小股东利益的行为，也不存在利益输送行为，公司从本次交易中并未明显的，单方面的从中获益，交易具有商业实质。相关会计处理符合会计准则的规定，并得到恰当的披露。

公司年审会计师就上述交易的商业实质、相关会计处理的合规性进行核查并发表意见如下：

我们检查了公司对关联交易决策权限与程序所做出的规定，检查关联交易的合法合规性以及是否经过恰当的授权批准；向公司管理层了解上述资产及债权转让的背景及原因；获取上述关联交易相关的董事会决议、股东会决议、资产及债权转让协议，复核交易定价的原则及依据，获取了外部评估机构出具的评估基准日的评估报告，判断该关联交易定价的公允性；检查了与上述交易相关的会计凭证、银行收款凭证，确认公司已收到全部交易款项，相关资产已移交给购买方。我们认为公司上述重大的关联资产处置交易具有明确的商业目的，交易价格公允，已完成交易价款的收取，没有发生损害上市公司及其他中小股东利益的行为，也不存在利益输送行为，公司从本次交易中并未明显的，单方面的从中获益，交易具有商业实质。相关会计处理符合会计准则的规定，并得到恰当的披露。

六、年报显示，你公司涉及的重大诉讼、仲裁事项之一为南充市政府投资非经营性项目代建中心提起的建设工程合同纠纷民事诉讼案。2019 年 1 月，四川省高级人民法院立案受理你公司作为原告提起前述诉讼。你公司诉请法院判决南充市政府投资非经营性项目代建中心向你公司支付工程项目结算回购款、投资收益、违约金等约 42,152 万元，并赔偿未按合同约定履行义务给原告造成的损失暂定 1,500 万元，确认你公司对原抵押资产的处置所得款项享有优先受偿权。被告南充市政府投资非经营性项目代建中心向四川省高级人民法院对公司提起反诉，请求判令：解除与你公司签订的《BT 项目投资建设合同》