

证券代码:002200 证券简称:*ST云投 公告编号:2020-019 云南云投生态环境科技股份有限公司关于对2019年年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

云南云投生态环境科技股份有限公司(以下简称“公司”)于2020年4月15日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发来的《关于对云南云投生态环境科技股份有限公司2019年年报的问询函》(中小板年报问询函[2020]第17号)...

问题:我部在你对公司2019年度报告进行审查的过程中,关注到如下事项: 1.关于主营业务。年报显示,你公司2019年实现营业收入6.82亿元,同比下降10.19%...

(1)结合你公司的报告期内新增订单、重大项目进展及同行业可比上市公司的情况,说明你公司连续三年扣非后净利润为负的原因、公司主营业务的持续经营能力是否存在重大不确定性以及公司后续拟采取的应对措施...

(2)报告期内公司绿化工程施工业务的收入为6.6亿元,占营业收入的96.79%;毛利率为32.42%,同比上升19.05个百分点。请结合同行业可比上市公司毛利率水平、公司绿化工程施工业务成本具体情况说明报告期内公司毛利率水平上升的原因及合理性...

(3)公司前五名客户合计销售金额为4.88亿元,占营业收入的71.51%。其中第一大客户陆良中健康城经营有限公司和第二大客户遂宁仁里古镇文化旅游开发有限公司的销售金额分别占营业收入的29.33%、28.77%...

2.关于非经常性损益。年报显示,你公司2019年主要依靠非经常性损益实现扭亏为盈,累计确认非流动资产处置收益1.65亿元。请你对公司详细列示上述资产处置收益的构成、确认时点、确认金额以及会计处理的合理性...

3.关于偿债能力。年报显示,你公司期末资产负债率为87.77%,已连续三年超过80%;有息负债(短期负债+长期负债)一年内到期的非流动负债合计22.69亿元,占总资产的比例达62.78%...

(1)你公司上述有息负债的成因及主要用途,报告期内利息支出资本化及费用化的具体情况,财务成本增加对公司经营业绩的影响,公司拟采取的应对措施,以及成本如何向股东出账,你公司流动负债偿还情况、逾期债务清偿及占比如何...

(2)结合生产经营现金流状况、未获资金支出安排与偿债计划、公司融资渠道和能等,说明公司是否存在债务违约等风险及拟采取的应对措施...

4.关于存货。年报显示,你公司存货期末余额为12.46亿元,占流动资产比例为50.7%。其中消耗性生物资产余额为1.79亿元,同比增加4%,存货跌价准备余额2,121.37万元,同比下降17.3%...

(1)结合消耗性生物资产的分布需求、销售价格变动等说明你公司存货跌价准备的计算过程,计提是否充分。请年审会计师发表明确意见并说明对消耗性生物资产的减值准备计提执行的审计程序...

(2)按项目列示建造合同形成的已完工未结算资产明细,包括但不限于对合同金额、合同金额、收入确认情况、工程进展、结算资料及价款等,并说明是否存在未按合同约定及时结算与回款的情况,交易对手的履约能力是否存在重大变化,存货跌价准备计提是否充分,以及相关项目结算和回款是否存在重大风险,并补充披露相关风险提示...

5.关于应收账款。年报显示,你公司期末应收账款账面余额为4.7亿元,同比下降30.05%。主要原因是一是公司将且盐县温泉度假酒店有限公司、贵州金色农业开发有限公司两债权1亿元转交给方云南云投企业管理咨询有限公司;二是公司加大完工工程的催收力度,催回部分工程款,导致应收账款下降所致...

(1)结合上述债权转让中的应收账款的账龄分布,对应的工程项目的具体情况,包括但不限于工程名称、合同金额、合同金额、收入确认情况、工程进度、结算情况及收款情况等说明上述债权转让定价依据及其合理性,后续公司是否需要承担回款风险...

(2)结合你公司的收入确认政策、应收账款信用政策、报告期内回款情况等说明应收账款坏账准备计提金额是否充分...

6.关于现金流量。年报显示,你公司经营活动产生的现金流量净额为-1.06亿元,已连续两年为负。请你对公司补充披露: (1)结合同行业可比上市公司情况说明你公司经营活动产生的现金流量持续为负的原因及合理性...

(2)其他与经营活动有关的现金流出项目的形成原因和合理性,包括但不限于支付前次非公开发行股票占用的6,601.41万元。请年审会计师发表明确意见...

7.关于合并报表范围变动。年报显示,你公司第二大客户遂宁仁里古镇文化旅游开发有限公司(以下简称“遂宁仁里”)于2019年1月1日完成遂宁仁里成为上市公司控股子公司,但购买日为4月30日,且持股比例前后披露不一致。请你对公司补充披露: (1)遂宁仁里仍在前五大客户中列示的原因,销售所涉及的具体项目及收入确认时点、金额...

(2)你对遂宁仁里增资的原因、定价依据及合理性、购买日的确认依据、持股比例。请年审会计师发表明确意见...

8.关于诉讼。请你对你公司详细列明所有重大未决诉讼,仲裁事项截至到本问询函发出日的进展阶段,结合诉讼涉及项目的具体情况,包括但不限于工程名称、实际工程支出、工程进度、结算情况、汇款情况等,说明是否可能对公司的重大影响;并对照企业会计准则的相关规定,汇报未决诉讼、仲裁事项会计处理的合规性;及预计负债确认的准确性。请年审会计师发表明确意见...

公司回复如下: 一、关于主营业务。年报显示,你公司2019年实现营业收入6.82亿元,同比下降10.19%...

问题:(一)结合你公司的报告期内新增订单、重大项目进展及同行业可比上市公司的情况,说明你公司连续三年扣非后净利润为负的原因、公司主营业务的持续经营能力是否存在重大不确定性以及公司后续拟采取的应对措施...

1.订单情况。2017年、2018年公司新增订单分别为19.48亿元、11.67亿元,其中PPP项目和总承包项目分别为15.78亿元、8.46亿元,进度款项目分别为3.7亿元、3.21亿元...

2.重大项目进展情况。公司在实施的重大项目有三项:一是遂宁河东新区海绵城市建设仁里镇PPP项目。项目总投资13.2亿元,分三期建设...

3.公司2017年、2018年、2019年实现归母净利润分别为-4.36亿元、-2.55亿元、0.36亿元,扣非后净利润分别为-4.34亿元、-1.98亿元、-1.04亿元...

(1)2017年、2018年、2019年因洪亮园林商誉减值、南充项目下游方对公司的重大诉讼事项等,对扣非后净利润影响较大。2017年因2016年底洪亮园林原资产出售方业绩未达标,与股东沟通未能达成一致,洪亮园林业绩下滑,全额计提商誉减值损失25,019.52万元...

(2)2017年以来,受国家防范地方债务风险、规范PPP项目入表、PPP项目融资环境变化等宏观环境的影响,行业企业经营发展不同程度遇到一定的困难。对同行业上市公司2016年至2019年园林绿化业务收入情况如下表:

Table with columns: 序号, 证券代码, 证券简称, 2016年营业收入, 2017年营业收入, 2018年营业收入, 2019年营业收入, 2019年同比增长率, 2019年扣非后净利润, 2019年扣非后净利润同比增长率.

数据来源:wind 根据同行业上市公司2016年至2019年园林绿化工程收入看出,2017年以来,同行业上市公司园林绿化工程收入增速有下降趋势,部分公司同比下降。2017年至2019年,公司园林绿化工程收入保持一定规模,略有增长...

同行业上市公司园林绿化工程收入增速有下降趋势,部分公司同比下降。2017年至2019年,公司园林绿化工程收入保持一定规模,略有增长...

(3)2017年以来至2019年下半年,受宏观形势的影响,资金趋紧,融资成本普遍上升,加之公司部分应收账款回款滞后,导致公司负债规模,尤其是财务成本大幅上升。2017年“财务费用-利息支出”为9,716.95万元,同比上升30.82%...

注:以上仅统计同行业上市公司收入规模20亿元以下的同比数据;数据来源:Wind 资讯

Table with columns: 序号, 证券代码, 证券简称, 2016年营业收入, 2017年营业收入, 2018年营业收入, 2019年营业收入, 2019年同比增长率, 2019年扣非后净利润, 2019年扣非后净利润同比增长率.

数据来源:wind 根据上述同行业上市公司利息支出情况对比,2016年至2019年,同行业上市公司财务费用中利息支出费用普遍逐年上升,特别是2018年、2019年,同行业上市公司平均利息支出,较2017年平均上升69.92%...

(4)公司从2017年底逐步收购全资项目,由于以前年度形成的存量应收账款和工程存货体量较大,按会计准则和公司的会计政策,计提坏账准备对当期利润影响较大。2017年计提坏账准备4,749.16万元,2018年计提坏账准备1,091.63万元...

4.通过计提调整和优化财务状况,公司经营能力在逐步提升,具有持续经营能力。一是公司拥有一定规模的在手订单,具有创造产值、利润的条件。截止2019年底,公司在实施的已签订协议尚未实施的订单量为17个,2020年此部分订单可以实现产值4.42亿元...

(1)围绕“生态+”的战略定位,强化主业经营能力,优化经营结构,加大优质订单获取。公司积极把握良好生态治理、环境保护、美丽乡村等政策机遇,继续实施好生态治理、生态环保和生态人居四大板块,在资源能力、实施品质、树立品牌、规范管理等方面继续加强,同时进一步聚焦核心业务保障环保类项目交付...

(2)加大已实施项目的结算和款项回收,提高资金回笼,增加利润贡献。同时,加快多种路径的落地推进,比如优化供应链,加快资金回笼,降低负债规模和财务成本负担...

(3)加强工程项目质量管理,提高业务毛利率。加强项目计划和预算管理,严控开工条件,严格执行工程项目“一办法七指引”制度体系,加强工程成本控制和安全生产管理,提高毛利率...

(4)加强项目源头管理,以及支付中的风险控制,防范上下游违约风险。新项目拓展,重点推进地方财力雄厚、支付能力有保障地区的业务,以及有专项资金保障的合作。合作伙伴选择,按照合法合规的程序,体现合作双方的实力和作合同有效制约,加强合同、过程确认等管理,确保项目顺利、平稳实施,避免项目纠纷给公司带来损失...

(5)采取多种路径,降低负债规模,优化负债结构。加强直接融资力度,增加项目自主的融资渠道,增加中长期负债规模,避免短贷长投,提高财务风险应对能力。 年审会计师意见:

你公司连续三年扣非后净利润为负的主要原因是一是公司以前年度承接的部分项目,应收工程款长期未回,使公司形成高存货、高应收、高负债率的财务状况,资金压力和财务成本负担逐年增加,导致盈利持续下降...

截止2019年12月31日,公司银行贷款余额22.69亿元,其中云投集团以委托贷款方式提供17.79亿元,占银行贷款余额为78.44%。公司资金需求依赖于云投集团。未来云投集团会根据公司经营需要继续提供资金支持,减轻财务负担等,以期对公司提升经营能力。

我们认为,通过实施上述改善措施,以及云投集团的资金支持,公司的流动性和中长期应对问题预期能够得到良好解决,管理层面将持续经营假设适当。 根据《中国注册会计师审计准则第1324号——持续经营》第二条规定:“在持续经营假设下,财务报表是基于持续经营单位持续经营并在可预见的将来继续经营下去的假设编制的。”...

(二)报告期内公司绿化工程施工业务的收入为6.6亿元,占营业收入的96.79%;毛利率为32.42%,同比上升19.05个百分点。请结合同行业可比上市公司毛利率水平、公司绿化工程施工业务成本具体情况说明报告期内公司毛利率水平上升的原因及合理性...

1.同行业上市公司毛利率情况。 金额单位:人民币万元

Table with columns: 序号, 证券代码, 证券简称, 2019年营业收入, 2019年毛利率, 2018年营业收入, 2018年毛利率, 2017年营业收入, 2017年毛利率.

2.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

注:由于部分同行业公司未披露2019年年报,部分同行业公司2019年的数据为2019年1至6月数据;数据来源:wind。

3.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

4.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

5.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

6.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

7.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

8.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

9.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

10.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

11.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

12.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

13.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

14.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

15.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

16.报告期内,公司绿化工程施工业务的收入为66,030.62万元,占营业收入的96.79%。营业成本为44,624.6万元,占营业收入的96.62%...

平均: 营业收入为62,346.74万元,毛利率为22.30%...

Table with columns: 序号, 客户名称, 销售额, 占年度销售总额比例.

2.同行业上市公司的情况。 金额单位:人民币万元

Table with columns: 序号, 证券代码, 证券简称, 营业收入, 其中:前5大客户实现的营业收入, 占比, 营业收入, 其中:前5大客户实现的营业收入, 占比, 营业收入, 其中:前5大客户实现的营业收入, 占比.

注:以上仅统计同行业上市公司收入规模20亿元以下的同比数据;数据来源:Wind 资讯

3.原因及同行业对比。 (1)原因:陆良中公园项目、遂宁仁里镇海绵城市PPP项目总承包工程和陆良森村项目是2019年重点合作项目,延续到2019年的在建项目。公司根据2019年初在手订单的情况,结合公司资金状况和实际能力,制定收入计划,重点保障在建项目实施,确保在建项目不出现风险,顺利实现产值,并通过集中采购、资源实施大项目,降低直接成本...

(2)合理性:一是通过收购规模20亿元以下的同行业公司前五大客户收入占比的分析,2018年同行业公司前五大客户销售收入占营业收入平均占比为57.97%,2019年已披露年报的同行业公司前五大客户销售收入占营业收入平均占比为85.11%。2019年同行业公司前五大客户销售收入占营业收入比重为71.51%,低于已披露2019年年度报告的同行业公司上市公司的平均值;二是公司重点保障在建项目实施,符合公司实际条件。综上,公司前五客户销售收入占营业收入的71.51%是合理的。

二、关于非经常性损益。年报显示,你公司2019年主要依靠非经常性损益实现扭亏为盈,累计确认非流动资产处置收益1.65亿元。请你对公司详细列示上述资产处置收益的构成、确认时点、确认金额以及会计处理的合理性...

(1)房屋建筑物类资产处置收益359.13万元,原因为:(1)评估基准日较建造日的人工费、材料费和机械费等费用有较大幅度的提高,导致评估增值。(2)产权持有人采用的折旧年限短于评估确定的经济寿命年限,导致评估增值偏重。(3)评估基准日的房屋建筑物中残存资产,导致评估增值。

2.机器设备减值2.21万元,原因为:(1)机器设备评估基准日的人工费、材料费及费用量有较大幅度的提高,但设备的技术经济指标更新换代致使该类设备的售价已降低,从而导致评估增值偏低。(2)产权持有人采用的折旧年限短于评估确定的经济寿命年限,且大部分机器设备账面已提完折旧,导致评估增值偏低。

3.无形资产——土地使用权增值10,039.10万元,原因为:土地使用权评估增值原因为,土地取得时支付的成本较低且近年我国土地价格呈上涨趋势,经评估后,土地使用权价值增值。

基于以上评估结果,公司与云投集团协商后,确定公司本次向云投集团转让土地使用权使用权益及地上附着物价格为11,699.50万元,增值10,396.02万元,增值率797.56%。评估结果如下表:

Table with columns: 序号, 交易对方, 与公司关系, 分类, 性质, 交易金额, 确认非经常性损益的金额, 损益确认时点, 是否存往来款, 备注.

(一)云投集团向云投集团土地使用权地上附着物。 一向云投集团依据时点: 2018年11月15日,你公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于出售金殿基地综合用地及地上附着物的议案》,同意公司以评估结果为依据通过产权交易中心挂牌公开选择交易对手方出售金殿基地土地使用权及地上附着物。详见公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于出售金殿基地综合用地及地上附着物的公告》(公告编号2018-121)。

2018年12月14日,你公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的议案》,同意公司按照评估价值11,699.50万元(最终以评估备案结果为准)向公司控股股东云南省投资控股有限公司(以下简称“云投集团”)转让金殿基地19456.31㎡及地上附着物。本次交易需获得云南省国资委批准。内容详见2018年12月17日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《云南云投生态环境科技股份有限公司关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的公告》(公告编号2018-129)。

3.2018年12月21日,你公司收到云投集团出具的《国有资产评估项目备案表》,备案编号:云投投资评估备案[2018]006号。云南省投资控股有限公司对《云南云投生态环境科技股份有限公司拟对外出售金殿基地土地使用权及地上附着物项目资产评估报告》(鹏信信评报字[2018]第YK0015号)予以备案,备案结果与公告披露的《关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的公告》所载资产评估结果一致。内容详见2018年12月21日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的公告》(公告编号2018-129)。

4.2018年12月26日,你公司召开2018年第十一次临时股东大会审议通过了《关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的议案》,内容详见2018年12月27日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2018年第十一次临时股东大会决议公告》(公告编号2018-133)。

5.2019年2月16日,公司与云投集团签署了《资产转让合同》,并收到了云投集团支付的转让价款11,699.4969万元。内容详见2019年2月16日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的进展公告》(公告编号2019-009)。

6.2019年3月15日,公司向云投集团开具了增值税专用发票11,699.4969万元并解缴税款629.82万元。2019年3月29日,公司向税务局缴缴土地增值税4,343.22万元。同时,收到了国家税务总局云南省税务局第二分局出具的《转让房地产收入完税凭证单》。公司交纳增值税及附加、土地增值税、印花税等税种,共计4,973.04万元,扣除金额基地土地使用权及地上附着物账面价值后,本次交易影响公司非经常性损益金额为5,444.13万元。

7.2019年3月21日,公司向控股股东云投集团出让国有土地使用权在昆明市自然资源局和规划局(原昆明市国土资源局)网站进行公示,公示期为1天(http://gzy.km.gov.cn/2019-03-21/2949253.shtml),即公示截至日为2019年3月28日,公示期内无异议。

8.2019年4月24日,云投集团获得了昆明市国土资源局颁发的“不动产权证书”两份。 综上所述,公司转让上述金殿基地土地使用权及地上附着物的主要风险和报酬已全部转移给云投集团。该收益的确认符合《企业会计准则》收入确认的相关条件,在2019年3月确认资产处置收入是合理的。公司不存在应披露未披露事项。

(二)确认的土地使用权及地上附着物价格确定过程 公司本次向云投集团转让的金殿基地土地使用权及地上附着物,共有宗地面积19,456.31㎡,分别为: 1.不动产权证书号:云(2018)盘龙区不动产权第0333911号。权利人:云南云投生态环境科技股份有限公司,共有情况:单独所有。坐落:金银佳家村1-2层办公楼。不动产权号:53010317004GB00052F0002001。权利类型:国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权。用途:商务金融用地/办公。面积:共有宗地面积19456.31㎡/房屋建筑面积481.59㎡。使用期限:国有建设用地使用权1999年12月02日起至2039年12月01日止。

2.不动产权证书号:云(2018)盘龙区不动产权第0333912号。权利人:云南云投生态环境科技股份有限公司,共有情况:单独所有。坐落:金银佳家村1-2层住宅。不动产权号:53010317004GB00052F0001001。权利类型:国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权。用途:城镇住宅用地/住宅。面积:共有宗地面积19456.31㎡/房屋建筑面积489.57㎡。使用期限:国有建设用地使用权1999年12月02日起至2049年12月01日止。

公司聘请了深圳市明信资产评估土地房地产评估有限公司(以下简称“深圳鹏信”)对本次拟出售的金殿基地土地使用权及地上附着物价格进行了评估,在评估方法上,深圳鹏信本次采用市场法和成本法进行评估,其中:土地使用权选用市场法和成本法进行评估;房屋建筑物类资产及机器设备选用成本法进行评估。评估方法确定过程如下: 资产评估中的市场法,是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类似分析以测算资产价值,确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的成本法,是指估算重置成本资产的重置成本,然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到资产价值。确定评估对象价值的评估方法。其中: 1.固定资产——房屋建筑物类 房屋建筑物类采用成本法评估,评估值计算公式如下: 评估值=重置全价×综合成新率

2.固定资产——机器设备类 机器设备类主要采用成本法评估,计算公式如下: 评估值=重置全价×综合成新率

3.无形资产——土地使用权 根据当地房地产市场使用情况,结合评估对象的具体特点及评估目的等,本次评估选用了以下评估方法: 1)市场比较法,简称市场比较法,是土地估价方法中最重要、最常用、基本方法之一。市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对比修正,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及实物状况等差别,修正得出待估土地的评估时点修正的价格。其计算公式如下: V=VB×A×B×C×D 式中: V——待估宗地价格; VB——比较实例价格; A——待估宗地评估指数/比较实例宗地情况指数; B——待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数; C——待估宗地区域状况条件指数/比较实例宗地区域状况条件指数; D——待估宗地实物状况条件指数/比较实例宗地实物状况条件指数。

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合以下要求: A.用途类型相同; B.交易类型相同; C.属于正常交易; D.区域及个别条件相近; E.价格具备可比性。 (2)成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。 计算地价的价格公式: V=Fa+Ed+Fr+R1+R2+R3 式中:V:土地价格;Fa:土地取得费;Ed:土地开发费;Fr:税费;R1:利息;R2:利润;R3:土地增值。

综上所述,本次采用市场比较法和成本逼近法对土地使用权进行评估。经评估,以2018年12月4日为评估基准日,公司金殿基地土地使用权及地上附着物评估价值为11,699.50万元,相较于评估基准日的账面值1,303.48万元,增值10,396.02万元,增值率797.56%。评估结果如下表:

Table with columns: 项目, 账面值, 评估值, 评估增值, 增值率.

基于以上评估结果,公司与云投集团协商后,确定公司本次向云投集团转让土地使用权使用权益及地上附着物价格为11,699.50万元,增值10,396.02万元,增值率797.56%。评估结果如下表:

(二)确认的土地使用权及地上附着物价格确定过程 公司本次向云投集团转让的金殿基地土地使用权及地上附着物,共有宗地面积19,456.31㎡,分别为: 1.不动产权证书号:云(2018)盘龙区不动产权第0333911号。权利人:云南云投生态环境科技股份有限公司,共有情况:单独所有。坐落:金银佳家村1-2层办公楼。不动产权号:53010317004GB00052F0002001。权利类型:国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权。用途:商务金融用地/办公。面积:共有宗地面积19456.31㎡/房屋建筑面积481.59㎡。使用期限:国有建设用地使用权1999年12月02日起至2039年12月01日止。

2.不动产权证书号:云(2018)盘龙区不动产权第0333912号。权利人:云南云投生态环境科技股份有限公司,共有情况:单独所有。坐落:金银佳家村1-2层住宅。不动产权号:53010317004GB00052F0001001。权利类型:国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权。用途:城镇住宅用地/住宅。面积:共有宗地面积19456.31㎡/房屋建筑面积489.57㎡。使用期限:国有建设用地使用权1999年12月02日起至2049年12月01日止。

公司聘请了深圳市明信资产评估土地房地产评估有限公司(以下简称“深圳鹏信”)对本次拟出售的金殿基地土地使用权及地上附着物价格进行了评估,在评估方法上,深圳鹏信本次采用市场法和成本法进行评估,其中:土地使用权选用市场法和成本法进行评估;房屋建筑物类资产及机器设备选用成本法进行评估。评估方法确定过程如下: 资产评估中的市场法,是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类似分析以测算资产价值,确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的成本法,是指估算重置成本资产的重置成本,然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到资产价值。确定评估对象价值的评估方法。其中: 1.固定资产——房屋建筑物类 房屋建筑物类采用成本法评估,评估值计算公式如下: 评估值=重置全价×综合成新率

(1)市场比较法,简称市场比较法,是土地估价方法中最重要、最常用、基本方法之一。市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对比修正,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及实物状况等差别,修正得出待估土地的评估时点修正的价格。其计算公式如下: V=VB×A×B×C×D 式中: V——待估宗地价格; VB——比较实例价格; A——待估宗地评估指数/比较实例宗地情况指数; B——待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数; C——待估宗地区域状况条件指数/比较实例宗地区域状况条件指数; D——待估宗地实物状况条件指数/比较实例宗地实物状况条件指数。

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合以下要求: A.用途类型相同; B.交易类型相同; C.属于正常交易; D.区域及个别条件相近; E.价格具备可比性。 (2)成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。 计算地价的价格公式: V=Fa+Ed+Fr+R1+R2+R3 式中:V:土地价格;Fa:土地取得费;Ed:土地开发费;Fr:税费;R1:利息;R2:利润;R3:土地增值。

综上所述,本次采用市场比较法和成本逼近法对土地使用权进行评估。经评估,以2018年12月4日为评估基准日,公司金殿基地土地使用权及地上附着物评估价值为11,699.50万元,相较于评估基准日的账面值1,303.48万元,增值10,396.02万元,增值率797.56%。评估结果如下表:

Table with columns: 项目, 账面值, 评估值, 评估增值, 增值率.

基于以上评估结果,公司与云投集团协商后,确定公司本次向云投集团转让土地使用权使用权益及地上附着物价格为11,699.50万元,增值10,396.02万元,增值率797.56%。评估结果如下表:

Table with columns: 序号, 交易对方, 与公司关系, 分类, 性质, 交易金额, 确认非经常性损益的金额, 损益确认时点, 是否存往来款, 备注.

(一)云投集团向云投集团土地使用权地上附着物。 一向云投集团依据时点: 2018年11月15日,你公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于出售金殿基地综合用地及地上附着物的议案》,同意公司以评估结果为依据通过产权交易中心挂牌公开选择交易对手方出售金殿基地土地使用权及地上附着物。详见公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于出售金殿基地综合用地及地上附着物的公告》(公告编号2018-121)。

2018年12月14日,你公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的议案》,同意公司按照评估价值11,699.50万元(最终以评估备案结果为准)向公司控股股东云南省投资控股有限公司(以下简称“云投集团”)转让金殿基地19456.31㎡及地上附着物。本次交易需获得云南省国资委批准。内容详见2018年12月17日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《云南云投生态环境科技股份有限公司关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的公告》(公告编号2018-130)。

2.2018年12月26日,你公司召开2018年第十一次临时股东大会,审议通过了《关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的议案》,内容详见2018年12月27日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2018年第十一次临时股东大会决议公告》(公告编号2018-133)。

3.2019年6月21日,该交易评估价格和交易事项已分别获得云投集团和云南省国资委备案通过。公司与云投集团签署了《股权转让合同》,并收到了云投集团支付的转让价款3,007.11万元。内容详见2019年6月21日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《云南云投生态环境科技股份有限公司关于向控股股东转让土地使用权及地上附着物暨关联交易的公告》(公告编号2019-048)。

4.2019年6月27日,你公司收到了成都市温江区市场监督管理局出具的《准予变更(备案)登记通知书》(温江J登记内变备字[2019]002561号),自此,公司将持有的成都子公司100%的股权由云投集团变更为“云投集团”名下。 综上所述,公司2019年6月确认资产处置收入符合《企业会计准则》的相关规定,并确认相关损益是合理的。公司不存在应披露未披露事项。

(二)成都子公司100%