

棕榈生态城镇发展股份有限公司 关于对深圳证券交易所 2016 年半年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

2016 年 10 月 24 日，棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称“公司”）收到深圳证券交易所中小板公司管理部（以下简称“深交所”）下发的《关于对棕榈生态城镇发展股份有限公司 2016 年半年报的问询函》（中小板半年报问询函【2016】第 30 号）。深交所就公司 2016 年半年报进行了审查，现就深交所审查过程中发现需关注的事项回复如下：

一、报告期内，你公司营业收入同比下降 31.72%，整体毛利率由 21.48% 下降至 15.07%，请详细说明你公司营业收入下降幅度较大的原因，并结合同行业公司的情况说明毛利率下降的原因。

公司回复：

1、2016 年上半年，公司实现的营业收入为 145,208 万元，同比下降了 31.72%，其主要原因是：

（1）公司的传统业务分为园林绿化工程、园林设计及苗木销售三大业务板块。受国家宏观经济环境及房地产持续调控政策的影响，行业竞争日趋激烈，公司新签订单总额有所下降，2016 年上半年公司园林绿化工程收入同比下滑 30.03%。

2015 年上半年，随着公司苗圃基地的成熟，按照公司转型升级的战略要求，为实现苗木去库存、轻资产化的战略目标，公司对存量的苗木进行集中销售，2015 年上半年苗木销售收入达 31,124 万元；而 2016 年上半年公司的苗木销售收入 9,406 万元，主要是上海迪士尼项目的供苗销售收入，故 2016 年上半年公司苗木销售收入较去年同期下降 69.78%。

2、对比同行业其他园林公司，2016 年上半年工程业务毛利率均有不同程度的下滑，具体数据如下：

单位	2016 年上半年毛利率	去年同期	增减%
东方园林	30.13%	33.45%	-3.32%
普邦园林	17.63%	23.71%	-6.08%
岭南园林	19.57%	29%	-9.43%
铁汉生态	27.51%	29.05%	-1.54%
文科园林	23.04%	34.89%	-11.85%
蒙草生态	30.05%	34.13%	-4.08%
棕榈股份	10.86%	17.03%	-6.17%

(注：以上数据来源于各上市公司已披露的 2016 年半年度报告)

公司工程业务毛利率的下滑是主营业务毛利率下滑的主要原因，工程业务毛利率下滑的原因主要有以下几个方面：

(1) 由于房地产项目和市政项目建设进度放缓，工程施工和结算周期加长，加上原材料价格和人工成本的上升，导致工程项目的直接发生成本和维护保养费不断上升，造成工程毛利率逐渐下降；

(2) 传统的园林绿化工程业务由于行业进入门槛不高、行业内企业数量多且仍不断增加，多数企业单一区域性经营特征明显，行业竞争日趋激烈，以及公司对质量、技术的高标准要求，故新签项目的毛利率逐减下降；

(3) 受国家“营改增”政策全面实施的影响，营改增实施前已施工的项目在合同金额不变的情况下，当期确认的收入直接减 3%，也造成工程整体毛利率的下滑。

二、报告期末，你公司存货余额为 53.75 亿元，应收账款余额为 18.71 亿元，存货和应收账款合计占总资产的比例为 59%。请结合同行业公司情况说明公司存货和应收账款余额较高的合理性，并说明应收账款坏账准备和存货跌价准备计提是否充分以及公司重大在手合同的收款和结算情况是否和合同约定的一致，如有差异，请说明差异原因。

公司回复：

(一) 公司存货和应收账款余额较高的合理性

1、公司应收账款的主要内容为提供劳务及销售商品等经营活动引起的债权，应收账款的类型主要分为：应收工程客户款、应收苗木客户款、应收设计客户款，

其形成原因主要是结算时间差和结算业务模式差异，为企业正常经营造成的情形。

应收账款余额较大的主要原因是工程业务应收账款余额占比较大，工程业务应收账款余额较大的原因如下：

① 项目结算方式影响

商业地产工程项目：公司与建设单位签订的工程施工合同，工程款的结算方式一般约定为合同签订后，建设单位支付合同价款的 10%-20%作为预付款；工程推进过程中，进度款支付至完成工程量的 60%-80%（即按照双方确认的工程进度对应工程造价的 60%-80%）；竣工验收后支付至 80%-90%；结算后支付至合同价的 90%-95%；质保期（通常为一年或两年）满后支付余下的 5%-10%的余款至 100%。市政工程项目：市政工程项目由分为一般市政项目和 BT 类市政项目（早期承接市政项目主要以 BT 类项目为主），其中一般市政项目的结算方式基本与商业地产项目一致，但进度款的支付比例比商业地产低 20%-30%；而 BT 类项目的结算方式是施工过程中没有进度款支付，项目竣工验收后才开始支付工程款。

因工程结算与支付存在时间差以及存在质保金，故产生应收工程款，而且随着公司工程项目的不断增多，工程应收款呈增长趋势，工程项目个数的增多以及合同金额的增加导致了工程应收款的增加。

②受市场经济环境影响，各种复杂的经济因素及竞争手段造成部分合同延迟结算、加长了付款周期，也是应收账款形成的因素之一。

2、公司存货分为房地产开发类存货和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括消耗性生物资产、原材料、低值易耗品、建造合同形成的已完工未结算资产（即工程施工）、开发成本、包装物、劳务成本、周转材料、库存商品等；其中“消耗性生物资产”为苗木成本。

公司存货余额较大的主要原因是存货中“建造合同形成的已完工未结算资产”余额较大，而“建造合同形成的已完工未结算资产”余额较大主要有以下两方面原因：

（1）随着公司业务的增长，项目越来越多，项目个数的绝对值增加导致工程施工余额增加；

（2）公司承接的市政 BT 项目工期较长（一般 3-5 年），工程合同价款较大，

未达到合同结算条款之前，发生的建造服务费都在“存货”这个科目核算，随着承接的市政项目体量增大，亦导致工程施工余额增加。

3、对比同行业其他公司数据如下表所示：

证券名称	应收账款（万元）	存货（万元）	资产总计（万元）	应收与存货合计占资产总额比例
东方园林	385,228.11	769,761.91	1,832,668.77	63.02%
普邦园林	149,540.87	270,388.60	653,712.64	64.24%
岭南园林	53,310.98	164,212.44	430,148.50	50.57%
铁汉生态	39,084.24	243,410.56	940,215.99	30.05%
文科园林	49,421.14	78,677.55	192,097.18	66.68%
蒙草生态	265,182.33	71,856.61	540,445.35	62.36%
棕榈股份	187,096.69	537,547.35	1,232,855.24	58.78%

（注：以上数据来源于各上市公司已披露的2016年半年度报告）

从上表可以看出，应收账款和存货余额占总资产比例较高是行业特性所决定的。

（二）应收账款坏账准备计提的充分性

1、公司应收款坏账准备计提的会计政策

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

资产负债表日，单个客户欠款余额在100万元（含）以上的应收账款和30万元（含）以上的其他应收款确定为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合1：账龄分析法组合	单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。
组合2：保证金及无风险组合	保证金及无风险组合具有类似信用风险特征。

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1: 账龄分析法组合	根据应收款项的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备。
组合 2: 保证金及无风险组合	对属于保证金性质的应收款项,按保证金的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备。对其它无风险组合的应收款项,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认资产减值损失,计提坏账准备。

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5.00
1至2年(含2年)	10.00
2至3年(含3年)	20.00
3至4年(含4年)	50.00
4至5年(含5年)	100
5年以上	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单独计提坏账准备的理由:

有确凿证据表明可收回性存在明显差异。

坏账准备的计提方法:

根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、对比同行业应收账款坏账准备计提会计政策,同行业应收账款基本采用账龄分析法计提坏账,有确凿证据表明可回收性存在明显差异的采用单项计提。

同行业公司采用账龄分析法计提比例如下表所示:

计提比例 % 账龄	棕榈股份	文科园林	东方园林	岭南园林	蒙草生态	普邦园林	铁汉生态
1年以内(含1年)	5	5	5	5	5	5	5
1至2年(含2年)	10	10	10	10	10	10	10
2至3年(含3年)	20	15	10	20、30	15	10	15
3至4年(含4年)	50	20	30	50	30	30	20
4至5年(含5年)	100	50	50	80	50	50	50
5年以上	100	100	100	100	100	100	100

从上表可以看出,在同行业的公司中,公司应收账款的坏账计提是比较谨慎

和充分的。

3、公司对有确凿证据表明可回收性存在明显差异的单项金额重大的应收款项单项计提减值，至报告期末单项计提减值的应收款项为 6,161.58 万元，计提减值准备 3,492.58 万元。

（三）公司存货跌价准备政策

消耗性生物资产：

根据《企业会计准则第 5 号—生物性资产》第二十一条的相关规定，企业至少应当于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，应当按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。上述可变现净值和可收回金额，应当分别按照《企业会计准则第 1 号—存货》和《企业会计准则第 8 号—资产减值》确定。

根据 2014-2016.6.30 日止各年末消耗性生物资产现场的盘点情况，公司对于消耗性生物资产的日常管理完善，存在遭受自然损害、病虫害、动物疫病侵袭等原因造成存货可变现净值或可收回金额低于账面价值的情况极少，且公司对于因以上原因造成的存货损失，均在损失当年进行了存货的报损处理。公司不存在因以上原因造成的应计提但未计提的存货跌价准备；

公司的销售定价政策是：消耗性生物资产的销售单价不能低于其出库单价，公司未存在售价低于出库单价的情况，不存在消耗性生物资产的可变现净值或可回收金额低于账面减值的情况，无需计提跌价准备。

综上所述，公司在报告期内无需对消耗性生物资产计提跌价准备。

建造合同形成的已完工未结算资产（工程施工余额）：

根据《企业会计准则第 15 号—建造合同》第二十七条的相关规定，合同预计总成本超过合同总收入的，应当将预计损失计提跌价准备，并确认为当期费用。经对 2014 年-2016.6.30 日止的工程项目进行核查，未发现存在预计总成本超过合同收入的情况，依据准则的相关规定，报告期内无需对合同相关的工程施工余额计提跌价准备。

（四）重大在手合同的收款和结算情况

单位：万元

项目名称	合同金额	累计确认收入	累计收款	应收款余额	收款情况说明
聊城徒骇河景观工程 1-4 期工程	62,400.00	48,527.05	11,690.57	12,957.68	该项目应收款确认和合同约定收款模式一致，目前存在结算延期情况，正与甲方积极推进结算及多渠道收款。
潍坊市滨海经济开发区建设工程	65,000.00	65,631.14	15,958.95	-13,021.27	该项目收款情况和合同约定收款模式有差异，2013 年项目甲方“潍坊滨海投资发展有限公司”以阳光会所整体实物资产和滨海职工家园小区 13、14 号楼剩余房产总价格合计人民币 139,675,120.00 元抵偿了部分工程款，房产价值和收款总额已经超出了已确认的应收账款金额。
从化风云岭主体公园建设一期项目	2,446.32	2,217.65	1,820.23	397.42	该项目收款情况和合同约定收款模式基本一致。
增从-街北高速互通立交从化白岗田出入口景观绿化工程	663.45	14.37	398.07	316.3	该项目收款情况和合同约定收款模式基本一致。
从化市街口城区流溪大桥段生态园林带建设设计施工工程	1,399.80	1,069.24	774.43	-25.96	该项目收款情况和合同约定收款模式基本一致，已收款额已经超出了应收款额。
兴业环城大道绿化设计施工项目一期	43,236.96	34,735.36	17,620.00	0	该项目收款情况和合同约定收款模式基本一致。
广东五华县琴江流域生态景观及配套建设-移交 BT 项目	39,727.05	31,102.96	4,034.89	2,238.80	该项目收款情况和合同约定收款模式一致，应收款余额为未到回购期的投资款及利息。

建国大道第一标段景观工程	17,865.72	13,754.82	1,600.00	3,901.93	该项目应收款确认和合同约定收款模式一致，存在项目收款延后现象，正在与政府积极沟通收款事宜。
郑东新区龙湖生态绿化建设一期施工一标段项目	17,526.35	14,200.17	1,637.28	-346.87	该项目收款情况和合同约定收款模式基本一致，已收款额已经超出了应收款额。
梅州城区半岛滨水公园工程项目设计和施工总承包	14,304.96	6,857.05	1,000.00	371.41	该项目收款情况和合同约定收款模式基本一致。
梅州城区马鞍山公园工程项目设计和施工总承包	20,563.38	2,912.25	-	582.45	该项目刚开始施工，财政评审还在审理过程中，故工程预付款还未全部支付，公司正与政府沟通，积极收款。
吉首市创建国家级和省级园林城市园林绿化建设项目设计和施工总承包	11,538	11,198.12	3,640.00	1,399.16	该项目收款情况和合同约定收款模式基本一致。
潍坊市滨海经济开发区中央商务区景观工程 BT 项目	77,596.21	我司与铁汉生态合作项目，双方各持有项目公司 50%股份，该项目我司不确认收入，确认联营公司投资收益 7,859.97 万元。			

公司重大在手合同的结算情况与合同约定的结算模式基本一致，不存在重大差异情况。

三、报告期内，你公司多家子公司处于亏损状态，请结合子公司的主营业务及发展战略说明子公司亏损的具体原因以及商誉减值计提的充分性。

1、2016 年半年报中，公司披露的主要子公司情况（见下表）：

单位：万元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
英德市锦桦园艺发展有限公司	子公司	园林绿化	花卉、苗木种植与销售	4,310.00	6,844.58	6,844.50	0.00	-103.77	-114.10
棕榈园林(香港)有限公司	子公司	投资	经营销售花卉苗木、阴生植物产品;投资贝尔高林国际(香港)有限公司	1(港币)	123,969.78(港币)	73,383.33(港币)	0.00	-1,031.93(港币)	-1,031.93(港币)
山东胜伟园林科技有限公司	子公司	工程	园林绿化设计、施工、园林建筑等	2,050.00	100,777.06	29,783.66	4,581.86	-129.67	-67.00
贝尔高林国际(香港)有限公司	子公司	设计	设计咨询业务	10(港币)	23,826.94(港币)	6,431.53(港币)	4,988.38(港币)	-1,642.78(港币)	-1,670.90(港币)
贵安新区棕榈文化置业有限公司	子公司	文化旅游	文化旅游产业开发经营,旅游景区项目投资与开发,资产管理,广告设计、制作、代理发布,物业管理,企业管理咨询	20,000.00	17,913.29	14,959.69	0.00	-531.69	-531.63

(1) 上述子公司中, 英德市锦桦园艺发展有限公司, 系公司持股 100%的全资子公司。该子公司主营苗木的种植与销售。报告期内出现亏损的原因主要是根据公司提出的转型升级要求, 实现苗木去库存、轻资产化的战略目标, 2015 年度该子公司的库存苗木已全部销售完毕。2016 年半年度, 该子公司已无实际开展业务, 公司计划将其予以注销。

(2) 棕榈园林(香港)有限公司为公司的全资子公司, 其当初设立目的主要是为了收购贝尔高林国际(香港)有限公司的股权。目前该子公司除了获取贝尔高林的投资收益外, 没有其他的收入来源, 由于 2016 年上半年贝尔高林业绩出现亏损, 加上其本身的费用支出, 故该子公司上半年处于亏损状态。

(3) 山东胜伟园林科技有限公司(以下简称“胜伟园林”), 公司于 2011 年 12 月对其实现控股, 目前持有胜伟园林 61%的股权。当初收购胜伟园林主要考虑是为了充分利用胜伟园林原有的市场、业务、经验、技术等, 叠加上市公司自身的品牌、资金、管理、资源优势, 使胜伟园林快速发展壮大, 有助于公司顺利开拓山东乃至华北区域的市政园林市场。今年上半年其出现亏损主要是因为目前胜伟园林正处于内部业务结构调整阶段, 故 2016 上半年胜伟园林各项业务推

进放缓，短期内业绩出现亏损。

(4) 贝尔高林国际（香港）有限公司，公司在 2015 年底实现对其控股，目前持有贝尔高林 80% 的股权。对于贝尔高林上半年业绩亏损，主要因为在国内房地产市场紧缩大环境下，贝尔高林自身也在匹配公司的整体战略方向进行阶段性调整导致业务开拓有所放缓；而且由于贝尔高林此前的主要市场以国内高端房地产客户为主，与公司现有的设计业务存在一定程度的内部竞争，故在战略及业务协同中，公司与其仍需要一定的时间予以调整和过度。但公司与贝尔高林管理团队对贝尔高林未来的战略规划及发展目标始终保持一致，我们将依托贝尔高林与生俱来的国际化优势，积极开展国际化业务布局，立足香港与内地市场，着力开拓菲律宾、越南、印度、缅甸、马来西亚等东南亚新兴市场。目前在菲律宾、越南两地已有签署相关设计业务合同，预计未来 1-2 年在该区域业务占比达到 10% 或以上，公司也会高度重视和关注对其的业务整合及协同，加强管理，保障其持续稳定发展。截止 9 月，贝尔高林的业绩已开始趋于稳定增长。

(5) 贵安新区棕榈文化置业有限公司，公司持股 80%，该公司主要是匹配公司转型生态城镇综合运营商的战略目标，于 2015 年 4 月设立。公司已在贵安新区着力打造示范性项目“云漫湖”，该子公司的设立除了进一步推动云漫湖项目的开展，亦是为了更好的在贵安新区及贵州进行业务开拓。由于生态城镇项目涉及的投入周期相比传统工程业务较长，该公司截止目前仍属于前期投入建设阶段，故暂未取得收益。

2、截止到 2016 年上半年公司商誉明细表

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加		本期减少		2016 年 6 月 30 日余额
		企业合并形成的	外币报表折算	处置	外币报表折算	
英德市锦桦园艺发展有限公司	7.71					7.71
棕榈建筑规划设计（北京）有限公司	33,362,701.79					33,362,701.79
广州园汇信息科技有限公司	17,088,634.86					17,088,634.86
贝尔高林国际（香港）有限公司 /WorldFocus (Hong Kong) Limited	534,667,420.90		10,779,121.89			545,446,542.79

桂林棕榈仟坤文化旅游投资有限公司		3,444,766.74				3,444,766.74
合计	585,118,765.26	3,444,766.74	10,779,121.89			599,342,653.89

3、公司商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

本公司商誉系非同一控制下的企业合并形成的。

(1) 公司将棕榈建筑规划设计（北京）有限公司认定为一个资产组，年末对该资产组估计可收回金额及资产组预计未来现金流量的现值的进行分析。

(2) 公司将广州园汇信息科技有限公司认定为一个资产组，年末对该资产组估计可收回金额及资产组预计未来现金流量的现值进行分析，依据公司批准的五年财务预算和折现率计算预计未来现金流量的现值。

(3) 公司将贝尔高林国际（香港）有限公司和 World Focus (Hong Kong) Limited 认定为一个资产组组合，年末对该资产组组合估计可收回金额及资产组预计未来现金流量的现值进行分析，依据公司批准的五年财务预算和折现率计算预计未来现金流量的现值。

虽然棕榈建筑规划设计（北京）有限公司、广州园汇信息科技有限公司、贝尔高林国际（香港）有限公司在 2016 年上半年净利润出现了亏损，但子公司的经营管理团队经过认真的分析、研究，认为该亏损只是公司在战略转型过程中的阶段性特点所致，公司管理层已及时对经营策略进行了调整，预计下半年经营业绩会有较大的改善，故全年业绩是否需要计提商誉减值准备还存在较大的不确定性，公司将在会计年度结束时按照会计政策的要求进行商誉减值的测试，以确定是否要计提商誉减值。

四、报告期末，你公司预付款项余额为 1.48 亿元，同比增长 4.27 倍，预付款项中前五名对象占比为 80.95%，请详细说明预付款项的性质，同比增幅较大以及集中度较高的原因。

公司回复：

1、2016 年 1-6 月，公司新增预付广东华银集团有限公司 7,600 万投资合作意向款；主要是由于公司拟与广东华银集团进行战略合作，双方根据合同的约定，由公司先行支付其投资合作意向款，用于后期推进包括但不限于雁鸣湖项目的投资以及共同承接 PPP 项目、共同打造雁洋“国际慢城”项目等合作事宜。

2、2016 年 1-6 月，公司购买丽江金林置业投资有限公司的“丽江天麓·瑞吉苑项目物业”，因为该物业还未达到确认固定资产的条件，故反映在预付账款

2550 万元。

上述两笔款项占预付款项余额的 69%，其余预付款项主要是预付的供应商款。

五、报告期末，你公司其他应收款中的其他应收往来余额为 2.35 亿元，同比增长 3.18 倍，请详细说明其他应收往来的性质以及同比增幅较大的原因。

公司回复：

其他应收款中的其他应收往来余额增长较大主要原因是：由于公司一月份新增合并子公司桂林棕榈仟坤文化旅游投资有限公司，该子公司合并前已存在其他应收款余额 1.84 亿元，其中：其他应收往来 1.73 亿元。至 6 月 30 日止，该子公司其他应收款余额 1.64 亿元，其中：其他应收往来 1.54 亿元。

公司其他应收款主要为工程设计履约保证金、投标保证金、押金等与经营相关的往来款。公司将认真做好相关管理及内部控制，及时沟通及催收，确保资金及时有效的收回。

特此公告。

棕榈生态城镇发展股份有限公司董事会

2016 年 11 月 1 日