
北京东方园林环境股份有限公司
重大资产重组标的资产减值测试专
项审核报告
信会师报字[2018]第 ZB10373 号

北京东方园林环境股份有限公司 重大资产重组标的资产减值测试 专项审核报告

	目录	页次
一、	审核报告	1-2
二、	北京东方园林环境股份有限公司关于重大资产重组 标的资产减值测试报告	1-5

北京东方园林环境股份有限公司 重大资产重组标的资产减值测试 专项审核报告

信会师报字[2018]第 ZB10373 号

北京东方园林环境股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的北京东方园林环境股份有限公司（以下简称“贵公司”）管理层编制的《北京东方园林环境股份有限公司关于重大资产重组标的资产减值测试报告》进行了专项审核。

一、管理层的责任

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 109 号令）的有关规定，编制《北京东方园林环境股份有限公司关于重大资产重组标的资产减值测试报告》，并保证其真实性、完整性和准确性，提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料以及我们认为必要的其他证据，是贵公司管理层的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上，对贵公司管理层编制的《北京东方园林环境股份有限公司关于重大资产重组标的资产减值测试报告》发表审核意见。

三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师其他鉴证业务准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对减值测试报告是否不存在重大

错报获取合理保证。在执行审核工作的过程中，我们实施了检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

四、审核意见

我们认为，贵公司管理层编制的《北京东方园林环境股份有限公司关于重大资产重组标的资产减值测试报告》已按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 109 号）的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司重大资产重组标的资产减值测试的结论。

五、对报告使用者和使用目的的限定

本审核报告仅供北京东方园林环境股份有限公司披露 2017 年重大资产重组交易注入标的资产减值测试报告使用，不得用作任何其他目的。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·上海

中国注册会计师：

二〇一八年三月二十六日

北京东方园林环境股份有限公司

关于重大资产重组标的资产

减值测试报告

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号文）的有关规定，北京东方园林环境股份有限公司（以下统称“本公司”）编制了本报告。

一、 重组的基本情况

经2016年8月15日中国证券监督管理委员会证监许可（[2016]1843号）《关于核准北京东方园林生态股份有限公司向邓少林等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》核准，北京东方园林环境股份有限公司向上海立源水处理技术有限责任公司股东徐立群、上海邦明科兴投资中心、上海鑫立源投资管理合伙企业（有限合伙）3名交易对方发行12,977,848.00股人民币普通股、支付现金216,000,000.00元用于购买其持有的上海立源水处理技术有限责任公司（以下简称“上海立源”）100%的股权，并于2016年09月19日取得上海市闵行区市场监督管理局签发的营业执照，相关工商变更登记手续已办理完毕。

2016年10月21日，立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字[2016]第211786号《验资报告》，对上述交易所涉及的新增股份验资事项进行了审验。2016年10月31日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司已对上述新增股份完成相关证券登记手续。

本公司于2016年11月对上海立源完成并购，根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》和《企业会计准则第33号——合并财务报表》有关规定，本次收购100%上海立源股权的合并成本为32,462.46万元，上海立源100%股权在合并日账面可辨认净资产的公允价值为9,460.24万元，故形成合并商誉23,002.22万元。

二、 标的资产业绩承诺情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求，以及交易各方签署的《股权转让协议》，本次重组的业绩承诺方徐立群、上海邦明科兴投资中心、上海鑫立源投资管理合伙企业（有限合伙）承诺上海立源2015年、2016年、2017年实现的经具有证券业务资格的会计师事务所审计的净利润（以扣除非经常性损益前后较低者为依据的归属于母公司所有者的净利润）分别不低于3,000万元、3900万元和5070万元。如在承诺期内，2015年度所实现的净利润未达到2015年度承诺净利润的85%，则出让方应在2015年度《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》（如有）在指定媒体披露后的10个工作日内，向东方园林支付补偿；2016年度所实现的净利

润未达到2016年承诺的净利润（如2015年已达到2015年度承诺净利润的85%，而未达到当年度承诺净利润的，2016年度的承诺净利润调整为原承诺净利润加上2015年度承诺净利润和实际实现的净利润之差），则出让方应在2016年度《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》（如有）在指定媒体披露后的10个工作日内，向东方园林支付补偿；2017年度所实现的净利润未达到当年度承诺净利润的，则出让方应在2017年度《盈利预测实现情况的专项审核报告》及《减值测试报告》（如有）在指定媒体披露后的10个工作日内，向东方园林支付补偿。当年的补偿金额按照如下方式计算：当年应补偿金额=股权转让价款×（截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实际实现净利润额）÷承诺期内各年度累积承诺净利润之和-已补偿金额。在承诺期届满后3个月内，东方园林应聘请交易双方认可的具有证券期货从业资格的会计师事务所对上海立源出具《减值测试报告》。如上海立源期末减值额>已补偿股份总数×本次发行股份的价格+已补偿现金，则交易对方应对东方园林另行补偿。补偿时，先以交易对方因本次交易取得的尚未出售的股份进行补偿，不足的部分由出让方以现金补偿。因上海立源减值应补偿金额的计算公式为：应补偿的金额=期末减值额-在承诺期内因实际利润未达承诺利润已支付的补偿额。在计算上述期末减值额时，需考虑承诺期内东方园林对上海立源进行增资、减资、激励、接受赠予以及上海立源对东方园林利润分配的影响。

交易对方向东方园林支付的股份补偿与现金补偿总计不超过本次股权转让价款。在各年计算的应补偿金额少于或等于0时，按0取值，即已经补偿的金额不冲回。

根据公司与徐立群、上海邦明科兴投资中心、上海鑫立源投资管理合伙企业（有限合伙）签署的《股权转让协议》，徐立群、上海邦明科兴投资中心、上海鑫立源投资管理合伙企业（有限合伙）承诺，利润补偿期间为2015年至2017年，标的资产扣除非经常性损益后的净利润实现情况如下：

单位：万元

项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年度	小计
承诺净利润	3,000.00	3,900.00	5,070.00	11,970.00
实现净利润	2,730.71	4,179.90	5,741.98	12,652.59
差额	-269.29	279.90	671.98	682.59

三、 承诺期内标的资产发生的股东增资、接受赠与以及利润分配事项

2015-2017 年度，标的资产未向本公司分配股利；2015-2017 年度本公司未向标的资产增资；承诺期内，本公司未向标的资产捐赠。扣除上述事项外，标的资产置入时与本期末净资产账面价值情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	本期末标的资产净资产账面余额	15,367.99
2	标的资产向本公司分配股利	
3	本公司向标的资产增资	
4	净资产小计	15,367.99
5	资产置入时净资产账面余额	5,516.06
6	标的资产净资产增减变动	9,851.93

四、 标的资产减值测试方法及过程

本公司已聘请银信资产评估有限公司（以下简称银信评估）对截止 2017 年 12 月 31 日上海立源 100% 股东权益价值进行估值，并由其于 2018 年 3 月 25 日出具了《北京东方园林环境股份有限公司拟对其全资子公司进行减值测试需要拟了解上海立源水处理技术有限责任公司股东全部权益价值项目评估咨询报告》（银信咨报字[2018]沪第 065 号），评估咨询报告所载 2017 年 12 月 31 日净资产账面值为 15,367.99 万元，归属于母公司净资产账面价值 15,368.34 万元。经采用收益法评估咨询，上海立源水处理技术有限责任公司股东全部权益价值 49,151.33 万元。

本次对标的资产的估值选用收益法进行估值，本次收益法估值采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的估值来间接获得股东全部权益价值。

本次估值以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

（1）计算模型

$E = V - D$ 公式一

$V = P + C_1 + C_2 + E'$ 公式二

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务账面价值；

P：经营性资产估算价值；

C_1 ：溢余资产估算价值；

C_2 ：非经营性资产估算价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资估算价值。

其中，公式二中经营性资产估算价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第t期的企业自由现金流

t：明确预测期期数1,2,3, …, n；

r：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g：永续期的增长率，本次咨询g=0；

n：明确预测期第末年。

（2）模型中关键参数的确定

预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率T)－资本性支出－营运资金变动。

收益期的确定

企业价值估值中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次估值采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2018年至2022年，在此阶段根据被估值企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段2023年起为永续经营，在此阶段被估值企业将保持稳定的盈利水平。

折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次估值收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

付息债务价值的确定

债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

溢余资产及非经营性资产公允价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行估值。

本次股东全部权益价值进行估值：100%股东全部权益（净资产）价值=企业整体价值-有息债务，企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值-非经营性负债价值，其中的权益资本成本采用资本资产定价模型计算。

五、 标的资产测试结论

上海立源自被本公司收购以来，经营情况良好，已完成三年业绩承诺目标，且外部经营环境发生明显变化，经营规模不断扩大。上海立源截止 2017 年 12 月 31 日账面净资产为 15,367.99 万元，可辨认净资产的公允价值为 18,857.30 万元（即依 2015 年 6 月 30 日经评估后的可辨认净资产的公允价值在存续期间连续计算至 2017 年 12 月 31 日的公允价值），加上商誉 23,002.22 万元之和为 41,859.52 万元，小于上海立源股东全部权益估值 49,151.33 万元，因此标的资产没有发生减值。

六、 本报告的批准

本报告经本公司于 2018 年 3 月 26 日批准报出。

北京东方园林环境股份有限公司
二〇一八年三月二十六日