

关于深圳美丽生态股份有限公司
《关于对深圳美丽生态股份有限公司的关注函》的回复

深圳证券交易所公司管理部：

贵部《关于对深圳美丽生态股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2019）第128号）收悉，对于贵部询问的有关事项，我司非常重视，经项目组认真研读，现将核查情况回复如下：

3. 公告显示，评估机构对两项出售标的均采用资产基础法进行评估。其中，浙江深华新股东全部权益账面值为 6,689.55 万元，评估值为 6,248.75 万元，减值率为 6.59%；宁波设计院股东全部权益账面值为 2,202.07 万元，评估值为 2,576.30 万元，增值率为 16.99%。请你公司：（1）补充披露本次评估仅采用资产基础法一种评估方法的原因及合理性；（2）补充披露对标的资产评估价值影响较大的单项资产或资产组合及其权属状态，详细说明对其采用的具体评估方法、评估过程以及评估结果，并分析说明其评估增/减值率的合理性；（3）说明出售标的是否还存在未申报的账外资产。请评估师核查并发表明确意见。

（1）补充披露本次评估仅采用资产基础法一种评估方法的原因及合理性；

回复：①宁波设计院评估方法的选择

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用资产基础法。

市场法：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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。宁波设计院属设计行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，且难以收集近期市场交易对比价格，因此，

本次评估不具备采用市场法进行资产评估的条件。

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。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

宁波设计院的主营业务为道路、桥梁、建筑工程的设计；灯光设计；园林设计；旅游景区规划设计。设计院母公司口径的经营数据如下：

单位：万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
营业总收入	5,493.59	4,536.40	615.06
利润总额	76.76	-1,097.12	-968.20
净利润	56.15	-1,087.69	-968.20

2019 年设计院管理层人事变动较大，专业人员流失严重，由 80 人骤减为 38 人，业务大幅下滑。截止评估报告日，无新签的业务合同，无稳定客户订单，无收益预测的基础，经营与收益之间不存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险不能够准确预测及量化，因此，本次评估不具备采用收益法进行资产评估的条件。

资产基础法：资产基础法是指以被评估企业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。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

②浙江深华新评估方法的选择

浙江深华新属建筑行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，且难以收集近期市场交易对比价格，因此，本次评估不具备采用市场法进行资产评估的条件。

浙江深华新的主营业务为园林绿化工程、人工造景、市政建设工程、水利工程、造林工程、仿古建筑工程、室内外装璜工程、园林景观的设计、施工。母公司口径 2016 年度净利润为-880.04 万元，2017 年度净利润为-3,449.68 万元，2018 年度净利润为

-4,478.84 万元，2019 年 1-9 月净利润为-267.25 万元。

2017 年 11 月国资委发布 192 号文《关于加强中央企业 PPP 业务风险管控的通知》，国家对 PPP 项目进行了清理整顿，政府类投资建设项目被叫停，浙江深华新面临转型。2018 年浙江深华新专业人员骤减一半至 20 人，截止评估报告日，由于存在未判决诉讼，严重影响公司的招投标，浙江深华新只取得了大股东等关联单位的零星委托合同，无收益预测的基础，经营与收益之间不存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险不能够准确预测及量化，因此，本次评估不具备采用收益法进行资产评估的条件。

资产基础法：资产基础法是指以被评估企业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。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

（2）补充披露对标的资产评估价值影响较大的单项资产或资产组合及其权属状态，详细说明对其采用的具体评估方法、评估过程以及评估结果，并分析说明其评估增值/减值率的合理性；

回复：1) 宁波设计院说明

①评估结论及增减值的说明

经评估，截止评估基准日，设计院资产账面值为 10,596.22 万元，评估值为 10,970.45 万元，增值 374.23 万元，增值率为 3.53%；负债账面值为 8,394.15 万元，评估值为 8,394.15 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 2,202.07 万元，评估值为 2,576.30 万元，增值 374.23 万元，增值率为 16.99%。具体评估结果见下表：

单位：万元

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	6,558.03	6,558.03	-	-
2	非流动资产	4,038.19	4,412.42	374.23	9.27
3	长期股权投资	500.00	750.82	250.82	50.16
4	固定资产	92.82	216.23	123.41	132.96
5	无形资产	57.83	57.83	-	-
6	长摊待摊费用	11.00	11.00	-	-
7	递延所得税资产	174.54	174.54	-	-
8	其他非流动资产	3,202.00	3,202.00	-	-
9	资产总计	10,596.22	10,970.45	374.23	3.53

10	流动负债	8,394.15	8,394.15	-	-
11	负债合计	8,394.15	8,394.15	-	-
12	净资产（所有者权益）	2,202.07	2,576.30	374.23	16.99

②评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估增值 374.23 万元，增值率 3.53%。主要原因如下：

a、固定资产中房屋评估增值的原因主要为：合肥分公司办公楼购置时间较早，房产市场价格上涨导致评估增值；

b、长期股权投资增值的主要原因为子公司房地产购建时间较早，近几年房地产市场价格上涨较快，房地产有较大增值。

③影响较大的资产/资产组的说明

a、应收账款

应收账款账面价值 1,025.15 万元，其中账面余额 3,094.38 万元，坏账准备 2,069.23 万元，主要为应收宁波市东部新城开发建设指挥部、温州市公共建筑建设投资有限公司、庐江县住房和城乡建设局等公司的设计费。应收账款中存在较多账龄五年以上未开具销项发票预提的应收款项。

评估人员分析其欠款时间、欠款性质及原因，抽查原始记录，核实各项债权的存在性和真实性，应收账款按核实后账面值并适当考虑相关评估风险损失后确定评估值。

对于应收账款本次评估按账龄分析法对回收的可能性进行了评估风险损失额估计，经计算，确定应收账款评估值为 1,025.15 万元。其评估风险损失计提情况见下表：

应收账款评估风险损失计算表

单位：万元

年限	金额合计	计提比例	评估风险损失额
1 年以内	730.27	5.00%	36.51
1-2 年	299.92	10.00%	29.99
2-3 年	42.87	20.00%	8.57
3-4 年	54.33	50.00%	27.17
4-5 年	395.06	100.00%	395.06
5 年以上	1,571.92	100.00%	1,571.92
合计	3,094.38		2,069.23

b、其他应收款

其他应收款账面价值 1,910.77 万元，其中账面余额 2,684.81 万元，坏账准备 774.04 万元。内部往来为 1,396.47 万元，其他主要是保证金和备用金等。

评估人员分析其欠款时间、欠款性质及原因，抽查原始记录，同时进行了函证或替代程序，核实各项债权的存在性和真实性，其他应收款按核实后账面值并适当考虑相关

评估风险损失后确定评估值，对于内部往来不考虑评估风险损失，其他项其他应收款本次评估按账龄分析法对回收的可能性进行了评估风险损失额估计，经计算，确定其他应收款评估值为 1,910.77 万元，其他应收款评估风险损失计算表如下：

其他应收款评估风险损失计算表

单位：万元

年限	金额合计	计提基数	计提比例	评估风险损失额
1 年以内	212.50	212.50	5.00%	10.62
1-2 年	177.48	177.48	10.00%	17.75
2-3 年	1,567.81	171.34	20.00%	34.27
3-4 年	31.25	31.25	50.00%	15.63
4-5 年	333.20	333.20	100.00%	333.20
5 年以上	362.58	362.58	100.00%	362.58
合计	2,684.81	1,288.34		774.04

c 存货

评估范围内的存货账面值为 3,246.51 万元，主要为工程施工扣减工程结算的余额，评估人员抽查了工程项目的记账凭证、工程合同、结算单等资料，对账面值进行了核实，按核实后的账面值确定评估值，存货的评估值合计 3,246.51 万元。

d、其他非流动资产

评估范围内的其他非流动资产为天津驿展园 6-17 号办公楼，该房产入账价值以 2015 年 8 月 23 日被评估单位与天津市驿动同联科技投资发展有限公司（以下简称：天津驿动）签订的《天津市商品房买卖合同》约定价格进行入账，账面价值 3,202.00 万元，框架结构，建筑面积共 4,149.33 平方米。

截止评估报告日，天津驿动未按承诺时间交房，不缴纳其按合同应承担的 50% 公共维修基金，且不开具购房发票，导致上述房产无法办理产权登记证，目前该房产在所有权、使用权和收益权等权益方面存在瑕疵。同时，评估人员于 2019 年 11 月 20 日咨询天津碧桂园壹中心（原驿展园）售楼部，该项目办公楼目前处于在售状态，售价比较稳定，且通过房产交易网站查询，截止 2019 年 11 月 20 日该楼盘办公用房销售均价为 7700 元/平方米，较账面单价无明显上涨。由于以上事项，本次评估在其他非流动资产科目按账面值列示，该事项已在评估报告特别事项中披露，提醒报告使用者关注。

2) 浙江深华新说明

①评估结论及增减值的说明

经评估，浙江深华新于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的资产账面值为 40,402.29 万元，评估值为 39,961.49 万元，减值 440.80 万元，减值率为 1.09%；负债账面值为 33,712.74 万元，评估值为 33,712.74 万元，无增减值；股东全部权益账面值为 6,689.55 万元，评

估值为 6,248.75 万元，减值 440.80 万元，减值率为 6.59%。具体评估结果见下表：

单位：万元

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	29,908.01	29,901.25	-6.76	-0.02
2 非流动资产	10,494.28	10,060.24	-434.04	-4.14
3 长期股权投资	10,000.00	9,509.48	-490.52	-4.91
4 固定资产	40.72	97.20	56.58	138.70
5 无形资产	2.10	2.10	-	-
6 长摊待摊费用	36.35	36.35	-	-
7 递延所得税资产	415.11	415.11	-	-
8 资产总计	40,402.29	39,961.49	-440.80	-1.09
9 流动负债	33,712.74	33,712.74	-	-
10 负债合计	33,712.74	33,712.74	-	-
11 净资产（所有者权益）	6,689.55	6,248.75	-440.80	-6.59

②评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次总资产评估减值 440.80 万元，减值率 1.09%。主要原因如下：

a、长期股权投资评估减值，主要是全资子公司经营情况亏损导致长期股权投资评估减值。由于母公司口径审计账面值为成本法核算，导致评估值较账面值减值。

b、流动资产评估减值的原因主要为：评估人员对存货中的在库周转材料和产成品（库存商品）进行盘点核实时出现盘亏现象，实际库存数量与账面资产数量不一致，因此存货评估减值。

c、固定资产评估增值的原因主要为：设备的财务折旧年限一般低于评估经济寿命年限，从而造成评估增值。

③影响较大的资产/资产组的说明

a、应收账款

应收账款账面价值 6,465.83 万元，其中账面余额 6,689.30 万元，坏账准备 223.47 万元。内部往来为 5,958.76 万元，其他主要为应收黄山五福置业有限公司、恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司等公司的工程款。

评估人员分析其欠款时间、欠款性质及原因，抽查原始记录，同时进行了函证或替代程序，核实各项债权的存在性和真实性，应收账款按核实后账面值并适当考虑相关评估风险损失后确定评估值，对于内部往来不考虑评估风险损失，其他的应收账款本次评估按账龄分析法对回收的可能性进行了评估风险损失额估计，经计算，确定应收账款评估值为 6,465.83 万元。

单位：万元

账龄	应收账款风险损失计提表		
	应收账款	评估风险损失	计提比例
1 年以内	359.74	17.99	5.00%
1 至 2 年	12.68	1.27	10.00%
2 至 3 年	151.70	30.34	20.00%
3 至 4 年	65.08	32.54	50.00%
4 至 5 年	13.92	13.92	100.00%
5 年以上	127.42	127.42	100.00%
合计	730.54	223.47	

b、其他应收款

其他应收款账面价值 20,484.39 万元，其中账面余额 20,571.56 万元，坏账准备 87.17 万元。内部往来为 20,279.39 万元，其他主要是保证金和备用金等。

评估人员分析其欠款时间、欠款性质及原因，抽查原始记录，同时进行了函证或替代程序，核实各项债权的存在性和真实性，其他应收款按核实后账面值并适当考虑相关评估风险损失后确定评估值，对于内部往来不考虑评估风险损失，其他项其他应收款本次评估按账龄分析法对回收的可能性进行了评估风险损失额估计，经计算，确定其他应收款评估值为 20,484.39 万元。

单位：万元

账龄	其他应收款评估风险损失计提表		
	其他应收款	评估风险损失	计提比例
1 年以内	159.69	7.98	5.00%
1 至 2 年	18.00	1.80	10.00%
2 至 3 年	19.39	3.88	20.00%
3 至 4 年	43.17	21.58	50.00%
4 至 5 年	14.00	14.00	100.00%
5 年以上	37.92	37.92	100.00%
合计	292.17	87.17	

c、长期股权投资

浙江深华新的长期股权投资为对温州市青草地投资有限公司长期股权投资。评估基准日深华新母公司口径长期股权投资的账面价值为 10,000.00 万元，温州市青草地投资有限公司单体报表口径净资产账面值为 9,509.48 万元。本次采用资产基础法对温州市青草地投资有限公司进行了评估，评估结果如下：

单位：万元

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	35,352.17	35,352.17	-	-
2	非流动资产	17.52	17.52	-	-
3	递延所得税资产	17.52	17.52	-	-
4	资产总计	35,369.69	35,369.69	-	-
5	流动负债	25,860.21	25,860.21	-	-
6	负债合计	25,860.21	25,860.21	-	-
7	净资产（所有者权益）	9,509.48	9,509.48	-	-

温州市青草地投资有限公司净资产评估值为 9,509.48 万元，由于评估范围内的全部资产和负债主要为流动资产和流动负债，流动资产主要为银行存款和内部往来，流动负债主要为内部往来，按核实后的账面值确定评估值，评估无增减值。

（3）说明出售标的是否还存在未申报的账外资产。请评估师核查并发表明确意见。

回复：1) 经清查，宁波设计院不存在其他未申报的账外资产。宁波设计院取得的行政许可包括工程设计风景园林工程专项甲级资质证书，工程设计市政行业道路工程专业乙级、工程设计市政行业桥梁工程专业乙级、工程设计市政行业给水工程专业乙级、工程设计市政行业排水工程专业乙级资质证书，根据《行政许可法》第九条明确规定：“依法取得的行政许可，除法律、法规规定依照法定条件和程序可以转让的外，不得转让。”因此，依照法律、法规的规定，行政许可资质不得单独转让，评估机构也不应当对资质单独进行评估。由于宁波设计院不具备收益法、市场法的使用条件，本次评估采用资产基础法，未考虑行政许可类资质可能对评估结论的影响。

2) 经清查，浙江深华新不存在其他未申报的账外资产。浙江深华新取得的行政许可包括建筑业企业资质证书：古建筑工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、河湖整治工程专业承包三级、建筑机电安装工程专业承包三级；市政公用工程施工总承包二级。根据《行政许可法》第九条明确规定：“依法取得的行政许可，除法律、法规规定依照法定条件和程序可以转让的外，不得转让。”因此，依照法律、法规的规定，行政许可资质不得单独转让，评估机构也不应当对资质单独进行评估。由于浙江深华新不具备收益法、市场法的使用条件，本次评估采用资产基础法，未考虑行政许可类资质可能对评估结论的影响。

4、浙江深华新下属全资子公司温州市青草地投资有限公司（以下简称“青草地投资”）为中标温州市城市中央绿轴公园（温州大道-瓯海大道）工程 BT（建设-移交）项

目（以下简称“中央绿轴项目”）需要成立的。你公司于2019年10月11日公告称，浙江深华新与自然人施宗凯就中央绿轴项目有关的承包合同产生纠纷，宁波市北仑区人民法院判决浙江深华新向施宗凯支付承包经营款50,007,636.68元，公司预计于本期新增计提本案相关的或有负债。截至2019年9月30日，浙江深华新或有事项涉及总额为72,904,855.75元。请你公司：（1）结合相关BT项目合同约定、项目建设移交情况等，说明置出该项目公司是否需要取得业主方/发包方同意，是否可能引起相关法律纠纷，如是，请充分提示不确定性及风险。（2）补充披露浙江深华新截至目前所有未决涉诉事项的进展及潜在的赔偿责任，是否考虑涉诉事项对标的评估作价的影响，是否与交易对方就相关涉诉事项的赔偿责任作出明确约定，你公司是否就此计提预计负债及合理合规性，以及本次出售股权对你公司预计负债计提等的具体影响。请律师、评估师及年审会计师分别核查并发表明确意见。

回复：截至问询函回复日，浙江深华新未决诉讼中已作出一审判决的诉讼共计1宗，存在未决诉讼1宗。浙江深华新暂未对未决诉讼事项计提预计负债，具体如下：

序号	原告	涉案金额 (万元)	进展情况	潜在赔偿
1	施宗凯	5573.81	本案于2019年2月13日在浙江宁波北仑区人民法院立案，2019年5月21日宁波市北仑区人民法院一审开庭，6月26日，经与法院沟通，修改冻结标的金额，解除冻结部分资金635万元，尚余5165万元资金冻结。2019年9月13日，深华新已向法院递交资金置换文件，衔接处理剩余冻结资金置换事宜。2019年9月30日一审宣判文书送达，深华新败诉，需支付5,000.76万元，并按照同期贷款利率的1.5倍自19年3月3日起支付逾期付款利息；承担案件受理费、保全费29.6万元。2019年10月12日深华新向宁波市中级人民法院递交上诉状，等待开庭通知。2019年12月6日，二审开庭，尚未作出宣判。截至问询函回复日，置换事项尚在申请当中，二审正在审理当中。	无法判断
2	余金国	1471.16	本案于2019年5月16日在浙江义乌市中级人民法院立案，2019年6月26日义乌市中级人民法院一审开庭，庭上对原告提供证据资料上盖的公章提出质疑，申请印章鉴定；8月15日，法院继续开庭，对提供验印资料进行质询，印章司法鉴定结果为假。2019年10月8日继续开庭，原告申请对其所做工程进行工程量鉴定，待工程量鉴定结果出来后会继续审理。截至问询函回复日，深华新已提交工程量清单，本案现处于一审正式开庭前的准备当中。	无法判断

结合上述浙江深华新的重大未决诉讼最新进展情况，截至评估基准日，对于尚未确认的或有负债事项，由于其对应的诉讼案件尚未形成最终生效的判决或裁定，故未在本次评估结果中考虑，以上未决诉讼情况已在评估报告特别事项中披露，提醒报告使用者关注。

同致信德（北京）资产评估有限公司

2019 年 12 月 25 日