

关于山东美晨生态环境股份有限公司  
2019 年年报问询函的专项说明

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

# 关于山东美晨生态环境股份有限公司 2019 年年报问询函的专项说明

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

京永函字（2020）第 710222 号

深圳证券交易所：

由山东美晨生态环境股份有限公司（以下简称“美晨生态”或“公司”）转来的《关于对山东美晨生态环境股份有限公司的年报问询函》（创业板年报问询函【2020】第 203 号，以下简称问询函）奉悉。我们已对问询函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查，现汇报说明如下。

一、报告期末，你公司短期借款及一年内到期的非流动负债余额为 15.76 亿元，期末现金及现金等价物余额为 3.19 亿元，使用受限的货币资金余额为 8.31 亿元，较期初增长 65%。（1）请你公司补充说明截至目前是否存在债务逾期情况，并结合未来一年内日常经营所需资金规模、资本性支出、偿债计划、融资安排等测算说明是否存在流动性风险。（2）请你公司按性质逐项列示受限货币资金的金额及变动原因，是否存在被他方实际使用的情况。请会计师说明对货币资金真实性执行的审计程序和结论，是否发现存放和收支异常的情形。

回复：（二）请你公司按性质逐项列示受限货币资金的金额及变动原因，是否存在被他方实际使用的情况。请会计师说明对货币资金真实性执行的审计程序和结论，是否发现存放和收支异常的情形。

1. 截至 2019 年 12 月 31 日，公司按款项性质列示的使用受限的货币资金明细如下：

| 项目            | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 票据保证金         | 518,733,475.62   | 487,311,934.77   |
| 定期存单质押（票据保证金） | 296,417,300.00   |                  |
| 信用证保证金        | 15,037,256.20    | 14,361,653.78    |

| 项目         | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 农民工工资保证金   | 528,443.61       | 1,611,598.93     |
| 保函保证金      | 501,067.42       | 200,000.00       |
| 冻结资金       | 79,203.90        |                  |
| 上海黄金交易所保证金 | 10,000.00        | 10,000.00        |
| 存出投资款      | 4,752.64         |                  |
| 建筑劳务保证金    | 553.74           | 839,413.53       |
| 合 计        | 831,312,053.13   | 504,334,601.01   |

由上表可知，2019 年 12 月 31 日公司使用受限的货币资金较 2018 年 12 月 31 日增长 65%，主要由票据保证金增加引起，除票据保证金外，其他使用受限资金变动较小。

2. 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，应付票据及保证金对比情况如下：

| 项目    | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 | 变动比例（%） |
|-------|------------------|------------------|---------|
| 票据保证金 | 815,150,775.62   | 487,311,934.77   | 67.27%  |
| 应付票据  | 1,144,585,925.41 | 906,559,045.01   | 26.26%  |
| 保证金比例 | 71.22%           | 53.75%           | --      |

注：应付票据为抵销前金额。

2019 年 12 月 31 日应付票据余额相较 2018 年 12 月 31 日增长 26.26%，应付票据保证金比例由 2018 年底的 53.75%提升到 2019 年底的 71.22%，导致应付票据保证金余额较 2018 年底大幅增加。

### 3. 核查程序及核查结论

针对 2019 年 12 月 31 日货币资金的真实性，我们执行了如下审计程序。

- （1）了解与货币资金相关的内部控制的设计和执行，并测试关键内部控制；
- （2）索取银行对账单及银行存款明细表及其他货币资金明细表，核对对账单金额与银行存款明细及其他货币资金明细金额；
- （3）独立打印公司银行开户清单，并将开户清单明细与账面银行账户明细核对，未发现账外银行账户；
- （4）根据《中国注册会计师审计准则第 1312 号——函证》的要求对银行存款、其他货币资金、应付票据等实施函证，包括对公司所有账户进行函证以及对

函证的过程实施了有效的控制，确保函证过程独立于被审计单位；

(5) 独立打印公司主要账户的银行流水并与账面记录核对；

(6) 独立打印公司征信报告；索取应付票据明细表，并与征信报告核对；

(7) 对公司货币资金进行监盘；

(8) 询问管理层本年度是否发生过或存在资金存放和收支异常的情形。

综上所述所执行程序，我们认为，2019 年 12 月 31 日美晨生态货币资金余额真实，未发现存放和收支异常的情形。

二、报告期末，你公司存货中建造合同形成的已完工未结算资产余额为 53.11 亿元，较期初增长 14%，未计提跌价准备。2017 年至 2019 年存货周转率分别为 0.77、0.52、0.41，呈逐年下降趋势。(1) 请列表说明主要已完工未结算工程的名称，合同金额，约定完工时间，完工进度，2018 年、2019 年及截至报告期末的完工金额、结算金额及回款情况。(2) 请结合主要已完工未结算工程的存货库龄、存放地点和资产状态说明相关资产的真实性和真实性，并结合交易对方履约能力和意愿、是否存在未按合同约定及时结算的情形、尚需投入资金及其来源等因素，说明相关项目继续推进的可行性，是否存在减值迹象以及跌价准备计提是否充分。请会计师核查并发表意见。

回复：(二) 请结合主要已完工未结算工程的存货库龄、存放地点和资产状态说明相关资产的真实性和真实性，并结合交易对方履约能力和意愿、是否存在未按合同约定及时结算的情形、尚需投入资金及其来源等因素，说明相关项目继续推进的可行性，是否存在减值迹象以及跌价准备计提是否充分。请会计师核查并发表意见。

1. 结合主要已完工未结算工程的存货库龄、存放地点和资产状态说明相关资产的真实性和真实性

(1) 建造合同形成的已完工未结算资产余额前三十大存货库龄、存放地点和资产状态、尚需投入资金及其来源等列示如下：

| 序号 | 项目名称                | 存货库龄   |           | 项目区域 | 项目状态 | 预计完工时间 | 尚需投入资金   | 资金来源 |
|----|---------------------|--------|-----------|------|------|--------|----------|------|
|    |                     | 1 年以内  | 1 年以上     |      |      |        |          |      |
| 1  | 诸城三河湿地公园项目及城区道路绿化项目 | 638.77 | 17,604.83 | 华东   | 在建   | 2020 年 | 1,780.19 | 自筹   |
| 2  | 花彩小镇                | -      | 13,581.07 | 华东   | 完工   | -      | -        | -    |

| 序号 | 项目名称                         | 存货库龄     |           | 项目区域 | 项目状态 | 预计完工时间 | 尚需投入资金    | 资金来源 |
|----|------------------------------|----------|-----------|------|------|--------|-----------|------|
|    |                              | 1 年以内    | 1 年以上     |      |      |        |           |      |
| 3  | 山东高唐双海湖花卉主题公园工程二期            | 599.57   | 12,511.95 | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 4  | 无棣古城花朝园                      | 185.88   | 11,109.98 | 华东   | 在建   | 2021 年 | 3,145.44  | 自筹   |
| 5  | 彬县工程                         | 372.82   | 9,939.28  | 西北   | 在建   | 2020 年 | 525.24    | 自筹   |
| 6  | 无锡九龙湾景观绿化建设工程                | -        | 10,194.17 | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 7  | 德清田博园项目                      | 9,945.10 | -0.00     | 华东   | 在建   | 2021 年 | 4,308.10  | 自筹   |
| 8  | 龙坞茶镇核心区景观设计一体化工程             | 3,412.13 | 5,675.06  | 华东   | 在建   | 2021 年 | 10,308.98 | 自筹   |
| 9  | 赣州市章贡区乡村振兴发展示范带环境提升工程        | 346.78   | 8,060.76  | 华东   | 在建   | 2020 年 | 4,535.83  | 自筹   |
| 10 | 桐乡健康生态农业观光园景观绿化工程            | -        | 6,963.69  | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 11 | 衢州市柯城区石梁溪花卉主题公园建设工程          | 246.02   | 6,637.11  | 华东   | 在建   | 2021 年 | 3,527.30  | 自筹   |
| 12 | 普陀山观音法界正法讲寺工程室外总体及附属配套专业分包工程 | 6,787.23 | -         | 华东   | 在建   | 2020 年 | 135.10    | 自筹   |
| 13 | 诸城南湖市民公园                     | -341.11  | 12,114.38 | 华东   | 在建   | 2020 年 | 456.03    | 自筹   |
| 14 | 济南拔槊泉旅游区荒山绿化一期工程             | -        | 5,988.92  | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 15 | 济南拔槊泉旅游区花卉谷一期绿化工程            | -        | 5,978.71  | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 16 | 泗县改善农村人居环境建设（一期）北部、南部片区景观工程  | 215.71   | 5,663.07  | 华东   | 在建   | 2020 年 | 2,606.93  | 自筹   |
| 17 | 双石花海温泉旅游项目花海游乐园工程            | 674.60   | 4,454.12  | 华东   | 在建   | 2020 年 | 506.02    | 自筹   |
| 18 | 菏泽市赵王河公园景观提升改造工程             | 5,103.26 | -         | 华东   | 在建   | 2020 年 | 15,156.19 | 自筹   |
| 19 | 上堡梯田景区基础设施建设工程               | 4,341.44 | 0.00      | 华东   | 在建   | 2020 年 | 136.33    | 自筹   |
| 20 | 山西省长治市黎城县人居环境提质 PPP 工程       | 4,243.44 | -0.00     | 华北   | 在建   | 2020 年 | 15,437.30 | 自筹   |
| 21 | 石城县城北滨江公园建设                  | -        | 4,527.12  | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 22 | 齐河县黄河水乡湿地公园二期工程              | 5,553.35 | 2,922.83  | 华东   | 在建   | 2021 年 | 6,856.16  | 自筹   |
| 23 | 无棣古城商业街美食街                   | 1,530.52 | 8,877.27  | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 24 | 高新区（新市区）“靓化”街区整治 PPP 子项目     | 875.69   | 9,785.31  | 西北   | 完工   | -      | -         | -    |
| 25 | 龙南县濂江北岸（石人）综合治理工程 PPP 项目     | 1,321.38 | 3,549.68  | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 26 | 齐河黄河国际生态城秋季景观绿化项目            | 49.08    | 5,349.93  | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
| 27 | 2017 年石城县城区绿化提升              | 627.67   | 4,605.48  | 华东   | 在建   | 2020 年 | 1,474.42  | 自筹   |
| 28 | 上犹县城西旅游带景观施工项目               | 2,743.12 | 13,747.55 | 华东   | 在建   | 2020 年 | 1,166.76  | 自筹   |
| 29 | 淮南市毛集实验区焦岗湖花田花海旅游区 PPP 项目    | 3,156.49 | 1,006.98  | 华东   | 在建   | 2020 年 | 7,804.54  | 自筹   |

| 序号 | 项目名称               | 存货库龄      |            | 项目区域 | 项目状态 | 预计完工时间 | 尚需投入资金    | 资金来源 |
|----|--------------------|-----------|------------|------|------|--------|-----------|------|
|    |                    | 1 年以内     | 1 年以上      |      |      |        |           |      |
| 30 | 五莲县 2018 年城区绿化建设工程 | 799.36    | 3,736.65   | 华东   | 完工   | -      | -         | -    |
|    | 合计                 | 53,428.32 | 194,585.89 |      |      |        | 79,866.86 |      |

根据上述表格，库龄超过 1 年以上的项目占比较高，主要原因为园林绿化业务多服务于公共基础设施以及房地产领域，投资规模普遍较大、建设周期较长，结算时点延后，特别是大型市政类项目多涉及地方基础设施改造、环境治理等，上述特点体现的更为明显，从而导致部分项目的库龄超过 1 年。

项目地点以华东地区为主，辐射其他地区，公司制定了完善的施工项目管理制度，审计部门定期对项目的完工进度进行监督，财务部门会定期与业务方进行对账；同时，报告期末对于大额在建项目公司财务与会计师一同进行现场走访等，确保期末已完工未结算资产余额准确。

**2. 结合交易对方履约能力和意愿、是否存在未按合同约定及时结算的情形、尚需投入资金及其来源等因素，说明相关项目继续推进的可行性，是否存在减值迹象以及跌价准备计提是否充分。**

**(1) 最近两年未结算存货的交易对手方、继续推进是否有困难、是否有减值迹象的情况说明**

| 序号 | 项目名称                | 合同约定结算及付款条件的说明                                                                                                                                              | 交易对方          | 继续推进是否有困难                                 | 是否有减值迹象 |
|----|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|---------|
| 1  | 诸城三河湿地公园项目及城区道路绿化项目 | 工程完工付评审值的 50%，审计完成付至审计值的 80%，养护期满（2 年），交付验收合格后一次性付清余款。                                                                                                      | 诸城市龙城建设投资有限公司 | 因施工场地土地性质调整，暂不能施工，正与甲方积极协商沟通中，但工程推进应该没有问题 | 没有减值迹象  |
| 2  | 无棣古城花朝园             | （1）本项目竣工验收合格后进入运营维护期，甲方自竣工验收合格之日起 3 年内以 4:3:3 分期拨付工程结算款，每期工期款在年满 30 日内拨付；工程结算利息按照银行同期贷款利率上浮 10%，利息支付按照扣除质量保证金后的未拨付工程款的数额计算因同期支付。（2）甲方可以根据财务状况视情提前付款，降低融资成本。 | 无棣县古城置业有限公司   | 因施工场地土地性质调整，暂不能施工，正与甲方积极协商沟通中，但工程推进应该没有问题 | 没有减值迹象  |

| 序号 | 项目名称                  | 合同约定结算及付款条件的说明                                                                                                                                 | 交易对方           | 继续推进是否有困难                                    | 是否有减值迹象 |
|----|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------|
|    |                       | (3) 甲方如延后还款, 延后还款时间最长不超过 5 年。(4) 上述工程款拨付最后一笔款项在在保修期内应扣除 5%质量保修金, 待保修期满后付清, 保修金不计利息。                                                            |                |                                              |         |
| 3  | 赣州市章贡区乡村振兴发展示范带环境提升工程 | 竣工验收合格后, 政府分 5 年, 等额付款剩余计息                                                                                                                     | 赣州市章贡区沙石镇人民政府  | 因甲方有施工规划调整, 暂停施工, 正与甲方积极协商沟通中, 但工程推进应该没有问题   | 没有减值迹象  |
| 4  | 诸城南湖市民公园              | 工程完工付评审值的 50%, 审计完成付至审计值的 80%, 养护期满 (2 年), 交付验收合格后一次性付清余款。                                                                                     | 诸城市龙城建设投资有限公司  | 因施工场地土地性质调整, 暂不能施工, 正与甲方积极协商沟通中, 但工程推进应该没有问题 | 没有减值迹象  |
| 5  | 双石花海温泉旅游项目花海游乐园工程     | 预付款比例 0, 按月进度付款, 每月 25 日前支付至招标人确认的工程量工程价款的 70%; 工程竣工验收合格后 14 日内至招标人确认工程量工程价款的 80%; 办理完审计结算后 28 日内支付至审计结算总价的 97%, 余下 3% 为质保金, 质保期满 28 日内一次无息退款。 | 江西双石温泉度假酒店有限公司 | 否                                            | 没有减值迹象  |
| 6  | 菏泽市赵王河公园景观提升改造工程      | 合同签订, 开工后预付 0, 安工程节点支付, 分别完成 20%、50%、80%, 对照节点按已完成工程量的 70%支付, 验收合格后支付至已完成工作量 85%验收 2 年后, 付至审计总价 100%                                           | 菏泽市城市管理局       | 否                                            | 没有减值迹象  |
| 7  | 齐河县黄河水乡湿地公园二期工程       | 竣工验收合格前支付完成实际工程量的 30%, 验收满一年且审计结束支付到审计价的 60%, 竣工满两年支付到审计价的 80%, 竣工满三年付清。                                                                       | 齐河赛石园林绿化工程有限公司 | 否                                            | 没有减值迹象  |
| 8  | 无棣古城商业街美食街            | 竣工验收合格后, 拨付工程总价款 (审计价, 审计工作在验收工作后一个月内完成) 的 40%, 验收后第一年付至审定总价 70%, 第二年付至 98%, 保修期满 2%                                                           | 无棣县古城置业有限公司    | 否                                            | 没有减值迹象  |

| 序号 | 项目名称                | 合同约定结算及付款条件的说明                                                                                      | 交易对方            | 继续推进是否有困难                                 | 是否有减值迹象 |
|----|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------|---------|
|    |                     | 保修金退回                                                                                               |                 |                                           |         |
| 9  | 齐河黄河国际生态城秋季景观绿化项目   | 工程竣工验收合格后退还履约保证金，竣工验收合格两年后付至合同额的 50%；竣工验收合格三年后，付至合同额的 80%，养护期满半年内按审计结算审定值结清余款                       | 山东黄河国际生态城投资有限公司 | 否                                         | 没有减值迹象  |
| 10 | 2017 年石城城区绿化提升      | 完成设计方案、初步设计和施工图通过后，支付至设计合同的 60%，余款工程竣工决算后一次性付清；工程竣工验收合格后支付合同总价 40%，竣工验收合格满一年支付 70%，满两年支付 90%，满三年付清  | 石城县城市管理局        | 因甲方有施工规划调整，暂停施工，正与甲方积极协商沟通中，但工程推进应该没有问题   | 没有减值迹象  |
| 11 | 花彩小镇                | 本项目无预付款，工程竣工验收合格前支付实际完成工作量的 30%；竣工验收合格一年后且审计结束后支付到审计价的 60%，满 2 年支付至审计 80%；竣工满 3 年无质量问题扣除乙方费用后一个月内付清 | 沂水花朝旅游开发有限公司    | 本工程基本已完工，2020 年竣工，工程推进没有问题                | 没有减值迹象  |
| 12 | 无锡九龙湾景观绿化建设工程       | 本项目无预付款，工程竣工验收合格前支付实际完成工作量的 30%；竣工验收合格一年后且审计结束后支付到审计价的 60%，满 2 年支付至审计 80%；竣工满 3 年无质量问题扣除乙方费用后一个月内付清 | 无锡九龙湾旅游发展有限公司   | 本工程已完工                                    | 没有减值迹象  |
| 13 | 衢州市柯城区石梁溪花卉主题公园建设工程 | 本项目无预付款，工程竣工验收合格前支付实际完成工作量的 30%；竣工验收合格一年后且审计结束后支付到审计价的 60%，满 2 年支付至审计 80%；竣工满 3 年无质量问题扣除乙方费用后一个月内付清 | 衢州赛石旅业有限公司      | 因施工场地土地性质调整，暂不能施工，正与甲方积极协商沟通中，但工程推进应该没有问题 | 没有减值迹象  |
| 14 | 济南拔槊泉旅游区荒山绿化一期工程    | 本项目无预付款，工程竣工验收合格前支付实际完成工作量的 40%；竣工验收合格一年后且审计结束后支付到审计价的 60%，满 2 年支付至审计 80%；竣工满                       | 济南拔槊泉旅游开发有限公司   | 本工程已完工                                    | 没有减值迹象  |



| 序号 | 项目名称              | 合同约定结算及付款条件的说明                                                                                      | 交易对方          | 继续推进是否有困难                                        | 是否有减值迹象 |
|----|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------|---------|
|    |                   | 3 年无质量问题扣除乙方费用后一个月内付清                                                                               |               |                                                  |         |
| 15 | 济南拔槩泉旅游区花卉谷一期绿化工程 | 本项目无预付款，工程竣工验收合格前支付实际完成工作量的 40%；竣工验收合格一年后且审计结束后支付到审计价的 60%，满 2 年支付至审计 80%；竣工满 3 年无质量问题扣除乙方费用后一个月内付清 | 济南拔槩泉旅游开发有限公司 | 本工程已完工                                           | 没有减值迹象  |
| 16 | 上犹县城西旅游带景观施工项目    | 竣工验收合格后，政府分五年，等额付款剩余计息，项目竣工结算完成后支付第一笔款，剩余付款从竣工结算完成日起，每满一年支付一次，依次类推                                  | 上犹县城市管理局      | 本工程基本已完工，因甲方有施工规划调整，暂停施工，正与甲方积极协商沟通中，但工程推进应该没有问题 | 没有减值迹象  |

(2) 公司重大工程项目的业主方主要是政府部门或其所属的基础设施投资建设单位、大型国企和民企等，其资信状况良好，具有较强的偿债能力，项目结算相对有保障。且公司在项目签约前，已经对客户的资信情况、履约能力进行考察和评估；在项目实施过程中，根据合同约，按阶段与业主方结算付款；在项目完工后，对工程实施积极管理，及时编制竣工验收报告及工程竣工结算书，积极配合第三方审计机构对工程项目进行清点、核价，争取及时结算和收回工程款项。通过上述管控方法，公司建造合同形成的已完工未结算资产信用风险较小，且交易对手抗风险能力较强，履约能力无重大变化。

(3) 由于园林绿化业务多服务于公共基础设施以及房地产领域，前期投资规模普遍较大、建设周期较长，结算时点较晚等特点导致公司回款较慢，但公司不断完善应收账款管理制度、工程项目竣工结算等相关管理制度，通过优质项目筛选、完善结算、回款方面的激励及约束措施加快公司结算进度，并不存在未按合同约定及时结算的情形。

(4) 对于主要工程项目，经初步测算尚需投入资金 7.99 亿元，公司将通过银行贷款、上市公司融资等多种方式筹资，降低融资成本，提高资金使用效率，加强项目管理，加快资金的回笼速度，以此来确保公司经营现金流量能得以持续改善，进一步降低公司的短期经营风险，确保在建项目有序推进。

(5) 建造合同形成的已完工未结算资产余额一般按项目归集成本，以每个存货项目对应的合同价格作为存货可变现净值的基础，并将合同价格扣除前期累计已确认收入得出未确认收入，减去至项目完成时预计将要发生的成本等的金额，确定其可变现净值，其中，预计将要发生的成本以合同预算成本为基础确定。对于公司目前主要的工程项目，公司积极稳妥的推进项目建设，且公司重大工程项目的业主方主要是政府部门或其所属的基础设施投资建设单位、大型国企和民企等，其资产状况良好，具有较强的偿债能力，同时公司目前工程项目整体毛利30%左右，公司报告期末建造合同形成的已完工未结算资产无需计提减值准备。

### 3. 核查程序和结论

针对期末已完工未结算资产，我们实施的核查程序包括：

- (1) 了解并测试公司建造合同核算的政策、程序、方法和相关内部控制；
- (2) 选取建造合同样本，检查管理层合同收入和合同预计总成本所依据的建造合同和成本预算资料，评价管理层所作估计是否合理、依据是否充分；
- (3) 对年末未完工合同项目进行现场勘察和截止性测试，检查已发生成本归集是否及时、准确；
- (4) 根据工程合同、项目完成进度及验收情况，检查工程结算及应收账款的确认，并通过向客户询证结算情况，确认工程结算是否及时、准确；
- (5) 重新计算建造合同台账中的建造合同完工百分比，同时向客户询证已完工程量，验证完工百分比及确认当期合同收入的准确性；
- (6) 抽取部分重大的工程项目进行函证，并对部分工程项目进行现场走访，向甲方获取与工程项目相关的资料；
- (7) 了解并评价公司存货跌价准备计提政策的适当性，复核存货跌价准备表格数据测算的准确性；
- (8) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性。

#### 核查结论

通过执行上述核查程序，我们认为，公司 2019 年已完工未结算资产的期末余额真实、准确；期末已完工未结算资产所涉工程项目有效推进，因建造合同形成的期末存货报告期内未发生减值。

三、报告期末，你公司在建工程中卢山项目账面价值为 732 万元，较期初减少 84%；温泉酒店账面价值为 9,201 万元，完工进度为 45%，较期初无明显进展。请你公司补充说明卢山项目账面价值减少的原因；温泉酒店项目的建设进度是否符合预期，是否存在减值迹象，减值准备计提是否充分。请会计师核查并发表意见。

回复：

(一) 在建工程卢山项目及温泉酒店在 2019 年度变动情况如下：

| 项目名称 | 期初数            | 本期增加          | 转入固定资产        | 其他减少         | 期末数           |
|------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 卢山项目 | 44,441,874.78  | 10,629,693.69 | 47,309,095.49 | 446,360.61   | 7,316,112.37  |
| 温泉酒店 | 93,337,843.52  | -             | -             | 1,325,584.70 | 92,012,258.82 |
| 合计   | 137,779,718.30 | 10,629,693.69 | 47,309,095.49 | 1,771,945.31 | 99,328,371.19 |

1. 在建工程卢山项目账面价值减少的主要原因系在建工程达到预定可使用状态结转固定资产引起，2019 年度卢山项目结转固定资产明细如下：

| 固定资产类型 | 固定资产名称    | 结转固定资产金额      |
|--------|-----------|---------------|
| 房屋建筑物  | 挡土墙       | 27,692,694.25 |
| 房屋建筑物  | 工程绿化施工    | 7,339,879.64  |
| 房屋建筑物  | 道路        | 6,653,568.54  |
| 房屋建筑物  | 排水系统      | 3,898,336.60  |
| 房屋建筑物  | 山门及道路     | 1,192,638.70  |
| 房屋建筑物  | 配电室       | 370,922.10    |
| 房屋建筑物  | 压力罐房      | 105,055.66    |
| 机器设备   | 10KV 配电设备 | 56,000.00     |
| 合 计    |           | 47,309,095.49 |

(二) 温泉酒店项目的建设进度是否符合预期，是否存在减值迹象，减值准备计提是否充分

1. 温泉酒店项目共分为温泉度假庄园和花海游乐园两个项目，项目预算金额为 20,440.93 万元，其中：

(1) 温泉度假庄园：项目规划用地约 245 亩，总建筑面积为 16,089.9 平方

米，规划建设隐居木屋、温泉度假庄园两个区块，其中隐居木屋约 4,451.9 平方米，温泉度假庄园约 11,617 平方米。共分为两期，一期工程规划用地约 146 亩，建设内容为隐居木屋民宿及禅茶空间等；二期工程规划用地约 99 亩，建设内容为温泉度假庄园、花海温泉、商业区等。

（2）花海游乐园：规划用地约 405 亩，建设内容有花海游乐园、花朝园二个区块。

截止本报告期末合计投入 9,201.23 万元，完工进度为 45.01%，目前正在建设，预计 2020 年完工验收。

## 2、在建工程温泉酒店 2019 年建设推进缓慢的原因

公司 2016 年 12 月取得该项目的发改委立项批复，同时石城县政府也承诺尽快取得温泉矿业权并租赁给公司使用。取得立项批复后积极开展前期勘察设计和前期基础设施建设工作，由于温泉矿业权拍卖进度滞后于建设进度，导致不能对温泉水进行开采，如若擅自开采将导致违法；其次现有温泉孔仅为勘察孔，并非最后可供使用的开采孔，温泉相关数据（如出水量、出水温度等）不能确定，设计所需基础资料严重缺失，导致 2019 年温泉酒店项目建设停滞。

2019 年 9 月 10 日，石城县旅游发展有限公司自江西自然资源厅取得矿业权成交确认书。在石城县旅游发展有限公司取得该矿业权后，公司立即重新启动温泉酒店项目，并根据开采孔的最终位置及相关温泉水数据对公司之前关于温泉酒店的设计进行全面的修改完善。但最终导致 2019 年度该项目建设停滞没有明显进展。

3、根据企业会计准则，企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的资产，管理层须对资产进行减值测试。在减值测试时，管理层预计资产未来现金流量的现值，综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素，预测相关资产的未来现金流入，测算在建工程的可收回金额与资产账面价值进行对比，按差额计提资产减值准备。

根据报告期末对温泉酒店现场盘点的情况以及检查项目相关的施工合同、工程进度结算单等资料，温泉酒店的建设进度符合调整后的进度预期，不存在导致建设工程减值等情况，也不存在其他足以证明在建工程已经发生减值的情形，故公司在建工程未计提减值准备是合理的。

## （二）核查程序及核查结论

### 1. 针对上述问题，我们执行了如下核查程序：

（1）了解在建工程相关的内部控制的设计和执行，并测试关键内部控制，重点关注与在建工程相关的内部控制的设计及执行有效性；

（2）现场监盘在建工程各项目，询问各项目施工进度情况，核实在建工程的完工进度，对于已达到完工时点的在建工程是否及时转为固定资产；

（3）了解在建工程的建设情况，确认在建工程是否存在停建、闲置等导致建设工程减值等情况；

（4）询问公司在建工程转固的必要条件、未转固的原因以及预计的转固时间点、询问公司预定可使用状态条件的判断；

（5）检查施工项目决算报告、检查账簿凭证、概预算资料、施工合同、工程进度结算单、款项支付情况，确认在建工程核算的完整性、准确性；

### 2. 综上所述所执行程序，我们认为：

（1）卢山项目部分工程达到预定可使用状态，结转固定资产导致卢山项目账面价值减少。

（2）温泉酒店项目的建设进度符合预期，不存在减值迹象，故未计提减值准备。

四、你公司因收购赛石园林产生商誉 34,416 万元，报告期内计提减值准备 1,204 万元；收购法雅生态环境集团有限公司产生商誉 19,260 万元，报告期内计提减值准备 722 万元。赛石园林 2018 年、2019 年实现营业收入 219,207 万元、183,985 万元，分别较上年下滑 17%和 16%，2019 年实现净利润 164.89 万元，较上年下滑 99%，你公司在商誉减值测试中对园林工程 5 年增长率预测为 8.01%到 12.99%。请你公司补充说明商誉减值测试中对营业收入、成本及费用增长率、折现率等关键参数的设置及具体测算过程，并结合历史业绩情况、在手订单数量、同行业可比公司情况、外部经营环境变化等因素说明相关参数的设置依据是否合理，减值准备计提是否充分。请会计师核查并发表意见。

### 回复：

（一）营业收入、成本及费用增长率、折现率等关键参数的设置及具体测

算过程。

## 1. 2019 年度商誉减值测试关键参数的设置

关键参数信息：

| 资产组名称        | 关键参数                                                         |        |                                                            |                                                              |                                                          |        |
|--------------|--------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------|
|              | 预测期增长率                                                       | 稳定期增长率 | 税金及附加增长率                                                   | 营业费用增长率                                                      | 管理费用增长率                                                  | 税前折现率  |
| 杭州赛石园林集团有限公司 | 2020 年至 2024 年预计销售收入增长率分别为 12.99%、11.99%、10.00%、10.00%、8.01% | 0      | 2020 年至 2024 年预计销售收入增长率分别为 5.89%、5.78%、5.17%、5.34%、4.57%   | 2020 年至 2024 年预计销售收入增长率分别为 12.99%、12.01%、10.00%、10.03%、7.97% | 2020 年至 2024 年预计销售收入增长率分别为 6.42%、7.25%、6.37%、6.53%、5.50% | 12.16% |
| 法雅生态环境集团有限公司 | 2020 年至 2024 年预计销售收入增长率分别为 16.37%、11.96%、11.96%、10.00%、8.00% | 0      | 2020 年至 2024 年预计销售收入增长率分别为 26.84%、15.44%、9.22%、7.91%、6.45% | 2020 年至 2024 年预计销售收入增长率分别为 12.58%、9.57%、9.74%、8.34%、6.82%    | 2020 年至 2024 年预计销售收入增长率分别为 9.36%、6.99%、7.24%、6.38%、5.38% | 12.61% |

## 2. 杭州赛石园林集团有限公司主要参数的具体测算过程

### (1) 主营业务收入的预测

资产组的主要业务是工程施工、苗木销售，历年营业收入相关指标统计如下：

金额单位：万元

| 项目     | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     |
|--------|------------|------------|------------|
| 工程施工收入 | 248,735.91 | 198,195.06 | 164,276.27 |
| 苗木销售收入 | 801.85     | 310.07     | 564.70     |
| 合计     | 249,537.76 | 198,505.13 | 164,840.97 |

通过对资产组 2017 年至 2019 年收入分析，工程施工收入变化比较大，工程施工收入来源主要有市政项目、地产项目、古建项目，从 2019 年情况看，按项目数量计算市政项目占 41.31%、地产项目占 47.18%；按 2019 年业务确认收入计算，市政项目占 77.72%、地产项目占 17.73%，近几年工程施工收入起伏较大的主要原因在于受经济大环境的影响，随着整体经济形势的好转，资产组业务收入情况也应该会向着好的方向发展。

2020 年-2024 年的营业收入的预测，依据资产组的发展状况、在手合同及其

履行情况进行预测。截止 2019 年末，赛石园林签定的尚在履行或具体实施方案正在谈判中的框架协议约 25 个，储备项目总金额约 600 亿元，其中 2018 年以来签定 11 个、金额约 420 亿元。通过对赛石园林工程施工业务在手合同的统计，在建或待建项目 160 多个，合同总额逾 80 多亿元，所有在手合同预计 2020 年能确认收入 18.44 亿元；基于上述分析，预计 2020 年工程施工业务收入 185,632.18 万元，2021 年至 2024 年会保持在 8%--12% 的增长速度。

根据上述思路，未来年度主营业务收入预测如下：

金额单位：万元

| 项目   | 2020 年     | 2021 年     | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年     |
|------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 工程施工 | 185,632.18 | 207,908.04 | 228,698.85 | 251,568.73 | 271,694.23 |
| 苗木销售 | 621.17     | 683.29     | 751.61     | 826.78     | 909.45     |
| 合计   | 186,253.35 | 208,591.33 | 229,450.46 | 252,395.51 | 272,603.68 |

## （2）主营业务成本的预测

工程施工业务主营业务成本主要包括直接材料费、直接人工费、机械使用费、专业分包费用及其他费用；苗木销售主营业务成本包括苗木成本、人工费、土地租金、机械使用费、农资费、运杂费等等。公司近几年的主营业务成本如下：

| 项目      | 2017 年     | 2018 年     | 2019 年     |
|---------|------------|------------|------------|
| 工程施工收入  | 248,735.91 | 198,195.06 | 164,276.27 |
| 工程施工成本  | 171,745.98 | 137,938.97 | 119,449.52 |
| 工程施工毛利率 | 30.92%     | 30.40%     | 27.29%     |
| 苗木销售收入  | 801.85     | 310.07     | 564.70     |
| 苗木销售成本  | 352.30     | 269.52     | 512.88     |
| 苗木销售毛利率 | 56.06%     | 13.08%     | 9.18%      |

本次主要参考历史年度毛利率确定主营业务成本，未来年度主营业务成本预测如下：

金额单位：万元

| 内容     | 2020 年     | 2021 年     | 2022 年     | 2023 年     | 2024 年     |
|--------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 工程施工收入 | 185,632.18 | 207,908.04 | 228,698.85 | 251,568.73 | 271,694.23 |

| 内容          | 2020 年            | 2021 年            | 2022 年            | 2023 年            | 2024 年            |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 工程施工成本      | 130,815.00        | 146,512.80        | 161,164.08        | 177,280.49        | 191,462.92        |
| 工程施工毛利率     | 29.53%            | 29.53%            | 29.53%            | 29.53%            | 29.53%            |
| 苗木销售收入      | 621.17            | 683.29            | 751.61            | 826.78            | 909.45            |
| 苗木销售成本      | 552.84            | 608.12            | 668.94            | 735.83            | 809.41            |
| 苗木销售毛利率     | 11.00%            | 11.00%            | 11.00%            | 11.00%            | 11.00%            |
| <b>成本合计</b> | <b>131,367.84</b> | <b>147,120.92</b> | <b>161,833.01</b> | <b>178,016.32</b> | <b>192,272.34</b> |

### (3) 税金及附加的预测

税金及附加包括按流转税计提的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以及土地使用税、房产税、印花税、残疾人保障基金、资源税及其他等。

对于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税等，以未来年度主营业务收入和成本的预测为基础，结合其历史年度缴纳情况，并参照各税种税率预测其未来年度的数额；对于土地使用税、房产税、资源税、车船使用税、残疾人保障基金、其他等，按历史年度实际缴纳为基础，预测其未来年度应缴纳的数额。根据上述思路，未来年度税金及附加预测如下：

金额单位：万元

| 序号 | 项目       | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|----|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1  | 城市维护建设税  | 115.31 | 129.15 | 142.07 | 156.27 | 168.78 |
| 2  | 教育费附加    | 58.32  | 65.31  | 71.84  | 79.03  | 85.35  |
| 3  | 地方教育费附加费 | 38.88  | 43.54  | 47.90  | 52.69  | 56.90  |
| 4  | 水利建设基金   | 4.71   | 4.71   | 4.71   | 4.71   | 4.71   |
| 5  | 印花税      | 59.54  | 66.69  | 73.36  | 80.70  | 87.15  |
| 6  | 土地使用税    | 1.84   | 1.84   | 1.84   | 1.84   | 1.84   |
| 7  | 资源税      | 2.42   | 2.42   | 2.42   | 2.42   | 2.42   |
| 8  | 房产税      | 88.41  | 88.41  | 88.41  | 88.41  | 88.41  |
| 9  | 车船使用税    | 3.71   | 3.71   | 3.71   | 3.71   | 3.71   |
| 10 | 残疾人保障金   | 62.93  | 64.19  | 65.48  | 66.78  | 68.12  |
| 11 | 其他       | 230.48 | 235.09 | 239.79 | 244.59 | 249.48 |



|  |         |        |        |        |        |        |
|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
|  | 税金及附加合计 | 666.56 | 705.08 | 741.53 | 781.16 | 816.88 |
|--|---------|--------|--------|--------|--------|--------|

#### (4) 营业费用的预测

资产组营业费用全部为养护费、办公费、业务宣传费等。资产组近几年营业费用相关指标统计如下：

金额单位：万元

| 序号 | 项目     | 2017 年   | 2018 年   | 2019 年   |
|----|--------|----------|----------|----------|
| 1  | 办公费    | 136.81   | 140.41   | 11.86    |
| 2  | 业务宣传费  | 276.41   |          | 19.00    |
| 3  | 养护费    | 4,439.12 | 6,011.00 | 4,408.28 |
| 4  | 其他     | 3.32     | 7.15     | 0.48     |
|    | 营业费用合计 | 4,855.66 | 6,158.56 | 4,439.62 |

营业费用中占较大比重的是养护费用，近几年养护费用占营业费用比例都在90%以上（91%、98%、99%），而养护费用全部与工程施工业务相关。管理层对养护费用主要参考历史年度数据及工程施工业务收入变化情况预测，其他费用主要参考主营业务收入变化情况预测。根据上述思路，未来年度营业费用预测如下表所示：营业费用预测表

金额单位：万元

| 序号 | 项目     | 2020 年   | 2021 年   | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年   |
|----|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 办公费    | 13.41    | 15.02    | 16.52    | 18.17    | 19.62    |
| 2  | 会务费    | 0.53     | 0.60     | 0.66     | 0.72     | 0.78     |
| 3  | 业务宣传费  | 21.47    | 24.05    | 26.45    | 29.09    | 31.42    |
| 4  | 养护费    | 4,981.36 | 5,579.12 | 6,137.03 | 6,752.52 | 7,290.79 |
|    | 营业费用合计 | 5,016.23 | 5,618.78 | 6,180.66 | 6,800.51 | 7,342.62 |

#### (5) 管理费用预测

管理费用是企业进行经营管理发生的费用，主要包括职工薪酬、办公费、业务招待费、差旅费、折旧费、研发费用、车辆使用费、咨询服务费、通讯费等，资产组以前年度历史数据如下表所示：

金额单位：万元

| 序号 | 项目 | 2019 年 | 2018 年 | 2017 年 |
|----|----|--------|--------|--------|
|----|----|--------|--------|--------|

| 序号          | 项目      | 2019 年     | 2018 年     | 2017 年     |
|-------------|---------|------------|------------|------------|
| 1           | 职工薪酬    | 6,635.60   | 6,555.39   | 2,949.05   |
| 2           | 办公费     | 305.36     | 892.73     | 1,147.91   |
| 3           | 会务费     | 32.98      | 17.61      | 0.15       |
| 4           | 车辆费用    | 356.02     | 346.59     | 7.71       |
| 5           | 差旅费     | 257.51     | 0.48       | -          |
| 6           | 业务招待费   | 474.12     | 584.28     | 824.29     |
| 7           | 折旧费     | 605.54     | 597.81     | 586.76     |
| 8           | 房屋租金费   | 149.64     | 23.44      | 7.78       |
| 9           | 通讯费、电话费 | 40.30      | 19.48      |            |
| 10          | 咨询服务费   | 599.24     | 709.39     | 609.83     |
| 11          | 研发费     | 5,606.28   | 7,343.95   | 5,465.10   |
| 12          | 管护费、养护费 | 515.18     | 480.06     | 643.2      |
| 13          | 其他费用    | 144.87     | 336.50     | 57.36      |
| 管理费用合计      |         | 15,722.64  | 17,907.71  | 12,299.14  |
| 主营业务收入      |         | 164,735.29 | 198,932.68 | 249,537.76 |
| 管理费用/主营业务收入 |         | 9.54%      | 9.00%      | 4.93%      |

资产组 2018 年-2019 年管理费用率相对比较稳定，但都比 2017 年发生了较大幅度的提升，主要原因在于近两年职工薪酬有较大提升所致。

管理层对于管理费用中研发费用、职工薪酬、办公费、车辆使用费、业务招待费、咨询服务费、养护费等参考历史年度数据结合未来几年业务发展情况进行预测，对于折旧摊销费用、水电、物业管理费、修理费、房屋租金、保险费等金额不大或相对较为固定的费用，管理层主要参考资产组 2019 年的费用列支情况预测确定。管理费用预测表如下：

金额单位：万元

| 序号 | 项目   | 2020 年   | 2021 年   | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年   |
|----|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1  | 职工薪酬 | 6,768.31 | 6,903.68 | 7,041.75 | 7,182.58 | 7,326.24 |
| 2  | 办公费  | 345.02   | 386.40   | 425.04   | 467.54   | 504.98   |

| 序号     | 项目      | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    |
|--------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 3      | 会务费     | 37.26     | 41.73     | 45.91     | 50.50     | 54.54     |
| 4      | 车辆费用    | 402.27    | 450.51    | 495.56    | 545.12    | 588.76    |
| 5      | 差旅费     | 290.96    | 325.86    | 358.44    | 394.29    | 425.86    |
| 6      | 业务招待费   | 535.70    | 599.95    | 659.95    | 725.94    | 784.07    |
| 7      | 折旧费     | 626.28    | 626.28    | 626.28    | 626.28    | 626.28    |
| 8      | 无形资产摊销  | 3.20      | 3.20      | 3.20      | 3.20      | 3.20      |
| 9      | 低值易耗品摊销 | 0.21      | 0.21      | 0.21      | 0.21      | 0.21      |
| 10     | 房屋租金费   | 152.64    | 155.69    | 158.80    | 161.98    | 165.22    |
| 11     | 物业管理费   | 2.36      | 2.36      | 2.36      | 2.36      | 2.36      |
| 12     | 通讯费、电话费 | 41.10     | 41.92     | 42.76     | 43.62     | 44.49     |
| 13     | 劳动保护费   | 0.07      | 0.07      | 0.07      | 0.07      | 0.07      |
| 14     | 咨询服务费   | 677.15    | 758.40    | 834.24    | 917.67    | 991.08    |
| 15     | 财产保险费   | 8.66      | 8.66      | 8.66      | 8.66      | 8.66      |
| 16     | 水电暖费    | 2.22      | 2.22      | 2.22      | 2.22      | 2.22      |
| 17     | 修理费     | 0.30      | 0.30      | 0.30      | 0.30      | 0.30      |
| 18     | 研发费     | 6,322.50  | 7,065.16  | 7,758.31  | 8,520.78  | 9,191.75  |
| 19     | 管护费、养护费 | 564.16    | 631.81    | 694.99    | 764.49    | 825.72    |
| 20     | 其他费用    | 129.14    | 130.43    | 131.73    | 133.05    | 134.38    |
| 管理费用合计 |         | 16,909.50 | 18,134.85 | 19,290.80 | 20,550.86 | 21,680.38 |

## (7) 折现率的确定

### 1) 折现率模型

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次收益额口径为税前企业自由现金流量，则折现率 $r$ 选取税前加权平均资本成本（WACC），即投资性资本报酬率，这是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。计算公式为： $WACC=K_e \times W_e + K_d \times W_d$

其中： $K_e$ ：股东权益资本成本； $W_e$ ：股东权益资本在资本结构中的百分比； $K_d$ ：债务资本成本； $W_d$ ：付息债务资本在资本结构中的百分比

$K_e$  的确定：根据资本资产定价模型（CAPM），且在此基础上考虑赛石园林个体风险获得，计算公式为： $K_e=R_f+\beta \times R_{pm}+A$

其中： $R_f$ ：无风险报酬率， $\beta$ ：行业风险系数， $R_{pm}$ ：市场风险溢价， $A$ ：个别风险调整。

#### ① 无风险报酬率 $R_f$ 的确定。

具体选取的数据为自评估基准日起距到期时间为 10 年以上的国债的到期收益率（复利）。经查询人 WIND 资讯，距到期日为 10 年以上的国债的到期收益率（复利）平均值为 3.97%。

#### ② 市场风险溢价 $R_{pm}$

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价不具有可信度。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。

即：市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额=7.12%。式中：成熟股票市场的基本补偿额取美国股票与国债的算术平均收益差。

企业风险系数 $\beta$ ，首先确定可比公司，我们选取了以下10家上市公司作为对比公司：

| 序号 | 证券代码      | 证券简称 | 总股本：万股       | 上市日期       | 资本结构 D/E |
|----|-----------|------|--------------|------------|----------|
| 1  | 002310.SZ | 东方园林 | 268,546.2004 | 2009-11-27 | 71.94%   |
| 2  | 002431.SZ | 棕榈股份 | 148,698.5450 | 2010-06-10 | 117.88%  |
| 3  | 002663.SZ | 普邦股份 | 179,589.0452 | 2012-03-16 | 26.15%   |
| 4  | 002717.SZ | 岭南股份 | 153,718.3233 | 2014-02-19 | 56.19%   |
| 5  | 002775.SZ | 文科园林 | 51,276.0300  | 2015-06-29 | 18.67%   |
| 6  | 300197.SZ | 铁汉生态 | 234,632.5939 | 2011-03-29 | 134.09%  |

|    |           |      |              |            |        |
|----|-----------|------|--------------|------------|--------|
| 7  | 300237.SZ | 美晨生态 | 145,307.2510 | 2011-06-29 | 56.10% |
| 8  | 300355.SZ | 蒙草生态 | 160,424.2081 | 2012-09-27 | 98.43% |
| 9  | 300495.SZ | 美尚生态 | 67,427.9488  | 2015-12-22 | 28.15% |
| 10 | 603359.SH | 东珠生态 | 31,864.0000  | 2017-09-01 | 0      |

#### ✧ 确定 $\beta$ 系数

根据 WIND 查询，查阅 10 家可比上市公司相对于沪深两市（采用沪深 300 指数）的风险系数 $\beta$ ，并剔除每家可比公司的财务杠杆后 $\beta$  系数，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的 $\beta$  系数，剔除财务杠杆后的 $\beta$  系数为 0.6199。目标资本结构根据可比公司资本结构 D/E 平均水平取 60.76%。

由 $\beta = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u$  计算目标企业 $\beta$  系数，企业所得税率为 15%，目标企业 $\beta$  系数为 0.9401。

#### ③ 风险调整系数

根据中评协《企业价值评估参数确定实证研究》(课题编号: 4201022008)初步成果，资产组特有风险超额回报率（规模）计算公式如下：

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA$$

其中： $R_s$ : 企业特有风险超额回报率； $S$ : 企业总资产账面值（按亿元单位计算）； $ROA$ : 总资产报酬率； $\ln$ : 自然对数。

经计算  $R_s = 2.53\%$ 。

对于其他特有风险收益率，评估人员综合考虑了企业所处的经营阶段、企业历史经营状况、企业财务状况、企业经营业务、产品和地区的分布、企业的财务风险、企业内部管理及控制机制、管理人员的经验和资历、对主要客户及供应商的依赖等因素确定企业其他特有风险为 0.9%，则企业个别风险调整系数：

$$A = 2.53\% + 0.9\% = 3.43\%。$$

#### ④ $K_e$ 的确定

根据公式  $K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + A$

得出  $K_e = 14.09\%$

#### 2) 折现率

WACC 模型是国际上普遍应用的估算投资资本成本的办法。WACC 模型可用下列公式表示： $WACC = K_e \times W_e + K_d \times W_d$

其中：Ke：股东权益资本成本；We：股东权益资本在资本结构中的百分比；Kd：债务资本成本；Wd：付息债务资本在资本结构中的百分比。

本次评估 Kd 采用中国人民银行公布的基准日长期贷款基准利率 4.9%，D/E 取 60.76%。则计算加权平均资本成本为 10.34%。由于未来现金流采用的是税前口径，本着口径一致的原则，折现率也应调整为税前折现率：

$$\text{税前折现率} = \text{税后折现率} \div (1 - \text{所得税率}) = 10.34\% \div (1 - 15\%) = 12.16\%。$$

### 3. 法雅生态环境集团有限公司关键参数的设置

#### (1) 主营业务收入的预测

资产组的主要业务是景观设计，包括市政项目、地产项目、养护、设计几大类，历年营业收入相关指标统计如下：

金额单位：万元

| 项目     | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入 | 28,482.21 | 24,157.12 | 27,751.97 |

通过对资产组 2017 年至 2019 年收入分析，客户集中度比较高，近几年前十大客户占比较高，说明对主要客户的依赖程度比较高；2018 年度业务下降较多、2019 年业务收入大幅增长。

2020 年-2024 年的营业收入预测，依据资产组的发展状况、在手合同及其履行情况进行预测。其中正处于履约阶段的主要合同的合同总额 4.68 亿元，正在谈判的合同金额 1.83 亿元。通过与项目人员的沟通分析，履约中合同预计 2020 年能为企业营收 28,165.19 万元，考虑 2020 年度企业新业务的开拓，再结合履约中合同情况，预计 2020 年法雅园林的营收规模将大幅度增加。之后年度逐步降低营收增长率，至 2025 年及以后年度收入将保持稳定。

根据上述思路，未来年度主营业务收入预测如下：

金额单位：万元

| 项目     | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务收入 | 32,891.87 | 36,838.89 | 41,259.56 | 45,385.52 | 49,016.36 |

#### (2) 主营业务成本的预测

公司近几年的主营业务成本如下：

| 项目 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|----|--------|--------|--------|
|----|--------|--------|--------|

|        |           |           |           |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务成本 | 20,029.96 | 16,392.23 | 21,149.23 |
| 主营业务收入 | 28,482.21 | 24,157.12 | 27,751.97 |
| 毛利率    | 29.68%    | 32.14%    | 23.79%    |

从上表可以看出，2019 年毛利率出现较大幅度下滑，经与企业有关人员沟通了解，主要原因在于 2019 年度存在部分外包项目导致。经与企业沟通，未来年度将逐步减少该情况，为更好的体现企业的毛利情况，以法雅园林前三年度毛利为基础，同时参照同行业上市公司毛利情况，来预测未来年度主营业务成本。根据上述思路，未来年度主营业务成本预测如下：

金额单位：万元

| 项目     | 2020 年    | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 2024 年    |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 主营业务成本 | 23,383.20 | 26,189.19 | 29,331.89 | 32,265.08 | 34,846.29 |
| 合计     | 23,383.20 | 26,189.19 | 29,331.89 | 32,265.08 | 34,846.29 |

### （3）税金及附加的估算

税金及附加包括按流转税计提的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以及土地使用税、房产税、印花税、残疾人保障基金等。

对于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税等，以未来年度主营业务收入和成本的预测为基础，结合其历史年度缴纳情况，并参照各税种税率预测其未来年度的数额；对于土地使用税、房产税、车船使用税、残疾人保障基金等，按历史年度实际缴纳为基础，预测其未来年度应缴纳的数额。未来年度税金及附加预测表如下：

金额单位：万元

| 项目名称     | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 城建税      | 43.22  | 48.41  | 54.21  | 59.64  | 64.41  |
| 教育费附加    | 19.52  | 21.86  | 24.48  | 26.93  | 29.08  |
| 地方教育费附加费 | 12.66  | 14.18  | 15.88  | 17.47  | 18.87  |
| 水利建设基金   | 6.56   | 7.35   | 8.23   | 9.06   | 9.78   |
| 印花税      | 9.74   | 18.91  | 21.18  | 23.30  | 25.16  |
| 土地使用税    | 0.32   | 0.32   | 0.32   | 0.32   | 0.32   |
| 个税       | 16.72  | 16.72  | 16.72  | 16.72  | 16.72  |
| 房产税      | 14.37  | 14.37  | 14.37  | 14.37  | 14.37  |

|           |               |               |               |               |               |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 其他        | 0.64          | 0.64          | 0.64          | 0.64          | 0.64          |
| <b>合计</b> | <b>123.75</b> | <b>142.75</b> | <b>156.04</b> | <b>168.43</b> | <b>179.35</b> |

#### (4) 营业费用的预测

资产组营业费用包括人员工资、养护费用、办公及差旅等。资产组近几年营业费用相关指标统计如下：

金额单位：万元

| 项目名称        | 2017 年度 | 2018 年   | 2019 年   |
|-------------|---------|----------|----------|
| 职工薪酬        | 373.27  | 251.36   | 322.42   |
| 办公及差旅费      | 88.80   | 134.68   | 113.24   |
| 业务招待费       | 50.54   | 49.24    | 38.07    |
| 折旧及摊销费      | 31.10   | 29.18    | 32.97    |
| 养护费用        | 296.27  | 400.43   | 517.32   |
| 劳务租赁及机械使用费  | 84.57   | -        | 82.73    |
| 运输动力及维护费    | 24.24   | 1.31     | 97.46    |
| 中介及培训费      | -       | 120.48   | 93.34    |
| 修理费         | -       | 7.49     | 35.29    |
| 其他          | 12.25   | 59.42    | 31.25    |
| 营业费用合计      | 961.04  | 1,053.58 | 1,364.09 |
| 营业费用/主营业务收入 | 3.37%   | 4.36%    | 4.92%    |

营业费用的预测参照历史年度各项费用发生额占主营业务收入的比例进行预测，未来年度营业费用预测表如下：

金额单位：万元

| 项目名称       | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 职工薪酬       | 328.86 | 335.44 | 342.15 | 348.99 | 355.97 |
| 办公及差旅费     | 134.21 | 150.31 | 168.35 | 185.19 | 200.00 |
| 业务招待费      | 45.12  | 50.53  | 56.60  | 62.26  | 67.24  |
| 折旧及摊销费     | 32.97  | 32.97  | 32.97  | 32.97  | 32.97  |
| 养护费用       | 613.13 | 686.71 | 769.11 | 846.02 | 913.70 |
| 劳务租赁及机械使用费 | 98.05  | 109.82 | 123.00 | 135.30 | 146.12 |
| 运输动力及维护费   | 115.51 | 129.38 | 144.90 | 159.39 | 172.14 |
| 中介及培训费     | 110.63 | 123.91 | 138.78 | 152.65 | 164.86 |



|             |          |          |          |          |          |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 修理费         | 41.83    | 46.85    | 52.47    | 57.72    | 62.33    |
| 其他          | 37.03    | 41.48    | 46.46    | 51.10    | 55.19    |
| 营业费用合计      | 1,557.35 | 1,707.39 | 1,874.78 | 2,031.59 | 2,170.54 |
| 营业费用/主营业务收入 | 4.73%    | 4.63%    | 4.54%    | 4.48%    | 4.43%    |

#### (5) 管理费用预测

管理费用是企业进行经营管理发生的费用，主要包括职工薪酬、办公费、咨询服务费、通讯费等，资产组以前年度历史数据如下表所示：

金额单位：万元

| 项目名称        | 2017 年度  | 2018 年   | 2019 年   |
|-------------|----------|----------|----------|
| 职工薪酬        | 642.13   | 631.25   | 1,079.00 |
| 办公及差旅费      | 204.1    | 200.89   | 133.33   |
| 业务招待费       | 100.14   | 202.53   | 90.65    |
| 折旧及摊销费      | 177.2    | 150.88   | 141.01   |
| 中介及咨询费      | 70.69    | 73.41    | 90.09    |
| 其他          | 63.17    | 36.81    | 4.37     |
| 研发费用        | 776.66   | 1,135.84 | 851.18   |
| 管理费用合计      | 2,034.09 | 2,456.49 | 2,407.78 |
| 管理费用/主营业务收入 | 7.14%    | 10.17%   | 8.68%    |

资产组 2017 年-2018 年管理费用率比较稳定，主要变动系研发费用变动导致，如果扣除该项支出影响，资产组近几年的管理费用相对比较稳定。对于管理费用未来几年的数额，管理层根据资产组历史资料及预测期间的变动趋势参考 2019 年的费用列支情况预测确定。管理费用预测如下表

金额单位：万元

| 项目名称   | 2020 年   | 2021 年   | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年   |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 职工薪酬   | 1,100.58 | 1,122.59 | 1,145.04 | 1,167.95 | 1,191.30 |
| 办公及差旅费 | 158.02   | 176.98   | 198.22   | 218.04   | 235.48   |
| 业务招待费  | 107.43   | 120.33   | 134.76   | 148.24   | 160.10   |
| 折旧及摊销费 | 153.75   | 153.75   | 153.75   | 153.75   | 153.75   |
| 中介及培训费 | 41.15    | 46.09    | 51.62    | 56.78    | 61.33    |
| 审计、律师费 | 65.63    | 73.50    | 82.33    | 90.56    | 97.80    |
| 修理费    | 18.59    | 18.59    | 18.59    | 18.59    | 18.59    |
| 其他     | 4.45     | 4.54     | 4.63     | 4.73     | 4.82     |

|             |          |          |          |          |          |
|-------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 研发费用        | 1,008.83 | 1,129.89 | 1,265.47 | 1,392.02 | 1,503.38 |
| 管理费用合计      | 2,658.44 | 2,846.27 | 3,054.42 | 3,250.66 | 3,426.56 |
| 管理费用/主营业务收入 | 8.08%    | 7.73%    | 7.40%    | 7.16%    | 6.99%    |

#### (6) 折现率的确定

##### 1) 折现率模型

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为税前企业自由现金流量，则折现率 $r$ 选取税前加权平均资本成本(WACC)，即投资性资本报酬率，这是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。计算公式为： $WACC=K_e \times W_e + K_d \times W_d$

其中： $K_e$ ：股东权益资本成本； $W_e$ ：股东权益资本在资本结构中的百分比； $K_d$ ：债务资本成本； $W_d$ ：付息债务资本在资本结构中的百分比

##### 2) $K_e$ 的确定

根据资本资产定价模型(CAPM)，且在此基础上考虑景观设计个体风险获得，计算公式为： $K_e=R_f+\beta \times R_{pm}+A$

其中： $R_f$ ：无风险报酬率； $\beta$ ：行业风险系数； $R_{pm}$ ：市场风险溢价； $A$ ：个别风险调整

##### ① 无风险报酬率 $R_f$ 的确定。

具体选取的数据为自评估基准日起距到期时间为 10 年以上的国债的到期收益率（复利）。经查询人 WIND 资讯，距到期日为 10 年以上的国债的到期收益率（复利）平均值为 3.97%。

##### ② 市场风险溢价 $R_{pm}$

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价不具有可信度。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。

即：市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额=7.12%。式中：成熟股票市场的基本补偿额取美国股票与国债的算术平均收益差。

### ③ 企业风险系数 $\beta$

#### ✧ 确定可比公司

对比公司的选择标准如下：对比公司所从事的行业为园林绿化行业；对比公司必须为至少有两年上市历史；相似经营范围和产品类型；

根据上述原则，我们选取了以下 10 家上市公司作为对比公司：

| 序号 | 证券代码       | 证券简称 | 总股本：万股       | 上市日期       | 资本结构 D/E |
|----|------------|------|--------------|------------|----------|
| 1  | 002310. SZ | 东方园林 | 268,546.2004 | 2009-11-27 | 71.94%   |
| 2  | 002431. SZ | 棕榈股份 | 148,698.5450 | 2010-06-10 | 117.88%  |
| 3  | 002663. SZ | 普邦股份 | 179,589.0452 | 2012-03-16 | 26.15%   |
| 4  | 002717. SZ | 岭南股份 | 153,718.3233 | 2014-02-19 | 56.19%   |
| 5  | 002775. SZ | 文科园林 | 51,276.0300  | 2015-06-29 | 18.67%   |
| 6  | 300197. SZ | 铁汉生态 | 234,632.5939 | 2011-03-29 | 134.09%  |
| 7  | 300237. SZ | 美晨生态 | 145,307.2510 | 2011-06-29 | 56.10%   |
| 8  | 300355. SZ | 蒙草生态 | 160,424.2081 | 2012-09-27 | 98.43%   |
| 9  | 300495. SZ | 美尚生态 | 67,427.9488  | 2015-12-22 | 28.15%   |
| 10 | 603359. SH | 东珠生态 | 31,864.00    | 2017-9-1   | 0.00%    |

#### ✧ 确定 $\beta$ 系数

根据 WIND 查询，选取交易日为 2019 年 12 月 31 日的最近两年 10 家上市公司作为可比公司，查阅取得每家可比公司在距评估基准日 24 个月期间的相对与沪深两市（采用沪深 300 指数）的风险系数  $\beta$ ，并剔除每家可比公司的财务杠杆后  $\beta$  系数，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的  $\beta$  系数，剔除财务杠杆后的  $\beta$  系数为 0.6199。

| 股票代码       | 证券名称 | 剔除杠杆的贝塔系数 |
|------------|------|-----------|
| 002310. SZ | 东方园林 | 0.6265    |
| 002431. SZ | 棕榈股份 | 0.4376    |
| 002663. SZ | 普邦股份 | 0.8882    |
| 002717. SZ | 岭南股份 | 0.5338    |
| 002775. SZ | 文科园林 | 0.9414    |
| 300197. SZ | 铁汉生态 | 0.3263    |

|           |      |        |
|-----------|------|--------|
| 300237.SZ | 美晨生态 | 0.5696 |
| 300355.SZ | 蒙草生态 | 0.5873 |
| 300495.SZ | 美尚生态 | 0.3931 |
| 603359.SH | 东珠生态 | 0.8948 |
| 平均        |      | 0.6199 |

数据来源：WIND 资讯

目标资本结构根据可比公司资本结构 D/E 平均水平取 0.6076。

由  $\beta = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u$  计算目标企业  $\beta$  系数，企业所得税率为 15%，目标企业  $\beta$  系数为 0.9401。

#### ④ 风险调整系数

根据中评协《企业价值评估参数确定实证研究》(课题编号: 4201022008) 初步成果，资产组特有风险超额回报率（规模）计算公式如下：

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA$$

其中：Rs: 企业特有风险超额回报率；S: 企业总资产账面值（按亿元单位计算）；ROA: 总资产报酬率；Ln: 自然对数；S 按资产组 2018 年与 2019 年所在资产组的账面价值确定。经计算  $R_s = 3.14\%$ 。

对于其他特有风险收益率，评估人员综合考虑了企业所处的经营阶段、企业历史经营状况、企业财务状况、企业经营业务、产品和地区的分布、企业的财务风险、企业内部管理及控制机制、管理人员的经验和资历、对主要客户及供应商的依赖等因素确定企业其他特有风险为 1.0%，则企业个别风险调整系数：

$$A = 3.14\% + 1.0\% = 4.14\%$$

#### ⑤ Ke 的确定

根据公式  $K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + A$

得出  $K_e = 14.70\%$

#### 3) 折现率

WACC 模型是国际上普遍应用的估算投资资本成本的办法。WACC 模型可用下列公式表示： $WACC = K_e \times W_e + K_d \times W_d$

其中：Ke: 股东权益资本成本；We: 股东权益资本在资本结构中的百分比；

Kd：债务资本成本；Wd：付息债务资本在资本结构中的百分比。

本次评估 Kd 采用中国人民银行公布的基准日长期贷款基准利率 4.9%，D/E 取 0.6076。则计算加权平均资本成本为 10.72%。由于未来现金流采用的是税前口径，本着口径一致的原则，折现率也应调整为税前折现率：税前折现率=税后折现率÷（1-所得税率）=10.72%÷（1-15%）=12.61%

（二）并结合历史业绩情况、在手订单数量、同行业可比公司情况、外部经营环境变化等因素说明相关参数的设置依据是否合理，减值准备计提是否充分。

### 1. 外部经营环境因素

近年来，我国园林景观行业快速发展，园林景观项目的应用领域逐渐由城市公园、地产配套园林拓展到整个城市绿地系统的规划建设、城市开敞空间的构建、风景名胜区的管理和保护、城乡工业遗址和废弃地整治、水系及流域的风景建设、人类游憩空间的开发、生态修复、生物多样性保护、重大自然灾害后的生态和景观重建等多个领域。在行业未来发展方面，相关配套政策的相继出台以及社会居民对于生活品质的不断提高，将有力带动行业的快速发展。

在政策导向方面，我国各级政府历来非常重视绿化事业的发展，并将城市街道绿化普及率、达标率、居住区绿化面积、园林式居住区占比、园林绿化达标单位、城市公园绿化面积、城市森林覆盖率、城市森林自然度、水岸绿化率、人均公共绿地面积、建成区绿化覆盖率等作为考察内容，督促各个城市（区、县）改善城市园林化管理，提高城市园林绿化水平，加强节约型、生态型园林化建设。此外，目前我国对房地产市场积极采用宏观调控，房地产开发建设的增速总体趋缓，开发商之间的竞争将愈发激烈，促使开发商在风景园林景观等方面加大投入，以提高产品附加值，提升综合竞争力。

在居民需求方面，随着我国城镇化水平的提高，社会居民对于生活水平的要求也不断提高，人们的居住观念也正在经历着从“居者有其屋”到“居者优其屋”的发展变化。在室内装修之外，室外私家庭院环境的营造与修建也日益得到重视。从发达国家私家园林市场发展的轨迹来看，该部分市场份额占市场总份额并不小于专业领域的市场份额，因此在园林产业专业市场达到饱和、市场竞争激烈的情势下，私家园林市场是未来行业发展的趋势之一。

总体看，我国政府重视绿化事业的发展，有利于行业的未来稳定发展，加之我国城镇化改造持续推进的带动，特色小镇试点的推行，园林绿化市场前景广阔。但与此同时，园林绿化及生态环保行业在我国属于朝阳行业，正处于快速发展时期，园林绿化行业的竞争具有以下特点：国内行业整体集中度较低，各区域市场集中度相对较高；具有大型项目施工能力的企业不多，中小型项目竞争激烈；区域性竞争为主，跨区域竞争逐步显现。

基于以上行业发展机遇和竞争特点，公司园林板块的主要公司在具有国家规定的专业资质优势条件下，坚持“弘扬园林文化、创建品质生活”的公司愿景，致力于创造自然美好的人居环境，还拥有“苗木种植+景观设计+工程施工+养护运营管理”的全产业链一体化服务能力，经营上坚持以客户为中心，快速响应客户需求，持续为客户提供高品质的服务，创造长期价值。与此同时，在公司实际控制人变更为地方国企潍坊市城市建设发展投资集团有限公司后，融资能力得到恢复并增强，这将确保园林板块业务得到健康发展。

## 2. 公司及同行业可比公司历史业绩情况

### （1）近三年的营业收入情况

金额单位：万元

| 证券代码      | 证券简称 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年     | 2018 年       | 2017 年       |
|-----------|------|--------------|------------|--------------|--------------|
| 002310.SZ | 东方园林 | 44,132.94    | 813,319.72 | 1,329,315.92 | 1,522,610.17 |
| 002717.SZ | 岭南股份 | 29,935.57    | 795,663.82 | 884,290.20   | 477,874.08   |
| 300197.SZ | 铁汉生态 | 31,822.08    | 506,624.93 | 774,882.95   | 818,779.03   |
| 002431.SZ | 棕榈股份 | 28,453.21    | 270,882.52 | 532,880.59   | 525,325.91   |
| 002663.SZ | 普邦股份 | 29,608.00    | 309,226.60 | 380,556.90   | 357,613.95   |
| 300237.SZ | 美晨生态 | 35,808.48    | 295,462.32 | 349,054.35   | 388,851.61   |
| 002775.SZ | 文科园林 | 25,873.99    | 289,862.85 | 284,920.49   | 256,544.06   |
| 300495.SZ | 美尚生态 | 9,801.74     | 194,544.50 | 229,886.85   | 230,365.15   |

通过年表可知，近三年公司及同行业对比公司的营业收入规模均处于下滑趋势，但公司的营业收入下降幅度更小。2020 年 1-3 月份，受疫情及春节假期因素影响，公司及同行业可比公司的营业收入均较低。公司将积极应对，尽力降低疫情的对财务状况的影响。

### （2）近三年的利润情况

| 证券代码      | 证券简称 | 2020 年 1-3 月 | 2019 年      | 2018 年     | 2017 年     |
|-----------|------|--------------|-------------|------------|------------|
| 002310.SZ | 东方园林 | -28,701.32   | 5,190.52    | 159,592.12 | 222,062.59 |
| 002717.SZ | 岭南股份 | -17,087.87   | 32,767.32   | 77,870.03  | 51,767.01  |
| 300197.SZ | 铁汉生态 | -18,425.70   | -91,211.97  | 30,429.38  | 75,845.71  |
| 002431.SZ | 棕榈股份 | -22,525.36   | -98,145.03  | 5,019.93   | 31,796.17  |
| 002663.SZ | 普邦股份 | -3,505.22    | -100,486.59 | 4,277.22   | 17,648.24  |
| 300237.SZ | 美晨生态 | -5,262.43    | 8,074.86    | 37,206.51  | 61,847.84  |
| 002775.SZ | 文科园林 | -1,212.71    | 24,511.98   | 24,955.11  | 24,165.19  |
| 300495.SZ | 美尚生态 | -3,364.90    | 21,423.40   | 38,693.35  | 28,414.51  |

(3) 公司与同行业可比公司近三年毛利率、税金及附加率、营业费用率、管理费用率对比情况如下：

| 公司简称  | 毛利率    |        |        | 税金及附加/营业收入 |        |        | 营业费用/营业收入 |        |        | 管理费用/营业收入 |        |        |
|-------|--------|--------|--------|------------|--------|--------|-----------|--------|--------|-----------|--------|--------|
|       | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2017 年     | 2018 年 | 2019 年 | 2017 年    | 2018 年 | 2019 年 | 2017 年    | 2018 年 | 2019 年 |
| 东方园林  | 31.56% | 34.07% | 29.50% | 0.49%      | 0.55%  | 0.37%  | 0.27%     | 0.28%  | 0.36%  | 8.09%     | 10.72% | 10.22% |
| 棕榈股份  | 20.75% | 15.88% | 5.76%  | 0.54%      | 0.48%  | 0.75%  | 1.27%     | 2.55%  | 5.08%  | 7.07%     | 6.62%  | 9.68%  |
| 普邦股份  | 14.28% | 11.23% | 9.17%  | 0.75%      | 0.67%  | 0.75%  | 0.52%     | 0.46%  | 0.52%  | 7.16%     | 3.51%  | 4.15%  |
| 岭南股份  | 28.74% | 25.02% | 23.66% | 0.09%      | 0.20%  | 0.19%  | 0.46%     | 1.99%  | 1.77%  | 12.75%    | 5.78%  | 6.14%  |
| 文科园林  | 18.67% | 19.30% | 19.68% | 0.43%      | 0.43%  | 0.65%  | 0.00%     | 0.00%  | 0.00%  | 5.23%     | 4.37%  | 4.29%  |
| 铁汉生态  | 25.22% | 25.79% | 15.53% | 0.39%      | 0.12%  | 0.28%  | 1.26%     | 1.55%  | 1.18%  | 10.46%    | 8.88%  | 11.60% |
| 美晨生态  | 34.17% | 31.62% | 27.44% | 0.50%      | 0.56%  | 0.50%  | 4.07%     | 4.89%  | 5.50%  | 7.39%     | 5.74%  | 6.61%  |
| 美尚生态  | 27.27% | 34.26% | 33.98% | 0.19%      | 0.22%  | 0.24%  | 0.00%     | 0.00%  | 0.00%  | 5.66%     | 5.43%  | 6.54%  |
| 测试资产组 | 31.03% | 30.38% | 27.23% | 0.25%      | 0.33%  | 0.38%  | 1.95%     | 3.10%  | 2.69%  | 4.93%     | 9.02%  | 9.54%  |

由上表所可知，近三年公司毛利率及各项费用占营业收入的比例变动不大。公司毛利率与行业龙头东方园林毛利率相近，税金及附加占营业收入的比例与可比公司基本相同。

### 3. 杭州赛石园林集团有限公司及其子公司已签订工程施工订单总体情况

| 核算主体             | 2020 年 1-3 月新签合同 |          | 截止 2019 年 12 月 31 日累计已签约未完工订单 |            | 2020 年一季度已中标未签约订单 |           |
|------------------|------------------|----------|-------------------------------|------------|-------------------|-----------|
|                  | 数量(个)            | 金额(万元)   | 数量                            | 金额(万元)     | 数量                | 金额(万元)    |
| 杭州赛石园林集团有限公司及子公司 | 5                | 5,130.97 | 139                           | 808,756.96 | 4.00              | 10,228.61 |

|    |   |          |     |            |      |           |
|----|---|----------|-----|------------|------|-----------|
| 合计 | 5 | 5,130.97 | 139 | 808,756.96 | 4.00 | 10,228.61 |
|----|---|----------|-----|------------|------|-----------|

通过对赛石园林工程施工业务在手合同的统计，所有在手合同预计 2020 年能确认收入 18.44 亿元；基于上述分析，预计 2020 年工程施工业务收入 185,632.18 万元，2021 年至 2024 年会保持在 8%—12% 的增长速度。基于在手订单的情况，对公司未来营业收入的预测符合实际情况。

通过对法雅生态环境集团有限公司在手合同的统计，2020 年-2024 年的营业收入预测，依据资产组的发展状况、在手合同及其履行情况及已中标或实施方案正处于谈判中的订单。其中正处于履约阶段的主要合同的合同总额 4.68 亿元，正在商务谈判的合同金额约 1.83 亿元。通过与项目人员的沟通分析，履约中合同预计 2020 年能为企业营收 28,165.19 万元，再结合 2020 年度企业新业务的开拓，预计 2020 年法雅生态的营收规模将大幅度增加，之后年度逐步降低营收增长率，至 2025 年及以后年度收入将保持稳定。因此基于在手订单及历史业绩判断，公司对未来营业收入的预测符合实际情况。

### （三）我们执行的核查程序及核查结论

针对上述所述，我们执行了以下核查程序

1. 访谈管理层，了解、评价商誉减值测试相关的关键财务报告内部控制设计和运行有效性；
2. 复核管理层对资产组的认定和商誉的分摊方法；
3. 结合各资产组的业务和以往的经营情况以及对行业的了解，评估管理层商誉减值测试过程中所使用的方法、关键评估假设、关键参数的选择、收入增长率及现金流折现率等的合理性，评价其是否按照公司与商誉减值测试相关的会计政策执行；
4. 了解并评价管理层聘用的外部评估专家的胜任能力、专业素质和独立性，复核评估师的工作和相关参数的引用；
5. 重新计算商誉减值测试相关资产组的可收回金额，并将商誉减值测试相关资产组的可收回金额与该资产组（含商誉）的可辨认净资产的账面价值进行比较，判断是否需要计提商誉减值准备；
6. 评估管理层于 2019 年 12 月 31 日对商誉及其减值估计结果的财务报表披露是否恰当。



经核查，我们认为商誉减值测试的相关参数的设置依据合理，商誉减值准备计提金额充分。

五、报告期内，你公司实现资产处置收益 7,967 万元，主要为出售划分为持有待售的非流动资产产生的收益。请你公司补充说明相关资产处置的具体情况，收益确认的依据及回款情况。请会计师核查并发表意见。

回复：

(一) 资产处置收益情况

金额单位：万元

| 项目                  | 2019 年度  | 2018 年度  |
|---------------------|----------|----------|
| 出售划分为持有待售的非流动资产或处置组 | 8,006.43 | 6,842.69 |
| 处置未划分为持有待售的固定资产     | -39.40   | -76.92   |
| 合 计                 | 7,967.03 | 6,765.77 |

2019 年度出售划分为持有待售的非流动资产处置益的计算过程：

| 项目                | 金额（万元）   |
|-------------------|----------|
| 收储土地补偿款金额         | 9,743.22 |
| 减：划分为持有待售的非流动资产成本 | 1,736.79 |
| 资产处置收益            | 8,006.43 |

(二) 资产处置的具体情况

1. 划分为持有待售的非流动资产为公司于 2017 年被诸城市国有资产经营总公司收储的土地。2017 年 4 月 21 日公司召开第三届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司老厂区土地收储的议案》。2017 年 6 月 29 日，公司与诸城市国有资产经营总公司及诸城市人民政府密州街道办事处签署了《土地储备协议书》。协议主要约定：诸城市国有资产经营总公司将公司位于密州东路与东环路交叉路口西南角一宗土地纳入储备，储备土地面积为 70011 平方米（约合 105.02 亩），按照储备土地中可开发用地（约合 98.70 亩）出让价款的 90% 给予公司做为土地及地上附着物的补偿。纳入储备土地证号：诸国用（2009）字第 02028 号，诸国用（2009）字第 02036 号，房产证：鲁潍房权证诸城市字第 015698 号、037734 号，诸城市房权证密州街办私字第 11358 号、11359 号。

2018 年 11 月 28 日，诸土告字（2018）25 号：经诸城市人民政府批准，诸城市国土资源局决定以网上交易的方式公开出让 12 宗国有建设用地使用权（含

公司被收储的地块 SZ705 地块、SZ706 地块）。网上挂牌交易时间 2018 年 12 月 18 日至 2018 年 12 月 28 日。

### （三）收益确认的依据及回款情况

#### 1. 收益确认依据

公司被收储土地已经全部腾空且经验收；土地及相关证件已注销；诸城市国土资源局与竞买人签订《国有建设用地使用权网上挂牌成交确认书》；竞得人按规定要求缴清全部土地价款；公司已收到大部分土地及附着物补偿款时确认资产处置损益。

#### 2. 回款情况

登陆潍坊市公共资源交易中心诸城分中心网查询储备土地拍卖信息，潍坊舜威置业有限公司竞拍中标被收储土地，中标价为 10,825.80 万元。根据《土地储备协议书》约定，公司将获得拍卖价款的 90%，即补偿金额为 9,743.22 万元。

2019 年 1 月 30 日，公司收到土地补偿款人民币 9,743.22 万元。至此已签署《土地储备协议书》的收储土地已全部挂牌拍卖完成且款项已全部收回。

### （四）我们执行的核查程序及核查结论

#### 1. 针对上述所述，我们执行了以下核查程序：

（1）检查公司与诸城市国有资产经营总公司及诸城市人民政府密州街道办事处签署的《土地储备协议书》；

（2）登陆潍坊市公共资源交易中心诸城分中心网查询储备土地拍卖信息；

（3）检查土地补偿款的银行收款单、重新计算资产处置收益金额；

（4）访谈诸城市公共资源储备中心收购储备科（原名诸城市国有资产经营总公司）。

2.经核查，我们认为公司划分为持有待售的非流动资产处置损益计算正确，收储的土地补偿款已收回。

六、报告期末，你公司其他流动资产中待抵扣进项税余额为 11,420 万元，期初余额仅为 382 万元。请你公司结合报告期内销售收入与销项税、原材料和工程采购金额与进项税情况，说明待抵扣进项税大幅增长的原因，与上述相关科目的变动是否匹配，未来是否有足够的销项税额用于抵扣进项税。请会计师核查并发表意见。

回复：

（一）期末其他流动资产中待抵扣进项税大幅增长的原因及合理性分析

公司其他流动资产中待抵扣进项税主要由下属子公司赛石园林产生，赛石园林隶属于园林绿化行业，园林绿化业务多服务于公共基础设施以及房地产领域，前期投资规模普遍较大、建设周期较长，回款较慢，导致项目前期进项税额留抵较多。具体到美晨生态，公司期末待抵扣进项税余额本期大幅增加主要有两方面原因：一是部分 PPP 合同项目处于建设期，政府尚未向项目公司（SPV 公司）支付工程款；二是部分传统的施工项目尚未到结算期，而公司已向上游单位结算。

1. 赛石园林承接的部分施工合同为与政府方签订的 PPP 合同，施工单位为赛石园林，赛石园林与政府方合资成立 SPV 公司负责项目的整体实施。由于 PPP 项目通常包括建设期和运营期，根据合同约定，建设期内政府不结算工程款，同时基于施工合同，SPV 公司应根据完工进度向施工单位（赛石园林内部单位）支付工程款，所以导致报告期内产生大额的待抵扣进项税额。

对于 SPV 公司向施工单位结算工程款时，会导致纳税义务的发生，双方账务处理为：

SPV 公司：

借：长期应收款-政府方

    应交增值税-进项税（待抵扣进项税额）

贷：应付账款-施工单位

施工单位：

借：应收账款-SPV 公司

贷：工程结算

    应交增值税-销售税（待转销项税额）

注：待转销项税额期末调整至其他流动负债列报

根据上述分录，由于施工单位通常为赛石园林内部单位，故合并报表层面待转销项税额与待抵扣进项税额会同步增加；本期与上期相比，待转销项税额与待抵扣进项税额变动情况为：

| 项目                 | 2019-12-31     | 2018-12-31   | 变动金额           |
|--------------------|----------------|--------------|----------------|
| 其他流动资产-待认证及待抵扣进项税额 | 114,201,036.42 | 3,815,022.61 | 110,386,013.81 |

|               |                |               |                       |
|---------------|----------------|---------------|-----------------------|
| 其他流动负债-待转销项税额 | 120,661,625.26 | 51,401,118.88 | 69,260,506.38         |
| 差额            | /              | /             | 41,125,507.43<br>注[1] |

2. 对于部分传统的施工项目因尚未到结算期，而公司已向上游单位结算，从而导致本期采购金额产生的进项税额大于销售产生的销项税额，根据已披露的合同成本、工程结算金额测算如下：

| 项 目     | 2019-12-31       | 2018-12-31       | 本期增加额                 |
|---------|------------------|------------------|-----------------------|
| 累计合同成本  | 8,121,542,857.55 | 7,358,630,361.52 | 762,912,496.03        |
| 累计工程结算  | 5,733,079,928.65 | 5,501,829,373.14 | 231,250,555.51        |
| 差额      | /                | /                | 531,661,940.52        |
| 影响的进项税额 |                  |                  | 47,849,574.65<br>注[2] |

综上注[2]与注[1]金额基本一致，略有差异的原因因为合同成本中包含无法取得进项发票的人工成本等所致。

未来伴随着 PPP 项目进入运营期以及传统项目达到结算时点后，公司将会产生足够的销项税额用于抵扣进项税。

## （二）我们执行的核查程序及核查结论

### 1. 针对上述（一）所述，我们执行了以下核查程序

- （1）访谈公司财务人员，确认与税金有关会计核实办法是否规范、准确；
- （2）获取报告期各公司增值税纳税申报表，并核对账面增值税明细；
- （3）复核报告期销项税与收入、进项税与采购的勾稽关系，并分析期末留抵进项税是否合理；
- （4）检查与税金有关的会计凭证及单据，核实公司的账务处理准确无误。

2. 经核查，我们认为，公司其他流动资产中待抵扣进项税余额增长原因合理，期末金额核算准确。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

2020 年 5 月 20 日



91110105085458861W

照叔斗扣

成立日期 2013年12月20日

合 伙 期 限 2013年12月20日至长期

主要经营场所 北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

[illegible]

登记机关

2019年11月20日

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

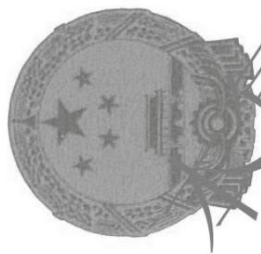
证书序号: 0011966

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
  - 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
  - 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 吕江

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区关东店北街一号 (国安大厦13层)

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000102

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0088号

批准执业日期: 2013年12月16日



证书序号: 000394

## 会计师事务所

# 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 吕江

证书号: 9

发证时间: 二〇一一年十一月十五日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十五日







年度检验登记  
Annual Renewal Registration  
本证书继续检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:  
No. of Certificate  
140001072334

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs  
山东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance  
2009 年 08 月 17 日

|       |                            |
|-------|----------------------------|
| 姓名    | 李景伟                        |
| 性别    | 男                          |
| 出生日期  | 1982-08-26                 |
| 工作单位  | 北京永拓会计师事务所(特<br>殊普通合伙)山东分所 |
| 身份证号码 | 370783198208264195         |



此件仅供出具审计报告使用

130



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓名 谢家龙  
性别 男  
出生日期 1982-01-07  
工作单位 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙) 山东分所  
身份证号码 372523198201075716  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师协会  
2016年度  
年检合格专用章

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期:  
Date of Issuance

10001024786

山东省注册会计师协会

2014 08 16

年 月 日

2016年02月25日

年 月 日