

关于山东美晨生态环境股份有限公司 问询函的专项说明

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

永证函字（2021）第 310277 号

深圳证券交易所创业板公司管理部：

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》（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。

1. 报告期末，你公司合同资产余额为 614,905 万元，近两年年均增幅达 15% 左右，其中 PPP 类项目余额为 230,673 万元，减值准备计提比例为 5%；非 PPP 类项目余额为 381,053 万元，减值准备计提比例为 10%。

（1）请补充提供前十大合同资产的项目名称、金额、合同金额、完工进度、约定完工时间，近 3 年的完工金额、结算金额及回款情况；结合上述合同资产的存放地点、资产状态、期后结算及回款情况等说明相关资产的真实性和完整性。请会计师核查并补充说明函证情况。

回复：1、请补充提供前十大合同资产的项目名称、金额、合同金额、完工进度、约定完工时间，近3年的完工金额、结算金额及回款情况；

单位：万元

项目名称	合同资产金额	合同金额	完工进度	约定完工时间	近三年完工金额	近三年结算金额	近三年回款金额	存放地点 (项目所在地)	资产状态 (在建/ 完工)	期后结算金额	期后回款金额	尚需投入资金	资金来源	函证情况
彬县 PPP 项目	25,034.64	30,000.00	96.66%	2018 年	24,388.25	-	-	陕西	在建	-	-	1,820.42	自筹	回函相符
衢州花彩小镇及通景道路建设工程 PPP 项目	18,264.37	65,108.00	30.58%	2022 年	18,264.35	-	-	浙江	在建	-	-	31,639.90	自筹	回函相符
乌苏 PPP 项目	32,849.74	58,087.48	63.20%	2022 年	32,313.97	-	-	新疆	在建	-	-	11,700.44	自筹	未回函
山西省长治市黎城县人居环境提质 PPP 工程	26,351.54	35,478.73	98.55%	2021 年	26,351.54	-	-	山西	在建	-	-	281.59	自筹	未回函
单县花彩小镇田园综合体（南区）建设项目工程总承包	23,529.19	32,858.34	78.05%	2021 年	23,529.19	-	-	山东	在建	-	-	4,813.92	自筹	回函相符
广西壮族自治区柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程 PPP 项目	23,817.66	25,473.60	98.50%	2020 年	23,817.66	-	-	广西	在建	-	-	267.72	自筹	回函相符
菏泽市赵王河公园景观提升改造工程	22,780.33	28,830.56	100.00%	2020 年	26,450.06	4,000.00	4,000.00	山东	完工	449.00	449.00	-	自筹	回函相符
泾源县泾华路旅游服务带 PPP 建设项目	20,463.86	25,773.00	100.00%	2017 年	14,189.89	9,020.00	9,000.00	宁夏	完工	-	-	-	自筹	回函相符
大余县工业园文化及生态提升 PPP 项目	18,860.16	23,226.80	100.00%	2019 年	16,005.33	-	-	江西	完工	-	-	-	自筹	回函相符
龙南县濂江北岸（石人）综合治理工程 PPP 项目	24,652.46	28,932.49	100.00%	2020 年	24,279.30	-	-	江西	完工	-	-	-	自筹	回函相符

2、结合上述合同资产的存放地点、资产状态、期后结算及回款情况等说明相关资产的真实性的。

项目地点以华东地区为主，辐射其他地区；部分项目仍处于建设期，部分项目已完工进入竣工验收或决算审计阶段；期后，菏泽市赵王河公园景观提升改造工程项目结算 449.00 万元，回款 449.00 万元。

前十大合同资产的项目中有 8 家均为 PPP 项目，这是因为 PPP 项目具有合同额大、建设周期长、施工面积广、投入资金多、回款周期较长、参与主体多的特点。

项目在竣工验收后进入决算审计阶段，在此过程中需经过核定工程量、材料询价、编制结算报告、上报财政、政府过会等环节，需耗费大量时间，从园林行业工程项目进展来说，已完工项目在三个月内办理完结算存在极大难度。

彬县 PPP 项目约定完工时间为 2018 年，但截至 2020 年 12 月 31 日仍未完工，原因为项目主体工程已在 2019 完成验收，部分附属设施尚未安装到位，造成整体工程无法验收，但不影响主体工程进入运营和回款期，预计 2021 年上半年附属设施全部安装完成并验收。

广西壮族自治区柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程 PPP 项目约定完工时间为 2020 年，但截至 2020 年 12 月 31 日仍未完工，原因为该项目部分施工区域内，政府方征地迟缓的原因，造成相应区域的施工延期一年，目前已完工进入验收阶段。

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。

3、核查程序和结论

针对上述合同资产，我们实施的核查程序包括：

- (1) 了解并测试公司合同资产核算的政策、程序、方法和相关内部控制；
- (2) 选取相关合同样本，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) 重新计算工程项目台账中的履约进度，同时向客户询证已完工程量，验证履约进度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。

核查结论：通过执行上述核查程序，我们认为，公司 2020 年末上述合同资产真实存在。

5、函证情况

针对上述合同资产所对应的工程项目信息（如合同金额、开工日期、完工日期、累计确认的完工进度或产值、本年度完工进度或产值、累计结算金额、累计付款金额等），我们进行了函证，函证情况如上表所示。其中，乌苏项目、山西省长治市黎城县人居环境提质 PPP 工程因甲方主要负责人员更迭等原因本年度未予回函，结合 2019 年回函相符确认的信息和 2020 年实际发生及测算情况我们执行了替代程序，相关合同资产的真实性和完整性可以确认。

(2) 请对比同行业可比公司情况，分类别说明上述减值计提比例的测算过程、依据及合理性；结合政府或客户财政情况和资金现状、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、减值准备计提的充分性。请会计师核查并发表意见。

回复：1、请对比同行业可比公司情况，分类别说明上述减值计提比例的测算过程、依据及合理性；

(1) 可比公司计提情况

证券代码	证券简称	计提方法	预期信用损失率 (%)
002310.SZ	东方园林	预期信用损失法	1.17
002717.SZ	岭南股份	预期信用损失法	6.16
002431.SZ	棕榈股份	预期信用损失法	3.20
002663.SZ	普邦股份	预期信用损失法	4.99
300355.SZ	蒙草生态	预期信用损失法	5.10

300495.SZ	美尚生态	预期信用损失法	16.38
300237.SZ	美晨生态	预期信用损失法	8.17

(2) 公司合同资产减值准备计提方法

对于合同资产，本公司基于已发生减值损失的客观证据并考虑前瞻性信息，以预计存续期为基础计量其预期信用损失，确认合同资产的损失准备。

当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

公司对已审计结算项目进行汇总分析，如下表：

已审计结算项目情况汇总

项目类型	合同额	审计额	增减额（+增-减）	审减率
PPP 项目	11,260.00	12,216.27	956.27	8.49%
地产园林	144,832.20	135,401.30	-9,430.89	-6.51%
市政园林	111,979.57	103,294.48	-8,685.10	-7.76%
文保古建	9,950.64	9,034.76	-915.88	-9.20%
合计	278,022.41	259,946.81	-18,075.60	-6.50%

如上表所示，PPP 项目审增率为 8.49%，原因为 PPP 项目中仅崇义县振兴大道、知行公园、阳明社区公园及文竹路景观提升工程 PPP 项目进入了决算审计阶段，审计过程中按照协议将 950 万元预备费计入了建安费用，导致项目最终审增；非 PPP 类项目，地产园林项目审减 6.51%，市政园林项目审减率 7.76%、文保古建项目审减率 9.2%，基于谨慎性原则，将 PPP 类项目合同资产减值准备计提比例确定为 5%，非 PPP 类项目减值准备计提比例确定为 10%。

(3) 对比分析

与可比公司相同，公司采用预期信用损失法对合同资产进行减值测试并计提减值准备；因可比公司间细分业务类型及项目具体情况存在差异，故各公司确认的预期信用损失率存在一定差异。

2、结合政府或客户财政情况和资金现状、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、减值准备计提的充分性。

(1) 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，项目结算相对有保障。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，根据合同约定，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合同资产信用风险较小，且交易对手抗风险能力较强，履约能力无重大变化。

(2) 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。

(3) 对于上述所列工程项目，经初步测算尚需投入资金为 5.05 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，进一步降低公司的经营风险，确保在建项目有序推进。

(4) 对于合同资产，公司基于已发生减值损失的客观证据并考虑前瞻性信息，以预计存续期为基础计量其预期信用损失，确认合同资产的损失准备。

当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。与同行业可比公司相比具备合理性且计提较为充分。

3. 核查程序和结论

针对工程项目形成的合同资产，我们实施的核查程序包括：

(1) 了解并测试和评价合同资产日常管理及减值测试相关的关键内部控制的有效性；

(2) 选取相关合同样本，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) 重新计算工程项目台账中的履约进度，同时向客户询证已完工程量，验证履约进度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) 复核管理层对合同资产预期信用损失进行评估的相关考虑及客观证据；

(8) 对于单独确定信用损失的合同资产，选取样本复核管理层对预计未来可获得的现金流量所做评估的依据及合理性；

(9) 对于以共同信用风险特征组合确定信用损失的合同资产，评价管理层确定的预期信用损失率的合理性，并选取样本，检查合同资产按照相同信用风险特征进行分类的适当性；

(10) 选取大额工程施工项目检查合同资产的结算情况及应收账款的回款情况。

核查结论：通过执行上述核查程序，我们认为，公司 2020 年末合同资产所涉工程项目有效推进，减值准备计提充分。

2. 报告期末，你公司按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款余额为 135,281 万元，较上年末增加 7%，其中 1 年以上账龄的应收账款余额为 47,536 万元，占比为 35.14%。请补充说明应收账款前十大客户名称、欠款金额、账龄、坏账计提金额及相关交易背景；补充说明 1 年以上账龄的应收账款是否存在逾期回款的情形，如是，请结合相关客户资信状况、还款意愿及期后回款情况，说明按照信用风险组合计提坏账的合理性和充分性。请会计师核查并发表明确意见。

回复：1、请补充说明应收账款前十大客户名称、欠款金额、账龄、坏账计提金额及相关交易背景；

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	与本公司的关系	账龄	坏账准备余额	相关交易背景	2021 年 1-4 月回款情况
1	北汽福田汽车股份有限公司	7,485.12	非关联方	1 年以内、1-2 年、3-4 年	374.98	销售货款	6,933.49

序号	单位名称	期末余额	与本公司的关系	账龄	坏账准备余额	相关交易背景	2021年1-4月回款情况
2	衢州赛石旅业有限公司	7,000.00	关联方	1年以内	350.00	工程款	
3	陕西重型汽车有限公司	4,964.99	非关联方	1年以内、2-3年	248.36	销售货款	4,964.99
4	微山县住房和城乡建设局	4,641.60	非关联方	2-4年	732.48	工程款	
5	浙江大东吴集团建设有限公司	4,425.20	非关联方	1年以内	221.26	工程款	
6	徐工集团工程机械有限公司	4,418.54	非关联方	1年以内、1-2年	225.46	销售货款	3,799.92
7	微山县创达投资建设有限公司	4,017.44	非关联方	2-3年	602.62	工程款	
8	无锡鼎石生态农业发展有限公司	3,462.78	关联方	1-2年	346.28	工程款	
9	长城汽车股份有限公司	3,781.35	非关联方	1年以内	189.07	销售货款	3,781.35
10	山东鲁坤齐晏文化旅游开发有限公司	3,235.55	非关联方	1年以内	161.78	工程款	200.214
	合计	47,432.57	/	/	3,452.28	/	19,679.96

注：公司期末应收账款前十大客户属于同一集团公司的进行汇总列示。

按欠款方归集的应收账款期末余额前十大客户的金额为 474,325,623.80 元，占应收账款年末余额的比例为 34.71%。2021年1-4月份，应收账款前十大客户的回款金额占前十大客户合计余额的比例为 41.49%，回款进度正常。

2、补充说明1年以上账龄的应收账款是否存在逾期回款的情形，如是，请结合相关客户资信状况、还款意愿及期后回款情况，说明按照信用风险组合计提坏账的合理性和充分性。

单位：万元

客户名称	1年以上应收账款金额	账龄	是否逾期	2021年1-4月回款情况
微山县住房和城乡建设局	4,641.60	2-4年	否	-
微山县创达投资建设有限公司	4,017.44	2-3年	否	-
无锡鼎石生态农业发展有限公司	3,462.78	1-2年	否	-
沂水县住房和城乡建设局	2,876.69	1-3年、4年以上	否	500.00
石城县城市管理局	2,526.51	1-3年、4-5年	否	10.20
漳浦县府前唐街建设有限公司	1,709.19	2-3年	否	200.00
青岛天逸海湾置业有限公司	1,372.29	4年以上	否	-
浙江天悦一龙置业发展有限公司	1,339.01	1-3年	否	-

客户名称	1年以上应收账款金额	账龄	是否逾期	2021年1-4月回款情况
济宁市新城发展投资有限责任公司	1,120.00	1-3年	否	90.00
山东黄河国际生态城投资有限公司	991.30	2-3年	否	300.00
杭州市西湖区绿化委员会办公室	819.19	2-3年、4-5年	否	-
嘉祥县园林环卫管理局	812.14	2-3年	否	200.00
金茂置业（杭州）有限公司	773.14	1-2年	否	367.49
阜阳翰沃一涵置业有限公司	759.21	1-4年	否	-
伽师县项目代建中心	700.00	5年以上	是	-
山东鲁信置业有限公司	688.17	5年以上	是	-
浙江健森生态农业有限公司	672.60	2-3年	否	-
沂水县龙家圈镇人民政府	670.08	2-3年、5年以上	否	-
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	617.60	1-2年	否	-
龙游县文化旅游发展有限公司	603.02	2-3年、4-5年	否	115.30
应收账款金额600万元以下的客户	16,364.04	1年以上		6,816.43
合计	47,536.75	/	/	8,599.42

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，1年以上应收账款金额较大占比较高。其中42,059.32万元账龄1年以上5年以内的应收账款符合合同约定及行业特性，并未逾期，按照应收账款账龄分别不同比例计提坏账准备；其中5477.43万元账龄在5年以上，视为逾期，已全额计提坏账损失。

上表中所列：同伽师县项目代建中心和山东鲁信置业有限公司1,388.17万元已逾期并全额计提减值准备。

山东鲁信置业有限公司为鲁信南海花园绿化工程项目的甲方，该项目为2013年的房地产项目，鲁信置业近年来出现各类经营风险，支付能力下降，工程款尚未收回，截至2020年底公司已全额计提减值准备。

伽师县项目代建中心为伽师县城市生活示范区中心景观轴工程的甲方，该项目为2013年的市政项目，是地方政府对口支援新疆伽师县的项目，限于财政资金问题，款项尚未支付，截至2020年底公司已全额计提减值准备。

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，按照信用风险组合计提坏账具备合理性，坏账计提充分。

3、同行业可比公司的预期信用损失率情况

美晨生态现主要从事橡胶非轮胎业务与园林绿化业务。公司与橡胶非轮胎行业上市公司川环科技（300547）、中鼎股份（000887）、鹏翎股份（300375）的预期信用损失率如下：

账龄	预期信用损失率（%）			
	美晨生态	川环科技	中鼎股份	鹏翎股份
1 年以内	5.00	5.00	5.00	5.00
1 至 2 年	10.00	10.00	10.00	10.00
2 至 3 年	15.00	30.00	30.00	30.00
3 至 4 年	30.00	50.00	50.00	50.00
4 至 5 年	50.00	80.00	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00	50.00

公司与橡胶非轮胎业务行业上市公司相比，2 年以内的坏账计提比例一致，且公司橡胶非轮胎业务的应收账款账龄在一年以内的金额占橡胶非轮胎业务应收账款金额的比例为 96.54%，因此按照信用风险组合计提坏账合理、充分。

公司及园林绿化行业上市公司蒙草生态（300355）、东珠生态（603359）、东方园林（002310）的预期信用损失率如下：

账龄	预期信用损失率（%）			
	美晨生态	蒙草生态	东珠生态	东方园林
1 年以内	5.00	5.02	5.00	5.00
1 至 2 年	10.00	10.02	10.00	10.00
2 至 3 年	15.00	15.03	10.00	10.00
3 至 4 年	30.00	30.55	30.00	30.00
4 至 5 年	50.00	50.51	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00

公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定坏账准备计

提比例。对比同行业中业务类似的上市公司，美晨生态按照账龄计提的信用减值损失与可比公司基本一致。

4、核查程序及核查结论：

针对 2020 年 12 月 31 日应收账款的真实性、准确性、完整性，计提信用减值损失的合理性、充分性我们执行了以下审计程序：

(1) 了解与应收账款相关的内部控制的设计和执行，评估和测试关键内部控制有效性；

(2) 检查销售合同、工程项目合同，关注信用期、结算方式、施工期等，核查合同约定付款节点与实际付款时点，以判断是否存在逾期回款的情况；

(3) 获取公司 2020 年及 2021 年 1-4 月银行流水，核查当期及期后回款情况；

(4) 根据《中国注册会计师审计准则第 1312 号——函证》的要求对重要的应收账款实施函证，并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。橡胶非轮胎业务，函证应收账款期末余额、本期交易额，园林绿化业务函证核实相关工程项目合同金额、完工进度、项目产值、验收及回款情况等信息，以确定应收账款余额的准确性；

(5) 分析公司应收账款坏账准备会计估计的合理性；

(6) 对于单独确定信用损失的应收账款，选取样本复核管理层对预计未来可获得的现金流量所做评估的依据及合理性

(7) 对于按账龄组合计提坏账准备的应收账款，选取样本对账龄准确性进行细节测试，并按照坏账准备计提政策重新测算坏账计提的准确性；

(8) 登录天眼查等公开信息查询客户信用、诉讼执行进度等情况，核实本期应收账款计提的充分性、合理性；

(9) 对比同行业信息，判断公司信用减值损失计提比例是否属于正常水平。

核查结论：通过执行上述核查程序，我们认为公司 2020 年末应收账款金额真实准确，按照信用风险组合计提坏账是合理的，坏账准备计提充分。

3. 报告期末，你公司货币资金余额为 102,365 万元，其中其他货币资金 71,475 万元；短期借款及一年内到期的非流动负债余额为 147,100 万元；长期借款及应付债券金额为 245,320 万元，较上年末增加 85.83%，主要是长期借款

增加导致，资产负债率进一步攀升至 69.79%。报告期内，你公司财务费用为 24,377 万元，较上年增加 17.3%。

(1) 请你公司补充说明其他货币资金的性质，是否存在受限情形及原因，若是，按性质逐项列示受限货币资金的金额，是否存在被他方实际使用的情况。请会计师核查并补充说明函证情况。

回复：1、请你公司补充说明其他货币资金的性质，是否存在受限情形及原因，若是，按性质逐项列示受限货币资金的金额，是否存在被他方实际使用的情况。

其他货币资金性质	2020 年 12 月 31 日	是否受限	是否被他方实际使用	是否函证
票据保证金	502,927,896.74	是	否	是
票据保证金（定期存单质押）	205,000,000.00	是	否	是
信用证保证金	5,621,232.50	是	否	是
保函保证金	568,658.78	是	否	是
冻结资金	616,106.75	是	否	是
上海黄金交易所保证金	10,000.00	是	否	否
存出投资款	4,769.48	是	否	否
合 计	714,748,664.25	/	/	/

2、请会计师核查并补充说明函证情况

根据《中国注册会计师审计准则第 1312 号——函证》的要求，我们对其他货币资金、应付票据实施函证，并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。

其他货币发函金额 714,733,894.77 元，占其他货币资金期末余额的比例为 99.99%，回函金额 714,733,894.77 元，占发函金额的比例为 100%。

对于未发函的其他货币资金 14,769.48 元（黄金交易所保证金 10,000 元，存出投资款-国泰君安户金额 4,768.48 元），与公司人员一起登陆相关交易系统，并检查系统显示金额，交易系统显示金额与账面金额相符。

3、核查程序及核查结论

针对 2020 年 12 月 31 日其他货币资金的真实性、是否使用受限，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情况，并测试相关内部控制的执行情况；

(2) 独立索取重要账户的银行流水，逐笔检查单笔金额较大的资金流水，并与银行存款明细账记载金额双向核对；

(3) 索取并检查承兑协议，按照协议条款规定的保证金比例计算应付票据的保证金余额，并与账面其他货币资金票据保证金金额进行勾稽；

(4) 根据《中国注册会计师审计准则第 1312 号——函证》的要求对公司所有账户的货币资金、应付票据实施函证，并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) 独立打印公司征信报告；索取应付票据明细表，并与征信报告核对；

(6) 询问管理层其他货币资金的使用受限情况，本年度是否发生过或存在货币资金被他方实际使用的情况。

核查结论：通过执行上述核查程序，我们认为，2020 年 12 月 31 日公司其他货币资金余额真实、完整，使用受限制，不存在被其他方实际使用的情形。

4. 年报显示，你公司前期并购赛石园林、法雅生态形成商誉 34,416 万元、19,260 万元，2019 年度首次对前述商誉计提减值准备 1,204 万元、722 万元，2020 年度再次对赛石园林商誉计提减值准备 1,309 万元。赛石园林 2018 年、2019 年、2020 年实现营业收入 219,207 万元、183,985 万元、177,086 万元，分别较上年度下滑 17%、16%、4%，2020 年净利润由盈转亏，亏损 3,729 万元。2019 年末，你公司在商誉减值测试中对赛石园林园林工程未来 5 年增长率预测为 8.01% 到 12.99%，2020 年末，预测值调整为 2.03% 到 9.95%。

(1) 请结合赛石园林 2020 年实际经营情况及是否发生不可预期的变化等，补充说明 2019 年商誉减值测试时选取的营业收入等关键参数的设置及测算过程是否合理、审慎；结合赛石园林近 3 年经营业绩、市场竞争能力变化、园林工程市场环境变化情况等说明 2020 年商誉减值测试选取的关键参数是否合理，减值准备计提是否充分。

回复：

1、请结合赛石园林 2020 年实际经营情况及是否发生不可预期的变化等，补充说明 2019 年商誉减值测试时选取的营业收入等关键参数的设置及测算过程是

否合理、审慎；

(1)2019年商誉减值测试预测营业收入的主要思路是：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框架协议约25个，储备项目总金额约 600亿元。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。

(2)2019年度商誉减值测试，2020年度收入预测数据主要依据在手合同，已签订在手合同信息如下：

序号	项目名称	合同金额 (万元)	已完成产值 (万元)	2020年预计完成产值 (万元)	备注
1	菏泽市赵王河公园景观提升改造工程	29,158.56	5,103.26	10,823.86	已签订合同
2	单县花彩小镇田园综合体 (南区) 建设项目工程总承包	32,858.34	328.79	8,879.18	已签订合同
3	广西壮族自治区柳州市鹿寨县生态旅游环境提升一期工程PPP项目	20,965.05	6,704.60	7,517.63	已签订合同
4	乌苏项目	49,805.85	24,261.48	6,787.94	已签订合同
5	琴江河流域生态保护与修护工程	17,000.00	2,727.67	6,434.33	已签订合同
6	齐河县黄河水乡湿地公园二期工程	20,000.00	8,476.18	6,086.92	已签订合同
7	山西省长治市黎城县人居环境提质PPP工	27,598.06	5,527.84	5,937.44	已签订合同

	程				
8	山东菏泽成武县工程	7,500.00	160.14	5,883.23	已签订合同
9	德清田博园项目	29,635.00	21,443.94	5,744.13	已签订合同
10	西咸新区秦汉新城南 位路（镇域段）两侧 绿化景观工程	5,367.53	5.28	4,919.05	已签订合同
11	龙港滨海休闲带景观 工程项目EPC工程总 承包（老城区）	9,550.77	1,969.55	4,754.84	已签订合同
12	龙港滨海休闲带景观 工程项目EPC工程总 承包（新城区）	7,207.23	1,860.95	4,751.18	已签订合同
13	赣州兴国城区绿化提 升工程	5,438.52	480.42	4,441.32	已签订合同
14	大余县生态文化旅游 基础设施建设PPP项 目-丫山古文化设施 修缮项目	13,100.88	3,109.12	4,400.38	已签订合同
15	翼城县人工湿地建设 工程PPP项目	11,473.64	110.28	4,354.87	已签订合同
16	赣州市章贡区乡村振 兴发展示范带环境提 升工程	15,816.77	8,407.54	3,543.77	已签订合同
17	衢州花彩小镇及通景 道路建设工程PPP项	22,000.00	530.80	3,505.90	已签订合同

	目				
18	龙坞茶镇核心区景观 设计一体化工程	32,715.10	16,133.69	3,197.96	已签订合同
19	大余县生态文化旅游 基础设施建设PPP项 目-大余丫山片区特 色小镇建设项目	18,789.30	13,910.17	3,171.01	已签订合同
20	衢州市柯城区石梁溪 花卉主题公园建设工 程	15,000.00	8,684.93	2,970.86	已签订合同
21	纬二路(城西大道-经 十路)道路景观提升 工程	3,322.73	402.99	2,645.39	已签订合同
22	无棣古城花朝园	18,000.00	11,295.86	2,496.87	已签订合同
23	诸城三河湿地公园项 目及城区道路绿化项 目	22,630.00	3,011.12	2,329.12	已签订合同
24	衢州市柯城区花木线 、苦狮线、万坞线小 城镇综合整治绿化工 程	6,200.00	3,406.60	2,229.76	已签订合同
25	2017年石城县城区绿 化提升	8,161.50	5,233.15	2,254.46	已签订合同
26	泗县改善农村人居环境 建设(一期)北部 、南部片区景观工程	15,000.00	9,961.42	2,204.96	已签订合同
27	杭政储出【2016】44	4,137.90	1,758.99	2,037.24	已签订合同

	号地块西溪雲庐项目 景观工程				同
28	星都会项目室外景观 绿化工程	4,768.00	2,492.29	1,862.05	已签订合同
29	衢州市柯城区小城镇 华墅乡环境综合整治 工程	3,500.00	1,391.88	1,804.47	已签订合同
30	开封市杞国新城护城 北岸小区景观工程	1,949.40	-	1,788.44	已签订合同
31	花彩小镇及通景道路 建设工程-通景公路 项目(绿化)	6,500.00	18.73	1,770.26	已签订合同
32	德宏华江翡华度假酒 店道路管网及景观绿 化工程	3,248.11	1,232.70	1,733.61	已签订合同
33	高唐县双海湖花卉主 题公园湖心岛景观绿 化工程	5,000.00	3,325.94	1,612.93	已签订合同
34	衢州市柯城区小城镇 (石梁镇)环境综合 整治工程设计采购施 工(EPC)总承包	12,443.00	9,710.77	1,601.05	已签订合同
35	紫阳县蒿坪镇乡村综 合改革试点示范建设 (EPC)项目	2,562.98	776.76	1,574.60	已签订合同
36	山东滨州玉佛寺修缮 工程	2,887.05	1,125.50	1,523.18	已签订合同
37	汉峪金融商务中心	1,939.73	283.60	1,495.97	已签订合

	A5-3#楼景观工程施工图设计及施工				同
38	石城县游客集散中心景观工程	1,926.52	366.86	1,400.60	已签订合同
39	博兴蒲姑文化产业振兴示范区建设项目EPC（一期）	1,490.50	12.26	1,355.17	已签订合同
40	义乌桃李春风大陈小镇一期果园农庄古建筑工程	1,654.39	189.58	1,328.22	已签订合同
41	十里风荷一标段（二标段）外立面装饰工程	2,707.21	1,234.06	1,249.61	已签订合同
42	阳信县三里庄乡村振兴项目	1,440.00	81.98	1,239.12	已签订合同
43	贾汪区大吴街道滨河公园景观EPC工程	2,969.74	1,520.09	1,204.44	已签订合同
44	博兴县麻大湖景区综合开发建设项目工程（EPC）	2,657.00	1,241.86	1,195.75	已签订合同
45	泉城中华饮食文化小镇田园综合体	9,158.19	7,287.62	1,114.39	已签订合同
46	新湖果岭南区二期（除样板区）景观工程	1,377.22	169.94	1,093.57	已签订合同
47	昌赣客专兴国西站安置小区绿化提升工程设计与施工一体化工程	1,166.09	-	1,069.81	已签订合同

48	衢州中梁融信壹号院 大区景观工程	1,131.00	1.23	1,036.39	已签订合同
49	未完工金额 1000万 元以下的项目	187,310.94	139,149.64	30,082.08	已签订合同
	合计	728,219.80	336,620.05	184,439.31	

(3) 2020年实现营业收入177,086.00万元，较2019年下滑4%，主要影响因素在于2020年发生了以下不可预期的变化：

① 2020年受新冠疫情影响，导致工程项目正常的施工进度严重受阻，部分地区疫情的反复，更是严重影响正常的施工计划，2019年末在预测未来5年增长率时已经考虑到新冠疫情对工程项目业绩的影响，但未预期到疫情的严重程度，部分合同金额较大的项目业绩下滑幅度大，尤其是新疆乌苏PPP项目，整个2020年度受新疆疫情反复以及当地防疫政策的影响下，业绩产值下滑明显；

② 国家在生态文明建设方面的政策影响，主要涉及到河道治理相关政策规定，根据《中华人民共和国水法》第三十七条规定，禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪建筑物、构筑物以及从事影响河势稳定、危害堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动，由于部分项目的施工区域属于河道范围，受此影响，未完工项目停工；

③ 地方政府政策方面的限制及调整，限于部分政府在财政资金、土地性质、建设规划等方面的原因，导致前期计划上马的项目取消，或者已签订合同的项目减少投资造成甩项。

基于上述分析，我们认为2019年商誉减值时预测未来5年增长率预测为8.01%到12.99%是审慎的、合理的。

2、结合赛石园林近3年经营业绩、市场竞争能力变化、园林工程市场环境变化情况等说明2020年商誉减值测试选取的关键参数是否合理，减值准备计提是否充分。补充赛石园林等园林公司业务是否与华夏幸福有业务往来，是否已计提减值，如未计提，请说明原因。

(1) 赛石园林近3年经营业绩

赛石园林2018年、2019年、2020年实现营业收入219,207万元、183,985

万元、177,086 万元，分别较上年度下滑 17%、16%、4%，2020 年净利润由盈转亏，亏损 3,729 万元。2019 年末，你公司在商誉减值测试中对赛石园林园林工程未来 5 年增长率预测为 8.01%到 12.99%，2020 年末，预测值调整为 2.03%到 9.95%。

（2）市场环境

近年来，随着国家政策的发布和实施，尤其是“十九大”报告中提到的“绿水青山就是金山银山”、“人与自然和谐共生”的发展理念，极大的拉动了国内园林绿化行业市场需求，刺激了国内园林绿化产业的发展，使园林绿化行业迎来了发展的新机遇。

在未来发展中，加大能源资源节约和生态环境保护的力度，增强可持续发展的能力，加快建设资源节约型、环境友好型社会，提高生态文明水平，将是各级政府制定政策的方向。生态园林作为生态文明建设的重要载体之一也将迎来更加广阔的发展。生态文明建设、海绵城市建设、创建“国家园林城市”、“国家生态园林城市”、“国家森林城市”、城镇化进程的推进等诸多积极向好的政策助推园林行业的持续发展。

（3）市场竞争能力

赛石园林业务涵盖市政园林、古建文保、地产园林、湿地生态修复、文化旅游、美丽乡村和特色小镇建设、苗木生产以及规划设计等，已形成集园林景观设计、工程施工与养护、苗木种植、科技研发、运营管理一体化经营的全产业链业务模式；

赛石园林拥有市政公用工程施工总承包壹级、古建筑工程专业承包壹级、文物保护工程施工壹级、风景园林工程设计专项甲级、建筑装饰装修工程专业承包贰级、水污染及环境治理施工总承包甲级、水污染及环境治理专项设计甲级等资质，目前，正积极申报照明等相关资质，是国内同行业中资质最完备的企业之一。

公司积极顺应国家政策导向，坚持专注主业、适度延伸和拓展协同业务的策略，不断优化业务布局，推进业务转型升级，实施管理创新，优化经营模式，严控项目风险，提升公司经营效率。

赛石园林根据公司发展需要，积极实施战略转型，确立了稳健经营、高质量发展的经营目标，在专注主业基础上，积极实施生态、文化、水环境、旅游等融

合发展。一是，在保持原有业务优势的基础上，加大了大型、回款有保障类优质园林生态项目的开拓和实施力度；二是，立足长远，与央企、强企建立长期战略合作关系，储备强大的市场支持和业务支撑；三是，借助国有资本注入、股权结构优化，增强融资效率，降低融资成本，实现资金周转良性循环；四是，通过EPC、投融资一体化等方式深度介入工程与运营两端，构建园林生态业务发展生态圈，形成新增利润来源、提升利润空间。报告期内，通过投资、设计、建造、运营美丽中国田园博览园、德清上渚山奇幻谷等项目，进一步提升了行业影响力和社会美誉度，增强了市场竞争力。

(4) 杭州赛石园林集团有限公司主要参数的具体测算过程

①未来收益的确定

A. 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	2020年
工程施工收入	248,735.91	198,195.06	164,276.27	163,325.13
苗木销售收入	801.85	310.07	564.70	1,605.45
合计	249,537.76	198,505.13	164,840.97	164,930.58

通过对资产组 2017 年至 2020 年收入分析，2019、2020 年工程施工收入相较 2017 和 2018 年变化比较大，工程施工收入来源主要有市政项目、地产项目、古建项目。

2021 年-2025 年的预测，是根据资产组的在手合同及其履行情况、意向协议和 GDP 增长率进行预测的。

截至 2020 年底预测 2021 年营业收入时在手订单情况如下：

序号	项目名称	合同金额（万元）	已完成产值（万元）	2021年预计完成产值（万元）	备注
1	衢州花彩小镇及通景道路建设工程PPP项目	22,000.00	916.31	9,633.59	已签订合同

2	诸城三河湿地公园项目及城区道路绿化项目	22,630.00	3,011.12	8,875.17	已签订合同
3	乌苏PPP项目	49,805.85	28,876.04	8,408.70	已签订合同
4	单县花彩小镇田园综合体(南区)建设项目工程总承包	32,858.34	23,529.19	6,616.07	已签订合同
5	赣州市章贡区乡村振兴发展示范带环境提升工程	15,816.77	8,477.33	6,033.47	已签订合同
6	诸城南湖市民公园	13,535.87	6,548.48	5,869.75	已签订合同
7	花彩小镇及通景道路建设工程-通景公路项目(绿化)	6,500.00	188.15	5,775.16	已签订合同
8	诸城三河湿地公园项目及城区道路绿化项目	22,630.00	15,418.50	5,342.96	已签订合同
9	翼城县人工湿地建设工程PPP项目	8,874.58	141.77	4,000.02	已签订合同
10	泗县改善农村人居环境建设(一期)北部、南部片区景观工程	15,000.00	9,961.42	3,769.84	已签订合同
11	诸城南湖市民公园	13,535.87	5,513.28	3,452.47	已签

					订合同
12	无棣古城花朝园	18,000.00	11,303.08	2,605.34	已签 订合同
13	衢州市柯城区石梁溪花卉主题公园建设工程	15,000.00	8,760.39	2,484.01	已签 订合同
14	西咸新区秦汉新城南位路（镇域段）两侧绿化景观工程	5,367.53	244.13	2,340.10	已签 订合同
15	兴国县文明大道环境整治项目EPC（设计、采购、施工一体化）项目	1,800.00	6.58	1,644.79	已签 订合同
16	2017年石城县城区绿化提升	8,161.50	5,902.40	1,585.21	已签 订合同
17	山东菏泽成武县工程	7,347.78	3,776.36	1,482.36	已签 订合同
18	高唐县双海湖花卉主题公园湖心岛景观绿化工程	5,000.00	3,515.17	1,423.70	已签 订合同
19	杭政储出（2017）66号地块首开住宅项目大区景观工程（首开天青里项目）	3,799.87	1,141.94	1,172.09	已签 订合同
20	博兴县麻大湖东片区水	1,116.50	10.87	1,013.44	已签

	系生态修复(芦苇迷宫)工程				订合同
21	未完成产值在1000万元以下的项目汇总	254,019.83	188,073.46	24,421.71	已签订合同
	合计	542,800.29	325,315.97	107,949.95	

基于上述分析,预计2021年工程施工业务增长2%,收入约16.65亿元,2022年至2025年会保持在2%—10%的增长速度,苗木销售业务自2021年开始至2025年每年会保持5%的增长速度,2026年及以后年度各项业务收入将保持稳定。

根据上述评估思路,未来年度主营业务收入预测如下:

主营业务收入预测表

金额单位:万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
工程施工	166,591.63	183,250.80	197,910.86	207,806.40	211,962.53
苗木销售	1,685.72	1,770.01	1,858.51	1,951.43	2,049.01
合计	168,277.36	185,020.81	199,769.37	209,757.84	214,011.54

B. 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合同成本和合同毛利,其中合同成本包括材料费、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	2020年
工程施工收入	248,735.91	198,195.06	164,276.27	163,325.13
工程施工成本	171,745.98	137,938.97	119,449.52	124,579.72
工程施工毛利率	30.92%	30.40%	27.29%	23.72%
苗木销售收入	801.85	310.07	564.70	1,605.45
苗木销售成本	352.30	269.52	512.88	568.45
苗木销售毛利率	56.06%	13.08%	9.18%	64.59%

本次主要参考历史年度毛利率并考虑公司未来业务结构的优化确定主营业务成本，未来年度主营业务成本预测如下：

主营业务成本预测表

金额单位：万元

内容	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
工程施工收入	166,591.63	183,250.80	197,910.86	207,806.40	211,962.53
工程施工成本	124,693.84	137,163.22	148,136.28	155,543.09	158,653.96
工程施工毛利率	25.15%	25.15%	25.15%	25.15%	25.15%
苗木销售收入	1,685.72	1,770.01	1,858.51	1,951.43	2,049.01
苗木销售成本	596.87	626.71	658.05	690.95	725.50
苗木销售毛利率	64.59%	64.59%	64.59%	64.59%	64.59%
成本合计	125,290.71	137,789.94	148,794.33	156,234.05	159,379.46

C. 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、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。

税金及附加预测表

金额单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	城市维护建设税	59.84	65.83	71.09	74.65	76.14
2	教育费附加	30.18	33.20	35.86	37.65	38.40
3	地方教育费附加	20.12	22.13	23.90	25.10	25.60
4	水利建设基金	2.81	2.81	2.81	2.81	2.81
5	印花税	20.82	22.90	24.73	25.97	26.49

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
6	土地使用税	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
7	资源税	-	-	-	-	-
8	房产税	15.46	15.46	15.46	15.46	15.46
9	车船使用税	3.15	3.15	3.15	3.15	3.15
10	其他	125.28	127.78	130.34	132.95	135.60
11	环保税	2.55	2.55	2.55	2.55	2.55
	税金及附加合计	280.40	296.00	310.08	320.47	326.39

D. 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、会务费等。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	2020年
1	职工薪酬	1.82	1.22		
2	办公费	136.81	140.41	11.86	4.31
3	会务费			0.47	
4	业务招待费	0.15	4.98		
5	差旅费	0.14	0.73		
6	业务宣传费	276.41	-	19.00	
7	汽车费用	1.21	-		0.47
8	养护费	4,439.12	6,011.00	4,408.28	4847.28
9	折旧	-	0.23		
	营业费用合计	4,855.66	6,158.56	4,439.62	4,852.07

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。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。根据上述评估思路，未来年度营业费用预测如下：

营业费用预测表

金额单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	办公费	12.03	13.23	14.29	15.01	15.31
2	车辆使用费	0.48	0.53	0.57	0.60	0.61
3	养护费	4,944.23	5,438.65	5,873.75	6,167.43	6,290.78
	营业费用合计	4,956.74	5,452.42	5,888.61	6,183.04	6,306.70

E. 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	2017年	2018年	2019年	2020年
1	职工薪酬	2,949.05	6,555.39	6,635.60	5,668.59
2	办公费	1,147.91	892.73	305.36	412.24
3	会务费	0.15	17.61	32.98	1.86
4	车辆费用	7.71	346.59	356.02	176.34
5	差旅费	-	0.48	257.51	164.01
6	业务招待费	824.29	584.28	474.12	294.60
7	折旧费	586.76	597.81	605.54	548.06
8	无形资产摊销			3.20	185.70
9	低值易耗品摊销		2.50	0.21	-
10	房屋租金费	7.78	23.44	149.64	28.00
11	物业管理费	-	-	2.36	2.84
12	通讯费、电话费		19.48	40.30	46.39
13	劳动保护费			0.07	0.08
14	咨询服务费	609.83	709.39	599.24	358.80
15	财产保险费			8.66	62.65
16	水电暖费	4.55	3.54	2.22	1.44

序号	项目	2017年	2018年	2019年	2020年
17	修理费			0.30	-
18	研发费	5,465.10	7,343.95	5,606.28	5,440.91
19	管护费、养护费	643.20	480.06	515.18	380.02
20	劳务费				18.56
21	残疾人保障金				61.52
22	其他费用	52.83	330.47	127.86	34.99
管理费用合计		12,299.14	17,907.71	15,722.64	13,887.61
主营业务收入		249,537.76	198,932.68	164,735.29	164,930.58
管理费用/主营业务收入		4.93%	9.00%	9.54%	8.42%

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 2020 年的费用列支情况预测确定。

管理费用预测表

金额单位：万元

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
1	职工薪酬	5,783.62	6,359.09	6,865.99	7,209.29	7,355.49	7,355.49
2	办公费	420.60	462.45	499.32	524.28	534.91	534.91
3	会务费	1.90	2.09	2.26	2.37	2.42	2.42
4	车辆费用	179.92	197.82	213.59	224.27	228.82	228.82
5	差旅费	167.34	183.99	198.65	208.58	212.81	212.81
6	业务招待费	300.57	330.48	356.83	374.67	382.26	382.26
7	折旧费	481.20	481.20	481.20	481.20	481.20	481.20
8	无形资产摊销	185.70	185.70	185.70	185.70	185.39	182.50
9	低值易耗品摊销	-	-	-	-		-
10	房屋租金费	28.56	29.13	29.71	30.31	30.91	30.91

序号	项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
11	物业管理费	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84	2.84
12	通讯费、电话费	47.33	52.04	56.19	58.99	60.19	60.19
13	劳动保护费	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
14	咨询服务费	366.08	402.50	434.59	456.32	465.57	465.57
15	财产保险费	62.65	62.65	62.65	62.65	62.65	62.65
16	水电暖费	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44	1.44
17	修理费	-	-	-	-		-
18	研发费	5,533.02	6,074.67	6,551.48	6,873.72	7,009.73	7,009.73
19	管护费、养护费	387.62	426.38	460.50	483.52	493.19	493.19
20	劳务费	18.94	20.83	22.49	23.61	24.09	24.09
21	残疾人保障金	62.77	69.01	74.51	78.24	79.83	79.83
22	其他费用	35.70	39.25	42.38	44.50	45.40	45.40
管理费用合计		14,067.88	15,383.64	16,542.39	17,326.58	17,659.23	17,656.34

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，本次减值测试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

β：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 3.95%。

②市场风险溢价 R_{pm}（-）

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次市场风险溢价利用中国的证券市场指数的历史风险溢价数据计算。

根据中评协发布的《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》以及证监会《监管规则适用指引——评估类第1号》，市场期望报酬率我们选择以沪深300全收益指数为基础，计算年化收益率。经测算，市场期望报酬率为10.56%。

通过上述计算，我们可以得出市场风险溢价。即：

$$= 10.56\% - 3.95\% = 6.61\%$$

③企业风险系数β

◇ 确定可比公司

本次评估中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；
- 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	107.96%

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
2	002431. SZ	棕榈股份	148,698.5450	2010-06-10	112.77%
3	002663. SZ	普邦股份	179,589.0452	2012-03-16	28.81%
4	002717. SZ	岭南股份	152,876.2449	2014-02-19	81.89%
5	002775. SZ	文科园林	51,276.0300	2015-06-29	24.61%
6	300197. SZ	铁汉生态	235,385.6995	2011-03-29	173.24%
7	300237. SZ	美晨生态	145,307.2510	2011-06-29	74.10%
8	300355. SZ	蒙草生态	160,424.2081	2012-09-27	106.10%
9	300495. SZ	美尚生态	67,427.9488	2015-12-22	51.12%
10	603359. SH	东珠生态	31,864.0000	2017-09-01	0.00%

◇ 确定 β 系数

根据 WIND 查询，选取交易日为 2020 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 全收益指数）的风险系数 β ，并剔除每家可比公司的财务杠杆后 β 系数，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的 β 系数，剔除财务杠杆后的 β 系数为 0.6374。

股票代码	证券名称	剔除杠杆的贝塔系数
002310. SZ	东方园林	0.5793
002431. SZ	棕榈股份	0.4924
002663. SZ	普邦股份	0.9717
002717. SZ	岭南股份	0.6103
002775. SZ	文科园林	0.8581
300197. SZ	铁汉生态	0.5323
300237. SZ	美晨生态	0.6420
300355. SZ	蒙草生态	0.4838
300495. SZ	美尚生态	0.3717
603359. SH	东珠生态	0.8322
平均		0.6374

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 76.06%。

由 $\beta = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u$ 计算目标企业 β 系数，企业所得税率为 15%，目标企业 β 系数为 1.0495。

④ 风险调整系数

对于企业特有风险收益率，评估人员综合考虑了企业所处的经营阶段、企业经营规模、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特有风险为 3.5%。

⑤ K_e 的确定

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

得出 $K_e = 14.39\%$

(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： 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

本次 K_d 采用中国人民银行公布的 2020 年 12 月五年期 LPR 利率 4.65%，D/E 取 76.06%。则计算加权平均资本成本为 9.88%。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：

$$\text{税前折现率} = \text{税后折现率} \div (1 - \text{企业所得税率}) = 9.88\% \div (1 - 15\%) = 11.62\%$$

赛石园林 2020 年商誉减值测试选取的关键参数合理，减值准备计提充分。

(2) 请补充说明法雅生态近 3 年经营业绩情况，结合经营情况及你公司对其进行商誉减值测试时选取的具体参数、关键假设和测试过程，分析说明报告期内未计提商誉减值准备的原因及合理性。补充法雅生态等园林公司业务是否与华夏幸福有业务往来，是否已计提减值，如未计提，请说明原因。请会计师核查并发表意见。

回复：

1、法雅生态 2018 年、2019 年、2020 年经营业绩情况如下

单位（万元）

项目	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	24,157.12	27,971.00	27,066.87
主营业成本	16,392.23	21,243.47	19,070.76
毛利率	32.14%	24.05%	29.54%
销售费用	1,053.58	1,366.92	1,960.22
销售费用率	4.36%	4.89%	7.24%
管理费用	1,320.64	1,567.53	1,050.65
管理费用率	5.47%	5.60%	3.88%
税金及附加	81.34	94.46	82.44
财务费用	424.82	410.78	360.38

2、2020 年度法雅生态商誉减值测试关键假设、具体参数和测试过程

①2020 年度法雅生态商誉减值测试具体参数信息：

公司按照资产组未来预计现金流量和能够反映相关资产组特定风险的税前折现利率计算现值确定资产组可回收价值，以 2020 年 12 月 31 日为基准日进行商誉减值测算。

资产组名称	关键参数				
	预测期	预测期增长率	稳定期增长率	利润率	税前折现率
法雅生态环境集团有限公司	5 年	4.70%、5.09%、 3.06%、3.06%、 3.00%	0	根据预测收入、成本、费用计算	12.48%

注：公司根据各资产组已经签订的合同、协议、发展规划、历年经营趋势和市场竞争等因素综合分析，结合在建项目、已中标未开工项目、预计中标项目情况以及考虑行业特性、行业发展前景、行业竞争的激烈程度及企业所处市场地位等综合因素，对预测日未来 2021-2025 年的收入、成本、费用等进行预测。

②法雅生态商誉减值的测算过程

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第三章资产可收回金额的计量的有关要求，本次评估，未来年度的经营预测是以企业填报的预测为基础，进行核

实分析后沟通确认。

a. 主营业务收入的预测

资产组的主要业务是工程施工，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	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	24,157.12	27,954.66	27,009.62

通过对资产组 2018 年至 2020 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；2019 年业务收入增长幅度较大，2020 年业务收入与 2019 持平。企业系工程施工类企业，业务收入主要为工程施工收入，另有少量的苗木销售以及设计收入，2020 年度企业受疫情影响，企业收入未能实现增长，但也未因疫情导致业务规模缩减。2021 年度国内疫情已经本控制，虽国外疫情仍旧较为严重，但企业无国外业务，疫情对企业未来业务影响基本可以忽略。根据企业提供的履约合同明细表，企业未来年度工程类收入仍有较大增长空间。

2021 年-2025 年的预测，以企业 2020 年底在手订单、新中标项目、在谈项目预测数据为基础，结合 GDP 和园林施工行业增长情况预测 2021 年及以后营业数据。

预测未来收入所依据的在手订单信息，截至 2020 年底企业已签订协议或中标项目、沟通推进项目信息如下：

序号	项目名称	合同金额（万元）	已完成产值（万元）	2021 年预计完成（万元）	备注
1	淮南市毛集实验区焦岗湖花田花海旅游区 PPP 项目	25,918.56	11,524.57	14,393.99	已签合同，调库后施工
2	五莲县 2018 年城区绿化建设工程	10,909.22	5,939.00	4,970.22	已签合同
3	五莲县矿区路网改造工程（六标段）	3,144.48	2,423.00	721.48	已签合同

4	花卉科普公园工程	379.00	271.00	108.00	已签合同
5	焦岗湖游客旅游通道提升工程（EPC）总承包	2,839.00	-	2,839.00	新中标
6	庐山匠心谷景观综合体项目	8,000.00		5,400.00	意向，与客户沟通中
7	武汉光谷胜利水库社区公园	1,600.00		1,600.00	意向，与客户沟通中
8	融创地产绿化项目	7,000.00		7,000.00	意向，与客户沟通中
	合计	60,421.15	20,386.27	37,032.69	

根据企业提供的收入预测数据，2021 年度预计完成工程施工收入 37,032.69 万元，其中：已签订或已中标合同 23,032.69 万元；意向合同 14,000.00 万元；经与企业沟通后，对已签订或已中标部分按 85%确认，对于意向业务按照 75%确认。预计 2021 年工程施工收入 27,594.30，较 2020 年增长 5.21%。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。

对苗木销售以及设计服务收入参照历史情况进行预测。

根据上述评估思路，未来年度主营业务收入预测如下：

主营业务收入预测表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
主营业务收入	28,455.58	29,904.19	30,819.92	31,764.05	32,716.98

b. 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	2018 年	2019 年	2020 年
主营业务收入	24,157.12	27,954.66	27,009.62
主营业务成本	16,392.23	21,239.05	18,912.93
毛利率	32.14%	24.02%	29.98%

从上表可以看出，2019 年毛利率较 2018 年度出现较大幅度下滑，经与企业

有关人员沟通了解,主要原因在于 2019 年度存在部分项目系外包项目导致,2020 年毛利率同比上升了 5.1 个百分点,逐渐恢复正常水平,评估人员翻阅历史资料显示资产组 2017 年度毛利率为 29.68%。刨除 2019 年度外包业务影响,企业历史年度毛利处于较高水平(其中工程施工 2017-2019 年的毛利率分别为 29.95%、32.40%、23.44%),2020 年度整体毛利率为 29.98%(工程施工 29.16%),2020 年度在逐步取消外包业务、疫情爆发双向因素的影响下毛利率较 2019 年增加 5%。本次评估在综合考虑历史年度毛利情况以及 2020 年疫情影响因素,再与企业沟通交流后,以略高于企业 2020 年度毛利(整体毛利 29.98%,工程施工 29.16%),同时保留一定毛利率增长的情况下确认 2021 年毛利水平为 30.34%(其中工程施工收入确认为 29.50%)进行预测。

根据上述评估思路,未来年度主营业务成本预测如下:

主营业务成本预测表

单位:万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
主营业务成本	19,821.83	20,823.96	21,456.62	22,108.66	22,771.92
合计	19,821.83	20,823.96	21,456.62	22,108.66	22,771.92

c. 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。

本次评估,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。

税金及附加预测表

单位:万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
城建税	18.12	19.05	19.65	20.26	20.87

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
教育费附加	8.35	8.78	9.06	9.34	9.62
地方教育费附加费	5.35	5.63	5.81	5.99	6.17
水利建设基金	1.25	1.32	1.36	1.40	1.44
印花税	4.80	15.22	15.68	16.16	16.65
土地使用税	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
个税	33.16	33.16	33.16	33.16	33.16
房产税	13.23	13.23	13.23	13.23	13.23
合计	84.58	96.71	98.26	99.86	101.45

d. 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：

单位：万元

项目名称	2018 年度	2019 年	2020 年
职工薪酬	251.36	322.42	282.54
办公及差旅费	134.68	113.24	97.81
业务招待费	49.24	38.07	73.00
折旧及摊销费	29.18	32.97	30.95
养护费用	400.43	517.32	924.67
劳务租赁及机械使用费	-	82.73	204.05
运输动力及维护费	1.31	97.46	172.74
中介及培训费	120.48	93.34	108.78
修理费	7.49	35.29	40.52
其他	59.42	31.25	21.71
营业费用合计	1,053.58	1,364.09	1,956.77
营业费用/主营业务收入	4.36%	4.88%	7.24%

本次评估在企业营业费用参照各项费用发生额占主营业务收入的比例进行预测，详见下表

营业费用预测表

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
职工薪酬	288.19	302.60	311.68	321.03	330.66
办公及差旅费	103.05	108.30	111.61	115.03	118.48
业务招待费	76.91	80.83	83.30	85.85	88.43
折旧及摊销费	30.95	30.95	30.95	30.95	30.95
养护费用	974.18	1,023.77	1,055.12	1,087.44	1,120.07
劳务租赁及机械使用费	214.97	225.91	232.83	239.96	247.16
运输动力及维护费	181.99	191.26	197.11	203.15	209.25
中介及培训费	114.60	120.44	124.12	127.93	131.76
修理费	42.69	44.86	46.23	47.65	49.08
其他	22.87	24.03	24.77	25.53	26.29
营业费用合计	2,050.40	2,152.94	2,217.73	2,284.52	2,352.13
营业费用/主营业务收入	7.21%	7.20%	7.20%	7.19%	7.19%

e. 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：

单位：万元

项目名称	2018 年度	2019 年	2020 年
职工薪酬	631.25	1,079.00	551.13
办公及差旅费	200.89	133.33	131.89
业务招待费	202.53	90.65	132.22
折旧及摊销费	150.88	141.01	125.54
中介及培训费	73.41	34.72	6.55
审计、律师费	-	55.37	42.01
修理费	24.87	18.15	20.09
其他	36.81	4.37	36.23
研发费用	1,135.84	849.26	836.23
管理费用合计	2,456.49	2,405.86	1,881.88

项目名称	2018 年度	2019 年	2020 年
管理费用/主营业务收入	10.17%	8.61%	6.97%

资产组 2018 年-2020 年管理费用总额及管理费用率呈现逐年下降趋势，下降幅度较小，主要系研发费用、办公及差旅费减少导致，总体来看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 2020 年的费用列支情况预测确定。

管理费用预测表

单位:万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
职工薪酬	578.69	607.62	625.85	644.62	663.96
办公及差旅费	138.95	146.03	150.50	155.11	159.76
业务招待费	139.30	146.39	150.87	155.50	160.16
折旧及摊销费	122.18	122.18	122.18	122.18	122.18
中介及培训费	6.90	7.25	7.47	7.70	7.93
审计、律师费	44.26	46.51	47.94	49.40	50.89
修理费	21.16	22.24	22.92	23.62	24.33
其他	38.17	40.11	41.34	42.60	43.88
研发费用	880.99	925.84	954.20	983.43	1,012.93
管理费用合计	1,970.60	2,064.18	2,123.27	2,184.17	2,246.03
管理费用/主营业务收入	6.93%	6.90%	6.89%	6.88%	6.87%

f. 折旧预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧，固定资产原值按该公司目前经营性资产的资产状况确定。

公司的固定资产主要包括建筑物、运输工具及电子设备、办公家具等。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率。

在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值

时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。未来经营期内固定资产的折旧估算如下表：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
房屋建筑物	76.48	76.48	76.48	76.48	76.48
机器设备	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07
运输工具	21.51	21.51	21.51	21.51	21.51
电子设备及办公家具	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06
折旧合计	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13

g. 更新资本性支出预测

更新资本性支出为维持现有经营规模对经营性资产的更换支出，主要参考历史年度经营性资产的更新和折旧回收情况进行预测。

单位：万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
固定资产更新性支出	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13
资本性支出合计	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13

h. 营运资金增加额预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：营运资金=营运货币资金+应收款项+存货-应付款项

通过对资产组历史年度的营运资本进行分析，测算出资产组历史年度营运资金与主营业务收入的占比，以此来预测资产组未来年度的营运资金数额（其中合同资产系按合同暂估确认，按照三个年度平均毛利率计算扣除毛利），并由此计算未来年度营运资金增加额（其中2021年将铺底流动资金纳入营运资金增加额计算）。经估算，预测期营运资金变动情况如下：

营运资金预测表

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
营运资金	21,487.43	22,581.31	23,272.80	23,985.73	24,705.30
营运资金增加额	21,487.43	1,093.88	691.49	712.93	719.57

i. 财务费用的预测

根据规定本次评估企业自由现金流预测不包括企业筹资活动产生的现金流入或流出，且资产组只包括长期资产，故本次不对财务费用进行预测。

j. 未来年度自由现金流量的预测

本次评估中对未来收益的估算，主要是根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。估算时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。根据以上对主营业务收入、成本、期间费用等的估算，资产组未来各年度自由现金流量预测如下，永续期按照 2025 年的水平持续。

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
主营业务收入	28,455.58	29,904.19	30,819.92	31,764.05	32,716.98	32,716.98
其他业务收入						
主营业务成本	19,821.83	20,823.96	21,456.62	22,108.66	22,771.92	22,771.92
其他业务成本						
营业税金及附加	84.58	96.71	98.26	99.86	101.45	101.45
营业费用	2,050.40	2,152.94	2,217.73	2,284.52	2,352.13	2,352.13
管理费用	1,970.60	2,064.18	2,123.27	2,184.17	2,246.03	2,246.03
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	4,528.17	4,766.41	4,924.04	5,086.84	5,245.44	5,245.44
利润总额	4,528.17	4,766.41	4,924.04	5,086.84	5,245.44	5,245.44
折旧摊销等	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13
折旧	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13
摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
追加资本	21,640.56	1,247.01	844.62	866.07	872.70	153.13
营运资金增加额	21,487.43	1,093.88	691.49	712.93	719.57	0.00

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
追加投资和资产更新	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13	153.13
税前现金流	-16,959.26	3,672.53	4,232.56	4,373.90	4,525.87	5,245.44

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），且在此基础上考虑企业个体风险获得，计算公式为：

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

其中： R_f ：无风险报酬率

β ：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 3.95%。

② 市场风险溢价 R_{pm}

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场

的历史风险溢价数据进行测算。本次市场风险溢价利用中国的证券市场指数的历史风险溢价数据计算。

根据中评协发布的《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，市场期望报酬率我们选择以沪深300全收益指数为基础，计算年化收益率。经测算，市场期望报酬率 R_m 为10.56%。

通过上述计算，我们可以得出市场风险溢价。即：

$$R_m - R_f = 10.56\% - 3.95\% = 6.61\%$$

③企业风险系数 β

◇ 确定可比公司

本次评估中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；
- 经营范围和产品类型；

根据上述原则，我们选取了以下9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	94.10%
2	002431.SZ	棕榈股份	148,698.5450	2010-06-10	110.36%
3	002663.SZ	普邦股份	179,589.0452	2012-03-16	27.52%
4	002717.SZ	岭南股份	152,876.2095	2014-02-19	72.95%
5	002775.SZ	文科园林	51,276.0300	2015-06-29	23.68%
6	300197.SZ	铁汉生态	235,385.6995	2011-03-29	184.28%
7	300237.SZ	美晨生态	145,307.2510	2011-06-29	68.03%
8	300355.SZ	蒙草生态	160,424.2081	2012-09-27	107.30%
9	300495.SZ	美尚生态	67,427.9488	2015-12-22	52.60%
10	603359.SH	东珠生态	31,864.0000	2017-9-1	0.00%

◇ 确定 β 系数

根据 WIND 查询，选取交易日为 2020 年 12 月 31 日的最近两年 9 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 β ，并剔除每家可比公司的财务杠

杆后 β 系数，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的 β 系数，剔除财务杠杆后的 β 系数为 0.6063。

股票代码	证券名称	剔除杠杆的贝塔系数
002310.SZ	东方园林	0.5273
002431.SZ	棕榈股份	0.5462
002663.SZ	普邦股份	0.9937
002717.SZ	岭南股份	0.5564
002775.SZ	文科园林	0.6980
300197.SZ	铁汉生态	0.4955
300237.SZ	美晨生态	0.5526
300355.SZ	蒙草生态	0.4778
300495.SZ	美尚生态	0.3823
603359.SH	东珠生态	0.8332
平均		0.6063

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 0.7408。

由 $\beta = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_u$ 计算目标企业 β 系数，企业所得税率为 15%，目标企业 β 系数为 0.9881。

④ 风险调整系数

对于企业特有风险收益率，评估人员综合考虑了企业所处的经营阶段、企业经营规模、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特有风险为 4.9%。

⑤ K_e 的确定

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

得出 $K_e = 14.48\%$

(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：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

本次评估 K_d 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 0.7408。则计算加权平均资本成本为 10.61%。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：

$$\text{税前折现率} = \text{税后折现率} \div (1 - \text{所得税率}) = 10.61\% \div (1 - 15\%) = 12.48\%$$

1. 资产组价值评估测算

根据资产组预计未来现金流量与计算得出的折现率，进行折现计算，汇总得到资产组组合预计未来现金流量现值。评估值计算结果如下所示：

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
资产组自由净现金流	-16,959.26	3,672.53	4,232.56	4,373.90	4,525.87	5,245.44
折现率	12.48%					
折现值	-15,990.77	3,078.59	3,154.38	2,898.05	2,666.02	24,758.73
资产组可回收金额	20,565.00					

根据测算结算可得，资产组的未来现金流量现值大于包含商誉的资产组的账面价值，2020 年 12 月 31 日，包含商誉的资产组的账面价格为 20,346.25 万元，资产组的可回收金额现值为 20,565.00 万元。因此报告期内法雅生态商誉不存在减值。

3、与华夏幸福的业务往来情况

经公司核查，截至目前，法雅生态及子公司未与华夏幸福发生业务往来情况，亦不存在应计提减值的资产。

4、针对法雅生态报告期内未计提商誉减值准备的原因及合理性，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；访谈管理层是否与华夏幸福存在业务往来；

(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 2020 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。

(7) 检查公司施工项目的甲方及往来客户名称，确认与华夏幸福是否存在业务关系。

经核查，我们认为法雅生态商誉减值测试的相关参数的设置依据合理，未计提商誉减值准备是合理的。法雅生态及子公司未与华夏幸福发生业务往来。

5. 2021 年 4 月 20 日，你公司审议通过会计估计变更事项，将汽车零部件产品质量三包费的计提比例由销售收入的 4%变更为按客户和产品类型分别计提，乘用车及工程机械领域产品计提比例变更为 2%，商用车领域产品计提比例变更为 3.5%，自 2020 年第四季度开始适用，预计增加报告期内净利润 325 万元。请你公司结合近 3 年三包费实际发生的比例、同行业可比公司情况，补充说明上述计提比例变更的测算过程及合理性。请会计师核查并发表意见。

回复：

1、2021 年 1-4 月、2020 年、2019 年、2018 年预计负债产品质量保证三包费的计提金额、实际发生金额、期末余额

单位：万元

年度	期初金额	计提金额	实际发生金额	期末余额	期末较期初增加比例(%)
2021 年 1-4 月	5884.88	1,487.00	577.91	6793.97	15.45

2020年度	3,841.15	4,593.60	2,549.88	5,884.88	53.21
2019年度	3,122.04	5,407.66	4,688.54	3,841.15	23.03
2018年度	2,551.06	5,147.99	4,577.02	3,122.04	22.38

由上表知，近三年来预计负债产品质量保证三包费的计提金额均大于实际发生金额，预计负债三包费的余额持续增加。截至2020年12月31日，预计负债产品质量保证三包费金额已远远大于2020年度三包费实际发生额。调整三包费计提比例后，2021年1-4月预计负债产品质量保证三包费的计提金额也远远大于2021年1-4月三包费实际发生额。

近三年一期预计负债三包费的余额持续增加，表明三包费发生额的下降是可持续的，降低三包费的计提比例符合公司业务情况。

2、近三年三包费实际发生金额及占收入的比例：

单位：万元

项目	2021年1-4月			2020年			2019年			2018年		
	主营业务收入	三包费	占比(%)	主营业务收入	三包费	占比(%)	主营业务收入	三包费	占比(%)	主营业务收入	三包费	占比(%)
乘用车	10,887.85	13.58	0.12%	22,273.54	168.87	0.76	27,449.07	191.20	0.70	40,422.77	77.30	0.19
商用车	31,731.83	559.36	1.76%	79,385.86	2,202.14	2.77	62,820.84	4,477.47	7.13	70,659.07	4,488.34	6.35
工程机械	9,589.86	4.97	0.05%	22,556.99	178.86	0.79	16,949.08	19.86	0.12	14,367.20	11.38	0.08
合计	52,209.54	577.91	1.11%	124,216.39	2,549.88	2.05	107,218.99	4,688.54	4.37	125,449.04	4,577.02	3.65

2021年1-4月份、2020年相比2019年、2018年、产品质量保证三包费占收入比例下降较大的原因如下：

(1) 2018年、2019年商用车三包费发生金额较大的产品类别为减震橡胶制品类，我们选取了2018年占三包费金额较大的几种产品在2019年和2020年的三包费发生金额，金额对比情况如下：

产品类别	2020年金额	2019年金额	2018年金额
减震橡胶制品	6,737,996.96	23,563,700.40	36,125,796.09
占三包费发生的比例	26.42%	50.26%	78.93%

从上述表中可以看出，相同产品的三包费发生额近三年来持续下降，上述三

包费用下降主要得益于公司有效的技术升级以及立项改善等措施。公司针对此类有效改善形成了过程资产和经验教训数据库，对同类型的产品也同时进行了改善，且在后续的新产品开发过程中对该类问题进行了提前识别和规避：

①产品研发阶段，引入 PLM 项目全周期管理系统，使用 CAE 软件提前对结构进行分析，避免设计缺陷导致的售后问题；

②制造过程中引进先进的生产设备保证产品的一致性，通过在线检测设备提前识别问题点。

通过研发阶段和制造过程的保证，总结三包失效现象，在同类产品和后续的新产品开发过程中规避风险点，可以确保三包损失呈持续下降趋势。

(2) 2020 年度三包费实际发生额大幅降低，主要是因为公司持续研发投入逐步改善产品质量。由于公司产品种类较多，我们选取三包费下降金额较大的产品类别的改善情况进行比较，其中驾驶室悬置类产品，三包损失 2020 年较 2019 年下降 32.2%，空气弹簧类产品，三包损失 2020 年较 2019 年下降 42.49%。

3、同行业可比公司情况

查阅同行业上市公司川环科技（300547）、鹏翎股份（300375）、拓普集团（601689）、天普股份（605255）、凯众股份（603737）近三年的年报，其均未计提预计负债产品质量保证金（三包费），均在实际发生时计入销售费用。

中鼎股份（000887）产品质量保证系根据当期销售收入的 0.3%计提，实际发生质量索赔时冲减账面预计负债-产品质量保证余额（取自 2018 年年报）。

近三年同行业上市公司的产品质量保证及销售服务费、修理费（列表简称三包费）情况如下：

单位：万元

项目	2020 年			2019 年			2018 年		
	主营业务收入	三包费	占比 (%)	主营业务收入	三包费	占比 (%)	主营业务收入	三包费	占比 (%)
川环科技	67,416.03	228.47	0.34	57,253.66	209.22	0.37	60,747.08	311.83	0.51
鹏翎股份	162,414.39	1,920.41	1.18	155,669.56	1,100.21	0.71	145,206.64	222.21	0.15
拓普集团	629,391.75	2,629.79	0.42	516,703.61	1,965.26	0.38	581,962.74	931.82	0.16

与同行业上市公司相比，公司三包费计提比例高于可比公司比例，公司会计处理较为谨慎。

4、理论依据

根据《企业会计准则讲解第 14 章——或有事项》，在对产品质量保证确认预计负债时，需要注意的是：(1)如果发现保证费用的实际发生额与预计数相差较大，应及时对预计比例进行调整；(2)如果企业针对特定批次产品确认预计负债，则在保修期结束时，应将“预计负债——产品质量保证”余额冲销，同时冲减销售费用；(3)已对其确认预计负债的产品，如企业不再生产了，应在相应的产品质量保证期满后，将“预计负债——产品质量保证”余额冲销，不留余额。

由于公司产品质量改善后，三包费实际发生金额大幅低于计提金额，公司根据实际业务情况，对三包费计提比例进行调整，符合企业会计准则要求。

5、核查程序及结论

针对售后服务费计提比例变更的合理性，我们实施了以下程序：

- (1) 询问管理层三包费计提比例确定的依据、测算过程；
- (2) 检查生产、销售部门提供的 2020 年度商用车三包费下降的原因分析；
- (3) 检查近三年各类型产品三包费的实际发生金额；
- (4) 检查近三年三包费计提与实际发生时的会计处理是否正确；
- (5) 查询同行业上市公司三包费的计提及实际发生情况；
- (6) 根据审计准则的规定，对应收账款重要客户进行函证，存在三包费差异的已调整；
- (7) 与管理层沟通变更三包费计提比例的方案。

核查结论：通过执行上述核查程序，我们认为，2020 年度三包费实际发生金额占收入的比例大幅下降，变更后的三包费计提比例合理，符合公司实际业务情况，公司变更三包费计提比例的会计估计变更符合企业会计准则规定。

7. 报告期末，你公司预付账款金额为 2,912 万元，较上年大幅增加 119.77%。请补充说明前五大预付供应商的名称、形成原因及合理性，与你公司是否存在关联关系。请会计师核查并发表意见。

回复：1、请补充说明前五大预付供应商的名称、形成原因及合理性，与你公司是否存在关联关系。

单位：万元

序号	单位	与本公司的关系	余额	账龄	款项性质	备注
1	杭州和谐建设有限公司	非关联方	972.49	1年以内	工程款	2021年已接受供应商提供的工程劳务
2	诸城市义和车桥有限公司	非关联方	170.69	1年以内	预付材料款	2021年已接收材料
3	国网山东省电力公司诸城市供电公司	非关联方	164.06	1年以内	预付电费	2021年已实际使用电能
4	陕西天一建设项目管理有限公司	非关联方	70.00	1年以内	监理费	2021年已接受提供的监理服务
5	龙南县兵华建筑劳务队	非关联方	54.73	1年以内	劳务款	2021年已接受兵华建筑提供的劳务
	合计	/	1,431.98	/	/	

按欠款方归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 14,319,772.88 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 49.18%

公司本期增加的预付账款主要为预付杭州和谐建设有限公司分包工程款，为按照合同约定的付款进度支付；预付诸城市义和车桥有限公司的材料款已于期后收到原材料、预付国网山东省电力公司诸城市供电公司的电费已实际使用电能；陕西天一建设项目管理有限公司为彬县 PPP 项目提供监理服务，该项目已完工，预付款为正常支付的监理费；龙南县兵华建筑劳务队自 2018 年开始即在龙南濂江 PPP 项目中提供劳务施工，预付款为正常支付的劳务费；公司预付款项具备合理性。

2、核查程序及结论：

- (1) 了解并测试与付款相关的内部控制；
- (2) 获取并检查预付账款明细表；
- (3) 获取并核查相关合同、银行流水及银行回单等原始单据；
- (4) 结合期后来票、入库、工程进度等情况检查发票、入库单等原始单据；
- (5) 根据《中国注册会计师审计准则第 1312 号——函证》的要求对重要的预付账款实施函证，并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；
- (6) 通过天眼查、国家企业信用信息公示系统查询预付账款前五大客户的出资人、高管信息，确认与公司无关联关系。

核查结论：通过执行上述核查程序，我们认为公司预付账款余额真实、准确，

具备合理性，前五名预付账款供应商与公司不存在关联关系。

8. 报告期末，你公司在建工程中温泉酒店、通天寨景区账面价值为 9,636 万元、3,983 万元，完工进度为 47%、30%，较期初仅推进 2%、7%，均未计提减值准备。请你公司补充说明温泉酒店、通天寨景区项目的建设进度缓慢的原因，是否符合建设预期，未计提减值准备是否合理。请会计师核查并发表意见。

回复：1. 请你公司补充说明温泉酒店、通天寨景区项目的建设进度缓慢的原因，是否符合建设预期，未计提减值准备是否合理。

(1)温泉酒店项目预算金额为 20,440.93 万元，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、商业区等。

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，取得矿业权确认书后还要取得采矿权才能对温泉水进行开采，公司也一直在积极办理采矿权，在未取得采矿权之前，不能对温泉水进行开采，若擅自开采则将导致违法，目前仍未取得采矿权，导致 2019 年项目建设停滞没有明显进展；2020 年上半年受新冠疫情的影响，项目施工处于停滞状态，直至 2020 年 6 月份才陆续恢复建设，由于项目距离城区较远，水、电、气需要政府协调架设专线，目前专线尚未开通，导致项目进展缓慢。

(2)通天寨景区项目预算金额为 13,115.07 万元，规划用地约 405 亩，建设内容有花海游乐园、花朝园二个区块。

通天寨景区项目由于部分施工区域属于河道范围，涉及到河道治理相关政策规定，导致建设进度缓慢，并且受新冠疫情的影响，2020 年上半年施工处于停滞状态，直至 2020 年 6 月份才陆续恢复建设，6-9 月份江西地区进入雨季，且暴雨频发，景区施工范围内易发生山体滑坡、泥石流、山洪等地址灾害，且温度偏高不利于苗木成活，综合考虑到施工安全、施工质量的要求，施工进度缓慢；限于上述因素，施工进度仍无法正常合理的推进，2020 年下半年进度只增加了

7%。

(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、通天寨景区项目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、通天寨景区项目的建设进度缓慢是由于各种不可抗拒原因导致，一旦条件成熟公司会加快施工进度，争取尽快完工并运营，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。

2. 核查程序及结论

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情况，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) 走访温泉酒店项目、通天寨景区项目，询问项目施工进度情况，核实是否存在已达到完工时点的在建工程是否及时转为固定资产；

(3) 了解温泉酒店项目、通天寨景区项目建设缓慢的原因、2020 年度的新增建设内容，判断是否存在因闲置等导致建设工程减值等情况；

(4) 检查概预算资料、施工合同、2020 年度账簿凭证、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；

核查结论：通过执行上述核查程序，我们认为，公司温泉酒店、通天寨景区项目的建设进度缓慢具有合理性，不存在减值迹象，故未计提减值准备。

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李景伟
（项目合伙人）：

中国·北京

中国注册会计师：谢家龙

二〇二一年五月十二日