

东兴证券股份有限公司
关于北京乾景园林股份有限公司非公开发行股票
之保荐总结报告书

北京乾景园林股份有限公司（以下简称“乾景园林”或“公司”）经中国证券监督管理委员会《关于核准北京乾景园林股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2020]968号），向特定对象非公开发行142,857,142股人民币普通股，每股面值1元，每股发行价格3.57元，募集资金总额为人民币509,999,996.94元，扣除不含税发行费用人民币6,453,845.81元，实际募集资金净额503,546,151.13元。上述资金到位情况业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并于2020年12月8日出具了众环验字（2020）第0630020号《验资报告》。

东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”或“保荐机构”）为乾景园林非公开发行股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐办法》”）和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第11号——持续督导》（以下简称“《上交所持续督导指引》”）等有关法律法规的要求，东兴证券承担对乾景园林2020年非公开发行股票的持续督导工作。东兴证券通过日常沟通、定期回访、现场检查、尽职调查等方式进行持续督导，持续督导期至2021年12月31日。

截至本报告书出具之日，持续督导期已届满，且公司本次非公开发行股票的募集资金已使用完毕，相关募集资金专户已经注销，根据相关规定，东兴证券出具本保荐总结报告书。

一、上市公司基本情况

情况	内容
发行人名称	北京乾景园林股份有限公司
证券代码	603778
注册资本	64,285.7142 万人民币

注册地址	北京市海淀区门头馨园路1号
主要办公地址	北京市海淀区门头馨园路1号
法定代表人	回全福
实际控制人	回全福、杨静
联系人	李萍
联系电话	010-88862070-201
本次证券发行类型	非公开发行A股股票
本次证券发行时间	2020年11月27日
本次证券上市时间	2020年12月18日
本次证券上市地点	上海证券交易所
年度报告披露时间	2020年年报披露时间：2021年4月28日 2021年年报披露时间：2022年4月28日

二、保荐工作概述

在持续督导期间，保荐机构及保荐代表人严格按照《保荐办法》和《上交所持续督导指引》等相关规定，在乾景园林2020年非公开发行股票完成后持续督导其履行规范运作、信守承诺、信息披露等义务，主要包括：

- （1）督导乾景园林履行有关上市公司规范运作、信守承诺等义务。
- （2）督导乾景园林关注公司内部控制制度建设和内部控制运行情况。
- （3）督导乾景园林有效执行并完善防止大股东、其他关联方违规占用发行人资源的制度。
- （4）督导乾景园林有效执行并完善防止其董事、监事、高级管理人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度。
- （5）督导乾景园林有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度。
- （6）督导乾景园林履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、上海证券交易所提交的其他文件。
- （7）督导乾景园林合规使用与存放募集资金，持续关注乾景园林募集资金

的使用、投资项目的实施等承诺事项。

(8) 持续关注乾景园林为他人提供担保等事项。

(9) 关注乾景园林或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚、上海证券交易所纪律处分或者被上海证券交易所出具监管关注函的情况。

(10) 结合实际需求对乾景园林进行培训。

(11) 定期或不定期对乾景园林进行现场检查，及时向上海证券交易所报送持续督导现场检查报告及年度持续督导报告书等相关文件。

(12) 中国证监会、上海证券交易所规定及保荐协议约定的其他工作。

三、履行保荐职责期间发生的重大事项及处理情况

(一) 募集资金存放与使用

1、募集资金进行现金管理

2020年12月24日，公司召开的第四届董事会第七次会议及第四届监事会第七次会议审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司对最高额度不超过2.5亿元的闲置募集资金进行现金管理，在上述额度范围内，资金可在12个月内滚动使用，公司独立董事、监事会、保荐机构均发表了明确同意意见。截至2021年11月24日，公司进行现金管理的募集资金本金及收益已归还至募集资金账户。

2、募集资金置换预先投入自筹资金

2020年12月24日，公司召开的第四届董事会第七次会议及第四届监事会第七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换预先投入自筹资金，置换金额为17,247.00万元，公司独立董事、监事会、保荐机构均发表了明确同意意见。

3、募集资金临时补充流动资金

2021年10月15日，公司第四届董事会第十六次会议和第四届监事会第十

四次会议审议通过《关于部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，公司拟使用不超过（含）人民币 9,000 万元闲置募集资金临时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过 12 个月，公司独立董事、监事会、保荐机构均发表了明确同意意见。截至 2022 年 1 月 18 日，公司已将临时补充流动资金全部归还至募集资金专用账户。

4、募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金

（1）密云项目

2021 年 7 月 6 日和 2021 年 7 月 22 日，公司分别召开了第四届董事会第十四次会议、第四届监事会第十二次会议和 2021 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，因密云项目已经实施完毕并办理完成竣工验收，拟将募集资金余额 1,778.50 万元永久补充流动资金，公司独立董事、监事会、保荐机构均发表了明确同意意见。

（2）泉水湖项目

2021 年 8 月 27 日和 9 月 13 日。公司分别召开了第四届董事会第十五次会议、第四届监事会第十三次会议和 2021 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，因泉水湖项目结项，拟将募集资金余额 8,241.38 万元永久补充流动资金，公司独立董事、监事会、保荐机构均发表了明确同意意见。

（3）多巴项目

2021 年 12 月 31 日和 2022 年 1 月 17 日，公司分别召开了第四届董事会第二十次会议、第四届监事会第十七次会议和 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》，因多巴项目结项，拟将募集资金余额 12,200.92 万元永久补充流动资金，公司独立董事、监事会、保荐机构均发表了明确同意意见。

（二）持续督导期内的业绩波动情况

1、2020 年度业绩波动情况

2021年4月28日，公司披露了2020年年度报告，显示公司2020年业绩亏损且营业利润同比下滑481.11%。

在获悉以上情况后，保荐机构及时与上市公司进行了沟通并对于2021年4月25日进行了现场检查。检查人员查阅了公司披露的2020年财务报告及审计报告，分析了2020年亏损的原因以及对比了2019年的利润表数据，并对公司实际控制人、董事长、财务总监进行了访谈。公司2020年出现业绩亏损且营业利润下滑的原因主要为：（1）公司2020年园林工程施工业务收入减少、毛利率降低；（2）公司2020年应收账款与合同资产执行新金融工具准则、新收入准则计提减值损失增加。

2、2021年度业绩波动情况

2022年4月28日，公司披露了2021年年度报告，显示公司2021年业绩亏损且营业利润同比下滑113.94%。

在获悉以上情况后，保荐机构及时与上市公司进行了沟通，并于2022年4月28日至2022年4月29日、2022年5月5日至2022年5月10日，对公司进行了专项现场检查。通过对公司董事长、财务总监及董事会秘书进行了访谈，查阅上市公司有关文件资料，对财务数据进行分析等方法对公司经营情况、财务情况进行了研究，了解了公司2021年度业绩亏损且营业利润同比下降超过50%的主要原因：（1）受宏观经济下滑、国家对房地产行业的持续调控、园林行业内竞争日益加剧以及疫情停工停产防控措施的影响，2021年度公司承接项目减少，主营业务收入下滑，部分项目完工后项目管理人员薪酬计入管理费用，且2020年末新并企业河山鸿运2021年度的固定资产折旧和土地使用权摊销导致管理费用有所增加；（2）2021年度公司确认的信用减值损失大幅增加；（3）2021年度公司确认的资产减值损失大幅增加；（4）公司近两年持续亏损，本年冲回尚未有明确证据表明在未来期间能够转回的递延所得税资产金额较大；（5）部分项目由于诉讼或竣工结算差异冲减的营业收入金额较大。

专项检查完毕后，保荐机构提请公司关注以下事项：在宏观经济不确定性加大，国家对房地产行业的持续调控，园林行业内竞争日益加剧以及疫情停工停产防控措施等因素的影响下，公司应合理调整经营策略，进一步加强经营管理，防

范相关经营风险。对于公司业绩持续亏损及营业利润同比大幅下降的情况，公司应当确保公司规范运行并做好财务核算工作和相关信息披露工作，及时、充分地揭示相关风险，杜绝出现损害公司利益的情形、侵占公司资源的情形和任何形式的关联方资金占用情形，切实维护上市公司和投资者利益。

（三）非公开发行募集资金投资项目实际投入金额与承诺投资金额存在较大差异

本次非公开发行股票的募集资金投资项目实际投入募集资金总额与承诺募集资金投资总额存在 21,812.26 万元的差异。主要原因为：

1、公司在密云项目实施过程中，审慎地使用募集资金，加强项目建设各个环节费用的控制、管理和监督，合理降低项目建设成本，节约了部分募集资金的支出；部分募投项目付款由公司自有资金支付；部分质保金及尾款尚未到付款期。

2、泉水湖项目因规划调整，园区主干道提档升级打造项目不再实施导致最终实际投资成本比前期预计金额减少；部分建设内容设计方案变更，致使该区域对应的单位投入减少；项目实施过程中部分款项由自有资金支付，相应减少了募集资金账户的支出；部分质保金及尾款尚未到付款期。

3、多巴项目因土地性质问题，多巴新城部分项目不再施工导致最终实际投资成本比前期预计金额减少；项目部分付款由公司自有资金支付导致募集资金投入减少；部分质保金及尾款尚未到付款期。

（四）督导期内的信用减值损失情况

根据公司 2020 年、2021 年年度报告和审计报告披露，公司 2020 年和 2021 年的信用减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年
应收票据坏账损失	-2.25	13.20
应收账款坏账损失	-11,458.97	-7,185.65
其他应收款坏账损失	34.29	114.52
长期应收款坏账损失	-12.15	14.94

合计	-11,439.08	-7,042.98
----	------------	-----------

公司 2020 年和 2021 年的信用减值损失分别为 7,042.98 万元和 11,439.08 万元，公司信用减值损失主要为应收账款坏账损失。

公司按单项计提坏账准备的应收账款和按组合计提坏账准备的应收账款分类计提应收账款坏账：

1、按单项计提坏账准备的应收账款

2020 年和 2021 年，公司单项计提坏账准备的应收账款中除福建省乐峰赤壁生态风景区有限公司（以下简称“乐峰赤壁”）按 30%的比例计提坏账准备外，其余单项计提坏账准备的应收账款均按 100%的比例全额计提了坏账准备。

（1）乐峰赤壁的基本情况

乐峰赤壁成立于 2002 年 1 月 22 日，目前为公司持股 39.44%的参股公司，主要业务为旅游及风景资源的开发，餐饮、温泉、漂流服务，会议服务。

公司对乐峰赤壁的投资过程如下：

①2020 年 7 月，收购中国工商银行股份有限公司永泰支行乐峰赤壁债权

2012 年 8 月，乐峰赤壁与中国工商银行股份有限公司永泰支行（以下简称“永泰支行”）签订《固定资产支持融资借款合同》，乐峰赤壁以其部分固定资产为抵押物，以景区门票、漂流、温泉等收费权为质押物，向永泰支行融资 9,000.00 万元，期限自提款之日起 5 年 7 个月。借款到期后乐峰赤壁无法足额还本付息，2019 年 12 月，永泰支行将标的债权（即本金 67,195,960.84 元、利息 19,439,659.03 元，本息计算至 2019 年 4 月 20 日）转让给福建省闽投资产管理有限公司（以下简称“闽投资产”）。2020 年 7 月，闽投资产以拍卖方式转让标的债权，公司全资子公司乾景隆域旅游投资开发（北京）有限公司（以下简称“乾景隆域”）参与拍卖并被确认为法定买受人，闽投资产与乾景隆域于 7 月 21 日签订《债权转让协议书》。乾景隆域已支付标的债权的全部转让价款 65,050,000.00 元，依法取得了标的债权。

②2021 年 1 月，债权转股权并增资

2021年1月8日公司发布了《关于向福建省乐峰赤壁生态风景区有限公司增资的公告》，公司全资子公司乾景隆域拟与无锡正铭投资企业（有限合伙）（以下简称“无锡正铭”）共同增资乐峰赤壁。根据公开信息，无锡正铭设立于2017年9月22日，设立时的出资结构为：回全福持有67.97%的出资份额、林华持有11.99%的出资份额、王发英持有10.00%的出资份额、秦锋持有10.00%的出资份额、北京前道资本管理有限公司（执行事务合伙人）持有0.05%的出资份额；2019年4月26日无锡正铭进行了股权变更，变更后的出资结构为：王雁勤（执行事务合伙人）持有67.9660%的出资份额、戎军持有32.0340%的出资份额，2019年4月26日之前无锡正铭系公司控股股东、实际控制人回全福控制的企业；无锡正铭主要业务为利用自有资金对外投资。

本次增资乾景隆域以人民币65,050,000.00元债权转为对乐峰赤壁的股权投资，并以自有资金7,482,848.00元向乐峰赤壁增加出资，按同等金额增加其注册资本。无锡正铭以人民币86,501,455.50元债权转为对乐峰赤壁的股权投资，并以货币出资的形式向乐峰赤壁增加出资14,965,696.50元，按同等金额增加其注册资本，上述增资完成后无锡正铭持股比例为65.93%、乾景隆域持股比例为32.97%，2021年1月21日，乐峰赤壁完成了工商变更手续。

截至2021年12月31日，无锡正铭持股比例为59.63%、乾景隆域持股比例为39.44%。

③乐峰赤壁债权转股权并增资履行的审议程序

公司于2021年1月7日召开了第四届董事会第八次会议，审议通过了《关于向福建省乐峰赤壁生态风景区有限公司增资的议案》。公司董事会认为，无锡正铭与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关联关系；公司董事会认为，本次债权转股权并增资不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》规定，本次债权转股权并增资无需提交公司股东大会审议。

保荐机构对公司控股股东及实际控制人、董事长、董事会秘书进行了访谈，公司实际控制人、董事长、董事会秘书确认无锡正铭及其股东与公司、公司关联方、公司控股股东及实际控制人、董事长、董事会秘书等不存在关联关系或亲属

关系；公司实际控制人、董事长、董事会秘书确认乐峰赤壁工程施工业务开展和债权转股权并增资未损害公司利益和侵占公司资源，未损坏投资者利益，符合中国证监会和上交所等监管机构对上市公司的监管要求。

（2）公司与乐峰赤壁的应收账款情况

乐峰赤壁从 2017 年 10 月开始成为公司客户，2017 年 10 月至 2021 年 12 月 31 日，公司陆续与乐峰赤壁签订了《乐峰赤壁风景区景观工程》、《福州乐峰赤壁景区提升改造工程登山道及配套设施》、《云湖溪谷景观工程》等工程施工合同，2020 年末和 2021 年分别形成应收账款账面余额 7,166.60 万元和 25,274.57 万元。

（3）乐峰赤壁的经营情况

根据公司 2021 年 1 月 8 日发布的《关于向福建省乐峰赤壁生态风景区有限公司增资的公告》，乐峰赤壁 2019 年和 2020 年 1-9 月营业收入分别为 18,509.71 元和零元，2019 年末和 2020 年 9 月末净资产分别为-131,762,055.44 元和 -115,664,430.84 元。根据公司 2021 年年度报告披露，鉴于疫情对国内旅游行业的持续不利影响，乐峰赤壁经营状况未出现明显好转，管理层认为对乐峰赤壁的股权投资已出现减值迹象，对于该项投资计提了 1,159.69 万元的长期股权投资减值损失并确认了 262.82 万元的投资损失。

（4）公司对乐峰赤壁应收账款单项计提 30%坏账准备的原因及合理性的意见

公司认为，乐峰赤壁 2021 年度的宏观环境、旅游行业整体景气指数以及景区经营情况等各项因素无明显变化，因此 2021 年度会计估计与 2020 年度相比无明显变化，公司对乐峰赤壁的应收账款坏账计提比例参照上一年度，继续按单项计提 30%坏账准备。

2、按组合计提坏账准备的应收账款

单位：万元

名称	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		计提比例（%）
	应收账款	坏账准备	应收账款	坏账准备	

	账面余额		账面余额		
1 年以内	8,438.95	421.95	7,223.94	361.20	5.00
1 至 2 年	2,808.29	280.83	12,203.01	1,220.30	10.00
2 至 3 年	11,664.85	1,166.48	3,018.02	301.80	10.00
3 至 4 年	1,044.76	313.43	6,246.48	1,873.94	30.00
4 至 5 年	8,220.47	8,220.47	2,515.05	2,515.05	100.00
5 年以上	3,471.24	3,471.24	1,232.34	1,232.34	100.00
合计	35,648.56	13,874.40	32,438.84	7,504.64	-

3、保荐机构提请公司关注

保荐机构提请公司关注：结合乐峰赤壁 2017 年至今的业务开展情况、公司对乐峰赤壁的投资过程、乐峰赤壁的历史回款情况、乐峰赤壁所在行业的现实状况、公司投资乐峰赤壁的目的实现情况、乐峰赤壁经营状况和财务状况等，参考同行业可比公司经营状况和坏账计提情况，持续关注督导期内公司对乐峰赤壁工程施工业务开展和股权投资的合法合规性；谨慎和充分地计提应收账款坏账准备，完整反映应收账款的收回风险，确保公司财务报告真实、准确、完整和公允的反映公司的经营成果；杜绝因乐峰赤壁工程施工业务开展和股权投资导致损害公司利益和侵占公司资源，杜绝出现任何形式的关联方资金占用情形，切实维护上市公司和投资者的利益。

（五）督导期内的资产减值损失情况

根据公司 2021 年年度报告披露，公司 2020 年和 2021 年的资产减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2021 年	2020 年
合同资产减值损失	-1,936.35	-431.20
长期股权投资减值损失	-1,159.69	-
无形资产减值损失	-2,679.16	-
合计	-5,775.19	-431.20

公司 2020 年和 2021 年的资产减值损失分别为 431.20 万元和 5,775.198 万元，公司 2021 年资产减值损失较 2020 年大幅增加，主要系 2021 年计提的合同资产减值损失、长期股权投资减值损失和无形资产减值损失金额较大所致。

1、合同资产减值损失

2021 年合同资产减值损失较 2020 年增加 1,505.15 万元，主要为多巴新城项目因土地性质违规被上级单位责令停工，管理层对后续合同与甲方信用评估之后，认为该项合同资产需要单项考虑减值，并估计未来结算金额或工程赔偿金额，预计其项目利润得不到补偿，但可能弥补本项目施工成本；公司根据预计信用减值损失及单项计提合计确认了 2,597.07 万元的资产减值损失。

2、长期股权投资减值损失

2021 年长期股权投资减值损失较 2020 年增加 1,159.69 万元，主要系鉴于疫情对国内旅游行业的持续不利影响，乐峰赤壁经营状况未出现明显好转，管理层认为该项投资已出现减值迹象，公司按照企业会计准则有关规定确认长期股权投资减值损失 1,159.69 万元。

3、无形资产减值损失

2021 年无形资产减值损失较 2020 年增加 2,679.16 万元，主要系公司现代农业与城市生态物联网产业园项目因原国有建设用地使用权的土地建设指标未达到开发条件，公司拟采用收储回拍的方式完成土地指标的变更。2021 年 6 日，北京土地整理储备中心房山区中心委托第三方北京瑞欧房地产评估咨询公司就 131.35 亩国有建设用地使用权的收储价格进行了初步评估。公司按企业会计准则有关规定对该宗土地计提减值准备，2021 年确认无形资产减值损失 2,679.16 万元。

4、保荐机构提请公司关注

保荐机构提请公司关注：结合公司的实际经营情况、合同资产的预期可收回性和预期信用损失情况、长期股权投资的可收回金额和被投资企业的经营性状况、无形资产的可收回金额等；谨慎和充分的计提长期资产减值损失，及时、充分地揭示相关风险，公允反映长期资产的运营状态和预期可收回金额，确保公司

督导期内财务报告真实、准确、完整和公允的反映公司的经营成果，切实维护上市公司和投资者利益。

（六）保荐代表人变更事项

因保荐代表人夏智勇先生工作变动，不再负责公司的持续督导保荐工作，为保证持续督导工作有序进行，东兴证券自 2021 年 8 月 21 日起授权邹小平先生接替担任公司的持续督导保荐代表人，继续履行保荐职责。

四、对上市公司配合保荐工作情况的说明及评价

持续督导期间，公司能够根据证券法律法规的要求，参加保荐机构组织的现场检查、培训、质询、访谈等工作，及时通知保荐机构相关重要事项并进行有效沟通，并按照保荐机构的要求提供相关文件资料、安排相关会议等事宜，持续督导工作的总体配合情况良好。

五、对证券服务机构参与证券发行上市相关工作情况的说明及评价

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）、国浩律师（北京）事务所、北京市炜衡律师事务所为本次证券发行上市的证券服务机构。在本次证券发行上市过程中，该等证券服务机构能够按照有关法律法规出具专业意见、履行相应职责，能够配合保荐机构的工作。

六、对上市公司信息披露审阅的结论性意见

通过查阅公司“三会”资料和信息披露档案等资料，保荐机构认为，在持续督导期间，乾景园林能够按照有关法律法规的规定，履行信息披露义务，信息披露档案资料保存完整。

七、对上市公司募集资金使用审阅的结论性意见

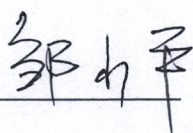
保荐机构认为发行人严格按照中国证监会、上海证券交易所的相关规定使用募集资金，有效执行了三方监管协议，并及时、真实、准确、完整履行相关信息披露工作，不存在违规使用募集资金的情形。

八、其他申报事项

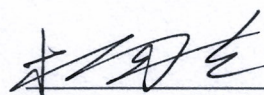
无。

（此页无正文，为《东兴证券股份有限公司关于北京乾景园林股份有限公司
非公开发行股票之保荐总结报告书》之签字盖章页）

保荐代表人：



邹小平



杨志



东兴证券股份有限公司

2022年5月13日



（此页无正文，为《东兴证券股份有限公司关于北京乾景园林股份有限公司非公开发行股票之保荐总结报告书》之签字盖章页）

法定代表人：



魏庆华

