

# 上海立信资产评估有限公司

## 关于江苏八达园林股份有限公司

### 2017 年业绩没有达到盈利预测目标情况说明及致歉函

上海立信资产评估有限公司接受北京深华新股份有限公司（现改名为深圳美丽生态股份有限公司，以下简称“美丽生态”）的委托，对收购江苏八达园林股份有限公司（以下简称“八达园林”）的股权涉及的八达园林的股东全部权益价值进行了评估，并出具了信资评报字【2015】第 11 号《北京深华新股份有限公司资产重组所涉及的江苏八达园林股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告书》，评估结论采用收益法评估结果。在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，八达园林股东全部权益价值为 166,000 万元。

八达园林的盈利预测是基于以下基本假设：

#### （一）总体性假设

##### 1、持续经营假设

即假定委估资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

##### 2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

##### 3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

##### 4、利率、汇率在正常波动范围内，无重大变化。



## （二）收益法评估假设

### 1、一般性假设

①企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

④国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### 2、针对性假设

①委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

②委估企业全体股东对 2015-2017 年预计可实现利润做出了承诺。委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

③委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

⑤委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

⑥所有的收入和支出均发生于年末；

⑦假设八达园林公司的管理层将积极筹措资金，维持公司资金正常运营。

⑧评估基准日八达园林公司应付债券账面值为 29,135.33 万元，为中小企业私募债券，年融资成本约 11.7%。本次评估假设上述债券到期后，该公司仍能按照近似的融资成本获得营运资金融资，维持公司资金正常运营。

⑨根据增值税暂行条例第十五条(农业生产者销售的自产农产品免征增值税)以及《财政部、国家税务总局关于印发〈农产品征税范围注释〉的通知》(财税【1995】第 52 号)的规定，八达园林公司、子公司安徽春秋花木有限公司苗木销售收入免征增值税。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征增值税。

⑩依据常州市武进区国家税务局《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，八达园林公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征所得税。

依据安徽含山县国家税务局《企业所得税优惠项目备案报告表》的批示，安徽春秋花木有限公司种植销售的自产苗木符合《企业所得税法》第二十七条及《企业所得税法实施条例》第八十六条所得税减免条件的规定，销售企业所得税免税优惠政策。本次评估假设该公司以后年度苗木销售收入免征所得税。

收益法评估是依据美丽生态和八达园林认可的假设条件和盈利预测数据基础上进行的。管理层提供的盈利预测数据 2015 年、2016 年、2017 年归属母公司净利润 16,806.48 万元、23,095.70 万元、32,788.19 万元。

根据美丽生态与八达园林王仁年 2015 年 5 月 15 日签署的《北京深华新股份有限公司与王仁年之发行股份及支付现金购买资产的盈利预测补偿协议》，王仁

年承诺八达园林 2015 年、2016 年、2017 年实现的经审计的归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别不低于人民币 16,600 万元、23,100 万元、33,000 万元。

美丽生态第八届董事会第五十次会议审议通过了《关于拟变更重大资产重组盈利预测补偿方案的议案》，即审议通过了公司与王仁年签署的《发行股份及支付现金购买资产的盈利预测补偿协议之补充协议》，王仁年承诺八达园林 2016 年、2017 年、2018 年以及 2019 年经审计的归属于母公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别不低于 16,800 万元、24,300 万元、30,000 万元以及 30,000 万元。

根据美丽生态 2015 年年度报告，八达园林 2015 年度实现归属于母公司净利润 76,384,572.30 元，扣除非经常性损益后 65,035,152.35 元。

单位：万元

项目	实际盈利数	扣非后实际盈利数	利润预测数	差异数（注1）	利润实现比例（注2）
2015年	7,638.46	6,503.52	16,806.48	-10,302.96	38.70%
年累计数	7,638.46	6,503.52	16,806.48	-10,302.96	38.70%

根据中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信审字[2017]第 1443 号审计报告，八达园林 2016 年度实现归属于母公司净利润 90,031,517.46 元，扣除非经常性损益后 90,310,095.54 元。

单位：万元

项目	实际盈利数	扣非后实际盈利数	利润预测数	差异数（注1）	利润实现比例（注2）
2016年	9,003.15	9,031.01	23,095.70	-14,064.69	39.10%
年累计数	9,003.15	9,031.01	23,095.70	-14,064.69	39.10%

根据中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的勤信审字[2018]第 0498 号审计报告，八达园林 2017 年度实现归属于母公司净利润-301,035,225.68 元，扣

除非经常性损益后-300,002,480.38 元。

单位：万元

项目	实际盈利数	扣非后实际盈利数	利润预测数	差异数（注1）	利润实现比例（注2）
2017年	-30,103.52	-30,000.25	32,788.19	-62,788.44	-91.50%
年累计数	-30,103.52	-30,000.25	32,788.19	-62,788.44	-91.50%

注 1：差异数为扣非后实际盈利数减去盈利预测数。

注 2：利润实现比例为扣非后实际盈利数/利润预测数。

八达园林 2017 年度利润预测实现比例为-91.50%，未达到 2017 年度盈利预测目标。

2017 年度未实现盈利预测数的主要原因如下：

1、园林绿化资质取消后，八达园林仅具备市政公用工程施工总承包三级、园林古建筑工程专业承包三级、风景园林工程设计专项乙级资质，资质薄弱，公司园林绿化项目承揽面临的竞争更加激烈，项目承揽更加困难。

2、园林施工行业是资金推动型行业，业绩的增长离不开资金的支持。由于其他特殊因素的影响，公司融资能力受到较大影响，同时八达园林 2017 年 1 季度私募债券到期偿还债券本金及利息共计约 2.5 亿元，导致八达园林 2017 年度资金压力更为紧张，已施工项目进展缓慢，未能实现预期目标。

3、受宏观经济环境变化的影响，八达园林参与的醴泉泥河 PPP 项目融资贷款迟迟无法落实到位，项目施工进展缓慢，八达园林投入 SPV 公司的 3465 万资本金未能实现预期利润，反而加大了资金压力。

4、资金的匮乏使得八达园林无力参与政府主导的 PPP 项目，从而无法推动业绩的增长。

5、由于政府严控债务规模和市场流动性降低的影响，业主方的资金压力进

一步加大，导致公司部分项目的实际回款进度远低于预期。部分已完工未结算资产和应收款项存在减值迹象，预计未来可收回金额低于账面价值，依据谨慎性原则，报告期计提资产减值损失大幅增加。

上述情况是评估师事前无法获知和预计、事后无法控制的事项形成的，与当时评估假设条件存在一定差异，针对八达园林 2017 年未能实现业绩承诺，我们深表遗憾，并向投资者致歉。

同时，相关当事方应该根据《发行股份及支付现金购买资产的盈利预测补偿协议》的约定进行补偿以保护上市公司以及中小股东利益，同时提请广大投资者注意投资风险。

(以下无正文)

(本页无正文, 为《上海立信资产评估有限公司关于江苏八达园林股份有限公司 2017 年业绩没有达到盈利预测目标情况说明及致歉函》盖章页)

上海立信资产评估有限公司  
二〇一八年四月二十四日

