

东兴证券股份有限公司

关于北京乾景园林股份有限公司

2021 年度业绩亏损且营业利润同比下降 50%以上之

专项现场检查报告

上海证券交易所：

东兴证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）作为北京乾景园林股份有限公司（以下简称“乾景园林”或“公司”）2020 年度非公开发行股票项目的保荐机构和持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 11 号——持续督导》等有关法律、法规和规范性文件的要求，对乾景园林 2021 年度业绩亏损且营业利润同比下滑超过 50%的事项进行了专项现场检查，报告如下：

一、本次现场检查的基本情况

2022 年 4 月 28 日，公司披露了 2021 年年度报告，显示公司 2021 年度业绩亏损且营业利润同比下降超过 50%。

保荐机构于 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，对乾景园林进行了专项现场检查。保荐机构通过对公司实际控制人、董事长、财务总监及董事会秘书进行访谈，查阅公司有关文件资料，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。

二、公司 2021 年度业绩变动情况

根据乾景园林 2021 年年度报告，其主要财务数据变动情况如下：

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
----	---------	---------	------

项目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
营业收入	17,679.89	25,849.62	-31.60%
营业成本	16,178.70	24,535.52	-34.06%
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,439.08	-7,042.98	62.42%
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,775.19	-431.20	1,239.34%
营业利润	-19,607.57	-9,164.79	-113.94%
利润总额	-19,608.08	-9,167.50	-113.89%
净利润	-21,890.19	-8,064.69	-171.43%
归属于母公司股东的净利润	-20,138.86	-8,044.91	-150.33%

三、公司 2021 年度业绩亏损且营业利润大幅下降的主要原因

根据披露的 2021 年财务数据，公司 2021 年业绩大幅下滑主要原因如下：

（一）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 年末新并企业北京河山鸿运物流有限公司（以下简称“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。

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，公司 2021 年度施工项目减少，施工进度缓慢，营业收入持续下滑，净利润减少。

同时由于施工项目减少，部分项目完工后项目管理人员薪酬计入管理费用。此外，控股公司河山鸿运于 2020 年 12 月纳入合并范围，致使本年度折旧摊销额增加。以上两因素均导致公司管理费用上升，降低了公司利润水平。2021 年度公司管理费用为 4,425.51 万元，较去年同期的 3,318.76 万元，同比增加 33.35%。

（二）由于部分业主单位出现资金紧张，疫情防控导致结算时间较长与回款较慢，多巴新城项目因土地违规被上级单位责令停工等因素影响，公司报告期内增加应收账款预期信用减值损失与资产减值损失，减少了公司净利润。

1、2021 年确认的信用减值损失大幅增加

2021 年度，公司计提的信用减值损失中应收账款坏账损失 11,458.97 万元，

较 2020 年度的 7,185.65 万元同比增长 59.47%，主要原因为：

(1) 自 2017 年 10 月至今，公司陆续与福建省乐峰赤壁生态风景区有限公司（以下简称“乐峰赤壁”）签订《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 28 个工程施工合同。截至 2021 年 12 月 31 日，形成应收账款余额 25,274.57 万元，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，本期公司按 30%的计提比例单项新增计提了 5,432.39 万元的坏账准备。

(2) 公司与客户南京新浩宁房地产开发有限公司的部分项目在 2021 年底因相关应收账款账龄达到 4-5 年，公司按照 100%的计提比例计提坏账准备，本期公司对南京新浩宁新增计提坏账准备金额为 3,072.23 万元，降低了公司营业利润水平。

2、2021 年确认的资产减值损失大幅增加

(1) 多巴新城项目因土地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，降低了公司的利润水平。

(2) 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。

(3) 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投资损失 262.82 万元，长期股权投资减值损失 1,159.69 万元，合计降低公司营业利润金额 1,422.51 万元。

(三) 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，减少净利润 2,262.33 万元。

(四) 兰州秦王川国家湿地公园项目冲减营业收入

基于 2021 年 12 月 27 日甘肃省兰州市中级人民法院对兰州秦王川国家湿地公园项目的一审判决结果，公司按照谨慎性原则冲减营业收入 2,504.10 万元。

公司对甘肃省兰州市中级人民法院一审判决提出异议并上诉，2022 年 1 月甘肃省高级人民法院已立案受理。截止本报告出具之日，案件仍处于二审的法律程序中。

(五) 定兴景观项目审减营业收入

公司与定兴县住房和城乡建设局开展的河北定兴县旅发大会观摩线路景观绿化工程项目甲方竣工结算金额为 10,140.70 万元，公司基于甲方的竣工结算金额审减营业收入 1,413.14 万元。

四、提请上市公司注意的事项及建议

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。

五、是否存在向中国证监会和上海证券交易所报告的事项

根据《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》第二十六条的规定，保荐机构需要对上市公司业绩出现亏损或营业利润比上年同期下降 50%以上的情形进行专项现场检查，专项现场检查报告需要报送上海证券交易所备案。

六、上市公司及其他中介机构的配合情况

在保荐机构本次专项现场检查工作中，乾景园林提供了所需文件资料，安排保荐机构与乾景园林相关高管的访谈以及现场调研，为保荐机构的专项现场

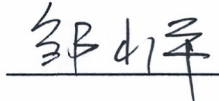
检查工作提供便利。本次专项现场检查为保荐机构独立进行，未安排其他中介机构配合工作。

七、本次现场检查的结论

通过本次专项现场检查工作，本保荐机构认为：乾景园林 2021 年业绩亏损且营业利润同比下滑 50% 以上的主要原因为：（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。

(本页无正文，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2021年度业绩亏损且营业利润同比下降 50%以上之专项现场检查报告》之签章页)

保荐代表人:



邹小平



杨志

