

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）关于  
元成环境股份有限公司 2022 年年度  
报告的信息披露监管工作函中的有关问题的专项说明

# 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）关于 元成环境股份有限公司 2022 年年度 报告的信息披露监管工作函中的有关问题的专项说明

上海证券交易所上市公司管理一部：

贵部《关于元成环境股份有限公司 2022 年年度报告的信息披露监管工作函》（以下简称“工作函”）收悉。中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）是元成环境股份有限公司（以下简称“元成股份”或“公司”）2022 年度财务报表的审计机构，按照贵部要求，我们对工作函中要求年审会计师发表意见的问题进行了审慎核查，现将情况汇报如下：

## 问题一、关于公司与越龙山开发业务往来

年报显示，2022 年公司向浙江越龙山旅游开发有限公司（以下简称越龙山开发）提供建造服务，销售金额 1.37 亿元，占销售总额 42.44%。2021 年年报回函显示，公司向越龙山开发提供建造服务的主要项目均为旅游板块项目。关注到，为剥离越龙山开发涉房业务同时保留其旅游板块资产，公司已于 2021 年以 1.25 亿元对外转让了所持越龙山开发 16.75% 的股权，并以 2.6 亿元收购其全资子公司浙江越龙山旅游度假有限公司（以下简称越龙山旅游）51% 的股权。请公司：

（1）补充披露公司向越龙山开发提供建造服务的具体情况，包括但不限于主要服务内容、合同金额、建造进度及回款情况等，说明公司在已收购越龙山旅游业务的情况下，继续向越龙山开发提供大额建造服务的商业合理性；

（2）详细列示报告期内公司对越龙山开发业务投入资金具体用途，并结合越龙山开发股权结构情况，核实公司控股股东与越龙山开发其他股东是否存在关联关系或其他利益安排，相关资金是否最终流向控股股东或其他关联方；

（3）结合公司近三年对越龙山开发应收款项余额与回收情况、越龙山旅游的股权转让款支付情况，说明越龙山开发偿还公司款项的资金是否主要来自股权转让款，前期公司对越龙山开发确认的收入是否真实、准确，以及公司是否存在

通过低价出售越龙山开发股权、高价收购越龙山旅游股权的形式向越龙山开发及其股东提供资金支持。

请年审会计师对问题一发表意见。

公司回复：

（一）补充披露公司向越龙山开发提供建造服务的具体情况，包括但不限于主要服务内容、合同金额、建造进度及回款情况等，说明公司在已收购越龙山旅游业务的情况下，继续向越龙山开发提供大额建造服务的商业合理性；

1、补充披露公司向越龙山开发提供建造服务的具体情况

公司为越龙山提供的建造服务为：

项目名称	合同日期	合同金额 (万元)	主要施工内容	建设状态	截至 2022 年 12 月 31 日完成工 程量	截至 2022 年末回款 金额	建设 单 位	备注
兰溪越龙谷国际度假中心道路及生态修复工程	2015.9	4,365.24	道路级配碎石垫层，沥青面层，道路边沟等；山体杂树处理、苗木种植养护等	已审价	100%	回款金额 4,179.14 万元，期末已全部收回应收工程款	越龙山开发	
越龙山国际旅游度假区花谷、止观园、游客中心景观工程	2016.5	32,500.00	游客中心、止观园、花谷：景观绿化工程，含硬质铺装、水系、水景、园建小品、配套建筑、景观水电灯光亮化、土方堆造型、乔灌木，地被花草、水生植物种植等	已审价	100%	回款金额 35,401.21 万元，期末已全部收回应收工程款	越龙山开发	该项目形成资产已转至越龙山旅游公司
越龙山国际旅游度假区一期（东区）建设工程	2017.9	83,500.00	游客服务中心市政景观、建筑及内装；花谷二期景观、绿化；瀑布广场市政景观；止观园罗汉林景观、绿化、罗汉雕像，环湖：卧佛及周边景观，洞窟、多宝佛塔等；花语天街 5-14 楼建筑及外装、硬质景观；玫瑰园市政景观、建筑物；正观教寺建筑物、景观。	已审价	100%	回款金额 78,743.64 万元，期末审价后部分款项未收回	越龙山开发	游客服务中心、花谷、瀑布广场、止观园相关资产已转至越龙山旅游公司

越龙山国际旅游度假区二期建设工程设计施工总承包	2019.6	85,170.00	游客服务中心亮化智能化。越龙西城道路、土方及边坡。越龙东城土方、挡墙、零星铺装。正观教寺：弱电智能化。花语天街区块 1-4#、15-18#楼建筑。玫瑰园基础及土方建筑装饰景观设计等。温德姆酒店和泳池酒店的建筑。	已完成工程量 64,043.29 万元，因工程规划变动，温德姆酒店和泳池酒店的建筑安装暂未实施。	75.19%	回款金额 32,207.95 万元，期末已收回合同约定应收工程款	越龙山开发	游客服务中心亮化智能化相关资产已转至越龙山旅游公司
越龙山国际旅游度假区二期项目景观提升及附属配套工程	2020.9	35,500.00	①综合服务区景观提升，②止观园景观提升，③麒麟广场及飞屋广场，④越龙大道绿化，⑤重力滑板车区域及附属建筑	已完成工程量 26,391.08 万元。	74.34%	已于 2021 年 6 月并表，应收工程款合并抵消	越龙山旅游	
越龙山国际旅游度假区二期工程部分区域景观工程及室内装修工程	2020.9	13,000.00	商业街二期等室外景观工程；玫瑰源 II 标段中式合院等室内精装修工程等	已完成工程量 12,980.61 万元，已基本完工，处于扫尾阶段。	99.85%	回款金额 6,490.30 万元，期末已收回合同约定应收工程款	越龙山开发	
越龙山国际旅游度假区市政景观及相关配套工程	2021.6	7,500.00	①市政景观工程：越龙东城露营基地-武平殿市政道路及雨污水系统工程、495 标高-止观园段市政道路及雨污水系统工程；②索道青垄岩站区域宿舍及配套用房。	已完成工程量 6,305.00 万元，正常施工中。	84.07%	回款金额 3,152.50 万元，期末已收回合同约定应收工程款	越龙山开发	
越龙山国际旅游度假区索道青垄岩站-小木屋区块及周边室外景观配套工程	2022.4	5,020.80	索道青垄岩站-小木屋区块及周边土石方、挡墙、区域景观提升、边坡覆绿、市政道路管网、电气安装。	已完成工程量 4,984.01 万元，已基本完工，处于扫尾阶段。	99.27%	回款金额 2,492.00 万元，期末已收回合同约定应收工程款	越龙山开发	

上述建造服务，除越龙山国际旅游度假区一期（东区）建设工程因年末审价完成，从合同资产转至应收账款的结算款尚未收回外，其他项目已按合同约定的结算比例结算，并全部收回合同约定的应收工程款。

2、说明公司在已收购越龙山旅游业务的情况下，继续向越龙山开发提供大额建造服务的商业合理性

2017年9月，公司通过全资子公司浙江元成产业控股有限公司（以下简称“元成产业”）投资越龙山开发公司16.75%股权的目的，一方面为延伸产业链架构，在休闲旅游面临重大发展机遇的形式下，抓住公司新的业务增长点，在旅游板块积累规划策划、设计、施工相关业务经验；另一方面，在承接规划策划、设计、施工业务外，促进公司的转型升级积累公司旅游产业的运营经验。

2020年4月，越龙山开发公司对业务重新规划调整：越龙山开发公司保留旅游地产开发业务，同时成立全资子公司越龙山旅游公司，把旅游度假区板块的可持续运营资产投资、建设、运营全部出售给该子公司，转让的资产包括游客服务中心及景观、陌上花园景观、止观园景观等在建工程、土地使用权、设备等资产，只保留了房产相关的房产开发资产（由于商业街系可售或自持房产，亦保留在开发公司），之后，公司为越龙山开发公司提供房产相关的建筑、道路及市政景观工程，为越龙山旅游公司提供旅游相关的市政景观工程。

基于公司剥离涉房业务，转型旅游行业的需求以及因越龙山开发公司业务调整，2021年5月，公司全资子公司元成产业控股出售参股公司越龙山开发公司全部16.75%的股权，并投资越龙山开发的全资子公司越龙山旅游公司51%的股权。

由此可见，虽公司已收购越龙山旅游的业务，但越龙山开发仍然保留了越龙山度假区的旅游地产的开发的业务并在持续滚动开发中，此外从2021年和2022年签订的建造合同可以看出，公司自收购越龙山旅游后向越龙山开发提供的建造服务内容为：

a、越龙山国际旅游度假区市政景观及相关配套工程，主要施工市政景观工程，主要有：越龙东城露营基地-武平殿市政道路及雨污水系统工程、495标高-止观园段市政道路及雨污水系统工程；越龙东城市政道路的雨污水系统均为房产开发的市政配套工程，根据房产开发节奏分段进行施工，而施工内容里的露营基地、武平殿、495标高、止观园是代表整条道路中的某个位置节点，该道路系通往后续房产项目越龙云都的主干道。索道青垄岩站区域配套用房为可售房产，且索道终

点是商业街，配套辅助商业街的宣传、销售，索道青垄岩站区域为该房产的位置所在。

b、越龙山国际旅游度假区索道青垄岩站-小木屋区块及周边室外景观配套工程，主要有：土石方、挡墙、区域景观提升、边坡覆绿、市政道路管网、电气安装，系房产市政相关配套工程。此区域作为商业街二期（VI标段）的配套市政景观工程，索道青垄岩站、小木屋区块仅代表本项目的起止地点。

综上，公司为越龙山开发提供的建造服务，是越龙山开发实际建设有需求且内容符合公司的经营范围和业务承揽资质范围内，收购越龙山旅游后继续向越龙山开发提供建造服务具有商业合理性，随着越龙山开发公司本批房产建设进入交房期，及其后续开发陆续引入其他第三方施工单位，近三年公司向越龙山开发提供建造服务的相应关联销售金额分别为 4.35 亿元、2.56 亿元和 1.37 亿元，建造业务呈现逐年下降趋势。

**（二）详细列示报告期内公司对越龙山开发业务投入资金具体用途，并结合越龙山开发股权结构情况，核实公司控股股东与越龙山开发其他股东是否存在关联关系或其他利益安排，相关资金是否最终流向控股股东或其他关联方；**

1、详细列示报告期内公司对越龙山开发业务投入资金具体用途

报告期内对越龙山开发业务投入资金及用途：

项目名称	本年投入金额 (万元)	具体用途
越龙山国际旅游度假区二期工程部分区域景观工程及室内装修工程	684.85	43#-47#客栈楼地面、墙面、天棚、基础家具、卫生间、厨房等硬装
越龙山国际旅游度假区市政景观及相关配套工程	4,346.20	<p>1、495 标高-止观园段：土石方开挖及外运、道路基层及面层、路堤块石挡墙、地下排水管道、地下给水管道等</p> <p>2、露营基地-武平殿：土石方开挖及外运、道路基层及面层、排水沟、路堤块石挡墙、地下排水管道、地下给水管道等</p> <p>3、青垄岩站宿舍及配套用房：服务中心及后勤中心建筑基础及主体结构及基本装修、建筑室内电气给排水安装、室外雨污水管网、室外消防工程、室外电气工程等</p> <p>4、苗木种植</p> <p>越龙东城的市政道路的雨污水系统均为房产开发的市政配套工程，根据房产开发节奏分段进行施工，而施工内容里的露营基地、武平殿、495 标高、止观园是代表整条道路中的某个位置节点，该道路系通往后续房产项目越龙云都的</p>

		主干道。索道青垄岩站区域配套用房为可售房产，且索道终点是商业街，配套辅助商业街的宣传、销售，索道青垄岩站区域为该房产的位置所在。
越龙山国际旅游度假区索道青垄岩站-小木屋区块及周边室外景观配套工程	3,408.21	土石方开挖及外运，绿地平整及造坡、毛石挡墙砌筑，市政道路基层及面层、柔性防护网护坡、地下雨水管网、电气配管及灯具安装、小木屋景观改造提升、花岗岩及植草砖铺装、木制步桥、苗木种植等，此区域作为商业街二期（VI标段）的配套市政景观工程，索道青垄岩站、小木屋区块仅代表本项目的起止地点。
越龙山国际旅游度假区东城游线环景观、商业街商业策划及动画设计	29.30	设计费

2、并结合越龙山开发股权结构情况，核实公司控股股东与越龙山开发其他股东是否存在关联关系或其他利益安排

越龙山开发股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	出资占比
浙江越龙山旅游集团有限公司	357,000,000.00	51.00%
杭州元成投资控股有限公司	225,750,000.00	32.25%
赛石集团有限公司	117,250,000.00	16.75%
合计	700,000,000.00	100.00%

浙江越龙山旅游集团有限公司的股东为：洪忠喜，周增华，过开屏，周璇。杭州元成投资控股有限公司为个人独资企业，投资人为祝昌人。赛石集团有限公司股东为郭柏峰，刘建裕。由此看出，公司控股股东除杭州元成投资控股有限公司外，与越龙山开发其他股东不存在关联关系，各股东基于各自的商业判断对项目做出投资决策，行使相关股东权利和义务，不存在其他利益安排。

2021年6月公司出售越龙山开发股权，购买越龙山旅游公司股权。一方面，有利于公司清理不符合公司发展战略方向的房地产开发业务，集中公司资源发展优势产业；取得股权转让款后可补充公司的流动性，也避免上市公司因涉房对再融资形成障碍；另一方面，由于公司自身发展受到行业整体市场行情较大影响，出于自身业务转型的考虑，对旅游度假项目进行投资。越龙山开发通过出售越龙山旅游公司股权的方式回笼资金，偿还元成股份工程款，有利于提升公司资产质量，改善公司经营现金状况。符合公司发展需求，未有其他利益安排。

3、相关资金是否最终流向控股股东或其他关联方

公司投入建造服务的资金主要用于支付劳务、材料、专业分包、管理人员工资等，并形成相应的工程量和开发公司的开发成本，开发公司自成立以来未进行分配，公司也不存在为控股股东或其他关联方提供借款、往来等，不存在相关资金最终流向控股股东或其他关联方的情况。

(三) 结合公司近三年对越龙山开发应收款项余额与回收情况、越龙山旅游的股权转让款支付情况，说明越龙山开发偿还公司款项的资金是否主要来自股权转让款，前期公司对越龙山开发确认的收入是否真实、准确，以及公司是否存在通过低价出售越龙山开发股权、高价收购越龙山旅游股权的形式向越龙山开发及其股东提供资金支持。

1、结合公司近三年对越龙山开发应收款项余额与回收情况，越龙山旅游的股权转让款支付情况，说明越龙山开发偿还公司款项的资金是否主要来自股权转让款。

项目名称	累计确认工程量(万元)	2020年回款(万元)	2021年回款(万元)	2022年回款(万元)	小计(万元)	截至2022年12月末应收余额(万元)	其中用股权转让款支付的款项(万元)
兰溪越龙谷国际度假中心道路及生态修复工程	4,179.14	0.00	1,123.47	0.00	1,123.47	—	1,123.47
越龙山国际旅游度假区花谷、止观园、游客中心景观工程	35,401.21	0.00	15,151.21	0.00	15,151.21	—	15,151.21
越龙山国际旅游度假区一期(东区)建设工程	102,442.49	4.74	17,493.44	4,173.91	21,672.09	23,698.86	9,735.32
越龙山国际旅游度假区二期建设工程设计施工总承包	64,043.29	15,755.95	11,452.00	0.00	27,207.95	—	0.00
越龙山国际旅游度假区二期工程部分区域景观	12,980.61	0.00	5,990.37	499.93	6,490.30	—	0.00



工程及室内 装修工程							
越龙山国际 旅游度假区 市政景观及 相关配套工 程	6,305.00	0.00	0.00	3,152.50	3,152.50	—	0.00
越龙山国际 旅游度假区 索道青垄岩 站-小木屋 区块及周边 室外景观配 套工程	4,984.01	0.00	0.00	2,492.00	2,492.00	—	0.00
规划设计及 信息服务	—	431.07	996.32	1,678.39	3,105.78	—	0.00
小计	230,335.75	16,191.76	52,206.81	11,996.73	80,395.30	23,698.86	26,010.00

近三年，公司收到越龙山开发项目支付的工程款和设计费合计 8.04 亿元，收款情况较好。越龙山开发从事旅游地产开发，其支付款项资金主要来源于自有资金、预售房的预售款、银行的开发贷等，2021 年支付的股权转让款为 2.6 亿元，公司所收款项并非主要来源于公司支付的股权转让款。

## 2、前期公司对越龙山开发确认的收入是否真实、准确

公司针对该部分收入的确认方法均按照履约进度确认收入。履约进度的确定方法为产出法，具体根据业务类型和阶段节点，根据客户或第三方确认的进度佐证资料确定，并依据合同条款准确区分和列报合同资产和应收账款。报告期末，公司应收越龙山开发工程款已按合同约定收回。前期公司对越龙山开发确认的收入真实、准确。

## 3、公司是否存在通过低价出售越龙山开发股权，高价收购越龙山旅游股权的形式向越龙山开发及其股东提供资金支持

(1) 公司出售越龙山开发股权时，股权已经具有证券资质的会计师事务所和评估所审计评估，由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了亚会审字（2021）第 03230007 号《审计报告》、由北京国融兴华资产评估有限责任公司评估，并出具了国融兴华评报字[2021]第 020126 号《评估报告》。

本次评估选用了资产基础法和收益法，最终选用收益法结果作为评估结论。根据评估结论，截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，浙江越

龙山旅游开发有限公司股东全部权益账面价值 73,049.50 万元，评估价值 74,250.00 万元，增值 1,200.50 万元，增值率 1.64%。本次股权转让价格在第三方审计、评估基础上协商确定，双方同意按照目标公司股权评估价值确定每股股权价格，即标的股权的每股价格为 1.066 元，股权转让总价款为 12,500 万元。

(2)本次收购的股权，已经具有证券资质的会计师事务所和评估所审计评估，各方遵循自愿协商、公平合理的原则，由亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计、北京国融兴华资产评估有限责任公司评估基础之上协商确定交易价格，股权转让总价款 26,010 万元，略高于评估价值 25,963.79 万元（企业整体评估价值\*51%），定价公允。

本次评估选用的是资产基础法。因选取同类型市场参照物的难度较大，因此，未采用市场法选择可比案例；因评估对象未实现盈利，主要是在建工程，不适用收益法评估。

根据评估结论，截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，越龙山旅游公司股东全部权益账面价值 49,187.62 万元，评估价值 50,909.39 万元，增值 1,721.77 万元，增值率 3.50%。

(3)发展旅游是公司产业链的延伸和转型发展的方向，收购越龙山旅游 51% 股权是公司战略规划的需要，鉴于公司决定收购越龙山旅游 51% 股权后需支付出让股权方越龙山开发股权转让款 2.60 亿元，而越龙山开发当时时点尚欠公司应收账款 3.03 亿元，公司基于维护自身权益的考虑在股权转让合同中约定该股权转让款收到后定向用于支付越龙山开发欠公司的应收账款。公司认为收购股权事项是基于公司规划和商业判断做出的决策，而款项支付安排的定向锁定是为维护公司利益做出的约束安排，有利于公司节约实际的现金支出，并加快了应收款项的回笼，是出于对公司利益维护的安排。

综上所述，公司不存在通过低价出售越龙山开发股权，高价收购越龙山旅游股权的形式向越龙山开发及其股东提供资金支持的情况。

#### **年审会计师意见：**

##### **一、执行的主要核查程序**

1、了解与公司建造服务收入相关内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

2、获取并检查与越龙山开发建造业务相关招投标文件、工程施工合同、确认的当期（累计）工程量确认单、验收报告、审价报告等；

3、对越龙山开发业务已完成合同工作量进行函证；

4、对越龙山开发业务进行现场查看，检查现场形象进度与账面是否一致；

5、对越龙山开发控股股东进行访谈，询问了解了元成股份控股股东是否对越龙山开发实际控制，与越龙山开发其他股东之间是否存在关联关系，元成股份与越龙山开发之间关联交易价格确认方式，对于元成股份公司应收越龙山开发公司的款项的付款安排；

6、对公司报告期重大施工项目毛利率执行分析性复核程序；

7、现场查看了与越龙山开发公司相关的财务资料，检查元成股份及控股股东等关联方与越龙山开发公司之间的交易及资金往来，抽查了凭证后附的相关单据。

## 二、核查结论

1、结合公司披露的向越龙山开发提供建造服务的具体情况，在已收购越龙山旅游业务的情况下，继续向越龙山开发提供大额建造服务具有商业合理性；

2、公司控股股东与越龙山开发其他股东不存在关联关系或其他利益安排，相关资金最终未流向控股股东或其他关联方；

3、未发现越龙山开发偿还公司款项的资金主要来自股权转让款，前期公司对越龙山开发确认的收入真实、准确，未发现公司存在以通过低价出售越龙山开发股权、高价收购越龙山旅游股权的形式向越龙山开发及其股东提供资金支持。

### 问题二、关于越龙山旅游项目

年报显示，越龙山旅游的主要资产系前期公司为其度假区项目提供建造服务而形成的在建工程，2022年末公司在建工程余额9.68亿元，本期仅增加投资0.36亿元，仍未完工，本期未计提减值。2021年年报回函显示，越龙山项目分三期建设，项目一期计划2022年10月1日前全部竣工并独立进入运营。请公司：

（1）补充披露越龙山国际旅游度假区项目的具体情况，包括但不限于预计完工时间、实际进展、后续安排和具体规划，说明越龙山项目一期未能如期竣工并运营以及尚未转固的具体原因，并结合本期仅投入0.36亿元等具体情况，说明是否存在延迟转固的情形；

(2) 结合附近区域旅游业发展情况、公司 2022 年项目投资情况、项目试运营阶段客流量等情况，说明报告期该项目是否存在减值迹象，并说明未计提减值准备的合理性。

请年审会计师对问题二发表意见。

公司回复：

(一) 补充披露越龙山国际旅游度假区项目的具体情况，包括但不限于预计完工时间、实际进展、后续安排和具体规划，说明越龙山项目一期未能如期竣工并运营以及尚未转固的具体原因，并结合本期末投入 0.36 亿元等具体情况，说明是否存在延迟转固的情形；

越龙山国际旅游度假区项目预计总投资约 17.5 亿元，其中自主投资约 14 亿元，主要为建设投资 13.77 亿（不含税总投资 12.73 亿）、建设期利息、流动资金等；吸引外部方招商投资项目约 3.5 亿元（包含东西城缆车、大峡谷漂流、露营基地等招商投资）。越龙山国际旅游度假区项目在购入在建旅游资产的基础上，于 2020 年 4 月 1 日正式承接启动后续项目建设，项目分三期建设，原计划项目一期于 2022 年 10 月 1 日前全部竣工，并独立进入运营，项目二期于 2023 年 10 月 1 日前竣工进入运营，项目三期于 2024 年 10 月 1 日前竣工进入运营。

截至 2022 年年末已投入 10.26 亿元（不含税），其中在建工程 9.63 亿元（合并层面调整增加至 9.68 亿元），无形资产（土地）0.63 亿元。根据原计划项目一期于 2022 年 10 月 1 日完工，并进入试运营和开园阶段。目前项目建设进度与原计划滞后 9 个月时间，开园后后续建设内容将根据游客量情况逐步增加体验项目、延长滞留时间及增加配套设施等，具体根据前期实际开园运营情况展开建设投资。项目一期将于 2023 年 6 月 30 日前部分完成进入试运营，项目二期计划 2024 年 10 月 1 日前竣工进入运营，项目三期计划 2025 年 10 月 1 日前竣工进入运营。

2022 年项目施工情况见下表：

区块分类	序号	项目	建设期	建设周期	估计建设进度	预计总投资（含税，万元）	2022 年末实际投资额（不含税，万元）	2023 年 1 季度投资额（不含税，万元）	项目状态
旅综	1	游客服	一	2020.4-202	96%	18,705.00	16,648.52	11.49	在建

游 项 目	合 服 务 区	务中心	期	4.10						
			二期							
	越 龙 东 城	2	陌上花园	一期	2020.4-2023.6	98%	39,166.00	36,090.59	0.73	在建
		3	止观园	一期	2020.4-2023.6	95%	24,392.00	22,377.25	—	在建
		4	越龙山天桥	二期	2020.4-2024.10	30%	25,667.00	7,132.83	1.22	在建
		5	麒麟广场	一期	2020.4-2023.6	57%	10,632.00	5,674.92	390.01	在建
		6	塔利亚酒店	一期	2020.4-2025.10	63%	7,272.00	4,595.49	32.04	在建
				二期						在建
	三期			未开始建设						
	越 龙 西 城	7	龙门广场	二期	2023.10-2024.10	—	3,833.00	2,318.90 (均为土地)	—	未开始建设
越 龙 云 都	8	金顶寺云都花海门票	三期	2025.2-2025.10	—	1,095.00	—	—	未开始建设	
市 政 配 套	9	市政配套	一期	2020.4-2023.6	96%	6,988.00	7,723.48	—	在建	

注：上述项目投资情况仅包含越龙山旅游自投项目，未包含合作联营项目，主要包含：交通服务中心的缆车投资 2.7 亿元（由浙江外事旅游股份有限公司合作投建），越龙山大峡谷漂流项目投资 0.6 亿元（由鲁山县天顺服务有限公司合作投建）以及露营基地项目投资 0.2 亿元。联营项目由合作单位投建，公司对相关项目进行收入分成。

2022 年合并层面在建工程增加 0.36 亿元（不含税），主要为：游客服务中心：建筑室内外装修、钢结构人行天桥、智慧旅游系统软件开发等项目；梦森林区域（包含麒麟广场和塔利亚酒店）：麒麟广场区域毛石砼挡墙、主入口跨路平台、

硬质景观、主入口钢结构，塔利亚酒店建筑主体结构、泳池主体结构、泳池水循环、泳池铺装、栏杆，区域内给排水正在施工，附属主体结构等施工项目。

越龙山项目一期未能如期竣工并运营的原因为：首先，由于 2022 年前三季度项目所在地在不同时段的人员、物流、材料供应受收到不同程度的限制，建设进度出现滞后，错过了项目最佳开园时间；其次，2022 年三季度，项目土建基本完成，但公司出于对人员流动受限等不确定性的考虑，为避免项目完工后因管控政策无法正常投入运营，无法正常产出运营收益，但仍需承担运营成本，公司决定放慢建设进度，对于后期安装的设备等延迟定制生产；第三，2022 年四季度开始公司因人员流动的限制导致短期内无法正常组织建设，恢复后在推进建设进度时又由于设备等有必要定制安装周期，项目整体开园计划推后。

越龙山项目一期尚未转固的具体原因为：度假区的永久水电尚未施工完成，现场使用临时水电，无法达到可使用状态；游客服务中心区域：室内中央空调系统、消防设施、弱电智能化均在收尾阶段；陌上花园：弱电智能化还在施工未完成，雨污水系统未全面贯通，还需要完成最后的区域内雨污水系统与主道路上的主系统之间贯通；止观园区域：区域内景观在做验收前提升整改；梦森林区域（麒麟广场和塔利亚酒店区域）硬装、绿化和游乐设备还在施工当中。

因此越龙山项目一期还未达到交付条件，无法进入运营阶段，不具备转固条件。2022 年不存在延迟转固的情况。

**（二）结合附近区域旅游业发展情况、公司 2022 年项目投资情况、项目试运营阶段客流量等情况，说明报告期该项目是否存在减值迹象，并说明未计提减值准备的合理性。**

根据浙江省 2023 年“五一”假期游客旅居统计：浙江省文化和旅游厅公布，经省文化和旅游厅统计数据中心监测，综合运营商手机信令大数据和旅游消费短信调查，全省 2023 年“五一”假期累计接待游客 3125.0 万人次，较去年同期增长 71%，较 2019 年同期增长 6.5%；实现旅游收入 369.7 亿元，较去年同期增长 122.6%，较 2019 年同期增长 3.8%。

根据金华市 2023 年“五一”假期游客旅居统计：4 月 29 日至 5 月 3 日，金华全市共接待游客 388.34 万人次，位列全省第三。同比 2022 年增长 103.27%，位列全省第二；比 2021 年同期增长 33.43%，位列全省第一；比 2019 年同期增长 16.2%，位列全省第二。游客量列前三的分别是义乌市（103.57 万人次）、东阳市（76.59

万人次)和婺城区(56.5万人次)。省外游、过夜游占比增加。从客源结构分析,今年劳动节省外游客占到22.25%,比2022年同期增长8.51个百分点。过夜游比重占到36.06%,同比增长9.26个百分点。乡村游持续热门。乡村旅游依旧是大热选择,吸引许多游客观光游玩。劳动节假日金华市共接待乡村游游客190.83万人次,同比增长130.74%,其中接待乡村过夜游游客102.18万人次,同比增长176.76%。

同期兰溪市全域接待游客48.92万人次,同比上升564.4%;门票收入400.53万元,同比增长458.87%。

附近旅游景区“五一”假期旅游客居统计:

	名称	五一接待人次 (万人)	五一期间收入 (万元)	备注	来源
1	金华双龙风景旅游区	11.15	/	较2019年同期增长28.79%	<a href="http://jhsgwh.jinhua.gov.cn/art/2023/5/16/art_1229165356_58916875.html">http://jhsgwh.jinhua.gov.cn/art/2023/5/16/art_1229165356_58916875.html</a>
2	诸葛八卦村	2.10	165.00	收入较2019年同期增长7.6%	<a href="https://baijiahao.baidu.com/s?id=1765035153670078267&amp;wfr=spider&amp;for=pc">https://baijiahao.baidu.com/s?id=1765035153670078267&amp;wfr=spider&amp;for=pc</a>
3	浦江仙华山、江南第一家、神丽峡共计	2.08	79.20	游览人数与2022年同比增长275.56%,收入与2019年同比增长1.41%	<a href="https://www.sohu.com/a/672964517_100140970">https://www.sohu.com/a/672964517_100140970</a>
4	浙江省台州市天台县景区	/	2,380.47	较2019年五一假期增长了794%	<a href="https://www.sohu.com/a/673020762_121124431">https://www.sohu.com/a/673020762_121124431</a>
5	杭州径山景区	18.26	2,190.20	同期分别增长259.1%、482.1%	<a href="https://m.thepaper.cn/baijiahao_23038212">https://m.thepaper.cn/baijiahao_23038212</a>
6	临安大明山风景旅游区	1.26	/	大明山景区接待游客1.26万人次同比增长42.26%,旅游收入同比增长110.81%	<a href="https://new.qq.com/rain/a/20210507A0A85D00">https://new.qq.com/rain/a/20210507A0A85D00</a>
7	宁波松兰山旅游度假区	16	/	4月30日、5月1日分别达4.8万、5.5万人,连续两天刷新游客接待量纪录	<a href="http://www.cnxsg.cn/detail.html?id=418336">http://www.cnxsg.cn/detail.html?id=418336</a>
8	浙江省宁波市镇海区招宝山旅游风景区	15	/	招宝山旅游风景区创下景区开园来接待人数和营收单日最高。游客数量同比增长275%。营业收入同比去年增长6.38%	<a href="https://www.zh.gov.cn/art/2015/5/5/art_1229626764_59029018.html">https://www.zh.gov.cn/art/2015/5/5/art_1229626764_59029018.html</a>

越龙山国际旅游度假区项目预算总投资13.77亿元,不含税总投资12.73亿元,截至2022年年末已投入10.25亿元,其中在建工程9.63亿元(合并层面调整增加

至 9.68 亿元)，无形资产（土地）0.62 亿元，项目一期计划于 2023 年 6 月 30 日前全部竣工，并独立进入运营，2022 年尚未进入试运营，尚无试运营游客量统计。但从以上浙江区域、金华区域以及兰溪区域的数据可以看出，旅游行业复苏势头明显，旅游持续升温，未来或将持续爆发。

#### 1、结合资产盘点等说明相关资产是否真实

公司在 2022 年 12 月末对资产进行盘点，由财务人员会同工程项目人员进行了实地查看和盘点，查看各工程进度和资产状况，盘点情况良好，与账面记录情况一致，相关资产真实。会计师实地走访越龙山国际旅游度假区，对在建工程实施了监盘程序，检查了在建工程的状况，确认在建工程的存在性及工程进度。

#### 2、委托评估机构对相关资产进行评估

委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对浙江越龙山旅游度假区有限公司持有的在建工程及土地使用权进行评估，并出具了国融兴华评报字[2023]第 020142 号《评估报告》。本次评估根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于本次评估范围内除越龙西城（设计费）项目外的在建工程采用假设开发法进行评估。越龙西城（设计费）项目因为仅支付了前期设计费用，尚未开工建设，因此按账面原值为评估价值。截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，经假设开发法评估，浙江越龙山旅游度假区有限公司申报的在建工程账面价值为 998,393,526.95 元，评估价值为 1,271,414,630.12 元，增值 273,021,103.17 元，增值率为 27.35%。

本次评估与上年减值测试报告预测的主要参数对比如下：

##### （1）票价：

1) 本年及上年减值测试对票价的预测按照 2021 年公司与天和国际控股集团共同编制的《越龙山国际旅游度假区项目可行性研究报告》（以下简称可研报告）中的票价预测：

##### a. 门票收费情况——越龙山--大峡谷漂流

编号	对标项目	票价（元）	长度（米）	长度单价（元/米）
1	桐庐雅鲁激流探险漂流	100.00	8,000.00	0.0125
2	金华仙源谷漂流	80.00	3,600.00	0.022
3	义乌黄山峡谷漂流	45.00	2,500.00	0.018
	平均	75.00	4,700.00	0.0175



4	越龙山--大峡谷漂流	78.75	4,500.00	0.0175
---	------------	-------	----------	--------

b. 门票收费情况——越龙山--陌上花园

编号	对标项目	票价（元）	长度（米）	长度单价（元/米）
1	贵定金海雪山四季花谷	15.00	1,000.00	0.015
2	苏州中国花卉植物园	25.00	2,000.00	0.013
	平均	20.00	1,500.00	0.014
3	越龙山--陌上花园	22.40	1,600.00	0.014

c. 门票收费情况——越龙山--梦森林

梦森林是越龙东城集合梦幻游乐、时尚度假、禅修养生一体的综合游乐休闲版块。内含梦幻色彩的山边游乐休闲的麒麟广场、拥有 360 度绝佳景观面的塔利亚酒店、千年古刹正观教寺的止观园以及全球之最佳的越龙山天桥四个主题。

梦森林-麒麟广场、儿童乐园、飞屋广场、塔利亚酒店

编号	对标项目	票价（元）
1	杭州乐园	100
2	上海锦江乐园	130
3	浙中乐园	70
4	平均	100

梦森林-止观园

编号	对标项目	门票价格(元)	备注
1	金华大佛寺	10	—
2	杭州灵隐景区	75	含寺庙和飞来峰
3	嵩山少林寺景区	80	—
4	平均	55	—

梦森林-越龙悬崖玻璃桥

编号	对标项目	门票价格(元)	备注
1	张家界玻璃桥	130	—
2	灵江源高空玻璃桥	120	—
3	太湖源玻璃桥	88	太湖源景区
4	平均	110	—

综上，越龙山--梦森林实行通票价为 265 元。

2) 本次评估与上年减值测试评估所预测的票价对比

本次评估采用可研报告中的票价数据，与之前的减值测试预测票价相同均为取整后票价。

年份	对标项目	票价（元）	长度（米）	长度单价（元/米）
----	------	-------	-------	-----------

2021年	越龙山--大峡谷漂流	80	4,500.00	0.0175
2022年	越龙山--大峡谷漂流	80	4,500.00	0.0178
2021年	越龙山--陌上花园	20	1,600.00	0.014
2022年	越龙山--陌上花园	20	1,600.00	0.0125
2021年	越龙山--梦森林	260	—	—
2022年	越龙山--梦森林	260	—	—

(2) 游客量:

上年减值测试所预测的人流量即为《越龙山国际旅游度假区项目可行性研究报告》中预测的人流量:

1) 越龙山大峡谷漂流

编号	对标项目	初始年人流量	第二年人流量	第三年人流量	第四年人流量	第五年人流量	平均人流量
1	抚州大觉山漂流	18	20	21	18	17	18.8
2	桐庐雅鲁激流探险漂流	15	17	16	15	15	13.6
3	安吉龙王山峡谷漂流门票	14	18	15	17	16	16
4	平均	15.7	—	—	—	—	16.1

2) 陌上花园

编号	对标项目	初始年人流量	第二年人流量	第三年人流量	第四年人流量	第五年人流量	平均人流量
1	贵定金海雪山四季花谷	33	35	34	33	30	33
2	苏州中国花卉植物园	60	61	58	56	55	58
3	平均	46.5	—	—	—	—	45.5

3) 止观园

编号	对标项目	初始年人流量	第二年人流量	第三年人流量	第四年人流量	第五年人流量	平均人流量
1	扶风法门寺景区	211	223	234	215	207	218
2	无锡灵山大佛	191	206	213	226	267	220.6
3	杭州灵隐景区	206	248	279	284	288	261
4	平均	202.6	—	—	—	—	233.2

4) 梦森林游乐园

编号	对标项目	初始年人流量	第二年人流量	第三年人流量	第四年人流量	第五年人流量	平均人流量
1	广州长隆欢乐世界	128	156	178	202	227	178.2

2	上海欢乐谷	242	254	258	279	292	265
3	芜湖方特	206	198	213	218	223	211.6
4	平均	192	—	—	—	—	218.3

注：单位：万。数据来源：行行查、发现报告、艾瑞咨询等网络综合数据

#### 5) 主要项目初始年游客量测算表

由于陌上花园、止观园、梦森林游乐园选取案例为国家级旅游景点，可研报告对比了深圳东部华侨城与横店影视城的人流量比例，进行了修正，预测出了陌上花园、止观园、梦森林游乐园的初始年游客量。

编号	景点名称	备注	市场同类单项初始年平均人流(万)	初始年游客量(万人次)
1	越龙山大峡谷漂流	—	15.7	16(2022年)
2	陌上花园	—	46.5	8(2022年)
3	止观园	禅修文化体验	202.6	14(2022年)
4	梦森林游乐园	塔利亚无边泳池、亲子乐园、风车草坪、路板、摩天轮、过山车、玻璃天桥	192	

本次评估与上年减值测试评估所预测的主要项目人流量总和对比如下：

单位：万人次

年份		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
上年减值测试预测	峡谷漂流	16	30	40	44	44	44	44	44	44	44
	陌上花园	8	15	20	22	22	22	22	22	22	22
	止观园、梦森林游乐园	14	105	140	154	154	154	154	154	154	154
游客量		38	150	200	220	220	220	220	220	220	220
本次减值测试预测	峡谷漂流	0	7.47	22.5	32	37.4	37.4	37.4	37.4	37.4	37.4
	陌上花园	0	3.73	11.25	16	18.7	18.7	18.7	18.7	18.7	18.7
	止观园、梦森林游乐园	0	6.53	78.75	112	130.9	130.9	130.9	130.9	130.9	130.9
游客量		0	17.73	112.5	160	187	187	187	187	187	187

本年人流量的预测以《越龙山国际旅游度假区项目可行性研究报告》为基础，由于度假区建设进度有所延后，一期项目延期开园营业，因此本年预测游客量以原先可研报告中预测的首年 2022 年各项目人流量进行年内经营期修正，作为 2023 年年内人流量，之后的每年依次类推。

另由于本年在建工程减值测试的范围不包括基准日尚未开工的越龙云都部分且越龙西城项目尚未正式开工，故认为以上项目会对整体人流量会产生一定影响，出于谨慎原则，对各项目的人流量进行了折扣处理，2023 年折扣为 0.7，2024 年为 0.75，2025 年折扣为 0.8，2026 年折扣为 0.85。

本年在建工程减值测试在门票价格上与上年一致，在游览人次上较上年有所谨慎。

本年度资产评估收益法测算情况：

本次对在建工程的公允价值确定是单项资产的公允价值确，在测算方法上所采用的是假设开发法进行测算，假设开发法的基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^N A_i (1+R)^{-i}$$

式中 P：收益价格（元）；

A<sub>i</sub>：未来第 i 年的净收益（元）；

R：折现率（%）；

N：未来可获收益的年限（年）；

A<sub>i</sub>=年开发房地产销售收入现金流入金额-年投资现金流出金额。（流出金额包括后续年续建开发成本、管理费用、宣传费用、税金及附加等）

假设开发法是通过测算资产的未来现金流并进行折现加和来确定资产价值的一种方法。由于是单项资产的公允价值的确定，而非企业整体或股权价值的确定，因此在单项资产价值确定中不考虑企业所得税和折旧，未编制利润表。本次对在建工程中越龙东城公允价值确定的现金流预测情况及评估结果如下：

单位：万元

收益年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	...	2057 年	2058 年 1 月 3 日
不含税年总收益	1,050.81	19,732.08	28,135.85	33,024.91	33,024.91	...	33,024.91	272.42
减：续建成本	12,141.75	12,141.75	-	-	-	...	-	-
减：管理	52.54	986.60	1,406.79	1,651.25	1,651.25	...	1,651.25	13.62

费								
减：宣传费	52.54	986.60	1,406.79	1,651.25	1,651.25	...	1,651.25	13.62
减：劳务费	598.06	2168.93	3416.50	5381.55	6780.58	...	29306.84	252.91
减：水电费	208.42	364.08	364.08	364.08	364.08	...	364.08	3.00
减：维修保养费	823.95	1,727.18	1,727.18	1,727.18	1,727.18	...	1,727.18	14.19
减：税金及附加	-	-	74.96	198.15	198.15	...	198.15	1.64
减：房产税	238.38	267.51	267.51	267.51	267.51	...	267.51	2.20
减：土地使用税	30.71	30.71	30.71	30.71	30.71	...	30.71	0.25
年总费用	14,146.00	18,673.00	8,695.00	11,272.00	12,671.00	...	35,197.00	301.00
年净收益	-13,095.19	1,059.08	19,440.85	21,752.91	20,353.91	...	-2,172.09	-28.58
折现率	10.30%	10.30%	10.30%	10.30%	10.30%	...	10.30%	10.30%
折现系数	0.9522	0.8633	0.7826	0.7096	0.6433	...	0.034	0.0323
折现值	-12,469.00	914.00	15,214.00	15,436.00	13,094.00	...	-74.00	-1.00
折现值合计	126,000.00							

综上，结合在建工程减值测试资产盘点的情况，委托评估机构对相关资产进行评估的情况，以及未来旅游行业的趋势判断，公司根据当前环境和未来趋势，考虑行业及经营环境变化等因素的潜在影响以及对该项目未来通过运营实现收益的信心，认为不计提减值具有合理性。

### 3、风险提示

公司在旅游运营行业相关经验不足，同时受到宏观经济政策、市场需求不断变化等方面不确定因素影响，如项目运营后收益不及预期，公司将按照会计准则要求计提减值准备。

### 年审会计师意见：

#### 一、执行的主要核查程序

1、对在建工程项目负责人进行访谈，了解在建工程及其建设情况、在建项目的施工进度、完工时间，预计开园时哪些子项目可以投入运营，对于越龙山旅游项目开园的准备工作及越龙山旅游项目的未来前景；

2、了解与评价在建工程减值相关内部控制设计的合理性，并测试相关内部控制运行的有效性；

3、对在建工程执行监盘程序，实地观察工程现场状况，评价是否存在减值迹象；

4、取得有关工程项目的可行性研究报告、预算总额、建设批准文件、施工承包合同、产值确认表等业务资料。获取在建工程项目台账并与账面进行核对，抽样检查工程施工发票、付款审批单及银行付款单据等支持性文件，结合获取的业务资料及监盘程序，评价在建工程业务的真实性；

5、对在建工程施工单位进行函证程序，评价交易金额的准确性；

6、获取管理层关于在建工程是否存在减值的判断依据，评价其判断依据的可靠性、合理性；

7、评估资产评估师的专业胜任能力、客观性及独立性，查阅评估报告的评估技术说明，评价报告中所使用的方法、关键评估的假设、参数选择的合理性、并对评估结果进行复核。

## 二、核查结论

1、基于以上我们执行的审计程序及收集的审计证据，结合公司披露的越龙山国际旅游度假区项目的具体情况，未发现存在延迟转固的情形；

2、基于以上我们执行的审计程序及收集的审计证据，结合公司披露的附近区域旅游业发展情况、公司根据当前环境和未来趋势，考虑行业及经营环境变化等因素的潜在影响，公司未计提减值具有合理性。

## 问题三、关于商誉

根据年报，2022年末公司商誉余额9952.83万元，主要包括2017年收购长沙吉佳城市设计有限责任公司（以下简称长沙吉佳）形成商誉6159.09万元。前期临时公告显示，2017年公司以6800万元收购长沙吉佳，增值率1640.97%，2017年至2019年，长沙吉佳累计实现净利润2117.67万元，踩线完成2100万元的业绩承诺指标，2020年至2022年，长沙吉佳分别实现净利润68.98万元、-31.84万元和-64.36万元，前期未进行计提商誉减值，本期计提2439.05万元。请公司：

(1) 结合长沙吉佳历年的业务开展、相关人员资质变化、合同签订及回款、订单数量变化等情况，说明其净利润自业绩承诺期满后大幅下滑的原因和合理性，以及承诺期内业绩确认的审慎性和准确性；

(2) 补充披露近三年长沙吉佳商誉减值测试的具体情况，包括测试方法、详细计算过程以及关键参数选取情况、选取依据及合理性，包括收入增长率、毛利率、费用率、折现率等，并对比前期收购时的主要假设、盈利预测和实际业绩实现情况，说明是否存在差异及差异原因，商誉减值计提的充分性和合理性，是否存在前期应计提未计提的情形。

请年审会计师对问题三发表意见。

公司回复：

(一) 结合长沙吉佳历年的业务开展、相关人员资质变化、合同签订及回款、订单数量变化等情况，说明其净利润自业绩承诺期满后大幅下滑的原因和合理性，以及承诺期内业绩确认的审慎性和准确性；

### 1、业务开展

长沙吉佳城市设计有限责任公司成立于 2002 年 9 月，持有国家颁发的城市规划设计甲级资质证书。2006 年被评为湖南省城乡规划行业先进会员，2010 年被评为第二届湖南省城乡规划学会优秀会员单位。现注册资金为 200 万元，主要提供规划设计、园林景观以及建筑设计、项目和相关政策咨询等方面的优质服务。

### 2、相关人员资质变化

职称/执业资格名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年度	2022 年
注规师	10	10	11	11	11	11
规划高级师	4	4	5	6	5	6
建筑中级证	2	2	4	7	3	2
规划中级证	8	8	11	12	10	11
景观中级证	5	5	11	9	13	14
助理工程师	3	3	13	15	4	4
合计	32	32	55	60	46	48

### 3、合同签订及回款、订单数量变化情况

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
合同签订 (万元)	2,037.88	3,456.70	2,625.02	1,682.72	1,002.38	1,141.66
收入	1,717.19	2,476.56	2,325.43	1,119.25	1,529.34	960.88
合同签订	59	87	66	51	41	31

数量						
回款金额 (万元)	1,225.21	2,099.87	2,210.96	1,472.46	1,542.38	1,152.45

#### 4、净利润自业绩承诺期满后大幅下滑的原因和合理性

2017年-2022年净利润变化情况：

年份	2017年	2018年	2019年	2020年度	2021年度	2022年度
净利润(万元)	516.79	802.07	798.05	68.98	434.87	-64.36

长沙吉佳城市设计有限责任公司主要经营地点在长沙，其主营业务具有显著的区域性特征，与当地城市的发展有较强的关联性。一方面，受宏观经济下行影响，各地产业发展和城市投资发展造成较大冲击，长沙吉佳主要承接城乡规划建设业务，相关的规划设计业务受到了很大影响；另一方面，原公司负责人在业绩承诺期后离职，不再负责公司运营，对业务的承接造成了一定的影响，导致业绩承诺期满后公司业绩出现下降。

#### 5、承诺期内业绩确认的审慎性和准确性

(1) 公司收入确认的具体方法为：满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。公司履约进度均经甲方确认，取得甲方工程量确认或会议纪要，公司相关收入确认方法符合企业会计准则的规定，收入确认准确。

(2) 承诺期内业绩已经具有证券资质的审计事务所审计，由天健会计师事务所审计，并分别出具天健审(2018)2214号，天健审(2019)3785号，天健审(2020)2067号审计报告，均为标准无保留意见。

(3) 公司主要从事城乡规划设计业务，客户基本为政府机关，相关的工程量确认、会议纪要及回函均为政府盖章，可信度高。承诺期内回款分别为 1,225.21



万元，2,099.87 万元，2,210.96 万元，承诺期内收入分别为 1,717.19 万元，2,476.56 万元，2,325.43 万元，与收入差异不大。

综上，我们认为长沙吉佳承诺期内业绩确认审慎和准确。

(二) 补充披露近三年长沙吉佳商誉减值测试的具体情况，包括测试方法、详细计算过程以及关键参数选取情况、选取依据及合理性，包括收入增长率、毛利率、费用率、折现率等，并对比前期收购时的主要假设、盈利预测和实际业绩实现情况，说明是否存在差异及差异原因，商誉减值计提的充分性和合理性，是否存在前期应计提未计提的情形。

#### 1、长沙吉佳商誉减值测试的具体方法及过程

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，因企业合并形成的商誉应在每年年度终了或在会计期间内出现减值迹象时进行减值测试，商誉减值测试应当估计包含商誉的相关资产组或资产组组合的可收回金额，以判断商誉是否发生减值或计算商誉减值金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本次采用预计未来现金流量现值的方法进行商誉减值测试。

预计未来现金流量的现值：资产组预计未来现金流量的现值通常采用现金流量折现法，即按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。根据资产减值测试的规定，资产减值测试应当估计其可收回金额，然后与其账面值比较，以确定是否发生了减值。

#### 2、关键参数选取情况、选取依据及合理性

并购时及近三年商誉减值测试时经营情况

经营业绩	2017 年 1-8 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入(元)	8,032,261.25	17,171,943.28	24,765,579.24	23,254,332.88	11,192,533.39	15,293,426.06	9,608,820.92
营业成本(元)	4,906,975.47	8,427,333.77	10,478,681.34	8,612,494.08	6,873,086.15	5,855,539.63	6,119,274.05
净利润(元)	1,628,667.51	5,167,861.88	8,020,728.77	7,980,481.44	689,780.55	4,348,681.29	-643,645.36
毛利率(%)	38.91	50.92	57.69	62.96	38.59	61.71	36.32

并购时及近三年商誉减值测试主要参数：

项目（预测期 5 年）	2017 年并购时 盈利预测	2020 年度商誉 减值测试	2021 年度商誉 减值测试	2022 年度商 誉减值测试
预测期内收入复合增长率	30.15%	20.69%	9.01%	16.35%
预测期内平均毛利率	48.60%	58.90%	63.00%	56.77%
预测期内平均期间费用率	11.10%	20.58%	21.47%	22.62%
折现率	12.96%（税后）	14.24%（税前）	13.36%（税前）	12.98%（税前）

如上表所示：

（1）2022 年减值测试中预测期收入的复合增长率低于 2017 年并购时盈利预测期的复合增长率，主要原因为长沙吉佳原公司负责人在业绩承诺期后离职，不再负责公司运营，因此对 2020 年及以后年度业务的承接造成了一定的影响。对于 2022 年商誉减值测试未来收入预测思路如下：由于规划设计项目周期较长，对于吉佳 2023 年的收入，在当年年初基本可以确定，因此根据 2023 年初公司所掌握在手订单情况进行预测 2023 年收入达 1,600.00 余万元；对于 2024 年至 2027 年稳定期的收入预测，则参考“国家统计局于 2022 年 9 月发布的党的十八大以来经济社会发展成就系列报告显示，2013 年至 2021 年，全社会固定资产投资累计完成 409 万亿元，年均增长 9.4%。”这一数据，再结合企业自身发展规划，最终确定 2024 年至 2027 年稳定期前收入年均增长约 6%，最终在盈利预测稳定期收入规模达到 2,000.00 余万元。

近三年商誉减值测试整体收入波动较大，主要原因为 2019 年后相关规划设计业务受宏观经济下行影响，各地产业发展和城市投资发展造成较大冲击，长沙吉佳主要承接城乡规划建设业务，相关的规划设计业务受到了很大影响，近三年商誉减值测试收入预测是基于各基准日时点公司的在手订单及基准日时公司经营情况进行预测，无法准确预估人员流动、宏观经济走势等不确定因素。

（2）2022 年减值测试中的平均预测期毛利率高于 2017 年并购时盈利预测的平均预测期毛利率。长沙吉佳成本为人工成本、打印制图成本以及外包设计成本。2017 年并购时三项成本分别按照占收入 30%、8%以及 15%的固定比例进行预测。①2022 年商誉减值测试时人工成本按照人均工资及员工人数分别进行预测计算，预测期内人均工资占收入的平均比例约 29%；②打印制图考虑到基准日前三项该成本占收入的比例均在 3%以上，因此在 2022 年减值测试中该项成本按照基准日及前两年该项成本占收入的平均比例 3.21%进行预测；③对于外包设计费由于该项费用视具体项目不同，所涉及的外包比例则有所不同。因此在 2022 年减值测试

中采用了按照基准日及前两年该项费用占收入的平均比例 10.97%进行预测。综上，2022 年商誉减值测试预测期毛利率较 2017 年并购时预测期毛利率上涨主要原因为打印制图及外包设计费占收入的比例有所下降导致。

近三年商誉减值测试预测期毛利率有所波动，主要是由于长沙吉佳的主要成本为人工成本，不能根据业务量变化及时调整，结合长沙吉佳 2017 年至 2022 年毛利率分别为 50.92%、57.69%、62.96%、38.59%、61.71%、36.32%可知，收入的大幅波动对毛利率的影响较大，因此在 2021 年收入较高时，其毛利率相对较高，在 2020 年及 2022 年收入较低时其毛利率相对较低。在测算商誉资产组的现金流时，要基于基准日时资产组的状况进行预测，无法考虑基准日后宏观经济下行，对各地产业发展和城市投资发展的影响等不确定的因素，因此近三年的盈利预测中的预测期毛利率存在一定的波动。

(3) 2022 年减值测试中的平均预测期期间费用率高于 2017 年并购时盈利预测的平均预测期期间费用率，主要原因为：①2017 年期间费用仅为管理费用，企业为申请高新技术企业，因此在 2020 年开始发生研发费用，并在当年取得了高新技术企业证书，因此在 2020 年后企业增加了研发费用的支出，而在 2017 年并购盈利预测时未考虑研发费用的支出，在 2022 年商誉减值测试预测中，研发费用占收入的平均比例为 5.5%。②2017 年企业并购时的盈利预测收入的复合增长率达到 30%，2017-2021 年平均收入为 2600 万元左右，而 2022 年商誉减值测试中预测收入的复合增长率为 16%，2023-2027 年平均收入为 1800 多万元。在此基础上 2017 年并购时平均预测期管理费用约为 275 万元，2022 年商誉减值测试时平均预测期管理费用则为 316 万元，2022 年预测期与 2017 年预测期相比，收入出现下降，而管理费用随着社平工资以及房租上涨有所提升，故导致 2022 年减值测试中的平均预测期期间费用率高于 2017 年并购时盈利预测的平均预测期期间费用率。

近三年商誉减值测试平均期间费用率相差较少，相对稳定。

(4) 由于 2017 年并购距今时间较久，无法取得并购时折现率的计算过程。2022 年折现率采用（所得）税前加权平均资本成本（WACCBT），计算过程如下：

#### 1) 无风险收益率（Rf）

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。我们通过同花顺 iFinD 资讯在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收

益率的平均值作为无风险收益率，经计算  $R_f$  取 3.22%。

## 2) 确定市场风险溢价 ERP

市场风险溢价，是指投资者对于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，即超过无风险收益率的风险补偿。我们借鉴国内外测算市场风险溢价的思路，通过测算市场平均收益率 ( $R_m$ ) 和无风险收益率 ( $R_f$ ) 的方法确定市场风险溢价 ERP ( $R_m - R_f$ )，经测算，收益期在 10 年以上的项目市场风险溢价 ERP 为 6.52%。

## 3) 行业 $\beta$ 以及企业自身 $\beta$

该系数是衡量公司相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标；公司通过选定与公司处于同行业的上市公司于基准日的  $\beta$  系数指标平均值作为参照。通过行业的可比公司平均剔除财务杠杆调整  $\times [1 + (1 - T) \times D/E]$ ，得到公司自身的  $\beta$  值。

### 特定风险报酬率

特定风险报酬率表示产权持有单位自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率。本次评估采用综合分析法确定特定风险报酬率  $\epsilon$ ，即综合考虑产权持有单位的资产规模、所处经营阶段和市场竞争情况等因素，确定合理的特定风险报酬率。2022 年商誉减值测试取特定风险调整系数为 2.50%。

将上述数据代入公式中，再通过迭代计算得出 2022 年商誉减值测试的税前折现率为 12.98%。

综上所述，近三年商誉减值测试参数合理。

3、对比前期收购时的主要假设、盈利预测和实际业绩实现情况，说明是否存在差异及差异原因，商誉减值计提的充分性和合理性，是否存在前期应计提未计提的情形

收购时盈利预测和实际业绩实现情况：

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
收购盈利预测	443.40	630.42	813.12	839.56	845.46	845.46
实际净利润	516.79	802.07	798.05	68.98	434.87	-64.36

根据上表，2017 年、2018 年实际业绩达成了并购时的盈利预测，2019-2022 年实际业绩未能达到并购时的盈利预测。2019 年差异较小，因此未计提减值。

近三年盈利预测情况：

单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
2020年盈利预测	485.34	810.92	914.48	936.89	930.16	930.16
2021年盈利预测	—	582.85	686.31	757.77	813.19	842.73
2022年盈利预测	—	—	488.16	525.61	538.18	552.20

近三年商誉减值测试主要结果：

项目	2020年度商誉减值测试	2021年度商誉减值测试	2022年度商誉减值测试
商誉资产组账面价值（万元）	6,949.70	6,893.86	7,249.05
资产组预计现金流净值（万元）	7,016.38	6,970.00	4,810.00

根据上述表格，2020年未达到收购时的盈利预测指标，主要原因是受宏观经济下行影响，各地产业发展和城市投资发展造成较大冲击，长沙吉佳主要承接城乡规划建设业务，相关的规划设计业务受到了很大影响。2020年盈利预测时预计人员流动、宏观经济走势等不确定因素的影响会逐步消除，对未来的盈利预测和前几年一样较高，相关资产组的预计现金流净值大于资产组价值，故商誉未发生减值。

根据上述表格，2021年未达到收购时的盈利预测指标，但2021年实际业绩较2020年有大幅提升，也基本达到了2020年时盈利预测的利润指标，经计算相关资产组的预计现金流净值大于资产组价值，亦未计提商誉减值。

2022年公司净利润出现亏损。采用未来净现金，考虑到长沙吉佳经营业绩整体呈现下降趋势，再结合2022年商誉减值测试结果，因此对2022年商誉进行减值测试后计提了2,439.05万元的商誉减值。

综上，公司在本次商誉减值测试时，已谨慎评估相关资产组后续业务发展情况，并调整相应的业务预期，根据减值测试的结果计提了充足的商誉减值准备，且不存在前期应计提而未计提的情形。

**年审会计师意见：**

#### 一、执行的主要核查程序

1、了解与商誉减值相关内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

2、复核管理层商誉减值测试方法的合理性及一贯性，评价管理层在减值测试中采用的关键假设的合理性并核实与上年关键假设的变化，关注盈利预测所使用基础数据和参数的相关性、准确性及完整性；

3、评价管理层聘请的外部评估专家的胜任能力、客观性及独立性；

4、复核管理层聘请的外部专家的评估报告，了解报告中使用的增长率、毛利率、折现率等关键参数或假设的合理性，评价评估结果是否可靠。

## 二、核查结论

基于以上我们执行的审计程序及收集的审计证据，结合长沙吉佳商誉减值测试的具体情况，公司商誉计提充分、合理，未发现存在前期应计提未计提的情形。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2023年7月6日