

问询函专项说明

天健函〔2018〕2-54号

深圳证券交易所：

由华天酒店集团股份有限公司（以下简称华天酒店或公司）转来的《关于对华天酒店集团股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函〔2018〕第156号，以下简称问询函）奉悉，我们已对问询函中所提及的华天酒店公司相关财务事项进行了审慎核查，现汇报说明如下。

一、你公司年报“存货”部分显示，你公司持有的存货期末余额为2,046,120,552.11元，其中，“开发产品”及“开发成本”项下计提跌价准备249,445,618.74元，存货期末余额中含有借款费用资本化金额2.69亿元。请你公司补充说明你公司期末存货减值测算过程，测试结论，并请年审会计师发表意见（问询函第5条第(3)点）

回复：

（一）2017年12月31日，公司存货余额及存货跌价准备计提情况如下

项目	期末数（元）		
	账面余额	本期计提存货跌价准备	账面价值
原材料	25,427,825.84		25,427,825.84
开发成本	1,433,755,145.28	227,133,530.96	1,206,621,614.32
库存商品	693,757.04		693,757.04
开发产品	585,545,883.77	22,312,087.78	563,233,795.99
周转材料	697,940.18		697,940.18
合计	2,046,120,552.11	249,445,618.74	1,796,674,933.37

如上表所示，公司根据期末存货可变现净值情况，本期对子公司北京浩搏基业房地产开发有限公司（以下简称北京浩搏）的开发成本——北京金方商贸大厦计提存货跌价准备227,133,530.96元，对子公司长沙华盾实业有限公司（以下

简称华盾实业)的开发产品——华天苑地下商铺(尾盘)计提存货跌价准备22,312,087.78元。

(二) 公司对存货跌价准备的测算过程

1. 开发成本——北京金方商贸大厦

北京金方商贸大厦规划建筑许可证面积为48,597.60平方米,其中大厦地下2层,地上20层,1层-3层为商业、酒店、餐饮、多功能厅,4层—20层为30-110平方米的办公间或酒店商业。北京金方商贸大厦原规划用途为商业办公,受2017年3月北京市住建委发布的《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》新政影响,北京浩搏所拥有的房地产开发项目——北京金方商贸大厦周边商业地产量齐跌;受此新政的影响,由于北京金方商贸大厦预期未来无法改造为住宅式公寓出售,其可变现净值大幅降低,项目出现减值迹象。公司基于谨慎性原则,对北京金方商贸大厦进行了减值测试。公司聘请开元资产评估有限公司对北京浩搏净资产及存货——金方大厦开发项目进行了评估,并由其出具了《评估报告》(开元评报字〔2017〕1-135号)。根据评估结果,北京浩搏存货——开发成本评估价值为90,506.14万元,公司本期根据该存货评估价值与账面成本之间的差额计提存货跌价准备22,713.35万元。

2. 开发产品——华天苑项目

华天苑位于长沙市天心区新姚南路198号,项目于2010年建成,目前剩余部分尾盘未出售,包括公寓2套(建筑面积169.00平米,产权70年)、车位300个及地下一层商场6,763.49平米。因该等物业系积压的尾盘,目前销售及出租均情况不理想,本期出现减值迹象,公司根据会计准则的规定,对其可变现净值进行了测算,并根据其可变现净值低于账面成本的差额计提存货跌价准备22,312,087.78元。具体测算过程如下:

金额单位:人民币元

产品	地下商场	公寓	车位
单位	平米	平米	个
数量	6,763.49	169.00	300.00
账面成本	75,708,707.51		
预计销售单价(含税)[注1]	4,750.00	8,500.00	80,000.00
增值税率[注2]	5%	5%	5%

不含税收入	30,596,740.48	1,368,095.24	22,857,142.86
税金及附加 [注 3]	183,580.44	8,208.57	137,142.86
销售费用 [注 4]	611,922.21	27,361.90	457,142.86
可变现净值	29,801,237.82	1,332,524.77	22,262,857.14
存货跌价准备计提金额		-22,312,087.78	

[注 1]： 预计销售单价参考同类地段同类物业的二手房市场挂牌价格或近期历史成交价格确定。

[注 2]： 根据营改增后的增值税的有关规定：“房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。”“房地产开发企业中的小规模纳税人，销售自行开发的房地产项目，按照 5%的征收率计税。”

[注 3]： 城建税率为 7%，教育费附加 3%。

[注 4]： 销售费用参照中介机构收取的销售代理费确定，一般为售价的 1.5-2%。

（三） 核查程序和核查意见

1. 我们实施了以下核查程序

- (1) 与公司管理层沟通，了解其作出会计判断及估计的依据；
- (2) 查阅北京市政府关于加强商业、办公类项目管理的相关政策，评估该项政策对北京金方大厦可变现净值的影响；
- (2) 实地查看开发项目的现时状况，并上网查询项目周边二手房的交易挂牌价格；
- (3) 获取资产评估机构出具的北京浩搏金方大厦估值报告，与评估机构进行沟通，了解评估过程及评估参数取得情况，并复核其合理性；
- (4) 获取公司管理层对存货跌价准备的测算过程及公司董事会对计提资产减值准备的相关决议，并对坏账准备及存货跌价准备计提过程进行复核。

2. 核查意见

经核查，我们认为，公司期末存货跌价准备金额计提合理，符合企业会计准则的规定。

二、 你公司年报“在建工程”部分显示，你公司在建工程期末余额为

1,000,127,313.34 元，未计提减值准备，请你公司：（1）结合在建工程的工程进度，详细列示转为固定资产的在建工程的具体项目情况、达到转固定资产的条件的时点和确认依据、转为固定资产的金额，会计处理是否符合《企业会计准则》的规定；（2）详细说明在建工程其他减少金额的具体构成及原因；（3）请年审会计师发表意见（问询函第 6 条）

回复：

（一）结合在建工程的工程进度，详细列示转为固定资产的在建工程的具体项目情况、达到转固定资产的条件的时点和确认依据、转为固定资产的金额，会计处理是否符合《企业会计准则》的规定

1. 在建工程本期变动情况

金额单位：人民币元

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数	工程进度 (%)
灰汤温泉酒店工程	161,967,384.55			29,412,404.71	132,554,979.84	88.00
灰汤体育公园	446,245,888.17	5,163,185.15			451,409,073.32	94.00
张家界华天酒店工程	295,605,590.71	3,562,190.80		7,267,821.26	291,899,960.25	79.50
华天苑酒店工程	100,449,193.97			100,449,193.97	-	
娄底华天酒店工程	107,054,965.89	3,391,119.50	21,317,734.58	27,000.00	89,101,350.81	78.82
长春华天锅炉改造	4,826,390.07			4,581,487.16	244,902.91	85.00
永州酒店工程	12,575,045.64	22,299,386.16			34,874,431.80	14.71
其他零星工程	2,136,306.19	1,898,805.14		3,992,496.92	42,614.41	
合计	1,130,860,765.19	36,314,686.75	21,317,734.58	145,730,404.02	1,000,127,313.34	

2. 本期转为固定资产的在建工程具体项目及确认依据

子公司娄底华天酒店管理有限责任公司于 2016 年 4 月立项将迎宾楼 3 楼部分客房(毛坯房,共 1300 平米)装修改造为养老公寓,于 2017 年 12 月竣工并达到可使用状态,根据企业会计准则的相关规定,公司予以结转至固定资产,其中房屋建筑物 20,182,737.00 元,机器设备及其他 1,134,997.58 元。

（二）详细说明在建工程其他减少金额的具体构成及原因

其他减少共计 145,730,404.02 元，具体构成及原因如下：

1. 根据工程结算审计结果，公司本期工程结算审计核减 36,680,225.97 元，其中灰汤酒店在建工程结算审计核减 29,412,404.71 元，张家界酒店在建工程

结算审计核减 7,267,821.26 元。

2. 子公司华盾实业本期与长沙财润酒店有限公司（以下简称财润酒店）签订酒店租赁合同，约定由财润酒店承租华天苑酒店物业，租赁期限为 15 年。该酒店物业因未完工，一直在在建工程科目核算，本期自租赁日开始，公司将其整体转入投资性房地产，金额为 100,449,193.97 元。

3. 本期在建工程转入长期待摊费用 8,600,984.08 元，其中长春华天锅炉改造完毕转入长期待摊费用 4,581,487.16 元，养老公寓装修及其他零星工程完工转入长期待摊费用 4,019,496.92 元。

（三）核查程序及核查意见

1. 核查程序

（1）获取在建工程结转固定资产及长期待摊费用的相关依据，包括工程建设合同、工程完工验收记录、工程结算审计报告（或竣工结算单）、结转固定资产的审批单等；

（2）询问公司管理层在建工程的立项及建设进度情况，并实地查看工程投入使用情况；

（3）检查在建工程本期变动情况及期末余额的构成内容，并分析其合理性。

2. 核查意见

经核查，我们认为，公司在建工程转为固定资产的时点和确认依据合规，在建工程其他减少的原因合理，会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

三、你公司年报“销售费用”部分显示，你公司期末销售费用本期发生额为 33,255,672.47 元，较去年同期增加 45.55%，其中，广告及推广费本期发生额 7,437,178.61 元，较去年同期增加 380.82%，请你公司：（1）结合行业背景、同行业可比公司水平，说明销售费用增加与营业收入变动幅度不一致的原因；（2）说明报告期内推广费大幅增加的原因及合理性；（3）请年审会计师发表意见（问询函第 8 条）

回复：

（一）结合行业背景、同行业可比公司水平，说明销售费用增加与营业收入变动幅度不一致的原因

1. 行业背景

酒店业：2017 年以来酒店出租率跌幅收窄，未来三年有望进入上升通道。但星级酒店供给持续缩减。1998 年国家旅游局推出了饭店星级标准，将中国酒店业带入标准化轨道，成就了酒店业近十年的坦途，2008 年后，酒店业陷入了长期的下滑通道，星级酒店数量和住宿业企业的从业人数连年递减。未来的市场增量主要来自中端酒店。国内经济型酒店经过数十年的发展，在客房数上已经远超中端和高端酒店，但随着经济发展和消费升级，中端酒店的需求日益提升，而在国外发达国家，中档连锁品牌酒店构成了市场的竞争主体，高端、中端、经济型酒店呈现出“橄榄型”的竞争格局。

地产业：随着 2016 年下半年以来的各项房地产调控政策的出台，各地市场景气度有所回落，大中小型房企抗风险能力的差异导致经营状况的分化。在房地产市场严控的背景下，行业内兼并购加速，大型房地产企业的竞争优势凸显，品牌效应日益突出，行业集中度不断提高，小型房企受资金链紧张及缺乏规模效应的不利影响，经营状况及盈利能力日益艰难。随着土地价格的不断提升以及限购限价政策的持续影响，盈利空间有所收窄，加速了企业的升级转型。

公司酒店服务业持续经营及盈利能力较强，近年公司经营性亏损主要系受地产板块业务经营拖累主影响，公司由于缺少地产营运的经验及专业能力，造成房地产业积压巨额的资金，带来造成较高的财务费用，导致公司经营亏损，同时受地产调控政策的变化影响，造成部分开发中的物业大幅减值。

2. 公司与同行业上市公司营业收入及销售费用变动情况

金额单位：万元

公司名称	项目	本年数	上年数	同比变动额	变动比例
华天酒店	营业收入	106,309.44	100,377.65	5,931.78	5.91%
	销售费用	3,325.57	2,284.81	1,040.76	45.55%
	销售费用率	3.13%	2.28%		
首旅股份	营业收入	841,665.19	652,277.92	189,387.27	29.03%
	销售费用	571,918.57	447,150.49	124,768.07	27.90%
	销售费用率	67.95%	68.55%		
锦江股份	营业收入	1,358,258.36	1,063,554.43	294,703.93	27.71%
	销售费用	732,311.53	624,329.43	107,982.10	17.30%
	销售费用率	53.92%	58.70%		

金陵饭店	营业收入	93,841.27	83,465.09	10,376.19	12.43
	销售费用	19,562.87	17,860.12	1,702.75	9.53
	销售费用率	20.85%	21.40%		

如上表所示，华天酒店销售费用增长幅度高于营业收入增长幅度；同行业上市公司首旅股份、锦江股份及金陵饭店销售费用增长幅度低于营业收入增长幅度。

首旅股份、锦江股份销售费用包含了物业租赁费、能源费等项目，而该等支出项目华天酒店在管理费用归集列报。由于公司业务结构及销售费用的归集口径与同行业上市公司存在较大差异，公司销售费用占营业收入的比重远低于同行业上市公司，故公司与同行业上市公司销售费用的占比及变动无可比性。

3. 公司销售费用与营业收入变动幅度不一致的原因

公司销售费用明细变动情况如下：

金额单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数	变动额	变动率(%)
职工薪酬	1,649.77	1,375.08	274.69	19.98
租赁费	293.40	256.32	37.07	14.46
广告推广费	743.72	154.68	589.04	380.82
折旧费、修理费	16.21	21.09	-4.88	-23.13
制服费、培训费	7.02	13.38	-6.36	-47.53
应酬费、办公费、差旅费	48.94	40.87	8.07	19.75
物料用品	89.72	81.16	8.56	10.55
燃料费、运杂费	6.74	13.03	-6.29	-48.26
邮电费	27.18	21.68	5.50	25.39
其他	442.87	307.52	135.35	44.01
合 计	3,325.57	2,284.81	1,040.76	45.55

如上表所示，公司销售费用同比增加 1,040.76 万元，主要系广告推广费同比增加 589.04 万元及职工薪酬同比增加 274.69 万元影响所致。变动原因分析如下：

1) 广告推广费系房地产营销所产生，具有偶发性，本年度大幅增加主要系益阳城市广场项目增加广告费用 652.99 万元(上期无)；

2) 职工薪酬同比增加 274.69 万元，主要系营销人员数量及平均薪酬增加所

致：

(二) 说明报告期内广告及推广费大幅增加的原因及合理性

广告推广费大幅增加主要系益阳城市广场项目本期增加广告推广费 652.99 万元，实现销售确认收入 8,634.53 万元(上年无)，故该项费用的增加具有合理性。

(三) 核查程序和核查意见

1. 核查程序

(1) 结合公司收入结构变动情况，对公司本期销售费用率波动的合理性进行分析；

(2) 询问公司管理层，了解本期销售费用波动的主要原因，并获取相关支持性证据；

(3) 查阅同行业上市公司销售费用及营业收入数据，与公司进行对比分析；

2. 核查意见

经核查，我们认为，公司本期销售费用真实、完整、准确，主要项目增加原因具有合理性，符合公司的实际情况。

专此说明，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李新葵

中国·杭州

中国注册会计师：郑生军

二〇一八年六月五日