

海南天健威斯特酒店有限公司

清产核资专项审计报告

大华核字[2019]010205 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

海南天健威斯特酒店有限公司

清产核资专项审计报告

(截止 2019 年 07 月 31 日)

目 录	页 次
一、 清产核资专项审计报告	1-12
二、 清产核资明细表	13-64
三、 事务所及注册会计师执业资质证明	



清产核资专项审计报告

大华核字[2019]010205号

深圳市天健（集团）股份有限公司：

我们接受贵公司委托，对海南天健威斯特酒店有限公司（以下简称 威斯特酒店）以2019年07月31日为基准日的清产核资申报明细表，进行了专项审计。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料和清产核资资料的真实、合法、准确和完整是威斯特酒店的责任，我们的责任是在资产清查的基础上进行专项财务审计，对威斯特酒店申报的在基准日存在的各项资产、负债的真实性、完整性发表意见。

我们的审计是依据《中国注册会计师审计准则》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律法规的要求进行的。在清产核资专项审计过程中，我们结合威斯特酒店的实际情况，实施了包括询问、审阅、函证、监盘等我们认为必要的审计程序，我们相信，我们的清产核资审计工作为发表意见提供了合理的基础。

现将清产核资审计情况报告如下：

一、基本情况

海南天健威斯特酒店有限公司成立于1998年01月12日，经万宁市工商行政管理局登记并领取统一社会信用代码为91469006201486019T号的企业法人营业执照。经营期限为：长期；法定代表人：罗宗旋；住所：万宁市兴隆温泉旅游区；注册资本为人民币1,200万元。深圳市天健（集团）股份有限公司持有威斯特酒店100%股权。

经营范围：客房、餐饮、美容美发、桑拿、游泳池、健身房、代客洗衣、停车场服务（仅限于本酒店无偿提供服务）；泳装、糖烟酒、饮料销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、清产核资审计的范围和目的

（一）清产核资审计的范围

本次清产核资的范围：清产核资基准日，威斯特酒店清产核资申报明细表申报的全部资产及相关负债。其中：资产总额3,854,570.91元、负债总额5,489,137.28元。

（二）清产核资审计的目的

清产核资审计目的：核实威斯特酒店编制的清产核资申报明细表的真实性和完整性，为转让威斯特酒店股权提供参考依据。

三、清产核资依据

1. 《企业会计准则》；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003年)；
3. 《企业国有产权受让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令，2003年12月31日)；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令，2005年8月25日)；
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；
6. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号，2001年)。
7. 《中国注册会计师审计准则》；
8. 其他相关法规。

四、清产核资过程及实施情况

（一）清产核资审计基准日

威斯特酒店清产核资审计基准日为2019年07月31日。

（二）清产核资工作起止日期

威斯特酒店于2019年9月04日至2019年09月30日期间进行了清产核资工作。

（三）清产核资工作具体实施情况

1.前期准备阶段

（1）成立威斯特酒店清产核资专项审计工作小组，确定资产清查总体方案、拟订资产清查工作实施方案和操作规程，明确重大事项的清查方法、界定的原则；确定各项资产清查的原则和证据要求；

（2）培训参加威斯特酒店清产核资专项审计工作的相关人员；

（3）辅导威斯特酒店填写《资产清查申报明细表》，并进行清产核资自查工作。

2.清产核资审计阶段

对威斯特酒店清产核资基准日的原始会计报表进行审计，对清产核资范围内的全部资产、负债和净资产进行账务清理与资产清查；

（1）核对、询证、查实威斯特酒店货币资金、债权、债务；

（2）监盘威斯特酒店现金和所有的存货；

（3）勘察、监盘威斯特酒店所有的固定资产，并验证主要固定资产的产权；

（4）按照《企业会计准则》和清产核资的要求，对威斯特酒店清理出的有关资产盘盈、盘亏，以及资产损失和资金挂账进行进一步的核实、鉴证；对存在减值迹象的资产计提减值准备。

3.完成资产清查工作

（1）根据清产核资审计结果调整威斯特酒店有关账项；并编制威斯特酒店清产核资审计后的企业财务报表；

（2）根据清产核资专项审计取得的证据，编制威斯特酒店清产核资专项审计报告；

（3）对清产核资专项审计底稿及报告进行三级复核，检查审计证据的充分性和适当性，核实清产核资工作结果，检查工作中是否存在重大遗漏。根据复核结果修改报告；

(4) 征求威斯特酒店、贵公司等单位对于清产核资报告的意见，并根据反馈的意见修改确定审计报告。

五、截止基准日清产核资审计清查结果

截止清产核资审计基准日，清查结果如下（报表见本报告附件）：

单位：人民币元

科目名称	注释	账面价值	调整数	清查数	索引号
流动资产合计		130,269.28	-	130,269.28	
其中：货币资金	1	90,352.75	-	90,352.75	明细表 3-1
其他应收款	2	1,038.94	-	1,038.94	明细表 3-2
存货	3	38,877.59	-	38,877.59	明细表 3-3
非流动资产合计		3,724,301.63	-1,697,334.75	2,026,966.88	
其中：固定资产	4	3,711,747.99	-1,697,334.75	2,014,413.24	明细表 4-1
无形资产	5	12,553.64	-	12,553.64	明细表 4-2
长期待摊费用		-	-	-	明细表 4-3
资产总计		3,854,570.91	-1,697,334.75	2,157,236.16	
流动负债合计		5,489,137.28	-638,956.03	4,850,181.25	
其中：应付账款	6	1,087,438.28	-16,000.34	1,071,437.94	明细表 5-1
预收款项	7	19,788.00	-19,788.00	-	明细表 5-2
其他应付款	8	3,797,512.70	-366,908.63	3,430,604.07	明细表 5-3
应付职工薪酬	9	573,976.45	-236,259.06	337,717.39	明细表 5-4
应交税费	10	10,421.85	-	10,421.85	明细表 5-5
非流动负债		-	-	-	
负债合计		5,489,137.28	-638,956.03	4,850,181.25	
所有者权益合计		-1,634,566.37	-1,058,378.72	-2,692,945.09	
其中：实收资本		12,000,000.00	-	12,000,000.00	明细表 6-1
盈余公积		59,490.15	-	59,490.15	明细表 6-2
未分配利润	11	-13,694,056.52	-1,058,378.72	-14,752,435.24	明细表 6-3

注释1. 货币资金

截至基准日止，威斯特酒店货币资金90,352.75元，均为银行存款。我们对威斯特酒店银行存款进行了函证，回函金额与账面相符。我们还获取了威斯特酒店的信用报告和银行开户清单，并进行的核实，未见异常。

注释2. 其他应收款

截至基准日止，威斯特酒店其他应收款账面原值1,038.94元，系为职工垫付社保款，未计提坏账准备。该款项八月份已收回。

注释3. 存货

截至基准日止，威斯特酒店存货38,877.59元，系米、面、油等原材料，以及酒店日常使用的低值易耗品。我们针对威斯特酒店存货，查阅了账簿的历史记录、抽查了凭证，并对存货进行了现场盘点核实。

通过存货盘点，未有存货盘亏情况，但盘盈酒店用品一批。相关情况“六、重大事项说明-7”。

注释4. 固定资产

截至基准日止，威斯特酒店固定资产账面原值26,641,335.47元（其中：房屋建筑物24,778,446.76元，运输设备534,369.00元，电子设备271,774.00元，其他设备1,056,745.71元），累计折旧22,929,587.48元，净值3,711,747.99元。清查后账面原值19,277,885.19元，累计折旧17,263,471.95元，净值2,014,413.24元。

固定资产原值调减7,363,450.28元，累计折旧调减5,666,115.53元，净值调减1,697,334.75元，调整事项系：

（1）在固定资产科目核算的装修费用调整至长期待摊费用

威斯特酒店2009年将七栋一楼客房改造、围栏更新改造和2011年酒店整体翻新改造款计入固定资产——房屋建筑，其中：2011年酒店整体翻新改造按10年计提折旧，2009年七栋一楼客房改造、围栏更新改造按5年计提折旧。上述工程本质属于装修性质，按照《企业会计准则》应计入长期待摊费用。本次清产核资审计将其调整至长期待摊费用，并统一按5年进行摊销。

上述调整调减固定资产原值7,101,369.11元，调减累计折旧5,410,505.06元，调减净值1,690,864.05元。

（2）根据固定资产盘点结果进行调整

本次清产核资审计对威斯特酒店所有的固定资产进行逐一盘点，发现账面按“批”入账的固定资产中，部分已经报废处理了，但账务尚未进行下账处理。因此，形成账面资产比实际多的情况。本次清产核资审计对上述固定资产报废未进行财务处理的情况进行调整。

上述调整调减固定资产原值262,081.17元，调减累计折旧255,610.47元，调减净值6,470.70元。

注释5. 无形资产

截至基准日止，威斯特酒店无形资产账面原值53,800.00，摊余价值12,553.64元，系酒店管理系统软件。清查后，威斯特酒店无形资产账面原值53,800.00，摊余价值12,553.64元。

威斯特酒店土地使用权,与房屋建筑物一并记入固定资产科目核算，相关情况见“六、重大事项说明-5”。

注释6. 应付账款

截至基准日止，威斯特酒店应付账款账面价值1,087,438.28元，系应付的货款或各项费用，其中：应付深圳远鹏装饰设计工程有限公司工程款999,369.11元，应付海南万宁市兴隆供电所电费30,739.27元，应付蔡虎英鱼肉类货款23,996.20元。清查后账面值1,071,437.94元。调整事项系：

- (1) 多计提不用支付的水费、排污费等款项11,000.34元，冲销营业成本。
- (2) 政府补助保安亭拆迁款5,000.00元挂账，调整转为营业外收入。

注释7. 预收账款

截至基准日止，威斯特酒店预收账款账面价值19,788.00元，系旅行社预存房餐费，其中：3年以上的预收款19,693.00元，1年以内的预收款95.00元。清查后账面值0.00元。调整事项系旅行社违约，取消与其合作，预交款不退，转为营业外收入。

注释8. 其他应付款

截至基准日止，威斯特酒店其他应付款账面价值3,797,512.70元，其中：应付深圳市天健（集团）股份有限公司等关联公司借款、代付的工资和社保公积金等合计3,036,648.50元，应付深圳市远鹏装饰工程有限公司装修工程质保金314,021.30元，应付海南万宁市兴隆农场停车场租赁费271,709.44元。清查后账面值3,430,604.07元，

其他应付款调减366,908.63元，调整事项系核销多计提的费用，冲销营业成本和年初未分配利润。

注释9. 应付职工薪酬

截至基准日止，威斯特酒店应付职工薪酬573,976.45元，其中：应付基本工资28,795.24元，应付绩效工资339,948.66元，应付社保费85,648.06元，应付其他补助52,290.00元。部分系多年计提滚存的。清查后应付职工薪酬337,717.39元，系留守人员解除合同补偿款等。

应付职工薪酬调减236,259.06元，调整事项系核销多计提的薪酬费用，冲销营业成本和年初未分配利润。

注释10. 应交税费

截至基准日止，威斯特酒店应交税费10,421.85元，系尚未缴纳的房产税、土地使用税和个人所得税。清查后交税费10,421.85元。

本次审计，查阅了账簿的历史记录、抽查了凭证，并核对了纳税申报表，未发现应计提而未计提的税款。

注释11. 未分配利润

截至基准日止，威斯特酒店未分配利润账面值-13,694,056.52元，清查后账面值-15,031,584.68元。相关情况如下表列示：

单位：人民币元

项 目	账面数	清查调增数	清查调减数	清查审定数
2019年1-7月净利润	-1,556,774.31	97,948.53	-	-1,458,825.78
年初未分配利润	-12,137,282.21	543,359.80	1,699,687.05	-13,293,609.46
合 计	-13,694,056.52	641,308.33	1,699,687.05	-14,752,435.24

(1) 2019年1-7月损益情况及清查调整情况如下表列示：

单位：人民币元

项 目	账面数	清查调整数	清查审定数
一、营业收入	728,735.31		728,735.31
减：营业成本	1,605,697.96	-73,160.53	1,532,537.43
营业税金及附加	73,408.54		73,408.54
营业费用			
管理费用	611,694.04		611,694.04
财务费用	1,152.00		1,152.00

项 目	账面数	清查调整数	清查审定数
资产减值损失	-3,444.75		-3,444.75
三、营业利润	-1,559,772.48	73,160.53	-1,486,611.95
加：营业外收入	3,203.08	24,788.00	27,991.08
减：营业外支出	204.91		204.91
四、利润总额	-1,556,774.31	97,948.53	-1,458,825.78
减：所得税			
五、净利润	-1,556,774.31	97,948.53	-1,458,825.78

(2) 年初未分配利润调整情况

单位：人民币元

项 目	账面数	清查调增数	清查调减数	清查审定数
年初未分配利润	-12,137,282.21	543,359.80	1,699,687.05	-13,293,609.46

清查调增数主要系核销多计提的工资薪酬和其他费用金额；清查调减数主要系固定资产房屋建筑物中的装修改造费用转为长期待摊费用，并按五年摊销的影响金额。

六、重大事项说明

1. 本次审计涉及的有关资料、数据均以资产占有方提供的数据、报表及有关资料为准，资产占有方对其提供资料的真实性、完整性负责。

2. 威斯特酒店房屋建筑物为七栋酒店别墅，以及办公楼、厨房、水泵房、烧烤亭等配套用房，而本次审计未聘请专业测量单位对上述房产进行测量。因此，对这些房屋建筑物面积的确认，有产权证明的以产权证明载明建筑面积为准，无产权证明的以清查人员现场实地勘察、丈量为准。

3. 威斯特酒店办公楼、厨房、水泵房、烧烤亭等配套用房，建筑面积1,081.88平方米，原值2,779,079.09元，累计折旧1,833,378.00元，净值945,701.09元，均未能办理产权证明。相关情况如下表列示：

序号	建筑物名称	结构	建成年份	计量单位	建筑面积
1	配电房、办公室	钢混2层	1998年	平方米	287.86
2	厨房	钢混3层	1998年	平方米	475.20
3	水泵房	钢混2层	1998年	平方米	183.04
4	烧烤吧	钢混1层	1998年	平方米	135.78
合 计					1,081.88

4. 威斯特酒店房屋建筑物——七栋酒店别墅，建筑面积合计6,682.16平方米，其产权证明系从同一控制的关联公司——海南香蜜房地产开发公司名下变更过来，其账面价值也是从该公司转入。由于该公司多年前已经注销，贵公司及威斯特酒店未提供七栋酒店别墅最初入账的原值以及历年的累计折旧相关的资料，其最初入账的原值14,897,998.56元以及历年的累计折旧金额无从查考，本次审计确认其转入价值。

5. 威斯特酒店所使用的土地为旅游用地，产权证号为万国用（2016）S00006，面积6,666.66平方米，土地使用权期限至2043年5月20日。系万宁市国土资源局出让给海南香蜜房地产开发公司的，该土地使用权现已变更至威斯特酒店名下。该土地使用权价值包含在七栋酒店别墅转入的价值中，一并记入固定资产科目核算，未能将土地使用权分析在无形资产科目中核算。

6. 威斯特酒店停车场面积约390.00平方米，其土地产权属海南省万宁市兴隆华侨农场。威斯特酒店于1998年10月14日与其订立租赁土地合同书，租期为1998年10月15日至2008年10月15日止。合同到期后因诸多原因，威斯特酒店一直未能与其续签合同，仅口头同意威斯特酒店继续使用该地块作为停车场。威斯特酒店未继续支付停车场租金，因此参照市场行情，计提了从2008年10月至2016年12月的租金271,709.44元。

本次审计专门前往兴隆经济旅游区管理委员会，对综合办公室王主任进行了访谈。王主任陈述：政府已经对太阳河两岸进行了规划，拟进行改造，凡涉及改造范围土地已经停止办理出租或转让手续。停车场超10年没有办理续约，现不再受理续租手续。

关于威斯特酒店缴纳停车场租金一事，根据威斯特酒店提供的《停车场续租续缴租金询证简述》，威斯特酒店罗凯利等人找到兴隆经济旅游区管理委员会财务科童科长。童科长称，自其接手财务科，没有威斯特酒店停车场租赁租金相关的资料，需要威斯特酒店提供租赁合同等相关资料。2019年9月16日，童主任给威斯特酒店罗凯利微信留言称：经兴隆经济旅游区管理委员会财务部核实，威斯特酒店停车场租金在租赁期内均已缴纳，不存在欠租金；租赁期满，威斯特酒店停车场土地由农场收回，作为公共用地，不收租金。本次审计对应付停车场租金进行了函证，亦未获回函。因此，本次审计将以前年度计提的停车场租金予以冲回。

7. 本次审计对威斯特酒店资产进行了全面盘点，盘盈了部分固定资产、生物资产和低值易耗品，盘盈资产金额如下表列示，详见表7-1“账外固定资产清查明细表”、表7-2“账外生物资产清查明细表”和表7-3“账外低值易耗品清查明细表”。

(单位：人民币元)

资产类别	原值	备注
固定资产	928,232.83	部分资产无原值，部分资产原值为估价
生物资产	25,000.00	原值为估价
低值易耗品	388,771.37	部分资产无原值
合 计	1,342,004.20	

盘盈的固定资产和低值易耗品来源主要有一下几种：

- (1) 已经计入期间费用，仍在用的资产。
- (2) 已经报废处理仍在用的固定资产。
- (3) 保险赔偿的资产。
- (4) 原装修公司赠送，如门前一对汉白玉石狮。
- (5) 威斯特酒店种植的树木。

由于盘盈的固定资产、生物资产和低值易耗品，部分无原值，部分为估价，而且很多比较残旧，处于闲置状态，因此本次审计未作调整，仅做披露。

8. 本次审计在对威斯特酒店固定资产进行盘点清查的过程中，发现账面上一批固定资产已过折旧年限，仍然在用，或待报废。具体情况如下表列示：

- (1) 已过折旧年限仍在用的固定资产

(单位：人民币元)

固定资产类别	原值	折旧	净值	状况
运输设备	238,784.00	231,620.48	7,163.52	在用
电子设备	197,841.00	197,841.00	-	在用
其它设备	515,955.54	506,597.98	9,357.56	在用
合 计	952,580.54	936,059.46	16,521.08	

- (2) 已过折旧年限待报废的固定资产

(单位：人民币元)

固定资产类别	原值	折旧	净值	状况
运输设备	295,585.00	286,717.45	8,867.55	待报废
合 计	295,585.00	286,717.45	8,867.55	

9. 本次审计在对威斯特酒店的往来款进行清查的过程中，部分往来款未收到回函。具体情况如下表列示：

(单位：人民币元)

核算科目	往来单位名称	经济内容	入账时间	金额
应付账款	深圳远鹏装饰设计工程有限公司	工程款	2016 年 7 月	999,369.11
其他应付款	深圳远鹏装饰设计工程有限公司	质量保证金	2013 年 12 月	314,021.30
合 计				1,313,390.41

应付深圳远鹏装饰设计工程有限公司的工程款和质量保证金合计1,313,390.41元，我们对其进行了函证，但未收到回函。根据威斯特酒店提供的说明，2011年3月31日，海南兴隆天健花园酒店有限公司（威斯特酒店前身），与深圳远鹏装饰设计工程有限公司签订《海南天健花园酒店翻新改造工程合同》，合同金额5,966,188.00元。其后，海南兴隆天健花园酒店有限公司与深圳远鹏装饰集团有限公司（由“深圳远鹏装饰设计工程有限公司”变更而来），补签了《设计变更、工程签证相关事宜补充合同》，增加了烤吧、餐厅、客房等工程范围，设计变更、工程签证补充金额1,003,181.11元。2016年1月，上述工程决算完毕，决算金额合计6,969,369.11元。威斯特酒店在工程结算时预留工程质量保证金314,021.30元，并将未付的999,369.11元工程款补记入账。

深圳远鹏装饰设计工程有限公司长期以来一直未能提供999,369.11元工程款发票，威斯特酒店也一直未支付该笔工程款。2015年该公司负责此项目的负责人曾来威斯特酒店了解剩余未付的装修工程款如何办理结算，并去兴隆税务分局咨询代开发票事宜，但由于兴隆税务局未能查到深圳远鹏装饰集团有限公司外出经营证，以及《设计变更、工程签证相关事宜补充合同》在税务局备案的相关资料，且其公司名称已变更等诸多原因，兴隆税务局无法为其代开发票。威斯特酒店因此也一直未能支付该笔工程款。

深圳远鹏装饰设计工程有限公司现已变更为“深圳远鹏装饰集团有限公司”，公司地址也变更为“深圳市福田区福保街道福田保税区红柳道1号A座”。本次审计根据其变更后的名称和地址进行了函证，并多次致电请求回函，未果。

上述负债，其金额是否准确、是否可以支付出去，尚无法确定。由于上述特殊原因，本次审计未做调整，仍以账面数列示。

七、或有事项说明

根据威斯特酒店提供的说明，截止2019年07月31日，威斯特酒店无诉讼、抵押等或有事项。

八、其他事项说明

1. 本次清产核资审计是在威斯特酒店提供资料基础上进行的,如有未提供资料造成对清产核资审计结果产生影响的,其责任由被审计单位承担,本所不负相关责任。

2. 未经委托人和本所同意,本报告全部及部分内容不得发表于任何公开媒体。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一九年十月二十九日