

关于对上海证券交易所上证公函【2019】0435号
对大连大福控股股份有限公司收购资产相关事项
的问询函的专项说明

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2019年4月19日

上海证券交易所：

我事务所已认真阅读了贵所于 2019 年 4 月 11 日下发的《关于对大连大福控股股份有限公司收购资产相关事项的问询函》（上证公函【2019】0435 号），现就问询函所涉问题进行如下回复：

2、根据上海众华资产评估有限公司出具的评估报告，高登大酒店采用资产基础法进行评估，净资产账面价值为-2.58 亿元，净资产评估值为 7.81 亿元，评估增值 10.39 亿元，同时，依据收益法，高登大酒店净资产评估值为-869.39 万元，与资产基础法评估值差异巨大。另外，高登大酒店 2016 年至 2018 年净利润、净资产均为负值。请公司补充披露：（1）标的资产近三年的基本经营情况，包括但不限于主要经营场所、酒店入住人数、主营业务收入的类型和各项收入明细、主营业务成本类型和各项明细、相关费用和各项明细、在主要经营区域的市场占有情况等；

回复：沈阳高登大酒店承建于 1990 年，于 1996 年正式建成，于 1997 年正式营业。高登酒店公司包含高登大酒店及高登国际大厦，集酒店的客房、餐饮、写字间服务于一体。酒店与大厦共占地面积 10480 平方米，建筑面积共是 47932.7 平方米。酒店位于沈阳市最繁华的“金廊”青年大街的中段，处于青年大街与中山路的交汇处，与恒隆广场和御景地产咫尺之遥。交通顺畅便捷，距离沈阳北站仅五分钟车程，至沈阳桃仙机场二十五分钟车程，酒店建成后便成为沈阳著名的地标建筑物。

高登酒店是四星级酒店，服务功能包含客房、餐饮、会议室、洗浴等多个项目。客房共有 200 间，标准从低到高一应俱全。餐饮与宴会独具特

色，并以正宗辽菜著称。酒店设有多个中小型宴会厅，大厅可摆 30 余桌，小厅可摆 10 余桌，宴会酒店重点推出的项目，旺季时婚宴等应接不暇。高登大厦写字楼，位置优越、价格适中，在同等地段的写字楼中具有较大的竞争优势。泰康保险辽宁分公司、法国达飞轮船有限公司、圣凯诺服饰有限公司、永安保险辽宁分公司等是大厦的长期客户，其中前三家在大厦入驻近 20 年，尤其是泰康保险公司在大厦租住面积达 5000 余平方米，这些驻厦公司也是酒店客房入住的重要来源。公司法人法规结构完整，管理层的管理高效而专业。公司法定代表人白洪利，总经理王非，副总经理柳阳，财务负责人陈思刚。

年度实际出租间夜数分别为：2018 年 30742 间、2017 年 32906 间、2016 年 32982 间。年度出租率分别为：2018 年 42.77%、2017 年 45.65%、2016 年 47.85%。

主营业务收入			单位：元
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
客房收入	6,078,260.78	6,716,626.83	7,252,649.41
其他收入	49,689.44	22,748.77	1,029,211.14
散客收入	6,289,261.35	5,474,356.63	5,320,697.89
物业收入	3,201,394.53	2,929,553.17	2,351,099.06
写字间收入	5,919,546.54	5,425,861.42	4,488,453.37
桑拿收入	613,207.55	613,207.55	613,207.55
合计	22,151,360.19	21,182,354.37	21,055,318.42

主营业务成本			单位：元
项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
餐饮成本	5,465,653.96	6,233,718.68	6,637,891.72
客房成本	2,410,994.60	2,493,594.35	2,994,112.60
物业出租成本(高登大厦折旧)	6,869,748.93	6,236,147.47	1,117,795.05
成本合计	14,746,397.49	14,963,460.50	10,749,799.37

财务费用			单位：元
项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
手续费	35,410.65	36,643.98	65,487.90
利息支出			86,811.00
利息收入	-481.12	-526.80	-528.88
合计	34,929.53	36,117.18	151,770.02

销售费用			单位：元
项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
折旧	34,116.34	74,813.46	81,243.89
职工福利	819.17		1,155.47
工资	89,258.06	79,774.24	83,602.17
社保	41,517.78	35,179.46	35,728.78
玻璃器皿	167.47	226.1	17.07
瓷器	1,139.93	474.65	691.73
布草	1,872.53	1,277.52	2,370.28
营业用品	947.92	324.55	1,065.60
厨房用品	365.33	348.05	978.37
杂品	7,736.97	6,109.89	6,745.09
制服名牌	1,268.85	1,326.64	81.77
客人免费品	3,001.56	1,540.53	211.96
客用品	10,749.14	9,713.27	10,899.35
清洁用品	1,713.07	1,253.61	1,023.67
文具用品	1,104.36	701.52	769.16
演艺劳务费	321,437.66	270,671.40	252,972.16
广告宣传费	3,031.01	3,462.21	3,624.63
电讯及邮政	20,291.57	12,448.30	11,099.11
低值摊销	650.72	2,602.79	1,912.02
业务招待费	46.52	388.22	2,989.26
旅费及运费	37.21	25.93	38.76
检查管理费	854.95		256.27
工程材料		924.02	
针织织品		23.52	
电梯保养		1,444.38	
存货盈亏		-133.32	-251.72
印刷品	1,355.08	1,101.79	1,867.32
洗衣费	34,332.81	25,825.39	23,531.93

体检费		214.24	237.37
燃料	1,697.84	2,104.76	8,668.52
能源	3,874.17	6,683.39	17.98
维修	1,054.95	3,971.12	1,167.70
其他修理费		848.28	2,029.40
保险			99.95
佣金	8,872.78	10,101.01	19,273.28
其他	23,353.43	12,909.37	1,211.05
合计	616,669.20	568,680.27	557,329.31

管理费用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额
折旧	852,173.28	3,897,491.20	15,562,119.84
电话租金	85,038.91		660
员工福利	1,998,662.76	1,580,936.85	33,906.16
工资	871,848.95	655,035.35	1,623,895.72
社保	556.62	660	707,831.43
无形及其他摊销	404,519.20	582,535.20	481,385.40
审计上诉费		1,800.00	3,186.55
演艺劳务费	223,157.19	201,903.31	412,608.29
燃料	91,183.81	95,944.41	111,078.30
检查管理费	142,193.20	146,408.63	227,518.77
业务招待费	98,773.59	103,754.62	90,582.92
广告宣传费	3,184.98	248.68	1,300.00
电讯及邮政	53,349.64	50,411.40	53,919.67
客人免费品	2,288.91	1,841.38	1,435.01
旅费及运费	106,586.75	111,283.56	152,332.96
维修费	784,508.85	348,037.97	1,844,910.24
其他修理		149,502.13	334,447.18
能源	3,065,603.73	3,043,973.64	2,289,877.50
防火器材	31,056.34		
清洁用品	269.76	402.14	9,666.59
体检费	6,782.00	4,875.00	1,026.00
保险费	156,344.60	72,205.94	478,358.03
培训费	590		8,702.00
洗衣费	443	5,581.20	1,336.00
低值摊销	10,447.50	12,452.06	2,677.96
电梯保养	142,135.24	79,969.64	98,509.87
工程材料	962,089.23	6,595,568.45	1,982,555.24
制服名牌	-10	89.52	48,416.00
订报费		520	760

佣金	26,528.16		52,738.00
文具及印刷品	13,611.72	12,668.80	16,632.38
针棉织品及杂品	2,732.53	2,854.24	13,441.24
客用品	139.98		
存货盈亏	26,400.30	-1,979,153.65	346,380.31
厨房用品		2,239.86	
房产税			1,977,482.88
土地使用税			229,380.00
其他	160,131.22	237,570.64	187,910.44
合计	10,323,321.95	16,019,612.17	29,388,968.88

高登大酒店的主营收入来源如下：

一、客房收入

1、酒店客房共有 200 间，普通标准双床房 106 间、普通标准大床房 22 间、商务双床房 14 间、商务大床房 27 间、高级商务大床房 13 间、商务套房 13 间、高登套房 1 间。

2、酒店客房的客户群体主要有网络客户、公司协议客户、商务散客、高登国际大厦写字楼租赁客户。最主要的大客户有泰康人寿保险有限责任公司、国家电网公司东北分部、中意人寿保险股份有限公司、泛华保险股份有限公司等。

二、餐饮收入

1、酒店设有 11 个面积大小不同的会议室，具体如下：

- (1) 锦绣厅：使用面积 700 平方米，可容纳 1100 人；
- (2) 中华厅，使用面积 450 平方米，可容纳 500 人；
- (3) 高登厅，使用面积 400 平方米，可容纳 350 人；
- (4) 鸿运厅，使用面积 437 平方米，可容纳 400 人；
- (5) 贵宾一厅，使用面积 220 平方米，可容纳 200 人；
- (6) 贵宾二厅，使用面积 160 平方米，可容纳 150 人；
- (7) 祥云厅，使用面积 110 平方米，可容纳 100 人；
- (8) 珠峰厅，使用面积 88 平方米，可容纳 80 人；
- (9) 金鼎厅，使用面积 375 平方米，可容纳 180 人；
- (10) 金鼎一厅，使用面积 30 平方米，可容纳 45 人；

(11) 金鼎二厅，使用面积 27 平方米，可容纳 40 人；

2、餐饮收入主要包括婚宴收入、会议收入、中餐收入、早餐收入。

三、大厦物业出租收入

高登国际大厦一直实行是四星级酒店式物业管理，为大厦客户提供优质高效便捷的管理服务，为大厦的连续出租提供强有力的保障。其中大厦连续租用 20 年的长期稳定客户有泰康人寿保险有限责任公司、法国达飞轮船有限公司、圣凯诺服饰有限公司。

四、其它辅助收入

客房洗衣、迷你吧、杂项。

三年其他收入中，2016 年有一出租收入 1,000,000.00 误列入其他收入，因此 2016 年其他收入额大。

在沈阳市场主要经营区域占有 15%左右份额，依据如下：

1、2019 年初酒店参加了政府招标，被评为 2019-2020 年辽宁省及沈阳市两级政府指定采购酒店，为酒店增加了稳定的客户消费群。

2、酒店位于青年大街金廊沿线，又位于沈阳地铁 1、2#线交汇处，交通便利。与之毗邻的市府恒隆广场及裕景中心两家高端写字楼陆续开盘，为酒店提供了长期稳定的客户群。

3、高登国际大厦与高登大酒店为沈河区青年大街、中山路区域唯一联袂姊妹楼，相互依托，资源互补。写字楼的客户同样亦是酒店的客户，为酒店提供稳定的收入。

4、酒店重新聘用柳阳为副总经理，主抓酒店销售工作。其于 2002-2012 年曾在酒店工作过，对酒店的客房、会议室、包房等相关产品知识知之甚详。且其离开本酒店后又曾受聘于东北大厦（沈阳市五星级酒店）工作，积攒了相当多的客户及人脉。目前已为酒店带来了新的客户群体，为酒店增加收益提供强有力的保障。

3、根据评估报告，依据资产基础法，高登大酒店应收票据及应收账款

账面价值 567.37 万元，评估值 845.80 万元，评估增值 49.07%；其他应收款账面价值 515.82 万元，评估值 2.37 亿元，评估增值 4493.35%；固定资产账面价值 2245.30 万元，评估值 8.27 亿元，评估增值 3584.74%。标的资产的净资产评估增值全部来源于上述三项科目。请公司补充披露：

(1) 应收票据和应收账款的明细情况，包括但不限于欠款人、账龄、坏账准备计提情况、账面价值等；评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等；(2) 其他应收款的明细情况，包括但不限于欠款人、性质、账龄、坏账准备计提情况、账面价值等；评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等；(3) 固定资产的明细情况，包括每项固定资产项目的具体内容、历史形成情况、折旧和减值情况、账面价值、目前使用状态等；结合行业和可比公司情况，依据所补充披露的固定资产明细，说明评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等，请审计机构和评估机构对相关问题发表意见。

(1) 应收票据和应收账款的明细情况，包括但不限于欠款人、账龄、坏账准备计提情况、账面价值等；评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等。

高登大酒店应收账款明细表

单位：元

序号	欠款单位名称	业务内容	账龄	账面价值
1	高登酒店	餐费	3-4 年	97,702.00
2	客帐	餐费	1 年以内	107,992.80
3	东北电网有限公司	餐费	1 年以内	213,833.00
4	东北电网有限公司	餐费	1-2 年	381,387.20
5	博泽燃气热力有限公司	餐费	2-3 年	608,538.20
6	东北电网有限公司	餐费	3-4 年	357,511.83

7	高登写字楼大厦	餐费	1年以内	19.00
8	高登写字楼大厦	餐费	4-5年	1.00
9	临时帐号	房费	1年以内	1,500.00
10	临时帐号	餐费	2-3年	962.00
11	中国北方航空公司沈阳售票处	房费	5年以上	10,024.60
12	陈思刚	招待费	1-2年	342.00
13	陈思刚	招待费	2-3年	6.00
14	圣柏斯商贸礼品有限公司	租金	5年以上	166,125.00
15	其他	其他	5年以上	199,517.32
16	长城信用卡	房费	5年以上	33,938.40
17	澳大利亚港丽旅行社	房费	5年以上	12,555.53
18	上海携程商务有限公司	房费	1年以内	127,758.33
19	去哪网	房费	2-3年	62,276.00
20	去哪网	房费	3-4年	2,992.00
21	捷旅假期(中国)有限公司	房费	1-2年	198.00
22	捷旅假期(中国)有限公司	房费	2-3年	342.00
23	同城预付	房费	1-2年	750.00
24	同城预付	房费	2-3年	716.00
25	腾讯微信	房费	1年以内	1,134.75
26	东北军辉路桥集团有限公司	房租	1年以内	6,051.00
27	东北军辉路桥集团有限公司	房租	1-2年	29,447.00
28	东北军辉路桥集团有限公司	房租	2-3年	27,095.00
29	东北军辉路桥集团有限公司	房租	3-4年	15,269.00
30	东北军辉路桥集团有限公司	房租	4-5年	9,757.90
31	东北军辉路桥集团有限公司	房租	5年以上	1,414,266.66
32	沈阳嘉鹏装饰装修工程有限公司	房费	5年以上	15,393.40
33	沈阳东海电子产业有限公司	房费、餐费	3-4年	2,579.00
34	沈阳东海电子产业有限公司	房费、餐费	4-5年	452.00
35	沈阳东海电子产业有	房费、餐费	5年以上	84,639.70

	限公司			
36	沈阳建业股份有限公司	房费、餐费	5年以上	253,411.90
37	辽宁国威影视广告发展有限公司	房费	2-3年	1,355.00
38	辽宁国威影视广告发展有限公司	房费	5年以上	49,399.80
39	上海浦东发展银行	房费、餐费	2-3年	10,155.00
40	上海浦东发展银行	房费、餐费	3-4年	16,660.00
41	中国银行股份有限公司	房费、餐费	3-4年	18,880.00
42	中国银行股份有限公司	房费、餐费	4-5年	700.00
43	中国银行股份有限公司	房费、餐费	5年以上	2,988.30
44	周尔吕	房费、餐费	1年以内	3,874.00
45	周尔吕	房费、餐费	1-2年	8,144.00
46	周尔吕	房费、餐费	2-3年	4,436.00
47	辽宁省商业银行有限公司	房费、餐费	5年以上	274.00
48	中信银行中山支行	餐费	5年以上	4,527.00
49	沈阳金丽房产中介有限公司	房费、餐费	4-5年	2,360.00
50	沈阳海关	房费、餐费	3-4年	30,000.00
51	Master Card 万事达卡	房费	1年以内	13,799.80
52	Diners Club 大来卡	房费	1-2年	135.00
53	Yin Lian Card	房费	1年以内	20,446.58
54	WEI. XIN	房费	1年以内	14,482.25
55	聂品	房费	1年以内	2,514,906.14
56	聂品	房费	1-2年	887,906.21
57	聂品	房费	2-3年	830,796.53
	合计			8,682,711.13
	减：应收账款坏账准备			3,008,968.57
	合计			5,673,742.56

(2)其他应收款的明细情况，包括但不限于欠款人、性质、账龄、坏账准备计提情况、账面价值等；评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等。

高登大酒店其他应收款明细表 单位：元

序号	欠款单位名称	业务内容	账龄	账面价值
1	东北军辉路桥集团有限公司	借款	1-2年	6,213.00
2	东北军辉路桥集团有限公司	借款	2-3年	2,574,528.84
3	顺丰控股(集团)股份有限公司	快递费	3-4年	297.49
4	客户暂收款	暂收款	2-3年	1,400.00
5	客户暂收款	暂收款	3-4年	20,000.00
6	客户暂收款	暂收款	4-5年	3,600.00
7	辽宁省国家税务局	大额医疗	1年以内	517.00
8	可口可乐辽宁(北)饮料有限公司	冷饮设备押金	3-4年	4,000.00
9	李杨	押金	3-4年	500.00
10	辽宁省国家税务局	河道费	2-3年	1,558.91
11	沈阳燃气有限公司	燃气费	1-2年	100,000.00
12	康玉峰	借款	1年以内	68,000.00
13	康玉峰	借款	1-2年	22,000.00
14	康玉峰	借款	2-3年	80,200.00
15	丁铁军	借款	1年以内	880.00
16	曹毅	借款	1年以内	1,962.00
17	曲宝春	借款	1年以内	1,000.00
18	宫志强	借款	1年以内	7,528.72
19	殷海鹰	借款	1年以内	1,700.00
20	代永红	借款	2-3年	15,000.00
21	董霜	借款	1年以内	2,406.00
22	董霜	借款	1-2年	14,330.00
23	郑博	借款	1-2年	200.00
24	马松	借款	1年以内	300.00
25	杜屹飞	借款	1年以内	47,098.87
26	王晓红	借款	1年以内	200.00
27	辽宁大地广告有限公司	广告	5年以上	0.60
28	沈阳高登大酒店有限公司公积金	公积金	2-3年	15,655.20
29	沈阳高登大酒店有限公司公积金	公积金	3-4年	70,512.00
30	沈阳高登大酒店有限公司公积金	公积金	4-5年	143,933.90
31	沈阳高登大酒店有限公司公积金	公积金	5年以上	149,380.83
32	沈阳建业股份有限公司	借款	1年以内	112,000.00

	司			
33	沈阳建业股份有限公司	借款	5年以上	1,350,773.90
34	沈阳高登酒店管理有限公司	借款	1年以内	333,009.81
35	沈阳高登大酒店有限公司工会委员会	会费	1-2年	18,113.00
36	沈阳高登大酒店有限公司工会委员会	会费	2-3年	32,030.00
37	沈阳高登大酒店有限公司工会委员会	会费	4-5年	3,522.10
38	中国移动通信集团有限公司	订餐台预存话费	1-2年	200.00
39	中国移动通信集团有限公司	订餐台预存话费	3-4年	1,279.84
40	中国电信沈阳分公司	电信费	1-2年	326.77
41	大连远东集团有限公司	借款	2-3年	330,000.00
42	大连远东集团有限公司	借款	3-4年	160,000.00
43	东北军辉路桥集团有限公司	供电	1年以内	1,678,246.04
44	东北军辉路桥集团有限公司	供电	1-2年	200,000.00
45	国网辽宁省电力有限公司沈阳供电公司	电费	1年以内	11,104.13
46	沈阳市国有土地使用局	土地出让金	5年以上	5,000,000.00
47	深圳前海蓝海美华资产管理有限公司	借款	5年以上	250,000,000.00
	合计			262,585,508.94
	减：其他应收款坏账准备			257,427,276.22
	合计			5,158,232.72

(3) 固定资产的明细情况，包括每项固定资产项目的具体内容、历史形成情况、折旧和减值情况、账面价值、目前使用状态等；结合行业和可比公司情况，依据所补充披露的固定资产明细，说明评估基准日对每项资产明细项目的评估方法、评估过程、主要评估参数、评估结果等

回复：固定资产的明细情况，包括每项固定资产项目的具体内容、历史形成情况、折旧和减值情况、账面价值、目前使用状态等相关情况如下表：

序号	建筑物名称	入账日期	账面价值			占比	目前使用状态
			原值	折旧	净值		
1	高登大酒店	2008-7-7	215,980,757.38	194,382,681.64	21,598,075.74	63.30%	正常
2	高登国际大厦	2008-6-27	113,859,727.71	109,343,503.88	4,516,223.83	33.37%	正常
3	燃气冷凝锅炉	2016-12-29	2,769,230.80	996,923.06	1,772,307.74	0.81%	正常
4	油炉	2000-01-30	475,524.60	427,972.14	47,552.46	0.14%	正常
5	太阳能热水工程设备	2016-11-30	444,444.45	166,666.71	277,777.74	0.13%	正常
6	霓虹灯广告牌（酒店房顶）	2004-09-27	286,900.00	258,210.00	28,690.00	0.08%	正常
7	霓虹灯广告牌（国厦房顶）	2004-09-30	251,800.00	226,620.00	25,180.00	0.07%	正常
8	柴油发电机组	2000-11-17	220,000.00	198,000.00	22,000.00	0.06%	正常
9	丰田凯美瑞	2013-09-30	191,500.00	172,350.00	19,150.00	0.06%	正常
10	双人沙发	2004-06-29	185,640.00	167,076.00	18,564.00	0.05%	正常

5、根据评估报告，高登大酒店将持有的两处房产用于抵押借款相关借款金额为 2.5 亿元，占 2016 年至 2018 年总负债比重分别达 86.51%、84.75%、84.46%，占总资产比重分别达 462.96%、543.48%、657.89%。请公司补充披露：(1) 该项借款的基本情况，包括但不限于借款合同的主要内容、贷款人、借款期限、利率、还款情况、未来还款计划等；

回复：沈阳高登大酒店有限公司 2010 年 9 月与中融国际信托有限公司签订《信托贷款合同》，贷款金额为 2.50 亿元，借款期限为 1 年，一直未还款。2018 年 12 月上海中路(集团)有限公司与中融国际信托有限公司签订《债权转让备忘录》，中融国际信托有限公司将此债权以人民币 2.50 亿元价格转让给上海中路(集团)有限公司。

沈阳高登大酒店有限公司与上海中路(集团)有限公司签订《协议书》根据该协议约定,高登酒店应于 2019 年 1 月 31 日前偿还人民币 500 万元;于 2019 年 6 月 25 日前偿还人民币 15000 万元;2019 年 12 月 25 日前偿还人民币 9500 万元。

中兴华会计师事务所

(特殊普通合伙)

2019 年 4 月 19 日