



## 关于对中体产业集团股份有限公司 年报问询函的回复

上海证券交易所:

我们收到贵所于 2019 年 4 月 16 日下发的《关于对中体产业集团股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核问询函》(上证公函【2019】0455 号)(以下简称“问询函”),非常感谢贵所提出的宝贵意见。北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)作为中体产业集团股份有限公司(以下简称“公司”)年报会计师,现将有关问题回复说明如下:

1. 报告期内,公司重要的联营企业中国航空服务有限公司实现营收 2.06 亿元,同比下降 26.30%;实现净利润 9246.37 万元,同比增长 82.53%,并成为公司 2018 年利润增长主要来源。请公司补充披露:(1)联营状态的形成背景、合作经营模式以及公司参与经营决策的方式;(2)联营企业的主要业务、收入结构和盈利模式;(3)具体说明联营企业营收和利润变动差异较大的原因。请年审会计师发表意见。

答复:

(1) 联营状态的形成背景、合作经营模式以及公司参与经营决策的方式

①联营状态的形成背景

中国航空服务有限公司(以下简称“中航服公司”)是中体产业集团股份有限公司全资子公司中体竞赛管理有限公司下属投资公司,注册资金 10,000 万元人民币。中体竞赛管理有限公司出资 4,774 万元,持有中航服公司 47.74%的股份。中航服公司原为中国大陆成立的第一家航空客货运销售代理公司,2012 年转型为差旅服务和差旅管理供应商,主要服务于国家部委及各级政府机关、事业单位、社会团体、国(央)企业及大型民营企业,并通过下属投资公司为跨国公司的中国公司(机构)提供差旅服务、出入境旅游、会议等服务。

②合作经营模式及公司参与决策的方式

中国航空服务有限公司按照现代公司治理结构运行。中航服公司根据《章程》的约定,产生公司治理机构及治理办法。股东会是公司最高权利机构,董事会董事由股东会选举产生,任期三年。目前中航服公司董事会董事 7 人,每届任期三年,中体竞赛管理有限公司有三个董事席位。中航服公司重要事项由董事会、股东会审议决定。经董事会批准产生的中航服公司经营领导班子在董事会授权的范围内进行中航服公司的日常管理与运营。



## (2) 联营企业的主要业务、收入结构和盈利模式

主要业务：中航服公司的主要业务为：国内、国际航空客货运输代理；全资子公司中航服国际旅行社（北京）有限公司主要业务为：境内、出境旅游服务；原控股子公司中航嘉信商务旅行管理有限公司主要业务为：国际和国内航空客运销售代理及相关服务。2017年10月，公司将持有的中航嘉信商务旅行管理有限公司51%股权转让了1%给外方投资人CWT公司，自2017年11月份起，公司不再将其纳入合并范围，同时对中航嘉信公司的长期股权投资的核算方法从成本法变更为权益法。

收入结构：中航服公司2018年度收入合计金额20,638.23万元，其中机票代理收入20,392.51万元，占收入总额的98.81%，旅游服务收入245.72万元，占收入总额的1.19%；2017年度收入合计金额28,003.72万元，其中机票代理收入27,795.71万元（其中母公司11,953.40万元，中航嘉信公司15,842.31万元），占收入总额的99.26%，旅游服务收入208.00万元，占收入总额的0.74%。

盈利模式：获取为航司航段代理费和后返奖励、保险公司代理费、技术服务费、服务费收入、非航空产品收入等。

## (3) 具体说明联营企业营收和利润变动差异较大的原因

中航服公司2018年度营业收入20,638.23万元较2017年度营业收入28,003.72万元下降7,365.49万元，下降26.30%，主要是由于母公司业务发展迅速，2018年度营业收入20,392.51万元较2017年度营业收入11,953.40万元增长8,439.10万元；中航嘉信本期不再纳入合并范围减少收入15,842.31万元，两项因素合计影响造成。

中航服公司2018年度归属母公司净利润9,246.37万元，较2017年度归属母公司净利润5,065.78万元增加4,180.59万元，增长82.53%，主要系：①母公司业务发展迅速使其2018年度净利润较2017年度增加3,729.97万元；②中航嘉信2017年度实现净利润3,040.21万元，其中2017年1-10月中航嘉信纳入合并范围，中航服公司按51%持股比例确认归属于母公司净利润1,325.76万元，2017年11-12月中航服公司对中航嘉信按权益法50%持股比例确认投资收益220.34万元，两项合计1,546.10万元；中航嘉信2018年度实现净利润3,992.98万元，中航服公司对中航嘉信按权益法50%持股比例确认投资收益1,996.49万元，较2017年度1,546.10万元增加450.39万元。

我们对中航服2018年度进行了审计，联营企业营收和利润变动差异较大原因如上文所



述，具有合理性。

2. 报告期内，公司房地产业务集中在沈阳、大连、仪征和上海四座城市，沈阳和上海项目土地开发缓慢，沈阳和大连项目库存去化周期较长。同时，公司对开发产品计提跌价准备较去年大幅增加至 1516.19 万元。请公司补充披露：（1）结合行业，分项目说明开发或销售缓慢的原因；（2）结合取得土地的时间、开发进度，分析说明上海土地储备长期未开发是否存在被收回风险；（3）上海项目公司连续多年亏损，且在 2018 年亏损金额大幅增加至 1665.25 万元，请说明相关原因；（4）计提跌价准备所涉及项目名称、计提金额，说明前期未计提跌价准备的原因和合理性，说明 2018 年计提大幅增加的原因，并结合销售情况、市场变化等因素分析说明计提是否充分；（5）项目土地均涉及合作开发，请披露合作方信息及合作模式，说明是否存在关联关系，并补充披露公司与合作方资金投入情况，以及地产业务未来经营计划和后续开发资金安排。请年审会计师发表意见。

答复：

（1）结合行业，分项目说明开发或销售缓慢的原因

①沈阳项目

开发现状：

中体产业集团股份有限公司目前在沈阳有三个项目，分别为中体奥林匹克花园新城项目、中体奥林匹克花园一号项目及北国奥林匹克花园项目。其中，北国奥林匹克花园项目已全部竣工，无待开发土地；中体奥林匹克花园新城项目前六期已经开发完成，剩余建筑面积约 39,386 平米尚未开发；中体奥林匹克花园一号项目前三期已开发完成，剩余第四期建筑面积约 2,478 平方米尚未开发。

销售缓慢的原因：

a)沈阳地区不断出台限购、限售、限价等调控政策，导致市场低迷，造成产品积压、销售缓慢；

b)沈阳项目本身属于尾盘销售，产品线不丰富；

c)项目所在区域发展缓慢，缺少商业氛围去化较慢；

②大连项目

大连项目总占地面积 360,553.80 平米，B1、B3、B4 期已开发完成，在开发的 B2 期项目用地面积 114,165.60 平米，建筑面积 45,551.42 平米，在建建筑面积 27,084.94 平米。自 2011 年起，受国家宏观调控影响及大连区域限购等政策影响，别墅项目成交量不断下滑，2017



年之后市场形势有所好转，目前项目库存去化较以前年度有所提高。

### ③上海项目

上海项目开发缓慢主要因为拆迁工作受阻。上海奥园待开发项目 3.2 标段，共有 44 户动迁户，2009 年 12 月启动拆迁工作后，成功完成拆迁 21 户；2014 年又完成拆迁 5 户；之后因始终不能与动迁户达成一致，动迁工作毫无进展。2017 年在新的动迁方案实行后，于 2018 年 3 月完成了剩余 18 户的全部拆迁工作。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司正在办理与开发相关的证件。

(2) 结合取得土地的时间、开发进度，分析说明上海土地储备长期未开发是否存在被收回风险

2005 年 12 月，上海项目奥园与松江区房屋土地管理局签订了《上海市国有土地使用权出让合同》，合同约定地块总面积 125,075 平方米（三期地块，包含待开发的三期 3.2 标段），公司已经全额支付该地块的出让款。

2019 年 4 月 2 日，公司收到上海市松江区规划和自然资源局“关于核定上海奥林匹克花园三期（未建部分）建设项目规划土地意见书的决定”，其中约定了未建部分的容积率，因此，公司的开发前的相关工作正常开展，待开发土地没有被收回风险。

(3) 上海项目公司连续多年亏损，且在 2018 年亏损金额大幅增加至 1,665.25 万元，请说明相关原因

上海项目 2018 年亏损 1665.25 万元，主要系管理费用发生 923.60 万元（其中：人工费用 515.37 万元，折旧与摊销 234.56 万元）、递延所得税费用发生 648.98 万元（系 2018 年到期而无法弥补的亏损金额确认的递延所得税资产转回）。

上海项目 2018 年亏损 1,665.25 万元较 2017 年度亏损 700.57 万元增加 964.68 万元主要原因：2018 年度营业收入金额 32.14 万元，较 2017 年度营业收入 535.80 万元减少 503.66 万元，系固定资产租赁收入大幅减少；2017 年度固定资产处置利得产生收益 343.54 万元，而 2018 年没有该项收益。

(4) 计提跌价准备所涉及项目名称、计提金额，说明前期未计提跌价准备的原因和合理性，说明 2018 年计提大幅增加的原因，并结合销售情况、市场变化等因素分析说明计提是否充分；

公司每年执行减值测试，对存在减值的开发产品和开发成本计提减值准备，2017 年末和 2018 年计提减值情况如下表。2018 年减值计提金额大幅增加主要原因系东北地区为刺激



市场带动销售，部分房源降价销售，使得售价低于成本从而产生亏损所致。

房地产业务 2018 年度计提存货跌价准备情况如下表：

单位：万元

项目	项目名称	期初跌价准备	本期计提	本期转回	本期转销	期末跌价准备	备注
开发产品	沈阳中体奥林匹克花园·花园一号(三期)		451.15			451.15	主要系本期沈阳地区为刺激市场带动销售，部分房源降价促销，本期对这部分已签订的亏损合同计提减值所致。
开发产品	沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(一期)		37.05			37.05	主要系本期沈阳地区为刺激市场带动销售，部分房源降价促销，本期对这部分已签订的亏损合同计提减值所致。
开发产品	沈阳中体奥林匹克花园·花园新城(二期)		662.54			662.54	主要系本期沈阳地区为刺激市场带动销售，部分房源降价促销，本期对这部分已签订的亏损合同计提减值所致。
开发产品	沈阳中体奥林匹克花园·北国奥林匹克花园三期	35.62	2.04		6.65	31.01	本期存货跌价准备减少主要系转销本期已销售开发产品已计提的跌价准备所致。
开发产品	大连中体奥林匹克花园 B1 期	39.37		18.22	4.43	16.72	本期存货跌价准备减少主要系本期销售价格回升所致。
开发产品	大连中体奥林匹克花园 B2 期		232.79			232.79	主要系本期大连地区为刺激市场带动销售，部分房源降价促销，本期对这部分已签订的亏损合同计提减值所致。
开发产品	大连中体奥林匹克花园 B4 期	50.46	130.62		13.46	167.62	主要系本期销售价格下降及本期开发成本中跌价准备结转至开发产品所致。
开发成本	大连中体奥林匹克花园 B4 期	79.22	-79.22				本期开发成本完工结转至开发产品，存货跌价准备一并结转。
合计		204.67	1,436.97	18.22	24.54	1,598.88	

(5) 项目土地均涉及合作开发，请披露合作方信息及合作模式，说明是否存在关联关



# 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

系，并补充披露公司与合作方资金投入情况，以及地产业务未来经营计划和后续开发资金安排。

项目	合作方名称	合作模式	是否存在关联方关系	资本金投入（万元）	借款投入（万元）	地产业务未来经营计划和后续开发计划
大连	中体产业集团股份有限公司	股权	是	900.00	21,600.00	2019年住宅计划施工面积29,817平方米，计划竣工面积14,999平方米；2020年计划施工生态住宅面积14,818平方米，计划竣工面积14,818平方米。至2020年12月30日，大连柳树村乐百年老年产业项目全部开发建设完毕并交付使用。计划2021年12月完成全部工程结算。后续开发依靠项目自由资金周转完成。
	李建军	股权	否	100.00	-	
上海	中体产业集团股份有限公司	股权	是	2,247.50	729.50	预计2019年底完成相关手续，2022年底全部开发建设完成并交付使用。 后续开发资金安排：依靠项目自有资金和银行项目开发贷款实现项目资金投入。
	中体奥林匹克花园管理集团有限公司	股权	是	500.00	570.00	
	沈阳华新国际实业有限公司	股权	否	2,252.50	1,067.85	
沈阳新朋	大连旅顺三元房地产开发有限公司	股权	否	400.00	-	截止2018年12月31日北国奥林匹克花园项目已经全部开发完毕，已通过竣工验收，交付业主使用，无待开发土地，整体完成销售80%。截至2020年底，完成全部销售。
	中体奥林匹克花园管理集团有限公司	股权	是	600.00	14,162.62	
沈阳中体	中体奥林匹克花园管理集团有限公司	股权	是	1,040.00	7,833.94	沈阳中体剩余3.9万平米暂不开发，视市场情况实施启动，目前重点经营计划在于目前商业、住宅的销售，做好剩余产品的去化工作。
	烟台市集安资产经营管理有限公司	股权	否	830.00	1,600.00	
	高密田	股权	否	40.00		
	张玫	股权	否	20.00		



# 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

	谢永亮	股权	否	20.00		
	鞠宏晔	股权	否	20.00		
	王志方	股权	否	10.00		
	马贵阳	股权	否	10.00		
	孙峥	股权	否	10.00		
沈阳天阔	中体奥林匹克花园管理集团有限公司	股权	是	520.00		
	烟台市集安资产经营管理有限公司	股权	否	415.00	200.00	
	高密田	股权	否	20.00		
	张玫	股权	否	10.00		
	纪巍	股权	否	10.00		
	董春华	股权	否	10.00		
	马杰丽	股权	否	10.00		
	黄澄宇	股权	否	5.00		
仪征	中体地产有限公司	股权	是	12,000.00		
	江苏万博集团有限公司	股权	否	8,000.00		

花园一号剩余四期建筑面积 2,478 平未开发。目前重点经营计划在于目前商业、住宅的销售，做好剩余产品的去化工作。

“仪征怡人城市花园”项目目前销售已接近 95%，预计 2020 年工程全部竣工交付；“仪征枣林湾”项目，预计 2019 年下半年开工建设，2020 年开始预售。  
后续开发资金安排：依靠项目自有资金和银行项目开发贷款实现项目资金投入。

我们审计了上述公司 2018 年度财务报表，了解公司相关情况，执行审计程序包括但不限于分析性程序，复核存货减值计提等，项目开发或销售缓慢具有合理性；上海土地储备长期未开发不存在被收回风险；上海项目公司连续多年亏损，且在 2018 年亏损金额大幅增加至 1665.25 万元具有合理性；开发产品和开发成本计提跌价准备具有合理性。



11. 报告期内，子公司北京英特达系统技术有限公司亏损 697.20 万元，同时公司计提商誉减值准备 2233.18 万元。请公司：（1）结合业务开展情况说明出现亏损的原因；（2）补充披露计提商誉减值准备的原因、减值迹象出现的时点、减值测试过程、关键数据以及前期减值情况；（3）分析说明减值是否充分。请年审会计师发表意见。

答复：

**（1）结合业务开展情况说明出现亏损的原因**

子公司北京英特达系统技术有限公司（以下简称“英特达”）主要经营传统型终端机和自助型终端机销售业务。2018 年度传统终端机全国共计招标 18,506 台，较以前年度降幅较大，且销售市场竞争日益激烈，从而导致传统型终端机营业收入下降，毛利率下降；公司自助型终端机尚未实现规模化拓展。受上述情况影响，2018 年度营业收入 4,997.23 万元较 2017 年度营业收入 6,030.37 万元下降 17.13%，2018 年度毛利率 32.46%较 2017 年度毛利率 41.35% 下降 21.51%，2018 年研发费用 562.17 万元较 2017 年研发费用 217.42 万元增加 158.56%，从而导致公司 2018 年度亏损 697.20 万元。

**（2）补充披露计提商誉减值准备的原因、减值迹象出现的时点、减值测试过程、关键数据以及前期减值情况**

2012 年公司并购英特达形成商誉 46,062,061.62 元，2018 年以前各年度经商誉减值测试未发生减值，不需计提商誉减值准备。

英特达公司 2018 年亏损 697.20 万元，未能达到预期经营利润，与其相关的商誉存在减值迹象。公司委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对并购英特达所形成的商誉进行减值测试，为相关会计报告主体商誉减值测试提供价值参考依据。北京国融兴华资产评估有限责任公司对商誉所涉及的资产组（资产组涉及的流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、流动负债）按预计未来现金净流量的现值来确定可回收金额，可回收金额为 107,710,969.48 元。该金额与包含商誉的资产组或资产组组合账面价值 157,337,265.40 元的差额按 45%的持股比例确认商誉减值 22,331,833.17 元。与商誉减值测试相关的关键指标如下：

资产组名称	预测期间	预测期营业收入增长率	预测期利润率	折现率
英特达资产组	2019-2023	118.71%	2.64%	12.58%
		57.73%	6.42%	
		26.72%	6.33%	
		-5.91%	8.51%	





		-20.10%	12.82%
--	--	---------	--------

(3) 分析说明减值是否充分

我们通过执行评价管理层在减值测试中使用方法的合理性和一致性,复核资产组的预测未来收入、盈利状况等信息的合理性,复核现金流量预测水平和所采用的折现率等是否合理,复核未来现金流量净现值的计算是否准确,并与公司聘请的评估机构沟通,了解商誉减值测试资产评估的基本情况,复核相关的计算是否准确等程序,商誉减值金额可以确认。

综上所述,英特达 2018 年出现亏损具有合理性;商誉计提减值准备金额充分。

12. 年报披露,公司累计对山东新华房地产发展有限公司等六家企业计提坏账减值准备 2026.05 万元。请公司补充披露:(1) 欠款方信息,说明是否存在关联关系;(2) 欠款发生时间和形成原因,说明公司是否充分履行催收程序及是否已过诉讼时效;(3) 分析说明相关会计处理是否合理。请年审会计师发表意见。

答复:

欠款方	是否是关联方	欠款发生时间	形成原因
山东华新房地产发展有限公司	否	2006 年 11 月	品牌使用费
烟台中奥广场置业有限公司	否	2006 年 3 月	品牌使用费
成都建信奥林匹克投资置业有限公司	否	2003 年 6 月至 2006 年 6 月	品牌使用费
哈尔滨国际会展体育中心	否	2003 年 12 月至 2005 年 8 月	安装工程款
北京新天地华帆文化发展有限公司	否	2006 年 5 月至 2010 年 7 月	品牌使用费
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	是	2011 年 7 月至 2012 年 4 月	借款

(1) 欠款方信息,说明是否存在关联关系

公司上述六家欠款方除三亚中体万通奥林匹克置业有限公司外,不存在关联关系。

(2) 欠款发生时间和形成原因,说明公司是否充分履行催收程序及是否已过诉讼时效

欠款发生时间和形成原因如上表所示,公司相关部门对上述债权通过定期发送债务催告律师函、申请仲裁及法律诉讼等途径措施进行追偿,充分履行催收程序,未过诉讼时效。

(3) 分析说明相关会计处理是否合理

上述款项系账龄时间超长,预计无法收回,或者对方已停业的原因,存在减值迹象,均按 100%计提坏账减值准备,相关会计处理符合企业会计准则的相关规定。

我们检查款项形成情况,查询工商登记信息,复核公司计提减值准备的理由,相关会计处理具有合理性。



14. 报告期内,公司在职工数量下降,而管理费用科目中人工费用增加 20.53%,达到 1.02 亿元。请公司补充披露:(1)离职员工所属业务板块,对公司相应业务开展的影响;(2)员工减少而人工费用大幅增加的原因;(3)管理费用确认时点,说明是否存在跨期调节利润的情形。请年审会计师发表意见。

答复:

(1) 离职员工所属业务板块,对公司相应业务开展的影响

公司 2017 年 12 月 31 日员工人数为 889 人,2018 年 12 月 31 日员工人数 868 人,同比减少 2.36%,属于正常的人员变动,对公司业务无影响。

(2) 员工减少而人工费用大幅增加的原因

管理费用列示 2018 年度人工费用 10,182.78 万元,较 2017 年度人工费用 8,448.32 万元增加 1,734.46 元,增长比例为 20.53%,主要原因是薪酬结构调整,薪资整体上调,人工费用增加;绩效及奖金计提较上年度同比增加。

(3) 管理费用确认时点,说明是否存在跨期调节利润的情形

公司按照《企业会计准则》及相关会计制度的要求,按权责发生制核算管理费用,我们通过执行分析性程序、细节测试、截止性测试等未见费用跨期情况。

综上所述,公司员工减少而人工费用大幅增加具有合理性,不存在跨期调节管理费用的情形。

15. 年报披露,公司收到政府扶持资金 661.51 万元。请公司补充披露:(1)扶持资金的发生原因,是否具有可持续性;(2)说明未计入非经常性损益的合理性。请年审会计师发表意见。

答复:

(1) 扶持资金的发生原因,是否具有可持续性

2018 年度公司其他收益科目列示政府扶持资金 661.51 万元,主要系体育场馆免费低收费开放补助 556.04 万元,增值税即征即退 67.10 万元。体育场馆免费低收费开放补助系公司子公司中体青海体育中心运营管理有限公司根据《大型体育场馆免费低收费开放补助资金管理办法》(财教[2014]54 号)的规定收到的免费低收费开放政府补助,公司自 2014 年成立起至 2018 年每年均收到该款项,具有可持续性。增值税即征即退系公司子公司英特达享受的



销售其自行开发生产的软件产品，按 17% 税率征收增值税后，对其增值税实际税负超过 3% 的部分实行即征即退政策，具有可持续性。

(2) 说明未计入非经常性损益的合理性

中体青海体育中心运营管理有限公司收到的财政部“大型体育场馆免费低收费开放补助资金”，根据相关规定，该项补助资金用于体育场馆免费或低收费开展基本公共体育服务项目所需支出，与场馆的正常运营直接相关。

增值税即征即退与企业经营密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助性质的款项。

按照企业会计准则规定，上述两项未计入非经常性损益。

综上所述，公司取得的体育场馆免费低收费开发补助和增值税即征即退扶持资金的发生具有可持续性，未计入非经常性损益具有合理性。



# 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(此页无正文，为北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)关于对中体产业集团股份有限公司年报问询函的回复签章页)

北京兴华  
会计师事务所(特殊普通合伙)



2019年4月24日



时彦禄

中国注册会计师：\_\_\_\_\_ 时彦禄



谭哲

中国注册会计师：\_\_\_\_\_ 谭哲