

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[2021]010154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) Shenzhen Branch



# 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 2021 年 03 月 31 日)

	目 录	页 次
一、	清产核资专项审计报告	1-13
二、	清产核资明细表	1-49
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[2021]010154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2021年03月31日为基准日的相关资料进行了审计。威斯特酒店对提供的清查资料以及申报的清产核资工作结果的真实性、完整性承担责任；我们的责任是在威斯特酒店清产核资基础上，对威斯特酒店清产核资结果发表审计意见。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，根据《中国注册会计师鉴证业务基本准则》以及国资委清产核资相关规定计划和实施审计工作，实施了包括检查各项资产损失证据等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础，现将清产核资情况及结果报告如下：

### 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 2,433,492.04 元、负债总额 5,939,771.38 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》（2003 年国务院第 378 号令，2011 年修正，2019 年修订）；
3. 《国有企业清产核资办法》（国资委令第 1 号）
4. 《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）；
5. 《关于印发国有企业资产损失认定工作规则的通知》（国资评价[2003]72 号）

6. 《关于印发国有企业清产核资工作规程的通知》（国资评价[2003]73号）

7. 《关于印发国有企业清产核资资金核实工作规定的通知》（国资评价[2003]74号）

8. 《关于印发国有企业清产核资经济鉴证工作规程的通知》（国资评价[2003]78号）

9. 《中国注册会计师执业准则》；

10. 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2021年03月31日。

##### （二）清产核资工作起止日期

威斯特酒店于2021年04月16日至2021年04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。

## 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（详见本报告附件）：

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
<b>流动资产合计</b>		<b>147,192.78</b>	<b>-14,719.14</b>	<b>132,473.64</b>	
其中:货币资金	1	109,197.19	-	109,197.19	明细表 3-1
存货	2	37,995.59	-14,719.14	23,276.45	明细表 3-2
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,277,332.66</b>	<b>-535,773.25</b>	<b>1,741,559.41</b>	
其中: 固定资产	3	2,273,745.62	-535,773.25	1,737,972.37	明细表 4-1
无形资产	4	3,587.04	-	3,587.04	明细表 4-2
<b>资产总计</b>		<b>2,424,525.44</b>	<b>-550,492.39</b>	<b>1,874,033.05</b>	
<b>流动负债合计</b>		<b>5,939,771.38</b>	<b>-731,728.47</b>	<b>5,208,042.91</b>	
其中:应付帐款	5	1,023,083.58	-19,920.17	1,003,163.41	明细表 5-1
预收款项	6	19,788.00	-19,788.00	-	明细表 5-2
其他应付款	7	4,580,487.94	-406,830.61	4,173,657.33	明细表 5-3
应付职工薪酬	8	285,175.30	-285,175.30	-	明细表 5-4
应交税费	9	31,236.56	-14.39	31,222.17	明细表 5-5
<b>非流动负债</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>负债合计</b>		<b>5,939,771.38</b>	<b>-731,728.47</b>	<b>5,208,042.91</b>	
<b>所有者权益合计</b>		<b>-3,515,245.94</b>	<b>181,236.08</b>	<b>-3,334,009.86</b>	
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	10	-15,574,736.09	181,236.08	-15,393,500.01	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 109,197.19 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银行开户清单，并进行的核实。

#### 注释 2. 存货

截至基准日止，威斯特酒店存货 37,995.59 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。调整事项系：

- (1) 威斯特酒店存货—原材料 2,204.83 元，系已过保质期米、

面、油等，做报废处理，调减存货 2,204.83 元。

(2) 盘亏酒店用品一批，调减存货 12,514.31 元。

### 注释 3. 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 24,367,589.85 元，净值 2,273,745.62 元。本次审计调减固定资产原值 7,363,450.28 元，调减累计折旧 6,827,677.03 元。清查后账面原值 19,277,885.19 元，累计折旧 17,539,912.82 元，净值 1,737,972.37 元。

本次审计调整事项系：

(1) 在固定资产科目核算的装修费用调整至留存收益

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记入固定资产——房屋建筑。上述装修性质费用，应计入长期待摊费用，因已过摊销期，本次审计将其调整至留存收益。因此调减固定资产原值 7,101,369.11 元，调减累计折旧 6,572,066.56 元，调减净值 529,302.55 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，盘亏一批固定资产，因此调减固定资产原值 262,081.17 元，调减累计折旧 255,610.47 元，调减净值 6,470.70 元。

### 注释 4. 无形资产



截至基准日止，威斯特酒店无形资产账面价值 3,587.04 元，系酒店管理系统软件。清查后，威斯特酒店无形资产账面价值 3,587.04 元。

#### 注释 5. 应付账款

截至基准日止，威斯特酒店应付账款账面价值 1,023,083.58 元，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，计提的各项费用 18,714.47 元，收到的保安亭拆迁补偿款 5,000.00 元。清查后应付账款账面值 1,003,163.41 元。调整事项系：

(1) 冲回多计提的费用 14,920.17 元。

(2) 收取的保安亭拆迁补偿款 5,000.00 元转留存收益。

#### 注释 6. 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，系预旅行社预存房餐费，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。因旅行社违约，威斯特酒店取消与其合作，其预交款不退，未转收益长期挂账。本次审计将其转入留存收益。

#### 注释 7. 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的借款、往来款，以及代付的工资和社保公积金等合计 3,843,241.95 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 276,489.62 元。清查后账面值 4,173,877.82 元，

其他应付款调减 406,830.61 元, 调整事项系冲回多计提的费用等 413,740.79 元, 以及将以前年度预交的企业所得税 20,200.00 元和以前年度收到的个人所得税手续费返还 13,289.82 转入留存收益。

#### 注释 8. 应付职工薪酬

截至基准日止, 威斯特酒店应付职工薪酬 285,175.30 元。因威斯特酒店早已已停业, 员工已全部遣散, 相关职工薪酬和遣散费用已全部支付, 本次审计将账面多年滚存的应付职工薪酬转入留存收益。

#### 注释 9. 应交税费

截至基准日止, 威斯特酒店应交税费 31,236.56 元, 主要系本年度第一季度尚未缴纳的房产税、土地使用税, 长期挂账的应代缴的个人所得税 14.39 元本次审计转入留存收益。清查后应交税费 31,222.17 元。

#### 注释 10. 未分配利润

截至基准日止, 威斯特酒店未分配利润账面值-15,574,736.09 元, 清查后账面值-15,393,500.01 元。清查调增数 181,236.08 元, 系上述调整对留存收益的影响。

## 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

1,980,058.80 元，净值 799,020.29 元，均未能办理产权证明，其中：水泵房和烧烤吧建在威斯特酒店土地红线外，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

3. 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，发现账面上设备类固定资产绝大部分已过折旧年限，或闲置或待报废。具体情况如下表列示：

(1) 已过折旧年限或闲置或待报废的固定资产

(单位：人民币元)

固定资产类别	原值	折旧	净值	状况
运输设备	534,369.00	518,337.93	16,031.07	已过折旧年限待报废
电子设备	239,471.00	239,177.83	293.17	已过折旧年限或闲置或待报废
其它设备	525,552.54	516,072.83	9,479.71	已过折旧年限或闲置或待报废
合 计	1,299,392.54	1,273,588.59	25,803.95	

(2) 未过折旧年限闲置或待报废的固定资产

(单位：人民币元)

固定资产类别	原值	折旧	净值	状况
运输设备				
电子设备	19,980.00	18,037.50	1,942.50	闲置或待报废
其它设备	281,435.00	115,129.30	166,305.70	闲置或待报废
合 计	301,415.00	133,166.80	168,248.20	

4. 本次审计对威斯特酒店的存货进行了盘点清查，除少量盘亏外，基本都在仓库和经营场所中。其中：原材料 2,204.83 元，为米面油等食品，均已过期不能食用，本次审计做报废处置；库存商品

35,790.76 元，主要是酒类、酒店维修配件和耗材，长期处于闲置状态，其使用价值尚不得而知。

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。该土地使用权与七栋酒店别墅一起在固定资产科目核算。

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 276,488.95 元。

以 2019 年 7 月 31 日为基准日的清产核资审计的审计人员，专门前往兴隆经济旅游区管理委员会，对当时的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。停车场不再受理续租手续。

关于威斯特酒店计提的停车场租金 276,488.95 元一事，威斯特酒店财务人员曾找到当时的兴隆经济旅游区管理委员会财务科童科长，童科长否认威斯特酒店存在欠缴租金。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，盘盈了一批固定资产、生物资产和低值易耗品，仍存放在仓库和经营场所中。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，仍作为资产管理的资产。
- (2) 保险公司赔偿的资产。
- (3) 原装修公司赠送，如门前一对汉白玉石狮。
- (4) 威斯特酒店种植的树木。

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

8. 威斯特酒店的往来款中，应付深圳远鹏装饰设计工程有限公司款项金额较大。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

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。已付工程款5,655,978.70元，尚欠工程款和质保金1,313,390.41元。

由于深圳远鹏装饰设计工程有限公司长期以来未能提供工程尾款发票，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处理，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”。

本次审计我们拟对这笔欠款进行函证，但深圳远鹏装饰设计工程

有限公司当时负责威斯特酒店装修工程的负责人其早已离职，我们与其联系，他不愿配合我们询证。我们在网上查询到该公司的电话，但只能打到该公司的前台，前台人员要求提供其公司具体员工姓名才可以转接。因此我们无法获取询证的具体联系人，无法进行函证。

上述负债，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 2021 年 03 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：

张晓义

中国注册会计师：

谭荣

二〇二一年六月二十八日