

## 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

关于中国证券监督管理委员会对西藏城市发展投资股份有限公司出具的  
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复意见

信会师函字[2017]第 ZA250 号

中国证券监督管理委员会：

贵会对西藏城市发展投资股份有限公司 2017 年 1 月 19 日下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(163897 号) 已收悉, 本所作为西藏城市发展投资股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的会计师, 根据贵会的要求对贵会在反馈意见中提出的需要会计师说明的问题进行了核查, 现将有关事项回复如下:

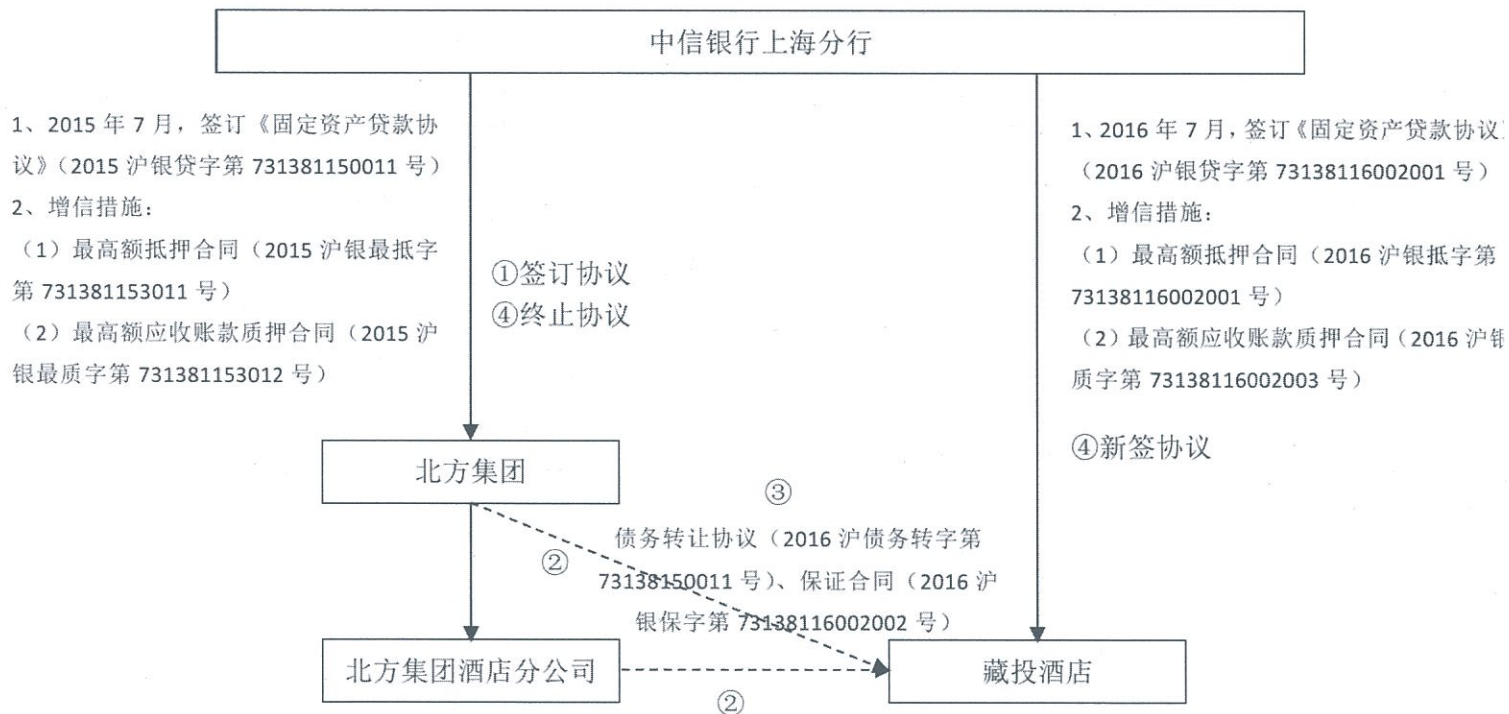
问题 10、申请材料显示, 1) 2015 年 7 月, 北方集团与中信银行上海分行签订《固定资产贷款合同》, 此外, 北方集团与中信银行上海分行签署《最高额抵押合同》。藏投酒店成立后, 与中信银行重新签订《固定资产贷款合同》(2016 沪银贷字第 731381160020 号), 此外, 藏投酒店与中信银行上海分行签署《最高额抵押合同》。2) 北方集团、藏投酒店、中信银行上海分行共同签署《债务转让协议》, 确认债务转让合法生效。藏投酒店已实际承担偿还该笔借款本金及利息的义务, 但尚未收到北方集团就该笔借款应向其支付的本息, 构成资金占用。3) 截至重组报告书签署日, 北方集团已向藏投酒店累计归还 1.6 亿元。针对剩余的 1.61 亿元本金及对应利息, 北方集团将以自有资金、银行借款及房屋征收补偿款在 2016 年 12 月 31 日归还至藏投酒店, 履行其在本次重组中的承诺。请你公司补充披露: 1) 北方集团与中信银行上海分行签订的《固定资产贷款合同》及《最高额抵押合同》与藏投酒店与中信银行签订的《固定资产贷款合同》及《最高额抵押合同》的关系, 上述贷款合同涉及款项的具体使用人。2) 北方集团、藏投酒店、中信银行上海分行共同签署《债务转让协议》的背景和原因。3) 上述剩余 1.61 亿元本金及对应利息的归还情况, 本次交易是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。4) 上述借款事项的会计处理。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

**【回复】**

(一) 补充披露北方集团与中信银行上海分行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》与藏投酒店与中信银行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》的关系，上述借款合同涉及款项的具体使用人

1、北方集团与中信银行上海分行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》与藏投酒店与中信银行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》的关系

北方集团与中信银行上海分行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》与藏投酒店与中信银行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》的关系为平移关系，具体演变过程如下：



贷款平移过程如下:

①2015年7月,北方集团与中信银行上海分行签订《固定资产借款合同》(2015沪银贷字第731381150011号)。合同载明,贷款金额为4亿元人民币,贷款期限为2015年7月8日至2030年7月8日,贷款利率为5.94%,贷款用途为归还他行贷款及装修改造等。此外,北方集团与中信银行上海分行签署《最高额抵押合同》(2015沪银最抵字第731381153011号),约定以中兴路1738号房产作为抵押物对《借款合同》作为担保。北方集团与中信银行上海分行签署《最高额应收账款质押合同》(2015沪银最质字第731381153012号),约定以酒店未来应收账款作为担保。

②2016年6月,根据《关于上海北方企业(集团)有限公司划转酒店资产至其全资子公司的批复》(静国资委产[2016]17号),北方集团将位于中兴路1738号的房产无偿划转至藏投酒店,并将酒店经营相关资产负债按账面净值一并转入藏投酒店。

③北方集团、藏投酒店、中信银行上海分行共同签署《债务转让协议》(2016沪债务转字第73138150011号),确认债务转让合法生效。北方集团与中信银行上海分行签署《保证合同》(2016沪银保字第73138116002002号),约定北方集团对藏投酒店贷款进行连带保证。藏投酒店与中信银行上海分行签署《账户监管协议》(2016沪银监字第738381162004号),约定账户资金的使用应受到中信银行监管(但不限制正常收、付款)。

④藏投酒店成立后,与中信银行重新签订《固定资产借款合同》(2016沪银贷字第73138116002001号)。合同载明,贷款金额为3.21亿元人民币,贷款期限为2016年7月19日至2030年7月8日,贷款利率为5.94%,贷款用途为归还他行贷款及装修改造等。

此外,藏投酒店与中信银行上海分行签署《最高额抵押合同》(2016沪银抵字第73138116002001号),约定以中兴路1738号房产作为抵押物对《借款合同》作为担保。藏投酒店与中信银行上海分行签署《最高额应收账款质押合同》(2016沪银质字第73138116002003号),约定以酒店未来应收账款作为担保。

北方集团与中信银行上海分行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》与藏投酒店与中信银行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》为平移关系,即北方集团、藏投酒店、中信银行上海分行三方依2016沪债务转字第73138150011号协议,北方集团与中信银行上海分行签订的2015沪银贷字

第 731381150011 号固定资产贷款合同终止, 2015 沪银最抵字第 731381153011 号最高额抵押合同终止, 2015 沪银最质字第 731381153012 号最高额应收账款质押合同终止, 藏投酒店与中信银行上海分行签订的 2016 沪银贷字第 73138116002001 号固定资产贷款合同生效, 2016 沪银抵字第 73138116002001 号最高额抵押合同生效, 2016 沪银质字第 73138116002003 号最高额应收账款质押合同生效。

## 2、上述贷款合同涉及款项的具体使用人

2016 年 12 月 31 日前, 上述借款的具体使用人是北方集团。2016 年 12 月 31 日, 北方集团向藏投酒店还清全部本金及利息。2017 年 1 月 1 日起, 上述借款的具体使用人是藏投酒店。

### (二) 北方集团、藏投酒店、中信银行上海分行共同签署《债务转让协议》的背景和原因

上述贷款合同及相关抵押、质押合同、债务转让协议及保证合同的签署过程如上图所示。

签署《债务转让协议》的背景如下:

2016 年 6 月, 藏投酒店成立, 并通过无偿受让方式取得中兴路 1738 号房产。由于当时北方集团与中信银行上海分行的贷款合同尚处于履行中, 相关抵押合同尚未解除。此外, 中信银行认为, 抵押物中兴路 1738 号房产、质押物酒店应收账款已不再归属于借款人(即北方集团), 因此要求北方集团立即还款或由藏投酒店通过贷款平移的形式承继该借款合同。

签署《债务转让协议》的原因如下:

由于北方集团无法在短期内全额向中信银行还清上述贷款, 经沟通, 北方集团、藏投酒店、中信银行上海分行共同签署《债务转让协议》, 由藏投酒店承担该笔银行借款, 并向中信银行上海分行提供抵押物、质押物。同时, 因上述贷款的本金及利息远大于藏投酒店的年营业收入, 因此北方集团依银行要求为藏投酒店提供连带保证。

(三) 上述剩余 1.61 亿元本金及对应利息的归还情况, 本次交易是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定

**1、上述剩余 1.61 亿元本金及对应利息的归还情况**

北方集团在本次交易中作出“关于归还藏投酒店贷款本息的承诺”, 承诺“将于 2016 年 12 月 31 日之前将以扣除已按期归还部分后的贷款本息总额归还给藏投酒店。以上承诺内容为不可撤销之承诺, 如违反该承诺给藏投酒店或相关各方造成损失的, 本公司愿承担相应的法律责任”。北方集团已于 2016 年 12 月 31 日前向藏投酒店还清上述剩余 1.61 亿元本金及对应利息。上述承诺已履行完毕。

2016 年 12 月 26 日, 北方集团与藏投酒店签订补充协议, 约定: 2016 年 12 月 31 日前(含 2016 年 12 月 31 日), 该笔银行借款对应的利息由北方集团承担, 自 2017 年 1 月 1 日起, 该笔银行借款对应的利息由藏投酒店承担。

由于藏投酒店自身经营不需外部借款, 且借款产生的财务费用-利息支出将对藏投酒店 2017 年经营成果产生不利影响, 经沟通, 中信银行同意藏投酒店提前还款。2017 年 2 月 7 日, 藏投酒店向中信银行全额还清上述借款。截至本回复签署日, 藏投酒店原抵押的房地产已解除抵押, 原质押的应收账款已解除质押。

**2、本次交易是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定**

《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》规定: “一、上市公司重大资产重组时, 拟购买资产存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的, 前述有关各方应当在中国证监会受理重大资产重组申报材料前, 解决对拟购买资产的非经营性资金占用问题。二、上市公司应当在《上市公司重大资产重组报告书》第(十三)部分对拟购买资产的股东及其关联方、资产所有人及其关联方是否存在对拟购买资产非经营性资金占用问题进行特别说明。独立财务顾问应当对此进行核查并发表意见。”

考虑到在中国证监会受理重大资产重组申报材料前: (1) 该笔借款系贷款平移而来, 藏投酒店事实上从未向北方集团实际借出资金; (2) 北方集团已就上述事项出具不可撤销之承诺, 并积极筹措资金解决了潜在资金占用问题; (3) 2016

年 12 月 26 日，北方集团与藏投酒店签订补充协议，约定：“2016 年 12 月 31 日前（含 2016 年 12 月 31 日），该笔银行借款对应的利息由北方集团承担”，因此，在 2016 年 12 月 31 日前（含 2016 年 12 月 31 日），藏投酒店不承担该笔资金产生的利息，该事项对藏投酒店 2016 年 12 月 31 日前（含 2016 年 12 月 31 日）的经营成果不构成任何影响，不存在事实上的资金占用问题。

因此，在中国证监会受理重大资产重组申报材料前，对拟购买资产的非经营性资金占用问题已解决。

### 3、贷款平移事项的合规性分析

北方集团将与中信银行上海分行签订的《固定资产借款合同》及《最高额抵押合同》平移给藏投酒店取得了中信银行上海分行的同意。根据《合同法》第八十四条“债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的，应当经债权人同意”、第八十八条“当事人一方经对方同意，可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人。”及《贷款通则》第十八条“借款人的权利”第五款“在征得贷款人同意后，有权向第三人转让债务。”，上述借款事项及相关协议、说明及承诺的签署系各方真实意思表示，不违反《合同法》、《担保法》、《贷款通则》等相关法律、法规、行政规章和规范性文件的有关规定，自相关协议、承诺约定的生效条件满足后生效并构成相关各方合法的、有效的和有约束力的义务。

#### （四）上述借款事项的会计处理

上述借款事项的会计处理如下：

| 业务事项   | 会计处理                       |              |
|--------|----------------------------|--------------|
| 资产划转日  | 因该笔借款具体使用项目与酒店经营无关，不做会计处理。 |              |
| 贷款平移日  | 借：其他应收款—北方集团               | 贷：长期借款       |
| 计提利息   | 借：其他应收款—北方集团               | 贷：应付利息       |
| 支付利息   | 借：应付利息                     | 贷：货币资金       |
| 北方集团归还 | 借：货币资金                     | 贷：其他应收款—北方集团 |
| 偿还借款本金 | 借：长期借款                     | 贷：货币资金       |

#### (五) 会计师核查意见

会计师核查了：(1) 上述事宜所涉的《贷款协议》、《抵押协议》、《质押协议》、《保证协议》、《债务转让协议》、《利息补偿协议》等法律文件及资产抵押、解除抵押的文件；(2) 取得贷款的银行水单、偿还贷款的银行水单；(3) 藏投酒店财务会计处理；(4) 《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定等材料。

经核查，会计师认为：(1) 公司已真实、准确、完整披露北方集团与中信银行上海分行签订的《固定资产贷款合同》及《最高额抵押合同》与藏投酒店与中信银行签订的《固定资产贷款合同》及《最高额抵押合同》的关系及上述贷款合同涉及款项的具体使用人；(2) 公司已真实、准确、完整披露北方集团、藏投酒店、中信银行上海分行共同签署《债务转让协议》的背景和原因；(3) 北方集团已向藏投酒店结清上述剩余 1.61 亿元本金及对应利息，并对利息承担事宜进行明确约定，该约定符合相关法律、法规的规定；(4) 本次交易符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

问题 12、申请材料显示，藏投酒店成立于 2016 年 6 月，北方集团将位于中兴路 1738 号的房产无偿划转至全资子公司藏投酒店，并将酒店经营相关资产负债按账面净值一并转入藏投酒店，划转基准日为 2016 年 5 月 31 日。申请材料未提供藏投酒店 2014 年及 2015 年审计报告。请你公司结合上述事项补充披露：1) 藏投酒店财务报表编制假设及其合理性。2) 北方集团划转至藏投酒店的资产、负债、所有者权益、收入、成本、费用的划分原则、方法，相关税收问题及会计处理。3) 补充提交并披露藏投酒店 2014 年及 2015 年审计报告。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

#### 【回复】

##### (一) 藏投酒店财务报表编制假设及其合理性

##### 1、藏投酒店财务报表编制假设

藏投酒店 2014 年至 2016 年财务报表已经审计。根据《上海藏投酒店有限公司酒店经营相关资产负债模拟审计报告及财务报表》（信会师报字[2017]第 ZA10678 号），藏投酒店的财务报表编制假设为：

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

根据2016年6月29日的《静安区国资委同意北方集团向藏投酒店无偿划转房地产的批复》,静安区国资委同意北方集团将位于中兴路1738号的房产无偿划转至全资子公司——上海藏投酒店有限公司,并将酒店经营相关资产负债按账面净值一并转入该子公司,划转基准日为2016年5月31日。中兴路1738号的房产已于2016年8月31日过户至上海藏投酒店有限公司。

藏投酒店除以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则》进行确认和计量外,还基于以下假设编制财务报表:

- (1) 藏投酒店已在2014年1月1日设立;
- (2) 藏投酒店已在2014年1月1日完成酒店经营相关资产负债的划转;
- (3) 2014年度至2016年5月酒店经营相关资产负债产生的利润均归属于藏投酒店。

## 2、藏投酒店财务报表编制假设的合理性

《上海藏投酒店有限公司酒店经营相关资产负债模拟审计报告及财务报表》(信会师报字[2017]第ZA10678号)的财务报表编制假设具有合理性,原因是上述假设能完整、准确地反映藏投酒店的经营情况,与藏投酒店实际业务情况相符,能为报表使用者了解藏投酒店业务提供准确数据。

### (二) 北方集团划转至藏投酒店的资产、负债、所有者权益、收入、成本、费用的划分原则、方法,相关税收问题及会计处理

#### 1、北方集团划转至藏投酒店的资产、负债、所有者权益、收入、成本、费用的划分原则、方法及会计处理

划转前,酒店经营相关资产负债除中兴路1738号的房产外,均由上海北方企业(集团)有限公司酒店分公司单独管理、独立核算。中兴路1738号的房产在北方集团做为一项固定资产独立核算。

在划转基准日,根据国家税务总局公告2015年第40号《关于资产(股权)划转企业所得税征管问题的公告》第一条第(二)项:“100%直接控制的母子公

司之间，母公司向子公司按账面净值划转其持有的股权或资产，母公司没有获得任何股权或非股权支付。母公司按冲减实收资本（包括资本公积）处理，子公司按接受投资处理。”，藏投酒店以酒店分公司资产、负债按账面净值分别计入藏投酒店资产、负债，以中兴路 1738 号的房屋及土地对应的固定资产余额、累计折旧及无形资产分别计入藏投酒店固定资产、累计折旧及无形资产，由北方集团缴纳的中兴路 1738 号涉及的房产税、土地使用税计入其他应付款，以上各项资产负债的差额部分计入资本公积。

## 2、税收处理

### （1）契税

根据财税[2015]37 号《关于进一步支持企业事业单位改制重组有关契税政策的通知》第六条：“对承受县级以上人民政府或国有资产管理部門按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属的单位，免征契税。同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。”，藏投酒店免征契税。

### （2）企业所得税

根据财税[2014]109 号《关于促进企业重组有关企业所得税处理问题的通知》第三条：“对 100%直接控制的居民企业之间，以及受同一或相同多家居民企业 100%直接控制的居民企业之间按账面净值划转股权或资产，凡具有合理商业目的、不以减少、免除或者推迟缴纳税款为主要目的，股权或资产划转后连续 12 个月内不改变被划转股权或资产原来实质性经营活动，且划出方企业和划入方企业均未在会计上确认损益的，可以选择按以下规定进行特殊性税务处理：

①划出方企业和划入方企业均不确认所得；

②划入方企业取得被划转股权或资产的计税基础，以被划转股权或资产的原账面净值确定；

③划入方企业取得的被划转资产，应按其原账面净值计算折旧扣除”。

北方集团及藏投酒店均不确认所得。

### (三) 补充提交并披露藏投酒店 2014 年及 2015 年审计报告

上市公司已补充提交并披露藏投酒店 2014 年至 2016 年财务报表及审计报告《上海藏投酒店有限公司酒店经营相关资产负债模拟审计报告及财务报表》(信会师报字[2017]第 ZA10678 号)。

### (四) 会计师核查意见

会计师核查了：(1) 藏投酒店 2014 年至 2016 年财务报表及审计报告《上海藏投酒店有限公司酒店经营相关资产负债模拟审计报告及财务报表》(信会师报字[2017]第 ZA10678 号)；(2) 北方集团划转至藏投酒店时，藏投酒店的资产、负债、所有者权益、收入、成本、费用的划分原则、方法，与藏投酒店相关的税收问题及会计处理等材料。

经核查，会计师认为：(1) 藏投酒店的财务报表编制假设具有合理性；(2) 北方集团划转至藏投酒店的资产、负债、所有者权益、收入、成本、费用的划分原则明确、方法及会计处理准确；(3) 公司已补充提交并披露藏投酒店 2014 年至 2016 年财务报表及审计报告《上海藏投酒店有限公司酒店经营相关资产负债模拟审计报告及财务报表》(信会师报字[2017]第 ZA10678 号)。

问题 13、申请材料显示，藏投酒店主要向自然人提供服务，销售模式包括预订客房和到店订房，通过携程 (Ctrip)、艺龙、缤客 (Booking) 等代理平台或洲际酒店预订系统，获取预订客源。重组报告书第 161 页显示，藏投酒店标准间含双早零售价格为 428 元，第 163 页披露 2014 年至 2016 年上半年，藏投酒店已出租房平均房价分别为 241.52 元、261.08 元及 292.83 元。请你公司：1) 按照到店订房及预订客房，分平台披露藏投酒店报告期营业收入情况。2) 补充披露上述关于藏投酒店销售价格的披露是否存在前后不一致的情形，如存在，修改错漏。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。请独立财务顾问和会计师补充披露对藏投酒店报告期业绩真实性的核查情况，包括但不限于入住率、平均房价、客户数量、出售客房数、销售金额与代理平台数据的匹配性、销售金额与银行流水的匹配性、毛利率合理性、对个人客户销售相关内控措施的有效性等，并就核查手段、核查范围的充分性、有效性及藏投酒店业绩的真实性发表明确意见。

**【回复】**

(一) 按到店订房及预订客房, 分平台披露藏投酒店报告期营业收入情况  
藏投酒店 2014 年至 2016 年营业收入按类别如下:

单位: 万元

| 项目   | 2016 年   | 2015 年   | 2014 年   |
|------|----------|----------|----------|
| 客房收入 | 3,846.21 | 3,628.74 | 3,325.76 |
| 餐饮收入 | 410.57   | 381.79   | 383.12   |
| 其他收入 | 57.22    | 49.71    | 72.12    |
| 合计   | 4,314.00 | 4,060.24 | 3,781.00 |

2014 年至 2016 年, 营业收入分别为 3,781.00 万元、4,060.24 万元、4,314.00 万元, 其中客房收入分别为 3,325.76 万元、3,628.74 万元、3,846.21 万元。

根据客户类型不同, 收入结构如下:

单位: 万元、元

| 客<br>源<br>类<br>型 | 2016 年  |         |          |              | 2015 年  |         |          |              | 2014 年  |         |          |              |
|------------------|---------|---------|----------|--------------|---------|---------|----------|--------------|---------|---------|----------|--------------|
|                  | 间夜数     | %       | 客房收入     | 已出租房<br>平均房价 | 间夜数     | %       | 客房收入     | 已出租房<br>平均房价 | 间夜数     | %       | 客房收入     | 已出租房<br>平均房价 |
| 散客               | 48,373  | 36.14%  | 1,674.79 | 346.22       | 47,287  | 34.02%  | 1,487.55 | 314.58       | 45,902  | 33.33%  | 1,395.61 | 304.04       |
| 旅行社              | 36,757  | 27.46%  | 898.73   | 244.51       | 46,060  | 33.14%  | 1,054.78 | 229.00       | 48,081  | 34.92%  | 947.15   | 196.99       |
| 公司散客             | 26,114  | 19.51%  | 690.64   | 264.47       | 28,160  | 20.26%  | 688.38   | 244.45       | 29,343  | 21.31%  | 691.86   | 235.78       |
| 公司会议             | 16,949  | 12.66%  | 432.07   | 254.92       | 10,763  | 7.74%   | 262.52   | 243.91       | 10,128  | 7.35%   | 209.61   | 206.96       |
| 其他               | 5,658   | 4.23%   | 149.98   | 265.08       | 6,718   | 4.83%   | 135.52   | 201.72       | 4,251   | 3.09%   | 81.53    | 191.79       |
| 合计/综合            | 133,851 | 100.00% | 3,846.21 | 287.35       | 138,988 | 100.00% | 3,628.74 | 261.08       | 137,705 | 100.00% | 3,325.76 | 241.51       |

说明如下: 散客主要包括网络预订客人、直接入住(Walk-in)的客人等; 旅行社指通过旅行社成团带来的客人; 公司散客指以公司协议价格预订的客人; 公司会议指公司成团的客人; 其他客人指飞机晚点客人、洲际贵宾客人、由于特殊活动等周围酒店满员临时到店的客人等。

其中, 到店订房主要包括散客及其他客人, 预订客房主要包括旅行社、公司散客、公司会议等。

2014 年至 2016 年，已出租房平均房价结构分析如下：

单位：元/间夜

| 客源类型 | 2016 年 | 2015 年 | 2014 年 | 增幅：2016vs2015 | 增幅：2015vs2014 |
|------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| 散客   | 346.22 | 314.58 | 304.04 | +10.06%       | +3.47%        |
| 旅行社  | 254.92 | 243.91 | 206.96 | +4.51%        | +17.85%       |
| 公司散客 | 244.51 | 229.00 | 196.99 | +6.77%        | +16.25%       |
| 公司会议 | 264.47 | 244.45 | 235.78 | +8.19%        | +3.68%        |
| 其他   | 265.08 | 201.72 | 191.79 | +31.41%       | +5.18%        |
| 综合   | 287.35 | 261.08 | 241.51 | +10.06%       | +8.10%        |

报告期内，已出租房平均房价由高至低依次排列为：散客、旅行社、公司会议、公司散客、其他。散客一般通过网络平台或洲际预订系统预订，或以门市价入住，议价空间较低，因此单价较高；旅行社客人、公司会议客人成团预订，价格多有折扣，折扣高低视淡季、旺季而定。公司散客一般以公司协议价格入住，协议价格一般为当天挂牌价格 75 折至 85 折之间浮动，协议每年签订，仅对当年生效。其他客人中，飞机晚点客人、由于特殊活动等周围酒店满员临时到店的客人等一般以门市价入住，洲际集团贵宾客人一般以 6 折或更低折扣入住。

报告期内，藏投酒店每年根据市场情况调整售价。其中，已出租房平均房价 2015 年平均较 2014 年上升约 8%，2016 年较 2015 年上升约 10%。各渠道价格调整幅度不同。

2014 年至 2016 年，已出租房间数量的结构如下：

| 客源类型 | 2016 年  | 2015 年  | 2014 年  | 增幅：2016vs2015 | 增幅：2015vs2014 |
|------|---------|---------|---------|---------------|---------------|
| 散客   | 36.14%  | 34.02%  | 33.33%  | +2.12%        | +0.69%        |
| 旅行社  | 27.46%  | 33.14%  | 34.92%  | -5.68%        | -1.78%        |
| 公司散客 | 19.51%  | 20.26%  | 21.31%  | -0.75%        | -1.05%        |
| 公司会议 | 12.66%  | 7.74%   | 7.35%   | +4.92%        | +0.39%        |
| 其他   | 4.23%   | 4.83%   | 3.09%   | -0.61%        | +1.75%        |
| 合计   | 100.00% | 100.00% | 100.00% |               |               |

报告期内，散客数量比例约占 1/3，且逐年增加。旅行社数量比例约占 30%，逐年下降；公司散客比例约占 20%，较为稳定；公司会议客人比例约占 10%，逐年增加。其他类型的客户占比约 4%，较为稳定。因此，公司不单一依赖某一渠道的客源，客源结构较为合理。此外，已出租房平均房价最高的散客客人占比

逐年增加,已出租房平均房价较低的旅行社客人占比逐年减少,说明酒店在经营过程中具有竞争优势,客户结构不断优化,盈利能力不断上升。

藏投酒店主要合作的网络预订平台为携程(Ctrip)、艺龙、缤客(Booking)、洲际集团官网,分平台客源情况如下:

| 年度          | 2016 年  |         | 2015 年  |         | 2014 年  |         |
|-------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 主要预订平台名称    | 间夜数     | 占比      | 间夜数     | 占比      | 间夜数     | 占比      |
| 洲际集团官网      | 20,142  | 15.05%  | 15,107  | 10.87%  | 16,936  | 12.30%  |
| 携程(Ctrip)   | 7,842   | 5.86%   | 7,912   | 5.69%   | 6,900   | 5.01%   |
| 缤客(Booking) | 7,583   | 5.67%   | 6,647   | 4.78%   | 3,724   | 2.70%   |
| 艺龙          | 3,351   | 2.50%   | 5,256   | 3.78%   | 5,268   | 3.83%   |
| Expedia     | 2,644   | 1.98%   | 2,469   | 1.78%   | 1,526   | 1.11%   |
| Agoda       | 785     | 0.59%   | 967     | 0.70%   | 830     | 0.60%   |
| 其他渠道        | 6,026   | 4.50%   | 8,929   | 6.42%   | 10,718  | 7.78%   |
| 主要预订平台合计    | 48,373  | 36.14%  | 47,287  | 34.02%  | 45,902  | 33.33%  |
| 当年实际售出房间数   | 133,851 | 100.00% | 138,988 | 100.00% | 137,705 | 100.00% |

2014年至2016年,各渠道贡献客户量约为全年已出租房间数量的33%-36%,其中通过洲际集团官网预订的客人占全年客人比例约为10%-15%,通过携程预订的客人占全年客人比例约为5%。酒店通过各渠道获得客户,未严重依赖单一渠道。

(二) 补充披露上述关于藏投酒店销售价格的披露是否存在前后不一致的情形,如存在,修改错漏

上述关于藏投酒店销售价格的披露不存在前后不一致的情形,具体说明如下:

| 项目                    | 公式          | 2016 年   | 2015 年   | 2014 年   |
|-----------------------|-------------|----------|----------|----------|
| 客房数(间夜/年)             | A           | 172,752  | 172,280  | 172,280  |
| 入住率                   | B           | 77.48%   | 80.68%   | 79.93%   |
| 实际售出房间数(间夜)           | C=A*B       | 133,851  | 138,988  | 137,705  |
| 客房收入(万元)              | D           | 3,846.21 | 3,628.74 | 3,325.76 |
| 已出租房平均房价(元/间夜)        | E=D*10000/C | 287.35   | 261.08   | 241.52   |
| 已出租房平均房价涨幅            |             | +10.06%  | +8.10%   | -        |
| RevPAR 可出租房平均房价(元/间夜) | F=D*B       | 222.64   | 210.63   | 193.05   |
| RevPAR 可出租房平均房价涨幅     |             | +5.70%   | +9.11%   | -        |

注:以扣除餐饮收入、税费的客房收入核算口径计算

藏投酒店在实际运营中根据以下因素调整挂牌价格：（1）节假日因素；（2）网络预订情况；（3）当日入住率；（4）周边洲际集团不同品牌的价格区间（一般来说，同房型情况下，“智选假日”品牌的挂牌价一般不高于“洲际”、“皇冠假日”、“假日”等品牌的挂牌价格）等品牌。

2014年至2016年，已出租房平均房价结构分析如下：

单位：元/间夜

| 客源类型 | 2016年  | 2015年  | 2014年  | 增幅：2016vs2015 | 增幅：2015vs2014 |
|------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| 散客   | 346.22 | 314.58 | 304.04 | +10.06%       | +3.47%        |
| 旅行社  | 254.92 | 243.91 | 206.96 | +4.51%        | +17.85%       |
| 公司散客 | 244.51 | 229.00 | 196.99 | +6.77%        | +16.25%       |
| 公司会议 | 264.47 | 244.45 | 235.78 | +8.19%        | +3.68%        |
| 其他   | 265.08 | 201.72 | 191.79 | +31.41%       | +5.18%        |
| 综合   | 287.35 | 261.08 | 241.51 | +10.06%       | +8.10%        |

其中，散客的已出租房平均房价最高，主要以挂牌价格或接近挂牌入住，与挂牌价格可比性较高。其他客源类型主要以折扣价入住，折扣力度不一，与挂牌价格关联性较低。

“散客”类型的已出租房平均房价与挂牌价格关联性分析如下：

| 项目                        | 计算公式                  | 2016年      | 2015年      | 2014年      |
|---------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|
| 主营业务收入（万元）                |                       | 4,314.00   | 4,060.24   | 3,781.00   |
| 其中：客房收入（万元）               |                       | 3,846.21   | 3,628.74   | 3,325.76   |
| 其中：客房收入-散客（万元）            | A                     | 1,674.79   | 1,487.55   | 1,395.61   |
| 实际售出房间数（间夜）               |                       | 133,851.00 | 138,988.00 | 137,705.00 |
| - 其中：散客已出租房数量（间夜）         | B                     | 48,373     | 47,287     | 45,902     |
| 已出租房平均房价-散客（元/间夜）         | $C=A*10000/B$         | 346.22     | 314.58     | 304.04     |
| 加：营业税（约6%）（元/间夜）          | $D=C/\text{税率系数（注1）}$ | 353.29     | 334.66     | 323.45     |
| 加：早餐价格（约30元/间夜）           | E                     | 30.00      | 30.00      | 30.00      |
| 估算挂牌价格（元/间夜）              | $F=D+E$               | 383.29     | 364.66     | 353.45     |
| 该期间的挂牌价格区间（元/间夜）          | 注2                    | 321-699元   | 355-599元   | 297-455元   |
| 该期间的挂牌价格区间均价（元/间夜）        | G（注3）                 | 417.67     | 397.89     | 369.13     |
| 估算挂牌价格/该期间的挂牌价格区间均价（元/间夜） | $H=F/G$               | 91.77%     | 91.65%     | 95.75%     |

注 1: 2014 年、2015 年营业税率按 6% 测算, 2016 年 1-4 月营业税, 计算系数为  $1-6\%=0.94$ 。根据国家规定, 住宿业 2016 年 5 月起改交增值税(价外税), 故 2016 年全年按  $6\%/12*4=2\%$  测算, 计算系数为  $1-2\%=0.98$

注 2: 此挂牌价格为藏投酒店每月提供给携程的零售价

注 3: 区间价格为日均价格, 其中 2014 年、2015 年为 365 天的均价, 2016 年为 366 天的均价

由上表可知, 以扣除餐饮收入、税费的散客部分客房收入核算口径计算, 2014 年、2015 年、2016 年的已出租房平均房价(元/间夜)分别为 304.04 元、314.58 元、346.22 元, 如换算为通常含早餐、税费的挂牌价格, 则 2014 年、2015 年、2016 年的挂牌价格(元/间夜)分别为 353.45 元、364.66 元、383.29 元。该期间, 藏投酒店对外挂牌零售价的区间分别为 297-455 元、355-599 元、321-699 元, 挂牌均价分别为 369.13 元、397.89 元、417.67 元。估算的挂牌价格约为实际挂牌价格的 90%-95%, 差异较小。

经测算, 藏投酒店的销售价格披露合理。

(三) 补充披露对藏投酒店报告期业绩真实性的核查情况, 包括但不限于入住率、平均房价、客户数量、出售客房数、销售金额与代理平台数据的匹配性、销售金额与银行流水的匹配性、毛利率合理性、对个人客户销售相关内控措施的有效性等。

根据藏投酒店与洲际集团签订的《全球酒店预订系统许可协议》, 藏投酒店使用洲际集团开发和提供的标准预订系统, 软件由洲际集团设计, 源代码由洲际集团掌握, 数据库由洲际集团维护, 藏投酒店无法修改软件源代码或数据库中的数据。

相关内控措施的有效性说明如下:

#### 1、与代理平台对账过程

藏投酒店与代理平台对账过程如下:

- (1) 与代理平台签订协议;
- (2) 预订部员工负责处理每日代理平台发至酒店的预订单, 并与前台系统中核对每天实际由平台带来的客人;
- (3) 财务审核每月月初代理平台寄出的返佣房间及返佣金额明细账单, 与前台系统中实际入住客人相核对, 确认无误并签名;
- (4) 付款时须附代理平台寄出的当月返佣房间明细帐单及返佣金额发票。

## 2、个人客户销售内控流程

藏投酒店涉及个人客户销售内控流程如下：

### 现金收款流程：

- (1) 营业部收银员收款并记录在 OASIS 系统中；
- (2) 交接班时，交接双方当面清点收到的款项并签字；
- (3) 交接结束后，前任收银员将清点的现金（备用金除外）封装在专用信封中，存放于前台保险箱中，并由专人在场监督并签字；
- (4) 出纳在次日收集昨日全部现金封包，由安保人员陪同并在监控系统下盘点，核对是否与现金信封投箱登记表记录的金额一致；核对一致后由营业款当事人在登记表上签字，陪同至财务部；
- (5) 出纳清点完毕后在财务系统中记录银行日记账，于每周一、三、五存入指定银行账户；
- (6) 日记账登记后 OASIS 系统自动核对营业部收银员收款记录与出纳登记金额是否一致；
- (7) 月末会计核对银行对账单现金缴存记录与账面是否一致，在银行余额调节表中说明跨期调节事项并签字；

### 信用卡结算流程：

- (1) 客人入住酒店使用信用卡付款分为两种情况：将所有费用在前台一次性以信用卡消费形式直接付清，或前台收取一笔信用卡预授权金额，待退房时按实际消费金额结算；
- (2) 无论消费还是预授权，均需客人在刷卡单上签名；
- (3) 前台需核对刷卡单上的签名是否与信用卡背面签名一致，同时核对持卡人的姓名；

## 3、对业绩真实性的核查情况

对业绩真实性的核查情况如下：

- (1) 采集资料
  - ① 洲际酒店管理公司统一使用的 OASIS 酒店业务管理系统数据；
  - ② 公司的银行开户清单；
  - ③ 公司的银行对账单；
  - ④ 与各代理平台的佣金协议及对账单；
  - ⑤ 公司及洲际酒店管理公司的业务内控管理制度；

## (2) 核查内容

- ① 对酒店客房数量真实性进行核查;
- ② 对客户入住真实性进行核查;
- ③ 对销售金额真实性进行核查;
- ④ 对毛利率合理性进行核查;
- ⑤ 对个人客户销售内控有效性进行核查;

## (3) 核查方法

- ① 对酒店客房数量真实性进行核查

对酒店实地客房房号与 OASIS 系统客房房号核对一致。

- ② 对客户入住真实性进行核查

i.对 OASIS 系统的入住率进行分析,各年 12 月到次年 2 月入住率相对较低,其他各月入住率相对比较平稳;

ii.抽查 OASIS 系统日报表,确认日报表中早餐人数\*早餐单价与财务账面餐饮收入一致;

iii.跟随清洁人员及管理人员前往部分客房,确认当日客房入住情况与 OASIS 系统中记录一致;

iv.查看清洁打扫记录,分析清洁打扫房间数量与 OASIS 系统入住数量的关系,未发现有矛盾或不合理现象;

v.将 OASIS 系统中用房记录与各代理平台的对账单用房数量进行比对,并查看是否按对账单金额支付各代理平台佣金,未发现有矛盾或不合理现象。

- ③ 对销售金额真实性进行核查

i.核对 OASIS 系统收入与财务账面收入一致。

ii.比较分析公司现金收款及银行收款情况,现金收款 2014 年占总收入 14.52%,2015 年占总收入 13.83%,2016 年占总收入 15.04%,各年占比均小于 20%且较为稳定。

单位：万元

| 结算方式      | 2016 年   | 2015 年   | 2014 年   |
|-----------|----------|----------|----------|
| 现金结算      | 648.74   | 561.71   | 549.10   |
| POS 机刷卡结算 | 1,388.27 | 2,011.20 | 2,711.71 |
| 企业银行转账结算  | 2,276.99 | 1,487.33 | 520.19   |
| 合计        | 4,314.00 | 4,060.24 | 3,781.00 |
| 现金收款/营业收入 | 15.04%   | 13.83%   | 14.52%   |

iii.核对现金信封投箱登记表记录的金额，与账面一致，并由当事人签字；

iv.核对公司账面的银行账户数量与银行开户清单一致，并对各年银行对账单进行流水加计，以确保公司银行收款真实、完整；

v.根据支付给各代理平台的佣金计算返佣基数，并与账面各代理平台收入进行比对，以确认代理平台收入真实、完整。

#### ④ 对毛利率合理性进行核查

藏投酒店每月制作报表，由藏投酒店及洲际集团审核关键营业数据，包括酒店业务毛利率等。

#### ⑤ 对个人客户销售内控有效性进行核查

根据各业务内控制度，对销售业务循环进行穿行测试及控制测试，以确保内控制度合理、有效执行。

#### ⑥ 对平均房价的核查

藏投酒店根据市场情况，事先确定挂牌价格区间。

洲际集团及藏投酒店每月统计各平台销售价格，确保酒店客房价格与周边市场相适应(考虑活动等因素)，且符合洲际酒店各品牌之间差异化价格管理体系。

藏投酒店每月制作报表，由藏投酒店及洲际集团审核关键营业数据，包括平均房价、入住率等。管理层根据关键数据与计划数据的差异分析原因，结合市场情况、预订情况、特殊活动等，更新次月各平台价格。

#### (4) 核查结论

独立财务顾问及会计师通过对酒店客房数量真实性、客户入住真实性、销售金额真实性、毛利率合理性、个人客户销售内控有效性进行了核查，不存在不合理的或相互矛盾的情况，藏投酒店的业绩真实。

#### (四) 会计师核查意见

会计师核查了：(1) 酒店客房数量真实性；(2) 客户入住真实性；(3) 销售

金额真实性；(4) 毛利率合理性；(5) 个人客户销售内控有效性进行；(6) 入住率计算过程；(7) 平均房价计算过程；(8) 客户数量的确认；(9) 出售客房数的确认；(10) 销售金额与代理平台数据的匹配性；(11) 销售金额与银行流水的匹配性；(12) 对个人客户销售相关内控措施的有效性等材料，并了解了公司成本及费用的划分及归集方法，查阅了公司营业成本及管理费用的明细账，对各期成本及费用的结构及变动原因进行分析。

经核查，会计师认为：(1) 上市公司已披露按照到店订房及预订客房，分平台披露藏投酒店报告期营业收入情况；(2) 上市公司已补充披露藏投酒店销售价格与挂牌价格之间的勾稽关系；(3) 藏投酒店报告期业绩真实。

**问题 14、申请材料显示，藏投酒店 2014 年至 2016 年上半年毛利率分别为 95.62%、96.09% 及 96.35%。同期管理费用率分别为 56.72%、53.4% 及 52.99%。管理费用主要系管理人员薪酬、洗涤清洁费用、酒店用品采购费用、管理费等。请你公司结合同行业可比公司情况，补充披露：1) 藏投酒店关于营业成本及管理费用的划分是否符合《企业会计准则》的规定。2) 藏投酒店报告期毛利率的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。**

**【回复】**

A 股上市公司中，经营酒店业务的有：锦江股份（600754.SH）、金陵饭店（601007.SH）、杭州解百（600814.SH）、大东海 A（000613.SZ）、首旅酒店（600258.SH）、新世界（600628.SH）、湖南投资（000548.SH）、汉商集团（600774.SH）等。

**（一）结合同行业可比公司情况，说明藏投酒店关于营业成本及管理费用的划分是否符合《企业会计准则》的规定**

经查询，锦江股份（600754.SH）、金陵饭店（601007.SH）、杭州解百（600814.SH）、大东海 A（000613.SZ）、首旅酒店（600258.SH）、新世界（600628.SH）、湖南投资（000548.SH）、汉商集团（600774.SH）等同行上市公司 2014 年、2015 年与酒店业务相关的营业成本、管理费用主要构成如下：

| 同行业可比公司                                 | 2014 年、2015 年 | 2014 年、2015 年         |
|-----------------------------------------|---------------|-----------------------|
|                                         | 营业成本          | 管理费用                  |
| 锦江股份、金陵饭店、杭州解百、大东海 A、首旅酒店、新世界、湖南投资、汉商集团 | 餐饮成本等         | 职工薪酬、能源、折旧与摊销、税金、维修费等 |

2014 年至 2016 年 5 月末划转前酒店经营业务及藏投酒店 2016 年 6 月成立后至 2016 年 12 月成本及费用核算内容如下：

单位：万元

| 科目   | 项目      | 2016 年   | 2015 年   | 2014 年   |
|------|---------|----------|----------|----------|
| 营业成本 | 餐饮成本    | 165.37   | 156.94   | 164.97   |
|      | 其他经营成本  | 2.93     | 1.67     | 0.55     |
|      | 小计      | 168.30   | 158.61   | 165.52   |
| 销售费用 | 职工薪酬    | 376.46   | 338.33   | 308.38   |
|      | 水\电\煤气费 | 368.26   | 441.93   | 474.04   |
|      | 销售代理费   | 114.08   | 109.39   | 119.10   |
|      | 客房清洁费   | 92.08    | 111.42   | 104.48   |
|      | 家具及固定装置 | 83.45    | 25.23    | 15.73    |
|      | 客房用品    | 78.31    | 85.66    | 91.94    |
|      | 洗衣成本    | 71.26    | 67.46    | 73.70    |
|      | 其他      | 383.26   | 321.71   | 307.97   |
|      | 小计      | 1,567.16 | 1,501.13 | 1,495.34 |
| 管理费用 | 折旧费     | 770.74   | 770.74   | 770.74   |
|      | 洲际酒店管理费 | 331.72   | 280.52   | 254.42   |
|      | 职工薪酬    | 278.99   | 288.04   | 291.89   |
|      | 税金      | 209.59   | 503.02   | 503.02   |
|      | 无形资产摊销  | 168.84   | 168.84   | 168.84   |
|      | 保险费     | 19.42    | 12.94    | 11.39    |
|      | 差旅费     | 17.01    | 3.08     | 2.42     |
|      | 业务招待费   | 0.01     | 1.61     | 11.30    |
|      | 其他      | 147.95   | 139.52   | 130.40   |
|      | 小计      | 1,944.27 | 2,168.31 | 2,144.42 |

藏投酒店的营业成本主要为餐饮成本，管理费用主要系管理人员工资、房屋土地的折旧、摊销及各项税费、按管理合同约定需支付的管理费及其他管理部门发生的各项费用。

因此，结合同行业可比公司情况，藏投酒店的营业成本及管理费用划分与上市公司基本一致，上述划分符合《企业会计准则》相关规定。

## (二) 结合同行业可比公司情况，说明藏投酒店报告期毛利率的合理性

各公司 2014 年、2015 年与酒店相关的业务的毛利率如下：

单位：万元

| 序 | 公司    | 业务   | 2015 年     |           |         | 2014 年     |           |         |
|---|-------|------|------------|-----------|---------|------------|-----------|---------|
|   |       |      | 营业收入       | 营业成本      | 毛利率     | 营业收入       | 营业成本      | 毛利率     |
| 1 | 锦江股份  | 客房   | 339,431.58 | -         | 100.00% | 192,767.60 | -         | 100.00% |
|   |       | 餐饮   | 75,184.62  | 30,447.81 | 59.50%  | 17,207.58  | 10,685.32 | 37.90%  |
| 2 | 金陵饭店  | 客房   | 17,741.02  | -         | 100.00% | 13,296.03  | -         | 100.00% |
|   |       | 餐饮   | 14,214.71  | 5,116.96  | 64.00%  | 13,014.80  | 4,668.13  | 64.13%  |
| 3 | 杭州解百  | 客房   | 4,596.60   | 227.73    | 95.05%  | 4,523.26   | 223.61    | 95.06%  |
|   |       | 餐饮   | 58.00      | 20.60     | 64.48%  | 760.23     | 424.26    | 44.19%  |
| 4 | 大东海 A | 客房   | 1,226.40   | -         | 100.00% | 1,955.02   | 0.85      | 99.96%  |
|   |       | 餐饮   | 130.76     | 62.67     | 52.08%  | 65.19      | 32.93     | 49.48%  |
| 5 | 首旅酒店  | 酒店运营 | 77,165.80  | 13,593.32 | 82.38%  | 38,120.53  | 4,115.71  | 89.20%  |
| 6 | 新世界   | 酒店业务 | 17,376.73  | 1,025.50  | 94.10%  | 17,044.82  | 1,130.13  | 93.37%  |
| 7 | 湖南投资  | 酒店业务 | 5,810.24   | 516.97    | 91.10%  | 6,026.09   | 508.78    | 91.56%  |
| 8 | 汉商集团  | 酒店业务 | 1,130.02   | 10.24     | 99.09%  | 903.81     | 5.29      | 99.41%  |

注：截至本回复意见签署日，部分上市公司尚未出具 2016 年年报。

经查询，同行业上市公司酒店运营业务的毛利率接近或超过 90%。大部分公司客房业务毛利率超过 95%以上，其中锦江股份、金陵饭店的客房业务毛利率为 100%。餐饮业务毛利率虽各不相同，但接近 50%。

报告期内，藏投酒店 2014 年至 2016 年营业收入按类别如下：

单位：万元

| 业务 | 2016 年   |        |         | 2015 年   |        |         | 2014 年   |        |         |
|----|----------|--------|---------|----------|--------|---------|----------|--------|---------|
|    | 营业收入     | 营业成本   | 毛利率     | 营业收入     | 营业成本   | 毛利率     | 营业收入     | 营业成本   | 毛利率     |
| 客房 | 3,846.21 | -      | 100.00% | 3,628.74 | -      | 100.00% | 3,325.76 | -      | 100.00% |
| 餐饮 | 410.57   | 165.37 | 59.72%  | 381.79   | 156.95 | 58.89%  | 383.12   | 164.97 | 56.94%  |
| 其他 | 57.22    | 2.93   | 94.88%  | 49.71    | 1.67   | 96.64%  | 72.12    | 0.55   | 99.24%  |
| 合计 | 4,314.00 | 168.30 | 96.10%  | 4,060.24 | 158.61 | 96.09%  | 3,781.00 | 165.52 | 95.62%  |

报告期内，藏投酒店客房毛利率为 100%，餐饮业务毛利率为 56.94%至 59.72%，综合毛利率为 95.62%至 96.10%，与同行业上市公司酒店相关业务的毛利率基本接近。

因此，结合同行业可比公司情况，藏投酒店报告期毛利率具有合理性。

### （三）会计师核查意见

会计师核查了：（1）锦江股份（600754.SH）、金陵饭店（601007.SH）、杭州解百（600814.SH）、大东海 A（000613.SZ）、首旅酒店（600258.SH）、新世界（600628.SH）、湖南投资（000548.SH）、汉商集团（600774.SH）等同行业可比公司的营业成本、管理费用分类、毛利率水平；（2）《企业会计准则》相关规定；（3）同行业上市公司财务报表等材料。

经核查，会计师认为：（1）藏投酒店的营业成本和管理费用划分符合《企业会计准则》的规定；（2）藏投酒店在报告期内毛利率合理。

(此页无正文, 为《立信会计师事务所(特殊普通合伙)关于中国证券监督管理委员会对西藏城市发展投资股份有限公司出具的<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>的回复意见》之签字盖章页)



中国·上海

中国注册会计师:

张松和



中国注册会计师:

曹毅



二〇一七年四月十四日