

**关于罗顿发展股份有限公司
2017 年年度报告的事后审核问询函中
有关事项的说明**

关于罗顿发展股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函中 有关事项的说明

天健函〔2018〕3-48 号

上海证券交易所上市公司监管一部：

由罗顿发展股份有限公司（以下简称罗顿发展公司或公司）转来的《关于罗顿发展股份有限公司 2017 年年度报告的事后审核问询函》（0572 号，以下简称问询函）奉悉，我们已对问询函中需我们回复的事项进行了审慎核查，现汇报如下。

一、2004 年，海南黄金海岸集团有限公司及海南黄金海岸综合开发有限公司以房产增资投入酒店公司，因之前用于银行贷款抵押，该房产的产权过户手续尚未办妥。请公司补充披露主债权的情况，包括债权人、偿还期限、还款进展，目前产权办理的进展、预计完成的时间、是否存在不能办理的风险，并结合增资的背景、房产实际使用情况、账面价值的变动以及利润分享和损失承担等情况，说明是否存在对公司利益的侵占。请会计师发表意见。（问询函第 2 条第 4 点）

（一）请公司补充披露主债权的情况，包括债权人、偿还期限、还款进展

2006 年 6 月，公司在中国光大银行海口分行借款 19,750.00 万元，借款期限为一年，公司当时股东以各自持有的罗顿发展公司法人股共计 206,830,263 股作为质押及公司以海南金海岸罗顿大酒店有限公司（以下简称罗顿酒店公司）部分房产作为抵押物，对公司银行贷款提供担保。公司经过多次向光大银行借新还旧后，已于 2012 年 4 月还清光大银行贷款并解除房产抵押。

（二）请公司补充披露目前产权办理的进展、预计完成的时间、是否存在不能办理的风险，并结合增资的背景、房产实际使用情况、账面价值的变动以及利润分享和损失承担等情况，说明是否存在对公司利益的侵占。

2004 年罗顿酒店公司股东签订罗顿酒店公司增资协议书，海南黄金海岸集团有限公司及海南黄金海岸综合开发有限公司以增资方式投入罗顿酒店公司房产，经罗顿酒店公司资产接收确认，已全部归属罗顿酒店公司名下并已作为酒店经营资产进行验资。罗顿酒店公司进行增资账务处理，同时海南黄金海岸集团有限公司、海南黄金海岸综合开发有限公司账面已进行资产转出处理。罗顿酒店公司完成增资后股东按持股比例享有罗顿酒店公司权益及经营盈亏。罗顿酒店占地 40.5 亩，房产总建筑面积约 4.5 万平方米，房产已在罗顿酒店公司账面核算，并计提折旧，且相关的房产税、土地使用税均已由罗顿酒店公司按规定缴纳，每年缴纳的房产税约 142 万元，土地使用税约 48 万元。截至 2017 年 12 月 31 日，酒店房产原值 49,477,636.87 元，累计已计提折旧 27,679,989.85 元，账面价值 21,797,647.02 元。

根据罗顿酒店公司股东增资协议书、罗顿酒店公司股东会决议、股东单位批准文件及房产产权原件资料，罗顿酒店公司不存在不能办理房产过户的风险。由于罗顿酒店公司工商变更登记存在纠纷，公司计划在该纠纷妥善解决后办理房产过户手续。鉴于酒店房产由罗顿酒店公司经营使用，相关收益由罗顿酒店公司享有，故不存在侵占公司利益的情况。

(三) 针对此事项, 我们主要执行了以下核查程序:

1. 我们检查了贷款有关协议及还款记录;
2. 我们检查了罗顿酒店公司股东增资协议书、罗顿酒店公司股东会决议、股东单位批准文件及房产产权原件资料;
3. 我们观察了酒店房产的使用情况;
4. 我们获取了酒店增资的验资报告并检查了罗顿酒店公司的注册资本变更的工商登记资料;
5. 我们检查了罗顿酒店公司关于酒店房产的账务处理及财务记录。

经核查, 我们认为房产实际是由罗顿酒店公司在使用, 不存在对公司利益的侵占。

二、名门世家项目。年报显示, 公司与实控人李维控制的上海时蓄共同经营管理上海名门世家(四期)商业广场项目。该项目前期曾因实际由上海时蓄公司代为管理、上海时蓄整体承租的免租期过长等问题, 受到证监局行政监管

措施。请公司补充披露上海名门世家商业广场项目目前实际运营主体、运营模式、免租期、公司对该项目的会计处理方式，将项目列示为合营或联营企业的原因。请会计师发表意见。（问询函第3条第1点）

（一）上海名门世家商业广场项目的基本情况及目前实际运营主体、运营模式、免租期

上海名门世家四期商业广场项目位于上海市浦东新区博山路202弄1-3、5-6号，博山路210-224双号、230-246双号、252-264双号。房屋建筑面积14,803.72平方米，于2007年1月通过竣工验收，并取得验收报告及实测报告。2007年4月26日，上海时蓄企业发展有限公司（以下简称上海时蓄公司）与罗顿发展公司签订了《项目合作协议》，约定双方共同经营上海名门世家四期商业广场项目，并同意将罗顿发展公司已经支付的购房款全部转为项目投资款，即罗顿发展公司以上述购买的上海名门世家四期商业广场A、C区房地产及该房产的装修款共计146,969,600.00元出资，占该项目投资和利润分配的比例为38.53%，上海时蓄公司以上海名门世家四期商业广场B、D、E区房地产价值234,428,000.00元出资，占该项目投资和利润分配的比例为61.47%，双方按约定的出资比例分享利润及承担风险。截至2017年12月31日止，罗顿发展公司已经累计支付上述投资款146,510,000.00元。

根据上海时蓄公司与具有物业管理资质的上海时蓄基业实业发展有限公司（以下简称上海时蓄基业公司）的约定，上海时蓄公司将项目商铺整体租赁给上海时蓄基业公司经营管理，租赁期为10年，租赁期限为2009年1月1日至2018年12月31日，并为了该项目的整体策划推广招商和分租分隔改造，给予上海时蓄基业公司免租期二年，自2009年1月1日至2010年底止。2011年开始，上海时蓄基业公司向上海时蓄公司支付租金。

（二）公司对该项目的会计处理方式，将项目列示为合营或联营企业的原因

根据《企业会计准则第40号——合营安排》规定，合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。通过单独主体达成的合营安排，通常应划分为合营企业。对合营企业具有重大影响的，应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定进行会计处理，即采用权益法核算。

上海名门世家四期商业广场项目自2009年12月开始建账，并设立了专用银行账户，对项目的经营情况进行单独核算，属于具有单独可辨认的财务架构的主

体，罗顿发展公司按照合营安排准则将其确认为长期股权投资。公司出资比例为38.53%，根据协议约定，双方按照出资比例分享利润及承担风险，对项目增加或减少须经投资双方同意，因此，罗顿发展公司对上海名门世家四期商业广场项目具有重大影响，按照权益法核算。

（三）针对上述问题，我们主要执行了以下核查程序：

1. 获取并查看公司与上海时蓄公司签订的《项目合作协议》；
2. 获取并查看上海时蓄公司与上海时蓄基业公司签订的《房屋租赁合同》；
3. 获取并审阅上海名门世家四期商业广场项目的报表；
4. 查看了上海时蓄基业公司支付租金的相关记录；
5. 对该项目进行现场查看，观察其实际经营运作情况；
6. 分析并重新计算对上海名门世家四期商业广场项目的账务处理是否正确。

经核查，我们认为，公司将上海名门世家四期商业广场项目列示为合营或联营企业，会计处理符合相关企业会计准则规定。

三、分季度情况。报告期内，公司第二季度、第四季度营业收入较前一季度出现明显增长，但净利润相较却大幅下滑；同时，第四季度经营活动现金流大幅低于第三季度。请公司结合各项业务的开展情况，分析说明营业收入、净利润与经营活动现金流变化趋势不匹配的原因及合理性。请会计师发表意见。

（问询函第6条）

（一）请公司结合各项业务的开展情况，分析说明营业收入、净利润与经营活动现金流变化趋势不匹配的原因及合理性

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,078,619.57	33,836,419.86	33,486,821.43	74,709,095.35
营业成本	5,761,239.40	35,499,459.85	31,111,831.25	67,349,121.25
管理费用	8,641,567.22	9,466,421.40	9,829,110.18	14,306,727.36
资产减值损失	-789,695.67	-163,445.95	-518,240.95	19,699,352.95
投资收益	-1,599,840.31	-607,333.37	-1,727,997.70	203,695.23
归属于母公司股东的净利润	-6,656,736.44	-9,288,890.16	-7,285,074.96	-22,377,462.80
经营活动产生的现金流量净额	-8,182,478.89	-1,701,802.81	-1,697,971.89	-3,612,416.38

公司第二季度、第四季度由于工程业务量的增加，导致营业收入较前一季度

出现明显增长，同时营业成本也出现明显的增长趋势。第二季度较第一季度营业收入增加 2,575.78 万元，营业成本增加 2,973.82 万元，同时管理费用、资产减值损失较前一季度也相应增加 145.11 万元，导致第二季度较第一季度归属于母公司股东的净利润减少 263.22 万元；第四季度较第三季度营业收入增加 4,122.23 万元，营业成本增加 3,623.73 万元，此外，由于年末存货跌价准备的计提，导致资产减值损失较上一季度增加 2,021.76 万元，重组中介费用的支付，导致管理费用较上一季度增加 447.76 万元，上述原因综合导致第四季度较第三季度归属于母公司股东的净利润减少 1,509.24 万元。由于第四季度支付了大额中介费用，使支付其他与经营活动有关的现金较第三季度有大幅的增加，经营活动产生的现金流量净额较第三季度减少 191.44 万元。

(二) 针对上述问题，我们主要执行了以下核查程序：

1. 复核公司营业收入、利润及经营活动现金流波动的原因分析是否合理；
2. 分析公司财务数据变化是否与公司经营活动相匹配。

经核查，我们认为，公司营业收入、净利润与经营活动现金流合理。

四、应收账款。年报显示，公司期末对关联方北京罗顿沙河建设发展有限公司的应收账款期末余额 2,855.82 万元，较期初 2,930.82 万元有所减少，但坏账准备 755.90 万元，较期初 412.83 万元大幅增加。请公司：(1) 补充披露应收账款形成的原因、背景、涉及交易的情况，是否存在部分或者全部无法收回的风险；(2) 结合应收账款计提的政策，补充说明应收减少但坏账准备增加的原因。请会计师发表意见。(问询函第 7 条)

(一)对关联方北京罗顿沙河建设发展有限公司应收账款形成的原因、背景、涉及交易的情况，是否存在部分或者全部无法收回的风险

债权主体	合同内容	交易情况	形成原因	期末应收账款
海南金海岸装饰工程有限公司	北京沙河高教园住宅一期 B1 区 1#精装修工程	工程业务	结算后剩余欠款	2,884,191.35
海南罗顿园林景观工程有限公司	园林工程项目	工程业务	结算后剩余欠款	10,676,951.74
上海罗顿装饰工程有限公司	北京沙河高教园住宅一期 B1 区 1#楼室管道井工程	工程业务	结算后剩余欠款	14,994,250.52
	沙河回迁楼项目	工程业务	结算后剩余欠款	

	1B1 区 1#楼地下一层 局部改造项目	工程业务	结算后剩余欠款	
	中小学、幼儿园项目	工程业务	结算后剩余欠款	
	3A8#、10#、17#楼项目	工程业务	结算后剩余欠款	
罗顿酒店公司	酒店消费款	酒店消费	剩余欠款	2,775.10
合 计				28,558,168.71

公司每年陆续收回北京罗顿沙河建设发展有限公司的款项，2018 年 4 月北京罗顿沙河建设发展有限公司已向公司出具承诺函，承诺 2018 年清还欠款 30%，2019 年清还欠款 30%，2020 年清还欠款 40%，且北京罗顿沙河建设发展公司具有偿还能力，因此公司不存在应收账款无法收回的风险。

(二) 结合应收账款计提的政策，补充说明应收减少但坏账准备增加的原因

1. 公司对关联方北京罗顿沙河建设发展有限公司的款项预期可以收回，因此按照账龄分析法计提坏账准备，公司账龄分析法计提坏账准备具体比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5
1—2 年	10
2—3 年	20
3—4 年	40
4—5 年	80
5 年以上	100

2. 公司对关联方北京罗顿沙河建设发展有限公司应收减少但坏账准备增加，是由于 2017 年较 2016 年账龄发生了变化，账龄增加导致按照账龄分析法计提的坏账准备增加。

2016 年 12 月 31 日应收北京罗顿沙河建设发展有限公司账款坏账准备计提情况：

金额	原值	坏账计提比例	坏账准备
1 年以内	12,589,118.00	5%	629,455.90
2—3 年	15,943,915.72	20%	3,188,783.14
3—4 年	775,134.99	40%	310,054.00
合计	29,308,168.71		4,128,293.04

2017 年 12 月 31 日应收北京罗顿沙河建设发展有限公司账款坏账准备计提情况：

金额	原值	坏账计提比例	坏账准备
1 年以内	250,000.00	5%	12,500.00
1-2 年	12,589,118.00	10%	1,258,911.80
3-4 年	15,719,050.71	40%	6,287,620.28
合计	28,558,168.71		7,559,032.08

(三) 针对上述问题, 我们主要执行了以下程序:

1. 获取并检查北京罗顿沙河建设发展有限公司出具的回款承诺函;
2. 获取北京罗顿沙河建设发展有限公司 2017 年度财务报表, 分析其是否具备偿还能力;
3. 检查回款的银行回单;
4. 对应收北京罗顿沙河建设发展有限公司的款项账龄及坏账准备计算过程进行复核。

经核查, 我们认为, 北京罗顿沙河建设发展有限公司的应收账款不存在无法收回的风险; 公司对北京罗顿沙河建设发展有限公司的应收账款减少, 但由于账龄增长导致按照账龄分析法计提的坏账准备增加, 变动是合理的。

五、现金流。年报显示, 公司经营活动现金流净额连续为负, 投资活动现金流净额均由正转负, 同比下降 118.10%; 货币资金余额仅 3,451.90 万元, 同比下降 38.64%; 筹资活动现金流净额-295 万元, 较去年-125.94 万元下降超过 1 倍; 流动负债合计 16,210.45 万元。(1) 请公司补充披露上述状况形成的原因, 审慎评估可能存在的财务风险;(2) 请公司分析自身偿债能力、相应还款安排, 并充分披露可能存在的风险及拟采取的应对措施。请会计师发表意见。(问询函第 8 条)

(一) 请公司补充披露上述状况形成的原因, 审慎评估可能存在的财务风险

1. 公司经营活动现金流净额连续为负系公司近 2 年营业利润持续亏损, 付现成本、管理费用及支付的工资、税费比销售产生的现金流入金额要大导致的。

投资活动产生的现金流量净额-358.88 万元, 比上年同期减少 2,342.14 万元, 同比下降 118.10%, 主要系 2016 年出售房产导致当年处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 3,687.33 万元, 而 2017 年相比上年同期无房产出售所致。

筹资活动产生的现金流量净额-295.00 万元, 比上年同期减少 169.06 万元,

主要系 2017 年支付中介机构费用 295.00 万元，计入支付其他与筹资活动有关的现金，2016 年分红 125.94 万元，计入分配股利、利润或偿付利息支付的现金所致。

2017 年末公司货币资金为 3,451.90 万元，较 2016 年末下降 38.64%，主要系公司主营业务亏损，现金流储备下降导致；

2017 年公司流动负债合计 16,210.45 万元，其中应付账款 10,147.27 万元，包括应付材料款 7,465.84 万元，应付工程款 2,681.42 万元；预收工程款及客房款 1,767.76 万元；应交税费 2,415.27 万元；其他应付款 1,603.03 万元，主要系押金保证金、暂收及往来款。

2. 2017 年末，公司应收账款价值为 6,887.98 万元，存货价值为 6,562.72 万元，理财产品金额为 3,200.00 万元，该等资产变现能力较强，流动资产总额为 21,811.55 万元，可以覆盖流动负债，流动比率为 1.35，短期偿债能力较强。公司预收款项按合同约定待销售实现及工程结算后结转为主营业务收入，一般不会有现实支付的义务；公司没有银行借款刚性还款事项。公司财务风险整体可以控制，风险较小。

(二) 请公司分析自身偿债能力、相应还款安排，并充分披露可能存在的风险及拟采取的应对措施

1. 资本结构与偿债能力分析

项目	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
资本结构：			
资产负债率	19.11%	18.30%	16.70%
流动资产/总资产	25.71%	28.19%	29.69%
非流动资产/总资产	74.29%	71.81%	70.31%
流动负债/负债合计	100.00%	100.00%	96.81%
非流动负债/负债合计	0.00%	0.00%	3.19%
偿债能力：			
流动比率	1.35	1.54	1.84
速动比率	0.72	0.87	0.93

截至 2017 年末，公司资产负债率为 19.11%，资产负债率较低，长期偿债能力较好，整体处于合理水平。截至 2017 年末，公司流动比率及速动比率分别为 1.35 及 0.72，短期偿债能力较强。报告期内，公司的偿债能力保持稳定。综上所述，公司资产负债率、流动比率、速动比率均处于合理水平，且基本保持稳定，

综合偿债能力较好。

2017 年末公司账面有 3200 万元理财产品，可以随时变现进行对外支付；公司加强对应收账款的催收，增加销售回款现金流入；公司非流动资产中含有酒店经营性房产，可以向银行进行融资贷款，补充流动资金。

(三) 针对上述问题，我们主要执行了以下程序：

1. 复核公司财务指标变化是否与公司实际经营情况相匹配；
2. 检查公司的现金流量表的编制方法；
3. 分析公司资产负债结构，向公司了解还款安排，以及若出现财务风险公司的应对措施。

经核查，我们认为，罗顿发展公司不存在重大财务风险。

六、关联租赁。公司向上海时蓄公司租赁 947.88 平米，本期未确认租赁收入。前期，根据证监局现场检查要求，公司与上海时蓄公司签署租赁协议，自 2009 年 10 月 1 日起，双方签署租赁，租金 276,780 元。请公司：(1) 补充披露目前租赁合同的主要约定，包括租金、期限、支付方式、支付时间等；(2) 结合历史租赁收取情况，补充披露本期未确认租赁收入的原因；(3) 请公司结合周边租赁的变动情况，补充说明租赁价格未变动的合理性。请会计师发表意见。(问询函第 9 条)

(一) 补充披露目前租赁合同的主要约定，包括租金、期限、支付方式、支付时间等

2015 年 9 月 30 日公司控股子公司海南金海岸装饰工程有限公司与上海时蓄公司签订房屋租赁协议，海南金海岸装饰工程有限公司向上海时蓄公司出租 947.88 平米房产，租赁期限为一年，自 2015 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日，租金为每年人民币 276,780.00 元，每半年支付一次租金。

(二) 结合历史租赁收取情况，补充披露本期未确认租赁收入的原因

上海时蓄公司承租期间，每年结清租金。2016 年 8 月 25 日，公司第六届董事会第二十三次会议审议通过了《关于出售公司房产的议案》，公司控股子公司海南金海岸装饰工程有限公司与胡晓辉先生签署了《房屋买卖协议》，以协议转让方式将其位于上海市固山路 322 弄 5 号 701 室等 13 套商品房建筑面积合计为 1,412.31 平方米的房产出售给胡晓辉先生，转让价格参考评估价格，经双方协

商，最终确认的转让价格为 31,070,820.00 元，截至 2016 年 12 月 31 日，公司已收到上述房屋转让款共计 31,070,820.00 元。因出租给上海时蓄公司的房产 2016 年已完成转让，故 2017 年没有租赁收入。

(三) 请公司结合周边租赁的变动情况，补充说明租赁价格未变动的合理性

2015 年 9 月前海南金海岸装饰工程有限公司与上海时蓄公司房屋租赁协议三年一签订。鉴于海南金海岸装饰工程有限公司 2015 年已转让部分房产，剩余房产寻找买家出售，故 2015 年 9 月签订房屋租赁协议租金维持不变。

(四) 经核查，我们认为，公司已将房产转让，故未再继续确认租赁收入。

七、土地使用权。年报显示，琼海市面积为 1811.17 亩土地使用权已于 2013 年 5 月办妥土地使用权证注销手续，公司与政府就四宗地块的成本承担和利润分配达成协议，后续该区域部分土地拟局部调整开发建设方式，2013 年 5 月该土地使用权证已经注销，公司目前正与琼海市国土环境资源局洽商土地调整事宜。请公司：(1) 补充披露目前该地块出让、开发办理的情况，前期与政府部门就利润分配方式达成的协议是否仍然有效；(2) 结合土地使用权证已经注销、土地已经收回的情况，请公司补充说明将其转入其他非流动资产核算是否符合资产定义，以土地使用权有关的会计处理方式。请会计师发表意见。(问询函第 10 条)

(一) 补充披露目前该地块出让、开发办理的情况，前期与政府部门就利润分配方式达成的协议是否仍然有效

目前该地块尚未出让，也未进行开发。2013 公司与琼海市人民政府签订《大灵湖滨温泉酒店等四个项目的建设用地征地补偿费用协议书补充协议》，后续未签订新的协议，前期与政府部门就利润分配方式达成的协议仍然有效。

(二) 结合土地使用权证已经注销、土地已经收回的情况，请公司补充说明将其转入其他非流动资产核算是否符合资产定义，以土地使用权有关的会计处理方式。

公司于 2002 年购买琼海市面积为 1,811.17 亩土地使用权，已支付全部土地价款并于 2003 年取得土地使用权证；2010 年 11 月 25 日，公司接到琼海市国土环境资源局通知，为加快“博鳌滨水旅游区、滨水度假区”等项目的开发建设进度，琼海市国土环境资源局拟加速开展实施以上项目征地后续补偿安置工作。

经初步估算，上述项目征地后续补偿安置工作需新增费用 16,000.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日，公司已支付上述款项 5,000.00 万元。2013 年 1 月 16 日，经公司第五届第十一次董事会审议，公司与琼海市人民政府签订《大灵湖滨温泉酒店等四个项目的建设用地征地补偿费用协议书补充协议》，约定公司就上述土地使用权已经支付的资金(以合法凭证为准)均列入土地开发成本。未来协议项下的地块依法出让超出开发成本(含应缴税费)所得溢价部分，由公司与琼海市人民政府双方按 7：3 的比例分享。结算方式届时由双方商定。2013 年 5 月 2 日琼海市国土环境资源局给公司下发了《关于办理罗顿发展股份有限公司海国用(2003)第 3100 号等四宗国有土地使用证的注销登记工作的通知》，公司于 2013 年 5 月办妥该土地使用权证注销手续，并将该无形资产转入其他非流动资产核算。

根据《企业会计准则》相关规定，资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。在同时满足以下条件时，确认为资产：

1. 与该资源有关的经济利益很可能流入企业；
2. 该资源的成本或者价值能够可靠地计量。

公司购买的博鳌土地，由于政府规划原因，虽然土地使用权已经注销，但是根据签订的补充协议，该协议项下的地块依法出让超出开发成本(含应缴税费)所得溢价部分，由公司与琼海市人民政府双方按 7：3 的比例分享。因此这块土地有关的经济利益会流入企业；企业前期就这块土地支付了成本，成本是可以可靠计量的，并且是企业过去的交易或者事项形成的，因此属于公司的资产。考虑时间年限比较长，且不属于固定资产、无形资产等长期资产，故计入其他非流动资产。

(三) 针对上述问题，我们主要执行了以下程序：

1. 获取并检查了罗顿发展公司与琼海市人民政府 2013 年签订的补充协议以及付款的相关凭证；
2. 电话访谈了琼海市人民政府相关人员，了解到罗顿发展公司 2013 年与琼海市人民政府签订的协议是有效的，且未签订新的协议；
3. 去琼海市现场了解其他非流动资产所涉及的博鳌地块的现状，地块目前尚未开发。
4. 我们通过互联网查询相邻地块的价格，估算其公允价值，判断是否减值。

经核查，我们认为，公司将此块土地作为其他非流动资产进行核算，符合企业会计准则的规定。

专此说明，请予察核。



中国注册会计师：

李联



中国注册会计师：

贾双园



二〇一八年五月二十五日