证券代码:000886　　证券简称:海南高速　　公告编号:2021-024

海南高速公路股份有限公司关于对深圳证券交易所2020年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载,误导性陈述或重大遗漏。

海南高速公路股份有限公司(以下简称"公司")于2021年6月1日收到深圳证券交易所《关于对海南高速公路股份有限公司2020年年报的问询函》(公司部年报问询函[2021]第281号)(以下简称"问询函")。公司对此高度重视,组织相关职能部门、审计机构对问询函涉及问题进行了认真讨论分析,并向深圳证券交易所作出了书面回复,现将回复具体内容公告如下:

一. 年报显示,你公司2020年实现营业收入1.20亿元、归属于上市公司股东的净利润(以下简称"净利润")9275.48万元、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(以下简称"扣非净利润")-2,015.08万元,同比分别变化-30.86%、48.74%、-355.62%。其中,房地产业务收入7,511.74万元,占营业收入的62.47%,报告期内毛利率达92.26%,同比上升49.85%,主要系报告期内根据民事判决书调减了销售成本。分季度主要财务指标显示,你公司第四季度确认营业收入7,090.22万元,占全年营业收入比重达59.0%,同比大幅增长。你公司2018-2020年营业收入同比变化分别为-30.86%、-62.35%、-20.81%,呈持续下滑。你公司海南东线高速公路投资建设项目投资回报期基本结束,新开发房地产项目均在筹建过程中,"儋州东坡雅居一期项目"处于停工状态,所持有的主要房地产项目在报告期内均未实现预售。请你公司:

(一)结合你公司各项业务经营情况及未来规划、行业发展状况、市场经营环境、同行业可比上市公司情况等,说明近年来你公司营业收入持续大幅下滑的原因及合理性, 业绩下降趋势是否具有持续性,是否对你公司持续经营能力造成重大影响,以及你公司的应对措施与可行性。

回复:

2018年度至2020年度公司营业收入变动情况如下表:

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度
	营业收入	较上年变动比率	营业收入	较上年变动比率	营业收入
主营业务收入	11,477.59	-28.10%	15,963.86	-64.54%	45,022.12
其中:交通运输业	1,861.93	-78.82%	8,789.69	-24.97%	11,714.86
房地产业	7,511.74	39.61%	5,380.48	-82.43%	30,617.02
服务业	2,103.92	17.30%	1,793.69	-33.33%	2,690.24
其他业务收入	546.23	-61.70%	1,426.26	22.54%	1,163.94
合计	12,023.82	-30.86%	17,390.12	-62.35%	46,186.06

如上表所示,2018-2020年度公司营业收入同比变化分别为-20.81%、-62.35%、-30.86%。营业收入持续下滑的主要原因一是根据《海南省环岛公路东线(右幅)建设项目投资及补偿合同》及其补充协议,公司确认的东线高速公路(右幅)投资补偿收入逐年大幅减少;二是2019年房地产销售较2018年大幅下滑。

近年来公司营业收入虽持续下滑,但不会影响公司持续经营的能力。一是琼海瑞海水城一期、二期尚有面积2.51万平方米商品房库存,公司正在积极拓展销售渠道及销售方式,以加快库存去化速度;二是开拓现有酒店业、广告业务以及海钓休闲业务等海南自由贸易港重点支持的产业;三是推进重点项目落地,琼海瑞海水城三期项目、儋州瑞海·新里城项目(原儋州东坡雅居一期项目)计划年内开工建设,预计2022年可实现对外销售,文昌潮滩鼻休闲海洋牧场项目预计2022年开始实现项目的运营,上述项目未来几年将产生稳定的营业收入;四是公司拥有较为优质的资产,在资金及土地储备上都有所积累,为公司持续发展提供强有力的保障。

(二)说明你公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的具体原因,持有的主要项目在开发、销售过程中是否存在影响项目正常推进的重大风险因素,对你公司的影响及你公司拟采取的措施。

回复:

公司所持有的主要房地产项目有琼海瑞海水城一期、二期、三期项目,海口高路华二期项目以及儋州瑞海·新里城项目。其中:瑞海水城一期、二期项目及高路华二期项目均为现房。另瑞海水城三期项目目前处于修建性详细规划方案审查阶段;瑞海·新里城项目目前正在编制项目可行性研究报告,前述两个项目尚未开工建设,未达到预售条件。从目前来看,公司所持有的房地产项目不存在影响项目正常推进的重大风险因素。

(三)说明报告期内第四季度营业收入占比同比大幅上升的主要 原因,是否与行业惯例、以前会计年度存在显著差异及原因,并结合房地产销售合同及协议、实际交付状态及验收证明、执行新收入准则的影响等,详细说明收入确认涉及的具体项目情况、相关收入确认条件、确认时点及依据,是否符合新收入准则的相关规定,是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,是否存在期后退款情形 。

回复:

1、报告期内,公司各季度营业收入及占比情况如下:

单位:万元

项目	2020年		2019年		变动比例
	营业收入金额	占比	营业收入金额	占比	
第一季度	736.70	6.13%	6,556.34	37.70%	-88.76%
第二季度	1,328.30	11.05%	3,812.00	21.92%	-65.15%
第三季度	2,868.61	23.86%	3,555.59	20.45%	-19.32%
第四季度	7,090.22	58.97%	3,466.19	19.93%	104.55%
合计	12,023.82	100.00%	17,390.12	100.00%	-30.86%

报告期第四季度营业收入占比同比大幅上升, 主要原因系第四季度销售瑞海水城一期18套商铺,商铺销售收入为4,786.47万元。该笔交易已签订销售合同并完成了网签备案,按合同约定收讫了95%的购房价款,房产已交付客户并办妥房屋交接手续,销售收入确认情况与行业惯例、以前会计年度不存在显著差异。

公司房地产销售收入确认严格按照企业会计准则的规定和公司的收入确认政策执行。公司房地产销售收入确认的具体方法:根据房地产销售合同条款、法律及监管要求,在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。收入确认符合新收入准则相关规定。

2、是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,是否存在期后退款情形。

公司自查了房屋交接单、销售合同及银行回单 (含2020年度银行回单及期后银行回单), 公司2020年度确认的房地产销售业务收入不存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,亦不存在期后退款情形。

(四)说明房地产业务毛利率同比大幅上升的原因及合理性,调减相关销售成本金额、依据及合理合规性,是否涉及前期会计差错更正。

回复:

1、报告期内房地产业务毛利率及波动情况分析

公司报告期内房地产业务销售收入、销售成本及毛利率情况

单位:万元

项目	2020年度			2019年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
房地产业	7,511.74	581.23	92.26%	5,380.48	3,098.76	42.41%

2020年度公司房地产业务销售毛利率为92.26%,2019年度为42.41%,2020年较2019年增长49.85个百分点。毛利率同比大幅上升的原因如下:

(1)报告期商铺销售收入为4,786.47万元,销售成本为1,264.27万元,销售毛利率为73.59%,原因是商铺毛利率高于住宅毛利率,且商铺销售收入占报告期房地产业务销售收入的比例达到63.72%。

(2)报告期公司根据与五矿二十三冶建设集团有限公司(二期一标)工程款纠纷一审判决文书(海南省第一中级人民法院民事判决书【2019】琼96民初5号)调减了工程成本2,880.86万元,同时根据截止2020年12月31日已销售比例调减已结转销售成本1,982.67万元。

综上所述,房地产业务毛利率同比大幅上升具有合理性。

2、调减相关销售成本的具体情况及依据

2019年1月,五矿二十三冶建设集团有限公司(以下简称"五矿二十三冶公司")向海南省第一中级人民法院提起民事诉讼,请求公司全资子公司海南高速公路房地产开发公司(以下简称"高速房地产公司")支付瑞海水城二期工程第一标段拖欠的五类款项合计5,847.00万元,其中:工程款5,471.00万元,延迟付款违约金376.00万元。在案件审理过程中,五矿二十三冶公司变更诉讼请求为支付瑞海水城二期工程第一标段拖欠的七类款项合计6,745.42万元,其中:工程款6,278.96万元,延迟付款违约金466.46万元。

房地产公司根据其与五矿二十三冶公司签订的《瑞海水城二期工程建设施工合同(第一标段)补充协议(一)》及经跟踪审计单位海南诚安广和投资咨询管理有限公司审计的签证预估建安成本,经陆续支付工程款项后,截止2019年12月31日,公司账载应付五矿二十三冶公司4,862.11万元。

2020年12月3日,经海南省第一中级人民法院一审判决(【2019】琼96民初5号),法院判决房地产公司应付未付工程款金额为1,981.25万元。2020年12月,五矿二十三冶公司不服一审判决,向海南省高级人民法院提起上诉,请求在一审判决结果1,981.25万元的基础上增加1,681.57万元,即共支付3,662.82万元。

根据《企业会计准则第13号 -- 或有事项》第五条:预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。第十二条:企业应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的, 应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

五矿二十三冶公司的二审诉求已低于公司账面应付款项1,199.28万元。由于五矿二十三冶公司在诉讼过程中对于工程款等相关款项的诉求具有较大的主观性,且其诉求前后变化较大,二审诉求仅为一审诉求的50%,因此公司经审慎评估,认为法院一审判决结果为当前最佳估计数,公司根据一审判决结果调整估计的应付未付工程款是合理的。

报告期公司根据与五矿二十三冶公司(二期一标)工程款纠纷一审判决文书(海南省第一中级人民法院民事判决书【2019】琼96民初5号)调减了工程成本2,880.86万元,同时根据已销售比例冲减已结转的销售成本1,982.67万元,符合《企业会计准则第13号 -- 或有事项》的规定,且依据充分合理,该项调整不涉及前期会计差错更正。

(五)结合你公司营业收入具体构成,逐项说明各类业务是否存在偶发性、临时性、无商业实质等特征,营业收入扣除项目是否列示完整,你公司判断相关收入与主营业务无关的依据与合理性。

回复:

公司根据深圳证券交易所于2020年12月31日颁布的《股票上市规则》相关规定,结合公司自身行业特点、经营模式、与主营业务的关联程度、业务的商业实质对营业收入扣除项目进行了判断和区分。

公司主营业务涵盖房地产开发、交通基础设施投资建设、酒店等服务业务领域。交通运输业收入主要系高速公路补偿收入;房地产业收入主要系公司持有的房地产项目销售收入;服务业收入主要包括酒店业务收入、物业服务收入和广告业务收入。上述业务始终是公司的主营业务,保持了持续性和一贯性。公司各业务分部的主营业务收入均与各业务相应的主要产品、服务高度关联,且各业务分部的客户真实体现了相应的需求,不属于《深圳证券交易所股票上市规则(2020年修订)》规定的来源于与主营业务无关的贸易业务或者不具备商业实质的关联交易的情况。

2020年发生营业收入扣除项目为暂时闲置资产(含房屋、设备及交通运输工具)租赁收入。根据公司经营实际的需求,对暂时闲置的房屋、设备及交通运输工具以市场价格对外租赁,租赁业务与公司主营业务无关,公司将其认定为正常经营之外的其他业务收入,2020年租赁形成的收入为546.23万元。

综上所述,公司将与主营业务无关的租赁收入确认为营业收入扣除项目是合理完整的。

(六)年审会计师所实施的核查程序:

1、向管理层了解公司最新经营情况及未来业务发展规划情况,及公司改善经营业绩的应对措施,以评价管理层对持续经营能力作出的评估;

2、检查存货账户年末余额构成内容,获取并检查土地使用权证等相关证件的办理情况;

3、访谈公司管理层,了解项目最新进展情况及项目开发过程是否存在有实质性障碍;

4、登录相关政府网站查询项目用地控规调整的批示情况;

5、评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;

6、检查商铺买卖合同条款,评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定;

7、检查销售合同、房管局备案记录、交房验收文件、收款凭证及发票等支持性文件,以评价房地产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认;

8、对资产负债表日前后确认的房地产销售收入进行截止测试,选取样本检查相关支持性文件,以评价相关销售收入是否已在恰当的期间确认。

9、执行函证、走访访谈程序,核实销售收入是否真实、完整;

10、检查收入期后是否存在退款情况;

11、获取并检查法院判决文书等相关支持性文件,评价管理层就该案件涉及的工程款确定的最佳估计数是否合理;

12、向代理律师执行函证程序,了解代理律师掌握的最新诉讼进展情况,以及向代理律师获取对可能发生的工程款赔付金额的估计,以评价管理层确定的最佳估计数是否合理及会计处理是否恰当。

13、执行重新计算程序,复核公司房地产销售成本的结转是否准确。

14、了解公司对主营业务收入与其他业务收入的判断和区分依据,检查其是否合理、准确;

15、对公司营业收入扣除明细表执行检查及分析程序,并了解其业务特征,分析其商业合理性,关注是否按规定要求列示所有的营业收入扣除项目,是否存在将其他业务收入与主营业务收入混同的情况。

(七)年审会计师核查意见:

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据,年审会计师认为:

1、公司资金充裕,在土地储备上亦有所积累,可满足其业务开拓,2018年至2020年营业收入持续大幅下滑不会对公司的持续经营能力造成重大影响。

2、公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的原因具有合理性;公司持有的主要项目在开发、销售过程中不存在影响项目正常推进的重大风险因素。

3、公司2020年房产销售收入确认符合公司收入确认政策和新收入准则的相关规定;未发现公司存在客户未签收或未完成银行按揭而确认收入的情形和期后退款而影响报告期收入的情形。

4、公司根据人民法院最近判决结果确定的最佳估计数调整销售成本,符合企业会计准则的相关规定,该项调整不涉及前期会计差错更正。

5、公司主营业务收入中不存在偶发性、临时性、无商业实质的业务,且公司已根据《股票上市规则(2020年修订)》及《深圳证券交易所关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》,将与主营业务无关的租赁收入确认为营业收入扣除项目是合理准确的,营业收入扣除项目列示完整。

二. 年报显示, 你公司报告期内前五名供应商合计采购金额为6,376.90万元,占年度采购总额比例为84.39%,其中关联方采购额占比达70.42%。请说明:

(一)你公司前五大供应商名称、具体采购内容及金额、与你公司具体关联关系、关联采购的必要性、合理性及价格公允性。

回复:

公司2020年前五大供应商名称、具体采购内容及金额详见下表。

供应商名称	采购项目	采购额(元)	占年度采购总额比例
海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司	土地转让款	53,211,414.22	70.42%
中城建第六工程局集团有限公司	工程款	7,137,106.07	9.45%
海南电网公司琼海供电局	电费	1,500,000.00	1.99%
广东虹景物业管理有限公司海南分公司	物业服务费	1,096,124.41	1.45%
海口绿之园商贸有限公司	厨房材料及用品	824,334.02	1.09%
合计		63,768,978.72	84.39%

海南海汽运输集团股份有限公司为公司的联营企业。截至2020年末, 公司对其持股比例为16.75%。根据《深圳证券交易所股票上市规则(2020年修订)》关联法人的定义,海南海汽运输集团股份有限公司下属分公司海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司不属于公司的关联法人。但根据《企业会计准则第36号 – 关联方披露》中关联方的定义,海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司属于公司的财务关联方。因此,公司在2020年年报中将受让海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司的土地转让交易披露为关联方采购。

2020年6月,公司全资子公司海南高速公路房地产开发公司、海南高速瑞海置业有限公司与海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司签订《国有土地使用权转让合同》补充协议,将位于琼海嘉积镇银海路的土地使用权过户给海南高速瑞海置业有限公司。经税务局核定该宗地转让价为98,770,509.83元(含税),扣除前期已支付的土地转让款4,068万元以及代垫的土地使用税4,879,095.61元,2020年支付剩余土地转让价款53,211,414.22元,已于2020年7月完成土地过户。该事项公司已按相关规定进行信息披露,详见2020年7月22日公司刊登在巨潮资讯网上的公告《关于全资子公司与海汽琼海分公司签订土地使用权转让合同补充协议的公告(补充后)》(公告编号:2020-026)。

(二)你公司采购集中度与同行业可比公司相比是否存在重大差异,你公司是否存在对个别供应商存在重大依赖的情形,如是,请充分提示相关风险 。

回复:

剔除海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司的土地转让交易事项的影响,2020年公司与其余四家供应商采购额仅占年度总额的13.97%,主要是公司房地产项目、物业管理以及酒店业务支付的项目工程款、外包保洁费以及酒店物料等。从上表中可以看出,采购金额较小,采购较为分散,不存在对个别供应商重大依赖的情形。

(三)你公司近三年主要供应商是否发生重大变化,如是,请结合你公司业务发展等情况(如有)分析变化原因及趋势。

回复:

剔除与海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司的土地转让交易事项的影响, 公司近三年主要供应商未发生重大变化。

三. 年报显示,你公司存货期末账面余额为59,265.17万元,主要由拟开发土地、开发成本、开发产品等构成,累计计提存货减值准备17,682.20万元, 存货周转率0.065,连续三年下滑。请说明报告期末各项存货可变现净值的具体确认过程,你公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取等,是否与以前年度存在较大差异及其合理性、是否借鉴独立第三方的评估工作,是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况, 存货周转率是否与同行业可比上市公司存在较大差异及原因,存货跌价准备计提金额是否充分合理。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

(一)公司期末存货构成情况

单位:万元

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	226.46	186.26	40.20	243.58	203.99	39.59
开发成本	22,780.61	16,525.21	6,255.40	22,652.28	16,396.89	6,255.40
开发产品	12,683.67	970.73	11,712.94	15,054.33	970.73	14,083.61
拟开发土地	23,574.43		23,574.43	13,811.63		13,811.63
合 计	59,265.17	17,682.20	41,582.97	51,761.83	17,571.60	34,190.23

截至2020年12月31日,公司存货账面价值为41,582.97万元,占总资产的比例为12.89%。其中:开发成本、开发产品、拟开发土地账面价值合计41,542.77万元,占存货的账面价值的比例为99.90%。

(二)公司存货可变现净值确认方法及减值测试涉及的重要参数

1、对于需要经过施工的开发成本,公司以后续的开发产品的估计售价减去达到完工状态时将要发生的建造成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值。

2、开发产品可直接用于出售的,以其估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值。

3、对于拟开发土地,以当年度市场平均出让价格减去相关税费后的金额,确定其可变现净值。

其中涉及的参数主要包括:(1)估计售价:公司结合项目最近售价及项目定位并考虑项目所在区域的房地产市场及周边可比当前售价进行估计;(2)至完工时估计将要发生的成本:于竣工状态需要追加的投资成本,公司按照开发项目预算总成本或预计投资额进行估计;(3)估计销售费用:依据公司历史销售费用情况,按销售收入的百分比综合分析确定;(4)相关税费:公司按照每个开发项目的估计售价及项目所在地匹配适用的税法规定估计相关税费,包括土地增值税及附加税等。

公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等与以前年度保持一致。因前述关键参数不存在重大不确定性,公司管理层可以可靠估计相应参数,未借鉴独立第三方的评估工作。

综上所述,公司报告期末各项存货可变现净值的具体确认过程和减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取等合理、适当,公司的存货跌价准备计提金额充分。

(三)存货周转率对比及下降原因

1、公司近三年存货周转率

单位:万元

项目	2020年	2019年	2018年
营业收入	12,023.82	17,390.12	46,186.06
营业成本	2,453.19	7,175.05	18,847.93
存货	41,582.97	34,190.23	38,412.85
存货周转率	0.065	0.198	0.421

2、同行业存货周转率

资产规模与公司相当的同行业上市公司存货周转率如下:

单位:万元

项目	可比公司			
	长春经开	粤宏远A	海泰发展	国创高新
营业收入	16,895.47	82,605.89	45,810.03	439,828.92
营业成本	10,968.36	62,729.95	41,688.04	395,024.64
年初存货	115,168.55	128,498.39	264,606.59	18,426.64
年末存货	114,310.35	106,306.15	225,158.74	19,088.02
存货周转率	0.096	0.534	0.170	21.060

3、存货周转率下降原因

公司存货周转率连续三年下滑、存货周转率低于同行业可比上市公司,原因系公司目前主要的在售项目瑞海水城一期、瑞海水城二期、高路华二期项目均处于销售尾盘阶段,近三年的销售收入和销售成本均在下降,同时公司为开发新项目取得土地使得存货余额增加,造成了公司存货周转率的下降。

(四)年审会计师实施的核查程序:

1、对财务人员进行访谈,了解各类存货可变现净值的具体确认过程及存货跌价准备计提的方法。

2、评价管理层计提存货跌价准备所选用的关键参数、市场数据等是否适当。

3、通过政府公开网站查询相关政策信息、查询并对比周边同类物业的销售价格等,评估存货项目所在地调控政策对拟开发产品可变现净值产生的影响。

4、将存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较、将截止2020年12月31日发生的成本与预算进行比较,以评价管理层预测的准确性。

5、对存货项目进行实地观察,了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。

6、执行重新计算程序,复核公司存货跌价准备计提是否正确。

7、检查公司计提存货跌价准备的依据、方法是否前后一致、是否恰当。

(五)年审会计师的核查意见:

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据,年审会计师认为:

1、公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取合理,与以前年度保持一致,符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况。

2、存货周转率连续三年下降,且与同行业可比上市公司存在差异的原因合理。

3、公司存货跌价准备计提金额充分。

四. 年报显示,你公司报告期内管理费用8,413.24万元,占营业收入比重达69.97%。请结合管理费用具体构成、报告期内员工人数及其变化、人均薪酬及同地区公司或可比公司平均薪酬水平情况等,分析说明相关费用与公司收入的配比合理性、管理费用占营业收入比例较大的原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

(一)管理费用与公司收入的配比合理性分析

1、管理费用具体构成及变动如下:

单位:万元

项 目	本期发生额	上期发生额	较上期变动	占管理费用比
职工薪酬	5,657.49	5,660.33	-0.05%	67.25%
固定资产折旧	459.70	522.58	-12.03%	5.46%
无形资产摊销	357.39	364.36	-1.91%	4.25%
长期待摊费用摊销	83.04	76.53	8.51%	0.99%
办公差旅通讯招待费等	360.70	306.06	17.85%	4.29%
水电燃料物业修理费	273.71	241.71	13.24%	3.25%
保险租赁费	94.26	47.04	100.39%	1.12%
中介机构费用	560.24	822.36	-31.87%	6.66%
董事会费及公告费	71.14	99.36	-28.40%	0.85%
小车费用	37.48	62.95	-40.47%	0.45%
党建工作经费	26.73	54.93	-51.33%	0.32%
安保费用	93.84	48.06	95.26%	1.12%
其他费用	337.52	228.48	47.72%	4.01%
合 计	8,413.24	8,534.75	-1.42%	

如上表所示,报告期内管理费用总额同比变幅较小,公司管理费用的构成主要为职工薪酬、中介机构费用、固定资产折旧、无形资产摊销等固定性支出,管理费用的变化与营业收入的变化并不直接相关。而职工薪酬占管理费用的比重较大,为67.25%,报告期职工薪酬较上期仅下降0.05%,波动极小。

2、员工及薪酬情况

报告期内公司员工人数为499人,较上期减少2人,人均薪酬为13.31万元。与海南省属上市公司相比,公司人均薪酬处于适中位置,不存在较大差异。

(二)报告期内公司管理费用占营业收入比例较高的原因分析

公司营业收入和管理费用占比变动情况如下:

单位:万元

项目	2020年	2019年	同比变动比例
营业收入	12,023.82	17,390.12	-30.86%
管理费用	8,413.24	8,534.75	-1.42%
管理费用占收入比重	69.97%	49.08%	20.89%

公司报告期管理费用发生额为8,413.24万元,占营业收入比重达69.97%,主要原因系公司报告期营业收入的大幅下降所致。报告期内公司管理费用占营业收入比例较高原因具有合理性。

(三)年审会计师的核查过程:

1、获取公司花名册、工资表等资料,核查公司人均工资薪酬水平;获取同地区省属上市公司年报对比平均薪酬水平,确认是否存在显著异常。

2、对公司报告期各项费用执行分析性复核程序,检查费用金额的合理性;纵向分析报告期管理费用明细项目的变动原因。

3、计算报告期各项费用占收入的比率,与上期比较,检查是否存在异常。

(四)年审会计师的核查意见:

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据,年审会计师认为:公司报告期管理费与公司收入的配比及占营业收入比例较高具有合理性。

五. 年报显示,你公司预付款期末余额为5,021,478.86元,同比 增加2123.23%。请你公司说明2020年末按预付对象归集的期末余额前五名的具体名称、与你公司关联关系、预付款项具体用途、预计结 算安排,并分析预付金额或比例是否合理、是否具有商业实质、是否 符合行业惯例。

回复:

公司2020年末前五名预付款项明细如下。

单位名称	期末余额(元)	占预付款项总额的比例(%)	款项用途	关联关系	预计结算安排
同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	1,829,245.29	36.43	预付国际赛车体育公园项目概念性规划编制合同款	非关联方	报告审核通过后支付剩余30%尾款
广东省国际工程咨询有限公司	961,132.08	19.14	预付国际赛车体育公园项目可研报告合同款	非关联方	报告审核通过后支付剩余40%尾款
三沙马林海钓产业发展有限公司	636,923.08	12.68	预付海钓项目船艇租赁费和运营服务费	非关联方	根据船艇租赁和运营服务期按月结转费用
海南正永生态工程技术有限公司	305,660.38	6.09	预付文昌潮滩鼻休闲海洋牧场项目咨询服务合同款	非关联方	合同约定根据对方提交报告以及报告审核的进度付款,该笔为预付20%合同首付款。
文昌市翁田镇明月村民委员会湖心村民小组	275,000.00	5.48	预付海钓项目场地服务费	非关联方	按月结转费用。
合 计	4,007,960.83	79.82			

2020年公司文昌国际赛车体育公园、文昌潮滩鼻休闲海洋牧场等文体健康项目进入前期可研阶段,按照采购流程聘请第三方咨询公司协助编制项目可研报告、概念性规划等报告。根据约定,合同价款结算方式为:合同签订后支付20%预付款,按服务进度支付进度款,报告验收后支付剩余款项。另外,海钓项目试运营期间船艇和场地租赁均按照合同约定,租金采用预付方式结算。上述款项均为公司为业务开展而进行的服务采购活动,严格按照公司内控履行采购流程,并按协议约定支付款项,预付比例合理,相关业务均具有商业实质。

六.年报显示,你公司被法院查封的投资性房地产期末账面价值为2,574,029.55元。请说明查封涉及具体事项, 并进一步结合相关投资性房地产所处位置、业态、出租情况及冻结查封等权利受限情况, 说明是否存在减值迹象, 相关减值计提是否合理、充分。

回复:

年报显示的被查封的投资性房地产为公司全资子公司海南高速公路广告有限公司(以下简称:"广告公司")名下的六间商业铺面。2018年12月7日,洋浦海岛商务会展有限公司、海南傲拓传媒有限公司分别向法院提起民事诉讼,请求广告公司支付赔偿损失。2020年9月14日,法院判决广告公司向洋浦海岛商务会展有限公司支付赔偿款262.86万,向海南傲拓传媒有限公司支付赔偿款120万,广告公司对判决结果不服向海南省高院申请再审,海口市美兰区法院于2020年11月20日对六间铺面进行了查封。目前,广告公司已履行判决,美兰区法院正在办理六间铺面的解封手续。上述房产位于海口市中心地段,处于在租赁状态。截至目前不存在减值迹象。

七.年报显示,你公司报告期内支付其他与经营活动有关的现金9,957.98万元,其中,付现的销售费用、管理费用21,071,274.37元。 请你公司说明付现费用的主要支付对象、构成及金额。

回复:

公司2020年度付现的销售费用、管理费用主要构成如下。

支付项目	金额(万元)	支付对象
办公差旅通讯招待费等	378	办公商行、通讯运营商、航空公司、酒店餐饮店。
水电燃料物业修理费	424	供水公司、供电公司以及燃气公司
保险租赁费	94	保险公司以及出租方儋州深源实业有限公司和自然人
中介机构费用	560	审计机构、评估机构以及咨询公司
董事会费及公告费	71	
小车费用	37	加油站、保险公司及车辆修理厂
党建工作经费	27	
安保费用	94	安保公司
其他	422	
合计	2,107	

八. 请说明年报中列示的"其他符合非经常性损益定义的损益项目"6,883,430.79元涉及的具体事项,你公司是否及时履行审议程序及披露义务(如适用)。

回复:

公司"其他符合非经常性损益定义的损益项目"具体事项为:1、按持股比例确认的联营企业的非经常性损益共计677.89万元;2、个税手续费返还、税收减免等收益10.45万元。

九. 2020年12月7日,你公司与海南省发展控股有限公司(以下简称"海南发展控股")签订了《股权转让协议》,以51,200.00万元收购其持有的海南联合资产管理有限公司(以下简称"海南联合资管")46.4364%股权。12月25日,你公司向海南发展控股支付了第一笔股权转让价款48,200.00万元。截至2020年12月31日,海南联合资管章程、股东名册尚未修订,董事会改选亦未开展,工商变更登记手续尚未办理完毕。协议预定,在收到第一期股权转让款后的10个工作日内,双方共同递交标的股权转让的工商变更登记申请文件。请说明截至目前上述股权收购事项具体进展,股权转让事宜是否已经获得有权部门批复,协议生效条件是否已全部成就,交易继续推进是否存在重大障碍,可能对你公司的影响及拟采取的应对措施,是否按照本所《股票上市规则》第7.6条的相关规定及时披露进展或变化情况。

回复:

公司与海南省发展控股有限公司(以下简称"海南发展控股")签订的《股权转让协议》约定,"本协议自甲乙双方加盖公章及法定代表人或授权代表签字时成立,并在以下条件全部成就时生效:(1)标的股权转让事宜经甲方董事会审议通过;(2)标的股权转让事宜经乙方董事会、股东会审议通过;(3)标的股权转让事宜获得海南省国有资产监督管理委员会批复。"2020年12月24日,公司2020年第三次临时股东大会审议通过了《关于受让海南省发展控股有限公司持有的海南联合资产管理有限公司46.4364%股权的议案》,至此上述所有条件全部成就,该《股权转让协议》生效。截至目前,海南联合资管股权工商变更登记工作已办理完毕,公司已向海南发展控股支付剩余股权转让款,本次交易无重大实施障碍。目前,海南联合资管董事会改选事宜正在推进中。本次交易的股权过户工作已在协议生效后三个月内办理完毕。公司按照相关规定就本次交易履行了信息披露义务,内容详见公司于2020年12月9日披露的《海南高速公路股份有限公司关于受让海南省发展控股有限公司持有的海南联合资产管理有限公司46.4364%股权的公告》(公告编号:2020-047)和2020年12月25日披露的《2020年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号:2020-050)。公司将在2021年半年度报告中对该股权交易事项进展情况予以说明。

十. 年报显示,你公司应收关联方项目的期初余额为4,522.50万元,其中对海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司存在其他应收款454.19万元、其他非流动资产4,068万元。请你公司说明上述款项的发生背景、时间,是否构成关联方非经营性资金占用的情形。

回复:

(一)款项的发生背景和时间

2008年4月21日和2008年6月6日,海南高速公路房地产开发公司(以下简称"房地产公司")与海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司(以下简称"海汽琼海分公司")分别签订了《房地产项目合作开发合同》和《房地产项目合作开发合同补充协议》,约定合作开发建设琼海"瑞海·嘉浪豪庭"房地产项目。房地产公司依据上述协议向海南海汽运输集团股份有限公司陆续支付了3,600万元的合作款及代垫费用468万元,共计4,068万元。

2012年12月13日房地产公司与海汽琼海分公司签订《国有土地使用权转让合同》,海汽琼海分公司向房地产公司转让位于琼海嘉积镇银海路的土地使用权,转让价款(含地上建筑物及其他地上附着物的应补偿价值)合计为人民币4,068万元。双方约定,自《国有土地使用权转让合同》签订之日,视为房地产公司已预付4,068万元土地转让款。由于当年度该交易未完成,公司将4,068万元通过"预付账款"科目核算,报表列示为"其他非流动资产"。

2020年6月19日,房地产公司、海南高速瑞海置业有限公司(以下简称"瑞海置业")与海汽琼海分公司签订《国有土地使用权转让合同》补充协议,同意将位于琼海嘉积镇银海路的土地使用权过户给瑞海置业,确认2012年12月13日签订《转让合同》后至2020年6月30日期间,房地产公司向海汽琼海分公司支付了土地使用税及其他费用累计487.91万元(含当年33.72万元)。截至2020年7月6日,该宗土地使用权转让手续已办妥,公司将预付的4,068万元和代垫的487.91万元分别从"预付账款"和"其他应收款"转入开发成本。上述交易事项公司已按相关规定进行信息披露,详见2020年7月22日公司刊登在巨潮资讯网上的公告《关于全资子公司与海汽琼海分公司签订土地使用权转让合同补充协议的公告(补充后)》(公告编号:2020-026)。

(二)不构成关联方非经营性资金占用

公司与海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司之间形成的往来款具有交易实质, 不构成关联方非经营性资金占用。

特此公告。

海南高速公路股份有限公司
董 事 会
2021年6月11日

大华会计师事务所(特殊普通合伙)《关于对海南高速公路股份有限公司2020年年报的问询函》的回复

大华核字[2021]009192号

深圳证券交易所上市公司管理一部:

大华会计师事务所(特殊普通合伙)(以 下简称"会计师")接受委托对海南高速公路股份有限公司(以下简称"公司"、"海南高速公司")2020年度财务报表进行了审计。根据海南高速公司2021年6月1日收到的深圳证券交易所《关于对海南高速公路股份有限公司2020年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2021〕第281号)(以下简称"问询函")的要求,就会计师需要发表意见的问询函相关问题回复如下:

一、问题1、年报显示,你公司2020年实现营业收入1.20亿元、归属于上市公司股东的净利润(以下简称"净利润")9,275.48万元、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(以下简称"扣非净利润")-2,015.08万元, 同比分别变化-30.86%、48.74%、 -355.62%。 其中, 房地产业务收入7,511.74万元,占营业收入的62.47%,报告期内毛利率达92.26%,同比上升49.85%,主要系报告期内根据民事判决书调减了销售成本。分季度主要财务指标显示,你公司第四季度确认营业收入7,090.22万元,占全年营业收入比重达59.0%,同比大幅增长。你公司2018-2020年营业收入同比变化分别为-30.86%、-62.35%、-20.81%,呈持续下滑。你公司海南东线高速公路投资建设项目投资回报期基本结束,新开发房地产项目均在筹建过程中,"儋州东坡雅居一期项目"处于停工状态,所持有的主要房地产项目在报告期内均未实现预售。请你公司:

(1)结合你公司各项业务经营情况及未来规划、行业发展状况、市场经营环境、同行业可比上市公司情况等,说明近年来你公司营业收入持续大幅下滑的原因及合理性,业绩下降趋势是否具有持续性,是否对你公司持续经营能力造成重大影响,以及你公司的应对措施与可行性。

(2)说明你公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的具体原因,持有的主要项目在开发、销售过程中是否存在影响项目正常推进的重大风险因素,对你公司的影响及你公司拟采取的措施。

(3)说明报告期内第四季度营业收入占比同比大幅上升的主要原因,是否与行业惯例、以前会计年度存在显著差异及原因,并结合房地产销售合同及协议、实际交付状态及验收证明、执行新收入准则的影响等,详细说明收入确认涉及的具体项目情况、相关收入确认条件、确认时点及依据,是否符合新收入准则的相关规定,是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,是否存在期后退款情形。

(4)说明房地产业务毛利率同比大幅上升的原因及合理性,调减相关销售成本金额、依据及合理合规性,是否涉及前期会计差错更正。

(5)结合你公司营业收入具体构成,逐项说明各类业务是否存在偶发性、临时性、无商业实质等特征,营业收入扣除项目是否列示完整,你公司判断相关收入与主营业务无关的依据与合理性。

请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。

回复:

公司回复:

一、结合你公司各项业务经营情况及未来规划、行业发展状况、市场经营环境、同行业可比上市公司情况等,说明近年来你公司营业收入持续大幅下滑的原因及合理性,业绩下降趋势是否具有持续性,是否对你公司持续经营能力造成重大影响,以及你公司的应对措施与可行性。

2018年度至2020年度公司营业收入变动情况如下表:

单位:万元

项目	2020年度		2019年度		2018年度
	营业收入	较上年变动比率	营业收入	较上年变动比率	营业收入
主营业务收入	11,477.59	-28.10%	15,963.86	-64.54%	45,022.12
其中:交通运输业	1,861.93	-78.82%	8,789.69	-24.97%	11,714.86
房地产业	7,511.74	39.61%	5,380.48	-82.43%	30,617.02
服务业	2,103.92	17.30%	1,793.69	-33.33%	2,690.24
其他业务收入	546.23	-61.70%	1,426.26	22.54%	1,163.94
合计	12,023.82	-30.86%	17,390.12	-62.35%	46,186.06

如上表所示, 2018-2020年度公司营业收入同比变化分别为-20.81%、-62.35%、-30.86%。营业收入持续下滑的主要原因一是根据《海南省环岛公路东线(右幅)建设项目投资及补偿合同》及其补充协议,公司确认的东线高速公路(右幅)投资补偿收入逐年大幅减少;二是2019年房地产销售较2018年大幅下滑。

近年来公司营业收入虽持续下滑,但不会影响公司持续经营的能力。一是琼海瑞海水城一期、二期尚有面积2.51万平方米商品房库存,公司正在积极拓展销售渠道及销售方式,以加快库存去化速度;二是开拓现有酒店业、广告业务以及海钓休闲业务等海南自由贸易港重点支持的产业;三是推进重点项目落地,琼海瑞海水城三期项目、儋州瑞海·新里城项目(原儋州东坡雅居一期项目)计划年内开工建设,预计2022年可实现对外销售,文昌潮滩鼻休闲海洋牧场项目预计2022年开始实现项目的运营,上述项目未来几年将产生稳定的营业收入;四是公司拥有较为优质的资产,在资金及土地储备上都有所积累,为公司持续发展提供强有力的保障。

二、说明你公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的具体原因,持有的主要项目在开发、销售过程中是否存在影响项目正常推进的重大风险因素,对你公司的影响及你公司拟采取的措施。

公司所持有的主要房地产项目有琼海瑞海水城一期、二期、三期项目,海口高路华二期项目以及儋州瑞海·新里城项目。其中:瑞海水城一期、二期项目及高路华二期项目均为现房。另瑞海水城三期项目目前处于修建性详细规划方案审查阶段;瑞海·新里城项目目前正在编制项目可行性研究报告,前述两个项目尚未开工建设,未达到预售条件。从目前来看,公司所持有的房地产项目不存在影响项目正常推进的重大风险因素。

三、说明报告期内第四季度营业收入占比同比大幅上升的主要原因,是否与行业惯例、以前会计年度存在显著差异及原因,并结合房地产销售合同及协议、实际交付状态及验收证明、执行新收入准则的影响等,详细说明收入确认涉及的具体项目情况、相关收入确认条件、确认时点及依据,是否符合新收入准则的相关规定,是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,是否存在期后退款情形。

(一)报告期内,公司各季度营业收入及占比情况如下:

单位:万元

项 目	2020年		2019年		变动比例
	营业收入金额	占比	营业收入金额	占比	
第一季度	736.70	6.13%	6,556.34	37.70%	-88.76%
第二季度	1,328.30	11.05%	3,812.00	21.92%	-65.15%
第三季度	2,868.61	23.86%	3,555.59	20.45%	-19.32%
第四季度	7,090.22	58.97%	3,466.19	19.93%	104.55%
合 计	12,023.82	100.00%	17,390.12	100.00%	-30.86%

报告期第四季度营业收入占比同比大幅上升, 主要原因系第四季度销售瑞海水城一期18套商铺,商铺销售收入为4,786.47万元。该笔交易已签订销售合同并完成了网签备案,按合同约定收讫了95%的购房价款,房产已交付客户并办妥房屋交接手续,销售收入确认情况与行业惯例、以前会计年度不存在显著差异。

公司房地产销售收入确认严格按照企业会计准则的规定和公司的收入确认政策执行。公司房地产销售收入确认的具体方法:根据房地产销售合同条款、法律及监管要求,在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。收入确认符合新收入准则的相关规定。

(二)是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,是否存在期后退款情形。

公司自查了房屋交接单、销售合同及银行回单 (含2020年度银行回单及期后银行回单), 公司2020年度确认的房地产销售业务收入不存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形,亦不存在期后退款情形。

四、说明房地产业务毛利率同比大幅上升的原因及合理性,调减相关销售成本金额、依据及合理合规性,是否涉及前期会计差错更正。

(一)报告期内房地产业务毛利率及波动情况分析

公司报告期内房地产业务销售收入、销售成本及毛利率情况

单位:万元

项 目	2020年度			2019年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
房地产业	7,511.74	581.23	92.26%	5,380.48	3,098.76	42.41%

2020年度公司房地产业务销售毛利率为92.26%,2019年度为42.41%,2020年较2019年增长49.85个百分点。毛利率同比大幅上升的原因如下:

1、报告期商铺销售收入为4,786.47万元,销售成本为1,264.27万元,销售毛利率为73.59%,原因是商铺毛利率高于住宅毛利率,且商铺销售收入占报告期房地产业务销售收入的比例达到63.72%。

2、报告期公司根据与五矿二十三冶建设集团有限公司(二期一标)工程款纠纷一审判决文书(海南省第一中级人民法院民事判决书[2019]琼96民初5号)调减了工程成本2,880.86万元,同时根据截止2020年12月31日已销售比例调减已结转销售成本1,982.67万元。

综上所述,房地产业务毛利率同比大幅上升具有合理性。

(二)调减相关销售成本的具体情况及依据

2019年1月,五矿二十三冶建设集团有限公司(以下简称"五矿二十三冶公司")向海南省第一中级人民法院提起民事诉讼,请求公司全资子公司海南高速公路房地产开发公司(以下简称"高速房地产公司")支付瑞海水城二期工程第一标段拖欠的五类款项合计5,847.00万元,其中:工程款5,471.00万元,延迟付款违约金376.00万元。在案件审理过程中,五矿二十三冶公司变更诉讼请求为支付瑞海水城二期工程第一标段拖欠的七类款项合计6,745.42万元,其中:工程款6,278.96万元,延迟付款违约金466.46万元。

房地产公司根据其与五矿二十三冶公司签订的《瑞海水城二期工程建设施工合同(第一标段)补充协议(一)》及经跟踪审计单位海南诚安广和投资咨询管理有限公司审计的签证预估建安成本,经陆续支付工程款项后,截止2019年12月31日,公司账载应付五矿二十三冶公司4,862.11万元。

2020年12月3日,经海南省第一中级人民法院一审判决([2019]琼96民初5号),法院判决房地产公司应付未付工程款金额为1,981.25万元。2020年12月,五矿二十三冶公司不服一审判决,向海南省高级人民法院提起上诉,请求在一审判决结果1,981.25万元的基础上增加1,681.57万元,即共支付3,662.82万元。

根据《企业会计准则第13号 -- 或有事项》第五条:预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。第十二条:企业应当在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的, 应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

五矿二十三冶公司的二审诉求已低于公司账面应付款项1,199.28万元。由于五矿二十三冶公司在诉讼过程中对于工程款等相关款项的诉求具有较大的主观性,且其诉求前后变化较大,二审诉求仅为一审诉求的50%,因此公司经审慎评估,认为法院一审判决结果为当前最佳估计数,公司根据一审判决结果调整估计的应付未付工程款是合理的。

报告期公司根据与五矿二十三冶公司(二期一标)工程款纠纷一审判决文书(海南省第一中级人民法院民事判决书[2019]琼96民初5号)调减了工程成本2,880.86万元,同时根据已销售比例冲减已结转的销售成本1,982.67万元,符合《企业会计准则第13号 -- 或有事项》的规定,且依据充分合理,该项调整不涉及前期会计差错更正。

五、结合你公司营业收入具体构成,逐项说明各类业务是否存在偶发性、临时性、无商业实质等特征,营业收入扣除项目是否列示完整,你公司判断相关收入与主营业务无关的依据与合理性。

公司根据深圳证券交易所于2020年12月31日发布的《上市规则》的相关规定,结合公司自身行业特点、经营模式、与主营业务的关联程度、业务的商业实质对营业收入扣除项目进行了判断和区分。

公司主营业务涵盖房地产开发、交通基础设施投资建设、酒店等服务业务领域。交通运输业收入主要系高速公路补偿收入;房地产业收入主要系公司持有的房地产项目销售收入;服务业收入主要包括酒店业务收入、物业服务收入和广告业务收入。上述业务始终是公司的主营业务,保持了持续性和一贯性。公司各业务分部的主营业务收入均与各业务相应的主要产品、服务高度关联,且各业务分部的客户真实体现了相应的需求,不属于《深圳证券交易所股票上市规则(2020年修订)》规定的来源于与主营业务无关的贸易业务或者不具备商业实质的关联交易的情况。

2020年发生营业收入扣除项目为暂时闲置资产(含房屋、设备及交通运输工具)租赁收入。根据公司经营实际的需求,对暂时闲置的房屋、设备及交通运输工具以市场价格对外租赁,租赁业务与公司主营业务无关,公司将其认定为正常经营之外的其他业务收入,2020年租赁形成的收入为546.23万元。

综上所述,公司将与主营业务无关的租赁收入确认为营业收入扣除项目是合理完整的。

会计师核查程序:

1、向管理层了解公司最新经营情况及未来业务发展规划情况,及公司改善经营业绩的应对措施,以评价管理层对持续经营能力作出的评估;

2、检查存货账户年末余额构成内容,获取并检查土地使用权证等相关证件的办理情况;

3、访谈公司管理层,了解项目最新进展情况及项目开发过程是否存在有实质性障碍;

4、登录相关政府网站查询项目用地控规调整的批示情况;

5、评价与房地产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;

6、检查商铺买卖合同条款,评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定;

7、检查销售合同、房管局备案记录、交房验收文件、收款凭证及发票等支持性文件,以评价房地产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认;

8、对资产负债表日前后确认的房地产销售收入进行截止测试,选取样本检查相关支持性文件,以评价相关销售收入是否已在恰当的期间确认。

9、执行函证、走访访谈程序,核实销售收入是否真实、完整;

10、检查收入期后是否存在退款情况;

11、获取并检查法院判决文书等相关支持性文件,评价管理层就该案件涉及的工程款确定的最佳估计数是否合理;

12、向代理律师执行函证程序,了解代理律师掌握的最新诉讼进展情况,以及向代理律师获取对可能发生的工程款赔付金额的估计,以评价管理层确定的最佳估计数是否合理及会计处理是否恰当。

13、执行重新计算程序,复核公司房地产销售成本的结转是否准确。

14、了解公司对主营业务收入与其他业务收入的判断和区分依据,检查其是否合理、准确;

15、对公司营业收入扣除明细表执行检查及分析程序,并了解其业务特征,分析其商业合理性,关注是否按规定要求列示所有的营业收入扣除项目,是否存在将其他业务收入与主营业务收入混同的情况。

会计师核查意见:

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据,我们认为:

1、公司资金充裕,在土地储备上亦有所积累,可满足其业务开拓,2018年至2020年营业收入持续大幅下滑不会对公司的持续经营能力造成重大影响。

2、公司所持有的主要房地产项目在报告期内均未能实现预售的原因具有合理性;公司持有的主要项目在开发、销售过程中不存在影响项目正常推进的重大风险因素。

3、公司2020年房产销售收入确认符合公司收入确认政策和新收入准则的相关规定;未发现公司存在客户未签收或未完成银行按揭而确认收入的情形和期后退款而影响报告期收入的情形。

4、公司根据人民法院最近判决结果确定的最佳估计数调整销售成本,符合企业会计准则的相关规定,该项调整不涉及前期会计差错更正。

5、公司主营业务收入中不存在偶发性、临时性、无商业实质的业务,且公司已根据《股票上市规则(2020年修订)》及《深圳证券交易所关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》,将与主营业务无关的租赁收入确认为营业收入扣除项目是合理准确的,营业收入扣除项目列示完整。

二、问题3、年报显示,你公司存货期末账面余额为59,265.17万元,主要由拟开发土地、开发成本、开发产品等构成,累计计提存货减值准备17,682.20万元,存货周转率0.065,连续三年下滑。请说明报告期末各项存货可变现净值的具体确认过程,你公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取等,是否与以前年度存在较大差异及其合理性、是否借鉴独立第三方的评估工作,是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况,存货周转率是否与同行业可比上市公司存在较大差异及原因,存货跌价准备计提金额是否充分合理。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

公司回复:

(一)公司期末存货构成情况

单位:万元

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	226.46	186.26	40.20	243.58	203.99	39.59
开发成本	22,780.61	16,525.21	6,255.40	22,652.28	16,396.89	6,255.40
开发产品	12,683.67	970.73	11,712.94	15,054.33	970.73	14,083.61
拟开发土地	23,574.43		23,574.43	13,811.63		13,811.63
合 计	59,265.17	17,682.20	41,582.97	51,761.83	17,571.60	34,190.23

截至2020年12月31日止,公司存货账面价值为41,582.97万元,占总资产的比例为12.89%。其中: 开发成本、开发产品、拟开发土地账面价值合计41,542.77万元, 占存货的账面价值的比例为99.90%。

(二)公司存货可变现净值确认方法及减值测试涉及的重要参数

1、对于需要经过施工的开发成本,公司以后续的开发产品的估计售价减去达到完工状态时将要发生的建造成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值。

2、开发产品可直接用于出售的,以其估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值。

3、对于拟开发土地,以当年度市场平均出让价格减去相关税费后的金额,确定其可变现净值。

其中涉及的参数主要包括:(1)估计售价:公司结合项目最近售价及项目定位并考虑项目所在区域的房地产市场及周边可比当前售价进行估计;(2)至完工时估计将要发生的成本:于竣工状态需要追加的投资成本,公司按照开发项目预算总成本或预计投资额进行估计;(3)估计销售费用:依据公司历史销售费用情况,按销售收入的百分比综合分析确定;(4)相关税费:公司按照每个开发项目的估计售价及项目所在地匹配适用的税法规定估计相关税费,包括土地增值税及附加税等。

公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等与以前年度保持一致。因前述关键参数不存在重大不确定性,公司管理层可以可靠估计相应参数,未借鉴独立第三方的评估工作。

综上所述,公司报告期末各项存货可变现净值的具体确认过程和减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取等合理、适当,公司的存货跌价准备计提金额充分。

(三)存货周转率对比及下降原因

1、公司近三年存货周转率

单位:万元

项 目	2020年	2019年	2018年
营业收入	12,023.82	17,390.12	46,186.06
营业成本	2,453.19	7,175.05	18,847.93
存货	41,582.97	34,190.23	38,412.85
存货周转率	0.065	0.198	0.421

2、同行业存货周转率

资产规模与公司相当的同行业上市公司存货周转率如下:

单位:万元

项 目	可比公司			
	长春经开	粤宏远A	海泰发展	国创高新
营业收入	16,895.47	82,605.89	45,810.03	439,828.92
营业成本	10,968.36	62,729.95	41,688.04	395,024.64
年初存货	115,168.55	128,498.39	264,606.59	18,426.64
年末存货	114,310.35	106,306.15	225,158.74	19,088.02
存货周转率	0.096	0.534	0.170	21.060

3、存货周转率下降原因

公司存货周转率连续三年下滑、存货周转率低于同行业可比上市公司,原因系公司目前主要的在售项目瑞海水城一期、瑞海水城二期、高路华二期项目均处于销售尾盘阶段,近三年的销售收入和销售成本均在下降,同时公司为开发新项目取得土地使得存货余额增加,造成了公司存货周转率的下降。

会计师的核查程序:

1、对财务人员进行访谈,了解各类存货可变现净值的具体确认过程及存货跌价准备计提的方法。

2、评价管理层计提存货跌价准备所选用的关键参数、市场数据等是否适当。

3、通过政府公开网站查询相关政策信息、查询并对比周边同类物业的销售价格等,评估存货项目所在地调控政策对拟开发产品可变现净值产生的影响。

4、将存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较、将截止2020年12月31日发生的成本与预算进行比较,以评价管理层预测的准确性。

5、对存货项目进行实地观察,了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本是否出现重大变化。

6、执行重新计算程序,复核公司存货跌价准备计提是否正确。

7、检查公司计提存货跌价准备的依据、方法是否前后一致、是否恰当。

核查意见:

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据,我们认为:

1、公司对存货采取的减值测试方式、测试过程、涉及的关键估计及假设、重要参数选取合理,与以前年度保持一致,符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况。

2、存货周转率连续三年下降,且与同行业可比上市公司存在差异的原因合理。

3、公司存货跌价准备计提金额充分。

三、问题4、年报显示,你公司报告期内管理费用8,413.24万元,占营业收入比重达69.97%。请结合管理费用具体构成、报告期内员工人数及其变化、人均薪酬及同地区公司或可比公司平均薪酬水平情况等,分析说明相关费用与公司收入的配比合理性、管理费用占营业收入比例较大的原因及合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

公司回复:

(一)管理费用与公司收入的配比合理性分析

1、管理费用具体构成及变动如下:

单位:万元

项 目	本期发生额	上期发生额	较上期变动	占管理费用比
职工薪酬	5,657.49	5,660.33	-0.05%	67.25%
固定资产折旧	459.70	522.58	-12.03%	5.46%
无形资产摊销	357.39	364.36	-1.91%	4.25%
长期待摊费用摊销	83.04	76.53	8.51%	0.99%
办公差旅通讯招待费等	360.70	306.06	17.85%	4.29%
水电燃料物业修理费	273.71	241.71	13.24%	3.25%
保险租赁费	94.26	47.04	100.39%	1.12%
中介机构费用	560.24	822.36	-31.87%	6.66%
董事会费及公告费	71.14	99.36	-28.40%	0.85%
小车费用	37.48	62.95	-40.47%	0.45%
党建工作经费	26.73	54.93	-51.33%	0.32%
安保费用	93.84	48.06	95.26%	1.12%
其他费用	337.52	228.48	47.72%	4.01%
合 计	8,413.24	8,534.75	-1.42%	

如上表所示,报告期内管理费用总额同比变幅较小,公司管理费用的构成主要为职工薪酬、中介机构费用、固定资产折旧、无形资产摊销等固定性支出,管理费用的变化与营业收入的变化并不直接相关。而职工薪酬占管理费用的比重较大,为67.25%,报告期职工薪酬较上期仅下降0.05%,波动极小。

2、员工及薪酬情况

报告期内公司员工人数为499人,较上期减少2人,人均薪酬为13.31万元。与海南省属上市公司相比,公司人均薪酬处于适中位置,不存在较大差异。

(二)报告期内公司管理费用占营业收入比例较高的原因分析

公司营业收入和管理费用占比变动情况如下:

单位:万元

项 目	2020年	2019年	同比变动比例
营业收入	12,023.82	17,390.12	-30.86%
管理费用	8,413.24	8,534.75	-1.42%
管理费用占收入比重	69.97%	49.08%	20.89%

公司报告期管理费用发生额为8,413.24万元,占营业收入比重达69.97%,主要原因系公司报告期营业收入的大幅下降所致。报告期内公司管理费用占营业收入比例较高原因具有合理性。

会计师核查过程:

1、获取公司花名册、工资表等资料,核查公司人均工资薪酬水平;获取同地区省属上市公司年报对比平均薪酬水平,确认是否存在显著异常。

2、对公司报告期各项费用执行分析性复核程序,检查费用金额的合理性;纵向分析报告期管理费用明细项目的变动原因。

3、计算报告期各项费用占收入的比率,与上期比较,检查是否存在异常。

核查意见:

基于上述执行的核查程序及获取的审计证据,我们认为:公司报告期管理费与公司收入的配比及占营业收入比例较高具有合理性。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　中国注册会计师:王祖平
中国·北京　中国注册会计师:苑希峰
二〇二一年六月十一日