证券代码:000886　证券简称:海南高速　公告编号:2022-021

海南高速公路股份有限公司关于对深圳证券交易所2021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2022年4月29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2021年年报的问询函》(公司部年报问询函[2022]第153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2021年实现营业收入1.27亿元,扣除后营业收入1.09 亿元,同比分别变化 5.48%、-4.65%。从收入构成来看,报告期内营业收入主要来源于房地产销售收入、酒店及广告等服务业收入。其中,房地产业务收入占比72.28%,报告期内毛利率81.74%,同比下降10.52个百分点。分季度财务指标显示,你公司第四季度确认营业收入8,137.27万元,占全年营业收入比重达 64.16%,同比增长 5.16个百分点。请你公司:

(一)按业务类别详细说明报告期内相关业务收入确认政策,包括确认条件、确认时点等,是否符合企业会计准则的规定,是否与同行业公司、以前会计年度存在显著差异及原因。

回复:

报告期内公司主营业务收入包括:房地产销售收入、酒店收入、物业收入、广告收入、文旅业务收入。相关业务收入的确认均符合企业会计准则规定,与同行业公司、以前年度不存在显著差异。具体如下:

1.房地产销售收入:公司房地产销售业务属于在某一时点履行的履约义务,根据房地产销售合同条款、法律及监管要求,开发项目完工并验收合格,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。

2.酒店收入:公司酒店收入主要为客房服务收入,在提供相关服务的期间按履约进度确认收入,属于在某一时段内履行的履约义务。

3.物业收入:公司物业服务属于在某一时段内履行的履约义务,在提供物业服务过程中确认收入。

4.广告收入:公司广告牌租赁收入按直线法在合同约定期限内确认收入。

5.文旅业务收入:公司文体旅游业务主要包括提供与旅游相关的景区门票、景区内套票等旅游产品的购销代理服务,属于某一时点履行的履约义务,于服务已提供,且景区门票、景区内套票等旅游产品已实际使用时确认收入实现。

(二)分析说明房地产业务毛利率同比下降的原因,是否与可比公司存在较大差异,相关收入确认是否合理考虑房屋预售所包含的重大融资成分并单独进行会计处理,是否在附回购条件的房地产销售行为及相关会计处理方式,收入确认时点是否满足项目交付结算要求,是否在客户未签收而确认收入的情形,关联销售占比是否同比大幅增加,是否在在期后退款情形,第四季度房地产业务收入较前三季度大幅增长的合理性,相关增长是否具备可持续性。

回复:

1.分析说明房地产业务毛利率同比下降原因,是否与可比公司存在较大差异。

(1)2021年公司房地产业务毛利率为81.74%,同比下降10.52%,主要原因为:①2020年房地产销售收入包含住宅和商铺销售收入,其中住宅占比仅为36.28%, 而2021年房地产销售收入全部为住宅销售收入,由于住宅销售毛利率低于商铺销售毛利率,因此2021年房地产业务毛利率略低于2020年;②2020年度房地产业务毛利率较往年大幅增加主要原因为:2020年公司根据与五矿二十三冶建设集团有限公司的工程纠纷诉讼判决书调减工程成本2,880.86万元,同时根据截止2020年底已销售比例调减已结转的营业成本1,982.67万元。

(2)公司报告期房地产业务毛利率与同行业上市公司不具有可比性。主要原因为:①公司主要在售房地产项目瑞海水城一期和二期分别为2010年和2016年竣工,目前均为尾盘销售,开发成本相对较低;②报告期公司根据与福建省闽南建筑工程有限公司的工程纠纷诉讼判决书调减工程成本2,073.74万元,同时根据已销售比例调减已结转的营业成本2,030.03万元。

2.相关收入确认是否合理考虑房屋预售所包含的重大融资成分并单独进行会计处理,是否存在附回购条件的房地产销售行为及相关会计处理方式,收入确认时点是否满足项目交付结算要求,是否存在客户未签收而确认收入的情形,关联销售占比是否同比大幅增加,是否存在期后退款情形。

公司在售房地产项目均为现房, 不存在需考虑房屋预售所包含的重大融资成分并单独进行会计处理的情形,公司不存在附回购条件的房地产销售行为。公司房地产销售收入确认严格按照企业会计准则的规定执行,于把制权转移给客户时点确认销售收入, 收入确认时点满足项目交付结算要求, 不存在客户未签收而确认收入的情形。报告期商品房购房者与公司不存在关联关系,截至本回复日,公司未发生期后退款情形。

3.第四季度房地产业务收入较前三季度大幅增长的合理性,相关增长是否具备可持续性。

公司第四季度实现营业收入8,137.27万元, 与前三季度累计实现的营业收入4,545.81万元相比, 增长了79.01%,主要原因如下:

(1)公司主要在售房地产瑞海水城项目一、二期房源均为现房。为加快楼盘去化速度尽早回笼资金,公司在2021年下半年通过调整营销策略、加大市场开拓力度等举措加速推进尾盘销售,取得了良好销售业绩。

(2)公司主要在售房地产琼海瑞海水城项目位于海南省琼海市,琼海市为海南省主要旅游城市,受地理位置和气候的影响,第四季度为海南售房旺季,季节性因素一定程度上利好公司商品房销售。由于其季节性波动的影响,第四季度所呈现的大幅环比上涨趋势在市场环境未出现重大利好的前提下不具有可持续性。

2022年度,公司将继续加大力度推进存量楼盘清盘,同时积极推进现有储备项目落地,预计未来能持续为公司带来收入。

(三)分项列示报告期内所从事的酒店、物业、广告、文旅等服务业具体收入金额,并结合各项业务的具体经营模式、合同条款、会员积分制度(如有)等,说明你公司在相关业务中的身份是主要责任人还是代理人,按照履约期间或履约时点确认收入的依据及合理性,确认相关收入履约进度的具体方式及核算过程,是否向客户提供了重大权利及相关会计处理方式,是否符合企业会计准则的规定。

回复:

报告期内公司所从事的服务业收入明细如下:

收入类型	收入金额(万元)	公司身份	按照履约期间或履约时点确认收入依据及合理性	确认履约进度的具体方式及核算过程	是否向客户提供重大权利	是否符合企业会计准则规定
酒店收入	1,166.20	主要责任人	满足“客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益”的条件,按履约期间确认收入。	在提供相关服务的期间按履约进度确认收入。	否	是
物业收入	531.94	主要责任人	满足“客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益”的条件,按履约期间确认收入。	在提供物业服务过程中确认收入。	否	是
广告收入	624.35	主要责任人	满足“客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益”的条件,按履约期间确认收入。	按直线法在合同约定期限内确认收入。	否	是
文旅业务收入	156.45	代理人	不满足收入准则规定的属于在某一时段内履行履约义务的三个条件,按履约时点确认收入。	于服务已提供,且景区门票、景区内套票等旅游产品已实际使用通过时间确认收入实现。	是。会计处理方式详见表下方注释。	是

注释:根据公司积分政策,公司向会员提供的积分构成一项重大权利,该积分可兑换景区通用代金券或特定产品。在进行账务处理时,公司将门票、套票的交易价格按照旅游产品和积分的单独售价进行公允价值分配,根据积分的预期兑换率计算确认主营业务收入和合同负债的金额,待会员兑换积分或积分失效时,将合同负债确认为收入。

(四)结合问题(3),对照我所《上市公司自律监管指南第1号——业务办理》中“4.2营业收入扣除相关事项”规定,逐项分析说明2021年营业收入是否在在应扣除未扣除情况,营业收入扣除项目是否列示准确、完整。

回复:

公司2021年营业收入扣除明细表:

项目	金额(万元)
营业收入金额	12,683.08
营业收入扣除项目合计金额	1,739.19
1. 出租固定资产、销售材料等正常经营之外的其他业务收入	1,036.78
2. 投资性房地产转让收入	702.41
营业收入扣除后金额	10,943.89
1.房地产销售收入	8,464.95
2.酒店收入	1,166.20
3.物业收入	531.94
4.广告收入	624.35
5.文旅业务收入	156.45

上表列示公司报告期已扣除的与主营业务无关的收入,包括暂时闲置固定资产、无形资产租赁收入及销售材料收入、投资性房地产转让收入;公司报告期不存在不具备商业实质的收入。公司报告期扣除后收入包括:房地产销售收入、酒店、物业、广告及文旅业务收入,均为公司主业收入。公司报告期营业收入不存在应扣除未扣除情况,营业收入扣除项目列示准确、完整。

(五)结合前述情况,说明报告期内收入确认是否真实、准确、完整,是否符合企业会计准则的规定,是否存在年底突击交易或变相做大收入的情形。

回复:

公司报告期内收入确认真实、准确、完整,符合企业会计准则的规定,不存在年底突击交易或变相做大收入的情形。

(六)年审会计师核查程序及意见

1.核查程序

(1)评价公司与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;

(2)复核公司各业务类别营业收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的规定;

(3)了解公司房地产业的销售模式、项目进展情况;

(4)获取并审阅商品房买卖合同,识别与商品房控制权转移相关的合同条款与条件,并结合函证程序检查公司是否存在附回购条件的房地产销售行为;

(5)针对购房者身份、资金来源、交付情况、是否与公司管理层存在关联关系、是否存在替公司管理层代持的情况对购房者进行现场走访和电话访谈,评价交易的真实性;

(6)获取并检查银行回意向购房者放贷及放贷金额的证明文件,并结合应收账款审计,关注期后回款情况;

(7)检查房屋交付文件及其他可以证明房地产已交付的支持性文件,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)提请公司针对购房客户中是否存在属于公司高层管理人员及其关系密切的家庭成员的情况进行自查,并获取公司的相关回复;

(9)关注是否存在期后退房或退款的情况;

(10)执行分析性程序,比较、分析房地产业毛利率变化原因及合理性;了解公司房地产业毛利率与同行业上市公司具有可比性的原因并分析其合理性;

(11)结合公司酒店、物业、广告、文旅业务的销售模式、相关交易合同条款,核查公司的收入确认政策是否符合公司实际经营情况和业务特点,检查营业收入的确认条件、方法是否符合企业会计准则的规定;

(12)关注公司是否存在收入应按净额法核算而采用总额法核算的情形;

(13)执行收入截止测试,并检查相关支持性文件,以评价销售收入是否已在恰当的期间确认;

(14)检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当的列报;

(15)获取公司编制的营业收入扣除情况明细表,对照深交所《上市公司自律监管指南第1号——业务办理》中“4.2营业收入扣除相关事项”相关规定,复核公司营业收入扣除项目是否符合相关规定、金额是否准确。

2.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)公司报告期内各项业务的收入政策符合企业会计准则的规定,与同行业公司、以前会计年度无显著差异;

(2)公司本期房地产业务毛利率同比下降及房地产业毛利率与同行业上市公司不具有可比性的原因合理;

(3)公司在售房地产项目均为现房,收入确认不涉及房屋预售所包含的重大融资成分并单独进行会计处理的情况;

(4)公司不存在附回购条件的房地产销售行为及相关会计处理,公司收入确认时点满足项目交付结算要求,未发现客户未签收而确认收入的情形,报告期房地产销售收入无关联方销售,不存在期后退款情形;

(5)公司第四季度房地产业务收入较前三季度大幅增长的原因具有合理性;未发现公司关于房地产销售收入增长持续性的判断存在明显不合理情形。

(6)公司在相关业务中的身份是主要责任人还是代理人的判断正确;确认相关收入履约进度的具体方式及核算过程、向客户提供了重大权利的相关会计处理方式符合企业会计准则的规定;

(7)公司报告期内收入确认真实、准确、完整,符合企业会计准则的规定,不存在年底突击交易或变相做大收入的情形。

(8)公司已按照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第1号—业务办理》“4.2营业收入扣除相关事项”的规定,将与主营业务无关和不具备商业实质的收入逐项扣除,不存在应扣除未扣除情况,营业收入扣除项目列示准确、完整。

二、年报显示,你公司应收账款期末余额为55,612,749.29元,同比增长207.95%,应收账款周转率为4.75,同比下降9.72,连续四年下滑。请分业务分析说明公司应收账款同比增长趋势与营业收入变动趋势是否匹配,报告期内销售信用政策是否发生变化,是否存在四季度应收账款大幅增加的情形,应收账款周转率近年来持续下滑原因,是否明显低于同行业可比公司,款项是否能够按期收回或收回情况是否与预期存在重大差异,坏账准备计提是否审慎合理, 期末收到的经营活动款项是否存在期后不正常流出的情况。请年审会计师结合前述情况及就营业收入、应收账款所执行的审计程序与获取的审计证据,说明公司报告期内营业收入确认是否真实、准确及坏账准备计提是否合理、充分。

回复:

公司近年营业收入和应收账款周转率:

单位:万元

项目	2021年	2020年	2019年
营业收入	12,683.08	12,023.82	17,390.12
剔除公路补偿收入后的营业收入	12,683.08	10,204.36	8,858.86
应收账款	4,451.49	893.47	768.68
应收账款周转率	4.75	14.47	17.93
营业收入同比增长率	5.48%	-30.86%	-62.35%
应收账款同比增长率	398.23%	16.23%	-34.38%

公司营业收入变动、应收账款增加、应收账款周转率下降的主要原因为:1、由于东线高速公路投资补偿期临近结束,近几年公司确认的投资补偿收入逐年减少,并于2020年基本结束,近两年营业收入较2019年有所下滑;2、为促进瑞海水城一期、二期尾盘销售,公司加大房地产销售力度,剔除公路补偿收入影响后,公司营业收入近年呈上升趋势。公司在2021年下半年调整营销策略、加大房地产市场开拓力度,同时由于第四季度为海南售房旺季,销售取得了较好的成效,第四季度营业收入较前三季度有较大幅度增长。3、报告期内,公司为按揭贷款个人购房者提供90个工作日的账期,于房屋交付给购房者时点确认收入和尾款部分的应收账款,第四季度应收账款较前三季度增长。基于上述原因,公司应收账款周转率与同行业上市公司不具有可比性。公司按账龄与整个存续期预期信用损失率计提坏账准备,坏账准备计提审慎合理,应收账款期后收回情况与预期不存在重大差异,公司期末收到的经营活动款项不存在期后不正常流出的情况。

年审会计师核查程序及意见:

(一)核查程序

1.了解公司销售模式、客户性质、信用政策、应收账款管理制度,对应收账款的增长趋势进行分析;

2.结合营业收入的审计,检查与确认收入相关的支持性文件,对购房客户选取样本执行实地走访或电话访谈程序;

3.获取并检查银行回意向购房者放贷及放贷金额的证明文件,评价应收账款的可收回性;

4.对报告期末应收账款余额执行函证程序;

5.获取公司编制的预期信用损失计算表,检查其采用的各项预测信息的合理性;参考公司历史损失情况,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,复核公司应收账款坏账准备计提是否合理、充分;

6.检查报告期内及期后的银行对账单、银行回单等资料,核查期后回款情况以及收到的经营活动款项是否存在期后不正常流出的情况。

(二)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:公司报告期内营业收入真实、准确,坏账准备计提合理、充分。

三、年报显示,你公司2021年实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)5,137.34万元、扣除非经常性损益的净利润-6,202.76万元,同比变动分别为-44.61%、-207.82%。其中,因减持上市公司海南海汽运输集团股份有限公司2.86%股权,确认处置收益126,617,817.50元。截至报告期末,你公司房地产业务剩余可开发建筑面积45.39万平方米,无新开发项目。2022年一季度,你公司实现营业收入、净利润同比变化分别为413.63%、-92.31%。请你公司:

(一)结合各项业务的行业发展状况、市场环境、成本费用变化趋势等,说明你公司报告期内增收不增利的原因及合理性。

回复:

2022年一季度主要财务数据同比变动情况:

单位:万元

项目	2022年一季度	2021年一季度	变动比率
营业收入	4,287.78	834.80	413.63%
投资收益	-508.56	2,862.52	-117.77%
归母净利润	109.30	1,421.48	-92.31%

公司2022年一季度增收不增利的原因及合理性:1.2022年一季度公司实现营业收入4,287.78万元,较上年同期增长413.63%,主要为房地产销售收入较上年同期增长1892.59%。公司主要在售房地产项目瑞海水城一期、二期均为尾盘销售,公司通过优化价格体系、调整分销商结佣条件等一系列举措加快项目清盘速度,2022年一季度房地产销售毛利率同比下降;2.2021年一季度公司实现的归母净利润包括减持海南海汽运输集团股份有限公司股票确认的投资收益,2022年公司未发生减持情形,因此2022年一季度归母净利润同比下降。

公司2021年主要财务数据同比变动情况:

单位:万元

项目	2021年度	2020年度	变动比率
营业收入	12,683.08	12,023.82	5.48%
投资收益	10,518.64	13,655.50	-22.97%
对联营企业的投资收益	-3,410.20	-396.96	-759.07%
归母净利润	5,137.34	9,275.47	-44.61%

公司2021年度增收不增利的原因:1.公司2021年度投资收益较上年同期下降22.97%,主要为公司2021年确认的联营企业投资收益较上年同期下降759.07%;2.2021年公司房地产尾盘促销,房地产板块利润率同比下降。

(二)说明确认股权出售相关投资收益的具体情况,包括但不限于交易背景、交易方式、交易时点以及收益金额的具体计算过程及会计处理依据等,是否就相关事项及时履行恰当的审议程序及披露义务。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

1.交易背景、履行审议程序及披露义务情况:根据公司2021年1月21日披露的《关于拟减持海南海汽运输集团股份有限公司股份的公告》(公告编号:2021-003),公司将在股东大会审议通过之日起12个月内,遵照相关法律规定,根据证券市场情况择机以集中竞价方式或大宗交易方式出售不超过948万股海汽集团股票(不超过海汽集团总股本比例3%)。该事项已经2021年2月5日召开的2021年第一次临时股东大会审议通过。公司已就该事项履行了相关审批程序和披露义务。公司2021年度减持海汽集团股票共计903.27万股,占海汽集团总股本的2.86%。出售该资产对应的资产总额为5,536万元,占公司2020年度经审计总资产的1.72%;对应的营业收入额为1,796万元,占公司2020年度经审计营业收入的14.94%;对应的资产净额为2,955万元,占公司2020度经审计净资产的1.04%。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定,本次股权出售不构成重大资产重组。

2.交易方式及交易时点:通过公开市场集中竞价方式减持,具体减持情况如下表所示:

序号	减持时间	减持股数(万股)	确认投资收益(万元)
1	2021年3月	238.00	3,186.38
2	2021年5月	78.00	995.48
3	2021年6月	200.00	3,830.77
4	2021年7月	38.00	620.15
5	2021年9月	33.27	445.67
6	2021年11月	207.44	2,365.12
7	2021年12月	108.56	1,218.21
合 计		903.27	12,661.78

3.收益金额的具体计算过程:投资收益=(实际减持所得金额-按减持比例结转的长期股权投资账面成本-应缴纳增值税金额)+按减持比例结转的原计入其他综合收益的金额。

4.会计处理依据:《企业会计准则第2号——长期股权投资》第三章“后续计量”第十七条:处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

年审会计师核查程序及意见:

(一)核查程序

1.获取并检查公司减持海汽集团股份的相关董事会、股东会决议及公告,了解交易背景、履行审议程序及披露义务情况;

2.获取相关证券账户资金流水、记账凭证、收付款记录、投资收益计算表等支持性证据,检查交易方式、交易时点、收益金额的具体计算过程及会计处理依据;

3.执行重新计算程序,复核公司减持海汽集团股份确认的投资收益金额是否准确,会计处理是否符合企业会计准则的规定;

4.复核相关投资收益是否已在财务报表中恰当列报。

(二)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.公司确认股权出售相关收益的会计处理符合企业会计准则的规定。

2.公司已就股权出售的相关事项及时履行了恰当的审议程序及披露义务。

(三)结合你公司房地产项目开发建设、销售结转进度及未来业务规划等,说明近年来你公司主营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。

回复:

2019年度至2021年度公司营业收入变动情况如下表:

单位:万元

项目	2021年度		2020年度		2019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	10,943.89	-4.65%	11,477.59	-28.10%	15,963.86
其中:交通运输业	0	-100%	1,861.93	-78.82%	8,789.69
房地产业	8,464.95	12.69%	7,511.74	39.61%	5,380.48
服务业	2,478.94	17.82%	2,103.92	17.30%	1,793.69
其他业务收入	1,739.19	218.40%	546.23	-61.70%	1,426.26
合计	12,683.08	5.48%	12,023.82	-30.86%	17,390.12

如上表所示,2019-2021年公司主营业务收入同比变化分为:-64.54%、-28.10%、-4.65%。主营业务收入下降主要是由于根据《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,且于2020年结束,2021年无投资补偿收入。

报告期内公司的主营业务收入主要来源于房地产销售收入、服务业收入。一是琼海瑞海水城一期、二期尚有面积1.93万平方米商品房库存,公司正通过调整营销策略、加大市场开拓力度等举措加速推进尾盘销售,报告期取得了一定成效。二是公司借海南自由贸易港建设东风,拟大力开拓现有酒店、广告以及文体旅游业务等产业,目前服务业经营较大程度上受新冠疫情的影响,预计待疫情的不利影响结束后服务业收入呈增长趋势。三是推进重点项目落地,琼海瑞海水城三期项目、儋州瑞海·新里城项目计划年内开工建设;加速推进文昌潮滩鼻休闲海洋牧场项目、海钓休闲运动中心项目、海南卡丁车场项目的落地;上述项目未来几年将产生稳定的主营业务收入,成为公司新的利润增长点。四是公司资金较为充足,并拥有较优质的土地储备资产,为公司持续发展提供强有力的保障。因此,公司的主营业绩下降不具有持续性,不会对公司持续经营能力造成重大影响。

四、年报显示,你公司存货期末账面余额为55,711.19万元,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17,669.41万元,2021年存货周转率 0.07。请你公司:

(一)列示所持有的房地产项目所处位置、业态、开发建设或出售出租情况、冻结查封等权利受限情况(如有),并结合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等分析说明是否存在减值迹象及大额减值风险。

回复:

1.截至2021年末,公司存货期末账面余额55,711.19万元,计提存货减值准备17,669.41万元,存货期末账面价值38,041.78万元。期末存货按项目列示明细如下:

项目	存货类别	期末账面价值(万元)
原材料	原材料	31.40
瑞海水城项目(含一期、二期)	开发产品	7,539.92
瑞海·新里城项目(原东坡雅居项目)	拟开发土地、开发成本	20,236.55
嘉浪雅居项目(琼海三期项目)	拟开发土地	9,762.80
高路华小区二期、龙华雅苑项目	开发产品	471.12
合计		38,041.78

2.截至2021年末,公司所持有的房地产开发项目详细信息如下:

项目	所处位置	业态及开发建设或出售出租情况	竣工时间/土地获取时间	冻结查封等权利受限情况	是否存在减值迹象及大额减值风险
瑞海水城项目	海南省琼海市银海路北侧	公司主要在售房地产项目,产品类型包括住宅和别墅,均为现房。	一期竣工时间:2010年;二期竣工时间:2016年	无	该项目现为尾盘销售。按截至2021年底的剩余面积及售价测算,未来可变现净值高于成本,不存在减值迹象和大额减值风险。
瑞海·新里城项目(原东坡雅居项目)	海南省儋州市那大镇国盛路北侧	拟开发高层住宅和商业产品,计划2022年年内开工建设。	土地获取时间:2009年	无	根据公司测算的成本费用,参考当前商品房销售价格,预计项目未来可变现净值高于成本,不存在减值迹象和大额减值风险。
嘉浪雅居项目(琼海三期项目)	海南省琼海市银海路南侧	拟开发住宅和商业产品,计划2022年年内开工建设。	土地获取时间:2020年	无	根据公司测算的成本费用,参考当前商品房销售价格,预计项目未来可变现净值高于成本,不存在减值迹象和大额减值风险。
高路华小区二期和龙华雅苑项目	海南省海口市琼山区红城湖路、海南省海口市龙华区龙华路	剩余产品类型为地下停车位。	高路华小区竣工时间:2014年;龙华雅苑项目竣工时间:2005年	无	项目位于海口市中心地段,参考同地段车位售价,预计剩余车位的可变现净值高于成本,不存在减值迹象和大额减值风险。

(二)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,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:

1.公司期末存货构成情况。

单位:万元

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	204.86	173.47	31.40
开发成本	22,950.13	16,525.21	6,424.91
开发产品	8,981.77	970.73	8,011.04
拟开发土地	23,574.43		23,574.43
合计	55,711.19	17,669.41	38,041.78

2.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如下:

(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、涉及的关键估计及假设、重要参数选取等与以前年度保持一致,关键参数不存在重大不确定性,公司可以可靠估计相应参数,未借鉴独立第三方的评估工作。

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。

综上所述,公司近两年主要在售项目瑞海水城一期(2010年完工)、瑞海水城二期(2016年完工)均处于尾盘销售阶段,开发成本较低。公司期末存货主要为拟开发土地,与同区域上市公司不具有可比性。公司存货周转率处在合理区间,存货跌价准备计提充分。

年审会计师核查程序及意见:

(一)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2021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.对财务人员进行访谈,了解公司存货周转率与同行业不具有可比性的原因,并分析其合理性;

7.执行重新计算程序,复核公司存货跌价准备计提是否正确;

8.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。

(二)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.公司本期存货周转率与同行业上市公司不具有可比性的原因合理;

3.公司存货跌价准备计提金额充分。

五、年报显示,你公司预付款期末余额为 13,175,947.86 元,同比增加162.39%,连续两年大幅增长。请你公司说明预付款项近年大幅增长原因、2021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。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

公司2021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
三亚四海水寨投资管理有限公司中亚国际大酒店	2,739,780.00	20.79	预付旅游产品款	非关联方	根据实际消费的旅游产品结转成本
海南呀诺达圆融旅业股份有限公司	1,402,749.00	10.65	预付旅游产品款	非关联方	根据实际消费的旅游产品结转成本
三亚西岛大洲旅业有限公司	1,084,308.00	8.23	预付旅游产品款	非关联方	根据实际消费的旅游产品结转成本
海南梦溪酒店管理有限公司	883,375.00	6.70	预付旅游产品款	非关联方	根据实际消费的旅游产品结转成本
海南二十四季酒店管理有限公司	696,880.00	5.29	预付旅游产品款	非关联方	根据实际消费的旅游产品结转成本
合计	6,807,092.00	51.66			

公司2020年预付款同比增加2123.23%,主要为预付的文旅业务项目概念性规划编制费、可研报告费、项目咨询服务费、租赁费等。该部分预付款已在报告期满足费用确认条件时结转费用。公司2021年预付款同比增加162.39%,新增的预付款主要为预付的旅游产品款。根据市场历史表现,公司预计元旦、春节前后为三亚旅游旺季,由于景区在旅游高峰期为控制人园人流量有设置门票销售上限量的惯例, 以及考虑到优质酒店房源的有限性,为提前抢占春节销售旺季旅游市场,保证春节期间客户服务运行良好,公司根据与景区、酒店合作需要增加预付款金额。由于受新冠疫情影响,三亚旅游市场表现大不如预期,省外旅客的入园率、入住率大幅下降,致公司2021年底存在较大预付款余额。上述预付款为结合公司对市场预判以及业务开展需要支付,预付金额合理,具有商业实质,符合行业惯例。

年审会计师核查程序及意见:

(一)核查程序

1.评价公司采购与付款相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;

2.获取公司预付账款明细表,核查预付账款的构成情况及增长原因;

3.访谈公司财务人员及相关业务负责人员,了解公司2021年末预付账款期末余额前五名的供应商是否与公司构成关联关系、预付款项具体用途、预计结算安排等;

4.检查预付款项前五名的供应商相关业务合同、银行支付单据,核查付款金额及支付节点是否与合同约定一致,业务内容是否真实,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;查询国家企业信用信息公示系统、企查查等工商检索网站,核实相关收款方是否与公司构成关联关系;

5.执行函证程序,对未回函的供应商执行替代测试,并检查预付账款期后结转情况。

(二)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.公司预付账款大幅增长具有合理性;

2.2021年末公司预付账款前五名的供应商与公司不存在关联关系, 其预付款项具体用途均为预付旅游产品款,预付金额合理,具有商业实质,符合行业惯例。

六、年报显示,你公司报告期内委托理财发生额 71,300 万元,主要购买银行结构性存款产品,结构性存款收益21,110,813.76元。截至报告期末银行理财产品余额为 260,403,975.62元,分类为交易性金融资产。请你公司说明报告期内购买银行理财产品的相关情况,包括但不限于资金来源、产品资金最终投向及是否涉及关联方,利息收入是否与行业平均水平存在较大差异及合理性,是否及时履行恰当的审议程序和披露义务,是否存在未披露的受限情形以及被控股股东等关联方占用的情形。请年审会计师核查并发表明确意见。

回复:

报告期内公司主要银行理财产品:

单位:万元

产品类型	受托机构	金额	年化收益率	资金来源	资金最终投向	是否涉及关联方	是否及时履行恰当的审议程序和披露义务	是否存在未披露的受限情形以及被控股股东等关联方占用的情形
中国银行结构性存款	银行	10,800	3.5%	自有资金	本产品募集资金由中国银行统一运作,按照基础存款与衍生交易相分离的原则进行业务管理。	否	是,内容详见公司于2021年5月21日披露的《2020年度股东大会决议公告》(2021-022)	否
中国银行结构性存款	银行	15,000	1.5%	自有资金		否		否
中国银行结构性存款	银行	15,000	1.5%	自有资金		否		否
中国银行结构性存款	银行	11,000	3.51%	自有资金		否		否
渤海银行结构性存款	银行	12,300	3.6%	自有资金	本产品为结构性存款产品,其行生产品部分与美元兑日元汇率中间价挂钩。	否		否
渤海银行结构性存款	银行	12,600	3.30%	自有资金		否		否
南洋商业银行结构性存款	银行	13,500	3.68%	自有资金	本产品投资于名义金额与产品募集金额[100%]一致的[外汇]金融衍生产品以获得与[外汇汇率]挂钩指标相关的结构性收益	否		否
南洋商业银行结构性存款	银行	10,000	3.58%	自有资金		否		否
南洋商业银行结构性存款	银行	15,000	3.45%	自有资金		否		否
南洋商业银行结构性存款	银行	10,260	3.50%	自有资金		否		否
合计		125,460						

上表列示的各笔银行理财产品均与2021年度各金融机构公布的同类型理财产品收益不存在较大差异。

年审会计师核查程序及意见:

(一)核查程序

1.评价与投资相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;

2.了解公司投资购买理财的资金来源及审批程序;

3.获取公