

# 关于对海南珠江控股股份有限公司的 年报问询函

公司部年报问询函[2017]第 120 号

海南珠江控股股份有限公司董事会：

我部在年报审查过程中发现如下问题：

1. 报告期内，你公司实现营业收入 969,140,915.32 元，较去年同期大幅增长 262.88%，其中第四季度实现营业收入 751,965,308.59 元。报告期主营业务收入增长较快及四季度营业收入占比较高主要系地产项目第四季度结转收入所致。请补充说明你公司房地产开发产品相关的收入确认政策，并结合收入确认政策说明相关地产项目收入确认是否满足收入确认条件，请你公司年审会计师出具专业意见。

2. 报告期内，你公司实现非经常性损益 208,295,141.88 元，其中非流动资产处置损益 20,396,783.99 元，计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 3,181,935.37 元，其他符合非经常性损益定义的损益项目 212,241,418.08 元。请你公司补充说明以下内容：（1）非流动资产处置涉及的具体资产情况，包括处置资产账面价值、减值准备金额、交易金额、交易时间、相应的会计处理、对主要财务数据的影响等；（2）相关资金占用的对手方信息、资金占用金额，并说明资金占用费的计算过程以及所履行的相关审议程序（若需要）；（3）请按具体事项列表披露其他符合非经常性损益定义的项目的具体情况，包括筹划过程、交易价格、账面价值、过户时间（若适用）、具体会计

处理方式、交易价款收回情况、对公司主要财务指标产生的影响等，并结合收入确认条件分别说明是否满足收入确认的相关规定，请你公司年审会计师就重大项目收入确认的合规性出具专业意见。

3. 请你公司参照《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》第五条第(四)项、第(五)项的要求，补充披露报告期主要项目的开发情况和销售情况。

4. 定期报告显示，公司营业成本构成按照行业和产品分类均披露为“无”，请公司严格按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》第27条的要求，补充披露本年度营业成本的主要构成项目及其在成本总额中的占比情况。

5. 定期报告显示，2011年公司与众和投资有限公司签订《关于大秦铁路木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目合作协议书》及项目补充协议，约定双方共同投资合作开发建设大秦铁路木林镇铁路专用线及煤炭批发市场建设项目。由于项目立项和生产线建设工作未实际开展，2013年度收回4000万元，2014年度收回3660万元。2014年众和投资有限公司将项目土地及房产抵押给本公司，但未办理抵押登记手续。2016年12月31日，双方签署协议书，终止该项目合作并收回投资款。截至本报告日已经按协议收回第一期款项1000万元。请你公司补充说明：(1) 2014年众和投资有限公司将项目土地及房产抵押给公司，但未办理抵押登记手续的具体原因，是否因此给公司事后向众和投资有限公司追偿债权造成障碍；(2) 说明2016年12月31日签署协议书的主要内容、收回投资款的具体安排、公司后续收回投资款是否存在障碍及其解决措施。

6. 报告期末，你公司在建工程余额78,169,695.02元，主要为雪

乡项目相关建设设施,请说明雪乡项目的计划投资金额、已投资金额、计划投资期限、已转入固定资产的金额、计提的减值准备等详细情况,并结合上述情况说明是否存在在建工程未及时转入固定资产的情形。

7. 报告期末,你公司预付款项中对海口中信鸿洲滨海建设有限公司预付 5000 万元,账龄为 5 年以上,主要为你公司作为预购龙珠三期项目竣工验收备案合格后的 15000 平方米建筑面积写字楼预付款。截至 2016 年 12 月 31 日,该项目第二次规划公示已经通过。请说明该项目的最新进展情况及你公司就该预收款的减值测试情况。请你公司年审会计师就减值测试情况出具专业意见。

8. 报告期末,你公司其他应收款余额为 3.50 亿元,较 2015 年期末增长约 37%,主要系公司终止了粮食贸易,预付的粮食贸易款转为债权所致,请你公司说明预付的粮食贸易款转为债权的具体会计处理方式,并判断相关款项的可收回情况。另外,你公司其他应收款中对众和投资有限公司应收款余额为 1 亿元,对北京康泰兴业投资有限公司应收款余额为 1.02 亿元,账龄均在 4 年以上,主要为项目合作款。请你公司说明有关项目的最新进展情况及应收款项的减值测试情况,请你公司年审会计师对上述两笔应收款项的减值测试情况发表专业意见。

9. 本报告期,美林青城(三期)项目借款费用资本化金额 9,918,010.97 元。请你公司说明公司借款费用资本化金额的具体计算过程,并结合借款费用资本化的相关规定说明资本化金额是否合理,是否存在应计入费用但资本化的情形。

10. 报告期内,你公司营业外支出中支付赔偿金、违约金约 12,718,930.47 元,请具体说明赔偿金、违约金涉及的事项,相关事项

的赔偿责任或违约赔偿是否已完结，若否，请说明是否需计提预计负债。

11. 报告期内公司经营活动产生的现金净流量净额 257,914,814.62 元与本年度净利润 73,300,570.54 元存在重大差异，公司称主要系湖北珠江的美林三期项目销售，资金回拢所致。请公司量化分析上述事项对经营活动产生的现金净流量净额及净利润二者重大差异的影响。

12. 定期报告显示，本期对开发产品和开发成本均未计提存货跌价准备，请你公司说明存货减值测试的具体过程以及开发产品和开发成本项目所在地的房价走势等，并结合上述情况说明本期未计提存货跌价准备的合理性，并进行同行业对比。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在 2017 年 5 月 11 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2017 年 5 月 5 日