

# 关于对海南高速公路股份有限公司的 年报问询函

公司部年报问询函（2017）第 269 号

海南高速公路股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2017 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1、你公司 2017 年实现营业收入 5.83 亿元，同比增加 66.19%，实现归属于母公司净利润 9,431.06 万元，同比增加 49.08%，经营活动产生的现金流量净额 3.71 亿元，同比增加 296.93%。请你公司：

（1）说明本期收入主要来源及与上期对比说明营业收入大幅增加的主要原因；（2）关于本期经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因，年报解释为，公司每年需摊销大额的高速公路投资成本、房产、土地折旧等非付现费用，且本期新增琼海土地资产减值损失以及取得较大金额的委托银行理财收益等事项均不产生经营活动的现金流。请你公司结合摊销大额的高速公路投资成本、房产、土地折旧等非付现费用，本期新增琼海土地资产减值损失以及取得较大金额的委托银行理财收益等事项涉及金额，量化分析经营活动产生的现金净流量与净利润存在重大差异的原因及合理性；（3）现金流量中，本期投资活动产生的现金流为-55,701.0 万元，期末银行理财产品金额为 117,452.5 万元，其中本金 116,750 万元，应收收益 702.5 万

元。请补充披露理财产品的种类，数额，利率，到期日期；本期增加理财产品购买的原因，是否会导致流动资金缺口风险。

2、年报显示，你公司全资子公司海南儋州东坡雅居置业有限公司于2017年8月11日收到儋州市国土资源局下达的《闲置土地认定书》（儋国土资用字〔2017〕253号），认定“海南儋州东坡雅居置业有限公司持有的位于儋州市那大城区国盛路北侧的627.0亩土地使用权存在超过动工开发日期满2年未完成项目投资总额25%的情况，认定该宗土地为闲置土地。根据《海南省闲置土地认定和处置规定》（省政府令第247号）的规定，非因政府原因和不可抗力造成土地闲置，市、县、自治县人民政府可以无偿收回国有建设用地使用权。截至本审计报告日止，公司已完成听证申辩程序，政府相关部门尚未做出处置决定，若该宗土地被无偿收回，海南高速公司土地成本21,922.30万元将无法收回。请你公司补充披露：（1）你公司取得相关土地使用权的时间、方式、成本、该宗土地目前开发状态、在财务报表上的反映情况；（2）该宗土地使用权存在超过动工开发日期满2年未完成项目投资总额25%的主要原因，公司进行听证申辩的主要理由，截至本问询函回复日的最新进展情况及公司拟采取的措施；（3）你公司本期未对相关项目计提减值准备的原因，相关减值测试过程、主要参数的设置及原因。请你公司年审会计师事务所结合土地闲置的情况说明你公司对该地块减值测试过程、参数设置以及减值测试结论的合理性，并说明其执行的审计程序；（4）年报与审计报告关于《闲置土地认定书》（儋国土资用字〔2017〕253号）收到时间披露不一致，请公司

明确收到该文件的真实时间，说明是否存在披露滞后的情况，存在披露错误的，请予以更正；（5）公司历史上是否存在其他被政府部门无偿收回土地的情况，如有，请简要介绍相关情况，包括但不限于项目名称，成本，项目投资情况，以及被收回时间、收回原因、收回过程。

3、年报显示，关于瑞海水城三期项目土地，2017年9月15日公司收到海汽琼海分公司转来《琼海市国土资源局闲置土地认定书》，2018年1月公司收到海汽琼海分公司转来琼海市人民政府《关于无偿收回海南省汽车运输总公司琼海分公司名下海国用（2003）第0424号土地使用权的决定》。同时年报显示，你公司本期将预付账款4,387.32万元重分类到其他应收款，并计提全额坏账准备，公司称系已支付给海汽琼海分公司的土地转让价款及与该地块相关的税费等款项，按个别认定方法全额计提了坏账准备。请补充披露：（1）预付账款4,387.32万元所涉地块是否为瑞海水城三期项目土地；（2）你公司预付土地款给海汽琼海分公司的时间、过程、原因、资产状态，是否履行相应审议程序及临时信息披露义务，海汽琼海分公司与你公司、你公司董监高、控股股东、实际控制人是否存在关联关系或可能导致利益倾斜的其他关系；（3）你公司本期对预付款计提全额减值准备并影响你公司本年度损益所依据的会计准则相关条款，你公司是否享有向海汽琼海分公司追回预付款项权利及其原因。请你公司年审会计师事务所对此发表专项核查意见。

4、年报显示，海南政府出台多个楼市调控政策，抑制投资投机，为楼市降温。你公司表示目前在售项目——琼海瑞海水城一期项目别

墅、琼海瑞海水城二期项目处于热销中。从全年的数据对比中不难看出，2017年海南楼市势头旺盛，强劲的需求并未因政策打压而减少。随着库存进一步降低、商品房用地的严控，以及国际旅游岛建设进程的推进，海南房价上行的动力仍然强劲。

请公司补充披露：（1）除琼海瑞海水城一期项目别墅、琼海瑞海水城二期项目外，公司是否还存在其他在售项目，如有请补充披露项目2017年度以及2018年至今的销售情况；（2）琼海瑞海水城一期项目别墅、琼海瑞海水城二期项目自2018年3月31日出台81号文件《关于做好稳定房地产市场工作的通知》至目前的销售情况，对比两项目自2018年1月1日至2018年3月31日的销售情况以及2017年平均销售情况量化说明两项目“处于热销中”的判断依据；（3）结合2016年度、2017年度海南省非本省户籍居民家庭购买海南商品房及商品住宅的面积、总金额及占比情况等相关因素，量化分析2018年81号文及95号文对于海南及公司项目销售的具体影响，结合上述分析说明公司认为“海南房价上行的动力仍然强劲”的判断依据及其合理性。

5、年报显示，报告期内，根据公司与省交通厅签订的《海南省环岛东线(右幅)建设项目投资补偿合同》及补充协议书，公司本年确认的高速公路补偿收入为11,591.6万元，占年度销售总额比例19.87%。此外，交通运输业(公路投资补偿、公路代建管理)营业收入11,714.7万元，占比为20.09%。请公司补充披露：（1）交通运输业(公路投资补偿、公路代建管理)收入的主要业务内容、盈利模式、收入确认

方式及政策；（2）公司与省交通厅签订《海南省环岛东线(右幅)建设项目投资补偿合同》及补充协议书履行审议程序及信息披露义务的情况。

6、年审会计师将存货可变现净值的评估列为关键审计事项，截至2017年12月31日止，海南高速公司存货的账面价值为51,042.81万元，占总资产的比例为16.08%。报告期存货项目中仅原材料计提了存货跌价准备6,566.36元。请公司补充披露：（1）存货减值测算过程、估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设与销售计划、实际成交数据、市场可获取数据比较；（2）最新预测的项目总成本是否出现重大变化，海南地产调控政策对拟开发产品可变现净值产生的影响。请年审会计师事务所对存货减值测试过程及减值测试结论的合理性发表专项核查意见；（3）“开发产品”项目显示部分项目完工时间较早，如琼海瑞海水城一期完工时间为2010年，期末余额4164万元，未计提减值准备，请结合最新销售情况说明是否存在减值迹象；（4）你公司“开发成本”科目期初减值准备金额为1.68亿元，本期未发生变化，请补充披露存货减值准备所涉及的项目，本期未发生减值迹象的原因。

7、你公司报告期内，房地产库存量同比减少47.18%，主要是售房数量增加且未有新项目开工。请补充披露：（1）披露公司目前拥有的所有其他已经动工项目开发情况，包括但不限于开发进度及计划，对应的土地初始投资数额，并分别解释是否存在被认定为闲置土地的风险；（2）你公司2017年年末拟开发土地账面余额为15,666.9万元，

请你公司披露近期的项目开工计划及项目情况。

8、年报显示，目前公司旅游服务业是公司“十三五”规划重点发展的主导产业，且公司 2018 年的计划之一为力促大旅游项目落地。请进一步披露公司目前各旅游服务业的项目盈利情况，毛利率，以及未来的发展计划，计划的可行性及存在的主要风险。

9、年报显示，你公司 2017 年主营业务的毛利率为 46.63%，同比下降 6.01%，请你公司补充披露：（1）毛利率下降的趋势是否会持续；（2）结合同时期，同行业，同地区的其他公司的情况，说明毛利率下降的原因及合理性。

10、你公司房地产业务营业收入金额为 42,456.8 万元，同比增长 120.66%，存货周转天数明显好转，净营业周期下降。请披露：（1）房地产交易前五大对手方，交易背景；（2）房地产营业收入增长是否具有可持续性。

11、公司联营企业海南海控小额贷款有限公司（以下简称“海控小贷公司”）2017 年度年报审计机构发现其业经审计的前期财务报表存在会计差错，海控小贷公司已采用追溯重述法对前期差错进行了追溯调整（2013 至 2016 年度）并向公司提交了 2017 年度审计报告。根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，请你公司补充披露：（1）追溯调整后 2013-2016 年的财务报表；（2）会计差错产生的事件背景及原因；（3）会计差错更正调整的主要会计处理。

12、年报显示，按照海南省交通行政主管部门的要求，你公司自

2018年1月1日起将东线高速公路养护管理工作移交给省公路局高速公路养护管理中心。请补充披露公司近三年高速公路养护业务的情况，包括但不限于营业收入，成本，利润等。

13、年报显示，公司有账面价值为1,622.7万的投资性房地产项目未办妥产权证书，其原因为正在办理中。请补充披露：（1）目前办理的进展；（2）是否存在不能办理的重大风险。

14、你公司琼海瑞海水城二期项目开发产品本期增加额为200.6万元，但在开发成本中并未体现相对应的本期转入开发产品数额。请解释说明原因。

15、年报显示，海南万宁兴隆金银岛温泉大酒店于2017年1月份停止营业，报告期内实现净利润-388万元，主要是缴纳的房产税、土地使用税、计提的折旧摊销及留守人员的薪酬。请公司补充披露海南万宁兴隆金银岛温泉大酒店停止营业的原因，预计恢复营业的时间，是否履行了临时信息披露义务，以及该酒店停止营业对于公司的影响。

16、年报中应收关联方债权项目显示，公司对于海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司存在应收款期末余额4,387.32万元，依据双方签订的《房地产项目合作开发合同》《国有土地使用权转让合同》约定，公司支付了土地转让款及代缴土地使用税费。对海南海通监理工程咨询有限公司存在应收的股利款251.73万元。“是否存在非经营性资金占用”处，公司均填写为“是”。请公司补充披露：（1）海南海汽运输集团股份有限公司琼海分公司、海南海通监理工程咨询有限公司与公司的关联关系情况，是否属于公司控股股东、实际控制人及

其控制的主体；（2）结合问题（1）说明上述应收款是否属于公司控股股东、实际控制人对公司的非经营性资金占用及其理由，同时请明确具体解决期限、解决措施。

17、年报中员工教育程度类别显示为空白，请公司补充披露相应内容，同时提醒你公司认真对待年报披露工作，避免上述低级错误的出现。

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5月22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

2018年5月16日