

关于对海南高速公路股份有限公司

2017 年年报问询函的回复

海南高速公路股份有限公司
（特殊普通合伙）
文件号

关于对海南高速公路股份有限公司 2017 年年报问询函的回复

信会师函字[2018]第 ZA232 号

深圳证券交易所公司管理部：

贵部《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）业已收悉，现就海南高速公路股份有限公司（以下简称“海南高速公司”或“公司”）年报涉及的土地闲置、减值测试等问题回复如下：

问题 1、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。

回复:

一、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

(一) 2009年12月15日,海南高速公司以股权受让方式取得儋州东坡雅居项目约938.7亩土地使用权,总价款为人民币300,203,045.68元(约合31.98万元/亩),土地用途为城镇混合住宅用地。2011年至2015年期间,因规划及市政配套设施建设需要,儋州市人民政府先后三次以40万元/亩的价格有偿收回了311.711亩土地使用权,项目剩余土地使用权约626.9905亩。

(二) 儋州东坡雅居一期项目于2012年底开工建设,总用地约195.12亩,总建筑面积56,733.11m²,含商业楼一栋、西区23栋别墅共122户、东区26栋别墅共73户。因市场和调控原因,儋州东坡雅居一期项目于2015年下半年停工。

(三) 儋州东坡雅居项目停工后,根据公司聘请的工程造价咨询机构测算及房地产评估工程咨询公司对儋州市房地产的市场调查,预计儋州东坡雅居项目开发成本高于市场销售价格,继续投资儋州东坡雅居项目将产生较大的投资风险,公司已暂停对儋州东坡雅居项目的投资,并于2015年末对儋州东坡雅居项目发生的成本167,990,303.29元(土地使用权除外)全额计提了存货跌价准备

(四) 2017年8月11日,海南高速公司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626.9905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。闲置原因为:企业自身原因,并将按照闲置土地处置的有关规定进行处置”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。截至本回复出具日,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。

(五) 截止2017年12月31日,与该宗土地使用权相关的开发成本余额为387,213,268.89元,其中:土地价款219,222,965.60元;前期工程费用15,727,801.21元;基础设施费11,190,437.37元;建安工程费112,325,741.29元;开发间接费用27,610,323.42元;工程监理费1,136,000.00元。已计提存货跌价准备167,990,303.29元,存货账面价值为219,222,965.60元。

二、公司对该地块减值测试过程

- (一) 评估该地块被儋州市国土资源局认定为闲置土地的依据是否充分；
- (二) 咨询公司法律顾问，判断该地块被无偿收回的可能性；
- (三) 了解儋州市土地近期交易价格；
- (四) 确定是否应计提减值准备。

公司认为：

1、截至东坡雅居一期项目停工日止，公司已在该地块投入 167,990,303.29 元，儋州市国土资源局认定“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%的情况与事实不符，认定该宗土地为闲置土地依据不充分。

2、东坡雅居项目停工与儋州市政府城建规划变更直接相关。

3、政府相关部门尚未对该地块做出处置决定，该地块被无偿收回的可能性极小。

4、2017 年儋州市 70 年产权其他普通商品住房用地的土地出让成交均价约 105.67 万元/亩，远高于该地块账面价值。

5、该地块未出现减值迹象，无需补计提减值准备。

三、实施的审计程序

在审计过程中，我们对公司持有的位于儋州市那大城区国盛路北侧的 626.9905 亩土地闲置情况已予充分关注，实施了包括但不限于下列审计程序：

1、获取并审阅《闲置土地认定书》、公司听证申辩文件、律师针对该事项出具的法律意见书；

2、研读《海南省闲置土地认定和处置规定》（省政府令第 247 号），分析判断政府相关部门对闲置土地可能采取的处置方式；

3、查验该地块的土地使用权证，前往儋州市国土资源局查询土地权属情况，确认截止 2017 年 12 月 31 日公司是否拥有该宗土地使用权；

4、访谈儋州市国土资源局土地管理部门工作人员、闲置土地调查小组听证员，了解该宗土地使用权被认定为闲置土地的具体原因及是否与儋州市人民政府城建规划变更相关和拟定的初步处置方案；

5、现场勘察该地块投资建设情况，评估公司管理层作出的对该地块不计提减值准备的判断是否恰当。

我们认为，截止公司 2017 年年度报告公告日，该地块尚在公司名下，其市场交易价格远高于账面价值。儋州市国土资源局认定其为闲置土地及闲置原因与事实不尽相符，在尚无证据表明该地块被无偿收回的情况下，公司对该地块不计提减值准备的判断具有合理性。

问题 2、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。

回复:

一、预付土地款给海汽琼海分公司的时间、过程、原因

(一) 2008年4月21日,海南高速公司之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开发公司)与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《房地产项目合作开发合同》和《土地使用权抵押合同》,约定合作开发房地产项目。其中:海汽琼海分公司以琼海嘉积镇银海路的56,196平方米土地使用权及地上附属物(评估值3,605.60万元)作价3,600.00万元投入;高速房地产开发公司则承担项目全部开发建设资金(预计投入21,188.00万元)。项目完工并对外销售后,双方按出资比例(14.52%:85.48%)分配税后利润。合同生效后,高速房地产开发公司向海汽琼海分公司支付了3,000.00万元的保证金。

(二) 2008年6月6日,高速房地产开发公司与海汽琼海分公司签订《房地产项目合作开发合同补充协议》,约定合作开发项目利益分配方式由原按出资比例分配税后利润改为按项目建筑面积和出资比例分配房屋。其中,海汽琼海分公司应分得的14,687平方米房屋建筑面积委托高速房地产开发公司销售,约定的结算价格为每平方米2,451.00元,结算总价为3,600.00万元。高速房地产开发公司已向海汽琼海分公司支付的3,000.00万元的保证金可列抵结算价款。

本补充协议签订后至2012年12月,高速房地产开发公司向海汽琼海分公司预付了项目合作结算款600.00万元及代垫项目费用468.00万元。

(三) 因合作开发项目未如期实施等原因,高速房地产开发公司与海汽琼海分公司于2012年12月13日签订《国有土地使用权转让合同》,约定海汽琼海分公司向高速房地产开发公司转让琼海嘉积镇银海路的56,196平方米土地使用权及地上附属物,转让价款为4,068.00万元。因本合同签订前,高速房地产开发公司已向海汽琼海分公司预付项目合作款及代垫费用合计4,068.00万元,双方确定,高速房地产开发公司应付受让土地使用权及地上附属物价款已支付完毕。

双方约定,如本合同生效且该宗土地使用权已登记在高速房地产开发公司名下,则双方于2008年4月21日和2008年6月6日签订的《房地产项目合作开发合同》以及补充协议自动终止。

截止至 2017 年年末，琼海嘉积镇银海路的 56,196 平方米土地使用权未过户至高速房地产开发公司名下，高速房地产开发公司代垫相关的税费等款项共计 319.32 万元。

(四) 2017 年 12 月 29 日，琼海市人民政府下达《关于无偿收回海南省汽车运输总公司琼海公司名下海国用(2003)第 0424 号土地使用权的决定》(海府【2017】194 号)，决定无偿收回上述土地。高速房地产开发公司已预付的土地转让款 4068 万元及代垫相关的税费等款项 319.32 万元预计无法收回，公司按个别认定方法全额计提了坏账准备。

二、核查意见

我们对海南省汽车运输总公司琼海公司名下海国用(2003)第 0424 号土地使用权被琼海市人民政府无偿收回的情况进行了核查，实施了了解项目现状、获取土地无偿收回文件、与公司管理层讨论、沟通等程序。公司认为，导致海国用(2003)第 0424 号土地使用权被琼海市人民政府无偿收回与海南省汽车运输总公司琼海公司并不直接关联，主要原因系公司向琼海市政府主管部门申请开发建设，但琼海市政府以该地块已规划调整为琼海市交通规划配套用地为由，没有批准公司报建方案，致使报建工作一直搁置，合作开发项目已无法继续履行所致，相关损失应由公司承担。我们认为，公司计提该项坏账准备依据充分。

问题 3、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。

回复:

一、公司存货减值测试过程及减值测试结论

(一) 存货减值测试过程

- 1、测算存货可变现净值。
- 2、比较存货可变现净值与存货成本差异。
- 3、若存货可变现净值低于存货成本，则计提存货减值准备。

(二) 减值测试结论

公司 2017 年 12 月 31 存货余额为 689,806,706.02 元，主要为开发成本、开发产品和拟开发土地，其合计占年末存货的比例为 99.54%，开发成本、开发产品和拟开发土地减值测试结论如下：

1、开发成本

开发成本年末余额 230,544,269.41 元，系儋州东坡雅居一期项目开发支出，该项目现处于停工状态。公司已于 2015 年末对儋州东坡雅居一期项目计提了 167,990,303.29 元减值准备，年末账面价值 62,553,966.12 元为 195.12 亩土地使用权价值，约合 32.06 万元/亩，2017 年儋州市 70 年产权其他普通商品住房用地的土地出让成交均价约 105.67 万元/亩，远高于该地块账面价值，不存在应补提减值准备情况。

2、开发产品

单位：元

项目	单位成本	单位税费	小计	资产负债表日 前后单位售价	应计提减值
瑞海水城一期	3,539.92	3,525.77	7,065.69	10,298.55	0
瑞海水城二期	4,149.65	3,071.57	7,221.22	10,035.38	0
高路华小区	3,618.67	1,301.29	4,919.96	7,687.22	0

注：单位税费包括销售费用、增值税、土地增值税及附加。

经测试，公司开发产品无需计提减值准备。

3、拟开发土地

拟开发土地系儋州东坡雅居项目 431.87 亩土地使用权，其取得成本为 156,668,999.48 元，约合 36.28/亩，2017 年儋州市 70 年产权其他普通商品住房用地的土地出让成交均价约 105.67 万元/亩，远高于该地块账面价值，公司拟开发土地无需计提减值准备。

二、核查意见

我们对公司存货项目跌价准备计提情况进行了核查，实施了了解项目现状、获取市场交易资料、与公司管理层沟通、分析性复核、重新计算等程序。我们认为，公司存货跌价准备计提充分。



二〇一八年五月二十二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201708310087

名称 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

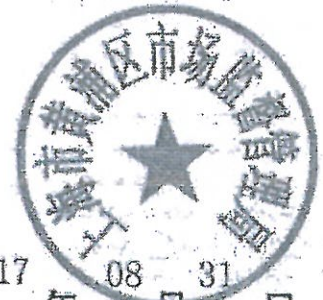
合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关



2017年08月31日

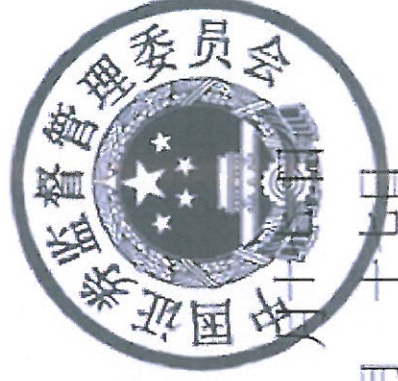


证书序号: 000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
立信会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34

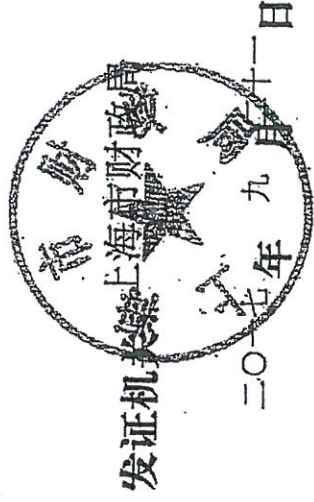
发证时间: 七

证书有效期至: 二〇〇九年七月十七日

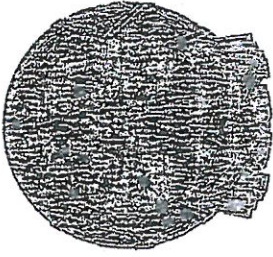
证书序号: NO. 025730

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼



组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 11350 万元整

批准设立文号: 沪财会[2000]26号 (沪财会[2010]82号)

批准设立日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)