

海南珠江控股股份有限公司 关于对深圳证券交易所年报问询函回复的公告

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。

海南珠江控股股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于2017年5月5日收到深圳证券交易所公司管理部《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）（以下简称“年报问询函”）。根据年报问询函的要求，经公司董事会认真落实，对年报问询函中所关注的问题进行了回复，现将回复内容公告如下：

一. 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。

回复：

公司第四季度营业收入 751,965,308.59 元，主要构成为：海南珠江物业管理有限公司的物业收入 7,920 万元（占四季度营业收入 10.5%）及湖北珠江房地产开发有限公司（以下简称“湖北珠江”）美林青城三期项目收入 65,977 万元（占四季度营业收入 87.7%）。目前，湖北珠江仅有美林青城三期项目。

公司房地产开发产品相关的收入确认政策为：房产完工验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明且交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

结合公司房地产开发产品相关的收入确认政策，湖北珠江美林青城三期项目收入确

认已满足收入确认条件，具体如下：1、项目已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房预售许可证》；2、商品房项目已竣工验收并办理备案手续，且房屋面积已经测绘机构测定，所发生或还需发生的开发总成本能可靠地确计量；3、已签订《商品房买卖合同》并收取了购房款；4、已完成“房屋交付流程表”中的所有环节，包括核实业主身份、办理物业手续、验房、领取钥匙。

会计师对湖北珠江房地产销售收入确认情况执行了以下审计程序：

1、判断收入确认的时点。湖北珠江收入确认的时点为房屋竣工验收，并向购房人办理完成入住手续。湖北珠江美林青城三期项目已于2016年12月5日取得了由武汉市城乡建设委员会签发的《湖北省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案证明书》。证明书编号：38#楼编号为22-16-0079，39#楼编号为22-16-0080，40#楼编号为22-16-0081。

2、核查各种资质。核查了湖北珠江美林青城三期项目的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》和《商品房预售许可证》，以及竣工备案证明书、测绘报告等，确定湖北地产美林青城三期项目的商品房已经达到可交工状态。

3、核查销售合同。核查了湖北珠江美林青城三期项目的销售合同，检查了销售合同条款及签章和签字完整齐全，确定合同签订流程规范，合同主要条款经过审核等，并在网上查询销售合同、物业合同已经备案登记，检查合同存档备案记录一致。另外，从外部营销公司获取销售台账、销售报表等资料，重新计算主营业务收入，确认与湖北珠江实际入账收入金额一致。

4、检查销售收款环节的控制。复核银行进账单与会计凭证相符，确定销售收款及时并全额入账；复核银行进账单与销售合同相符，POS机刷卡单签字与合同相符，以确定收款金额与销售合同条款信息相符；取得预收账款记录，检查收款记录与销售发票金额一致，确定收款金额与销售发票金额相符；取得销售控制进度表，检查销售控制表的复核记录完整，确定销售进度表与实际销售情况进行逐一核对确认相符。

5、检查办理入住手续及确认收入的相关控制文件。取得房屋交付流程表，检查签

字、日期齐全，与合同签字一致。随机抽取位业主进行电话回访，核实已经办理入住手续完成收房；检查物业服务合同的签署以及缴费凭据、发票等信息，核查受益期间在房屋交付流程表签署日期以后期间，确定时间相符；将房屋交付流程表签署日期、物业公司交钥匙记录与营业收入入账时间进行比较，已确定入住手续完整，缴纳费用记录及交钥匙记录完整。截至审计现场日已经完成交房 596 套，其中 545 套在 2016 年 12 月 31 日前完成了交付，对应确认 545 套已交付房屋的销售收入 65,977 万元。

6、实施截止测试。检查报表日前后几天的账簿记录、房屋交付流程表、物业缴费登记表，确认不存在跨期现象；检查报表日后存在退房的记录，确认无提前确认收入的情况；另结合存货监盘程序，检查收入确认期间与账面确认一致。

会计师认为：通过上述所执行的审计程序判断，公司湖北珠江美林青城三期项目收入确认已经满足了收入确认条件，合理且符合《企业会计准则》的相关规定。

二. 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。

回复：

1、非流动资产处置涉及的具体资产情况如下：

单位：元

资产名称	账面净值	已计提减值准备	交易金额（扣除税费等）	交易时间	对利润及净资产的影响
三亚万嘉酒店三栋别墅	8,170,548.56	-	28,675,708.34	2016.12.14	20,505,159.78

及别墅空调等					
龙珠大厦 22 层房产	272,549.88	-	2,691,261.84	2016.6.30	2,418,711.96
江宁路房屋使用权	378,362.68	-	471,750.00	2016.3.3	93,387.32
其他非流动资产（注 1）	2,680,675.07	-	60,200.00	2016.5.31、 6.30、12.31	-2,620,475.07
合计	11,502,136.19	-	31,898,920.18		20,396,783.99

注 1：其他非流动资产处置涉及 200 项资产，包括交通类、电子设备类等，该部分资产目前状态已经无法达到使用要求，已有更新替代设备，故对其进行清理处置。因涉项目多且涉及金额较小，在此未逐一列示。

非流动资产处置中对利润及净资产影响较大的为处置三亚万嘉酒店三栋别墅，其交易过程如下：

2016 年 6 月，公司召开第七届董事会第二十八次会议，同意将公司名下于海南省三亚市三亚湾路海坡开发区 A、B、C 三栋别墅房产（以下简称“标的房产”）以公开挂牌方式转让。2016 年 9 月 30 日起在北京产权交易所（以下简称“北交所”）公开挂牌，标的房产经北京中天华资产评估有限责任公司评估，出具了以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的中天华资评报字[2016]第 1102 号《资产评估报告》，标的房产的挂牌价格参考标的资产评估值确定为 3,500 万元，挂牌转让的信息发布期限为自 2016 年 9 月 30 日至 2016 年 11 月 1 日。2016 年 11 月 9 日公司收到北交所关于竞价程序结束的通知，产生唯一竞买人北京市万发房地产开发有限责任公司（以下简称“万发公司”），万发公司依据合同约定将价款交付至北交所资金结算账户。2016 年 11 月，北交所出具了标的房产的《实物资产交易凭证》（项目编号为 GR2016BJ1002211 号）。2016 年 11 月 13 日，公司召开第七届董事会第五次会议，同意公司与万发公司就标的房产签署《实物资产交易合同》，该事项已经公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过。2016 年 12 月 26 日，三栋别墅完成了过户登记手续，公司拥有的三栋别墅产权已过户给万发公司，公司不再拥有三栋别墅产权。2017 年 1 月 5 日，该笔转让价款由北交所转入公司账户。会计师认为三栋别墅所有权上的主要风险和报酬已经转移给购买方，该笔资产处置满足收入确认条件。

处置三栋别墅的会计处理：处置三栋别墅的交易对价为 3,500 万元，账面资产净值为 8,170,548.56 元（其中房产净值 6,745,900.2 元，空调净值 58,290.35 元，土地使

用权净值 1,366,358.01 元), 缴纳的相关税费为 6,324,291.66 元, 根据交易对价与账面资产净值和相关税费的差额 20,505,159.78 元确认为营业外收入。该处置过程增加本期利润 20,505,159.78 元, 增加本期净资产 20,505,159.78 元。

2、相关资金占用的对手方信息、资金占用金额情况

(1) 相关资金占用的对手方信息

企业名称: 海口中信鸿洲滨海建设有限公司

曾用名: 海口鸿州滨海建设有限公司

注册地: 海口市灵山镇灵山游乐园主楼一楼 103 室

企业性质: 其他有限责任公司

法定代表人: 韩春麟

注册资本: 人民币 10,000 万元

经营范围: 房地产开发经营, 日用百货、土特产销售

(2) 资金占用金额情况及资金占用费的计算过程

该资金占用费为根据公司与海口中信鸿洲滨海建设有限公司(以下简称“滨海建设”)于 2013 年 8 月签订的《关于执行海口鸿洲中心项目原六项协议的补充协议》约定各方同意在签署并备案《商品房买卖合同》之前, 自 2015 年 7 月 1 日开始对预付购房款 5,000 万按照中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算资金占用费。对于 2015 年度的资金占用费, 由于公司与滨海建设公司协商未达成一致意见, 故在 2015 年度未计提。经与滨海建设多次进行协调沟通, 2016 年 12 月, 公司与滨海建设达成一致意见, 在《关于支付购房预付款资金占用费的函》中约定了资金占用费计算方法和支付时间, 计算过程如下: 2015 年 7 月 1 日至 2015 年 8 月 25 日, $5000 \text{ 万元} \times 4.85\% \times 56 \text{ 天} / 360 \text{ 天} = 377,222.22 \text{ 元}$; 2015 年 8 月 26 日至 2015 年 10 月 23 日止, $5000 \text{ 万元} \times 4.6\% \times 59 \text{ 天} / 360 \text{ 天} = 376,944.44 \text{ 元}$; 2015 年 10 月 24 日至 2016 年 12 月 31 日止, $5000 \text{ 万元} \times 4.35\% \times 435 \text{ 天} / 360 \text{ 天} = 2,628,125.00 \text{ 元}$, 共计 3,382,291.66 元。扣除相关税金后为 3,181,935.37 元。2016 年 12 月 27 日, 滨海建设支付上述全部资金占用费, 因此公司将其作为利息收入进行会计处理。

(3) 履行的审议程序

经公司第五届董事会第三十一次会议、2010年第1次临时股东大会审议批准，同意公司以8,178.0389万元的价格将龙珠三期项目土地48年的使用权转让给海口鸿洲置业发展有限公司开发建设房地产项目。待海口鸿洲置业发展有限公司投资建设三期项目竣工验收备案合格后，公司按转让价格购买在该项目土地上建成的15,000平方米建筑面积的写字楼物业。

3、其他符合非经常性损益定义的项目的具体情况如下：

单位：元

被处置公司名称	账面价值	过户时间	交易价格	交易价款收回情况	对利润的影响	对净资产的影响
黑龙江龙视珠江文化传播有限公司	4,900,000.00	2016.5.16	20,000,000.00	已全部收回	38,155,550.74	38,155,550.74
三亚万嘉酒店管理有限公司	120,000,000.00	2016.12.15	277,332,301.49	已全部收回	174,085,867.35	383,010,468.83
合计	124,900,000.00	-	297,332,301.49	-	212,241,418.08	421,166,019.57

(1) 黑龙江龙视珠江文化传播有限公司（以下简称“龙视珠江”）

①筹划过程：2015年10月22日，公司召开了第七届董事会第十七次会议，同意牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司将持有的龙视珠江70%的股权协议转让给上海觅舒投资管理中心（有限合伙），股权转让价格为2,000万元。公司已于2015年底预收该笔股权转让价款，2016年5月16日，龙视珠江70%股权完成过户。

②会计处理方式：在牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司单体报表层面，按照交易对价2,000万元与投资成本490万元的差异额确认为投资收益1,510万元。在牡丹江市珠江万嘉旅游投资发展集团有限公司合并报表层面，转回龙视珠江已经确认的亏损23,055,550.74元，合计增加本期利润38,155,550.74元，增加本期净资产38,155,550.74元。

(2) 三亚万嘉酒店管理有限公司（以下简称“万嘉酒店”）

①筹划过程：2016年1月29日，公司召开了第七届董事会第十九次会议，同意以公开挂牌方式转让所持有的万嘉酒店100%股权（以下简称“标的股权”），2016年9月30日起在北交所公开挂牌，标的股权经北京中天华资产评估有限责任公司评估，出

具了以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的中天华资评报字[2016]第 1064 号《资产评估报告》，标的股权的挂牌价格参考标的资产评估值确定为 27,733.23 万元，本次挂牌转让的信息发布期限为自 2016 年 9 月 30 日至 2016 年 11 月 1 日。2016 年 11 月 9 日公司收到北交所关于竞价程序结束的通知，产生唯一竞买人万发公司，万发公司依据合同约定将价款交付至北交所资金结算账户。2016 年 11 月，北交所出具了转让标的的《企业国有产权交易凭证》（项目编号为 G316BJ1007417 号）。2016 年 11 月 13 日，公司召开第七届董事会第五次会议，同意公司与万发公司就转让标的签署《产权交易合同》，该事项已经公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过。2016 年 12 月 15 日，万嘉酒店完成了工商变更登记手续，公司持有的万嘉酒店 100%股权已过户给万发公司，公司不再持有万嘉酒店股权。2016 年 12 月 19 日，公司收到该笔股权转让价款。

②会计处理方式：虽然本次交易价格为公开市场竞价形成，但万发公司为公司原控股股东，基于谨慎性原则，公司采取如下会计处理方式：评估值 6,840.77 万元与账面投资成本 12,000.00 万元的差异额确认为投资损益-5,159.23 万元，交易价格 277,332,301.49 元高于评估值部分确认为资本公积 208,924,601.49 元。在合并报表层面转回万嘉酒店已确认的亏损 225,678,167.34 元，合计增加本期利润 174,085,867.35 元，增加本期净资产 383,010,468.83 元。

会计师认为：公司分别已经履行了相关审批程序以及披露义务、签署转让协议、收取款项、完成资产过户，已将所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认上述会计处理方式以及收入的实现合理且符合《企业会计准则》的相关规定。

三. 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。

回复：

房地产开发情况

项目	业态	地区	权益比例	占地面积 积 (m ²)	计容建筑 面积 (m ²)	已完工建筑 面积 (m ²)	预计投资 (万元)	实际投资 (万元)
美林青	竣工	湖北武汉	89.2%	18,095	93,550	93,550	64,000	66,374

城三期							
-----	--	--	--	--	--	--	--

房地产销售情况

项目	业态	地区	权益比例	可供出售面积 (m ²)	预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
美林青城三期	竣工	湖北武汉	89.2%	73,809	67,417	52,656

四. 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。

回复:

1、营业收入、营业成本

单位: 元

项 目	本期金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	955,696,948.32	701,125,474.51	250,119,981.56	205,045,049.88
其他业务	13,443,967.00	4,718,666.87	16,948,769.32	3,430,189.68
合 计	969,140,915.32	705,844,141.38	267,068,750.88	208,475,239.56

2、主营业务成本（分行业及分产品）

单位: 元

行业名称	2016 年度		2015 年度		同比增减
房地产开发	433,257,352.54	61.8%	430,948.32	0.2%	100436%
物业管理服务	248,497,588.85	35.4%	180,721,057.60	88.1%	38%
旅游酒店服务	19,370,533.12	2.8%	23,893,043.96	11.7%	-19%
合 计	701,125,474.51	100%	205,045,049.88	100%	242%

五. 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。

回复：

1、2014 年底，由于当时公司与众和投资有限公司正在协商项目转型方案调整，为保障公司投资资金安全，公司要求众和投资有限公司将原项目用地作抵押以担保后续项目合作终止后可收回投资资金。当时该项目用地经评估已有较大升值，初步估值已达 3.8 亿，比原值增值了近 5 倍。双方签订土地抵押担保合同，约定众和投资有限公司以（项目用地）位于北京市顺义区后王各庄村北面积为 106,819.40 平方米、64,080.60 平方米的国有土地使用权及 4,872.6 平方米的建筑物所有权（土地证号：京顺国用（2012 出）第 00021 号、第 00020 号，房产证号：X 京房权证顺字第 269143 号、第 269144 号）向本公司提供抵押担保，在双方办理抵押登记时，因北京市顺义区国土资源局和房屋权属登记部门仅受理金融机构性质的企业法人之间因债权债务产生的不动产抵押登记，非金融机构企业法人的不动产抵押登记不予受理，故无法设定以本公司为抵押权人的不动产他项权利。而依据我国《物权法》之规定，为不动产设立担保物权应依法办理抵押登记方为有效，未办理物权登记的不影响担保合同的效力。因此，虽然未能办理以本公司为抵押权人的抵押登记，但公司与众和投资有限公司的书面抵押合同仍然有效，合同双方均受到该抵押合同的约束，因此不会给公司事后向众和投资有限公司追偿债权造成障碍。

2、2016 年 12 月 31 日签署的协议书的主要内容包括：双方确认，终止双方关于木林镇项目合作，众和投资有限公司应向公司返还的投资款本金仍为 10,040 万元。

众和投资有限公司应返还公司全部投资款并自 2017 年 1 月 1 日起计算利息，利息标准为同期一年期银行贷款利息。双方同意，众和投资有限公司全部投资款及利息应于 2018 年 6 月 30 日前返还完毕，利息总额根据众和投资有限公司实际还款时间确定。

众和投资有限公司具体还款计划如下：①2017年1月15日前，归还投资款本金1,000万元及相应利息；②2017年6月30日前，归还投资款本金3,000万元及相应利息；③2017年12月31日前，归还投资款本金3,000万元及相应利息；④2018年6月30日前，归还投资款本金3,040万元及相应利息。

公司拟采取的措施：公司将严格按照签署的上述还款计划进行款项的催收，如后续不能按照上述还款计划如期收回，公司将不排除采取法律手段。此外，公司目前正在进行重大资产重组，上述应收款属于资产置出范围内，将在本次重大资产重组获得证监会的批复后，在资产交割日进行置出。

六. 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。

回复：

2011年6月，公司与黑龙江省大海林林业局签订了《雪乡国家森林公园旅游资源整体开发框架合同书》，按照相关规划要求在10年内完成不低于15亿元的投资以对雪乡国家森林公园旅游资源进行整体开发和经营。截止报告期末，公司已对该项目投资36,934万元，具体包括：

1、已经达到预定可使用状态转为固定资产的金额为27,768万元。其中：房屋建筑物18,423万元，供热设备3,336万元，景区道路1,779万元，各类车辆（含雪地摩托等）1,562万元，大型设备711万元，电子设备252万元，其他设备1,705万元。

2、预付账款849万元，主要是雪乡综合服务中心的预付工程款。

3、在建工程投入8,317万元，包括综合服务中心投入7,334万元及小火车两辆983万元。

目前综合服务中心正在进行外墙装修。该项目由于尚未完工，没有达到预定可使用状态，预计2017年底交付使用。

项目计提减值准备情况：在建工程中两辆小火车，购入金额983万元，由于轨道建

设一直没有落成，没有达到预定可使用状态，故未转入固定资产，已计提减值准备 500 万元，截止报告期末，账面价值为 483 万元。

综上，公司不存在在建工程未及时转入固定资产的情形。

七. 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。

回复：

公司于 2009 年 12 月与海口鸿洲置业集团股份有限公司签订《龙珠三期项目土地转让框架协议》，公司用土地置换海口鸿洲置业集团股份有限公司建成的物业的方式合作开发该项目，并为此成立项目公司海口鸿洲滨海建设有限公司，将项目由“龙珠三期”变更为“鸿洲中心”，原预计 2012 年底全面开工建设，由于受国家房地产宏观调控政策的影响及海口鸿洲置业集团股份有限公司自身的原因一直迟迟未能开工，只是做些前期准备工作。直至 2015 年底中信地产收购海口鸿洲滨海建设有限公司 90% 的股权，将该项目由“鸿洲中心”变更为“中信广场”，并进行项目的规划公示等工作，在此期间中国海外发展有限公司于 2016 年对中信地产进行重大资产重组，使该项目暂时搁置，直至 2016 年底中海和中信重大资产重组交割完成后，项目才重新启动。

目前，该项目已刷新围挡上新广告，并已完成土地勘测、项目设计初步方案，正在向政府有关部门报建过程中。该项目报批程序估计 2017 年下半年全面开工建设是大概率事件，工期约为两年半时间。

会计师认为：根据目前海口同位置的商业地产售价，推算 1.5 万平米评估的写字楼预计市场售价在 30,750 万元左右，明显高于预付账款 5,000 万元，因此不存在减值迹象。

八. 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。

回复：

1、预付的粮食贸易款转为债权的具体会计处理方式

2016 年公司与北京润顺科技发展有限公司签订粮食贸易采购协议并支付预付款项 11,272 万元，后经公司第八届董事会第八次会议决议通过，为解决控股股东与公司之间的同业竞争问题，决议取消开展粮食贸易业务。双方约定款项归还计划，并于 2017 年 4 月 30 日前收到了第一笔款项 1,500 万元，其余款项按照约定将于 2017 年 9 月 30 日前归还完毕。公司根据解除贸易合同将列示在预付账款核算的 11,272 万元全部调整至其他应收款项核算，并按照账龄组合计提减值准备。

2、相关款项的可收回情况

公司将严格按照与北京润顺科技发展有限公司的约定进行款项催收，在 2017 年 9 月 30 日前收回其余款项。

3、项目最新进展情况：

(1) 众和投资有限公司项目最新进展情况详见本问询函回复五。

(2) 2016 年 9 月公司与北京康泰兴业投资有限公司（以下简称“康泰兴业”）及其各方共同签署《合作协议书之补充协议三》，协议约定在 2017 年 12 月 31 日前取得杜家湾铁矿或赵家院铁矿采矿权行政审批许可（采矿证）的条件下继续执行原协议，否则公司退出原合作协议约定的项目，并于 2018 年 6 月 30 日前向公司承担投资款及资金占用费的支付义务。截至本回复日，康泰兴业正在委托相关机构积极办理采矿证。

4、应收款项减值测试情况：

公司对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，单独测试未发生减值的应收款项，将其归入风险组合计提坏账准备。本报告期末，对债务人进行独立函证、实地走访等程序，并已得到债

务人确认。鉴于此，公司依然保留原有方式在账龄风险组合中计算减值准备，本期上述两项债权共计提坏账准备 3,285 万元，累计已计提坏账准备 8,527 万元，期末账面价值为 11,763 万元。

会计师认为：上述应收款项均按照协议约定范围内正常履行，均在公司的可控范围内，因此认为公司对其采用的减值测试方式合理且符合《企业会计准则》的规定。

九. 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。

回复：

借款费用资本化金额明细表

单位：元

被借款单位	借款金额	借款日期	计息天数	年利率	资本化金额	备注
武汉市青山区大中小额贷款有限公司	12,000,000.00	2016.4.15-2016.9.20	159	24%	1,272,000.00	截至报告期末已偿还全部借款
国泰元鑫资产管理有限公司	29,901,611.00	2014.9.15-2016.3.14	84	10.86%	751,644.94	
国泰元鑫资产管理有限公司	34,150,000.00	2014.10.15-2016.3.27	97	10.86%	993,224.04	截至报告期末已偿还全部借款
国泰元鑫资产管理有限公司	12,000,045.00	2015.3.27-2016.4.14	115	10.86%	410,239.69	
上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	250,000,000.00	2015.1.20-2018.1.19 2015.6.24-2018.6.23	339	5.70%	6,490,902.30	截至报告期末尚有 500 万元借款未偿还
合计	338,051,656.00				9,918,010.97	

根据《企业会计准则》中借款费用资本化的条件“①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用应当停止资本化”。

公司美林青城（三期）项目资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到

可销售状态所必要的生产活动已经开始,符合资本化的确认条件,资本化金额确认合理。

截至 2016 年 12 月 5 日,公司美林青城(三期)项目完成竣工备案验收达到预定可销售状态,并暂停借款利息资本化,符合相关规定且金额合理,不存在应计入费用但资本化的情形。

十. 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。

回复:

单位:元

项 目	金 额	相关事项的赔偿责任或违约赔偿是否已完结	备 注
解除《房屋租赁合同》经济补偿金	3,000,000.00	是	协议解除与海南佰汇丰商场有限公司的《房屋租赁合同》,经双方友好协商,我司需给予对方 300 万元经济补偿金
迟延交房违约金	6,636,097.00	是	湖北地产未能按房屋销售合同规定日期交付房屋构成违约,按合同约定需向客户支付违约金
税收及社保等滞纳金	3,082,833.47	是	由于资金紧张未及时缴纳的以前年度处置西南证券的相关税款及本年度未及时缴纳的社保款、税款所产生的滞纳金
合 计	12,718,930.47		

上述事项的赔偿责任已经完结,因此无需计提预计负债。

十一. 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。

回复:

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 元存在重大差异主要是如下几方面的原因所致:1、本期计提资产减值

损失 57,127,609.17 元、固定资产及投资性房地产折旧 29,877,932.92 元、无形资产及长期待摊费用摊销 3,961,768.53 元、财务费用 70,520,993.46 元，以上项目减少本期净利润但是不影响本期经营活动现金流量；2、本期预收房款 453,286,953.00 元，其中：①186,979,433.33 预收款对应的房屋截止 2016 年 12 月 31 日未办理交房手续，根据《企业会计准则》相关规定无法确认为当期收入；②预收地下车库出租款 14,525,000.00 元，根据《企业会计准则》相关规定此笔预收款本期确认收入 384,319.46 元，剩余款项应根据租赁期在以后年度分别确认收入；③本期预收土地转让款 135,000,000.00 元，截止 2016 年 12 月 31 日土地相关的手续正在办理中，根据《企业会计准则》相关规定无法确认为当期收入。以上项目增加了本期的经营活动现金流量，但是不影响本期的净利润。

十二. 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。

回复：

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

公司开发成本包括：1、河北新民居项目 17,439,325.19 元，由于该项目已经暂停，公司前期已经对其全额计提存货跌价准备。2、位于武汉市洪山区纺机路 20 号的约 13,560 平方米土地账面价值 25,261,807.71 元，由于该项目已经签署转让协议，售价 13,500 万元，减去预计将要发生的成本及税费后预计可变现净值仍高于存货成本，因此，本期无需计提跌价准备。

公司的开发产品包括：

单位：元

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	减值准备
武汉美林青城一期	2006 年 8 月	497,649.84			497,649.84	-
武汉美林青城二期	2009 年 9 月	7,117,653.91			7,117,653.91	-
海口帝晶大厦 6 层	1995 年	5,315,696.54			5,315,696.54	1,539,741.69
海口龙珠大厦 21 层	2004 年	1,598,659.60			1,598,659.60	550,579.00
海口珠江广场车库		6,919,373.98			6,919,373.98	6,919,373.98

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	减值准备
海口龙珠大厦车库	2004年	2,664,000.00			2,664,000.00	2,664,000.00
上海玫瑰花园尾房		954,436.94			954,436.94	430,097.74
上海玫瑰花园地下车库		35,265,199.35			35,265,199.35	9,623,096.86
武汉美林青城三期	2016年12月	-	230,482,744.98		230,482,744.98	-
合计		60,332,670.16	230,482,744.98		290,815,415.14	21,726,889.27

上述美林青城项目主要是商铺及车位，根据目前公司上报给武汉市房管局的房屋销售价格备案登记，公司美林青城项目存量房按照每平方米 19,990 元进行销售。按照该销售价格确定的预计可收回金额大于存货的成本，因此，本期无需计提存货跌价准备。

海口珠江广场及龙珠大厦两处地下车库于前期已全额计提存货跌价准备。海口帝景大厦 6 层账面价值 3,775,954.85 元，面积 1,097 平方米，依照目前二手房售价约 6,000 元每平方米确定的预计可收回金额远高于该成本，因此，本期无需计提存货跌价准备。海口龙珠大厦 21 层账面价值 1,048,080.60 元，面积 792.2 平方米，依据目前二手房售价约 8,000 元每平方米确定的预计可收回金额远高于该成本，因此，本期无需计提存货跌价准备。

上海玫瑰花园尾房账面价值 524,339.20 元，依据目前二手房售价约 69,000 元每平方米确定的预计可收回金额远高于按单位成本 3,080 元每平方米的成本，因此，本期无需计提存货跌价准备。玫瑰花园地下出库账面价值 25,642,102.49 元，共有车位 233 个，单位成本 11 万元，目前预计可收回金额大于存货的成本，因此，本期无需计提存货跌价准备。

特此公告。

海南珠江控股股份有限公司

董 事 会

2017年5月18日