



《关于对海南海航基础设施投资集团股份有限公司 2016 年度报告的事后审核问询函》有关问题的回复

众环专字[2017]170039 号

上海证券交易所：

根据贵所 2017 年 5 月 19 日发给海南海航基础设施投资集团股份有限公司（以下简称“海航基础”或“公司”）的《关于对海南海航基础设施投资集团股份有限公司 2016 年度报告的事后审核问询函》的内容，我所现就函件中需要年审会计师核查并发表明确意见的部分回复如下：

一、 关于公司经营情况

.....

2、年报显示，报告期内，公司工程管理、设计及咨询业务实现营业收入 4.06 亿元，较上年同期增长 327.84%，但毛利率仅为 7.87%，较上年降低约 89%，请公司结合业务模式、收入确认政策等因素，说明毛利率大幅下降的原因，导致毛利率大幅下降的因素是否具有持续性。请年审会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】

（1）报告期内，公司各业务类型收入与上期差异原因：

类型	2016 发生额（万元）			2015 发生额（万元）		
	营业收入	收入占比	毛利	营业收入	收入占比	毛利
EPC 业务管理	34,075.21	84.32%	1.61%			
建筑设计	3,957.46	9.79%	40.97%	3,521.70	37.01%	37.53%
工程代建管理	1,258.08	3.11%	90.69%	4,772.22	50.15%	95.14%
工程设备销售				456.65	4.80%	13.04%
其他	1316.87	2.77%	72.82%	740.84	8.04%	77.93%
汇 总	40,607.62	100.00%		9,491.41	100.00%	

(2) 结合业务模式、收入确认政策等因素，说明毛利率大幅下降的原因

①海建工程 EPC 是战略转型的需求

EPC 是国际工程企业项目管理主流模式，国际工程项目的 55% 左右均采用 EPC 模式。在世界顶级的 350 家设计企业中，有近一半是 EPC 工程总承包企业。无论是公司出于整合产业链的考虑战略需求，还是政府出台的政策文件精神，EPC 都是最佳的选择。

②EPC 模式与代建模式差异

工程代建管理是施工阶段的一种管理服务输出，是施工管理的服务输出，在工程实施过程中根据工程项目所实现的形象进度按一定比例收取的管理费，属于劳务输出型的业务性质。根据应收取的管理费确认为收入，该部分扣除对应税费后，毛利率可达 90% 以上。

EPC 是按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等实行全过程工程的总承包。其业务特性是强调和充分发挥设计在整个工程建设过程中的主导作用。对设计在整个工程建设过程中的主导作用的强调和发挥，有利于工程项目建设整体方案的不断优化。同时有效地实现建设项目的进度、成本和质量控制符合建设工程承包合同约定，确保获得较好的投资效益。EPC 在计量时是根据项目的产值进行全额计量，但是同时对应的成本主要为工程采购、施工等环节分包的成本支出，2016 年公司 EPC 业务收入 3.41 亿元，占整个海建工程公司总收入的 84%，2016 年是海建工程着力发展 EPC 业务的开局之年，因为初期探索阶段，管理成本、EPC 团队的建设以及单纯的成本加酬金的管理形式，EPC 的业务的整体毛利为 1.61%，摊薄了海建工程其他业务的毛利，故导致海建工程整体毛利率水平下降，但公司整体收入规模较 2015 年有大幅增加，后续待海建工程的业务链条的逐渐完善后，毛利也会随之而增加达到行业正常的水平。

【会计师核查意见】

会计师通过访谈、查询等核查程序了解两种业务类型的区别，对比分析类似业务的毛利率后认为：

(1) 工程代建管理对应的是工程管理服务，按照应收的管理费确认收入符合企业会计准则的相关规定；EPC 业务是对工程建设项目的的设计、采购、施工、

试运行等实行全过程工程的总承包，在整个工程建设过程中起的是主导作用，按照已经确认的工程量确认收入符合企业会计准则的相关规定。

(2) 工程代建管理提供的是管理服务，成本主要为人工成本；EPC 业务是对整个工程项目的总承包，成本主要为分包成本、设备采购成本等。

(3) 如公司上述回复中列表数据所示，2016 年公司新增 EPC 业务收入占 2016 年度总收入的 84.32%，收入结构的变化系导致海航基础工程管理、设计及咨询业务毛利率大幅下降的主要原因。

EPC 业务在国内属于比较新型的业务，上市公司中同类业务较少，我们在审计过程中，查询到的公众公司 EPC 业务毛利率差异较大，如：2016 年度兰石重工 EPC 业务毛利率为 3.01%；天沃科技清洁能源类 EPC 业务毛利率为-5.10%，其他工程类 EPC 业务毛利率为 26.51%；华西能源工程总承包业务毛利率为 26.29%；海航基础 EPC 毛利率为 1.61%，彼此缺乏可比性，我们将在后续审计工作中关注同行业该类业务定价政策及其合理性。

3、公司在年报中称，公司旗下海南海航迎宾馆有限公司（以下简称“海南迎宾馆”）2016 年经营规模稳步增长，生产能力大幅提升。海南迎宾馆 2016 年平均出租率达 86.56%。而报告期内，公司子公司海南迎宾馆、望海酒店分别亏损 10.47 万元、398.26 万元。请公司说明：(1) 公司酒店业务的经营模式；(2) 相关酒店资产亏损的原因，并就酒店业务盈利能力的不确定性充分提示风险；(3) 改善酒店业务经营情况的具体措施。请年审会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】

(1) 公司酒店的经营模式为自主经营，由上市公司委派经营团队负责酒店日常的经营和管理。

(2) 海南迎宾馆酒店为商务接待型酒店，位置处于海口大英山 CBD 中央商务区内，处于整个 CBD 的核心地段，其主营接待以商务、会议客人为主，2016 年酒店平均年出租率在 86.56%，酒店整体的营业收入为 9,509.71 万元，较 2015 年同比降低 3.67%，其主要原因酒店北面正在进行迎宾馆二期的施工建设，酒店整体住房的单价受到北面住房的价格微调的影响，整体收入较上年度有小部分的下降，但下降幅度在正常经营范围内，不会对整体经营产生影响。

酒店 2016 年净利润为-10.47 万元，较 2015 年净利润 775.88 万元，降低了

101.35%，主要因为海南迎宾馆 2015 年 4 月份发行了 7,000 万的私募债，年利率 10.5%，期限至 2017 年 4 月 9 日，私募债利息费用分别影响 2015、2016 年度营业利润 623 万元及 1,061 万，该债券已在 2016 年底提前赎回，未来酒店净利润不再受该事项的影响。

(3) 海南望海商务酒店有限公司目前存在 2 块业务，其一租赁房产收入 511 万元，其二北塔酒店项目，此项目目前为在建项目，预计 2017 年投入运营，故 2016 年因筹备北塔酒店筹建管理费用及摊销费用支出后，导致利润大幅度降低。

(4) 改善经营的措施

海南迎宾馆二期已于 2014 年 2 月份开工建设，预计 2018 年 1 月试营业。随着迎宾馆二期的建成，迎宾馆整体的运营能力将得到较大的提升，打造高品质的精品城市酒店项目。后续将从以下几方面改善经营：

① 继续提高海南迎宾馆入住率和市场渗透率，进一步提升酒店的品质及丰富服务内容。

② 注重细节优化，提高服务质量。

③ 完善高星级酒店服务质量管理体系。

④ 强化培训教育，提高员工整体素质水平。

【会计师核查意见】

会计师在年度审计过程中，通过执行现场查看、访谈、对财务数据的分析、检查销售台账以及与公司管理层沟通后续经营措施等程序，认为：

(1) 公司酒店业务系自主经营，未委托第三方经营；

(2) 酒店业务中海南迎宾馆入住率较高，但由于二期工程的施工建设，导致入住单价较上期有所下降；亏损主要系私募债利息费用所致；望海酒店亏损主要系北塔酒店项目筹备费用所致，均不属于经营性事项导致的亏损。

二、 关于公司重组业绩承诺实现情况

2016 年，公司以发行股份及支付现金相结合的方式，购买控股股东海航基础控股有限公司（以下简称“基础控股”）所持的海航基础产业集团有限公司（以下简称“基础产业”）100%股权。基础控股承诺重组标的 2016 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于 79508.85 万元。根据中审众环出具的《关于海南海航基础设施投资集团股份有限公司业绩承诺实现情况的专项审核

报告》，交易标的基础产业集团 2016 年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 87842.34 万元，完成 2016 年度业绩承诺的 110.48%。请公司就如下问题补充披露，并请年审会计师核查并发表明确意见。

4、按照房地产销售、机场管理及股权处置等类别，分别补充披露重组标的基础产业净利润的主要构成。

【公司回复】

报告期内，基础产业集团合并范围内地产类业务产生利润的主要来源为海南省海口地区、上海地区、深圳地区、三亚地区项目。机场类业务主要分布在三亚、宜昌、武汉等地区，具体的业务类型的分部信息如下：

单位：元

项 目	地产类	机场类	其他	小计
净利润	1,478,945,075.13	-197,667,607.76	-47,297,056.99	1,233,980,410.38
归属于母公司净利润	1,059,018,644.20	42,457,289.10	-38,334,837.53	1,063,141,095.77
非经常性损益	65,153,761.37	119,598,327.56	-34,361.70	184,717,727.22
扣非后归属于母公司净利润	993,864,882.83	-77,141,038.46	-38,300,475.83	878,423,368.55

注：处置长期股权投资产生的收益主要系处置对应地产类项目公司所形成，故归类为属于地产类业务所产生的处置收益。

【会计师核查意见】

我们核对了上述数据，与已审财务数据一致。

5、报告期内，重组标的相关股权收购、处置及对损益的影响。

【公司回复】

报告期内，重组标的共计收购 3 家公司股权，损益影响合计-1,879.17 万元；共计处置 6 家公司股权，损益影响合计 144,552.55 万元，具体明细见下表：

标的公司	交易对手	交易方式	股权取得比例	与交易对方的关系	损益影响（万元）	备注
海南益宇实业投资有限公司	陈洪妹	购买	90%	非关联方	-33.67	
海南博鳌机场有限责任公司	中国农发重点建设基金有限公司	购买	52.52%	非关联方	-	农发基金作为战略投资人进

标的公司	交易对手	交易方式	股权取得比例	与交易对方的关系	损益影响(万元)	备注
						行项目投资入股，对公司损益不造成影响。
平湖颐堡房地产开发有限公司	海航资产管理集团有限公司	购买	100%	关联方	-1,845.50	
海南海航国瑞投资开发有限公司	海南国瑞房地产开发有限公司	处置	100%	非关联方	134,345.23	处置股权的公司所对应的房产达到交付条件。
海南国康投资有限公司	海南科赛贸易有限公司	处置	100%	非关联方	10,207.32	处置股权的公司所对应的房产达到交付条件。
海南海航首府投资有限公司	海航资产管理集团有限公司	处置	100%	关联方	-	处置取得的对价为同一控制下企业的股权，按会计准则的规定不产生实际收益
海南英礼建设开发有限公司	海航资产管理集团有限公司	处置	100%	关联方	-	
海南海岛欧铂餐饮管理有限公司	海南一卡通物业管理股份有限公司	处置	10%	关联方	-	该两公司均未实际运营，故转让时按注册资金对应股权比例作为转让价格定价，无转让收益
三亚红塘湾旅游大学投资有限公司	海航股权管理有限公司	处置	10%	关联方	-	

【会计师核查意见】

我们核对了上述数据，与已审财务数据一致。

6、报告期内，上市公司为重组标的提供的财务支持、利率及经营性资金占用情况。说明财务支持对标的资产承诺完成情况的影响，并说明计算业绩承诺的完成情况，是否考虑了财务支持的影响。

【公司回复】

报告期内，上市公司根据经营需要调度资金，共计向重组标的支付往来款项 549,862.23 万元，收到往来款项 578,260.43 万元，上述资金往来发生的频率较高，停留时间较短，在计算重组标的业绩承诺时，未将其作为财务支持进行考虑。若按资金实际占用天数，以年利率 7%进行测算，上市公司应收重组标的资金占用费 144.41 万元，该金额较小。双方资金往来明细如下：

序号	上市公司财务支持明细 (万元) ①	上市公司接收财务支持明细 (万元) ②	余额 ③=①-②	发生时间	资金占用时间 (天)	利率	占用利息 (万元)
1	20,000.00	0.00	20,000.00	2016/8/19	10.00	7%	38.89
2	0.00	10,000.00	10,000.00	2016/8/29	10.00	7%	19.44
3	50,000.00	0.00	60,000.00	2016/9/8	1.00	7%	11.67
4	0.00	20,000.00	40,000.00	2016/9/9	5.00	7%	38.89
5	5,000.00	0.00	45,000.00	2016/9/14	0.00	7%	0.00
6	6,000.00	0.00	51,000.00	2016/9/14	6.00	7%	59.50
7	80,000.00	0.00	131,000.00	2016/9/20	1.00	7%	25.47
8	100,000.00	0.00	231,000.00	2016/9/21	2.00	7%	89.83
9	100.00	0.00	231,100.00	2016/9/23	0.00	7%	0.00
10	0.00	70,000.00	161,100.00	2016/9/23	5.00	7%	156.63
11	616.00	0.00	161,716.00	2016/9/28	1.00	7%	31.44
12	100,000.00	0.00	261,716.00	2016/9/29	0.00	7%	0.00
13	13,000.00	0.00	274,716.00	2016/9/29	0.00	7%	0.00
14	0.00	17,000.00	257,716.00	2016/9/29	1.00	7%	50.11
15	0.00	83,000.00	174,716.00	2016/9/30	0.00	7%	0.00
16	0.00	30,000.00	144,716.00	2016/9/30	8.00	7%	225.11
17	0.00	12,800.00	131,916.00	2016/10/8	1.00	7%	25.65
18	0.00	50,000.00	81,916.00	2016/10/9	1.00	7%	15.93
19	0.00	75,900.00	6,016.00	2016/10/10	0.00	7%	0.00
20	0.00	100,000.00	-93,984.00	2016/10/10	1.00	7%	-18.27
21	0.00	9,000.00	-102,984.00	2016/10/11	2.00	7%	-40.05

序号	上市公司财务支持明细 (万元) ①	上市公司接收财务支持明细 (万元) ②	余额 ③=①-②	发生时间	资金占用时间 (天)	利率	占用利息 (万元)
22	5,000.00	0.00	-97,984.00	2016/10/13	7.00	7%	-133.37
23	3,800.00	0.00	-94,184.00	2016/10/20	0.00	7%	0.00
24	180.00	0.00	-94,004.00	2016/10/20	1.00	7%	-18.28
25	2,000.00	0.00	-92,004.00	2016/10/21	3.00	7%	-53.67
26	700.05	0.00	-91,303.95	2016/10/24	1.00	7%	-17.75
27	5,000.00	0.00	-86,303.95	2016/10/25	1.00	7%	-16.78
28	10,000.00	0.00	-76,303.95	2016/10/26	0.00	7%	0.00
29	1,224.45	0.00	-75,079.50	2016/10/26	1.00	7%	-14.60
30	10,000.00	0.00	-65,079.50	2016/10/27	0.00	7%	0.00
31	10,000.00	0.00	-55,079.50	2016/10/27	0.00	7%	0.00
32	10,000.00	0.00	-45,079.50	2016/10/27	0.00	7%	0.00
33	10,000.00	0.00	-35,079.50	2016/10/27	0.00	7%	0.00
34	10,000.00	0.00	-25,079.50	2016/10/27	0.00	7%	0.00
35	5,000.00	0.00	-20,079.50	2016/10/27	1.00	7%	-3.90
36	3,150.00	0.00	-16,929.50	2016/10/28	4.00	7%	-13.17
37	4,700.00	0.00	-12,229.50	2016/11/1	2.00	7%	-4.76
38	0.00	4,400.00	-16,629.50	2016/11/3	1.00	7%	-3.23
39	0.00	15,000.00	-31,629.50	2016/11/4	3.00	7%	-18.45
40	1,500.00	0.00	-30,129.50	2016/11/7	4.00	7%	-23.43
41	0.00	2,000.00	-32,129.50	2016/11/11	0.00	7%	0.00
42	0.00	20,000.00	-52,129.50	2016/11/11	4.00	7%	-40.55
43	0.00	10,000.00	-62,129.50	2016/11/15	0.00	7%	0.00
44	0.00	190.00	-62,319.50	2016/11/15	1.00	7%	-12.12
45	0.00	25,000.00	-87,319.50	2016/11/16	0.00	7%	0.00
46	0.00	79.00	-87,398.50	2016/11/16	2.00	7%	-33.99
47	65,000.00	0.00	-22,398.50	2016/11/18	3.00	7%	-13.07
48	330.00	0.00	-22,068.50	2016/11/21	0.00	7%	0.00
49	200.00	0.00	-21,868.50	2016/11/21	7.00	7%	-29.77
50	1,338.15	0.00	-20,530.35	2016/11/28	0.00	7%	0.00
51	0.00	1,938.00	-22,468.35	2016/11/28	1.00	7%	-4.37
52	446.05	0.00	-22,022.30	2016/11/29	2.00	7%	-8.56
53	0.02	0.00	-22,022.28	2016/12/1	0.00	7%	0.00
54	0.00	0.01	-22,022.29	2016/12/1	4.00	7%	-17.13

序号	上市公司财务支持明细 (万元) ①	上市公司接收财务支持明细 (万元) ②	余额 ③=①-②	发生时间	资金占用时间 (天)	利率	占用利息 (万元)
55	0.00	10.00	-22,032.29	2016/12/5	0.00	7%	0.00
56	0.00	10,038.13	-32,070.42	2016/12/5	4.00	7%	-24.94
57	5,259.10	0.00	-26,811.32	2016/12/9	0.00	7%	0.00
58	0.00	315.29	-27,126.61	2016/12/9	5.00	7%	-26.37
59	9,260.00	0.00	-17,866.61	2016/12/14	0.00	7%	0.00
60	851.04	0.00	-17,015.58	2016/12/14	1.00	7%	-3.31
61	207.37	0.00	-16,808.21	2016/12/15	5.00	7%	-16.34
62	0.00	350.00	-17,158.21	2016/12/20	7.00	7%	-23.35
63	0.00	420.00	-17,578.21	2016/12/27	1.00	7%	-3.42
64	0.00	20.00	-17,598.21	2016/12/28	0.00	7%	0.00
65	0.00	800.00	-18,398.21	2016/12/28	2.00	7%	-7.15
66	0.00	10,000.00	-28,398.21	2016/12/30	0.00	7%	0.00
合计	549,862.23	578,260.43	-28,398.21				144.41

【会计师核查意见】

我们核对了上述数据，与已审财务数据一致。

在审计过程中，我们关注到公司内部资金往来频率较高、时间较短，按 7% 的平均资金成本测算，约 144.41 万元，占承诺业绩 7.95 亿元的 0.18%，占实际实现业绩 8.78 亿元的 0.16%，对业绩承诺的实现不具有重大影响，故在计算时未予以调整。

7、以列表方式罗列公司各子公司及重组标的的三费情况，对比上期三费发生金额，说明三费变化的主要原因。如三费变化与收入变化存在较大差异，补充说明差异原因，并说明是否存在费用转移问题。

【公司回复】

公司各子公司及重组标的 2016 年当期和上期的收入及三费对比和三费变化的主要原因见下表，变动情况符合公司实际情况，不存在费用转移的问题。

单位：万元

单位名称	科目类别	2016 年度	2015 年度	同比增加	变动原因
原上	海南海航基	营业收入	216.84	220.8	-2%

单位名称		科目类别	2016 年度	2015 年度	同比增加	变动原因
上市公司	基础设施投资集团股份有限公司	销售费用	-	-	-	
		管理费用	4,224.43	1,223.22	245%	主要系增加了重组各中介机构服务费。
		财务费用	2,474.27	2,986.76	-17%	主要系贷款减少，利息支出减少。
	海南海建工程总承包有限公司	营业收入	173,611.19	16,998.32	921%	主要系新增 EPC 业务导致收入大幅增加。
		销售费用	78.76	43.61	81%	主要系新增业务，销售费用相应增加。
		管理费用	4,271.27	2,230.63	91%	主要系新业务发展需要，海建工程新增员工 450 余人，各项管理费用相应增加。
		财务费用	-738.76	404.73	-283%	2016 年海建工程财务费用为-738.76 万，主要由于存款利息收入进行对冲所导致。
	海口国兴基础设施建设管理有限公司	营业收入	-	-	-	新增公司
		销售费用	-	-	-	新增公司
		管理费用	1.85	-	-	新增公司
		财务费用	-0.37	-	-	新增公司
	天津创信投资有限公司	营业收入	459.38	469.33	-2%	
		销售费用	205.7	205.72	0%	
		管理费用	181.23	130.75	39%	主要系日常经营费用的增加。
		财务费用	-0.3	-0.07	317%	主要系利息存款增加。
	海南望海国际商业广场有限公司	营业收入	108,520.12	105,413.72	3%	
		销售费用	8,344.84	6,921.89	21%	主要系为增加收入投入的广告宣传费用增加。
		管理费用	5,182.34	5,119.36	1%	
		财务费用	7,932.60	9,749.69	-19%	长期借款减少，财务费用支出相应减少
	海南望海商务酒店有限公司	营业收入	511.67	528.44	-3%	
		销售费用	117.74	1.98	5843%	主要系员工增加导致职工薪酬。
		管理费用	182.81	109.98	66%	主要系员工增加导致职工薪酬。
		财务费用	-0.42	0.07	-699%	主要系利息存款增加。
	海南海航迎宾馆有限公司	营业收入	9,509.71	9,871.83	-4%	
		销售费用	2,378.61	2,387.84	0%	
		管理费用	2,594.84	2,653.31	-2%	
		财务费用	1,035.33	636.76	63%	主要系 15 年 4 月份发行了一笔中小企业私募债，持续到 16 年 12 月底归还，该利

单位名称		科目类别	2016 年度	2015 年度	同比增加	变动原因
						息支出在 15 年分摊 8 个月，16 年全年分摊。
重组标的	海航基础产业集团有限公司	营业收入	834,650.31	743,066.08	12%	
		销售费用	15,523.72	13,913.21	12%	主要系收入增加广告宣传费同比增加。
		管理费用	57,778.04	69,271.56	-17%	根据财会 2016 年 22 号文，四小税从计入“管理费用”改为通过“税金及附加”科目核算，2016 年管理费用比年初减少 8782.16 万，其他的为部分项目销售完成后较上一年度涉及中介咨询费相应的减少，属于正常范围。
		财务费用	213,150.32	123,921.42	72%	主要系 2016 年上海海航大厦、广州寰城、海南大厦等项目完工，停止利息资本化，利息支出计入财务费用所致。

【会计师核查意见】

我们核对了上述数据，与已审财务数据一致。

在审计过程中，我们关注到重组标的三项费用的变化情况，销售费用的增长与收入的增长基本持平，管理费用较上年下降主要系会计政策变更，将税费调整至“税金及附加”项目反映所致，财务费用较上期增加主要系 2016 年上海海航大厦、广州寰城、海南大厦等项目完工，停止利息资本化，利息支出计入财务费用所致。

重组标的三项费用的变化较合理，未发现通过向重组标的外部转移费用等方式增加重组标的承诺期利润的情况。

三、 关于财务信息

8、年报显示，报告期内，公司处置长期股权投资产生的投资收益约为 14.36 亿元。请公司以列表方式披露处置长期股权投资的具体名称、交易对方和相应的投资收益金额。如涉及关联交易，请说明交易定价的合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】

公司处置长期股权投资产生的投资收益约为 143,665.24 万元，明细见下表。

其中处置海南海航国瑞投资开发有限公司和海南国康投资有限公司的交易对方为非关联方的公司，属于非关联交易，价格公允。

被处置企业	交易对方	处置时间	与交易对方的关系	处置投资收益（万元）	对应资产状况
海南海航国瑞投资开发有限公司（注）	海南国瑞房地产开发有限公司	2016年6月	非关联方	134,345.23	处置股权的公司所对应的房产达到交付条件。
海南国康投资有限公司	海南科赛贸易有限公司	2016年12月	非关联方	10,207.32	处置股权的公司所对应的房产达到交付条件。
其他	股权被稀释及公司注销所致	2016年5月		-887.31	
合 计				143,665.24	

注：2008年，海口新城区建设开发有限公司（甲方）与国瑞兴业（北京）置业股份有限公司（乙方）签署海口大英山新城市市中心区 B01 等地块项目的合作开发协议，约定甲方将其名下的四块半土地转让给乙方，乙方在新城区名下的另一块土地上开发建楼，建成后交给甲方，作为置换新城区四块半土地的对价。

2010年新城区以现金设立子公司——海南海航国瑞投资开发有限公司，甲方将其名下土地以增资入股的形式装入项目公司，2010年，甲乙双方签订股权转让协议，将项目公司股权转让给乙方，同时约定项目公司与甲方以联合报建+单独报建的形式，进行地块的开发，并将股权质押给甲方。

2016年5月份还建楼宇实现封顶并达到双方约定的交付标准，同时双方完成了造价合计 11.03 亿元资产的实际交割及确认了 4.70 亿元的现金补价。

【会计师核查意见】

如公司回复所述，海航基础 2016 年处置长期股权投资的收益主要来源于海南海航国瑞投资开发有限公司及海南国康投资有限公司，我们通过查阅相关合同、询问转让背景、函证及检查原始单据、查询交易对手的资质及股权关系，认为：

（1）经网络查询交易对手的工商登记资料，未发现交易对手与公司存在关

联关系。

(2) 海航基础持有的海南国瑞房地产开发有限公司股权实际上对应的是海口大英山 B01 约 78%、B02、B03、B06、B07 地块开发项目土地使用权，除上述地产项目及其相关资产、负债外，项目公司无其他资产及业务。通过整体股权转让的方式转让地产项目是行业内通常采用的税收筹划方式，上述股权转让的实质是存货（地产项目）的销售。

(3) 海口大英山 B01 约 78%、B02、B03、B06、B07 地块面积约 212 亩、住宅用地、容积率 3.5，转让价款 15.73 亿元，折合 741.98 万元/亩；海航海尚庭院项目占地面积约 50 亩、预计可售面积 13,982.70 m²（约 20.97 亩）、地处海口市西海岸，紧邻市政府，容积率 0.5，属于别墅区，转让价款 25,408.62 万元项目，折合 1,211.44 万元/亩。我们在审计中查询了相关公开信息，上述股权转让交易定价能够对应公司持有的地产项目公允价值。

(4) 上述交易中，国瑞兴业（北京）置业股份有限公司（乙方）于 2016 年 5 月实际完成该项交易过半对价的支付（还建楼宇价值 11.03 亿元，原约定交易对价按评估值计算为 15.73 亿元），截止目前，虽尚余 4.10 亿元未支付，但所移交资产的价值已占整体对价的 70.12 %，且双方在后续其他业务中仍在合作，乙方有意愿及能力支付剩余款项。

海航基础已于 2016 年 12 月收到了海南科赛贸易有限公司转让款 2 亿元，占整体对价的 78.71 %，乙方有意愿及能力支付剩余款项。

结合上述条件并参照“企业合并”中确定股权购买日（转让日）的 5 个条件，我们认同公司报告期内对上述收益的确认。

9、年报显示，报告期内，公司投资性房地产公允价值变动产生的收益为 1.09 亿元，而去年同期仅为 188.8 万元。此外，公司报告期内房地产出租中租金收入与房地产公允价值比例存在较大差异，如新海航大厦相关比例为 25.48%，上海海航大厦为 3.23%。请公司：（1）结合相关投资性房地产的所在区域市场情况，租金收入与房地产公允价值比例等因素，说明公允价值变动的合理性，并说明确认相关公允价值变动所履行的决策程序；（2）补充披露租金收入与房地产公允价值比例存在较大差异的原因，在评估房地产公允价值时是否充分考虑该因素。请年审会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】

2015 年与 2016 年非经常性损益中投资性房地产公允价值变动产生的收益分别为 188.8 万元、1.09 亿，主要是在考虑标的资产 2016 年 7 月以前尚未取得控制权，重述利润全部属于非经常性损益，故此处列示的数据不含重组标的投资性房地产公允价值变动损益。按照重组后的口径，2015 年、2016 年公允价值变动的收益分别为 0.24 亿、2.58 亿。

一、公允价值变动合理性原因

（一）报告期内，投资性房地产主要集中在海口、三亚、上海三个地区，三个地区投资性房地产公允价值合计占上市公司投资性房地产公允价值合计 93%。

2016 年海口、三亚及上海楼市情况火热，房产销售及出租情况都呈现良好态势，价格持续攀升。尤其海口海航大厦、上海海航大厦等海航基础标杆物业均位于各自地区黄金地段，区位优势明显，具有较高的市场价值。

（二）海航基础旗下投资性房地产租金收入与房地产公允价值比例基本处于 3%-9%之间，维持在合理区间内。个别投资性房地产由于报告期内新建成，出租率不高及未来市场价值潜力较大等原因，导致现有租金收入较低，租金收入与房地产公允价值比例偏低。

（三）报告期内，海航基础新增投资性房地产项目较多且价值较大，如上海海航大厦、三亚凤凰机场站前综合体等，导致投资性房地产公允价值由 2015 年 23.57 亿增长至 2016 年 65.01 亿。因而公允价值变动也由 2015 年的 188.8 万增至 2016 年 1.09 亿。

（四）报告期末，海航基础下属各公司均聘请具有证券业务资质的评估事务所对投资性房地产进行评估。

（五）确认相关公允价值变动所履行的决策程序：

海航基础按照公司相关的会计准则要求，对投资性房地产统一采用公允价值计量模式。每年报告期末，资产所在公司管理层聘请具有证券业务从业资质的评估事务所对投资性房地产进行实地考察、评估，并出具评估报告。之后提交年审会计师审核，之后各投资性房地产评估报告连同海航基础年度报告、审计报告共同提交董事会、股东会审核，最终确认投资性房地产公允价值及相关公允价值变动。

二、补充披露租金收入与房地产公允价值比例存在较大差异的原因

海口海航大厦租金收入与房地产公允价值比例实际为 3.59%，由于相关工作

人员失误导致披露的数据为 25.48%，海航基础投资性房地产租金收入与房地产公允价值比例基本都处于 3%-9%的范围之内，各项目之间租金收入与房地产公允价值比例不存在较大差异。年报数据错误给相关年报使用人及监管部门带来不便，我们深表歉意。

上市公司投资性房地产公允价值评估均采用收益法，因此公允价值主要来源于房产剩余寿命内现有租金收入及空置部分潜在租金收入，因此租金收入与房地产公允价值比例普遍偏低。如部分投资性房地产出租率不高，则会在此基础上稍低。

【会计师核查意见】

会计师通过检查租赁合同、分析租金收入、检查租金收入的进账单、函证，查阅评估师的评估报告、查询评估师的资质等程序，认为：

- (1) 公司投资性房地产租金收入的确认符合会计准则的相关规定；
- (2) 查阅评估报告，租金增长率、出租率、折现率等关键指标的假设未见重大不合理；
- (3) 评估机构均为具有证券从业资格的评估机构；
- (4) 海口海航大厦租金收入与房地产公允价值比例 25.48%系披露有误，经测算实际应为 3.59%，公司不同项目实际租金收入与房地产公允价值比例差异系因项目所处不同区域位置、不同商业用途所致。

10、年报显示，公司存货的期末余额为 302.38 亿元，而公司存货减值准备仅为 1.03 亿元。请公司结合相关区域销售市场状况，公司存货成本，说明存货减值计提的合理性。请年审会计师核查并发表明确意见。

【公司回复】

一、报告期内区域销售市场及存货分布情况

报告期内，房地产类项目销售收入合计 65.83 亿元，主要销售项目分部在海南、广东区域，上述区域实现收入占比分别约为 60%和 24%，公司存货超过 85%以上均分布在海南区域。

2016年1-12月，海南全省房屋销售面积1,309.35万m²，同比增长24.43%，成交均价9,860元/m²，同比增长5.58% 全省18个市县年度成交面积仅五指山、琼中有所减少，销售面积涨幅超过100%以上的3个，涨幅超过50%的6个；海口销售面积“一枝独秀”，陵水、三亚紧随其后组成第二集团，全省整体销售情况呈量涨价稳态

势，去库存成效明显。政府大力促进旅游新业态的发展，打造具有竞争力吸引力的旅游地产项目，实现全域旅游目标。项目产品服务不配套逐渐成熟，在全国市场一片红的背景下，呈现“量价齐涨”的趋势。特别在2016年12月份至春节期间，随着全国大面积雾霾天气的笼罩，海南凭借着蓝天白云得天独厚的自然环境优势，给海南的楼市又掀起了一轮齐涨的风潮。

报告期内，公司存货减值系对旗下海航地产集团开发的商业综合体项目计提的1.03亿存货减值。该项目总建筑面积255,096.03平方米，系集合5星级酒店、5A级写字楼、公寓于一体的商业综合体项目，地理位置处于海口市国贸商业经济圈，该项目系公司打造的高端旅游地产项目。由于该项目系地产集团2010年外购的项目，涉及对项目原规划报建指标的调整及产品开发定位的提高，导致整体项目开发过程较长，目前准备出售部分的房产成本在考虑相关税费后略高于周边产品的市场价值，按其差额计提了减值准备。随着后续周边配套设施的完善及经济的稳步发展，市场售价将会与项目实际价值趋近。

【会计师核查意见】

公司账面存货主要系房地产开发企业拟开发的存货、已开发未完工的存货以及已开发完毕尚未出售的存货，主要项目分布在海口、深圳、北京、上海及海南辖区其他市县。我们结合相关区域销售市场状况，公司存货成本综合进行分析、对存在减值迹象的项目复核公司减值测试的过程，分析关键参数的来源是否合理，认为：

（1）报告期内受房地产市场整体向好的影响，公司市场销售情况良好，各主要项目成本合理，除下文（2）所述事项外，其余存货项目不存在减值迹象。

（2）本期计提减值的项目系子公司地产集团旗下商业综合体项目，该项目系2010年外购，购买时因国际旅游岛政策影响，取得成本较高；另一方面因当时项目处于烂尾状态，后续因更改评估设计及施工方案导致开发建设过程较长，开发成本较高。2016年少量销售的部分系公寓部分，价格低于账面成本，存在减值迹象。

（3）经复核公司减值测试的过程，市场价格的取得、销售费用的预计等关键指标的选取合理，存货减值准备的计提合理。

（此页无正文）

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一七年六月一日