



《关于对海南椰岛（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]170043 号

上海证券交易所：

根据贵所 2017 年 5 月 25 日发给海南椰岛（集团）股份有限公司（以下简称“海南椰岛或“公司”）的《关于对海南椰岛（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：

.....

二、非经常性损益情况

2. 土地收储收益。年报披露，2016 年 12 月 30 日，澄迈县国土资源局、海南老城经济开发区管理委员会和公司签订协议有偿收回公司 45.14 亩土地，公司据此确认收益 719.96 万元。请公司补充披露：相关土地使用权是否已转让或注销，相关收益的计算过程及会计处理的依据，是否符合会计准则要求。请年审会计师发表意见

【公司回复】

（1）由于老城经济开发区美朗路和规划支路的整体规划问题，2016 年 12 月 30 日澄迈县国土资源局（甲方）、海南老城经济开发区管理委员会（乙方）和我司签订《有偿收回国有土地使用权协议书》有偿收回我司 45.14 亩土地，澄迈县国土资源局于当日直接在我司老城国用（2010）第 1193 号土地权证上注明收回该宗地 45.14 亩并盖章确认。因此证明 2016 年 12 月 30 日该 45.14 亩土地使用权已被政府收回。

根据澄迈县人民政府【澄府函[2016]523 号】文件，政府将整合澄迈县老城经济开发区美朗路周边约 78.53 亩土地用于工业项目建设。根据协议约定，甲乙

双方争取于 2017 年度将该项目用地依法通过招拍挂方式公开出让，如我司通过公开竞价方式竞得上述项目用地，并缴纳完全部土地出让金后，甲方应于 10 个工作日内向澄迈县政府申请一次性将上述收回土地补偿金 1,105.82 万元支付给我司。自《有偿收回国有土地使用权协议书》签订之日起一年内，如果甲乙双方未能将 78.53 亩项目土地通过招拍挂方式公开出让，或者我司未能竞得该项目土地，则甲方应自一年期限届满之日(或我司未能竞得该项目用地之日)起 10 个工作日内向澄迈县政府申请一次性将上述收回土地补偿金 1,105.82 万元支付给我司。截至本公告日，公司上述土地补偿金尚未收回。

(2) 该土地收益 719.96 万元的计算过程：土地收储价格 1105.82 万元 - (土地原值 424.98 万元 - 累计摊销 75.63 万元) - (地上建筑物及附着物原值 51.96 万元 - 累计折旧 15.46 万元) = 719.96 万元。

澄迈县国土资源局、海南老城经济开发区管理委员会和我司于 2016 年 12 月 30 日签订《有偿收回国有土地使用权协议书》，且当天土地使用权证涉及的 45.14 亩土地权益已被澄迈县国土资源局收回，该土地涉及的风险和报酬已转移；土地收储价款和土地相关成本能够可靠计量、且其价款已明确未来能够流入企业，故公司于 2016 年度确认该土地收储收益符合企业会计准则要求。

【会计师核查意见】

2016 年 12 月 14 日，澄迈县人民政府向老城经济开发区管理委员会下发澄府函【2016】523 号《关于海南椰岛（集团）股份有限公司要求收回及整合美朗路周边地块有关问题的批复》，批复同意将美朗路修建占用海南椰岛（集团）股份有限公司的 45.14 亩土地有偿收回。

2016 年 12 月 30 日澄迈县国土资源局、海南老城经济开发区管理委员会与公司签订了《有偿收回国有土地使用权协议书》。

2016 年 12 月 30 日澄迈县国土资源局直接在公司土地证号为《老城国用（2010）第 1193 号》土地权证上注明收回该宗地 45.14 亩并盖章确认。

《有偿收回国有土地使用权协议书》约定土地收回的补偿价格为人民币 1,105.82 万元，公司资产账面价值为 385.85 万元，公司确认收益为 1,105.82-385.86=719.96 万元。

根据上述内容，澄迈县人民政府的批复时间、合同签订时间及土地权证收回时间均系 2016 年度，公司已经履行完了合同约定的义务，故会计师认为相关资产上的主要风险和报酬在 2016 年度已转移，故公司 2016 年度的会计处理符合会计准则要求，且相关收益计算准确。

3. 土地处置损失。公司子公司荆州金楚油脂科技有限公司于 2014 年 11 月 27 日与湖北供销中航仓储物流有限公司签署国有土地使用权转让合同，转让金额 1916.15 万元已于 2015 年度收到，公司当年未确认损益，理由为土地未完成过户，风险尚未转移。年报披露，2016 年度土地完成过户，公司确认了该事项的损益。请公司补充披露：（1）相关损益的具体金额及计算过程；（2）相关土地长期未完成过户的具体原因；（3）荆州虾子沟土地处置与前述澄迈土地收储事项的会计处理依据是否存在差异，是否符合会计准则要求。请年审会计师发表意见。

【公司回复】

（1）荆州虾子沟土地转让损失=土地转让价格 1916.15 万元 - ((土地原值 2493.53 万元 - 累计摊销 340.79 万元)+ 土地转让税费 280.31 万元)=-516.90 万元。

（2）荆州虾子沟土地由于地处防洪堤内的泄洪区，泄洪区土地与其他正常区域的土地不具有可比性，地理环境、公允价格、安全监管、使用土地的限制条件等方面都具有特殊性及其复杂性，导致该土地转让过户需与国土、税务、财政、国资等多职能部门和市政府防洪安全等监管机关以及评估机构沟通协调并取得一致意见，审批部门和程序较一般性土地转让过户增多且复杂，故在 2016 年才办理完成过户手续。

（3）2016 年 3 月 11 日，荆州虾子沟土地办理完成过户手续并交纳相关税费，交易方获取了该土地的《不动产权证书》，至此该交易的风险与报酬转移，公司于 2016 年 3 月份确认该交易的损益，荆州虾子沟土地处置事项的会计处理依据与前述澄迈土地收储事项一致，该会计处理符合企业会计准则的要求。

【会计师核查意见】

虽然公司子公司荆州金楚油脂科技有限公司于 2014 年 11 月 27 日与湖北供销中航仓储物流有限公司签署《国有土地使用权转让合同》并于 2015 年收到

了土地转让金，但是由于《国有土地使用权转让合同》约定荆州金楚油脂科技有限公司应协助办理土地使用权变更登记，且该土地地处防洪堤内的泄洪区，地理环境、公允价格、安全监管、使用土地的限制条件等方面都具有特殊性及其复杂性导致该土地转让过户极其复杂并具有不确定性，所以我们认为，相关资产上的主要风险和报酬在 2016 年度才转移，公司应在 2016 年确认该事项的损益。

《国有土地使用权转让合同》约定土地收价款为人民币 1,916.15 万元,公司资产账面价值为 2,152.74 万元，土地转让相关税费 280.31 万元，公司确认收益为 $1,916.15-2,152.74-280.31=-516.90$ 万元。

根据上述内容，会计师认为荆州虾子沟土地处置与前述澄迈土地收储事项的会计处理依据不存在差异，符合会计准则要求，且相关收益计算准确。

.....

三、主营业务经营情况

5. 贸易业务。公司本年新增贸易业务板块，实现营收 2.45 亿元，成本 2.37 亿元，毛利率为 3.41%。期末公司预付款项 5674.51 万元，增幅 4405.83%，账龄 1 年以内金额 5615.52 万元，前五名欠款方中预付货款对象为上海复同经贸有限公司、泰兴市振华油脂有限公司及中储粮油脂（天津）有限公司。

年报披露，年审会计师认为：（1）公司有色金属贸易业务是收到客户订单后选择供应商，且直接在第三方仓库进行货权转移；（2）实物不通过公司流入流出，直接由供应商向客户转移，公司对实物没有实际实施控制权且不承担运输及仓储责任。宜按已收或应收对价总额扣除应付给供应商的价款后的净额确认收入。公司据此对前三季度有色金属贸易收入进行会计差错更正并追溯调整。

请公司补充披露：（1）公司涉足贸易业务的原因及与公司其他主营业务的关系，是否符合公司经营发展战略；（2）公司贸易业务的具体构成、经营模式、上下游情况以及未来发展规划等；（3）公司贸易业务对应的产品类型、货物往来情况、资金流转回款情况及收入确认政策及其依据；（4）期末预付款项大幅增长的具体原因，与贸易等主营业务的关系；（5）预付款期末前五名对象的业务安排情况以及后续接收商品或服务的时间安排。请年审会计师发表意见。

【公司回复】

(1) 2016年2月,公司成立全资子公司海南洋浦椰岛恒鑫贸易有限公司开展国内外贸易业务,以服务公司原材料采购和大宗商品贸易为主旨,利用专业的人才和成熟的现货渠道,紧密结合自身产业发展,逐步实现为公司产业链上下游提供延伸性增值服务,为公司增添新的利润来源。上述贸易业务的开展符合公司的经营发展战略。

(2) 2016年,公司实现贸易业务收入 24,545.13 万元,其中:油脂类 24,526.06 万元,有色金属收入 19.07 万元;公司贸易业务采用自营销售的经营模式,即货物采购、取得货权后溢价销售,赚取差价;贸易业务开展过程中,公司所选择的上下游交易对象均为行业内信用良好、资产状况良好的资深生产厂家和大型贸易商,包括中储粮、中轻集团等央企及益海嘉里、邦基、嘉吉等世界粮油巨头;在开展贸易业务的同时,公司根据期现同步的原则开展套期保值业务;同时抓住期、现货两个市场价格波动差异,适当开展套利交易,充分运用期货工具规避现货市场的价格风险。未来,公司将以大宗商品贸易为依托,在产业链上下游逐步发展供应链金融服务,整合产业资源,打造国内农产品大宗贸易+金融+服务的共赢生态链,在大宗商品贸易模式趋同的红海中寻找一片适合企业战略发展的蓝海。

(3) 2016年,公司贸易业务主要为油脂大宗贸易及有色金属贸易

A.油脂贸易的商品为棕榈油、大豆油及菜籽油。因油脂大宗贸易集散地主要在港口和生产厂家,基本都是客户到港口自提货物,故公司根据市场行情进行采购并支付相应的货款后取得货权,再择机销售给客户,待下游客户支付货款后,公司再安排客户提取等额的货物或将等额的货权转移至客户。公司采取先款后货的交易方式,目前完成销售的货款均已回笼。油脂贸易销售收入的确定严格按照公司会计政策执行,商品已经发出并按约定方式交付给客户或货权已经转移给客户、商品符合约定的质量标准并办理结算手续时确认收入。

B.有色金属贸易的商品为铜,因公司交易下游客户主要为贸易商,非终端用户,故公司采用行内惯用的交割方式,即公司取得货权后,将货物存储在如上港集团、中国物质储运总公司等大型企业所属的专业第三方仓库,待下游客户完成货款支付后,公司再将相应的货权转移。目前,有色金属贸易的销售货款均已回

笼。报告期内，公司按照《企业会计准则第14号-收入》的收入确认原则及参照具有同类业务的上市公司对有色金属贸易收入的确认方法，对前三季度有色金属贸易业务按交易的全额确认收入。公司年报审计机构中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审慎评估认为：（1）公司有色金属贸易业务是收到客户订单后选择供应商，且直接在第三方仓库进行货权转移；（2）实物不通过公司流入流出，直接由供应商向客户转移，公司对实物没有实际实施控制权且不承担运输及仓储责任。宜按已收或应收对价总额扣除应付给供应商的价款后的净额确认收入。公司尊重会计师事务所的审计意见，根据相关审计结果，将公司2016年前三季度有色金属贸易收入由交易全额确认收入更正为按照交易净额确认收入。

（4）预付款项期末余额较期初增加3,052.59%，主要系公司加大广告投入预付广告制作费增加及大宗贸易业务预付货款增加所致。其中，广告制作费增加主要是公司为迅速提升品牌形象和影响力，持续加大广告宣传投入故广告宣传制作费大幅增加；而贸易业务预付款主要为油脂采购的定金及货款，由于油脂油料需要进口，根据贸易行业惯例，公司需提前采购相对远月的货物，故期末贸易业务预付款项大幅增长。

（5）2016年期末预付款前五名对象的业务安排情况及时间安排如下：

序号	单位名称	欠款金额	业务安排	后续时间安排
1	上海复同经贸有限公司	11,260,000.00	视油脂市场行情完成采购业务	2017年3月份已完成该笔交易
2	伊犁宏禧聚信广告有限公司	8,300,811.78	视广告计划落实后结算	根据销售计划合理安排广告计划，截止2017年8月完成
3	泰兴市振华油脂有限公司	7,085,000.00	视油脂市场行情完成采购业务	2017年1月份已完成该笔交易
4	长沙青溪文化传播有限公司	6,727,111.04	视广告计划落实后结算	根据销售计划合理安排广告计划，截止2017年8月完成
5	中储粮油脂（天津）有限公司	5,488,000.00	视油脂市场行情完成采购业务	2017年4月份已完成该笔交易

【会计师核查意见】

(1) 在审计过程中我们收集了公司经营发展战略的相关资料，了解了公司经营发展战略；

(2) 2016 年，公司实现贸易业务收入 24,545.13 万元，其中：油脂类 24,526.06 万元，有色金属收入 19.07 万元；公司贸易业务采用自营销售的经营模式，即货物采购、取得货权后溢价销售，赚取差价；贸易业务开展过程中，公司所选择的上下游交易对象包括中储粮、中轻集团等央企及益海嘉里、邦基、嘉吉等公司，在开展贸易业务的同时，公司根据期现同步的原则开展套期保值业务；同时抓住期、现货两个市场价格波动差异，适当开展套利交易，运用期货工具规避现货市场的价格风险；

(3) 2016 年，公司贸易业务主要为油脂大宗贸易及有色金属贸易，其中油脂贸易的商品为棕榈油、大豆油及菜籽油。油脂大宗贸易基本是客户到港口自提货物，故公司采购并支付相应的货款后取得货权，再择机销售给客户，待下游客户支付货款后，公司再安排客户提取等额的货物或将等额的货权转移至客户。公司采取先款后货的交易方式，目前完成销售的货款均已回笼。油脂贸易销售收入的确定按照商品已经发出并按约定方式交付给客户或货权已经转移给客户、商品符合约定的质量标准并办理结算手续时确认收入；有色金属贸易因公司交易下游客户主要为贸易商，非终端用户，故公司采用交割方式，即公司取得货权后，将货物存储在第三方仓库，待下游客户完成货款支付后，公司再将相应的货权转移。目前，有色金属贸易的销售货款均已回笼。由于有色金属贸易业务是收到客户订单后选择供应商，且直接在第三方仓库进行货权转移及实物不通过公司流入流出，直接由供应商向客户转移，公司对实物没有实际实施控制权且不承担运输及仓储责任，故公司按净额确认收入；

(4) 期末预付款项大幅增长系公司加大广告投入预付广告制作费增加及大宗贸易业务预付货款增加所致。其中，广告制作费增加主要是公司为迅速提升品牌形象和影响力，持续加大广告宣传投入所致；而贸易业务预付款主要为油脂采购的定金及货款，由于油脂油料需要进口，公司需提前采购相对远月的货物；

(5) 会计师核对了上述公司回复(5) 2016 年期末预付款前五名对象的业务安排情况及时间安排, 所列情况真实无误。

6. 房地产业务。年报披露, 2016 年公司房地产业务共实现收入 2.26 亿元, 营业成本 1.84 亿元, 同比分别增加 71.98%、106.10%, 本期营收主要系澄迈椰岛小城一期销售所致。毛利率 18.90%, 较上年减少 13.43 个百分点。报告期末, 公司已完工开发产品椰岛广场、隆华新村、澄迈小城一期已售面积占可售面积分别达到 90%、95%及 73%, 拟开发产品澄迈小城二期因政策性去库存暂时停建。期末开发产品、开发成本余额分别为 1.50 亿元、2758.92 万元。请公司补充披露:

(1) 房地产业务营收、成本变动不匹配的原因; (2) 结合同地区房屋销售情况、当地房产政策等, 说明开发产品、开发成本未计提减值准备的原因, 是否合理; (3) 结合同地区房地产行业情况, 说明公司房地产业务毛利率大幅下降的原因, 是否与同行业保持一致; (4) 结合已完工开发产品的已售比例、拟开发产品的现状, 说明公司未来房地产业务的发展规划, 是否仍将作为主营业务发展方向; (5) 请根据《上市公司行业信息披露指引第二号——房地产》补充披露相关行业经营信息。请年审会计师发表意见。

【公司回复】

(1) 房地产营业收入与成本变动不配比的主要原因:

A、2016 年度房地产收入中 98%来源于澄迈椰岛小城一期项目(项目毛利率 19.13%); 而 2015 年度房地产收入中 58%来源于澄迈椰岛小城一期、38%来源于椰岛广场项目(项目毛利率 49.32%), 项目构成和毛利均不同因此营收变动和成本变动不配比。

B、2016 年 5 月份开始房地产行业执行“营改增”, 直接影响收入额和毛利率, 对营收变动与成本变动的配比性亦产生一定的影响。

(2) 2016 年初, 海南省政府下发《海南省政府关于加强房地产市场调控的通知》, 明确实行“两个暂停”等房地产调控新举措, 以加快消化商品房库存, 促进本省房地产市场平稳健康发展。在一系列调控政策引导下, 报告期内海南房地产市场去库存速度明显加快; 加之北方地区雾霾情况持续加重及其他大中城市楼市严控政策等综合影响, 在海南买一套健康品质住宅渐渐成为重点区域市场刚性需求, 而国内主流的一线开发商纷纷进驻亦让本地地产业开发水平有了质的提高, 市场出现了量价齐升的良性发展局面, 根据国家统计局海南调查总队发布的

《2016 年海南省国民经济和社会发展统计公报》显示，2016 年海南全省房地产销售面积同比增长 43.4%；销售额同比增长 51.6%，两项销售指标均大幅超出全国增速。2017 年 4 月，海南省继续出台《关于限制购买多套商品住宅的通知》，支持合理住房需求，遏制投机性购房，基于近年来市场开发企业能级的提高以及客群基数的增加，相关政策出台后本省房地产市场运行总体表现平稳，2017 年以来全省商品房累计销售面积、销售均价仍同比增长 20%左右，整体市场朝着精准调控、良性发展的方向稳步前进。

公司目前开发产品(主要为澄迈椰岛小城一期)和开发成本(澄迈小城二期)的相关项目所在地澄迈毗邻省会海口市，整体房地产销售形式良好，椰岛小城项目通过对大健康地产的合理探索在当地建立了较好的区域知名度和美誉度。报告期内，同一区域竞品项目同时期销售均价约为 4800-5000 元/m²，“椰岛小城一期”销售均价约为 5500 元/m²，且销售价格持续上涨，目前项目精装尾盘售价已过 7000 元/m²，2017 年小城项目开始推出商铺，底商单价约为 1.2 万元/m²，公司开发产品和开发成本项目不存在跌价情形，不计提减值准备具有合理性。

(3)公司 2016 年度房地产业务毛利率 18.90%，较上年减少 13.43 个百分点，毛利率大幅下降的原因主要是本年度低毛利的澄迈椰岛小城一期销售占比较高及 2016 年 5 月份开始房地产行业执行“营改增”政策的影响。2016 年 2 月海南省出台“两个暂停”政策，海南本地市场库存产品去化周期下降明显，市场出现价量齐升的良性局面，对澄迈椰岛小城一期销售毛利具有积极影响。

(4) 公司房地产业务的起步阶段主要为消化公司存量土地，开发建设了椰岛广场、隆华新村、椰岛小城一期等项目，参与开发了大印名豪广场等项目，各项目均取得一定的成功，并已结合本土市场在外的基本情况，搭建了辐射全国的外向型销售网络。截止本报告期末，公司椰岛广场、隆华新村及澄迈小城一期均已完工，其已售面积占可售面积分别为 90%、95%及 73%；拟开发产品澄迈小城二期因政策性去库存暂时停建。目前，公司已申请取得澄迈小城二期的部分规划指标，即将启动澄迈小城二期项目的建设。

未来，公司房地产板块将本着“根植海南，筑建生活”的经营理念，致力于健康、养老、旅游产品的开发与运营，稳步实现房地产业务的专业化转型，争取在旅居大健康住宅的细分市场开创“椰岛模式”。与此同时，公司将集合优质资源开展本土优质项目的储备工作，加大通过股权收购、合作开发等多种模式对匹配战略项目的获取力度，持续在健康养老地产细分行业的深耕发展。

(5) 根据《上市公司行业信息披露指引第二号——房地产》相关要求，补充相关行业经营信息如下：

1、报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(m ²)	一级土地整理面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(m ²)	合作开发项目的权益占比(%)
1	椰岛小城二期	90872.42	0	83044	否	0	0

2、报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(m ²)	项目规划计容建筑面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	在建建筑面积(m ²)	已竣工面积(m ²)	总投资额	本报告期实际投资额
1	儋州	隆华新村	现房在售	竣工项目	27704.5	35904.02	36643.68	0	36643.68	7925	32
2	海口	椰岛广场	现房在售	竣工项目	27229.6	115465.86	115562.68	0	115562.68	78765	40
3	澄迈	椰岛小城一期	现房在售	竣工项目	42387.95	80225.82	81989.53	0	81989.53	33567	2182

3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (m ²)	累计已出售面 积(m ²)	本报告期出售 面积(m ²)	尚未出售面积 (m ²)
1	儋州	隆华新村	现房在售	35006.4	33149.22	1272.47	1857.18
2	海口	椰岛广场	现房在售	108529.13	97440.67	226.26	11088.46
3	澄迈	椰岛小城一期	现房在售	79666.03	57900.25	43282.5	21765.78

【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、检查合同与台账、核对收款情况、测算、分析、访谈等程序，认为：

(1) 2016 年度房地产收入 98%主要来源于澄迈椰岛小城一期项目（项目毛利率 19.13%）；而 2015 年度房地产收入中 58%来源于澄迈椰岛小城一期、38%来源于椰岛广场项目（项目毛利率 49.32%），项目构成和毛利均不同导致营收变动和成本变动不配比，符合公司实际情况；

(2) 会计师在审计过程中严格执行了存货减值测试的相关程序，包括但不限于房屋售价与开发项目的账目成本进行对比等，未发现存货在报告期内存在减值迹象，故无需计提减值准备；

(3) 公司房地产业务毛利率大幅下降原因主要是毛利较低的澄迈椰岛小城一期销售占比增加及本年度房地产行业开始执行“营改增”政策所致；

(4) 公司房地产业务的起步阶段主要为消化公司存量土地，开发建设了椰岛广场、隆华新村、椰岛小城一期等项目，参与开发了大印名豪广场等项目。截止本报告期末，公司椰岛广场、隆华新村及澄迈小城一期均已完工，其已售面积占可售面积分别为 90%、95%及 73%；拟开发产品澄迈小城二期因政策性去库存暂时停建。目前，公司已申请取得澄迈小城二期的部分规划指标；

我们在审计过程中了解了公司未来房地产发展的方向；

(5) 会计师核对了上述公司回复 (5) 数据，与已审财务数据一致。

7. 销售费用。年报披露，2016 年公司发生销售费用 1.33 亿元，同比增加 53.20%，其中广告费 3580.65 万元、服务费 1736.25 万元，同比分别增加 1272.33 万元、1017.67 万元。期末待摊费用-广告费 2089.05 万元，长期待摊费用中广告费 45.27 万元。请公司补充披露：(1) 公司销售费用大幅增长的具体原因，是否符合行业发展情况；(2) 广告费和服务费的具体构成及其大幅增长原因；(3) 主要广告协议的权利义务安排、款项支付约定、服务期限等主要内容；(4) 广告费用长期待摊的会计处理依据，是否符合会计准则。请年审会计师发表意见。

【公司回复】

(1) 公司销售费用大幅增长主要是广告制作费、服务费大幅增长所致，符合公司品牌发展战略和大健康产业发展定位，符合房地产行业发展情况。

(2) 广告费主要构成为酒类业务的广告投入支出，服务费主要构成为房地产业务分销渠道费用支出。为了更好拓展酒类业务、推广品牌影响力，本报告期公司加大广告宣传投入故广告宣传制作费大幅增加；澄迈椰岛小城一期项目定位旅居养老客户群，该客户群体主要在岛外，其销售模式也由岛内自销改为岛内外分销商代销，其服务费为代销手续费。2016年度澄迈小城项目销售大幅提高故配比的分销服务费大幅增加。

(3) 公司主要广告协议的主要内容列举如下：

主要广告公司	服务期限	款项支付约定	权利义务安排
伊犁宏禧聚信广告有限公司	2016.9-2017.8	根据广告播出计划 预付广告费	乙方在电视台发布“椰岛海王酒”版本国语 15 秒，播出频次根据甲方的广告计划
长沙青溪文化传播有限公司	2016.8-2017.8	根据广告播出计划 预付广告费	乙方在湖南台发布本公司“椰岛鹿龟酒”广告，播出频次根据甲方的广告订单计划
宁波江东浙琼广告有限公司	2016.5-2017.4	1、合同签订生效后 10 个工作日支付 50%；2、广告正常发布，2017 年 2 月 1 日前支付 40%；3、发布期满后支付 10%	乙方提供海南东线高速（海口--三亚）20 块立柱广告牌发布，该费用为包干总价
海南广电合利传媒有限公司	2016.9-2017.1	1、第一笔款 2016 年 9 月 19 日前，支付 67%；2、第二笔款	海南广播电视总台旗下各频道，发布椰岛旗下各产品广告，独家冠名“海丝天籁 2016（海南）国

主要广告公司	服务期限	款项支付约定	权利义务安排
		2016年10月12日前 支付33%。	际健康博览会”
海南雅仕维广告 有限公司	2016.4-2017.4	1、4月30日前支付 40%；2、发布期满半 年，10月15日前支 付50%；3、期满后 10个工作日2017年4 月28日前支付10%	乙方在海口国际机场国内到达 出口处提供灯箱广告，在停车场 出口及安检大厅，提供LED广 告，播放频次1000次/天

(4) 公司长期待摊费用中广告费 45.27 万元系 2013 年我司子公司海南椰岛房地产开发有限公司与海口晚报社签订广告发布合同在 2016 年上半年的摊销额。相关合同约定椰岛房地产公司在 2013 年 12 月 20 日至 2016 年 6 月 19 日完成合同 242.32 万元额度内的广告投放，故我们将预付的广告费在 2013 年 12 月至 2016 年 6 月之间摊销。根据企业会计准则的规定，长期待摊费用科目核算企业已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，由于该广告合同提前预付且摊销年限在一年以上，故其会计处理符合会计准则。

【会计师核查意见】

会计师在年度审计过程中，通过执行检查合同及原始凭证、函证、测算、询问、对广告投放情况的跟踪等程序，认为：

(1) 公司销售费用大幅增长主要是广告制作费、服务费大幅增长所致，符合公司品牌发展战略和大健康产业定位，符合行业发展情况；

(2) 公司为了更好拓展酒类业务、推广品牌影响力加大广告宣传投入，澄迈椰岛小城一期项目定位旅居养老客户群，该客户群体主要在岛外，其销售模式由岛内自销改为岛内外分销商代销，服务费增加，因此其广告费和服务费的增加大幅增长符合公司实际情况；

(3) 我们核对了主要广告协议的权利义务安排、款项支付约定、服务期限等主要内容与已审财务数据一致；

(4) 根据企业会计准则的规定，长期待摊费用科目核算企业已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司长期待摊费用中广告费 45.27 万元系 2013 年公司子公司海南椰岛房地产开发有限公司与海口晚报社签订广告发布合同在 2016 年上半年的摊销额。该合同收益期为 2013 年 12 月 20 日至 2016 年 6 月 19 日，由于该广告合同提前预付且摊销年限在一年以上，故其会计处理符合会计准则。

四、其他

8. 分季度经营情况。年报披露，公司第一至四季度分别实现营业收入 1.19 亿元、1.40 亿元、1.69 亿元及 4.19 亿元，分别实现净利润-2796.24 万元、-1719.01 万元、-1963.08 万元及 2953.32 万元，请公司结合业务特点、结算情况以及营业收入、利润的确认时点和政策等，补充披露四个季度营业收入、净利润波动的原因及合理性。请年审会计师发表意见。

【公司回复】

(1) 从公司年报披露分季度经营情况可得知：公司前三季度收入较少、经营属于亏损状态，主要的收入和利润均来源于第四季度。公司第四季度收入情况详见下表：

项目	2016 年度		其中：第四季度	
	营业收入(万元)	全年平均毛利率 (%)	第四季度收入 (万元)	第四季度占总收入比 (%)
酒类	33,224.43	53.00	19,613.39	59.03
食品饮料	4,103.83	21.95	1,874.02	45.67
房地产开发	22,632.63	18.90	6,248.36	27.61
贸易	24,545.13	3.41	14,157.71	57.68
其他	119.08	48.32	15.68	13.17
合计	84,625.10	27.99	41,909.16	49.52

从公司全年收入情况来看，房地产收入较为均衡，食品饮料虽然第四季度占比 45.67%但是绝对值较小，而酒类业务和贸易业务主要集中在第四季度。由于公司酒类属于保健酒，销售淡旺季比较明显，特别是中秋及春节期间销售量比较集

中，历年酒类销售 60%左右均集中在第四季度实现，符合公司保健酒销售特点。公司严格按照销售收入的确认原则及销售政策在酒类收款并发货的时点结算并确认收入实现利润。2016 年初贸易业务刚启动上半年处于探索阶段，按照行业销售模式公司签订的合约大多为远期交易合约到期日均集中在第四季度，加上 2016 年底油脂类现货市价上涨行情较好，故贸易存货集中在第四季度实现销售。因此，公司收入分季度波动情况具有合理性。

公司前三季度由于收入较小，而管理费用均匀支出、广告费用投入前期尚未及时产生收入效益等因素，造成了前三季度的亏损。而公司全年 50%收入集中在第四季度实现，特别是高毛利的酒类旺季在第四季度，收入的实现对利润贡献较大；再加上第四季度澄迈金江 45.14 亩土地收储确认收益 719.9 万元，故第四季度公司实现盈利。因此，公司净利润分季度波动具有合理性。

【会计师核查意见】

会计师核对了上述数据，与已审财务数据一致。

在审计过程中，我们关注到营业收入中①房地产收入较为均衡，食品饮料虽然第四季度占比 45.67%但是绝对值较小；②公司贸易业务由于上半年刚启动处于摸索阶段，且公司签订的合约大多为远期交易合约到期日均集中在第四季度，加上 2016 年底油脂类现货市价上涨行情较好，故贸易收入第四季度金额较大；③公司酒类主要为保健酒，销售淡旺季比较明显，特别是中秋及春节期间销售量比较集中，历年酒类销售 60%左右均集中在第四季度实现，故酒类收入四季度金额较大。因此公司四季度收入波动具有合理性。

由于前三季度收入较小，而费用的均匀支出造成了前三季度的亏损，第四季度收入较大，特别是毛利率较高的酒类产品旺季在第四季度，收入的实现对利润贡献较大；再加上第四季度澄迈金江 45.14 亩土地收储确认收益 719.9 万元，故第四季度公司实现盈利。因此，公司净利润分季度波动具有合理性。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇一七年六月五日

