

利安达会计师事务所
关于对海南亚太实业发展股份有限公司
年报问询函相关事项核查的专项说明

深圳证券交易所公司管理部：

我们通过海南亚太实业发展股份有限公司（以下简称“亚太实业”或“公司”）收悉深圳证券交易所公司管理部（以下简称“贵部”）发的《关于对海南亚太实业发展股份有限公司的年报问询函》公司部年报问询函【2019】第 102 号，根据问询函的要求，我们查阅了相关工作底稿并进行了核实和讨论，现就问询函中要求我所发表专项意见的相关问题答复如下：

问询函问题二：年报显示，截止目前你公司尚有 1,842.75 万元未清偿的债务已进入执行阶段，1,547.25 万元银行借款已逾期。请你公司：（1）列表说明你公司逾期贷款的具体情况，包括但不限于相关贷款发生时间、贷款用途、逾期原因、逾期时间等，并对照《股票上市规则》第 11.11.3 条说明你公司是否及时履行相关信息披露义务；（2）你公司就贷款逾期拟采取的应对措施、还款来源，银行贷款逾期事项对你公司融资能力的影响，并分析说明你公司相关应对措施的可性，能否化解风险及预计风险化解时间；（3）全面核查你公司及主要子公司的银行账户、资产受限情况，核实你公司及子公司生产经营是否正常进行。结合前述核实情况说明你公司是否存在主要银行账户被冻结或生产经营活动受到严重影响且预计在 3 个月内不能恢复正常等情况，是否出现《股票上市规则》第 13.3.1 条相关情形；（4）请你公司年审会计师事务所对上述问题予以核查并发表明确意见。

公司回复：

（1）列表说明你公司逾期贷款的具体情况，包括但不限于相关贷款发生时间、

贷款用途、逾期原因、逾期时间等，并对照《股票上市规则》第 11.11.3 条说明你公司是否及时履行相关信息披露义务；

1) 经核查，截止 2018 年 12 月 31 日，公司已进入执行阶段尚未清偿的债务共计 1,842.75 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

事项	金额
兰州同创嘉业房地产开发有限公司与甘肃第四建设集团有限责任公司建设工程施工合同纠纷	462.57
交通银行股份有限公司天津分行诉本公司为原控股子公司天津市绿源生态能源有限公司借款合同提供连带责任担保的诉讼事项	1,380.18
合计	1,842.75

2) 经核查，公司贷款情况如下表所示

单位：万元

贷款时间	到期时间	贷款用途	贷款金额	归还本金	归还利息	贷款余额	备注
2015 年 12 月 18 日	2018 年 12 月 17 日	项目贷	4,000.00	2,000.00	961.56	2,000.00	展期

3) 经核查，公司贷款逾期情况如下表所示

单位：万元

贷款时间	到期时间	截止 2019 年 5 月 31 日				逾期情况	
		贷款金额	归还本金	归还利息	贷款余额	逾期原因	逾期时间
2018 年 12 月 17 日	2019 年 3 月 17 日	2,000.00	512.14	38.84	1,487.86	按揭回款缓慢	2019 年 3 月 18 日

亚太实业控股子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司于 2015 年 12 月 18 日向兰州银行永登支行贷款 4000 万元（贷款抵押物：兰州市永登县城关镇文昌路亚太玫瑰园 A01#（13899.67 m²）、A02#（13053.09 m²）号楼；担保方：兰州亚太工贸集团有限公司、朱全祖、俞金花；保证方式是连带责任保证担保）。贷款用途为玫瑰园 A 区项目开发。2018 年 12 月 17 日贷款到期后，公司对剩余贷

款 2000 万元办理了展期手续。期限为 2018-12-18 至 2019-03-17，增加担保人兰州同创房地产开发有限公司和张毅铭。

公司于 2018 年 12 月 19 日披露了《关于控股子公司贷款展期公告》(公告编号：2018-078)；2019 年 3 月 17 日展期到期后，公司于 2019 年 3 月 20 日披露了《关于控股子公司贷款展期的进展公告》(公告编号：2019-005)，公司履行了相关信息披露义务。

(2) 你公司就贷款逾期拟采取的应对措施、还款来源，银行贷款逾期事项对你公司融资能力的影响，并分析说明你公司相关应对措施的可性，能否化解风险及预计风险化解时间；

公司回复：

1) 关于控股子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司与甘肃第四建设集团有限责任公司建设工程施工合同纠纷案件所涉 462.57 万元债务，公司正在与甘肃第四建设集团有限责任公司协商解决。

2) 关于公司为原控股子公司天津市绿源生态能源有限公司借款担保的诉讼事项所涉 1,380.18 万元债务，公司正在与交通银行股份有限公司天津分行协商，拟减、免部分债务进行偿还。

3) 本次银行贷款逾期对公司融资能力产生了一定影响，公司就贷款逾期拟采取的应对措施和还款来源主要有：一是加强公司现存商铺和车位销售和回款；二是加强已售房产尾款回收；三是公司控股股东和实际控制人于 2019 年 6 月 3 日承诺，若在 2019 年 6 月 17 日之前公司逾期贷款尚未全部偿还，剩余部分公司控股股东和实际控制人给予兰州同创嘉业房地产开发有限公司资金支持进行偿还。采取以上措施预计可在 2019 年 7 月底前化解贷款逾期风险。

(3) 全面核查你公司及主要子公司的银行账户、资产受限情况，核实你公司及子公司生产经营是否正常进行。结合前述核实情况说明你公司是否存在主

要银行账户被冻结或生产经营活动受到严重影响且预计在 3 个月内不能恢复正常等情况，是否出现《股票上市规则》第 13.3.1 条相关情形；

公司回复：

1) 经核查，公司被冻结银行账户情况如下：

账户名称	开户行	账户性质	账号	账户情况	备注
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司永登支行	一般存款账户	6200139010 1051502462	冻结	与甘肃第四建设集团有限责任公司合同纠纷案件冻结资金 364,019.27 元。
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司永登支行	一般存款账户	2703026819 200046936	冻结	与甘肃第四建设集团有限责任公司合同纠纷案件冻结资金 287,444.76 元。

2) 经核查，公司资产受限状况如下表所示：

资产权属	资产类别	具体情况
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	按揭贷款保证金	兰州同创嘉业房地产开发有限公司期末货币资金中有 1,918,946.78 元按揭贷款保证金。
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	A01、A02 号楼	兰州同创嘉业房地产开发有限公司 A01、A02 号楼期末余额 27,022,411.33 元用于兰州银行贷款抵押。
海南亚太实业发展股份有限公司	股权	海南亚太实业发展股份有限公司持有的兰州同创嘉业房地产开发有限公司价值人民币 13,422,689.10 元股权被天津二中院查封。

3) 公司被冻结的银行账户为子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司的 2 个一般存款账户，不涉及公司及子公司的主要银行账户，本次银行账户冻结所涉事项为兰州同创嘉业房地产开发有限公司与甘肃第四建设集团有限责任公司合同纠纷事项，双方正在协商解决。公司目前正在规划开发 D 区项目，已取得永登县发展和改革局项目立项手续，正在办理后续相关手续，同时加强销售 A 区剩余的商铺、车位，回笼资金。

综上所述，公司不存在主要银行账户被冻结或生产经营活动受到严重影响且预计在 3 个月内不能恢复正常的情况，未出现《股票上市规则》第 13.3.1 条相关情形。

(4) 会计师回复：

在 2018 年年报审计中，我们对于公司的未清偿债务、银行贷款、受限资产进行了充分关注，通过对银行账户及贷款情况的函证、获取公司的企业征信报告信息，检查企业合同、会议纪要、银行回单及银行流水，询问管理层公司涉诉情况并与公司律师沟通等程序进行了核查

经核查，亚太实业回复的资产受限情况中关于天津市第二中级人民法院查封的兰州同创嘉业房地产开发有限公司价值 13,422,689.10 元股权与我们查询到的情况存在差异。根据《(2009)二中执字第 48-4 号协助执行通知书》应查封对兰州同创嘉业房地产开发有限公司价值 13,422,689.10 元股权。2018 年 12 月 27 日天津市第二中级人民法院向永登县工商行政管理局出具的同创嘉业股权续封的协助执行通知书查封数量为亚太实业持有的全部股权（价值 6,732.48 万元）。亚太实业向天津市第二中级人民法院申请予以更正，天津市第二中级人民法院已受理。目前，更正手续正在办理中。

除此之外，公司上述回复的进入执行阶段的未清偿债务 1,842.75 万元情况、逾期贷款情况、冻结银行账户情况、资产受限情况与我们核查结果一致。

问询函问题四：年报显示，你公司于 7 月初核销其他应付款合计 3,577,662.74 元，产生营业外收入 3,577,662.74 元。请你公司补充披露相关债权债务产生的背景，债权人基本情况及与公司关联关系，是否与你公司存在其他资金往来，相关债务核销依据是否合理、充分，是否存在相关债权人主张债权的风险。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

公司 2018 年度核销其他应付款合计 3,577,662.74 元。分别为应付北京万恒置业房地产开发有限公司(以下简称“万恒置业”)1,000,000.00 元，应付寰岛南方实业发展有限公司(以下简称“寰岛实业”)2,577,662.74 元。

1. 债权债务产生的背景

经核查，公司与万恒置业债权债务产生的背景为：2008 年万恒置业收购天津市绿源生态能源有限公司（公司原子公司，现已注销）股权，2008 年 3 月公司收到万恒置业 300 万元股权定金，由于股权转让协议解除，2008 年 5 月 26 日

万恒置业向亚太实业致送《关于退还我司支付天津市绿源生态能源有限公司股权定金的函》要求退还 300 万元股权定金，亚太实业公司退还了 200 万元，剩余 100 万元一直未付，长期挂账。

经核查，公司与寰岛实业债权债务产生的背景为：2006 年—2010 年公司给寰岛实业垫付土地使用税以及公司与寰岛实业之间的其他往来款项，截止 2010 年 10 月 31 日公司应付寰岛实业财务挂帐金额 257.77 万元。之后双方未再发生新的资金往来。此笔款项长期挂账。

2. 债权人基本情况及与公司关联关系

经查询国家企业信用信息公示系统，无法查询到北京万恒置业房地产开发有限公司有关信息，经查询中国裁判文书网，根据北京市第一中级人民法院（2017）京 01 民初 58 号《民事裁定书》载明北京万恒置业房地产开发有限公司于 2010 年 5 月 11 日更名为万恒星光（北京）投资有限公司，目前经营状态为在业，统一社会信用代码：91110105726340477Y；法定代表人：于兰；住所：北京市朝阳区望京园 401 号楼 1 层 1-111；注册资本：伍仟万元整；经营范围：项目投资、投资管理、资产管理。

经查询国家企业信用信息公示系统，寰岛南方实业发展有限公司目前经营状态为在业，统一社会信用代码：91460000721274298N；法定代表人：顾永林；住所：海南省海口市海甸四东路 1 号寰岛大厦；注册资本：壹亿肆仟叁佰零柒万元整；经营范围：酒店管理服务，室内外装修，计算机开发与应用，建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器销售、代购、代销。

以上两家公司均与公司不存在关联关系，亦与公司不存在其他资金往来。

3. 甘肃正天合律师事务所就本次债权债务核销出具了《关于海南亚太实业发展股份有限公司部分债权债务催收可行性的法律意见书》，认为两家债权公司主体存续，但发生时间久远，公司未曾收到债权主体的主张权利通知，由于两家债权均已超过诉讼时效期间，因此公司取得以诉讼时效抗辩的权利。本次债务核销事前经过了公司董事会审计委员会审核，并经公司第七届董事会 2018 年第三次会议、第七届监事会 2018 年第二次会议和公司 2018 年第一次临时股东大会审议通过，独立董事对该事项发表了同意的独立意见。

综上所述，公司债务核销依据是合理的、充分的，不存在相关债权人主张债权的风险。

会计师回复：

我们通过查阅股东大会、董事会会议及其他重要会议记录、主要投资者、关键管理人员名单，亚太实业公司2007年至2018年两家公司的往来账项和凭证、进帐单、协议及相关公告、管理层提供的关联方清单并登陆全国企业信用信息公示系统查询等程序进行了核查关联方的识别和资金往来的形成原因。

经核查，亚太实业公司与核销债务的两家公司不存在关联关系；也未发现其他资金往来。根据甘肃正天合律师事务所出具的《关于海南亚太实业发展股份有限公司部分债权债务催收可行性的法律意见书》，相关债权已过诉讼时效期间，亚太实业公司可取得以诉讼时效抗辩的权力。另外，按照亚太实业内控制度的规定，该部分不用支付的款项已经履行了内部决策流程，管理层均未提出异议。我们认为本次债权债务核销程序符合相关内部控制制度，将核销的款项计入营业外收入的会计处理符合企业会计准则的相关规定。

问询函问题五：年报显示，你公司存货的账面价值合计1.52亿元，占你公司资产总额的76.78%，均为开发成本和开发产品，存货跌价准备期末余额为0元。存货年末余额中含有借款费用资本化金额为252.62亿元，本年利息资本化率为9.30%。请说明：（1）你公司各项开发成本和开发产品可变现净值的具体确定过程，涉及的关键估计及假设，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况；（2）请补充披露你公司对各地产项目进行存货减值测试的具体情况，并结合周边市场及可比项目销售变化趋势、同行业可比公司计提情况等说明未计提存货跌价准备的原因及合理性；（3）请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

经核查“存货年末余额中含有借款费用资本化金额为252.62亿元，本年利息资本化率为9.30%。”具体情况应为：本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为902,105.71元，本年度用于确定借款利息费用的资本化率为0。

1.公司开发产品减值测试

公司开发产品预计可变现测算表

单位：元

产品 业态	住宅		商铺		车位		合计
	已签协议	未签协议	已签协议	未签协议	已签协议 (个)	未签协议 (个)	
面积 (m ²)	5,177.99		1,714.85	604.15	27	30	
预计 售价	4,745.30		11,876.86	10,000.00	120,000.00	120,000.00	
合同 金额	24,571,115.95		20,367,033.37	6,041,500.00	3,240,000.00	3,600,000.00	57,819,649.32
预计 税费	1,310,451.33		1,086,234.99	412,835.83	172,798.92	191,998.80	3,174,319.87
销售 费用				27,186.75	14,580.00	16,200.00	57,966.75
可变现 净值	23,260,664.62		19,280,798.38	5,601,477.42	3,052,621.08	3,391,801.20	54,587,362.70
可变现净值合计							54,587,362.70

备注：公司为了加快资金回笼，解决短期偿债风险，对于未签协议商铺统一降价按照 1 万元/平方售价进行预测。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司开发产品账面价值 40,784,402.95 元，低于可变现净值 54,587,362.70 元，公司开发产品未发生减值。

2.公司开发成本减值测试

(1) 公司开发成本预计可变现测算表

单位：元

项目	存货数量	平均单价（元）	合计
预计商品房销售收入	90,281 平方米	6,000.00	541,686,000.00
预计商铺销售收入	15,000 平方米	15,000.00	225,000,000.00
预计车位销售收入	200 个	120,000.00	24,000,000.00
产品可变现金额			790,686,000.00

(2) 公司预计尚需发生开发成本费用测算表

单位：元

项目	平均金额	开发面积（平方米）	合计
预计建安成本	2,813.70	115,281.00	324,366,149.70
预计拆迁成本	1,387.91	115,281.00	159,999,652.71
预计销售费用、管理费用	242.00	115,281.00	27,898,002.00
预计借款利息			35,660,000.00
预计相关税费	640.00	115,281.00	73,779,840.00
合计			621,703,644.41

开发成本预计可变现净值=产品可变现金额-建安成本-拆迁成本-销售费用-管理费用-借款利息-相关税费，计算过程如下：

790,686,000.00-324,366,149.70-159,999,652.71-27,898,002.00-35,660,000.00-73,779,840.00=168,982,355.59

截止2018年12月31日，公司开发成本账面余额为111,611,277.90元，预计可变现净值大于账面开发成本余额57,371,077.69元，故不计提减值准备。上述测算系公司财务部门内部测算结果，未借鉴独立第三方的评估。

3. 减值测试的关键估计及假设为：（1）未来B、C、D区规划容积率不低于4.32；（2）销售价格按照永登亚太玫瑰园及周边市场成交平均价格确定，具体为：住宅6000元/平方米，商铺15000元/平方米，车位120000元/个；成本费用按照甘肃省建筑研究院2018年12月编制的《亚太永登玫瑰园二期项目可行性报告》确定；（3）税费按照国家目前相关规定执行，具体为：增值税依照《中华人民共和国增值税暂行条例》执行10%的税率；城市建设维护税依照2011年国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》执行5%的税率；教育费附加依照《征收教育费附加的暂行规定》执行3%的税率；甘肃省教育费附加依照《甘肃省地方教育附加征收使用管理办法》执行2%的税率；土地增值税依照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》和《甘肃省地方税务局关于进一步加强房地产税收管理有关政策问题的通知（甘地税发（2011）57号）》规定，住宅执行1.5%的税率、商铺执行4%的税率。

4. 周边市场及同行可比项目计提情况：

经查询：保利地产 2018 年年报显示兰州地区项目“兰州保利领秀山”、“兰州保利理想城”、“兰州保利金香槟”、“兰州保利天悦湾”、“兰州保利西固区玉门街东侧项目”均未计提存货跌价准备；大名城 2018 年年报显示兰州地区项目：“兰州东部科技新城一期”、“兰州东部科技新城二期”、“兰州城市综合体”均未计提存货跌价准备。

会计师回复：

公司期末存货包括开发成本和开发产品两部分，期末余额分别为 111,611,277.90 元和 40,784,402.95 元。公司期末对存货进行了减值测试，通过测试，未发现公司存货可变现净值低于期末存货成本，故未对期末存货计提减值准备。

在 2018 年年报审计中，我们对公司存货减值测试的计算过程及结论进行了复核。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量。对于直接出售的存货以该存货的估计售价减去估计销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；正在开发中的存货，以所开发的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。公司未借鉴独立第三方的评估工作。

公司的开发产品为玫瑰园一期项目。在审计过程中，对于年末开发产品中签订了购房协议或合同的，我们抽查了购房协议或合同，确认估计售价与协议或合同价格相符；对于未签订销售协议的开发产品使用的估计售价，与市场均价进行了比较，以确认估计售价的合理性，依据该售价，减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。

开发成本项目为玫瑰园二期，测试过程中通过查询永登县土地储备中心在资产负债表日前后采用招拍挂出让的永登县住宅用地、商业用地出让平均价格，与公司土地取得的单位成本进行比较，确认在考虑相关扣除费用后是否低于公司取得的土地成本；查询永登县商品房价走势，以确定估计售价的合理性；对于其他开发成本，主要检查其入账的合理性，然后结合项目的实际建设情况，了解存货项目的开发进度、最新预测的项目总成本出现的变化。依据预计未来开发完工后

的商品售价减去开发成本和相关费用后的金额是否低于账面价值等测试方法进行了检查。并与兰州市周边地区上市公司项目计提情况进行了比较。参考的上市公司项目如下：

所属上市公司	项目名称	所在地区	减值计提情况
保利地产（600048）	兰州保利领秀山	兰州市周边地区	未计提
保利地产（600048）	兰州保利理想城	兰州市周边地区	未计提
保利地产（600048）	兰州保利金香槟	兰州市周边地区	未计提
保利地产（600048）	兰州保利西固区玉门街东侧项目	兰州市周边地区	未计提
保利地产（600048）	兰州保利天悦湾	兰州市周边地区	未计提
大名城（600094）	兰州城市综合体	兰州市周边地区	未计提
大名城（600094）	兰州东部科技新城一期（F区）	兰州市周边地区	未计提
大名城（600094）	兰州东部科技新城二期	兰州市周边地区	未计提

经核查，我们未发现公司现有存货的可变现净值低于账面价值，认为亚太实业公司存货减值测试结论是适当的，存货跌价准备的计提符合企业会计准则的规定。

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一九年六月五日

