

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[2017]第 121 号

海南亚太实业发展股份有限公司董事会：

1. 报告期内，你公司因子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司（以下简称同创嘉业）2009 年拆迁款等 77,919,900.00 元列入成本不实，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）大信专审字【2017】第 1-00584 号专项审计报告及北京市康达（广州）律师事务所出具的【2017】康广法意字第 006 号法律意见书，将 2008 年—2012 年兰州亚太西部置业有限公司（以下简称“西部置业”）、兰州亚太房地产开发集团有限公司（以下简称“亚太房地产”）代垫同创嘉业拆迁款等费用 78,268,688.00 元调整记入土地取得成本，并相应调整了其他应收款、其他应付款等科目。请你公司就以下情况进行补充说明：（1）同创嘉业拆迁款等 77,919,900.00 元入账的详细信息，包括涉及的相关事项、事项发生时间、涉及金额、相应会计处理情况（含入账日期、入账依据），并解释相关款项列入成本不实的原因；（2）请公司说明本次会计差错调整的具体过程，并列式主要会计分录，涉及其他应收款、其他应付款调整的请说明该款项所涉及的单位以及调整该科目的原因；（3）列表说明西部置业、亚太房地产与你公司、你公司实际控制人、控股股东的关联关系，并说明同创嘉业是否与西部置业等相关方签订拆迁协议，若签订了相关协议，请说明签订协议的时间，

提供相关协议副本，并说明拆迁款等成本在发生年度未进行会计处理的原因；（4）请你公司充分说明将 78,268,688.00 元调整计入土地取得成本的入账依据，并结合可比项目拆迁款等占项目成本的比例情况说明该金额是否准确，本次会计差错更正是否足够谨慎，拆迁款等金额是否可能发生重大变化，是否可能引起公司相关年度盈亏性质变化；

（5）请大信会计师事务所、北京市康达（广州）律师事务所说明就拆迁款等费用其所采取的审计或核查程序，所搜集到的重要证据材料。

2. 你公司年审会计师就同创嘉业前期土地成本差错调整事项出具了保留意见，认为对于前期土地成本的调整，其无法获取充分、适当的审计证据，无法确认其真实性、准确性和完整性，请你公司及你公司年审会计师就以下情况进行说明：（1）请你公司年审会计师结合大信会计师事务所（特殊普通合伙）、北京市康达（广州）律师事务所取得的审计或核查证据充分说明认为其出具的专项意见不足以确认前期土地成本调整金额的真实性、准确性和完整性的原因；（2）请你公司年审会计师说明就前期土地成本的调整已履行的审计程序，获得的审计证据，并说明所履行的审计程序是否充分、适当；（3）请你公司年审会计师说明认为未发现的错报对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性的具体原因；（4）请你公司说明就消除审计报告中所涉及保留意见事项对公司的影响拟采取的措施。

3. 你公司年审会计师出具的资金占用专项审核报告显示，本报告期末，你公司新增控股股东非经营性占用 3896 万元，新增其他应收实际控制人非经营性往来款 1600 万元，请你公司就以下问题进行说明：（1）新增控股股东非经营性占用款项和新增其他应收实际控制人款项所涉及的具体事项，发生的时间；（2）结合上述事项充分

说明认定其他应收实际控制人 1600 万元为非经营性资金往来的原因；

(3) 就新增控股股东资金占用，你公司拟通过控股股东偿还同创嘉业 3896 万元，同创嘉业支付亚太房地产实际代为支付“亚太玫瑰园”项目拆迁费 34,769,508.00 元来解决，但同创嘉业应付亚太房地产的相关款项涉及年审会计师的保留意见事项，请你公司充分考虑并说明上述措施是否能有效解决控股股东新增非经营性资金占用，若不能，请你公司尽快督促控股股东提出其他有效的解决措施。请你公司年审会计师就上述问题发表明确意见。

4. 你公司年度报告中披露，2009 年 10 月 29 日，你公司通过永登县国土资源局以挂牌出让方式，依法取得(G0908)“亚太玫瑰园”开发宗地。你公司内部控制评价报告中披露，同创嘉业“亚太玫瑰园项目”2008 年取得土地并开工建设，2009 年度虚列土地取得成本 7791.99 万元。请你公司说明上述“亚太玫瑰园”是否为同一项目，若是，请说明同创嘉业取得土地并开工建设时间早于公司摘牌时间的原因，以及公司在正式摘牌前，将发生成本计入土地取得成本是否符合相关规定。请你公司年度审计师发表专业意见。

5. 同创嘉业系 2009 年 9 月通过评估作价成为你公司子公司，请你公司结合评估过程、评估假设等说明 77,919,900.00 元拆迁款等入账不实是否会导致评估结果发生重大变化。

6. 报告期内，你公司本部租赁费调减以前年度损益 314,000.00 元，同时调增其他应付款 314,000.00 元。2015 年度调增管理费用 92,000.00 元。请公司说明该会计差错更正的原因以及对主要财务指标产生的影响。

7. 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（八）项要求，补充披露报告期公司的主要融资途径、各类融资余额、融资成本区间及期限结构等。

8. 报告期内，你公司财务费用为-9,673.08 元，较去年同期下降-100.26%，请说明原因。

9. 报告期内，你公司转让了参股公司济南固得电子器件有限公司 17.64%的股权，请补充说明该交易的具体情况，包括交易价格、交易对手方、对主要财务指标的影响情况、股权过户时间、履行的相应审议程序和信息披露义务（若需要）等。

10. 定期报告中“存货期末余额中借款费用资本化率的情况”章节未披露任何数据，请你公司核实存货是否不存在借款费用资本化情形，若否，请补充披露。

11. 你公司内部控制自我评价报告显示，你公司财务报告内部控制存在重大缺陷，审计师也就你公司内部控制出具了否定意见的内部控制审计报告。请你公司说明已实施或拟实施的具体整改计划。

12. 年报显示，公司主要在售项目的权益比例方面，公司披露为，负债比率 85.35%、产权比率 583%、股东权益与负债总额比率 17.16%。此处的“权益比例”是指公司在相关地产项目公司的持股比例，请公司补充披露。另外，你公司定期报告中“内部控制审计报告”章节等多处出现乱码情形，请你公司予以更正。

13. 你公司控股股东拟以其拥有的兰州新区办公用房代偿其非经营性占用资金 2844.11 万元，并承诺于 2017 年 4 月 30 日前完成该事项。4 月 28 日，你公司收到控股股东发来的由兰州新区城乡建设管理局出具的《告知函》表示，由于城乡建设管理局系统升级原因，相关产权证业务预计 2017 年 5 月 25 日后可正常办理。你公司前期披露

的关于对我部关注函的回复称,若控股股东未按期将资产过户至公司名下,你公司将积极督促控股股东以其他等价资产或现金偿还所欠代偿债务。请你公司董事会审慎评估上述资产过户至公司名下的期限、可能性,积极督促控股股东尽快办理股权过户或通过其他等价资产(或现金)偿还所欠代偿债务,切实保护公司及中小股东的利益。

请你公司就上述问题做出书面说明,涉及需披露的,请及时履行披露义务,并在2017年5月17日前将有关说明材料报送我部,同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2017年5月5日