

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（2018）第 81 号

海南亚太实业发展股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2017 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 年报显示，你公司 2017 年第四季度实现营业收入 11.89 万元，实现经营现金流量 926.8 万元，营业收入与现金流量差异较大，请补充披露原因，详细说明四季度现金流入的来源。

2. 年报显示，你公司 2017 年房地产行业毛利率为 8.38%，相比上年度下降 14.35%，请补充披露商品房售价、成本核算内容、核算方式等方面是否存在重大差异，并结合前述情况补充披露毛利率大幅降低且低于同行业公司一般毛利率水平的原因，以及你公司拟采取的应对措施。

3. 年报承诺事项显示，你公司控股股东兰州亚太工贸集团有限公司尚有两项长期承诺未完成，涉及北京蓝景丽家明光家具建材有限公司长期股权投资事项以及内蒙古通辽市珠日河牧场乌尼格歹分场的无形资产减值事项，你公司最近三年披露的承诺进展情况无任何变化。请进一步核查并补充披露最新进展情况，你公司本期在处置相关资产过程中所做的工作，以及截至目前最新进展情况。

4. 利安达会计师事务所对你公司本期年报出具了带强调事项段

的标准无保留意见，强调事项包括：一是公司目前主要业务为永登县“亚太玫瑰园”项目的房地产开发，目前一期开发基本完工，二期开发缓慢。2017年末，该项目一期仅剩余少量商铺可售，但当地商铺销售市场不活跃，变现比较困难。二是公司现存4844.11万元已进入执行阶段未清偿的债务，且有3000万元银行借款2018年末到期，目前资金周转压力很大。虽然海南亚太公司提出了相应的解决措施，但上述事项仍表明海南亚太公司的持续经营能力存在重大不确定性。

根据上述情况，请你公司补充披露：（1）对于强调事项一，请补充披露“亚太玫瑰园”项目二期开发的具体状态及进展情况，并说明二期开发缓慢的原因以及你公司拟采取的应对措施；（2）对于强调事项二，请补充披露“已进入执行阶段”的具体进展，预计应支付款项的时间，并结合你公司现金流状况、多项银行账户及资产被冻结、本期财务费用大幅增加等情况，详细说明应对大额到期债务的措施、预计主要资金来源、偿债能力是否存在重大不确定性；（3）结合前述强调事项对你公司持续经营能力予以分析，并说明增强持续经营能力的措施、可操作性以及对应风险。

5. 利安达会计师事务所本期对你公司内控审计报告意见为带强调事项段的标准无保留意见，强调事项包括：一是海南亚太实业发展股份有限公司对于银行账户使用管理制度执行不到位。财务部未定期检查银行账户开设及使用情况，对不再需要使用的账户未及时清理销户。未及时对银行账户按照企业信息资料进行变更，导致银行账户无法正常查询。无法按照内部控制制度的要求定期对公司银行存款日记账与银行对账单对账。二是对于长期挂账的债权债务未及时清理。三是固定资产管理不到位。企业内控手册中资产管理循环缺少折旧与摊

销和减值测试流程。固定资产购入的审批手续执行不到位，验收及出入库单存在后补现象。存放于海口的不使用车辆未及时处理。

请你公司：（1）在年报内部控制部分补充披露相关内控缺陷的发生原因、具体情况、拟采取的整改措施；（2）补充披露相关事项的整改最新进展情况，预计整改完毕时间；（3）你公司在年报“内部控制审计报告”部分披露“内控审计报告意见类型”为标准无保留意见，请说明该意见类型与内控审计报告意见类型不一致的原因，是否存在披露错误，如是，请及时更正。

6. 年报显示，你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 111,142,461.30 元和 72,655,120.81 元。但是，按格式披露开发成本主要项目及其利息资本化情况表格显示为空白，存货跌价准备、存货期末余额中利息资本化率的情况、存货受限情况均显示为无。同时，年报还显示，公司一年内到期的长期借款期末余额为 3000 万元，贷款银行是兰州银行股份有限公司永登支行，贷款期限为 2015-12-18 至 2018-12-17，抵押物为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。担保方是兰州亚太工贸集团有限公司、朱全祖、俞金花。请公司补充披露：（1）按格式披露开发成本主要项目及其利息资本化情况；（2）存货受限情况显示为无是否披露错误，如存在错误的，请予以更正；（3）未对存货计提减值准备的原因、公司期末存货减值测算过程及测试结论，并请年审会计师事务所对存货减值测试过程及减值测试结论的合理性发表专项核查意见；（4）说明存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额，并结合同行业公司情况，说明借款费用资本化比例的合理性。请公司年审会计师发表核查意见。

7. 年报“存货”科目显示,本期“开发产品”项目本期增加 313.24 万元,请补充披露本期增加的原因、具体内容以及相关会计处理。

8. 年报“其他应收款”部分,按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况显示,公司对天津燕宇置业有限公司存在应收的资产置换差额款项期末余额 7,756,951.63 元,永登连生房地产开发有限公司和天津吉盛畜牧业有限公司存在往来款期末余额分别为 1,570,000.00 和 1,150,000.00 元,账龄均为 3 年以上,均已全额计提坏账准备。请公司补充披露:(1)上述三家欠款方与公司的关联关系情况,是否构成非经营性资金占用;(2)上述三家欠款方不能及时还款的原因及公司已采取的应对措施;(3)针对上述事项履行审议程序及临时信息披露义务的情况。

9. 年报“预收账款”部分存在 1 年以上预收账款,年报解释为“预收不符合收入确认的房款”。请补充披露前五大预收对象、预收金额、涉及项目情况、长期未能结算的原因、预计确认收入时间,是否存在实质性障碍,以及未转入其他应付款核算的原因。

10. 年报“其他应付款”科目存在“往来款”1971.95 万元,年报解释为“企业前期重组中的历史遗留问题”。请补充披露具体情况,包括不限于应付对象、主要内容、账龄、长期未结算原因及预计结算时间。

11. 年报现金流量表“支付的其他与经营活动有关的现金”中“其他往来”本期发生额为 961.64 万元。请列表详细披露往来对方、往来时间、往来金额以及往来原因,是否构成关联方非经营性资金占用或对外财务资助等。

12. 年报显示,报告期内公司主营业务主要由房地产开发构成。

公司立足兰州市永登县，深度挖潜永登县当地市场。报告期内，公司在永登县在建项目 1 个(永登玫瑰园)。但是，在房地产开发情况中，公司又披露为无在建项目。请公司说明前后披露矛盾的原因，永登玫瑰园的开发情况，是否为在建项目，如存在错误的，请予以更正。

13. 年报中的现金流量表显示，公司经营活动现金流入小计、经营活动现金流出小计、经营活动产生的现金流量净额等项目同比增减情况均发生重大变化，而“相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明”处，公司勾选了“不适用”。同时，报告期内公司经营活动产生的现金净流量 14,767,153.41 元与本年度净利润-8,600,632.59 元存在重大差异，在原因说明处，公司同样勾选了“不适用”。请公司补充披露：(1) 现金流表格相关项目同比发生重大变动的主要影响因素；(2) 报告期内公司经营活动产生的现金净流量与年度净利润存在重大差异的原因。

14. 年报显示，公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况显示，公司董监高的报酬总额分别从 2.01 万元到 9.57 万元不等，董监高报酬总额合计仅为 65.48 万元，且均未在公司关联方获取报酬。请公司补充披露：(1) 报告期公司董监高报酬的确定依据及合理性；(2) 相应报酬如何保障公司董事会及高管团队的稳定性；(3) 公司是否存在通过不合理地降低董监高报酬或者推迟发放报酬而调节报告期费用及利润的情况。请年审会计师发表核查意见。

15. 年报显示，公司持有同创嘉业的股权 13,422,689.10 元(占注册资本的 16.78%)，被天津二中院查封。查封期限自 2016 年 1 月 5 日至 2019 年 1 月 4 日，逾期自动解除查封。查封期间未经法院准许，不得办理转让、过户、抵押、质押等相关手续。请公司补充披露对该

事项履行临时信息披露义务的情况。

16. 请根据《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》补充披露：（1）土地储备情况、房地产开发情况、房地产销售情况、按融资途径（如银行贷款、票据、债券、信托融资、基金融资等）披露截至报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等；（2）年报财务报表附注，“存货”科目补充披露开发成本的主要项目信息，包括但不限于项目名称、期初余额、本期增加、本期减少、期末余额；（3）在“预收账款”项目附注中披露预售房产收款的信息，包括但不限于截至报告期末预售金额前五项目的名称、期初余额、期末余额；在“营业收入”项目附注中披露报告期内确认收入金额前五的项目名称、收入金额等。

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。请在5月22日前将有关说明材料报送我部，并抄送派出机构。同时提醒你公司认真对待年报编制工作，避免再次出现信息披露不准确等情形，切实提高年报披露质量。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018年5月15日