

**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“亚太实业公司”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【2018】第81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：

问询函问题六：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 m<sup>2</sup>）、A02#（13053.09 m<sup>2</sup>）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。

回复：

1、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。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 2017 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。

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。

对于开发成本，在期末的构成内容主要为土地成本 1368.59 万元、拆迁成本 9728.90 万元、设计费 16.76 万元。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，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是否出现重大变化、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，是否低于账面价值等测试方法进行了检查。

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。

2、亚太实业公司发生的有息借款主要为 2015 年 12 月 18 日借入兰州银行股份有限公司永登支行的长期借款 4000 万元。2016 年、2017 年分别归还了 500 万元。截至 2017 年末亚太实业公司长期借款的余额为 3000 万元。

公司存货中借款费用资本化金额为 3,803,800.00 元，系该借款 2016 年度利

息予以资本化。2016年12月31日亚太玫瑰园A区已竣工，该借款费用停止资本化。本报告期内借款利息全部计入财务费用。

在审计过程中，通过检查借款合同、项目预算、项目验收等资料，以及进行了利息测算，我们认为亚太实业公司借款利息资本化金额与项目建设相符，借款费用资本化会计处理符合《企业会计准则第17号—借款费用》的规定。

问询函问题十四：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。

回复：

（1）报告期内公司高管人员报酬按照公司《薪酬管理制度》规定的标准执行；公司独立董事报酬为税后30000元/年，外部非独立董事报酬为税后18000元/年，外部监事没有领取报酬。公司董监高报酬的确定参照本地区企业工资水平，同时充分考虑公司经营现状和财务状况而定。

（2）公司近年来存在董事会及高管团队变动频繁的状况，一方面由于公司经营困难、待遇普遍低于同行业水平，另一方面对公司发展前景不明朗。针对公司当前状况，董事会拟于近期研究制定公司发展战略，拟定董监高人员薪酬方案。

（3）公司不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。

在内控审计中我们检查了亚太实业公司内控制度-薪酬管理制度、员工劳动合同；在年报审计中我们复核了财务账面工资计提明细、将发放工资明细与支付员工工资明细银行流水进行核对；并将报告期的薪酬与公司2015、2016年度的年度报告中披露的董监高报酬进行了对比，未发现有明显降低。

经核查，公司不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。

（本页无正文，为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的盖章页）

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）  
二〇一八年五月二十七日

