

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〔2020〕第 119 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 7：年报显示，你公司房地产开发项目集中在兰州市永登县，当地房地产市场不活跃，销售压力增大，销售量较上年减少。而你公司存货跌价准备金额为 0。请你公司说明存货减值测试的具体过程，重要参数选取依据及合理性，并结合当地房地产市场发展趋势、市场价格和可比交易情况等，分析未计提存货跌价准备是否合理。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

公司存货包括开发产品和开发成本。期末公司分别进行了减值测试。

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)	2,442.48		1,555.41	604.15	26	30	
预计 售价	4,707.33		10,352.86	10,000.00	120,000.00	100,000.00	
合同 金额	11,497,559.38		16,102,941.97	6,041,500.00	3,120,000.00	3,000,000.00	39,762,001.35

预计 税费	602,252.52		843,487.48	569,627.14	166,296.00	159,999.00	2,341,662.14
销售 费用				27,186.75	14,040.00	13,500.00	54,726.75
可变现 净值	10,895,306.86		15,259,454.49	5,444,686.11	2,939,664.00	2,826,501.00	37,365,612.46
可变现净值合计							37,365,612.46

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 2019 年 12 月 31 日，公司开发产品可变现净值 37,365,612.46 元高于账面价值 28,213,787.69 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	12,000.00	180,000,000.00
预计车位销售收入	200 个	100,000.00	20,000,000.00
产品可变现金额			741,686,000.00

(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（元）	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	1,358.13	115,281.00	156,566,549.32
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			618,270,541.02

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：

741,686,000.00-324,366,149.70-156,566,549.32-27,898,002.00-35,660,000.00-73,779,840.00= 123,415,458.98

截止 2019 年 12 月 31 日，公司开发成本账面余额为 115,343,720.91 元，预计可变现净值大于账面开发成本余额 8,071,738.07 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：（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 12000 元/平方米，车位 100000 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：同行业在甘肃省兰州市 2019 年年报可比地产项目，保利地产项目“兰州保利领秀山”；大名城地产项目“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”；万科地产项目“兰州万科城”、“兰州时代之光”。以上兰州地产项目均未计提存货减值准备。

公司结合当地房地产市场发展趋势、市场价格、可比交易以及近期评估结果等情况，未发现存货可变现净值低于存货账面价值的情形，因此未计提存货跌价准备是合理的。

会计师回复：

在 2019 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。在审计过程中实施了如下核查程序：

- 1、对于年末开发产品进行了盘点。
- 2、抽查了购房协议或合同，确认估计售价与协议或合同价格是否相符。
- 3、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。
- 4、我们查询了永登县商品房价走势，以确定估计售价的合理性。
- 5、对于开发成本，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。
- 6、参考了保利地产、大名城、万科地产等上市公司兰州市周边地区项目，未发现售价有大幅下跌的情况。

经核查，我们未发现公司现有存货的可变现净值测试存在不合理事项，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）

二〇二〇年 月 日