

海南亚太实业发展股份有限公司 关于对 2017 年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、完整和准确，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

海南亚太实业发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2018 年 5 月 18 日收到深圳证券交易所公司管理部《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，以下简称“《年报问询函》”），要求公司对 2017 年年报相关事项作出说明。

收到《年报问询函》后，公司高度重视，积极组织相关人员和年审会计师对问询函涉及的问题进行逐项落实，并已按照相关要求向深圳证券交易所作出了书面回复，现将有关回复内容公告如下：

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。

公司答复：为了提高资金收益率，公司 2017 年将部分资金购买了银行短期理财产品，主要以 14 天、28 天、84 天为主。2017 年累计实现理财收益 245,441.11 元，作为利息收入冲减了财务费用，相应现金流在经营活动中进行反应。截止 2017 年 9 月 30 日，银行短期理财余额为 950 万元，该部分理财于 2017 年四季度收回，造成该季度经营性现金净流量大幅增加。

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。

公司答复：

(1) 公司 2017 年度商品房售价、成本核算内容、核算方式等方面与上年度不存在重大差异。

(2) 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：公司 2017 年毛利率较上年度下降 14.35%，主要系本期商铺收入占比较上年度下降所致，成本核算内容及核算方式未发生变化。公司商铺售价一般为住宅售价的 2-3 倍左右，商铺销售毛利率远高于住宅毛利率，2016 年商铺收入占总收入比重为 28.32%，2017 年商铺收入占总收入比重为 4.82%。

(3) 拟采取的应对措施：本年度公司将加大商铺的促销力度，与银行等金融机构合作，早日实现剩余商铺的销售。

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。

公司答复：

(1) 对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司长期股权投资事项，公司已委派代理律师，向北京市第一中级人民法院三次提起强制清算，2018 年 3 月法院组织双方进行听证，但至今没有收到法院判决结果。

截止 2017 年 12 月 31 日，公司账面记载对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司投资成本 99,899,564.90 元，计提减值准备 99,899,564.90 元，账面价值为零。

公司对该项投资分两次计提了减值准备。一是在 2009 年度计提了 7000 万元减值准备，并追溯调整了 2008 年度的财务报表。计提依据为公司自 2008 年起无法取得北京蓝景丽家明光家具建材有限公司财务报表，且在 2009 年年度报告披露前公司控股股东兰州亚太工贸集团有限公司向本公司作出承诺“你公司对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司长期股权投资经计提减值准备 7000 万元并追

溯调整后 2009 年 12 月 31 日的帐面价值为 3000 万元。鉴于该公司在原海南联合油脂科技发展股份有限公司经营时期正常经营已停止多日,无法向你公司提供正确及时的财务数据,你公司正在通过有关手段向相关人员追查,根据目前掌握的信息预计可收回 3000 万元。经我公司董事会商议决定:积极协助你公司向有关责任人追讨属于你公司的相关资产;如日后确实无法追回时,协助你公司处置该项投资,并保证对你公司追偿、变现处理后达不到 3000 万元的差额部分,由我公司以现金或资产的形式,全额补偿给你公司。”;二是在 2015 年计提 29,899,564.90 元减值准备,并追溯调整了公司 2011 年度财务报表,计提依据为北京蓝景丽家明光家具建材有限公司于 2011 年 12 月被吊销营业执照。

(2) 对内蒙古通辽珠日河牧场土地处置事项,公司目前正与当地政府积极沟通,变更土地权属。

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。

公司答复：

(1) “亚太玫瑰园”项目二期开发情况：一方面与住户协商拆迁补偿条件，办理开工相关许可证照；另一方面积极与银行等金融机构洽谈融资事宜。二期开发缓慢主要因资金不足，目前，公司正积极与银行、住房公积金管理中心协商尽快发放按揭贷款，同时与银行等金融机构协商采取土地抵押、上市公司担保等方式筹集二期项目资金。

(2) 对于公司之前因提供担保确认的预计负债，目前正与交通银行天津分行、天津华恒新瑞资产管理有限公司沟通，就应付款金额、偿还方式及时间等进行沟通，偿还资金主要来源于子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司按揭房款及本期新增销售回款。截止目前，尚待发放的按揭贷款总额为 3500 万元左右。

根据初步沟通情况，新增按揭房款基本能够覆盖未来偿还金额，公司偿债能力不存在重大不确定性。

(3) 年度审计报告认为公司持续经营能力存在重大不确定，主要系可售房源不足、后期开发受资金限制进展缓慢，为了增强公司持续经营能力，首要问题便是解决资金周转压力，尽快启动二期开发。目前，管理层除与债权人积极沟通，争取最大限度减免部分债务外，也与当地银行等金融机构沟通，采取土地抵押、上市公司担保等方式筹集二期项目资金。

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。

公司答复：

（1）相关内控缺陷的发生，主要系公司管理层近年来频繁更换，部分事项距今时间较长所致。2017 年度报告披露后，管理层针对内控报告反映问题，已开始落实整改。

针对银行账户使用管理不到位问题，公司已通过基本户开户银行，查询公司账户开立情况，根据未来业务需求，已全部注销省外银行账户，并在注册地新开设了基本户及一般账户；

对于长期挂账的债权债务，财务部逐笔查找原始凭证及会计账簿，确认发生时间、款项内容及余额，结合上市公司相关案例，与年审会计师、法律顾问等沟通寻求解决方案；

对于固定资产管理存在的问题，补充完善内控手册及固定资产采购、领用制度流程。

（2）截止目前，银行账户已全部清理完毕。长期挂账的债权债务，在财务部内部清查的基础上，根据各款项实际情况，拟通过法律途径、核销等手段，按照内部审批权限进行处理，预计于 2018 年 6 月 30 日整改完毕。

固定资产管理中“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”已补充完善，对于固定资产审批不到位的情形，重新梳理完善固定资产采购、领用制度，杜绝类似情况的再次发生。海口未使用车辆已开始出售，目前已与买主签订了二手车买卖合同，正在办理车辆过户手续，预计于 2018 年 6 月 30 日整改完毕。

（3）年报中“内控审计报告意见类型”属于披露错误，已在年报“第九节 公

司治理”中“十、内部控制审计报告”将内控审计报告意见类型更正为“带强调事项段无保留意见”。

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。

公司答复：

（1）对年报“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”中“10、存货”中“（1）存货分类”进行补充如下：

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
亚太玫瑰园 B、C、D	2018 年 10 月 10 日	2020 年 10 月 30 日	650,000,000.00	110,821,541.21	3,132,483.06	1,835,296.00	5,288,699.15	111,142,461.30	34,280,000.00	0.00	银行贷款;其他
合计	--	--	650,000,000.00	110,821,541.21	3,132,483.06	1,835,296.00	5,288,699.15	111,142,461.30	34,280,000.00		--

(2) 存货受限情况显示为“无”，属于披露错误。对年报“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”中“10、存货”中“(4) 存货受限情况”进行更正如下：

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
A01、A02 号楼	90,525,841.29	56,009,133.40	兰州银行借款抵押
合计	90,525,841.29	56,009,133.40	--

(3) 公司期末对存货进行了减值测试，公司存货中开发产品及开发成本可变现净值高于期末存货成本，故未对期末存货计提减值准备。具体减值测算如下：

① 开发产品减值测算过程及测试结论

产品业态	住宅		商铺		车位 ——
	已签协议	未签协议	已签协议	未签协议	
面积	11,964.34	154.63	1,372.08	1,436.82	74 个
预计售价	4,720.80	5,500.00	11,685.31	10,299.30	120,000.00
合同金额	56,481,296.37	850,465.00	16,033,185.00	14,798,245.00	8,880,000.00
预计税费	2,958,544.10	44,548.17	839,833.50	775,146.17	465,142.86
销售费用	254,165.83	3,827.09	72,149.33	66,592.10	39,960.00
可变现净值	53,268,586.44	802,089.74	15,121,202.17	13,956,506.73	8,374,897.14
可变现净值合计					91,523,282.22

注：未签协议商铺价格一楼按照 12000 元/平方米、二楼按照 6500 元/平方米测算。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司开发产品账面价值为 72,655,120.81 元，低于可变现价值 91,523,282.22 元。经测算，公司开发产品未发生减值。

② 开发成本减值测算过程及测试结论

二期项目预计总投资

单位：万元

已投入成本	尚需投入 拆迁成本	尚需投入 建安成本	尚需投入 费用	合计
11,114.25	14,902.51	27,692.74	11,473.40	65,182.90

注：尚需投入费用包括销售及运营成本、税费、资金使用费等费用。

二期项目预计总收入

单位：万元

产品业态	面积(m ²)	单价(含税)	收 入
住 宅	85,838.00	0.60	49,050.29
商 铺	15,000.00	1.50	21,428.57
车位(个)	200.00	12.00	2,285.71
预计收入合计	——	——	72,764.57

经测算，二期项目预计总收入扣除后续成本费用后的可变现净值为18,695.92万元，大于期末开发成本账面价值，期末开发成本不存在减值。

年审会计师核查意见：

经核查，我们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。

(4) 公司存货中借款费用资本化金额为3,803,800.00元，系公司2015年底自兰州银行永登支行借款4000万元，该借款2016年度利息全部予以资本化。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。

年审会计师核查意见：

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。

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。

公司答复：

本期开发产品项目增加原因：一是为了加快房屋销售，对部分房产进行精装修，二是修建地下车库发生金额。具体会计处理为：

借：开发成本

贷：银行存款/应付账款

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。

公司答复：

（1）天津燕宇置业有限公司为公司 2001-2006 年控股股东，目前非公司持股比例超过 5% 的股东，目前与公司不存在关联关系；天津吉盛畜牧业有限公司、永登连生房地产开发有限公司均为业务单位，与本公司不存在关联关系，不构成非经营性资金占用。

（2）公司应收天津燕宇置业有限公司、天津吉盛畜牧业有限公司款项形成于 2007 年之前，在内部清查的基础上，公司拟与对方单位确认欠款金额，并根据对账情况采取清收工作；公司应收永登连生房地产开发有限公司款项形成于 2010 年，现永登连生房地产开发有限公司生产经营陷于困境，公司一直在进行催收，目前双方基本明确以其持有的 289 m² 商铺以市价抵偿债务，差额部分由公司返还现金，目前仍在积极追偿中。

（3）公司对上述三家单位款项已按照公司会计政策全额计提了坏账准备，并在各期年报中进行了披露。

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。

公司答复：

对年报“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”中“36、

预收账款”中“(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项”进行补充披露如下：

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	1,083,000.00	不符合收入确认条件
预收房款	802,478.00	不符合收入确认条件
预收房款	768,511.00	不符合收入确认条件
预收房款	737,585.00	不符合收入确认条件
预收房款	678,562.00	不符合收入确认条件
合 计	4,070,136.00	--

公司在确认收入时严格执行“①工程已经竣工验收并在相关主管部门备案；②已订立《商品房买卖合同》并且履行了销售合同规定的义务；③房产出售价款已取得；④与销售房地产相关的成本能够可靠计量；⑤与业主办理了房产交付手续”五个条件。部分业主银行按揭手续未办理完毕或未办理入住手续的，均因不满足收入确认条件而未确认收入，造成公司存在 1 年以上预收账款。

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。

公司答复：对年报“第十一节 财务报告”中“七、合并财务报表项目注释”中“41、其他应付款”中“(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款”进行补充披露如下：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
寰岛天津分公司	5,308,512.07	企业历史遗留问题
天地控股有限公司	3,300,000.00	企业历史遗留问题
寰岛南方实业	2,577,662.74	企业历史遗留问题
滕道法	2,491,229.03	资金紧张
西南证券	1,700,000.00	资金紧张
合计	15,377,403.84	--

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。

公司答复：“其他往来”本期发生明细如下表所示：

项目	金额（万元）	是否构成关联方非经营性资金占用或对外财务资助
退回以前年度预收房款	539.73	否
清偿以前年度中介机构欠款	80.50	否
通过往来挂账支付费用	302.90	否
合计	923.13	

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。

公司答复：公司目前无在建项目，“报告期内，公司在永登县在建项目 1 个（永登玫瑰园）”系披露错误，已更正为“报告期内，公司在永登县开发项目 1 个（永登玫瑰园）”。永登玫瑰园目前正在拆迁洽谈阶段，相关开工许可证照正在办理中，不属于在建项目。

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。

公司答复：

(1) 相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

① 经营活动现金流入本期较上期减少 36.57%，主要系住宅项目大部分在 2016 年已收到款项，导致当年度经营活动现金流入增幅较大；2017 年确认收入部分系前期已收款、在本期办理入住手续后确认，造成本期与上期在确认收入相近情况下，经营活动现金流入变动较大；

② 经营活动现金流出本期较上期减少 53.98%，主要系上期偿还债务及支付工程款金额较本期增幅较大；

③ 投资活动现金流出本期较上期减少 93.12%，主要系 2016 年公司购置车辆；

④ 筹资活动现金流出较上期增加 66.38%，主要系 2016 年公司支付利息资本化，在编制现金流量表时将该部分现金流出计入购买商品、接受劳务支付的现金。

(2) 报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

① 公司永登玫瑰园 A 区项目于 2016 年底已完工，大部分工程费用已支付完毕，造成本期“销售商品提供劳务收到现金-购买商品接受劳务支付现金”现金净流入远高于产品毛利；

② 本期发生利息支出 3,318,856.08 元，该部分减少净利润不影响经营活动现金净流量；

③ 本期递延所得税减少 1,726,937.24 元，该部分减少净利润不影响经营活动现金净流量。

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。

公司答复：

(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。

年审会计师审核意见：

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。

15. 年报显示，公司持有同创嘉业的股权 13,422,689.10 元(占注册资金的 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。

公司答复：该事项公司已于 2016 年 1 月 8 日进行了公告，公告编号为：2016-002。

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。

公司答复：

(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、期限结构如下：

① 公司的土地储备情况（待开发土地、计容建筑面积、区域分布）

2009年10月29日，我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，出让面积：45920.23平方米。项目计划分A、B、C、D四个区进行开发建设。

待开发土地面积为：27253.5平方米，容积率为3.7；

计容建筑面积：100838平方米；

区域分布：B区待开发土地面积12000平方米，计容建筑面积44400平方米；C区待开发土地面积2666.7平方米，计容建筑面积9867平方米；D区待开发土地面积12586.8平方米，计容建筑面积46571平方米。

② 公司的房地产开发情况（新开工项目、在建项目、竣工项目比例、占地面积、计容建筑面积、已完工建筑面积、主要投资）

新开工项目：今年计划中的新开工项目为D区，正在进行拆迁洽谈阶段；

在建项目：无在建项目；

竣工项目比例：占地面积比例为40.66%，计容建筑面积比例为42.65%；

占地面积：18666.76平方米；

计容建筑面积：75002.8平方米；

已完工建筑面积：80978平方米；

主要投资：3.75亿元。

③ 公司的房地产销售情况（主要在售项目的权益比例，可供出售面积、预

售面积、结算面积)

公司的权益比率为：负债比率 58.14%；产权比率 138.9%；股东权益与负债总额比率 17.16%；

可供出售面积：3153.37 平方米（剩余商铺和地下车库）

预售面积：14842.75 平方米（已售出款项未交清）

结算面积：60847.37 平方米（从开始至 2017 年底）

④ 公司的融资情况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司银行贷款余额 3000 万元，年利率为 9.36%，贷款期限至 2018 年 12 月 17 日。

(2) “存货”科目补充披露开发成本的主要项目信息，见问题 6(1) 的答复。

(3) “预收账款”项目附注中披露预售房产收款的信息如下：

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	永登亚太玫瑰园 A 区	58,020,064.04	45,194,146.27	2016 年 12 月 31 日	74.70%

(4) “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、收入金额信息如下：

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	收入余额
1	永登玫瑰园 A 区商铺	1,499,300.00
2	永登玫瑰园 A 区住宅	807,116.00
3	永登玫瑰园 A 区住宅	747,385.71
4	永登玫瑰园 A 区住宅	727,497.33
5	永登玫瑰园 A 区住宅	712,770.47

特此公告。

海南亚太实业发展股份有限公司

董事会

二〇一八年六月四日