

证券代码：000691

证券简称：亚太实业

公告编号：2018-018

海南亚太实业发展股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

利安达会计师事务所为本公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	亚太实业	股票代码	000691
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	马兵（代行人）		
办公地址	甘肃省兰州市城关区张掖路 87 号中广商务大厦 24 层		
传真	0931-8427597		
电话	0931-8439763		
电子信箱	ytsy000691@163.com		

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主营业务主要由房地产开发构成。从各业务发展情况看，房地产开发业务经营周期

长，是公司收入的主要来源，但受房地产政策及项目储备、开发周期的影响，经营业绩存在波动性。在产业布局上，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）。

报告期内，公司主要营收来自于永登玫瑰园项目的余房交付。由于近几年受国家对房地产行业宏观调控的影响，房地产行业景气度整体呈下降趋势，房地产公司融资成本不断上升，毛利率整体走低。公司为控制经营风险，近年来拿地更趋谨慎，开发的项目也逐渐转为刚需楼盘，因此，近两年来公司开发项目的毛利率相较于前几年有一定幅度的下降。随着调控政策的调整及市场的回暖，公司房地产项目的毛利率趋于回稳并将回归到行业毛利率的平均水平。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

会计差错更正

单位：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年增 减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	46,147,810.94	46,243,032.78	46,243,032.78	-0.21%	104,716,075.94	104,716,075.94
归属于上市公司股东的净利润	-8,600,632.59	1,346,282.43	1,346,282.43	-738.84%	11,593,772.13	11,501,772.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,839,027.17	1,346,282.43	1,946,135.43	-554.18%	11,593,772.13	11,573,150.27
经营活动产生的现金流量净额	14,767,153.41	9,391,233.27	9,391,233.27	57.24%	-34,910,067.92	-34,910,067.92
基本每股收益（元/股）	-0.03	0.004	0.004	-850.00%	0.036	0.036
稀释每股收益（元/股）	-0.03	0.004	0.004	-850.00%	0.036	0.036
加权平均净资产收益率	-10.93%	3.80%	1.65%	-12.58%	38.83%	15.12%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	252,987,702.89	286,619,311.25	341,579,311.25	-25.94%	287,252,951.60	342,212,951.60
归属于上市公司股东的净资产	74,412,290.01	36,760,785.00	83,012,922.60	-10.36%	34,788,730.03	81,040,867.63

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

2008—2012 年度西部置业及亚太房地产为公司下属子公司同创嘉业“亚太玫瑰园”项目代垫费用共计 78,261,408.00 元，其中西部置业垫付 16,910,750.00 元，亚太房地产垫付 61,350,658.00 元。2017 年 6 月 25 日同创嘉业、西部置业、亚太房地产、兰州亚太工贸集团有限公司（以下简称亚太工贸）、朱全祖（实际控制人）五方签订了抵账协议，五方抵账之后，同创嘉业应收亚太工贸的 38,960,000.00 元及应收朱全祖的 16,000,000.00 元已经全部收回。由于抵债的往来款项均发生在 2016 年之前，公司根据会计准则实质重于形式的原则，将计提的坏账准备冲回，作为会计差错进行更正，对 2016 年年初数进行追溯调整，调整事项影响调增其他应收款 54,960,000.00 元，调增未分配利润 46,252,137.60，调增少数股东权益 8,707,862.40 元。上述调整事项公司已聘请利安达会计师事务所进行审核，出具了专字（2017）第 2248 号《关于海南亚太实业发展股份有限公司前期会计差错更正专项审核报告》，并于 2017 年 8 月 30 日在巨潮网做了公告。

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	0.00	14,555,362.87	31,473,497.55	118,950.52
归属于上市公司股东的净利润	-1,847,371.54	-2,141,689.61	-2,844,150.52	-1,767,420.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,847,371.54	-2,141,689.61	-2,835,777.55	-1,775,793.55
经营活动产生的现金流量净额	10,300,711.82	-831,125.80	-3,970,457.65	9,268,025.04

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	14,408	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	14,237	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
北京大市投资有限公司	境内非国有法人	9.97%	32,220,200	32,220,200	冻结	32,220,200	
					质押	32,220,200	
兰州亚太工贸集团有限公司	境内非国有法人	8.86%	28,626,695	28,626,695	质押	20,000,000	
					冻结	20,000,000	
兰州太华投资控股有限公司	境内非国有法人	6.81%	2,200,000	2,200,000	质押	10,000,000	
					冻结	10,000,000	
青岛赢联宜信投资管理有限公司	境内非国有法人	3.39%	10,959,976	10,959,976			
芜湖长元股权投资基金(有限合伙)	境内非国有法人	2.17%	7,015,489	7,015,489			
国民信托有限公司-国民信托·三想梦想 7 号证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	2.16%	6,967,100	6,967,100			
袁芳	境内自然人	1.91%	6,179,786	6,179,786			
赫洪兴	境内自然人	1.82%	5,897,817	5,897,817			
张健	境内自然人	1.39%	4,496,952	4,496,952			
陈晓红	境内自然人	1.34%	4,319,204	4,319,204			
上述股东关联关系或一致行	公司 股东兰州亚太工贸集团有限和华投资控为关联方。未知公司 股东兰州亚太工贸集团有						

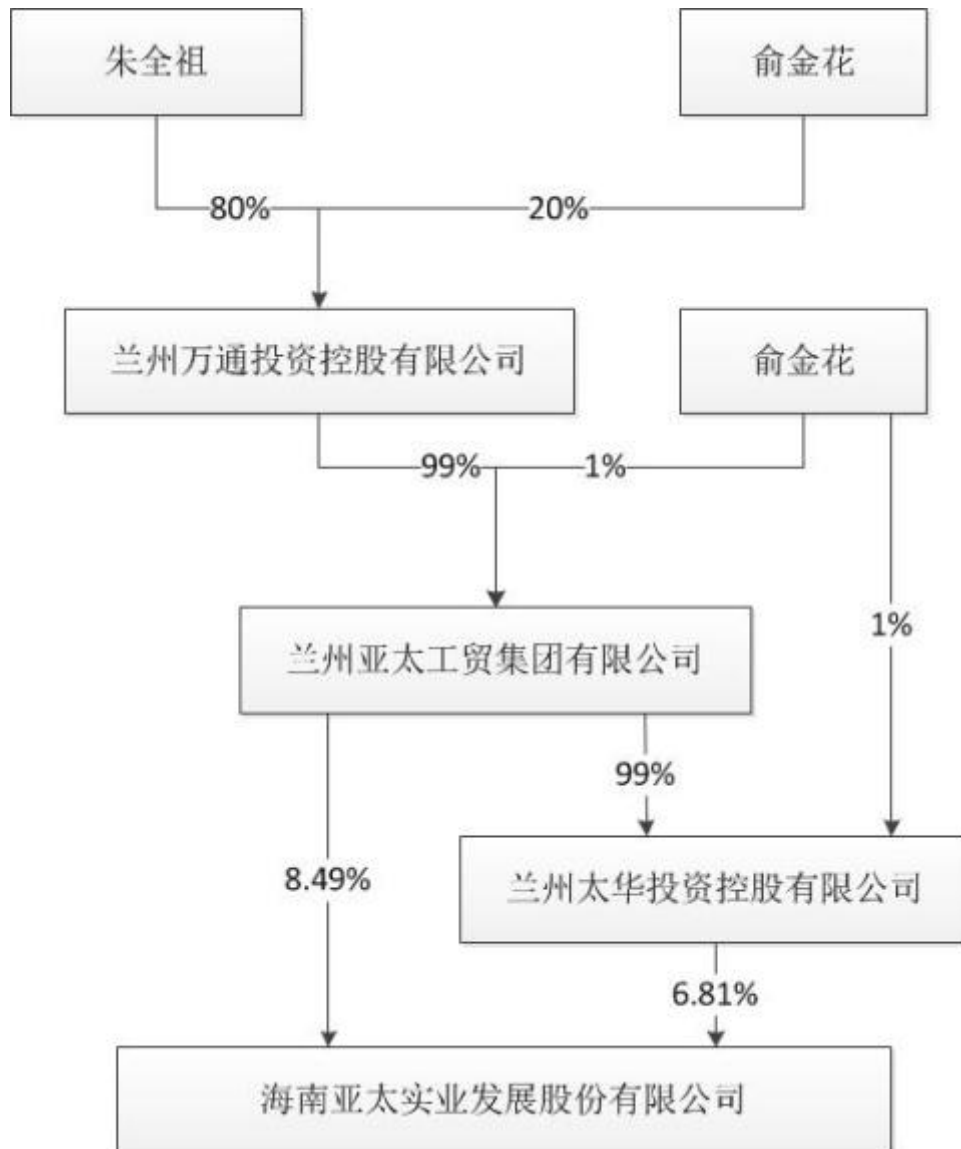
动的说明	限和华投资控为关联方。未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股持变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东青岛赢联宜信投资管理有限公司通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 9765475 股；公司股东赫洪兴通过中国银行证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户持股 5897817 股。

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是，房地产业

公司需遵守《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》的披露要求

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房	46,147,810.94	-7,228,054.55	8.38%	-0.21%	-341.32%	14.35%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1、本公司自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》(财会 2017 第 13 号)相关规定，采用未来适用法处理。

2、本公司自 2017 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号)，将原归集于营业外收入、营业外支出的非流动资产处置损益调整至资产处置收益单独列报。2017 年度的比较财务报表按新口径追溯调整。

3、本公司根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》(财会 2017 第 15 号)，自 2017 年 1 月 1 日起，与本公司日常活动相关的政府补助，从“营业外收入”项目重分类至“其他收益”项目。比较数据不调整。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2008—2012 年度西部置业及亚太房地产为公司下属子公司同创嘉业“亚太玫瑰园”项目代垫费用共计 78,261,408.00 元，其中西部置业垫付 16,910,750.00 元，亚太房地产垫付 61,350,658.00 元。2017 年 6 月 25 日同创嘉业、西部置业、亚太房地产、兰州亚太工贸集团有限公司（以下简称亚太工贸）、朱全祖（实际控制人）五方签订了抵账协议，五方抵账之后，同创嘉业应收亚太工贸的 38,960,000.00 元及应收朱全祖的 16,000,000.00 元已经全部收回。由于抵债的往来款项均发生在 2016 年之前，公司根据会计准则实质重于形式的原则，将计提的坏账准备冲回，作为会计差错进行更正，对 2016 年年初数进行追溯调整，调整事项影响调增其他应收款 54,960,000.00 元，调增未分配利润 46,252,137.60，调增少数股东权益 8,707,862.40 元。

上述调整事项公司已聘请利安达会计师事务所进行审核，出具了专字（2017）第 2248 号《关于海南亚太实业发展股份有限公司前期会计差错更正专项审核报告》，并于 2017 年 8 月 30 日在巨潮网做了公告。本次追溯调整对于 2017 年期初数影响如下：

项目	合并报表		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
其他应收款	96,446,177.91		96,446,177.91
减：坏账准备	67,547,066.06	-54,960,000.00	12,587,066.06
其他应收款净额	28,899,111.85	54,960,000.00	83,859,111.85
期初未分配利润	-454,330,626.73	46,252,137.60	-408,078,489.13
少数股东权益	5,225,187.34	8,707,862.40	13,933,049.74

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。