

证券代码：000691

证券简称：亚太实业

公告编号：2020-031

海南亚太实业发展股份有限公司 2019 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(特殊普通合伙) 对公司出具了带持续经营重大不确定性段落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	李小慧		
办公地址	甘肃省兰州市城关区张掖路 87 号中广商务大厦 17 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

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式为自主开发销售。目前，公司所开发项目都集中在兰州市永登县（开发项目1个，为“永登玫瑰园”项目），公司房地产开发主要是住宅和商铺。公司在房地产行业中属于中小型企业，开发项目规模较小。报告期内，公司主要营业收入来自于永登玫瑰园A区项目存量商品房、商铺和车库的销售，报告期内未发生变化。

公司主要开发兰州市永登县区域市场，注重建筑设计及施工质量管理，在当地具有较高的品牌效应和市场认可度。报告期内，公司剩余少量的商铺和车位可售，由于当地市场不活跃导致销售困难；公司目前正在积极规划开发B区，因涉及居民拆迁和资金紧张，项目进展缓慢。

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

单位：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	13,911,871.59	37,721,516.23	-63.12%	46,147,810.94
归属于上市公司股东的净利润	-10,180,311.64	11,002,564.38	-192.53%	-8,600,632.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-10,187,000.97	-8,170,576.25	-24.51%	-8,839,027.17
经营活动产生的现金流量净额	-6,471,871.18	9,249,396.33	-169.97%	14,767,153.41
基本每股收益（元/股）	-0.0315	0.0340	-192.65%	-0.03
稀释每股收益（元/股）	-0.0315	0.0340	-192.65%	-0.03
加权平均净资产收益率	-12.67%	13.77%	-26.44%	-10.93%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	240,391,225.91	198,474,606.91	21.12%	252,987,702.89
归属于上市公司股东的净资产	75,234,542.75	85,414,854.39	-11.92%	74,412,290.01

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	9,040,629.63	2,741,983.39	0.00	2,129,258.57
归属于上市公司股东的净利润	-1,505,923.44	-2,570,346.28	-2,462,748.62	-3,641,293.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,505,923.44	-2,570,346.28	-2,455,227.15	-3,655,504.10
经营活动产生的现金流量净额	1,979,100.06	801,755.04	-4,448,547.67	-4,804,178.61

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	17,267	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	15,565	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		

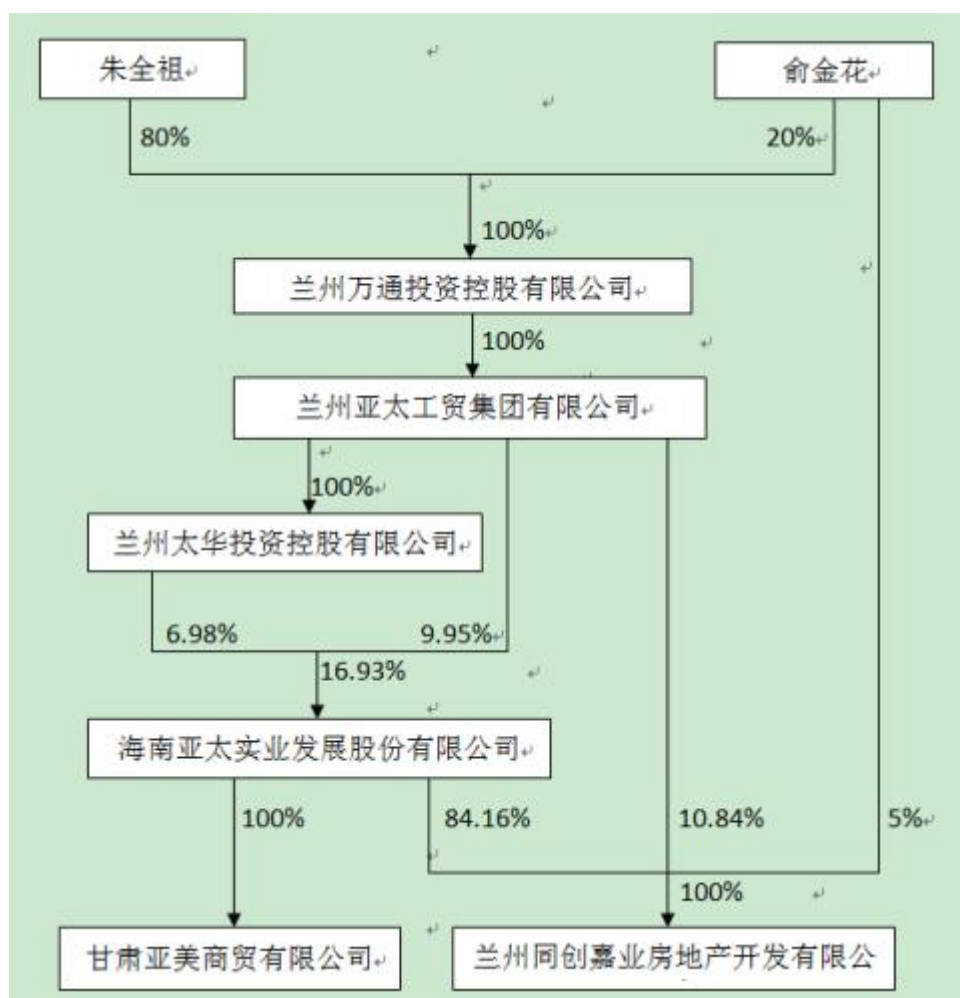
					股份状态	数量
北京大市投资有限公司	境内非国有法人	9.97%	32,220,200	32,220,200	质押	32,220,200
					冻结	32,220,200
兰州亚太工贸集团有限公司	境内非国有法人	9.95%	32,177,295	0	质押	32,170,000
兰州太华投资控股有限公司	境内非国有法人	6.98%	22,563,500	563,500	质押	15,320,000
芜湖长元股权投资基金(有限合伙)	境内非国有法人	2.17%	7,015,489	0		
王坚宏	境内自然人	1.31%	4,249,140	0		
王秀荣	境内自然人	1.29%	4,155,300	0		
张佳	境内自然人	1.20%	3,864,310	0		
袁芳	境内自然人	1.04%	3,358,332	0		
王琳	境内自然人	0.99%	3,197,500	0		
陈荣	境内自然人	0.88%	2,853,300	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司股东兰州亚太工贸集团有限公司和兰州太华投资控股有限公司为一致行动人。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)	境内自然人股东王坚宏信用证券帐户持有 4,249,140 股; 境内自然人股东王秀荣信用证券帐户持有 4,155,300 股; 境内自然人股东王琳信用证券帐户持有 3,197,500 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

(一) 报告期全国房地产宏观经济形势简要分析

2019年，全国上下坚持稳中求进工作总基调，以新发展理念为导向，以供给侧结构性改革为主线，不断推动经济社会高质量发展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升。房地产政策继续坚持“房住不炒”的定位，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，房地产行业融资管控全年保持从紧态势，房地产市场保持稳定运行。

(二) 报告期公司经营情况回顾

报告期内，公司一方面做好现有房地产开发与销售业务，提升现有业务的经营管理工作，促进公司生产经营平稳、健康、有序发展；另一方面全力推进业务转型，在保持现有业务稳定发展的同时向生物医药、大健康及新型化工领域进行战略转型，以期改善上市公司持续经营能力。

报告期内，公司主营业务利润主要来源于房地产业务，主营业务构成未发生重大变化。

报告期内，公司所开发项目都集中在兰州市永登县（开发项目1个，永登玫瑰园），公司房地产开发主要是住宅和商铺。公司在房地产行业属于中小型企业，开发项目规模较小。

报告期内，公司实现全年营业收入1,391.19万元，归属于上市公司股东的净利润-1,018.03万元，净利润较上年同期减少2,118.29万元；基本每股收益-0.0315元；总资产24,039.12万元，归属于上市公司股东的所有者权益7,523.45万元。公司的净利润率指标低于同行业平均水平，公司面临内生现金流不足、外部融资受限、项目开发进展缓慢等状况，短期偿债能力存在重大风险。

（三）公司2019年其他工作开展情况

1、2019年上市公司围绕资产重组、内控规范及团队建设等重点方面积极开展工作，针对持续经营能力弱化的问题，一方面寻求通过资产重组进行主业转型来解决，另一方面推动同创嘉业B区项目开发的拆迁和前期准备工作。

2、逐步提升公司内控规范。加强对内控环节的落实不力和细节疏漏问题制定整改落实措施，结合自查完善公司内部控制规范和经营风险防范措施，逐步提升上市公司内部控制管理有效性和执行力。

3、完善董事会和管理层人员架构，持续规范股东大会、董事会、监事会三会运作，公司各项经营决策依法合规。按时完成年度报告、季度报告、半年度报告的编制及披露工作，确保公司信息披露及时、公平、真实、准确、完整。

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

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

按业务年度口径汇总的主营业务数据

适用 不适用

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

项目	本年数	上年数	增减%	主要原因
营业收入	13,911,871.59	37,721,516.23	-63.12%	本报告期公司可供出售房源减少，相应收入下降。
营业成本	13,464,038.06	34,219,149.43	-60.65%	因主营业务收入减少，营业成本同向下降。
销售费用	325,737.12	440,101.16	-25.99%	由于销售收入减少，对应销售费用下降。
财务费用	1,938,983.67	2,452,656.52	-20.94%	本报告期利息费用支出较上年同期下降。
其他收益	-	546,900.00	-100.00%	本报告期，公司未收到政府拨付资金。
归属于母公司普通股股东的净利润	-10,180,311.64	11,002,564.38	-192.53%	(1)上年同期公司与债权人达成债务和解以及核销部分债务，形成当期非经营性收益。本报告期非经常性损益金额较小；(2)公司主营业务减少，相应收入减少。

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

2019年1月1日，公司开始执行财政部于2017年修订发布的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会〔2017〕14号）（以上三项简称“新金融工具准则”），公司据此对原会计政策进行相应变更。具体内容详见公司于2019年8月28日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2019-038）。

2019年4月30日，财政部发布《关于修订印发2019年一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）（以下简称“修订通知”），要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和财会〔2019〕6号的要求编制财务报表。公司2019年度中期财务报表和年度财务报表以及以后期间的财务报表均按照财会〔2019〕6号要求编制执行。公司据此对原会计政策进行了相应变更。具体内容详见公司于2019年8月28日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2019-038）。

2019年9月19日，财政部颁布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会【2019】16号）（以下简称“修订通知”），在《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《财政部关于修订印发2018年度金融企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕36号）的基础上，对合并财务报表格式进行了修订，《财政部关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1号）同时废止。公司自2019年第三季度报告起执行，公司据此对原会计政策进行相应变更。具体内容详见公司于2019年10月30日披露于指定媒体的相关公告（公告编号：2019-047）。

以上会计政策变更仅对公司合并财务报表格式和部分科目列示进行调整，不涉及对公司以前年度的追溯调整，也不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响；本次会计政策变更属于国家法律、法规的要求，符合相关规定和公司的实际情况，不存在损害公司及中小股东利益的情况。

(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

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(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。