

证券代码：000691

证券简称：亚太实业

公告编号：2019-037

海南亚太实业发展股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

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		
电话	0931-8439763		
电子信箱	ytsy000691@163.com		

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	11,782,613.02	14,125,862.86	-16.59%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-4,076,269.72	-2,197,155.00	-85.52%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-4,076,269.72	-2,759,535.39	-47.72%

经营活动产生的现金流量净额（元）	2,780,855.10	-7,978,614.76	134.85%
基本每股收益（元/股）	-0.0126	-0.0068	-85.29%
稀释每股收益（元/股）	-0.0126	-0.0068	-85.29%
加权平均净资产收益率	-4.89%	-3.00%	-1.89%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	186,026,655.17	198,474,606.91	-6.27%
归属于上市公司股东的净资产（元）	81,338,584.67	85,414,854.39	-4.77%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	17,677		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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
兰州亚太工贸集团有限公司	境内非国有法人	9.95%	32,177,295		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	22,560,000
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	1.29%	4,164,740	0		
王秀荣	境内自然人	1.28%	4,135,100	0		
张佳	境内自然人	1.20%	3,864,310	0		
陈荣	境内自然人	1.08%	3,501,100	0		
王琳	境内自然人	0.99%	3,192,754	0		
袁芳	境内自然人	0.74%	2,399,000	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 4,006,740 股；境内自然人股东王秀荣信用证券帐户持有 4,135,100 股；境内自然人股东王琳信用证券帐户持有 3,192,754 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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

否

2019年上半年我国房地产市场呈现出投资高增长、销售下行、价格平稳等特征。根据国家统计局发布数据，2019年1-6月，全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%，房屋新开工面积105,509万平方米，增长10.1%；1-6月商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%，商品房销售额70,698亿元，增长5.6%。从各月份来看，1-2月份成交持续走低，3-4月份商品住宅销售出现了短暂回暖行情，5-6月份市场成交规模稳中有所回落；从不同级别城市来看，一二线城市供应量加大，需求短暂释放，成交规模同比大幅增加，三四线城市在棚改支撑力度减弱等因素影响下成交回落明显，从而拖累了全国销售面积的增长，销售金额在城市分化及结构性因素等影响下有所提升，致使销售均价表现为小幅波动，但整体仍较为平稳。

针对房地产行业，从中央到地方、从需求管理到供给管理体现出了高度的政策协同，中央持续维持“房住不炒”的表态，地方根据各自的基本面情况落实具体的调控政策，具体调控措施则强调“因城施策，落实城市主体责任”。

（一）公司上半年生产经营情况

2019年1-6月，公司实现营业收入1,178.26万元，归属于上市公司股东的净利润-407.63万元，较上年同期增亏187.91万元；基本每股收益-0.0126元/股；总资产18,602.67万元，归属于上市公司股东的所有者权益8,133.86万元。

（二）公司房地产业务相关情况

1、公司土地储备情况（主要项目名称、土地用途、待开发面积、计容建筑面积、区域分布）

①2009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：45,920.23平方米。项目计划分A、B、C、D四个区进行开发建设。

②待开发土地面积为：27,253.5平米，平均容积率为3.86；

③计容建筑面积：105,281平方米；

④区域分布：B区待开发土地面积13,842平方米，计容建筑面积56,575.06平方米（经永登县发展和改革局《关于亚太永登玫瑰园B区项目备案的通知》（永发改备〔2019〕41号）最终确认建筑面积）；C区待开发土地面积2,313.5平方米，计容建筑面积8,220平方米；D区待开发土地面积11,098平方米，计容建筑面

积40,486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）

①新开工项目：报告期内原计划新开工的项目为D区，根据永登县发展和改革局《关于亚太永登玫瑰园B区项目备案的通知》（永发改备〔2019〕41号）及国家发改委命名调整建议，公司将D区命名调整为B区，B区与原D区用地区域一致、规划建筑面积一致，目前已完成85%拆迁面积，正在施工前期准备工作当中；

②在建项目：无在建项目；

③竣工项目比例：占地面积比例为40.66%，计容建筑面积比例为41.6%；

④占地面积：18,666.76平方米；

⑤计容建筑面积：75,002.8平方米；

⑥已完工建筑面积：80,978平方米；

⑦主要投资：3.44亿元。

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）

①公司的权益比率为（负债比率49.25%；产权比率112.63%）

②可供出售面积：604.15平方米（剩余商铺）

③可供出售的车位：29个

④预售面积：4,346.88平方米（已售出款项未交清）

⑤结算面积：78,212.41平方米（从开始至2019年上半年）

本报告期，公司实现销售收入1,178.26万元，销售商品房及商铺面积2,545.96平方米，销售车库1个。

4、公司的房地产出租情况

公司截至目前没有房地产出租项目。

5、公司主要项目的营业收入、营业成本、毛利率

①营业收入：1,178.26万元

②营业成本：1,141.92万元

③毛利率：3.08%

6、公司的融资情况

本报告期，公司无新增融资；截至本报告期末，公司有1,487.81万元银行借款逾期，且有1,842.75万元已进入执行阶段未清偿的债务，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、银行贷款逾期等状况，短期偿债能力存在重大风险。

7、下半年的经营计划：

2019年下半年计划销售收入：2,800万元；回款：1,200万元。

（四）公司上半年其他工作开展情况

1、报告期内，公司一方面全力抓好经营管理业务，另一方面积极推进历史遗留问题的解决。同时，

积极应对公司面临的诉讼和仲裁事宜，并严格履行信息披露义务。

2、报告期内，公司积极参加监管机构的相关监管会议和组织的相关活动，公司经营管理团队在做好当前经营业务的同时，积极开展相关市场调研，全力推进公司转型升级工作。

3、报告期内，公司召开股东大会1次，审议议案7项；召开董事会1次，审议议案14项；召开监事会1次，审议议案8项，全力确保公司各项经营决策依法合规。同时，公司严格按照相关法律法规和深交所《上市公司信息披露管理制度》以及公司《信息披露管理制度》等相关要求，持续认真规范做好信息披露工作。

（五）公司下半年工作计划

1、持续加强对国家相关政策跟踪研究，密切关注资本市场政策动态及变化，客观分析公司当前所处的内外部环境，内部强化运营管理，严控成本费用，确保投资收益；外部优质高效推进市场拓展积极开展市场调研，全力推进公司转型升级。

2、持续提升公司管理水平，强化制度执行，推进企业管理精细化、标准化；巩固原有融资渠道，积极拓展融资新途径，多种融资方式并举，积极有效解决公司资金问题；推进B区项目开工，加快拆迁进度及施工前期准备工作。

3、全力推进相关历史遗留问题和有关司法诉讼问题的解决；严格按照相关要求，持续做好公司信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时，提升公司治理水平和规范运作水平。

2、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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) 新金融工具准则

2017年3月，财政部修订并发布《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”），以及深圳证券交易所2018年下发了《关于新金融工具、收入准则执行时间的通知》，要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

主要变更内容如下：

①以企业持有金融资产的“业务模式”和“金融资产合同现金流量特征”作为金融资产分类的判断依据，将金融资产分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；

②调整了非交易性权益工具投资的会计处理。允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益进行处理，但该指定不可撤销，且在处置时应将之前已计入其他综合收益的累计利得或损失转入留存收益，不得结转计入当期损益；

③金融资产减值由“已发生信用损失法”改为“预期信用损失法”，且计提范围有所扩大，以更加及时、足额地计提金融资产减值准备，揭示和防控金融资产信用风险；

④金融资产转移的判断原则及其会计处理进一步明确；

⑤金融工具相关披露要求相应调整。

2) 会计报变革式调整

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，企业 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。根据《修订通知》的有关要求，公司属于已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，应当结合《修订通知》的要求对财务报表格式及部分科目列报进行相应调整。

根据财政部《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）的要求，公司调整以下财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据相应进行调整：

①资产负债表原“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目；

②资产负债表原“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目；

③新增“应收款项融资”项目反映以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。

④资产负债表所有者权益项下新增“专项储备”项目，反映高危行业企业按国家规定提取的安全生产费的期末账面价值；

将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”

⑤所有者权益变动表新增“专项储备”项目。

除上述项目变动影响外，本次会计政策变更不涉及对公司以前年度的追溯调整。本次会计政策的变更不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

（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）与上一会计期间财务报告相比，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。