

证券代码：000691

证券简称：亚太实业

公告编号：2016-033

海南亚太实业发展股份有限公司 2015 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

所有董事均出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

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	曹亚伟	马千里	
办公地址	甘肃省兰州市城关区中山路 156 号 2406 室	甘肃省兰州市城关区中山路 156 号 2406 室	
传真	0931-8439763	0931-8439763	
电话	0931-8439763	0931-8439763	
电子信箱	ytsy000691@163.com	ytsy000691@163.com	

二、报告期主要业务或产品简介

2015年，楼市新政的主基调为维稳市场，坚持促消费、去库存。在楼市长期萎靡不利形势之下，政府连续出台利好政策，促成刚需释放，对楼市回转起到了至关重要的作用。从需求端看，中央多轮降准降息、降首付、减免税费降低购房成本，推动需求入市；地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等措施刺激消费。从供应端看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。从市场反应看，政策利好推动成交持续攀升，市场持续回暖，供应过剩压力有所缓解。

体现在房价上，不同城市间分化明显，一线城市显著上涨，二三线城市以下跌居多。另一方面，随着限购政策的进一步放开，改善需求显著释放，一线及重点二线城市高价位楼盘成交占比提升。从土地市场上看，城市分化加剧，热点城市地王频出，三四线城市土地市场遇冷。整体上，2015年随着部分城市销售回暖，下半年土地市场逐渐企稳回升，但各线城市土地成交同比仍下降，三四线城市降幅明显。

在公司的主战场兰州市永登县，市场以低价跑量为主基调，成交量在以价换量及政策刺激的双重助推下大幅提升，永登楼市得以快速回暖，市场成交量节节攀升，但整体成交均价下行。从成交结构上看，刚需产品依然是市场成交主导，成交面积段以90-120平居多，意味着刚需仍是市场需求的主流，能成功控制总价且功能齐全的主流三房产品仍最受市场欢迎。但与此同

时，二套房首付比例的下调及二手房营业税免征年限的降低也加快了改善性需求的入市，120平以上改善产品成交比例上升，表明永登市场改善型需求正在不断增长，且需求旺盛。

公司作为永登县知名的房地产开发商，具有丰富的房地产开发经验，在区域内有较强的市场竞争力和较高的品牌知名度。公司目前在建的项目品质较高，地理位置较好，产品主要以刚需盘为主，也涵盖了部分改善型套型。报告期内，公司借助永登楼市全面回暖的大好时机，紧紧围绕“一切为了销售”为中心开展各项工作，较好地实现了2015年的销售目标。

三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年		本年比上年增 减	2013 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	104,716,075.94	34,325,016.30	13,128,892.60	697.60%	22,494,467.00	32,384,477.00
归属于上市公司股东的净利润	11,593,772.13	-20,945,477.95	-43,070,974.36	126.92%	2,626,252.61	-4,969,065.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,228,449.80	-19,444,221.69	-14,479,435.48	-115.39%	317,759.75	-4,707,117.97
经营活动产生的现金流量净额	-34,910,067.92	-6,747,685.57	-6,746,685.57	-417.44%	2,200,086.06	2,200,086.06
基本每股收益（元/股）	0.0359	-0.0684	-0.1332	126.95%	0.0097	-0.0154
稀释每股收益（元/股）	0.0359	-0.0684	-0.1332	126.95%	0.0097	-0.0154
加权平均净资产收益率	16.26%	14.29%	-49.31%	132.98%	1.90%	-5.06%
	2015 年末	2014 年末		本年末比上年 末增减	2013 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	286,904,163.60	303,788,354.10	349,999,627.61	-18.03%	285,518,292.44	280,365,564.04
归属于上市公司股东的净资产	81,354,867.63	128,324,788.00	70,532,573.29	15.34%	149,270,265.95	85,162,425.56

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

一、2015 年度无会计政策变更 二、前期会计差错更正详见希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）《关于海南亚太实业发展股份有限公司会计政策变更、前期会计差错更正的专项审核报告》【希会审字（2016）1690 号】 1、公司于 2016 年 2 月 22 日收到中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》（【2016】12 号），指出公司 2010 年——2014 年信息披露存在以下违法事实：（1）亚太实业投资持股企业济南固得电子器件有限公司对质量索赔款会计处理不当，导致亚太实业 2012 年虚减净利润 2,570,440.80 元、2013 年虚增净利润 2,570,440.80 元。（2）亚太实业 2013 年末计提所持济南固得长期股权投资减值准备，导致 2013 年虚增净利润 2,377,904.37 元。（3）亚太实业控股子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司未按披露的会计政策和《企业会计准则》确认收入，导致亚太实业 2010 年、2011 年、2012 年、2014 年分别虚增营业收入 9,714,582.00 元、41,226,983.00 元、11,230,060.00 元、21,196,123.70 元，分别占其当期营业收入的 100%、100%、21.78%、59.53%，2013 年虚减营业收入 9,890,010.00 元。公司对上述《行政处罚决定书》所述财务数据错报金额进行了复核确认，同时对营业成本、开发成本重新进行计算确认，根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更及差错更正》的规定，公司对上述事项作为前期差错作出了追溯重述：调整减少 2010 年营业收入 9,714,582.00 元，相应调整减少 2010 年度营业成本 5,462,594.70 元、调整增加存货 5,367,594.70 元、调整增加预收账款 9,714,582.00 万元、调整增加应付账款 43,000.00 元、调整减少预付账款 20,000.00 元、调整增加销售费用 158,000.00 元、调整减少未分配利润 3,711,268.91 元。调整减少 2011 年度营业收入 41,226,983.00 元，相应调整减少 2011 年度营业成本 24,453,048.56 元、调整增加预付账款 90,675.20 元、调整增加存货 29,709,968.06 元、调整增加应付账款 43,000.00 元、调整增加预收款项 50,941,565.00 元、调整减少未分配利润 47,727,106.08 元。调整减少 2012 年度营业收入 11,230,060.00 元，相应调整增加 2012 年度营业成本 2,012,351.91 元、调整增加销售费用 251,405.04 元、调整增加存货 40,124,393.11 元、调整增加应付账款 15,763,468.00 元、调整增加预收款项 59,038,339.00 元、调整减少未分配利润 56,512,521.87 元。调整增加 2013 年度营业收入 9,890,010.00 元，相应调整增加 2013 年度营业成本 12,958,327.42 元、调整减少预付款项 3,278,629.40、调整增加存货 30,403,370.29 元、调整增加应付账款

11,761,637.00 元、调整增加预收账款 53,150,160.00 元、调整增加其他应付款 36,000.00 元，调整增加销售费用 77,000.00 元、调整减少未分配利润 64,107,840.39 元。调整减少 2014 年度营业收入 21,196,123.70 元，相应调整减少 2014 年度营业成本 25,966,173.25 元、调整减少预付款项 3,278,629.40 元、调整增加存货 50,948,345.72 元、调整增加应付账款 10,165,781.00 元、调整增加预收款项 70,575,917.70 元、调整增加其他应付款 72,000.00 元、调整增加销售费用 36,000.00 元、调整增加管理费用 54,975.82 元、调整减少未分配利润 86,116,130.42 元。

2、公司 2007 年投资的共同控制企业北京蓝景丽家明光家具建材有限公司无实际生产经营，自 2008 年起公司无法取得该公司财务报表。2009 年度，对该股权投资计提 7000 万元的减值准备并追溯调整了 2008 年度的会计报表。本期末，公司在复核长期股权投资减值准备时根据北京蓝景丽家明光家具建材有限公司实际已于 2011 年 12 月被吊销营业执照，公司已不再存续等证据对其余 2989 万元长期股权投资全额计提减值准备，并作为重大会计差错更正追溯调整了 2011 年度财务报表。根据上述重大差错更正追溯调整如下：调整 2011 年资产减值损失 29,899,564.90 元，相应调整减少 2011-2014 年度长期股权投资 29,899,564.90 元。

3、公司为已破产终结的控股子公司天津绿源生态能源有限公司（以下简称“天津绿源”）提供连带担保责任的交通银行天津市分行的银行借款 19,800,000.00 元(期限为 2003 年 10 月 29 日至 2004 年 9 月 22 日)已逾期且涉及司法诉讼；公司为天津绿源提供连带担保责任的中国农业银行天津分行金信支行的银行借款 44,800,000.00 元(期限为 2005 年 6 月 24 日至 2006 年 6 月 11 日)已逾期且涉及司法诉讼。2008 年，公司为上述事项计提预计负债 20,000,000.00 元。2014 年 5 月 16 日，天津市西青区人民法院民事裁定书(2010)青破字第 3-5 号裁定天津市绿源破产程序终结，根据该民事裁定书规定，交通银行天津市分行申报的债权金额为 14,314,466.94 元，确认的清偿金额为 512,653.31 元，未清偿金额为 13,801,813.63 元，中国农业银行天津分行和平支行（原中国农业银行天津分行金信支行）申报的债权金额为 35,925,947.78 元，确认的清偿金额为 1,286,639.32 元，未清偿金额为 34,639,308.46 元。以上两贷款合计未清偿金额为 48,441,122.09 元。本期末，公司根据天津绿源已于 2014 年破产终结，其债务未清偿金额已变为贵公司现时义务为依据，对原预计负债与未清偿金额差异 28,441,122.09 元补计预计负债；同时，按照公司控股股东兰州亚太工贸集团有限公司所作的承诺，计提其他应收款 28,441,122.09 元并计入资本公积 28,441,122.09 元。并作为重大会计差错更正追溯调整了 2014 年财务报表。根据上述重大会计差错更正追溯调整如下：调整增加 2014 年度预计负债 28,441,122.09 元、营业外支出 28,441,122.09 元。调整增加 2014 年度其他应收款 28,441,122.09 元、资本公积 28,441,122.09 元。

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	7,926,361.00	11,896,766.00	11,264,133.00	73,628,815.94
归属于上市公司股东的净利润	877,577.03	1,317,165.42	1,247,122.66	8,151,907.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	278,443.31	417,918.76	395,695.14	2,586,489.76
经营活动产生的现金流量净额	-2,642,476.80	-3,966,123.69	-3,755,217.57	-24,546,249.87

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

公司于 2016 年 2 月 22 日收到中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》（【2016】12 号），指出公司 2010 年——2014 年信息披露存在以下违法事实：

（1）亚太实业投资持股企业济南固得电子器件有限公司对质量索赔款会计处理不当，导致亚太实业 2012 年虚减净利润 2,570,440.80 元、2013 年虚增净利润 2,570,440.80 元。

（2）亚太实业 2013 年末计提所持济南固得长期股权投资减值准备，导致 2013 年虚增净利润 2,377,904.37 元。

（3）亚太实业控股子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司未按披露的会计政策和《企业会计准则》确认收入，导致亚太实业 2010 年、2011 年、2012 年、2014 年分别虚增营业收入 9,714,582.00 元、41,226,983.00 元、11,230,060.00 元、21,196,123.70 元，分别占其当期营业收入的 100%、100%、21.78%、59.53%，2013 年虚减营业收入 9,890,010.00 元。

公司对上述《行政处罚决定书》所述财务数据错报金额进行了复核确认，同时对营业成本、开发成本重新进行计算确认，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更及差错更正》的规定，公司对上述事项作为前期差错作出了追溯重述。

四、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	29,197	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	23,808	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
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	---------------------------	---

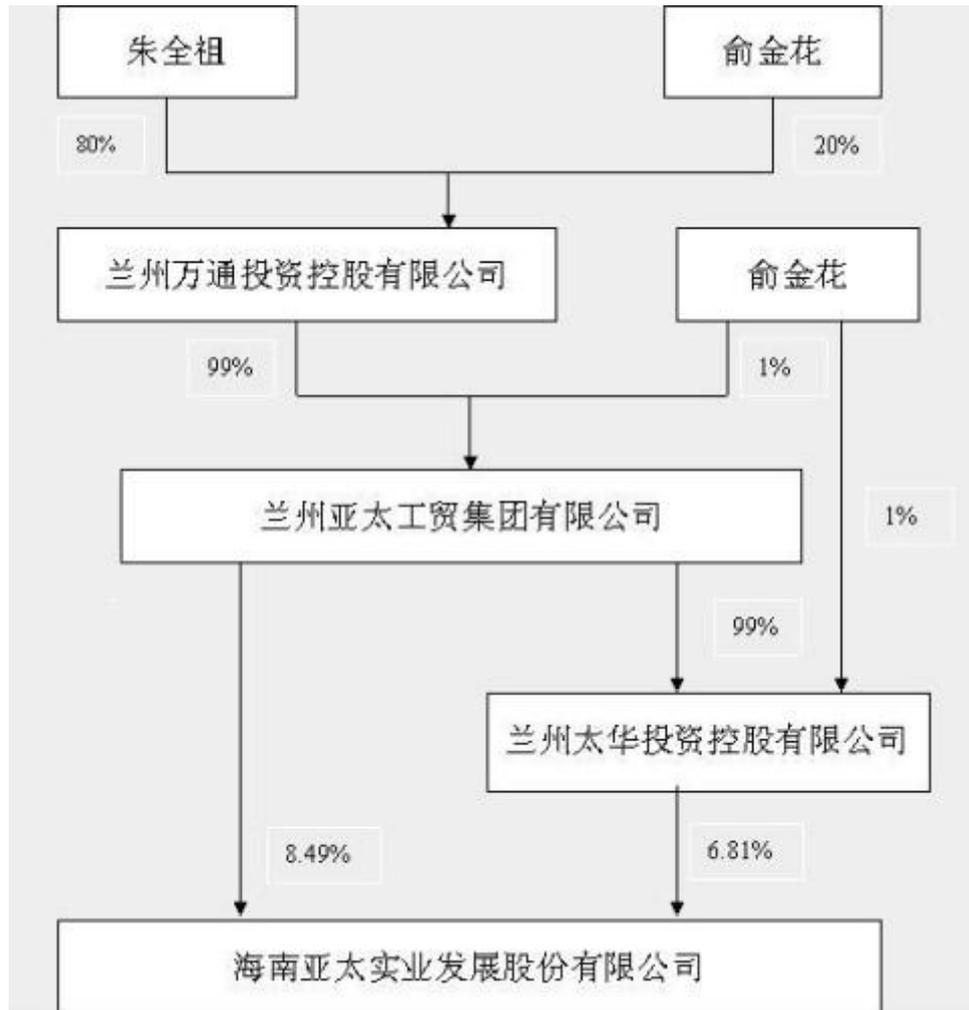
						数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
北京大市投资有限公司	境内非国有法人	9.97%	32,220,200	32,220,200	质押	32,220,200	
					冻结	32,220,200	
兰州亚太工贸集团有限公司	境内非国有法人	8.49%	27,454,395	0	质押	27,454,395	
兰州太华投资控股有限公司	境内非国有法人	6.81%	22,000,000	0	质押	22,000,000	
陈忠联	境内自然人	2.62%	8,471,712	0			
袁芳	境内自然人	2.48%	8,024,045	0			
国联安基金-浦发银行-国联安-岚信 1 号资产管理计划	其他	2.40%	7,760,000	0			
宋金恩	境内自然人	1.61%	5,200,000	0			
宋明	境内自然人	1.50%	4,835,552	0			
张健	境内自然人	1.30%	4,201,201	0			
谢爱平	境内自然人	0.67%	2,155,194	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关联方。未知公司其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司股东持股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）	公司股东张健通过宏源证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 4,201,201 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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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。

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
房屋销售	104,716,075.94	82,161,301.23	21.54%	697.60%	660.84%	3.79%

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

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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

一、2016年2月22日公司收到中国证监会《行政处罚决定书》（[2016]12号），根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号—财务信息的更正及相关披露》，公司须根据该《行政处罚决定书》的要求对所涉相关年度的财务报表进行追溯重述。2016年4月19日第七届董事会2016年第三次会议表决同意根据中国证监会《行政处罚决定书》（[2016]12号）的要求对所涉相关年度的财务报表进行追溯重述后提交年审会计师事务所一并审计。

董事会审计委员会认为：本次追溯重述符合《企业会计准则》、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》和中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号—财务信息的更正及相关披露》的要求。独立董事发表了如下独立意见：1、本次追溯重述符合《企业会计准则》、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》和中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号—财务信息的更正及相关披露》的要求，客观公允地反映了公司的财务状况。2、董事会关于该追溯重述事项的审议和表决程序符合法律、法规和《公司章程》等相关制度的规定。3、本次追溯重述未损害股东的利益。同时提醒公司进一步强化财务管理工作，避免类似事项发生。

二、2016年4月25日召开的第七届董事会2016年第五次会议审议通过了《关于对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司长期股权投资计提减值准备并相应追溯调整2011年度会计报表的议案》。

根据《关于进一步提高上市公司财务信息披露质量的通知》（证监会字[2004]1号）、《深圳证券交易所股票上市规则（2014）》和《公司章程》的相关规定，本次计提长期股权投资减值准备并相应追溯调整2011年度会计报表无须股东大会审议。

2016年4月25日召开的第七届董事会2016年第五次会议审议通过了本议案。

董事会审计委员会就此发表了审核意见：公司已就该议案所涉事宜提供了详细的资料，并就有关内容作出了充分的说明。作为公司董事会审计委员会成员，我们查阅了相关资料并进行了审查，我们认为：本次长期股权投资计提减值准备并相应追溯调整2011年度会计报表的议案是遵照《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定作出的；本次计提减值准备基于谨慎性原则，依据充分，公允地反映了公司财务状况、资产价值及经营成果。我们同意将《关于对北京蓝景丽家明光家具建材有限公司长期股权投资计提减值准备并相应追溯调整2011年度会计报表的议案》提交公司董事会审议。

独立董事发表了独立意见：本次计提减值准备并相应追溯调整2011年度会计报表符合《企业会计准则》的相关规定。本次计提减值准备并相应追溯调整2011年度会计报表是为了公允反映公司的财务状况以及经营成果，不存在损害公司及中小股东利益的情形，其审议程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。2016年4月25日召开的第七届监事会2016年第五次会议审议通过了本议案。

监事会认为：本议案的决议程序合法，依据充分；计提符合《企业会计准则》等相关规定，符合公司实际情况。

三、2016年4月25日召开的第七届董事会2016年第五次会议审议通过了《关于对原控股子公司天津绿源生态能源有限公司诉讼事项全额计提预计负债并相应追溯调整2014年度会计报表的议案》。

本公司为原控股子公司天津绿源生态能源有限公司（以下简称“天津绿源”）提供连带担保责任的交通银行天津市分行的银行借款7,700,000.00元（期限2003年10月29日至2004年9月22日）已逾期且涉及司法诉讼。本公司为天津绿源提供连带担保责任的中国农业银行天津分行金信支行的银行借款27,589,495.37元（期限2005年6月24日至2006年6月11日）已逾期且涉及司法诉讼。

2014年5月16日天津市西青区人民法院《民事裁定书》（【2010】青破字第3-5号）裁定天津绿源破产程序终结。根据该民事裁定书，交通银行天津市分行申报的债权金额为14,314,466.94元，确认的清偿金额为512,653.31元，未清偿金额为13,801,813.63元；中国农业银行天津分行和平支行（原中国农业银行天津分行金信支行）申报的债权金额为35,925,947.78元，确认的清偿金额为1,286,639.32元，未清偿金额为34,639,308.46元。以上两贷款合计未清偿金额为48,441,122.09元。本公司为上述事项已计提了预计负债20,000,000.00元。

现天津绿源破产程序已终结，原告方就未清偿金额向公司追偿。公司应当在2015年度资产负债表日根据前述诉讼及破产终结的信息，计提2014年度天津绿源银行借款连带担保责任预计负债28,441,122.09元，并作为重大会计差错更正，追溯调整2014年度的财务报表。

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

本期本公司向母公司兰州亚太工贸集团有限公司出售了兰州伟慈制药有限责任公司100%的股权，相应本期不再将兰州伟慈制药有限责任公司纳入合并范围。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用