

海南亚太实业发展股份有限公司

2017 年度董事会工作报告

一、概述

2017年，国家加大房地产行业宏观调控力度，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。限购限贷政策不断升级，限售政策抑制投资投资需求。在资金支持方面，中央加强金融管控，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，政策效果逐步显现。在供给方面，行业政策整体延续分类调控，因城施策调整土地供应，要求各地要根据商品住房库存消化周期控制供地节奏。一方面继续支持高库存的二线和三四线城市落实各种措施去库存；另一方面，一线城市和热点二、三线城市密集出台以“限购、限贷、限价、限售”为核心的紧缩调控措施。与此同时，金融去杠杆影响房地产行业信贷政策调整，严禁银行信贷资金违规流入房地产领域，房贷利率也随之上涨。价格方面，百城新建住宅均价环比涨幅持续回落，整体趋稳。重点城市在严厉政策管控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著。

2017年，公司实现营业收入4614.78万元，归属于上市公司股东净利润-860.06万元；归属于上市公司所有者权益7441.23万元，每股净资产0.2722元。

报告期内，公司推进相关工作的具体情况如下：

（一）报告期内，公司在保持主营业务运转的前提下，对历史遗留问题以及公司面临的诉讼和仲裁事宜采取了积极应对措施并严格履行信息披露义务。

（二）报告期内，公司管理层积极开展相关项目调研活动，主要调研聚焦医药行业的优质资产项目，为公司后期主营业务的转型升级做好前期的储备工作。

（三）为保护中小投资者的利益，解决控股股东非经营性占用资金的问题，公司管理层多次与控股股东沟通，截止目前，控股股东占用资金问题已妥善解决完毕。

（四）报告期内，公司严格按照深交所《上市公司信息披露管理制度》和公司《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》等制度的要求，持续细致规范做好信息披露工作，确保信息披露的真实、准确、完整、及时，公平对待所有股东和投资者。

（五）报告期内，公司严格按照相关法律法规和公司规章制度，加强内控管理，提升公司治理水平和规范运作水平。

1、公司的房地产储备情况

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：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

(1) 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%。）

(2) 可供出售面积：3153.37平方米（剩余商铺和地下车库）

(3) 预售面积：14842.75平方米（已售出款项未交清）

(4) 结算面积：60847.37平方米（从开始至2017年底）

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

营业收入：4614.78万元（2017年）

营业成本：4227.91万元（2017年）

毛利率：8.38%

6、公司的融资途径：

融资途径分为自筹和银行贷款两种。

7、未来一年的经营计划：

2018年计划销售收入：8000万元；回款：5500万元，基本实现清盘。

二、主营业务分析

1、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	46,147,810.94	100%	46,243,032.78	100%	-0.21%
分行业					
房地产业	46,147,810.94	100.00%	46,243,032.78	100.00%	-0.21%
分产品					
商品房	46,147,810.94	100.00%	46,243,032.78	100.00%	-0.21%
分地区					
甘肃永登	46,147,810.94	100.00%	46,243,032.78	100.00%	-0.21%

注：公司应当结合行业特征和自身实际情况，分别按行业、产品及地区说明报告期内公司营业收入构成情况。

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2017 年	2016 年	同比增减
房地产	销售量	平方米	10,149.68	8,418.29	20.57%
	生产量				

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类产品分类

单位：元

产品分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房	产品营业成本	4,227.91	100.00%	3,573.34	100.00%	

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

□ 是 √ 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	4,070,136.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.82%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	吴昌明	1,083,000.00	2.35%
2	白永祥	802,478.00	1.74%

3	李永龙	768,511.00	1.67%
4	马清和	737,585.00	1.59%
5	郝道吉寿	678,562.00	1.47%
合计	--	4,070,136.00	8.82%

主要客户其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,563,648.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	85.89%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	甘肃静宁建筑企业（集团）有限责任公司	702,648.00	23.54%
2	天祝藏族自治县玛雅工贸有限公司	561,000.00	18.80%
3	甘肃锦祥装饰设计工程有限公司	559,000.00	18.73%
4	甘肃第四建设集团有限公司	400,000.00	13.40%
5	兰州宏达装饰工程有限责任公司	341,000.00	11.42%
合计	--	2,563,648.00	85.89%

2、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	948,525.39	1,052,407.63	-9.87%	
管理费用	6,388,352.56	4,858,423.01	31.49%	
财务费用	3,016,960.52	-9,673.08	31,289.24%	借款利息费用化。

3、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

4、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	38,046,181.84	59,977,731.52	-36.57%
经营活动现金流出小计	23,279,028.43	50,586,498.25	-53.98%
经营活动产生的现金流量净额	14,767,153.41	9,391,233.27	57.24%
投资活动现金流入小计			
投资活动现金流出小计	62,443.00	907,706.30	-93.12%
投资活动产生的现金流量净额	-62,443.00	-907,706.30	-106.88%
筹资活动现金流入小计			
筹资活动现金流出小计	8,318,856.08	5,000,000.00	66.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-8,318,856.08	-5,000,000.00	266.38%
现金及现金等价物净增加额	6,385,854.33	3,483,526.97	83.32%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

三、非主营业务分析

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 年末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	26,244,693.74	10.37%	20,518,660.93	6.01%	4.36%	

应收账款						
存货	183,797,582.11	72.65%	222,623,250.35	65.17%	7.48%	
投资性房地产	28,398,507.40	11.23%			11.23%	
长期股权投资						
固定资产	3,252,484.07	1.29%	1,823,778.36	0.53%	0.76%	
在建工程						
短期借款						
长期借款			30,000,000.00	8.78%	-8.78%	

2、以公允价值计量的资产和负债

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐ 是 ☒ 否

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

3、截至报告期末的资产权利受限情况

1、2008年10月21日，本公司（原海南联合油脂科技发展股份有限公司）因天津市绿源生态能源有限公司与交通银行股份有限公司天津分行的借款合同的相关诉讼（详见2008年10月24日、2009年2月26日本公司在巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>披露的相关公告），天津市第二中级人民法院查封了本公司所持有的控股子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司价值人民币13422689.10元的股权（详见2016年1月9日本公司在巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>披露的相关公告）。

2、本公司期末货币资金中有1,282,291.56元银行存款系兰州同创嘉业房地产开发有限公司按揭贷款保证金，属于受限资金。

3、子公司兰州同创嘉业房地产开发有限公司所属亚太玫瑰园A01#、A02#号楼用于兰州银行贷款抵押。

五、投资状况

1、总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

☒ 适用 ☐ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
兰州同创嘉业房地产开发有限公司	子公司	房屋销售	800000000	204,719,264.27	85,693,584.64	46,147,810.94	-2,237,011.39	-2,245,381.15

报告期内取得和处置子公司的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、宏观经济及行业环境

2017年，房地产行业政策整体延续分类调控、因城施策的主基调，一方面继续支持高库存的二线和三四线城市落实各种措施去库存，并支持居民自住及农民工购房需求；另一方面，一线城市和热点二、三线城市密集出台以“限购、限贷、限价、限售”为核心的紧缩调控措施。与此同时，金融去杠杆影响房地产行业信贷政策调整，严禁银行信贷资金违规流入房地产领域，房贷利率也随之逐月水涨船高。

2、公司发展战略

公司深入研究各项政策及行业发展趋势，继续立足三四线城市及周边郊县，加快去库存；严控项目成本，完善内部管理水平，做好信息披露工作。公司在保证现有业务运转的前提下，积极调研，聚集优质医药生物资产项目，为公司后期主营业务转型升级做好前期的储备工作。

3、可能面对的风险

市场价格受供求关系影响，去库存率和项目周转进度对房地产去库存极为重要，而当前房地产库存压力仍然存在，尤其是三四线城市，部分地区商品房结构性过剩，销售不畅，房地产投资将面临积压或空置的风险。

4、住房政策变化的风险

限购政策的不断升级和中央对金融的管控力度加大，房地产供需两端信贷资金逐步收紧，这将会对购房意愿和客户购买力产生影响。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017年01月10日	电话沟通	个人	询问董事会2017年工作计划
2017年01月13日	电话沟通	个人	询问2016年报预告披露时间
2017年01月19日	其他	个人	询问股东人数
2017年02月16日	电话沟通	个人	询问大股东占用资金事项的进展情况
2017年03月06日	电话沟通	个人	询问公司摘帽事宜
2017年03月20日	电话沟通	个人	询问大股东占用资金事项的进展情况
2017年03月27日	电话沟通	个人	询问大股东占用资金事项的进展情况
2017年07月10日	电话沟通	个人	控股股东资金占用解决的时间
2017年07月25日	电话沟通	个人	控股股东资金占用解决的时间
2017年08月12日	电话沟通	个人	控股股东资金占用解决的时间
2017年08月21日	电话沟通	个人	控股股东资金占用清欠完成

			后申请摘帽的情况
2017 年 08 月 30 日	电话沟通	个人	控股股东资金占用清欠完成后申请摘帽的情况
2017 年 09 月 06 日	电话沟通	个人	控股股东资金占用清欠完成后申请摘帽的情况
2017 年 09 月 15 日	电话沟通	个人	控股股东资金占用清欠完成后申请摘帽的情况
2017 年 09 月 22 日	电话沟通	个人	控股股东资金占用清欠完成后申请摘帽的情况
2017 年 09 月 26 日	电话沟通	个人	控股股东资金占用清欠完成后申请摘帽的情况
2017 年 10 月 11 日	电话沟通	个人	询问摘帽事宜
2017 年 10 月 27 日	电话沟通	个人	询问摘帽事宜
2017 年 11 月 08 日	电话沟通	个人	询问摘帽事宜
2017 年 11 月 13 日	电话沟通	个人	询问摘帽事宜
2017 年 11 月 14 日	电话沟通	个人	询问股东人数
2017 年 11 月 27 日	电话沟通	个人	询问摘帽事宜
2017 年 12 月 06 日	电话沟通	个人	询问股东人数
2017 年 12 月 08 日	电话沟通	个人	询问股东人数
2017 年 12 月 18 日	电话沟通	个人	询问公司主营业务发展事计划
2017 年 12 月 27 日	电话沟通	个人	询问公司公司主营业务情况
2017 年 12 月 28 日	电话沟通	个人	询问股东人数

海南亚太实业发展股份有限公司
 董事会
 二〇一八年四月九日