

公司代码：600159

公司简称：大龙地产

**北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司**  
**2018 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2018 年度公司实现归属于母公司的净利润 91,093,923.76 元，截至 2018 年末可供股东分配的利润 1,088,006,168.03 元。公司拟进行 2018 年度利润分配，以 2018 年末 830,003,232 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计派发现金 41,500,161.60 元。

本年度不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配预案尚需公司 2018 年年度股东大会审议通过后方可实施。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	大龙地产	600159	G大龙

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马志方	刘宗
办公地址	北京市顺义区府前东街甲2号	北京市顺义区府前东街甲2号
电话	010-69446339	010-69446339
电子信箱	mazhifang2005@tom.com	dldclz@163.com

### 2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司从事的主要业务为房地产业务和建筑施工业务。

房地产业务由控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司承担，经营模式为房产开发型，即

房地产项目开发和销售自行开发的商品房（生产+销售），主要以住宅和商业为主。

建筑施工业务由控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司承担，经营模式为施工合同模式，主要以房屋建设为主。

关于所处行业情况详见本摘要“三 经营情况讨论与分析”。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	3,999,032,528.54	3,367,396,864.79	18.76	2,833,311,388.54
营业收入	882,355,909.81	625,802,632.16	41.00	1,110,562,852.72
归属于上市公司股东的净利润	91,093,923.76	21,091,174.42	331.91	101,040,041.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	48,177,731.94	18,885,737.02	155.10	105,709,275.28
归属于上市公司股东的净资产	2,288,339,028.63	2,213,845,169.51	3.36	2,225,954,124.37
经营活动产生的现金流量净额	-182,807,465.63	-348,099,657.28		-224,394,075.87
基本每股收益 (元/股)	0.11	0.03	266.67	0.12
稀释每股收益 (元/股)	0.11	0.03	266.67	0.12
加权平均净资产收益率(%)	4.05	0.95	增加3.10个百分点	4.63

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	8,534,757.18	135,092,465.98	181,802,008.12	556,926,678.53
归属于上市公司股东的净利润	-25,817,046.68	1,895,402.03	-6,467,050.26	121,482,618.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-25,890,518.71	2,290,852.85	-6,250,249.13	78,027,646.93

经营活动产生的现金流量净额	-88,956,910.79	-24,816,071.95	-169,017,105.61	99,982,622.72
---------------	----------------	----------------	-----------------	---------------

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

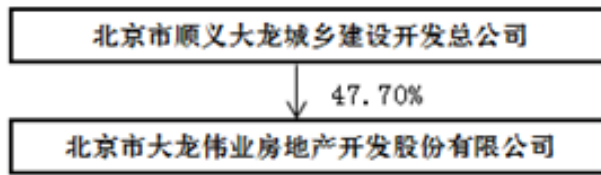
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						47,955	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						45,911	
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	0	395,916,555	47.70	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	4,688,200	0.56	0	无	0	国有法人
李小俊	0	4,367,100	0.53	0	无	0	境内自然人
孟宪鹏	0	4,000,000	0.48	0	无	0	境内自然人
高园园	0	3,350,874	0.40	0	无	0	境内自然人
唐闲新	3,219,500	3,219,500	0.39	0	无	0	境内自然人
唐健	0	3,200,500	0.39	0	无	0	境内自然人
领航投资澳洲有限公司—领航新兴市场股指基金（交易所）	0	2,920,409	0.35	0	无	0	境外法人
智庆现	-2,228,900	2,500,000	0.30	0	无	0	境内自然人
仲维有	2,410,004	2,410,004	0.29	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，公司已知北京市顺义大龙城乡建设开发总公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于相关法律、法规规定的一致行动人；上述其他股东之间公司未知是否存在关联关系，也未知其相互间是否属于相关法律、法规规定的一致行动人。					

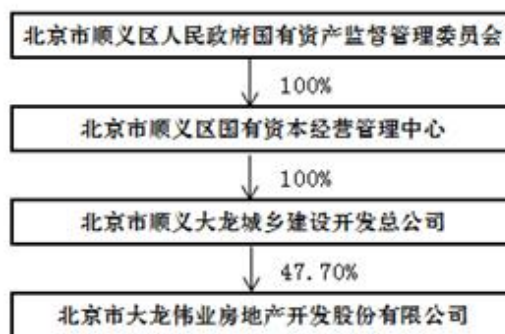
##### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

### 5 公司债券情况

适用 不适用

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 经营情况讨论与分析

#### 1.1 政策环境情况：

2018 年，房地产政策继续坚持房住不炒总基调，从中央和地方政府两个层面上进行调控。在中央层面上，综合运用因城施策、促进供求平衡、合理引导预期、整治市场秩序等措施进行调控，房价过快上涨的局面基本被遏制，多数城市房价涨幅趋于平缓。在地方政府层面上，热点城市查漏补缺，严堵政策监管漏洞，着重打压投资、投机性需求，维稳房价上涨预期。

#### 1.2 市场环境情况：

报告期内，全国房地产开发投资增速与 2017 年相比小幅增长。国家统计局数据显示，2018

年全国房地产开发投资 120,264 亿元，同比增长 9.5%，增速较 2017 年提高 2.5 个百分点。

报告期内，全国商品房销售增速回落。国家统计局数据显示，2018 年全国商品房销售面积 171,654 万平方米，同比增长 1.3%，增速较 2017 年回落 6.4 个百分点。商品房销售金额 149,973 亿元，同比增长 12.2%，增速较 2017 年回落 1.5 个百分点。

报告期内，全国各类土地推出量增速放缓。国家统计局数据显示，2018 年全国房地产开发企业土地购置面积 29,142 万平方米，同比增长 14.2%，增速较 2017 年回落 1.6 个百分点。土地成交价款 16,102 亿元，同比增长 18.0%，增速较 2017 年回落 31.4 个百分点。

### 1.3 公司经营回顾：

2018 年，公司董事会带领各分子公司、各部室及全体职工攻坚克难、努力奋斗，大力推动现有项目开发建设，持续提升内控管理水平，各项工作均取得良好的进展。

报告期内，公司房地产业务新开工项目 2 项，开工总建筑面积 11.02 万平方米，年度累计投资金额为 0.36 亿元。在建项目 1 项，在建总建筑面积 17.11 万平方米，年度累计投资金额为 2.52 亿元。竣工项目 1 项，竣工总建筑面积 7.91 万平方米，年度累计投资金额为 2.02 亿元。

报告期内，公司房地产业务实现销售面积 1.97 万平方米，销售金额 1.71 亿元。

报告期内，公司建筑施工类业务重要在施项目 6 项，在施面积 36.35 万平方米；竣工项目 32 项，竣工面积 12.5 万平方米；新签约项目 16 项，签约金额 1.15 亿元。

公司始终高度重视内部控制体系的建设和评价工作，通过建立长效机制加强日常监管与专项监督，按时完成内控自评和内控审计工作，使内控建设工作常态化。

报告期内，公司根据上一年度内部审计与外部审计情况，严格按照内控规范制度及流程要求，对公司各部门及各分子公司内控体系执行情况进行了测试。通过测试，公司在实施重大事项的事前决策、审批手续的办理、关联交易的管理、报批事项的审批效率等方面，均得到了进一步的提升。

## 2 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 88,235.59 万元，比上年同期 62,580.26 万元增加 41.00%；利润总额 12,281.43 万元，较上年同期 3,158.95 万元增加 288.78%；实现净利润 9,091.46 万元，较上年同期 2,105.32 万元增加 331.83%；归属母公司净利润 9,109.39 万元，较上年同期 2,109.12 万元增加 331.91%。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司资产总额为 39.99 亿元，较年初 33.67 亿元增加 6.32 亿元；

负债总额 16.54 亿元，较年初 10.97 亿元增加 5.57 亿元；净资产 23.45 亿元，较年初 22.71 亿元增加 0.74 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 22.88 亿元，较年初 22.14 亿元增加 0.74 亿元；资产负债率为 41.37%，较年初增加 8.80 个百分点。

### 3 行业经营性信息分析

公司从事的主要业务为房地产业务和建筑施工业务。报告期内，公司主要业务所在区域行业情况及所处市场地位情况如下：

#### (1) 房地产行业

报告期内，公司房地产业务主要集中在北京顺义、广东中山以及内蒙古满洲里三块区域。

顺义地区全年房屋施工面积和新开工面积较 2017 年有较大增长，商品房销售面积同比小幅下降。数据显示，1-11 月，顺义区施工面积 1,287.4 万平方米，同比增长 29%；新开工面积 257.4 万平方米，是 2017 年同期的 2.9 倍；商品房销售面积 64.1 万平方米，同比下降 6.1%。报告期内，公司在该区域竣工保障性住房项目 1 项，截至报告期末公司正在与住房保障部门对接办理销售手续。

中山地区房地产市场相对平稳，全年商品房施工面积小幅增长，商品房销售面积和销售额均有下降。数据显示，该区域全年商品房施工面积 5,512.52 万平方米，同比增长 3.4%；商品房销售面积 737.39 万平方米，同比下降 15.7%；商品房销售额 817.88 亿元，同比下降 7.5%。报告期内，公司在中山区域销售项目 1 项，销售面积 1.95 万平方米，占该区域销售总面积的 0.26%；销售金额 1.71 亿元，占该区域销售总额的 0.21%。

满洲里地区属于旅游城市，且前期开发库存体量较大，当地市场较为低迷。报告期内，公司在该区域销售项目 1 项，项目销售进展缓慢。公司在该地区市场不具备比较优势。

*(注：上述区域数据来源于所属地区国土或统计机构，由于公司无法从相关机构取得顺义地区全年指标数据，因此以 1-11 月份数据代替，同时公司无法取得满洲里地区的可靠数据，为避免对投资者产生误导，仅对该地区情况予以文字描述。)*

#### (2) 建筑施工行业

报告期内公司建筑施工业务主要集中在顺义周边区域。公司控股子公司大龙顺发具备建筑施工总承包一级资质，凭借过硬的施工质量，在顺义地区拥有较好的口碑。

报告期内，顺义地区建筑行业实现区域（京内）总产值 167.1 亿元，大龙顺发实现产值 5.78

亿元，占总产值的 3.46%。

1) 大龙顺发主要业务模式为施工合同模式，未完工项目数量为 28 个，未完工项目合同总金额 229,082.89 万元。

2) 按细分行业近三年收入成本情况表：

单位：万元 币种：人民币

分行业	2018 年		2017 年		2016 年	
	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)
房屋建设	57,822.06	65.53	37,256.10	59.53	41,362.48	37.24

情况说明：公司控股子公司大龙顺发近三年施工项目细分行业均为房屋建设。

单位：万元 币种：人民币

成本构成	2018 年	2017 年	2016 年
原材料	10,825.25	15,552.12	12,428.01
人工费	40,309.90	17,954.51	22,224.38
其他	2,704.23	4,127.87	3,484.13
合计	53,839.38	37,634.50	38,136.52

3) 主要供应商及 2018 年度采购情况

报告期内，顺发公司前五名供应商采购金额 5,311 万元，占年度采购金额的 25.32%。顺发公司与前五名供应商中北京大龙物资供销公司和北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司为关联关系。

4) 公司报告期内质量控制体系情况

公司根据多年建筑施工项目的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的项目运作体系。为加强公司的工程建设管理，控制项目质量，公司通过制定《建筑工程施工技术质量管理工作的规定》、《施工方案编制纲要》、《施工组织设计编制大纲》、《工程和采购项目招标管理办法》等工程相关管理制度，对工程项目的立项、土地及各类手续的办理、工程招标、工程管理、工程建设、工程验收等做出详细规定，能够有效确保所括建筑工程施工各项工程高质量、高效率运行。

5) 公司报告期内安全生产制度运行情况

公司已按照国家以及有关部门颁布的与安全生产有关的各种规章制度，制定了安全生产相关内部控制制度，并通过加强对全体员工的安全教育、强化全体员工的安全生产责任意识，确保各项安全生产制度能得到遵守，以预防安全生产事故的发生。报告期内，公司每月对安全操作、安全培训、安全自查(包括记录)等内容进行全面检查，并将重要情况在会议上提出整改意见，发挥



互相督促的作用。同时，在不同阶段组织进行专项安全检查，对存在安全隐患的部门和环节进行整改，从而逐步减少安全隐患，减少可预防事故发生。报告期内，公司安全生产制度运行良好。

### 3.1 报告期内公司房地产行业经营性信息分析

#### 3.1.1 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	内蒙古满洲里市	151,236.2		208,901			

#### 3.1.2 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京市顺义区	胡各庄限价房项目	住宅及商业	竣工项目	28,342.00	56,684.00	79,098.60	79,098.60	79,098.60	75,185.00	20,208.26
2	广东省中山市	中山项目二期	住宅及商业	在建项目	40,326.20	141,141.62	171,130.62	171,130.62		71,505.00	25,198.15
3	广东省中山市	裕龙东区花园一期	住宅及商业	新开工项目	25,239.50	61,279.85	82,782.57	82,782.57		67,894.00	2,641.39
4	广东省中山市	裕龙东区花园一期	住宅及商业	新开工项目	8,900.00	19,545.14	27,441.59	27,441.59		22,210.00	1,008.25

#### 3.1.3 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	北京市顺义区	裕龙华府	库房及车库	3,291.41	不适用
2	广东省中山市	裕龙君汇	住宅及商业	44,919.19	不适用
3	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅	52,329.13	不适用

报告期内，裕龙君汇项目销售面积为 19,516.23 平方米，销售金额为 17,102.04 万元；满洲里裕龙园区项目销售面积为 144.98 平方米，销售金额为 45.27 万元。

#### 3.1.4 报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	9,193.77	887.41		
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	590.13		
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,138.01	259.82		
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,095.50	40.00		
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸 A、B 座	商业	45,746.20	62.22		

报告期内，公司房地产出租总面积为 68,743.58 平方米，已出租总面积为 26,794.76 平方米，出租率为 38.98%，取得租金总收入 1,839.59 万元，每平方米月平均租金为 57.21 元。具体出租面积及出租率情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	已出租面积(平方米)	出租率(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	9,193.77	9,193.77	100.00
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	9,130.18	86.38
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,138.01	2,138.01	100.00
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,095.50	1,095.50	100.00
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸 A、B 座	商业	45,746.20	5,237.30	11.45

### 3.1.6 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
73,168.16	5.25	1,890.99

情况说明：

1、2016 年 12 月 29 日，经公司第六届董事会第二十九次会议审议通过，同意公司控股子公司大龙有限的全资子公司中山嘉盛向工商银行申请人民币 15,000 万元的借款，用于该公司负责的中山项目二期开发建设。报告期内，中山嘉盛共使用借款 3,000 万元，借款年利率 6.175%，利息资本化金额 187.82 万元。

2、2017 年 4 月 6 日，经公司 2017 年度第二次临时股东大会审议通过，同意公司控股子公司大龙有限向公司控股股东大龙城乡申请最高额借款 30,000 万元，用于项目开发。报告期内，大龙有限债权债务期初余额为 30,000 元，本期发生额为-20,000 万元，期末余额为 10,000 万元，借款年利率 4.75%，利息资本化金额 0 元，利息费用化金额 748.13 万元。

3、2017年4月12日，经公司第七届董事会第七次会议审议通过，同意公司控股子公司大龙有限向工行北京顺义支行申请借款人民币30,000万元，用于顺义区胡各庄保障房项目，大龙有限为该笔借款提供抵押担保，抵押物为其持有的顺义区胡各庄保障房项目不动产权。报告期内，大龙有限共使用借款23,200万元，借款年利率4.75%，利息资本化金额754.52万元，利息费用化金额94.44万元。

4、2018年4月10日，经公司2018年度第一次临时股东大会审议通过，同意公司及控股子公司向公司控股股东大龙城乡申请最高额借款80,000万元，用于项目开发。报告期内，中山嘉盛及其全资子公司中山嘉盛置业公司共使用借款33,050万元，借款年利率6.175%，利息资本化金额900.92万元。

5、2018年8月28日，经公司2018年度第二次临时股东大会审议通过，同意公司控股孙公司北京天竺万科房地产开发有限公司（以下简称“天竺万科”）向其三方股东按照持股比例借款共计20,400万元，用于支付受让顺义新城第25街区25-09地块东楼广场居住项目国有建设用地使用权转让价款。报告期内，天竺万科共使用借款3,918.16万元，借款年利率4.35%，利息资本化金额47.72万元。

### 3.2 报告期内建筑行业经营性信息分析

#### 3.2.1 报告期内竣工验收的项目情况

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数（个）	32					32
总金额	19,041.27					19,041.27

单位：万元 币种：人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量（个）	32		32
总金额	19,041.27		19,041.27

#### 3.2.2 报告期内在建项目情况

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量（个）	28					28
总金额	229,082.89					229,082.89

单位：万元 币种：人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量（个）	28		28
总金额	229,082.89		229,082.89

### 3.2.3 在建重大项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	业务模式	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	本期成本投入	累计成本投入
顺义新城 13 街区	施工合同	85,969.60	2016 年 3 月至 2019 年 3 月	94.42%	43,865.96	78,502.44	41,203.11	73,683.23
审判业务用房等 5 项	施工合同	5,996.03	2017 年 12 月至 2019 年 6 月	73.08%	3,822.66	3,947.53	3,581.49	3,698.79
顺义新城第五街区项目	施工合同	20,301.54	2017 年 4 月至 2018 年 11 月	100%	16,878.64	26,143.41	15,835.77	24,528.73
研发厂房等 2 项	施工合同	2,180.44	2018 年 5 月至 2019 年 6 月	56.96%	1,129.12	1,129.12	1,111.05	1,111.05
中山裕龙花园二期项目	施工合同	33,377.50	2016 年 3 月至 2018 年 12 月	100%	16,116.12	34,397.67	15,308.07	32,671.42
顺义新城 12 街区项目（西马坡）	施工合同	11,551.92	2016 年 10 月至 2019 年 6 月	63.73%	2,847.61	6,632.21	2,780.41	6,526.09

### 3.2.4 报告期内境外项目情况

适用 不适用

### 3.2.5 存货中已完工未结算的汇总情况

单位：万元 币种：人民币

项目	累计已发生成本	累计已确认毛利	预计损失	已办理结算的金额	已完工未结算的余额
金额	171,412.19	10,528.26	0	181,228.30	712.15

### 3.2.6 报告期内建筑施工类融资安排情况

单位：万元 币种：人民币

分类	融资方式	报告期内总额度	截至报告期末剩余额度	报告期内实际发生借款总额	截至报告期末实际发生借款余额
债权融资	银行最高额综合授信	20,000	0	-11,000	0

报告期内，公司建筑施工类债权融资共 1 笔，其中在报告期内期满的为 1 笔，授信额度 20,000 万元。报告期内，大龙顺发向江苏银行偿还 11,000 万元，借款年利率 4.785%，利息费用化金额

164.82 万元。

公司建筑施工业务最近五年债权融资情况如下：

单位：万元 币种：人民币

分类	年度	借入金额	偿付金额	利息支出
借款	2014 年	0	100	4.91
借款	2015 年	0	0	0
借款	2016 年	0	0	0
借款	2017 年	11,000	0	310.36
借款	2018 年	0	11,000	164.82

## 4 公司关于公司未来发展的讨论与分析

### 4.1 行业格局和趋势

报告期内，在中央和地方政府的精准调控下，全国房地产非理性需求继续得到抑制，市场保持平稳发展态势，房地产逐步回归居住属性。百强企业继续扩张，根据中国指数研究院监测显示，百强企业销售额市场份额上升至 58.1%，较上年提高 10.6 个百分点，其中综合实力 TOP10 企业销售额市场份额为 26.4%，占百强企业销售总额的 45.4%，强者恒强态势依旧。

2019 年，公司认为房地产市场将继续保持稳定发展，各项调控政策仍将以稳为主，保持政策的稳定性、合理性、长效性。行业领军企业凭借精准的市场布局、灵活的经营决策以及优良的资金和土地储备情况，仍将保持快速增长的趋势。对于多数企业来说，需要准确把握市场走势，做对决策、做精产品、做好营销，提升企业运行能力，以应对市场的各种变化。

### 4.2 公司发展战略

公司将继续深耕北京市顺义区和广东省中山市两个区域。顺义区是北京市重点发展的新城之一，中山市地处粤港澳大湾区的地理位置中心，公司将借助两个区域各自具有的优势，积极研究区域发展机遇，主动顺应市场需求，利用已经形成的市场基础，发挥自身在信誉、品牌、管理、质量等方面的优势，促进公司发展壮大。

同时，公司将进一步关注上述两个区域周边市场情况，加大调查研究力度，结合京津冀一体化和粤港澳大湾区建设等国家宏观战略，经过审慎判断后择机争取获得资源和项目储备。

### 4.3 经营计划

2019 年，公司将继续以项目建设为中心，着力推动获取、建设、销售等重点环节，通过加强

内部管理和改革创新促进公司发展，为实现全体股东的投资价值努力奋斗。

(1) 在建项目加强管理。加大对现有 3 项在建项目的管理力度，从质量、进度、成本、安全、环保等方面严格进行控制，确保项目保质保量如期完成开发建设。

(2) 储备项目加快实施。推动顺义区东楼广场居住项目各项手续的办理，确保在 2019 年内开工建设。

(3) 销售项目快速回款。顺义地区胡各庄限价房项目要促进销售。中山地区要结合当地市场情况，拓宽渠道进行销售，加快回款速度。满洲里地区继续发掘当地销售潜力，积极促进项目销售。

(4) 适时增加项目储备。密切关注顺义和中山两个区域的土地市场情况，根据公司实际，适时参与土地竞拍，增加项目储备。

(5) 拓展建筑施工业务。借助多年来深耕顺义市场所形成的施工质量口碑和良好企业信誉，加大业务开拓力度。强化对所属义盛设计所有限公司专业技术人员的培训和培养，探索“设计—施工”一体化运营。

#### 4.4 可能面对的风险

##### (1) 宏观经济环境及政策风险

长期存在的房地产供求矛盾以及房地产宏观政策将会对公司的经营产生一定的影响。对此公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，以市场为导向，提高公司经营业绩。

##### (2) 融资风险

鉴于行业当前形势以及公司实际情况，公司在选择融资方式上存在一定影响。为此公司将通过加快资金回笼速度、拓展其他融资渠道等多种措施，为公司长期、稳定、健康发展提供资金支持。

## 四 其他

### 1 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### 2 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

### 3 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司按照财政部于 2018 年度颁布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的规定修订公司的财务报表格式。因公司尚未执行新金融准则和新收入准则，应采用通知附件 1 的要求编制财务报表，并对比较报表的列报进行相应调整。本次会计政策变更，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

### 4 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 5 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本期纳入合并范围的子公司包括 2 家，与上年相同，没有变化，详见公司 2018 年年度报告全文财务报表附注“九、在其他主体中的权益”。

董事长：马云虎

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 24 日