

## 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

### 2016 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

2016 年度公司实现归属于母公司的净利润 101,040,041.16 元，截至 2016 年末可供股东分配的利润 1,025,621,263.77 元。公司拟进行 2016 年度利润分配，以 2016 年末 830,003,232 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税），共计派发现金 33,200,129.28 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 2016 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	王金奇
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	wangjinqi808@sina.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。

关于公司主要业务经营及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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	2,833,311,388.54	2,920,929,510.37	-3.00	3,004,952,283.39
营业收入	1,110,562,852.72	668,919,808.94	66.02	1,219,227,192.79
归属于上市公司股东的净利润	101,040,041.16	59,633,523.82	69.43	130,037,273.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	105,709,275.28	48,529,552.73	117.82	117,322,306.46
归属于上市公司股东的净资产	2,225,954,124.37	2,148,465,202.63	3.61	2,131,658,370.30
经营活动产生的现金流量净额	-224,394,075.87	-74,121,877.21	不适用	293,004,777.11
基本每股收益（元/股）	0.12	0.07	71.43	0.16
稀释每股收益（元/股）	0.12	0.07	71.43	0.16
加权平均净资产收益率（%）	4.63	2.79	增加1.84个百分点	6.30

### 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	188,829,658.30	330,175,299.33	218,501,818.01	373,056,077.08
归属于上市公司股东的净利润	21,532,725.37	69,188,998.28	15,769,708.91	-5,451,391.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	21,529,584.20	69,522,021.07	16,324,373.61	-1,666,703.60
经营活动产生的现金流量净额	12,686,880.95	123,478,880.56	-135,435,670.56	-225,124,166.82

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

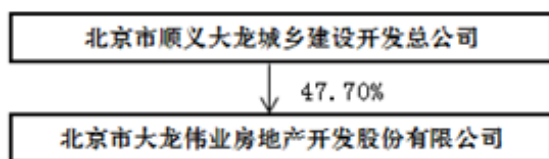
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	48,329
------------------	--------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					45,593		
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	5,787,700	0.70	0	无	0	国有法人
王振丰	4,532,579	4,532,579	0.55	0	无	0	境内自然人
中国建设银行股份有限公司—华宝兴业事件驱动混合型证券投资基金	3,900,046	3,900,046	0.47	0	无	0	未知
赵国庆	3,666,600	3,666,600	0.44	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）	3,621,309	3,621,309	0.44	0	无	0	境外法人
国信国投基金管理（北京）有限公司	3,485,812	3,485,812	0.42	0	无	0	境内非国有法人
李海栖	300	3,453,705	0.42	0	无	0	境内自然人
张素芬	3,350,000	3,350,000	0.40	0	无	0	境内自然人
中诚信托有限责任公司—中诚诚洋精选2号集合资金信托计划	2,870,060	2,870,060	0.35	0	无	0	未知
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。						

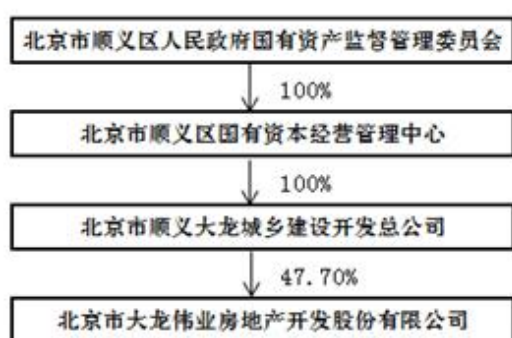
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



#### 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

2016年房地产政策经历了从宽松到持续收紧的转变，区域政策分化明显：一方面，热点城市调控政策不断收紧，通过实施限购、限贷及各项监管措施，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，在供给侧结构性改革背景下，区域一体化、新型城镇化等房地产长效机制继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

##### 1.2 市场环境情况

2016年房地产开发投资呈回稳趋势。在经历了2015年投资增速降至1%的低点后，2016年初在新开工面积增速加快、土地购置回暖等因素带动下，房地产开发投资额出现回升。下半年，受全国土地供给持续收紧，部分热点城市供地政策变化等因素影响，投资增速进入平稳波动阶段。

数据显示，2016 年全年房地产开发投资 102,581 亿元，同比增长 6.9%。

报告期内，全国房地产成交情况良好，呈现量价齐升态势。数据显示，2016 年全年房地产销售面积 15.7 亿平方米，同比增长 22.5%；销售金额 11.76 万亿，同比增长 34.8%，销售面积与销售金额均创历史新高。

报告期内，房地产整体去库存效果明显，2016 年末商品房待售面积 69,539 万平方米，比上年末减少 2,314 万平方米；年末商品住宅待售面积 40,257 万平方米，比上年末减少 4,991 万平方米。从区域看，去库存存在分化趋势。一、二线城市去库存基本接近尾声，其中北京、上海、广州等热点城市存销比持续下滑，降至 10 个月左右。三、四线城市去库存困难，三线城市存销比均值在 40 个月左右，远高于一、二线城市。

报告期内，土地市场延续高温态势，主要城市地王频出，土地竞拍趋于白热化。数据显示，2016 年全年房地产土地购置面积 22,025 万平方米，同比减少 3%，土地成交价款 18,778.68 亿元，同比增长 6%。

### 1.3 公司经营回顾

2016 年，在公司董事会带领下，全体员工精诚协作，攻坚克难，强化开发力度，持续提升内控管理水平，稳步开展各项工作。

报告期内，公司通过多种宣传形式促进在售房地产项目销售进度，在顺义和中山两个地区取得了明显效果。截至报告期末，公司在顺义地区全年销售金额较去年提高 27.28%，中山地区较去年提高 144.16%。满洲里地区受当地市场低迷影响，项目销售进展缓慢，为此，公司拟在后续销售过程中从两方面加以解决：一方面强化营销管理，促进市场销售；另一方面积极寻找合作伙伴，争取实现整体销售转让。

报告期内，公司新开工房地产项目 1 项，开工面积 17.11 万平方米。顺义地区胡各庄保障房项目开工时间调整到 2017 年第一季度；竣工房地产项目 1 项，竣工面积 4.89 万平方米；年度累计投资金额为 2.04 亿元。报告期内，公司无新增房地产项目储备。

报告期内，公司建筑施工类重要在施项目 4 项，在施面积 39.97 万平方米，竣工项目 41 项，竣工面积 16.14 万平米，新签约项目 16 项，签约金额 110,225 万元。

公司始终将内部控制体系建设和评价作为一项重要工作，建立了长效机制，加强日常监管与专项监督，使内控建设工作常态化，按时完成内控自评和内控审计工作，为董事会决策提供依据。

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，对工作流程及工作方式进行梳理、优化。同时深入公司各部门及各分子公司，对内控体系执行情

况进行测试。通过测试，公司在实施重大事项前决策、审批手续的办理，关联交易的管理，报批事项的审批效率均得到了进一步提升。

## 2 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 11.11 亿元，比上年同期 6.69 亿元增加 66.02%；利润总额 14,110.86 万元，较上年同期 8,135.94 万元增加 73.44%，实现净利润 10,129.8 万元，较上年同期 5,977.31 万元增加 69.47%；归属母公司净利润 10,104 万元，较上年同期 5,963.35 万元增加 69.43%。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 28.33 亿元，较年初 29.21 亿元减少 0.88 亿元；负债总额 6.01 亿元，较年初 7.68 亿元减少 1.67 亿元；净资产 22.33 亿元，较年初 21.53 亿元增加 0.8 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 22.26 亿元，较年初 21.485 亿元增加 0.775 亿元；资产负债率为 21.20%，较年初减少 5.09 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、广州中山以及内蒙古满洲里三块区域。

其中，顺义地区受北京地产政策影响，土地上市数量稀缺，年内居住类用地供应仅 1 宗（北京地区整体供应仅 17 宗，环比 2015 年下降 63%；17 宗地的总建设用地面积为 128.22 万平方米，环比下降 67.1%。）。与土地市场不同，商品房交易市场销售情况良好。数据显示，顺义区域全年施工面积 1220.9 万平方米，同比下降 3.8%；新开工面积 192.5 万平方米，同比下降 30.1%；销售面积 201.6 万平方米，同比增长 39.6%；土地购置金额 153.3 亿元，同比增长 8.3%；商品房销售额 477.8 亿元，同比增长 84.8%。报告期内，公司在顺义区域销售项目 1 项，销售面积 1.44 万平方米，占该区域销售总面积的 0.71%；销售金额 3.57 亿元，占该区域销售总额的 0.75%。

中山地区受户籍新政改革、二胎开放等惠民政策，以及深中通道开建、广中江高速一期通车等交通利好消息的影响，房地产市场呈现上升趋势。数据显示，该区域全年商品房施工面积 4874.2 万平方米，同比增长 5.4%；土地购置金额 140.38 亿元，同比增长 21.4%；商品房销售面积 1158.2 万平方米，同比增长 11.1%；商品房销售额 844.8 亿元，同比增长 37.7%。房屋成交宗数和成交金

额分别同比增长 47.8%和 40.2%。报告期内，公司在中山区域销售项目 1 项，销售面积 6.17 万平方米，占该区域销售总面积的 0.53%；销售金额 3.24 亿元，占该区域销售总额的 0.38%。

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：上述区域数据均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 126.8 亿元，大龙顺发实现产值 4.14 亿元，占总产值的 3.26%。

1) 公司控股子公司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 14 个，总金额为 167,488 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	2016 年		2015 年		2014 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	41,362	37.24	23,485	35.11	45,093	36.98

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	2016 年	2015 年	2014 年
原材料	12,428	6,721	11,903
人工费	22,224	12,552	25,571
其他	3,484	2,144	4,114
合计	38,136	21,417	41,588

情况说明：公司控股子公司大龙顺发近三年工程项目成本构成基本稳定。

### 3) 主要供应商及 2016 年度采购情况

报告期内，大龙顺发前五名供应商采购金额 7,516 万元，占年度采购金额的 55.33%。大龙顺发与前五名供应商中北京大龙物资供销公司为关联关系。

### 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，公司每月由安全操作、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，未发生安全事故。

### 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	北京市顺义区	28,342		56,684	否		
2	内蒙古满洲里市	151,236.2		208,901	否		

#### 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	裕龙华府	住宅,办公及商	竣工项目	12,326.31	36,900	57,712.5		57,712.5	31,292.15	



			业								
2	广东省中山市	裕龙君汇	住宅及商业	竣工项目	62,150	217,525	275,991.37		275,991.37	108,752.4	
3	广东省中山市	中山项目二期	住宅及商业	新开工项目	40,326.2	141,141.62	171,130.62	171,130.62		71,505	5,105.48
4	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅,酒店及商业	竣工项目	65,935.5	140,543	186,279.67		186,279.67	51,343.15	420

### 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	住宅	5,454.19	不适用
2	广东省中山市	裕龙君汇	住宅及商业	43,442.08	不适用
3	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅	52,572.08	不适用

报告期内，裕龙华府项目销售面积为 14,360.37 平方米，销售金额为 35,699.23 万元；裕龙君汇项目销售面积为 61,694.21 平方米，销售金额为 32,364.7 万元；满洲里裕龙园区项目销售面积为 95.47 平方米，销售金额为 30.02 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	12,951.68	183.12	否	
2	北京市顺义区	原自用办公楼	办公	10,570.1	584.04	否	
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,138.01	258.25	否	
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,095.5	24.40	否	
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸 A、B 座	商业	45,746.2	52.86	否	

报告期内，公司房地产出租总面积为 72,501.49 平方米，已出租总面积为 20,371.03 平方米，出租率为 28.10%，取得租金总收入 1,102.67 万元，每平方米月平均租金为 45.23 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	12951.68	1122.89	8.67
2	北京市顺义区	原自用办公楼	办公	10570.1	10570.1	100

3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2138.01	2138.01	100
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1095.5	1095.5	100
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸A、B座	商业	45746.2	5444.53	11.9

裕龙华府项目租金收入同比下降的主要原因为：公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司诉北京龙润信投资担保有限公司房屋租赁合同纠纷一案（详见公司2016年年度报告全文“第五节 重要事项 十、（二）临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况”）尚未审理完毕，涉诉房地产出租面积11,658.12平方米，2016年租金总金额756.93万元暂不予以进行收入确认。（本事项已在公司2016年第四季度房地产项目经营情况简报（公告编号：2017-004）中披露。）

### 3.1.5 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
0	0	0

情况说明：

1、2016年1月22日，公司因参与房地产土地权竞拍，向控股股东临时进行资金拆借，作为土地竞拍保证金。双方约定，在竞拍结束后规定时限内还款，该笔借款为免息形式。因未能成功竞得该次竞拍宗地，公司于2016年1月26日将该笔借款归还，归还时间处于约定期限内，该笔借款未产生利息。

2、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。截至报告期末，中山嘉盛与工商银行尚未就该笔借款签订正式协议，该笔借款尚未发生实质放款，故报告期内未因此产生利息。

## 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）	41					41
总金额	67,319					67,319

单位：万元 币种：人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量（个）	41		41
总金额	67,319		67,319

### 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）	14					14
总金额	167,488					167,488

单位：万元 币种：人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量（个）	14		14
总金额	167,488		167,488

### 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	2016年3月至2018年9月	21%	18,451	18,451	17,302	17,302
杨镇一中B教学楼	施工合同	10,430	2016年4月至2017年8月	53%	5,523	5,523	5,004	5,004
中山项目二期	施工合同	33,377	2016年3月至2018年2月		0	0	418	418
顺义新城12街区(西马坡)	施工合同	10,823	2016年9月至2018年9月		0	0	77	77

### 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	79,101.79	8,337.96	0	82,448.78	4,990.97

### 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	52,000	29,000	0	0

结合目前公司建筑施工项目体量整体规模不大，在施项目工期分布较为理想，施工进度安排有序以及建筑施工业务按照完成进度结算工程款的结算模式等因素，最近两年公司建筑施工类业务施工资金以自有资金为主，向银行申请最高额综合授信的目的是为降低因突发情况出现临时性资金缺口进而对工程进度带来影响的风险。

报告期内，公司建筑施工类债权融资共 3 笔，其中在报告期内期满的为 1 笔，授信额度 23,000 万元，延续至报告期后的共两笔，授信额度共计 29,000 万元。报告期内，公司未进行实质借款。

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	2012 年	6,500	0	214
借款	2013 年	100	6,500	227
借款	2014 年	0	100	4.91
借款	2015 年	0	0	0
借款	2016 年	0	0	0

## 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

据 CREIS 中指数数据显示，2016 年我国百亿级房企已达 131 家，较 2015 年增加 27 家，销售总额共计 5.7 万亿元，市场份额已接近 50%，行业集中度加速提升。同时，房企整合成为主流趋势。一方面，国家在深化改革的大背景下，央企、国企加快整合重组；另一方面，房企资本融合进程加快，越来越多的上市公司通过项目收购、股权交易等方式，进一步提升业务规模，进而加强市场话语权。据不完全统计，报告期内房地产行业发生并购案例近 190 宗，涉及金额超过 3,500 亿元。

展望 2017 年，公司认为在政策分化的大环境下，区域分化仍将继续加大，一方面行业在一线及二线热点城市的投资期望值仍会不断增长，另一方面针对库存较高的三四线城市，投资将以原有土地储备为主。

### 4.2 公司发展战略

近年来，随着首都功能重新定位、京津冀一体化协调发展等宏观政策的全面推动，公司深耕多年的顺义市场迎来了新的机遇与挑战。顺义区 2017 年政府工作报告提出：“全区将积极承接承载首都功能、有序推进非首都功能疏解、积极助力城市副中心建设、抓好区域城市建设、推进城乡一体化、推动特色小城镇建设。”公司将借助所处区域机遇，密切关注政策导向，及时跟踪专项研究，努力寻找业务切入点，充分发挥自身优势，积极参与，促进公司发展。

对于现有项目所在区域，结合当地市场形势和变化趋势，根据公司实际情况及时调整经营策略，在做好现有项目的基础上，适时参与中山及京津冀市场，努力提升企业竞争力，加强抵御市场、政策变化的能力。

### 4.3 经营计划

2017年，对于公司来说，具有“承先启后”的意义。公司将在新一届董事会领导下，巩固原有成绩，加强内部管理，积极探索创新模式，努力为实现全体股东投资价值而奋斗。公司将在如下方面开展工作：

#### （1）强化主要业务，促进公司持续发展

房地产方面，结合公司实际情况，努力在项目所在三个区域有所突破。其中顺义地区根据公司战略，精研政策，抢抓机遇，努力打破固有开发模式，通过合作、收购等途径开拓市场，加强竞争力；中山地区跟进竣工项目销售进度，严把在建项目施工质量，关注土地市场交易情况，稳固整体开发节拍；满洲里地区深挖当地市场，进一步强化营销管理，转变销售思路，积极寻找合作伙伴，努力化解去库存难题，探索整体销售的可能性。2017年，公司房地产类项目计划开工项目1项，开工面积约5.7万平方米。

建筑施工方面，借助顺义市场多年形成的良好口碑，稳定现有施工节奏，研究行业发展趋势，提高专业技术水平，加大市场开拓力度。

#### （2）升级内部控制，提高管理水平

2017年，公司将对内部控制体系进行新一轮梳理，努力打造“财务+管理”双线内控结构，在原有管理基础上，进一步强化专业管理意识，提高设计策划、成本管控、工程施工、销售策划及售后服务等专业管理能力。完善各类业务管理制度，形成业务管理纵深化、精细化、规范化。

针对在施项目，从设计、招投标、施工、采购、销售、资金运用等多方面，加大精细化管理力度，建立健全供应商、合作伙伴等数据库，优化资金使用计划，提高资金利用率，减少资金占压成本，向管理要效益。

#### （3）继续加强专业队伍建设和人才培养

以项目驱动人才培养，重点培养项目营销策划人才和工程管理人才，争取打造若干优秀的项目管理团队。

### 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

### 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 2016 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：2017 年 3 月 29 日