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

[2019] 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

2019年度公司实现归属于母公司的净利润101,155,495.12元,截至2019年末可供股东分配的利润1,147,661,501.55元。公司拟进行2019年度利润分配,以2019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2019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	李铁	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	litie6@126.com	dldzdz@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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	4,469,455,817.55	3,999,032,528.54	11.76	3,367,396,864.79
营业收入	912,731,922.51	882,355,909.81	3.44	625,802,632.16
归属于上市公司股东的净利润	101,155,495.12	91,093,923.76	11.05	21,091,174.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	93,342,158.85	48,177,731.94	93.75	18,885,737.02
归属于上市公司股东的净资产	2,347,994,362.15	2,288,339,028.63	2.61	2,213,845,169.51
经营活动产生的现金流量净额	523,308,368.72	-182,807,465.63		-348,099,657.28
基本每股收益(元/股)	0.12	0.11	9.09	0.03
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.11	9.09	0.03
加权平均净资产收益率(%)	4.36	4.05	增加0.31个百分点	0.95

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	113,228,196.87	85,443,880.78	70,821,771.29	643,238,073.57
归属于上市公司股东的净利润	16,001,618.54	7,768,981.90	-11,422,641.04	88,807,535.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	15,679,619.56	7,427,946.82	-11,403,039.54	81,637,632.01
经营活动产生的现金流量净额	-119,339,511.59	108,999,169.70	208,017,170.60	325,631,540.01

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)	43,250
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	47,210

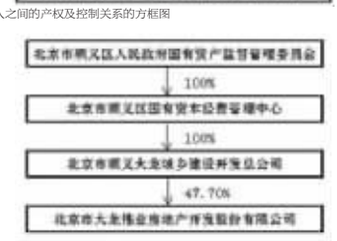
前10名股东持股情况							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	0	395,916,555	47.70	0	无	0	国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	4,688,200	0.56	0	无	0	国有法人
唐闲新	190,100	3,409,600	0.41	0	无	0	境内自然人
韩立新	3,367,000	3,367,000	0.41	0	无	0	境内自然人
高阔闯	0	3,350,874	0.40	0	无	0	境内自然人
领航投资澳洲有限公司-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
陈峰	2,600,000	2,600,000	0.31	0	无	0	境内自然人
董志明	2,492,600	2,492,600	0.30	0	无	0	境内自然人
吴雄辉	2,310,401	2,310,401	0.28	0	无	0	境内自然人
金晖奕	2,299,100	2,299,100	0.28	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:

2019年,全国房地产市场政策环境整体偏紧。中央坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段;聚焦房地产金融风险,房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势。地方政府因城施策,因区施策,因势施策,通过精准调控继续保持房地产市场稳定。

1.2 市场环境情况:

报告期内,全国房地产开发投资增速与2018年相比微幅增长。国家统计局数据显示,2019年全国房地产开发投资132,194亿元,比2018年增长9.9%,增速较2018年加快0.4个百分点。

报告期内,全国房地产开发企业土地购置面积大幅下降。国家统计局数据显示,2019年全国房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米,比2018年下降11.4%,2018年为增长14.2%。土地成交价款14,709亿元,比2018年下降8.7%,2018年为增长18.0%。

2019年,全国房屋新开工面积增速放缓,竣工面积回正增长。2019年1-12月全国房屋新开工面积22.72亿平方米,同比增长8.5%,增速较2018年下降8.7个百分点。其中住宅新开工面积16.75亿平方米,同比增长9.2%,增速较2018年下降10.52%。报告期内,全国房屋施工面积893.38亿平方米,同比增长8.70%,增速较2018年同期上升3.5个百分点。2019年全国房屋竣工面积为9.59亿平方米,同比增长2.60%,增速较2018年同期上升10.4%。竣工面积2019年同比增速为近3年来首次回正,2016-2018年新开工、竣工面积增速差持续扩大,2019年显著收敛,竣工和新开工的缺口开始迎来修复。

报告期内,全国商品房销售增速小幅下降。国家统计局数据显示,2019年全国商品房销售面积171,558万平方米,比2018年下降0.1%,2018年为增长1.3%。商品房销售金额159,725亿元,同比增长6.5%,比2018年回落5.7个百分点。

1.3 公司经营回顾:

2019年,在公司董事会的带领下,各部室、各分子公司及全体职工以推动项目开发建设为中心,以细化提升内控管理水平为依托,团结奋斗,开拓进取,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1项,开工总建筑面积面积3.46万平方米,年度累计投资金额为3.51亿元。在建项目2项,在建总建筑面积11.02万平方米,年度累计投资金额为1.46亿元。竣工项目1项,竣工总建筑面积17.11万平方米,年度累计投资金额为1.14亿元。

报告期内,公司房地产业务实现销售面积6.31万平方米,销售金额6.62亿元。

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21.86万平方米;竣工项目31项,竣工面积5.2.12万平方米;新签约项目22项,签约金额3.03亿元。

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。

2 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入91,273.19万元,比上年同期88,235.59万元增加3.44%;利润总额12,866.90万元,较上年同期12,281.43万元增加4.77%;实现净利润9,460.23万元,较上年同期9,091.46万元增加4.06%;归属母公司净利润10,115.54万元,较上年同期9,109.39万元增加11.05%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润9,334.22万元,同比增长93.75%,系毛利率水平较高的房地产开发业务收入占比大幅提升所致。

截至2019年12月31日,公司资产总额为44.69亿元,较年初39.99亿元增加4.70亿元;负债总额20.72亿元,较年初16.54亿元增加4.18亿元;净资产23.98亿元,较年初23.45亿元增加0.53亿元,其中归属于母公司的所有者权益为23.48亿元,较年初22.88亿元增加0.60亿元;资产负债率为46.35%,较年初增加4.98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开发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。

顺义地区房地产开发投资和商品房销售面积同比取得增长。数据显示,2019年, 顺义区房地产开发投资同比增长8.1%;商品房销售面积89.3万平方米,同比增长17.2%。报告期内,公司在该区域销售项目2项(其中保障性住房项目1项),可供出售面积62,737.7平方米,实际销售面积9,569.36平方米,销售金额12,097.09万元。

中山地区商品房施工面积、销售面积、销售额均有不同程度下降。数据显示,该区域全年商品房施工面积4,830.99万平方米,同比下降12.4%;商品房销售面积692.92万平方米,同比下降6.0%;商品房销售额795.13亿元,同比下降2.8%。报告期内,公司在中山区域销售项目2项,销售面积50,534.8平方米,占该区域销售总面积的0.73%;销售金额53,278.59万元,占该区域销售总额的0.67%。

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,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和良好的企业信用,在顺义地区拥有较好的口碑。

报告期内,顺义地区建筑业总产值488.32亿元,大龙顺发实现产值2.37亿元,占总产值的0.49%。

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13个,未完工项目合同总金额66,819.30万元。

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

	2019年		2018年		2017年	
分行业	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	23,670.23	25.93	57,822.06	65.53	37,256.10	59.53

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

	2019年	2018年	2017年
原材料	5,526.96	10,825.25	15,552.12
人工费	14,760.05	40,309.90	17,954.51
其他	1,864.19	2,704.23	4,127.87
合计	22,151.20	53,839.38	37,634.50

3)主要供应商及2019年度采购情况

报告期内,大龙顺发前五名供应商采购金额6,988.34万元,占年度采购金额的47.35%。

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。

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	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	胡各庄限价房项目	住宅及商业	竣工项目	28,342	56,684	79,098.6	79,098.6	79,098.6	75,185	4,229.48
2	北京市顺义区	东楼广场项目	住宅及商业	新开工项目	10,562.38	19,758.25	34,585.43	34,585.43		71,555	35,145.67
3	广东省中山市	中山项目二期	住宅及商业	竣工项目	40,326.2	141,141.62	171,130.62	171,130.62	171,130.62	71,505	11,402.75
4	广东省中山市	裕龙东区花园一期	住宅及商业	在建项目	25,239.5	61,279.85	82,782.57	82,782.57		67,894	11,493.05
5	广东省中山市	裕龙东区花园一期	住宅及商业	在建项目	8,900	19,545.14	27,441.59	27,441.59		22,210	3,109.62

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	住宅及车库	2,948.27	不适用
2	北京市顺义区	裕龙君享	住宅及商业	59,789.43	不适用
3	广东省中山市	裕龙君汇	住宅及商业	21,090.24	不适用
4	广东省中山市	裕龙君悦	住宅及商业	128,589.34	不适用
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅	51,130.44	不适用

报告期内,公司共计实现销售金额66,197.01万元,销售面积63,128.99平方米。

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	规划计容建筑面积(平方米)	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	648.32	否		
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	376.21	否		
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,138.01	202.71	否		
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,438.64	47.72	否		
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸A、B座	商业	45,746.20	55.00	否		

报告期内,公司房地产可出租总面积为69,086.72平方米,已出租总面积为26,258.52平方米,出租率为38.01%,取得租金总收入1,329.96万元,每平方米月平均租金为42.21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	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	1,527.15	71.43
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,438.64	1,438.64	100.00
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸A、B座	商业	45,746.20	4,968.78	10.86

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
57,212.32	5.40	1,913.32

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92.11万元。

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10,000元,本期发生额为-10,000万元,期末余额为0万元,借款年利率4.75%,报告期内利息费用化金额55.42万元。

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,大龙有限债权债务期初余额为23,200万元,本期发生额为-23,200万元,期末余额为0万元,借款年利率4.75%,报告期内利息费用化金额702.87万元。

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。截至报告期末,上述借款余额49,300万元,借款年利率6.00%,报告期内利息资本化金额1,305.01万元,利息费用化金额1,081.50万元。

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向其三方按股权比例借款共计5,000万元,用于支付顺义新城第25街区25-09地块东楼广场居住项目前期费用。截至报告期末,上述借款中向天竺万科两方关联股东的借款余额共计1,742.72万元,借款年利率5.22%,报告期内利息资本化金额共计466.63万元。

6、2019年1月30日,经公司第七届董事会第二十二次会议审议通过,同意公司控股孙公司北京天竺万科房地产开发有限公司向其三方按股权比例借款共计5,000万元,用于支付顺义新城第25街区25-09地块东楼广场居住项目前期费用。截至报告期末,上述借款中向天竺万科两方关联股东的借款余额共计1,169.60万元,借款年利率5.22%,报告期内利息资本化金额共计49.57万元。

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)	31					31
总金额	207,022.82					207,022.82

单位:万元 币种:人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量(个)	31		31
总金额	207,022.82		207,022.82

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)	13					13
总金额	66,819.30					66,819.30

单位:万元 币种:人民币

项目地区	境内	境外	总计
项目数量(个)	13		13
总金额	66,819.30		66,819.30

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
裕龙东区花园紫马岭一期(中山)	施工合同	18,495.70	2018年4月至2021年4月	50.14%	9,271.54	9,271.54	8,807.96	8,807.96
顺义新城第25街区	施工合同	13,702.80	2018年8月至2020年8月	44.81%	6,199.25	6,199.25	5,827.30	5,827.30
顺义新城12街区项目(西马坡)	施工合同	10,407.14	2016年9月至2020年9月	90.38%	2,774.25	9,406.46	2,729.86	9,255.96
御墅北区二期项目	施工合同	7,339.45	2019年5月至2020年6月	28.05%	2,058.15	2,058.15	1,852.34	1,852.34
裕龙东区花园紫马岭二期(中山)	施工合同	5,941.53	2018年4月至2021年4月	34.89%	2,064.36	2,064.36	1,961.14	1,961.14
中牧集团顺义基地扩建项目(4.1车间)	施工合同	3,325.67	2019年3月至2020年4月	51.18%	1,701.95	1,701.95	1,671.31	1,671.31

3.2.4 报告期内境外项目情况

□适用 √不适用

3.2.5 报告期内累计新签项目

报告期内累计新签项目数量22(个),金额30,301万元人民币。

3.2.6 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	146,963.43	9,015.86	0	155,973.59	2.70

3.2.7 报告期内建筑施工类融资安排情况

报告期内,公司未发生建筑施工类债权融资。截至报告期末,公司建筑施工类债权融资剩余额度为0。

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	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
借款	2019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

2019年,房地产行业集中度加速提升,品牌房企销售业绩延续增长态势。行业融资渠道保持收紧,企业融资难度较大,大型房企在现金管控和融资方面的优势明显。

面对突如其来的疫情,2020年我国乃至世界经济面临巨大的冲击,房地产行业也将受到严峻的挑战。年初以来国家出台了一系列积极应对的政策和措施,政策的指向更加注重结构性。在“房住不炒,因城施策,一城一策”的原则下,中央明确不将房地产作为短期刺激经济的手段,房地产调控以“稳”为主的基调不变。因此在当前行业总量下行、竞争激烈、集中度提升的背景下,行业分化将进一步加剧,头部房企的规模、土储、资金和品牌等优势将更加凸显。

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自身具有的优势,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

2020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、加强在建项目全过程管理。从质量、进度、成本、安全、环保等方面进行严格控制,在保障职工安全的前提下,加快复工复产,全力减少疫情给经营带来的影响,使项目保质保量如期完成开发建设。

2、加快销售项目回款速度。顺义地区胡各庄限价房项目要及积极与住房保障部门对接,办理销售手续。中山地区要结合当地市场情况,创新渠道促进销售,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。

3、适时增加项目储备。密切关注京津冀地区和广东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。

4、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

2020年大量房企迎来偿债高峰,中小房企信用风险提升,融资将更加困难。结合行业当前形势和公司实际情况,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。

(3)疫情影响的风险

鉴于新冠疫情影响程度和延续时间存在不确定性,将对公司项目销售和建筑施工进度带来一定的影响。公司将全力加快复工复产进度,确保现有项目如期完工。同时,公司将对项目的投融资进行更加审慎的评估,确保资金平衡,保证公司处于安全合理的资产负债水平。

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

(1)重要会计政策变更

财政部于2019年5月16日颁布修订的《企业会计准则第12号——债务重组》(财会[2019]9号),自2019年6月17日起施行。对于2019年1月1日至施行日之间发生的债务重组,应根据修订后的准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要追溯调整。

财政部于2019年5月9日颁布修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会[2019]8号),自2019年6月10日起施行。对于2019年1月1日至施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据修订后的准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要追溯调整。

公司自2019年1月1日起开始执行财政部于2017年3月至5月期间颁布修订的《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24号——套期会计》(财会〔2017〕9号)、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会2017〕14号)(统称“新金融工具准则”)。根据衔接规定,本公司追溯应用新金融工具准则,但对可比期间信息不予调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

财政部于2019年4月30日颁布《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)以及9月19日颁布《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号),财政部于2018年6月15日发布的《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)同时废止。因公司已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则,结合通知附件1和附件2的要求对财务报表项目进行相应调整。除因执行新金融工具准则相应调整的报表项目不调整可比期间信息,仅调整首次执行日及当期报表项目外,变更的其他财报项目和内容,应当对可比期间的比较数据按照变更当期的列报要求进行调整。

(2)本公司根据财政部颁布《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)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号)的规定要求编制2019年度财务报表,并对2018年度财务报表的列报进行了如下调整:

合并资产负债表

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	254,821,290.57	应收票据	
		应收账款	254,821,290.57
应付票据及应付账款	448,825,914.19	应付票据	
		应付账款	448,825,914.19

(3)2019年起执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

针对2019年年初留存收益以及对财务报表其他相关项目金额,未对2018年度的比较财务报表进行调整。

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,具体见公司2019年年度报告附注“九、在其他主体中的权益”。

董事长:马云虎

董事长签字:

董事会批准报送日期:2020年4月9日

证券代码:600159　　证券简称:大龙地产　　编号:2020-009

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司第八届董事会第二次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司第八届董事会第二次会议于2020年4月2日以书面形式发出通知,会议于2020年4月9日以现场结合通讯表决方式召开。会议由公司董事长马云虎先生主持,应出席会议董事9名,实际出席会议董事9名,部分高级管理人员、监事列席了会议。会议程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。经审议,通过了如下决议:

一、审议通过了《2019年度董事会工作报告》

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

二、审议通过了《2019年度报告全文及摘要》

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

三、审议通过了《2019年度财务决算报告》

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

四、审议通过了《关于续聘公司2020年度审计机构的议案》

同意续聘北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司进行2020年度财务报表审计和内部控制审计工作。年度财务审计费用50万元,年度内部控制审计费用20万元,会计师事务所为公司服务所发生的差旅费由公司负担。

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

独立董事王再文、张小军、李金通就上述事项进行了事前认可,并发表了同意的独立意见。

五、审议通过了《2019年度利润分配方案》

根据北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的公司2019年度财务报表审计报告,公司2019年度归属于母公司的净利润为101,155,495.12元,截至2019年末可供股东分配的利润为1,147,661,501.55元。公司拟进行2019年度利润分配,以2019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。公司2019年度不进行资本公积金转增股本。

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

独立董事王再文、张小军、李金通就上述事项发表了同意的独立意见。

六、审议通过了《关于2020年度日常关联交易预计的议案》

同意票:5票,反对票:0票,弃权票:0票

关联董事马云虎、杨祥方、张洪涛、彭泽海回避表决。

独立董事王再文、张小军、李金通就上述事项进行了事前认可,并发表了同意的独立意见。

具体内容请参见公司同日公布的《关于2020年度日常关联交易预计的公告》。

七、审议通过了《2019年度内部控制评价报告》

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

独立董事王再文、张小军、李金通就上述事项发表了同意的独立意见。

八、审议通过了《关于部分董事、监事、高级管理人员2019年度薪酬的议案》

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

九、审议通过了《独立董事2019年度述职报告》

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

十、审议通过了《董事会审计委员会2019年度履职情况报告》

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

十一、审议通过了《关于召开2019年年度股东大会的议案》

同意票:9票,反对票:0票,弃权票:0票

具体内容请参见公司同日公布的《关于召开2019年年度股东大会的通知》。

本次董事会审议的第一至第四项、第六项、第八项议案均须以普通决议形式提交股东大会审议表决;第五项须以特别决议形式提交股东大会审议表决。

特此公告。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会

二〇二〇年四月十日

证券代码:600159　　证券简称:大龙地