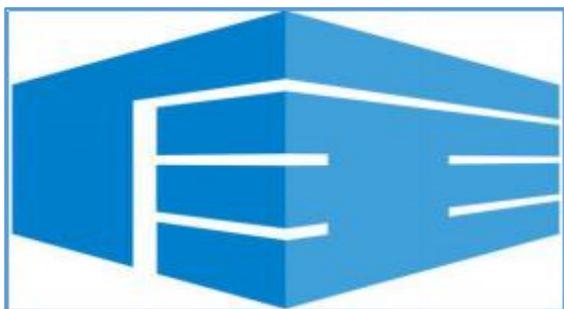


证券代码：839936

证券简称：住总股份

主办券商：安信证券



住总股份

NEEQ:839936

北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司



年度报告

2018

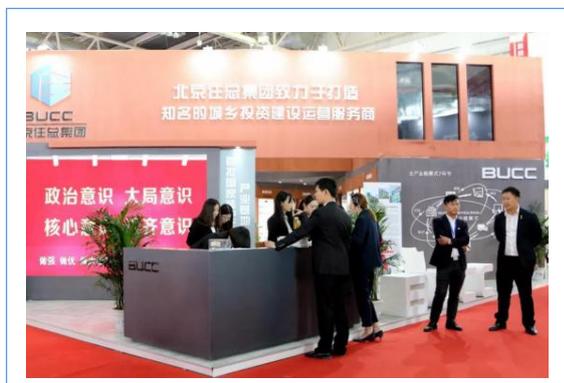
公司年度大事记



为提高经营管理水平和风险防范能力,住总股份按照集团党委巡察组意见、审计整改意见中提出的关于加强内控管理的要求,并结合公司实际,于8月20日召开内控体系建设专题推进会。领导班子成员、全体中层干部、各部门相关人员参会。会议由董事长冯晓科主持。



为贯彻落实北京市人民政府办公厅关于大力推广装配式建筑的要求,北京城建七建设工程有限公司与北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司,经友好协商,决定就装配式建设、BIM在装配式建筑应用等领域开展合作,并于9月30日签订战略合作协议。



10月11日,住总股份作为行业领军企业,应邀携最新产品及核心技术重磅亮相第十七届中国国际住宅产业暨建筑工业化产品与设备博览会,集团旗下住宅设计院、住总股份、住三公司、工程总承包部四家单位联合对外展示了集团全产业链强大优势及最新的科研实践成果。

目录

第一节	声明与提示	5
第二节	公司概况	7
第三节	会计数据和财务指标摘要	9
第四节	管理层讨论与分析	12
第五节	重要事项	24
第六节	股本变动及股东情况	26
第七节	融资及利润分配情况	28
第八节	董事、监事、高级管理人员及员工情况	29
第九节	行业信息	33
第十节	公司治理及内部控制	34
第十一节	财务报告	40

释义

释义项目	指	释义
住总股份、公司、本公司、股份公司、挂牌公司、科技公司	指	北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司
住总集团、北京住总	指	北京住总集团有限责任公司
实业公司	指	北京住总实业投资控股有限公司
北京万科	指	北京万科企业有限公司
设计院、住宅设计院	指	北京市住宅建筑设计研究院有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
物资公司	指	北京市住宅建设设备物资公司（现实业公司）
住三公司	指	北京住总第三开发建设有限公司机关
工程总承包部	指	北京住总集团有限责任公司工程总承包部
预制 PC 构件	指	在工厂中通过标准化、机械化方式加工生产的混凝土制品
EMPC 模式	指	Engineer、Procure、Construct、Manufacture，设计、采购、施工、制造
BIM 技术	指	建筑信息模型
股东大会	指	北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司股东大会
三会	指	公司股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》及其历次修订
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》及其历次修订
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《公司章程》	指	《北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司公司章程》
主办券商	指	安信证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
元、万元	指	人民币元、万元
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

第一节 声明与提示

【声明】公司董事会及其董事、监事会及其监事、公司高级管理人员保证本报告所载资料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。

公司负责人冯晓科、主管会计工作负责人金鑫及会计机构负责人（会计主管人员）甄晓丽保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容异议事项或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在豁免披露事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

【重要风险提示表】

重要风险事项名称	重要风险事项简要描述
1、市场风险	<p>（一）市场需求波动风险 砼结构构件行业发展趋势与上游房地产和建筑等行业领域的市场发展息息相关。国家出台了一系列宏观调控政策，加强对房地产市场的调控，可能会影响对预制PC构件的市场需求。但是近年来随着国家“装配式建筑”等政策的不断升级，国家每年对保障性住房及重大市政工程项目的投资总额也处于稳步增长的态势，公司存在市场需求波动风险。</p> <p>（二）销售区域集中风险：公司的主营业务为装配式建筑部品部件的研发、生产及销售，目前所承接的大多数项目集中在京津冀地区，主要是因为预制构件的运输半径经济性考虑，地域性较强。</p>
2、经营风险	<p>（一）产品质量风险 该行业处于发展初期阶段，装配式结构构件标准化程度低，异形构件多，公司采取自动化生产，实现了工艺标准化，产品个性化加大质量管控力度等措施有效把控了产品质量，某种程度存在质量风险。</p> <p>（二）安全生产风险 整个生产过程中，需使用起重机、混凝土搅拌机等专业设备，且对工人的操作能力及生产经验具有较高要求，公司在设备安全和人员安全上采取高强度管理，公司在一定的程度上有安全生产风险。</p>
3、原材料价格波动风险	公司生产所需主要原材料为钢筋、水泥、埋件、模具、砂石、桁架筋等。原材料价格波动会对公司利润造成比较明显的影响。
4、核心技术人员流失风险	公司作为一家专注预制PC构件制作的专业化生产商，对研发创

	新及核心技术人员的依赖性较大，随着装配式建筑行业的发展，越来越多的企业进入装配式建筑行业，导致技术人员缺口不断扩大，技术人员流动性越来越大，公司今后存在核心技术人员流失的风险。
5、关联交易占比较大风险	报告期内,公司对住总集团及其关联方销售金额 38,012,890.51 元, 占当期销售总额的比重为 42.20%。公司向北京住总集团及其关联方采购金额为 14,255,247.22 元, 占当期采购总额 17.06%。公司存在关联交易占比较大风险。
本期重大风险是否发生重大变化:	否

第二节 公司概况

一、 基本信息

公司中文全称	北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司
证券简称	住总股份
证券代码	839936
法定代表人	冯晓科
办公地址	北京市顺义区李天路 17 号院

二、 联系方式

董事会秘书或信息披露事务负责人	赵明
职务	董事会秘书
电话	010-59724415
传真	010-59724421
电子邮箱	Zm-1818@163.com
公司网址	www.bucc-tc.cn
联系地址及邮政编码	北京市顺义区李天路 17 号院 101300
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	北京市顺义区李天路 17 号院董事会秘书办公室

三、 企业信息

股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2013 年 7 月 11 日
挂牌时间	2016 年 11 月 21 日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	C 制造业-C30 非金属矿物制品业-C302 石膏、水泥制品及类似制品制造-C3022 砼结构构件制造
主要产品与服务项目	预制 PC 构件
普通股股票转让方式	集合竞价转让
普通股总股本（股）	64,000,000
优先股总股本（股）	0
做市商数量	0
控股股东	北京住总实业投资控股有限公司
实际控制人及其一致行动人	北京住总集团有限责任公司

四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	91110113074190599F	否
注册地址	北京市顺义区李天路 17 号院	否
注册资本（元）	64,000,000.00	否

五、 中介机构

主办券商	安信证券
主办券商办公地址	深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元
主办券商联系电话	010-83321371
报告期内主办券商是否发生变化	否
会计师事务所	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
签字注册会计师姓名	陈明生、李河君
会计师事务所办公地址	北京市西城区西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

六、 自愿披露

适用 不适用

七、 报告期后更新情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
营业收入	90,078,512.90	112,871,958.93	-20.19%
毛利率%	25.41%	21.45%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	457,440.87	1,400,355.99	-67.33%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	187,775.31	1,169,416.10	-83.94%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	0.66%	2.02%	-
加权平均净资产收益率%（归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	0.27%	1.68%	-
基本每股收益	0.01	0.02	-50.00%

二、 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例
资产总计	173,874,618.84	143,424,590.51	21.23%
负债总计	104,784,549.79	74,791,962.33	40.10%
归属于挂牌公司股东的净资产	69,090,069.05	68,632,628.18	0.67%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.08	1.07	0.93%
资产负债率%（母公司）	60.26%	52.16%	-
资产负债率%（合并）	60.26%	52.16%	-
流动比率	1.46	1.62	-
利息保障倍数	1.58	8.02	-

三、 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例
经营活动产生的现金流量净额	5,016,957.13	-25,193,439.96	119.91%
应收账款周转率	1.24	2.29	-
存货周转率	1.30	2.93	-

四、 成长情况

	本期	上年同期	增减比例
总资产增长率%	21.23%	41.56%	-
营业收入增长率%	-20.19%	149.60%	-
净利润增长率%	-67.33%	130.44%	-

五、 股本情况

单位：股

	本期期末	上年期末	增减比例
普通股总股本	64,000,000	64,000,000	0.00%
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

六、 非经常性损益

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	195,700.00
非货币性资产交换损益	73,453.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	90,400.58
非经常性损益合计	359,554.08
所得税影响数	89,888.52
少数股东权益影响额（税后）	-
非经常性损益净额	269,665.56

七、 补充财务指标

□适用 √ 不适用

八、 因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述情况

√ 会计政策变更 □ 会计差错更正 □ 不适用

单位：元

科目	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
应收账款	71,732,602.18		26,685,934.25	
应收账款及应收票据		71,732,602.18		26,685,934.25
应付账款	53,280,126.19		24,841,515.91	
应付票据及应付账款		53,280,126.19		24,841,515.91
管理费用	16,614,832.71	15,838,815.43	15,102,541.32	15,102,541.32
研发费用		776,017.28		

第四节 管理层讨论与分析

一、 业务概要

商业模式

公司立足于砼结构构件行业，专注预制 PC 构件制作，主要从事装配式建筑全体系部品部件的研发、生产及销售。公司拥有自动化部品制备技术，通过该技术不仅能提高产品精确度，还能提高生产效率，减少人工成本，使公司实现了工厂化生产；公司通过 BIM 技术为住总股份搭建一个从项目管理到生产、运营的协同工作平台，基于该信息平台，实现预制构件生产的现代化管理。公司通过上述技术，为房地产行业客户提供叠合板、楼梯、内墙板、外墙板、外墙挂板、阳台板、空调板、框架梁、柱等预制 PC 构件产品，通过销售上述产品实现营业收入和利润。目前主要客户包括北京住总集团有限责任公司、北京城建集团有限责任公司、北京万科企业公司、龙湖地产开发有限公司等。

报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

二、 经营情况回顾

(一) 经营计划

年度预算执行情况：2018 年度营业收入预算指标为 11,000 万元，实际完成 9,007.85 万元，主要原因为从 2017 年末政府出台一系列与蓝天保卫战相关的政策，由于限产带来销售收入的影响，直接影响发货进度，从而影响营业收入完成率为 81.89%；营业成本预算指标为 8,483.33 万元，实际完成 6,718.60 万元，主要原因为受国家政策、市场环境因素影响收入降低，导致成本相应大幅降低，从而实际成本占预算成本的 79.20%；净利润预算指标为 140 万元，实际完成 45.74 万元，由于营业收入未达到预算指完，从而导致净利润完成率为 32.67%。

2018 公司紧密围绕集团“高质量发展年”各项工作部署要求，牢固树立和贯彻新发展理念，以提高发展质量和效益为中心，以供给侧结构性改革为主线，以党的十九大精神为指引，持续推进提质增效格局，实现高质发展，主要从以下几个方面开展：

(一) 布局京津冀，实现产能提升。

为实现产能快速提升，公司积极布局京津冀，注册成立河北分公司。在对京津冀区域市场环境、资源优势、人力资源、政商环境等深入调研后，产业布局拟组建定州项目组，创新合作建设模式，采用投资经营性租赁的方式建设装配式 PC 构件生产基地。

(二) 积极整合资源，创新 OEM 生产方式。

公司积极整合资源，联合技术、生产、质检等部门组成调研小组，分别对天津、河北、张家口及北京周边区域构件生产企业考察，洽谈筛选具有生产条件的企业签署 OEM 战略合作协议，通过 OEM 方式

合作生产，充分利用战略合作方设备能力，实现全区域覆盖、全部品齐全、以最经济的运输方式为建设和施工单位服务。

为确保 OEM 产品质量，公司组建 OEM 项目工作组，抽调核心技术骨干，分组派驻到 OEM 工厂。同时制定《OEM 生产管理办法》，以制度定权责，明确各系统各部门在构件 OEM 生产过程中的管控责任，延伸质量管理体系，建立定期飞行检查制度，确保 OEM 产品的质量风险管控。

（三）深挖内部潜力，提高生产运营效率。

公司以现有产能为基础，深挖顺义、保定两厂区产能潜力，充分利用现有设备、资源能力，通过科学排布生产计划，合理安排工序衔接，优化生产作业程序；通过精准掌握库存情况，降低成品倒运频次，加快成品发货速度，将生产潜力挖掘到极致。

（四）提质增效去库存

公司定期召开月度降本增效专题会，针对生产定额、降低模具成本、优化采购流程、调整人员结构和杜绝跑冒滴漏等环节进行专题研讨，通过分析成本情况，制定相应的降本措施和目标百分比。一是密切关注施工进度，加强与项目现场需求沟通，加速存货周转，减少库存占用压力，压缩库存周期，保障生产供应顺利进行，产销系统良性运转。二是提升堆场利用率，有效释放产能，产量提高可有效降低固定摊销成本，将存货转为债权，实现促产能、增营收、创效益，创造有利润的收入，实现有现金的利润。三是修旧利废降成本。通过技术小创新，对旧模具改装调整，实现重复利用，以减少公司模具费用的支出。对旧构件修补改造，作为样板间展示和销售，实现去库存、增效益。

（五）完善监督职能，建立监督机制。

配齐配强审计、纪检组织职能，公司党支部明确专职纪检委员，分别成立审计监察部、纪检监察部，初步建立审计、纪检监督体系，形成监督机制的双轮驱动。

（六）推进内控建设，防范经营风险

聘请咨询机构协助公司建立健全内控体系，完成内控风险手册和制度汇编，形成每部门和岗位之间环环相扣、相互制约的动态监督，提升风险管控能力，规范和提升基础管理，推动经营工作高质量发展。

（七）科技研发引领信息化创新

公司制定信息化发展规划“展 E 计划”，同时推进 OA 平台完善与升级、BIM 系统实施及 ERP 系统业务模块研发，建立企业管理“大数据”平台，通过有序推进信息化技术在生产运营系统的应用研究，建立生产运营大数据体系，提升企业“智能化、集约化、标准化、精细化”管理的幅宽、水平和效率，助推企业管理提质增效。

（八）科技研发引领技术质量创新

全面推进企业质量管理标准化建设；推进 RFID 芯片等信息化技术在装配式建筑全产业链信息集成与可追溯管理的研究与应用；针对装配式建筑的特点系统加强企业的质量安全管理体系与制度建设。针对装配式建筑特点，梳理完善企业安全管理体系和工作机制，梳理和完善技术质量管理制度，加强与技术质量以及内部实验室的建设，加强部品运输阶段的质量管理，完善并应用部品生产阶段全过程的信息化管理平台，进一步提升部品生产环节信息化管理能力和质量管理水平。

（九）突出预防为主，加强过程盯控

公司建立常态化巡检机制，加强日常管控能力，针对人的不安全行为、物的不安全状态，专职安全员每日巡检排查，详细记录，及时整改。公司高度重视环保工作，加强厂区扬尘治理，收到空气重污染预警信息后，及时传达部署应急措施。

（十）夯实基础工作，构建安全格局

安全、质量、生产形势总体平稳可控，全年未发生重伤及以上工伤责任事故、未发生消防安全事故、未发生环保违规事件，节日、假日等重要节点，开展安全大检查，召开专项安全生产工作会议，严格值班制度，制定指导性文件并组织相关责任部门进行了认真宣贯和落实。

(二) 行业情况

公司所属行业是我国新兴产业的重要组成部分，随着国家工业化、信息化、城镇化建设步伐的加快，该行业面临着难得的发展机遇，具体发展趋势为建筑产业现代化。EPC（Engineering Procurement Construction）是指公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、建造、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下，对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责；在EPC模式下实施建筑工业化项目，并以工业化建筑企业作为总包单位牵头实施，这种经营模式依托于科学高效的施工技术手段和先进的工程项目管理理念，自前期设计采购开始，至中期制造安装，再到后期运营维护，能够在建筑业全产业链范围内提供更高价值的产品和服务，实现建筑业生产方式的重大变革。

建筑产业现代化的主要特征为标准化设计、工厂化生产、装配化、一体化装修、信息化管理，实现建筑产业现代化可以改善建筑品质、提升经济效率，同时达到节能、环保、绿色、可持续发展等目标，对节能减排及推进城镇化发展都具有很重要的意义。

建筑行业化是建筑行业工业化的最终发展方向。建筑产业现代化又分为住宅产业化、工业建筑产业化、装饰行业产业化。由于住宅建筑建筑面最大，需求最大，所以住宅的产业化发展最快。

在建筑行业中的房地产领域，发展趋势为装配式建筑，是指用工业化生产的方式来建造住宅，是机械化程度不高和粗放式的生产方式升级换代的必然要求，以提高住宅生产的劳动生产率，提高住宅的整体质量，降低成本，降低物耗、能耗。

联合国提出“住宅产业化”的6条标准：生产的连续性，生产物的标准化，生产过程的集成化，工程建设管理的规范化，生产的机械化，技术生产科研的一体化。北京市人民政府办公厅2017年发布了《关于加快发展装配式建筑的实施意见》强调了要坚持标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用、充分发挥技术的引领作用，全面提升建设水平和工程质量，促进建筑产业转型升级。2018年实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到20%了，基本形成了适应装配式建筑发展的政策和技术保障体系。到2020年实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到30%以上，推动形成一批设计、施工、部品部件生产规模化企业，具有现代装配建造水平的工程总承包企业以及与之相适应的专业化技能队伍。

(三) 财务分析

1. 资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		本期期末与上年期末金额变动比例
	金额	占总资产的比重	金额	占总资产的比重	
货币资金	9,282,284.41	5.34%	4,386,281.45	3.06%	111.62%
应收票据与应收账款	74,168,837.33	42.66%	71,732,602.18	50.01%	3.40%
存货	63,507,371.34	36.52%	39,814,087.34	27.76%	59.51%
投资性房地产	-	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-	-
固定资产	10,091,175.87	5.80%	11,002,564.71	7.67%	-8.28%
在建工程	5,164,148.93	2.97%	4,548,958.13	3.17%	13.52%
短期借款	10,000,000.00	5.75%	10,000,000.00	6.97%	0.00%
长期借款	-	-	-	-	-

预付款项	4,404,283.97	2.53%	3,582,790.17	2.50%	22.93%
其他应收款	896,998.57	0.52%	1,087,746.59	0.76%	-17.54%
长期待摊费用	1,838,913.65	1.06%	2,656,214.09	1.85%	-30.77%
递延所得税资产	4,520,604.77	2.60%	4,613,345.85	3.22%	-2.01%
应付账款	59,195,875.23	34.05%	53,280,126.19	37.15%	11.10%
预收款项	16,016,851.51	9.21%	4,535,989.75	3.16%	253.11%
应付职工薪酬	89,879.24	0.05%	106,695.95	0.07%	-15.76%
应交税费	-2,028,292.47	-1.17%	5,777,652.16	4.03%	-135.11%
其他应付款	20,915,896.14	12.03%	686,158.14	0.48%	2,948.26%
递延收益	594,340.14	0.34%	405,340.14	0.28%	46.63%
资产总计	173,874,618.84	-	143,424,590.51	-	21.23%

资产负债项目重大变动原因：

1、存货：截止期末存货余额 63,507,371.34 元，较期初增加 23,693,284.00 元，增长 59.51%，主要原因：2018 年随企业规模不断扩大，业务承揽量不断增加，生产量大幅提升，保定分厂建成后产能进一步提升，而项目发货是按工程进度进行，因此存货量大幅增长。

2、其他应付款：截止期末余额 20,915,896.14 元，较 2017 年增加 20,229,738 元。主要原因：截止期末向股东借款 2,000 万元，因此其他应付款较期初增长 2948.26%。

2. 营业情况分析

(1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例
	金额	占营业收入的比重	金额	占营业收入的比重	
营业收入	90,078,512.90	-	112,871,958.93	-	-20.19%
营业成本	67,185,978.34	74.59%	88,662,251.47	78.55%	-24.22%
毛利率%	25.41%	-	21.45%	-	-
管理费用	15,869,853.64	17.62%	15,838,815.43	14.03%	0.20%
研发费用	21,359.22	0.02%	776,017.28	0.69%	-97.25%
销售费用	4,360,461.35	4.84%	6,306,284.98	5.59%	-30.86%
财务费用	911,158.42	1.01%	182,084.90	0.16%	400.40%
资产减值损失	217,326.04	0.24%	1,211.21	0.00%	17,842.89%
其他收益	-	-	375,659.86	0.33%	-100.00%
投资收益	-	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	190,627.87	0.21%	1,419,781.59	1.26%	-86.57%
营业外收入	365,159.50	0.41%	42,260.00	0.04%	764.08%

营业外支出	5,605.42	0.01%	110,000.00	0.10%	-94.90%
净利润	457,440.87	0.51%	1,400,355.99	1.24%	-67.33%

项目重大变动原因：

1. 公司实现营业收入 90,078,512.90 元，较 2017 年度降低 22,793,446.03 元，同比降低 20.19%，主要原因为从 2017 年末政府出台一系列与蓝天保卫战相关的政策，由于限产带来销售收入的影响，直接影响发货进度，从而影响营业收入同比降低 20.19%。

2. 公司实现营业成本 67,185,978.34 元，较 2017 年度降低 21,476,273.13 元，同比降低 24.22%，主要原因为受国家政策、市场环境因素影响收入降低，导致成本相应大幅降低。

(2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
主营业务收入	88,980,135.65	112,777,619.33	-21.10%
其他业务收入	1,098,377.25	94,339.60	1,064.28%
主营业务成本	66,087,601.09	88,662,251.47	-25.46%
其他业务成本	1,098,377.25	-	-

按产品分类分析：

单位：元

类别/项目	本期收入金额	占营业收入比例%	上期收入金额	占营业收入比例%
预制 PC 构件	88,980,135.65	98.78%	112,777,619.33	99.92%
咨询服务	-	-	94,339.60	0.08%
燃气费收入	1,098,377.25	1.22%	-	-

按区域分类分析：

□适用 √不适用

收入构成变动的的原因：

公司收入主要为预制 PC 构件，燃气费收入为其他公司接入公司燃气管道收入的燃气费。报告期内，公司收入构成未发生重大变化。

(3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比	是否存在关联关系
1	北京住总集团有限责任公司	38,012,890.51	42.20%	是
2	北京城建集团有限责任公司	23,319,405.00	25.89%	否
3	中建一局集团建设发展有限公司	9,551,764.21	10.60%	否
4	北京矿建建设集团有限公司	9,116,977.84	10.12%	否
5	江苏兴厦建设工程集团有限公司	5,298,356.90	5.88%	否
	合计	85,299,394.46	94.69%	-

(4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比	是否存在关联关系
1	北京住总集团有限责任公司	14,255,247.22	17.06%	是
2	北京市环通水泥制品厂	4,102,345.33	4.91%	否
3	北京京隆恒达经贸有限公司	8,171,680.91	9.78%	否
4	北京华筑建筑构件有限公司	3,615,841.12	4.33%	否
5	汤始建华建材（天津）有限公司	2,859,849.14	3.42%	否
合计		33,004,963.72	39.50%	-

3、现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	5,016,957.13	-25,193,439.96	119.91%
投资活动产生的现金流量净额	0	0	-
筹资活动产生的现金流量净额	-120,954.17	9,890,041.67	-101.22%

现金流量分析：

1. 经营活动产生的现金流量净额增加 119.91%，主要原因主要受 2018 年单位售价提高的影响，由于销售商品、提供劳务收到的现金中回收债权金额同比增长 32%，同时收到其他与经营活动有关的现金中收到股东方借款 3000 万元同比增长 1300%，影响经营活动现金流入小计同比增长 65%。受原材价格影响等因素，购买商品、接受劳务支付的现金同比增长 19%，同时支付其他与经营活动有关的现金中偿还股东方借款 1000 万元同比增长 67%，综合以上因素导致经营少动产生的现金净流量增加 119.91%。

2. 筹资活动产生的现金流量净额减少 101.22%，其中筹资活动现金流入与去年相同，主要受筹资活动现金流出影响，同比增长 9104%，其中本年度偿还债务支付的现金 1,000 万元，综合以上因素导致筹资活动产生的现金净流量减少 101.22%。

(四) 投资状况分析

1、主要控股子公司、参股公司情况

无

2、委托理财及衍生品投资情况

无

(五) 非标准审计意见说明

□适用√不适用

(六) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用□不适用

会计政策变更：

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

①资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

②利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；在“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

③所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

会计估计变更：

根据北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司《关于变更应收账款坏账准备计提比例的通知》以及北京住总集团有限责任公司（市住总财【2018】149 号）文件的规定，变更了应收账款的坏账计提比例。

根据国资委及北京住总集团有限责任公司的要求，对该估计变更进行了追溯调整，冲回了 2016 年应收账款坏账准备 143.95 元以及确认的递延所得税资产 35.99 元，由此导致期初未分配利润调增 107.96 元。

（七） 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

（八） 企业社会责任

社会在进步，公司在发展，作为首都国企不但要政治过硬，还应当承担起一定的社会责任。

1、诚实守信经营

报告期内，公司严格遵守合同约定，履行合同条款，及时结算清偿货款，提供商品保质保量，尽最大努力满足客户的要求，与供应商和客户建立良好的合作关系。

2、保护股东、债权人权益

公司组织结构合理、制度健全，严格落实“三重一大”，重大决策均按标准流程集体表决，很好的保护了股东和债权人的合法权益。

3、保护职工权益

严格按照劳动合同法足额、按时发放员工工资，无任何拖欠员工工资行为，及时、足额为员工缴纳社保、公积金和企业补充医疗保险。注重职工安全教育，多次组织安全培训，大力培养员工的安全意识。

三、 持续经营评价

报告期内公司未发生导致持续经营存在重大不确定性事项，预计公司未来具有较强的持续经营能力。

四、 未来展望

是否自愿披露

是 否

（一） 行业发展趋势

公司所属行业是我国新兴产业的重要组成部分，随着国家工业化、信息化、城镇化建设步伐的加快，该行业面临着难得的发展机遇，具体发展趋势为建筑产业现代化。EPC（Engineering Procurement Construction）是指公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、建造、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下，对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责；在 EPC 模式下实施建筑工业化项目，并以工业化建筑企业作为总包单位牵头实施，这种经营模式依托于科学高效的施工技术手段和先进的工程项目管理理念，自前期设计采购开始，至中期制造安装，再到后期运营维护，能够在建筑业全产业链范围内提供更高价值的产品和服务，实现建筑业生产方式的重大变革。

2017 年，北京市人民政府办公厅发布了《关于加快发展装配式建筑的实施意见》京政办发[2017]8 号，对装配式建筑未来的发展提出了工作目标：到 2018 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 20%以上，基本形成适应装配式建筑发展的政策和技术保障体系。到 2020 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%以上，推动形成一批设计、施工、部品部件生产规模化企业，具有现代装配建造水平的工程总承包企业以及与之相适应的专业化技能队伍。把完善技术标准体系、创新装配式建筑设计、优化部品部件生产、提升装配施工水平、推进建筑全装修、推广绿色建材、推行工程总承包、确保工程质量安全作为重点任务，从健全工作机制、细化责任分工、加大政策支持、加强科技创新、强化队伍建设方面建立保障措施，大力支持北京地区推进装配式建筑的应用。

住总股份总部位于北京，现阶段，主营业务主要覆盖的区域是京津冀地区，其主要产品和服务区域性特征明显。2018 年对公司影响较大的国家及地方政策因素主要有以下方面：

1、国务院发布《十三五“装配式建筑行动方案”》《装配式建筑示范城市管理办法》《装配式建筑产业基地管理办法》：2018 年到 2020 年全国装配式建筑占新建建筑的比例达到 15%以上；到 2020 年，培育 50 个以上装配式建筑示范城市，200 个以上装配式建筑产业基地，500 个以上装配式建筑示范工程，建设 30 个以上装配式建筑科技创新基地，充分发挥示范引领和带动作用；

2、北京出台装配式建筑专门的指导意见和相关配套措施，推动装配式建筑产业发展，对装配式建筑的发展提出了明确要求：到 2018 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 20%以上，到 2020 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 30%以上的目标。对于实施范围内的预制率达到 50%以上、装配率达到 70%以上的非政府投资项目予以财政奖励；对于未在实施范围的非政府投资项目，凡自愿采用装配式建筑并符合实施标准的，按增量成本给予一定比例的财政奖励，同时给予实施项目不超过 3%的面积奖励；增值税即征即退优惠等。要求北京市保障性住房和政府投资的新建建筑、通过招拍挂方式取得城六区和通州区地上建筑规模 5 万平方米(含)以上国有土地使用权的商品房开发项目、在其他区取得地上建筑规模 10 万平方米(含)以上国有土地使用权的商品房开发项目三类项目要全部采用装配式建筑。

3、河北省关于印发《河北省装配式建筑“十三五”发展规划》的通知：2018 年开始力争使全省装配式建筑占新建建筑面积的比例逐渐达到 30%以上，张家口、石家庄、唐山、保定、邯郸、沧州市和环京津县（市、区）要率先完成要求，并且要根据当地情况划定一定范围全面推行装配式建造方式。其中钢结构建筑占新建建筑面积的比例不低于 10%。

相关政策支持：（1）将装配式建筑园区和基地建设纳入相关规划，优先安排建设用地。（2）政府投资或主导的项目采用装配式建造方式的，增量成本纳入建设成本，在 2020 年底前，对新开工建设的城镇装配式商品住宅和农村居民自建装配式住房项目，由项目所在地政府予以补贴。（3）对引进大型专用先进设备的装配式建筑生产企业，免征进口关税及进口环节增值税。

雄安新区装配式建筑国家新政策：雄安新区作为国家级新区，新区的建设将走一条新路。“绿色生态宜居新城区”是雄安新区的首要定位，并且经过 3 年到 2020 年新区要初具规模，为万亿级市场做准备。据专家预测，未来雄安新区装配式建筑占新建建筑的比例将高 80%~90%。

（二） 公司发展战略

1、推广核心技术。公司“成套深化设计技术”、“部品制备技术”已得到客户广泛认可，“预制构件生产管理系统”已应用到公司生产线，公司将通过大力推广和宣传，使潜在客户了解公司的技术较常规方法在工期、质量、节约成本以及绿色环保等方面的优越性，使产品更多的应用到装配式建筑之中，在全国范围内得以推广，产生巨大的经济效益和社会效益，并在行业内占有一定的份额。

2、创新研究开发。公司将在 BIM 领域继续研发一整套可用于产业化住宅建造各环节的 BIM 平台及 BIM 全程参与的产业化建筑实物，已申请参与北京市国资委及“十三五”相关课题研究；公司现已具备生产异形构件及装饰构件相关技术，将进一步研发相关技术，使其能够在市场进行推广；建筑材料方面，已进入轻质混凝土及彩色混凝土的研发中，其中，轻质混凝土的应用可以减轻建筑物自重，彩色混凝土的应用可以增大构件的装饰性。通过该项新技术研发项目的开展，对公司的研发团队结构进一步完善，并对项目中各个环节体现出优秀能力的科研人员进行重点培养，为公司储备更多能够在技术研发方面发挥重要作用的人才。

3、EMPC 模式引领建筑工业化企业作为 EMPC 模式总承包单位实施建筑工业化项目，能够使代表现代科技的工业化建筑技术同先进项目管理模式相结合，克服传统施工企业总承包模式下的诸多弊病。公司未来将充分发挥住总集团在住宅开发、设计、部品生产、施工安装、物业管理等全产业链优势，积极以 EMPC 模式承揽建筑工业化项目。

4、研发推广新品公司将在现有产品的基础上，积极研发新产品，如预制路面板、彩色混凝土装饰构件、造型混凝土装饰构件、轻质混凝土构件等，新产品广泛应用于建筑工地、住宅、公共建筑、园林装饰等领域。公司通过加大对新产品的研发投入，提高产品技术含量，进而完善公司产品结构，提高公司市场占有率。

（三） 经营计划或目标

1、技术引领，加强研发

在“技术创新引领企业发展”的技术战略指导下，加强科技创新，加大技术研发投入，开展多渠道、多途径的联合科技攻关，试点与高校、科研院所在技术研究上形成战略合作，联合住总内部设计院，技术中心，建立建筑工业化研发机构，在建筑装配式领域力争走在行业前列。

成为行业标准制定的参与者、实施者。加强构件生产工艺优化、标准化等方面的工作，在积极探索 EMPC 模式下功夫，从源头上加强与设计方的沟通，最大程度减少构件生产的多样性、复杂性。研究特种混凝土、混凝土配比调整、模具设计、构件产品设计、配件标准化设计，不断提升企业技术竞争力。公司技术系统要设立质量巡检机制，加大监督、检查、考核力度，开展月度、季度巡检工作。按照相关管理规定和《生产质量奖惩办法》的要求对各生产车间进行监督、检查、考核。从原材料质量控制、首件的报验、生产加工过程进行全方面的质量管理。同时做好技术质量策划，针对不同工程的特点制定相应的技术、质量要求。使要求真正成为项目质量管理的纲领性文件。

2、储备人才，做强企业

企业发展、人才先行。要实现公司的经营目标，实现跨越式发展和规模复制的战略目标，引进高技术专业人才和加强自有人才的培训，是公司人力资源发展计划的核心任务。坚持党管人才，健全公司人力资源管理系统，根据公司发展战略，明确人力资源发展目标，制定公司的人力资源计划。要根据企业发展，更新完善部门职责，进行岗位分析，编制各岗位的岗位说明书。着力完善与专业人才晋升通道相吻合的岗位评价、绩效评价和薪酬激励等政策，拓宽人才成长空间。薪酬管理要继续向一线岗位、关键岗位倾斜，向为企业发展做出突出贡献的人员倾斜，激励奋斗者，不断提高职工的获得感、幸福感、安全感。坚持内部挖掘培养和外部招聘引进相结合，加强对装配式领域技术、运营、BIM 技术应用和法务、投资等专业人才的培养。要重点抓好青年员工的培养，畅通人才职业发展通道，打通机关与基层的人才流动通道。要完善专业工匠技师队伍，打造住总装配式工匠团队。强化基础主业的人才培养，进一步鼓

励“素质好、业绩强、有担当”的基层员工考取相关职称及执业资格证书。加强自有班组建设，做好工人技能培训，提升生产工人整体素质和工作效率，建立福利保障制度和劳动安全保护措施。充分发挥以老带新的“传、帮、带”作用，加强人才梯队建设，为企业培养后备工匠人才，建立完善企业人才库，保证企业发展的人才的储备。

3、统筹营销，占领市场

继续构建“大市场格局”，落实大客户战略，以营销为龙头，密切跟踪北京及周边地区装配式工程项目信息，既要力保住总集团、北京万科所开发装配式项目的承揽；也要围绕能产生良好经济效益的项目重点盯守。巩固与长期合作重点客户的良好关系，积极拓展与知名开发企业、大型建筑集团的持续合作，深化合作内涵，提升合作层次，提供高品质服务价值，创造抢占高端客户市场的有利条件，形成与大型集团的战略联盟优势，促进公司的市场份额稳步提升。

4、扩大规模，提升产能

做好产业布局，加快补齐产能短板，促进规模化发展。为突破公司产能发展短板，公司积极布局京津冀，注册成立河北分公司。公司对京津冀区域市场环境、资源优势、人力资源、政商环境等深入调研后，产业布局拟组建定州项目组，创新合作建设模式，采用轻资产投资经营性租赁的方式建设装配式 PC 构件生产基地。在积累委托加工生产的经验基础上，继续以租赁厂区自行生产、委托有实力的合作方加工生产等方式布点预制部品生产制造基地。以多点共进的方式环京津冀产业布局，为持续提升产能和市场份额打下有力的基础。

5、制度管理，提高素质

一是规范“三重一大”决策程序，严格执行《“三重一大”实施办法》、《三会议事规则》、《重大决策事项执行督办管理办法》，实现“三重一大”决策规范化和执行监督常态化。更加注重制度的可执行性，注重制度之间的协同性，注重把责任追究作为制度的重要组成部分，注重建立内控监督常态化机制，强化制度执行不力问责。

二是深化大监督格局，通过内、外部审计反馈举一反三，健全内控机制，严格制度落实，强化执行监督，防范经营风险。

三是持续推进内部控制建设。将内控管理贯穿于企业经营全过程。加强风险控制，尤其在大宗物资采购、商务合同签订、销售结算确认、外包劳务工程量确认等重点环节加强审核，切实维护企业利益。对应收账款做好事前、事中监控，做好客户信用评价工作，明确回款责任，保证应收账款回收率 100%，保证企业所需经营性现金净流量。

6、紧跟潮流，拓宽融资

2019 年，结合新三板分层、竞价交易、转板机制等逐步实施的重大措施，公司计划充分发挥新三板挂牌的资本市场优势，积极拓宽定向发行股票、优先股、债券等多种融资渠道，为公司筹集快速发展、规模扩张所需资金。

以上经营计划和目标并不构成对投资者的业绩承诺，投资者应对此保持足够的风险意识，并合理解释经营计划与业绩承诺之间的差异，如经营过程中出现与计划的偏差，请投资者予以理解。

(四) 不确定性因素

企业发展和市场需求不确定：公司积极拓展京津冀区域市场，竞争对手也积极进行产业布局。公司经过 5 年多的发展，已具备了市场拓展、产品研发、完善布局。但其他竞争对手的市场倾轧，仍使企业存在不确定性因素。

五、 风险因素

(一) 持续到本年度的风险因素

一、市场风险

(一) 市场需求波动风险

砼结构构件行业主要是为房地产和建筑等工程项目提供产品和服务，因此行业的发展趋势与下游房地产和建筑等行业领域的市场发展息息相关。为了遏制部分城市房价上涨过快，国家出台了一系列宏观调控政策，加强对房地产市场的调控，可能会导致房地产开发投资增速放缓，从而影响对预制 PC 构件的市场需求。但是近年来随着国家“城镇化”、“一带一路”、“棚户区改造”、“绿色建筑”、“建筑工业化”等市场题材的不断升温，国家每年对保障性住房及重大市政工程项目的投资总额也处于稳步增长的状态，但公司今后仍存在市场需求波动风险。

(二) 销售区域集中风险

公司的主营业务为装配式建筑全体系部品部件的研发、生产及销售，目前所承接的大多数项目集中在京津冀地区，主要是因为预制构件的运输半径有限，地域性较强。虽然公司产品进入《北京市产业化住宅部品认证产品目录》，拥有现代化的生产基地和创新能力较强的核心技术团队，但是公司仍然存在市场的局限性，公司在产品创新和技术服务上不断突破，并积极进行京津冀布局，建设或租赁新厂房，提高市场占有率，来减弱销售区域集中的风险。

对策：紧跟国家政策变化，做好市场调研。

二、经营风险

(一) 产品质量风险

公司生产的预制 PC 构件产品是建筑工程中的重要构件，其质量直接关系到建筑工程质量的优劣，直接影响建筑的安全性。由于该行业尚处于起步阶段，装配式结构构件标准化程度低，异形构件多，虽然公司采取自动化生产、加大质量管控力度等措施有效把控了产品质量，但仍存在一定的质量风险。

(二) 安全生产风险

整个生产过程中，需使用锅炉房、起重机、混凝土搅拌机等专业设备，且对工人的操作能力及生产经验具有较高要求，公司存在安全生产风险。虽然报告期内公司已经取得相关设备的检测检验报告，制定了严格的安全生产管理制度，并定期组织安全生产检查和培训，要求操作工人训练有素，经验丰富，持特殊工种操作证上岗，加强安全管理，消除生产安全事故隐患，但仍然存在因设备故障引发安全生产事故的风险。

对策：严格把控产品质量，做好安全防范。

三、原材料价格波动风险

公司生产所需主要原材料为钢筋、水泥、埋件、模具、砂石、桁架筋等。主要原材料的价格波动会对公司产品的生产成本和销售利润产生较大的影响。近几年，钢铁产能过剩，该行业竞争较为激烈，钢材价格维持在较低的水平。如果未来国际大宗商品价格波动剧烈，原材料价格出现上涨，将直接导致生产成本增加。因此，原材料价格波动会对公司利润造成比较明显的影响。

对策：继续发掘固定供应商资源，与兰格网签订战略合作协议，及时掌握原材料实时价格信息，预测价格变化，及时调整库存材料，减少市场价格变动的影响。

四、人才流失风险

公司作为一家专注预制 PC 构件制作的专业化生产商，对研发创新及核心技术人员的依赖性较大，随着装配式建筑行业的发展，越来越多的企业进入装配式建筑行业，导致技术人员缺口不断扩大，技术人员流动性越来越大，公司今后存在核心技术人员流失的风险。

对策：完善与专业人才晋升通道相吻合的岗位评价、绩效评价和薪酬激励等政策。薪酬管理要继续向一线岗位、关键岗位倾斜，向为企业发展做出突出贡献的人员倾斜，激励奋斗者，不断提高职工的获得感、幸福感、安全感。

五、关联交易比重较大风险

报告期内,公司对住总集团及其关联方销售金额 38,012,890.51 元,占当期销售总额的比重为 42.72%。公司向公司对住总集团及其关联方采购金额为 12,682,159.17 元,占当期采购总额 15.17%。公司存在关联交易占比较大风险。

对策:公司严格遵守《公司章程》、《关联交易决策制定》等关于关联交易的相关规定,逐步减少关联交易。

(二) 报告期内新增的风险因素

报告期内公司未增加新的风险因素

第五节 重要事项

一、 重要事项索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	五.二.(一)
是否存在对外担保事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(二)
是否存在偶发性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(三)
是否存在经股东大会审议过的收购、出售资产、对外投资事项或者本年度发生的企业合并事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股权激励事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	五.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他重要事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

二、 重要事项详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一） 重大诉讼、仲裁事项

1、 报告期内发生的诉讼、仲裁事项

报告期内发生的诉讼、仲裁事项涉及的累计金额是否占净资产 10%及以上

是 否

2、 以临时公告形式披露且在报告期内未结案件的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

3、 以临时公告形式披露且在报告期内结案的重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

（二） 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力	13,300,000.00	4,495,745.76
2. 销售产品、商品、提供或者接受劳务，委托或者受托销售	624,700,000.00	47,772,391.97
3. 投资（含共同投资、委托理财、委托贷款）	-	-
4. 财务资助（挂牌公司接受的）	-	-
5. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
6. 其他	-	-

(三) 报告期内公司发生的偶发性关联交易情况

单位：元

关联方	交易内容	交易金额	是否履行必要决策程序	临时报告披露时间	临时报告编号
北京住总集团有限责任公司	申请借款	40,000,000.00	已事前及时履行	2018年9月7日	2018-029
北京万科企业有限公司	申请借款	20,000,000.00	已事前及时履行	2018年9月7日	2018-029

报告期内偶发性关联交易中，拟向关联方北京住总集团有限责任公司借款 4,000 万，报告期内实际到账 1,000 万，另外 3,000 万在 2019 年 1 月及以后月份到账。

偶发性关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

上述关联交易系为支持公司发展，解决公司的正常业务发展和生产经营的流动资金需求，具有合理性和必要性。本次交易未对公司的财务状况和经营成果产生重大不利影响，不存在损害公司及全体股东利益情形。

2018 年 9 月 5 日，公司召开第一届董事会第十四次会议审议并通过了上述关联交易的议案。2018 年 9 月 25 日，公司召开 2018 年第三次临时股东大会审议并通过了上述关联交易的议案。

(四) 承诺事项的履行情况

公司董事、监事、高级管理人员签署《关于规避同业竞争的承诺函》，承诺：避免同业竞争。另外，公司董事、监事及其高级管理人员均出具了《规范和减少关联交易承诺函》，承诺：“一、本公司将尽量避免与住总股份之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。二、本公司将严格遵守住总股份章程及关联交易决策制度中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照住总股份关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，督促住总股份及时对关联交易事项进行披露。三、本公司保证不会利用关联交易转移住总股份利润，不会通过影响住总股份的经营决策来损害住总股份及其他股东的合法权益。”

第六节 股本变动及股东情况

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末		
		数量	比例%		数量	比例%	
无限售条件股份	无限售股份总数	-	-	-	-	-	
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-	
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-	
	核心员工	-	-	-	-	-	
有限售条件股份	有限售股份总数	64,000,000	100.00%	0	64,000,000	100.00%	
	其中：控股股东、实际控制人	35,200,000	55.00%	0	35,200,000	55.00%	
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-	
	核心员工	-	-	-	-	-	
总股本		64,000,000	-	0	64,000,000	-	
普通股股东人数							3

(二) 普通股前五名或持股 10%及以上股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有有限售股份数量	期末持有无限售股份数量
1	北京住总实业投资控股有限公司	35,200,000	0	35,200,000	55%	0	35,200,000
2	北京万科企业有限公司	25,600,000	0	25,600,000	40%	0	25,600,000
3	北京市住宅建筑设计研究院有限公司	3,200,000	0	3,200,000	5%	0	3,200,000
合计		64,000,000	0	64,000,000	100%	0	64,000,000

普通股前五名或持股 10%及以上股东间相互关系说明：

北京住总实业投资控股有限公司为住总集团的全资子公司，北京市住宅建筑设计研究院有限公司的控股股东与实际控制人为住总集团，除此之外，公司实际控制人及主要股东之间不存在其他关联关系。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

是 否

(一) 控股股东情况

北京住总实业投资控股有限公司直接持有公司有表决权股份 55%，为公司控股股东。

北京住总实业投资控股有限公司前身为北京市住宅建设设备物资公司，物资公司成立时间为 1989 年 04 月 01 日，于 2012 年 12 月 13 日整体改制变更为北京住总实业投资控股有限公司，地址：北京市朝阳区十里堡北里 1 号恒泰大厦 8、9、10 层；经营范围：道路货物运输；房地产开发；以下项目限分支机构经营：零售汽油、柴油；项目投资；租赁施工机械、施工工具；委托加工木制品、水泥混凝土制品、金属结构；劳务派遣；经济贸易咨询；物业管理；写字楼出租；销售建筑材料、五金交电、I 类医疗器械、汽车配件；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）统一社会信用代码：91110105101714280P；企业类型：有限责任公司（法人独资）；法人代表：冯晓科；注册资本：22,186.8712 万元；营业期限：自 2012 年 12 月 13 日至 2062 年 12 月 12 日。

报告期内公司控股股东未发生变更。

(二) 实际控制人情况

北京住总集团有限责任公司是北京住总实业投资控股有限公司的唯一股东，直接持有北京住总实业投资控股有限公司的 100% 股权，北京住总实业投资控股有限公司直接持有股份公司 55% 股份，北京住总集团有限责任公司通过其全资子公司北京住总实业投资控股有限公司持有股份公司 55% 的股份。北京住总集团有限责任公司直接持有北京市住宅建筑设计研究院有限公司 55% 的股权，北京市住宅建筑设计研究院有限公司直接持有股份公司 5% 的股份。北京住总集团有限责任公司通过其全资及控股子公司间接持有公司 60% 的股份，为公司实际控制人。

北京住总集团有限责任公司，成立于 1993 年 10 月 05 日，地址：北京市朝阳区慧忠里 320 号；经营范围：对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员；普通货物运输；制造及加工水泥预制构件；加工钢筋、建筑用地材料、混凝土砌块、免烧砖及金属结构；房地产开发经营；可承担各类工业、能源、交通、市政、民用工程建设项目的施工总承包；室内外装饰装修；建筑设计；建筑技术开发、技术咨询；大型建筑机械、模板、工具租赁；销售建筑材料、金属材料、百货、五金交电化工；房屋修缮管理；承包本行业国外工程和境内外资工程；上述工程所需的设备、材料及零配件出口；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的商品及技术的进出口业务；开展“三来一补”、进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）注册号：110000005018690；企业类型：其他有限责任公司（国有独资）；法人代表：王宝申；注册资本：120,000 万元；股权结构：北京市人民政府国有资产监督管理委员会出资占比 100%。

报告期内公司实际控制人未发生变更。

第七节 融资及利润分配情况

一、最近两个会计年度内普通股股票发行情况

适用 不适用

二、存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

三、债券融资情况

适用 不适用

债券违约情况

适用 不适用

公开发行债券的特殊披露要求

适用 不适用

四、间接融资情况

适用 不适用

单位：元

融资方式	融资方	融资金额	利息率%	存续时间	是否违约
银行借款	中国银行北京首都机场支行	10,000,000.00	4.785%	2018.1.31-2019.1.31	否
合计	-	10,000,000.00	-	-	-

违约情况

适用 不适用

五、权益分派情况

报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员及员工情况

一、 董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	职务	性别	出生年月	学历	任期	是否在公司领取薪酬
冯晓科	董事长	男	1973年11月	研究生	2016.05.20-2019.05.20	否
李远方	董事	男	1982年10月	本科	2018.02.28-2019.05.20	否
李群	董事	男	1968年5月	本科	2016.05.20-2019.05.20	否
秦珩	董事	男	1969年6月	本科	2016.05.20-2019.05.20	否
张贵祥	董事	男	1981年8月	研究生	2016.05.20-2019.05.20	否
闫爱娜	董事	女	1981年7月	本科	2016.05.20-2019.05.20	否
李宝冬	职工代表董事 兼常务副总经理	男	1963年1月	本科	2016.05.20-2019.05.20	是
王立山	监事会主席	男	1977年12月	本科	2016.05.20-2019.05.20	否
余烜良	监事	男	1977年11月	本科	2016.05.20-2019.05.20	否
王劲松	职工代表监事	男	1973年11月	研究生	2016.05.20-2019.05.20	是
魏荣军	总经理	男	1974年6月	研究生	2016.05.20-2019.05.20	是
童喆	副总经理	男	1976年10月	研究生	2018.02.09-2019.05.20	是
郭冬旭	副总经理	男	1978年9月	本科	2018.08.08-2019.05.20	是
金鑫	财务负责人	男	1982年11月	研究生	2016.05.28-2019.05.20	是
赵明	董事会秘书	女	1978年9月	研究生	2018.04.23-2019.05.20	是
董事会人数：						7
监事会人数：						3
高级管理人员人数：						6

董事、监事、高级管理人员相互间关系及与控股股东、实际控制人间关系：

公司董事、监事、高级管理人员均未直接或间接持有公司股份。除董事长冯晓科在公司控股股东北京住总实业投资控股有限公司担任董事长与法定代表人、监事会主席王立山在公司控股股东北京住总实业投资控股有限公司担任高管、董事李远方在北京住总集团有限责任公司担任资产管理部主管，董事秦珩在北京万科企业有限公司任职，董事闫爱娜在北京万科企业有限公司任职，董事张贵祥在北京万科企业有限公司任职、董事李群在北京市住宅建筑设计研究院有限公司担任董事长外，除此之外，公司董事、监事、高级管理人员之间及其与公司控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

(二) 持股情况

单位：股

姓名	职务	期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%	期末持有股票期权数量
冯晓科	董事长	-	-	-	-	-
李远方	董事	-	-	-	-	-
李群	董事	-	-	-	-	-
秦珩	董事	-	-	-	-	-
张贵祥	董事	-	-	-	-	-
闫爱娜	董事	-	-	-	-	-
李宝冬	职工代表董事 兼常务副总经理	-	-	-	-	-
王立山	监事会主席	-	-	-	-	-
余烜良	监事	-	-	-	-	-
王劲松	职工代表监事	-	-	-	-	-
魏荣军	总经理	-	-	-	-	-
童喆	副总经理	-	-	-	-	-
郭冬旭	副总经理	-	-	-	-	-
金鑫	财务负责人	-	-	-	-	-
赵明	董事会秘书	-	-	-	-	-
合计	-	0	0	0	0%	0

(三) 变动情况

信息统计	董事长是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	总经理是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	董事会秘书是否发生变动	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	财务总监是否发生变动	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

报告期内董事、监事、高级管理人员变动详细情况：

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
----	------	------	------	------

余上	董事	离任	-	离任
李远方	-	新任	董事	新任
魏荣军	总经理兼董事 会秘书	离任	总经理	离任
童喆	-	新任	副总经理	新任
赵明	办公室主任	新任	董事会秘书	新任
郭冬旭	-	新任	副总经理	新任

报告期内新任董事、监事、高级管理人员简要职业经历：

√适用□不适用

李远方，男，1982年10月7日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历。2006年毕业于中国青年政治学院经济学专业；2006年7月至2006年12月，任职于紫光资产管理有限公司；2007年1月至2009年6月，任职于北京万城筑信投资咨询有限公司；2009年7月1日至2013年7月31日，任北京住总集团有限责任公司资产管理部主管；2013年8月1日至今，任北京住总集团有限责任公司资产管理部副部长。

童喆，男，1976年10月4日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2000年毕业于首都师范大学，思想政治教育管理专业。2000年8月至2004年9月，任北京住总集团第三建筑工程公司团委干事、副书记；2004年9月至2005年9月，任北京住总集团有限责任公司工程总承包部党群部干事；2005年9月至2007年6月，任北京住总集团有限责任公司党委宣传部团委综合干事；2007年6月至2012年11月，任北京住总集团有限责任公司团委书记；2012年11月至2013年1月，任北京住宅设备物资公司党委副书记；2013年1月至2018年1月，任北京住总实业投资控股有限公司党委副书记；现任北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司党委书记兼副总经理。

赵明，女，1978年9月4日出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。2007年7月毕业于中国科学院研究生院工商管理专业。2007年7月至2011年2月，任北京住总物流有限公司经理办公室管理秘书。2011年2月至2013年3月，任北京住总集团市场拓展部经营合约主管。2013年3月至2016年8月，任北京住总集团市场营销中心经营结算主管。2016年9月至2018年1月，任北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司综合办公室主任。2018年1月至今，任北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司董事会秘书。

郭冬旭，男，1978年9月3日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2000年毕业于北京大学，工业与民用建筑专业。2000年8月至2003年6月，任北京住总第三开发建设有限公司新世界项目经理部技术员；2003年7月至2005年6月，任北京住总第三开发建设有限公司团委副书记；2005年7月至2010年3月，任北京住总第三开发建设有限公司工程管理部副经理、经理；2010年3月至2011年8月，任北京住总第三开发建设有限公司翠城E1#楼、天津宝坻项目经理部经理；2011年9月至2015年7月，任北京住总第三开发建设有限公司地铁7号线车辆段项目经理部生产经理；2015年7月至2018年5月，任北京住总第三开发建设有限公司东升科技园二期回迁房项目经理部经理；现任北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司副总经理。

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）基本情况

按工作性质分类	期初人数	期末人数
行政管理人员	21	17
生产人员	23	26

销售人员	6	6
技术人员	16	10
财务人员	4	6
员工总计	70	65

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	1	0
硕士	6	10
本科	38	35
专科	15	11
专科以下	10	9
员工总计	70	65

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况：

北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司严格按照劳动合同法足额、按时发放员工工资，无任何拖欠员工工资行为，及时、足额为员工缴纳社保、公积金和企业补充医疗保险。截止 2018 年 12 月 31 日，需公司承担费用的离退休职工人数为 4 人。公司培训机制健全，注重人才培养，2018 年举行了多次培训活动，专业技能培训有：装配式建筑混凝土结构生产质量培训、审计人员继续教育培训、会计从业人员继续教育培训、高级会计人员培训、新闻摄影培训、新闻写作培训；管理培训有：新员工入职培训、内控体系建设专题培训会；安全生产培训有：消防知识专题培训会、安全教育培训会；专题党课有：习近平总书记在纪念马克思诞辰 200 周年大会上发表的重要讲话精神专题学习会、习近平总书记在第十三届全国人民代表大会第一次会议上的讲话精神专题学习会。通过培训提升员工专业技能、增强员工职业素养。

(二) 核心人员（公司及控股子公司）基本情况

适用 不适用

第九节 行业信息

是否自愿披露

是 否

第十节 公司治理及内部控制

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	√是□否
董事会是否设置专门委员会	√是□否
董事会是否设置独立董事	□是√否
投资机构是否派驻董事	□是√否
监事会对本年监督事项是否存在异议	□是√否
管理层是否引入职业经理人	□是√否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	□是√否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	□是√否

一、 公司治理

(一) 制度与评估

1、 公司治理基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作。2016年5月，公司完成了股份制改造，按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和有关法律、法规的要求，建立了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《内部信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《关联交易控制与决策制度》和《对外担保管理制度》等一系列公司治理制度，基本建立和完善了法人治理结构，规范了内部控制体系，促进了公司整体管理水平的提升。第一届董事会第九次会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》《关于修改董事会议事规则的议案》《关于修改经理办公会议事规则的议案》，2018年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》《关于修改董事会议事规则的议案》，公司严格执行三会决策程序，三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求，严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务，公司的重大生产经营决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则进行。截至报告期末，上述机构和人员依法运作，未出现违法、违规现象和重大缺陷，能够切实履行应尽的职责和义务。

2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

公司严格按照有关法律法规的要求，建立了规范的法人治理结构，以保护中小股东的利益。首先，公司严格依照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》的要求进行充分的信息披露，依法保障股东对公司重大事务依法享有的知情权。其次，公司通过建立和完善公司规章制度体系加强中小股东保护，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《内部信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《关联交易控制与决策制度》和《对外担保管理制度》，且在2018年对《公司章程》、《董事会议事规则》进行了重新修订，在制度层面保障公司股东特别是中小股东充分行使表决权、质询权等合法权利。因此，公司现有治理机制能够保证股东特别是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。

3、 公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

报告期内，公司重大事项均按照内部控制制度进行决策，重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易、担保等事项均按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易控制与决策制度》和《对外担保管理制度》的相关规定执行，均通过了公司董事会或/和股东大会审议，未出现董事会、股东大会会议召集程序、表决方式、决议内容违反法律、行政法规或《公司章程》的情形，公司股东大会、董事会、监事会制度的规范运行情况良好。

4、 公司章程的修改情况

根据国资委对于国有企业党组织参与企业重大事项的要求，增加党组织会议作为决策重大事项的前置程序，并针对“重大事项决策、重要人事任免、重要项目安排、大额资金使用”事项的决策程序对公司章程进行了修改。

(二) 三会运作情况

1、 三会召开情况

会议类型	报告期内会议召开的次数	经审议的重大事项（简要描述）
董事会	7	1、2018年2月9日召开第一届董事会第九次会议，会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》《关于修改董事会议事规则的议案》《关于修改经理办公会议事规则的议案》《关于公司无形资产管理方案的议案》《关于2018年度财务预算方案的议案》《关于2018年公司固定资产投资项目计划的议案》《关于2017年度总经理工作报告的议案》《关于公司成立纪检监察部的议案》《关于变更会计师事务所的议案》《关于公司核心技术人员变更的议案》《关于公司董事变更的议案》《关于公司高管变动的议案》《关于提议召开2018年第一次临时股东大会的议案》。2、2018年4月23日召开第一届董事会第十次会议，会议审议通过了《关于公司固定资产管理方案的议案》《关于公司“三重一大”决策制度的议案》《关于公司公务车辆管理方案的议案》《审议公司投标管理方案的议案》《审议公司物资采购管理方案的议案》《审议公司2018年工资调整方案的议案》《关于公司2017年董事会工作报告的议案》《关于公司2017年年度报告及摘要的议案》《关于公司2017年年度审计报告的议案》《关于2017年度财务决算报告的议案》《关于公司2017年利润分配方案的议案》《关于预计2018年日常性关联交易的议案》《关于2017年资金占用情况专项审核报告的议案》《关于推荐赵明为公司董事会秘书人选的议案》《关于提议召开2017年年度股东大会的议案》。3、2018年6

		<p>月6日召开第一届董事会第十一次会议，会议审议通过了《关于公司向中国银行股份有限公司首都机场支行申请提高2000万授信额度的议案》《关于设立河北分公司的议案》。4、2018年8月8日召开第一届董事会第十二次会议，会议审议通过了《审议公司2018年上半年工作总结的议案》《审议关于调整四个专门委员会成员的议案》《关于选举郭冬旭为公司副总经理》《审议专项审计整改方案的议案》。5、2018年8月26日召开第一届董事会第十三次会议，会议审议通过了《审议2018年半年度报告披露的议案》。6、2018年9月5日召开第一届董事会第十四次会议，会议审议通过了《关于向北京住总集团有限责任公司申请1000万贷款》《关于购买皮卡车的议案》《关于向北京住总集团有限责任公司申请3000万元借款和向北京万科企业有限公司申请2000万元借款的议案》《关于提议召开2018年第三次临时股东大会》。7、2018年11月2日召开第一届董事会第十五次会议，会议审议通过了《关于公司费用报销管理办法的议案》《关于购买公务用车的议案》《2019年度财务预算方案的议案》《关于公司薪酬管理办法的议案》《关于公司2017年度绩效兑现方案》《关于公司建立企业年金的议案》《关于北京住总定州装配式建筑产业基地项目的议案》。</p>
监事会	3	<p>1、2018年2月9日召开第一届监事会第五次会议，会议审议通过了《关于2018年度财务预算方案的议案》《关于修改董事会议事规则的议案》。2、2018年4月23日召开第一届监事会第六次会议，会议审议通过了《关于公司2017年监事会工作报告的议案》《关于公司2017年年度报告及摘要的议案》《关于公司2017年年度审计报告的议案》《关于2017年度财务决算报告的议案》《关于公司2017年利润分配方案的议案》《关于预计2018年日常性关联交易的议案》《关于2017年资金占用情况专项审核报告的议案》。3、2018年8月26日召开第一届监事会第七次会议，会议审议通过了《审议2018年半年度报告披露的议案》。</p>
股东大会	4	<p>1、2018年2月28日召开2018年年度第一次临时股东大会，会议审议通过了《关于修改公司章程的议案》《关于修改董事会议事规则的议案》《关于公司无形资产管理办法的议</p>

		<p>案》 《关于 2018 年度财务预算方案的议案》 《关于 2018 年公司固定资产投资项目计划的议案》 《关于变更会计师事务所的议案》 《关于公司董事变更的提案》。2、2018 年 5 月 16 日召开 2017 年年度股东大会，会议审议通过了《关于公司 2017 年董事会工作报告的议案》 《关于公司 2017 年年度报告及摘要的议案》 《关于公司 2017 年年度审计报告的议案》 《关于 2017 年度财务决算报告的议案》 《关于公司 2017 年利润分配方案的议案》 《关于公司 2017 年监事会工作报告的议案》 《关于预计 2018 年日常性关联交易的议案》 《关于 2017 年资金占用情况专项审核报告的议案》。3、2018 年 6 月 25 日召开 2018 年年度第二次临时股东大会，会议审议通过了《关于公司向中国银行股份有限公司首都机场支行申请提高 2000 万授信额度的议案》。4、2018 年 9 月 25 日召开 2018 年年度第三次临时股东大会，会议审议通过了《关于向北京住总集团有限责任公司申请 1000 万贷款的议案》 《关于向北京住总集团有限责任公司申请 3000 万元借款和向北京万科企业有限公司申请 2000 万元借款的议案》。</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2、三会的召集、召开、表决程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次董事会、监事会、股东会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等均符合相关法律法规和《公司章程》的有关规定，会议程序规范。能够确保全体股东尤其是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

(三) 公司治理改进情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范公司治理行为，并建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》、《内部信息知情人管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《关联交易控制与决策制度》和《对外担保管理制度》等公司治理制度体系，公司各项重大生产经营决策及财务决策均按照《公司章程》及有关内控制度规定的程序和规则履行审议程序；公司重大事项均及时通过全国中小企业股份转让系统平台进行了披露，从多方面确保了全体股东特别是中小股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司虽然已建立了相应的治理机制，但公司董事、监事和管理层的规范管理意识和合规意识还有待提高，尤其在规范关联交易和资金往来方面还存在一定差距，仍需不断加强相关知识的学习，以提高公司治理的意识。未来公司将持续加强对公司董事、监事、高级管理人员在公司治理方面的培训，对公司治理环境进行持续改进，并督促公司股东、董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规定，勤勉尽职地履行其义务，使公司治理更规范。

(四) 投资者关系管理情况

报告期内，公司严格按照规定自觉履行披露义务，通过专人方式、电话、传真、电子邮件、公告等途径进行信息的披露和交流，加强与投资者及潜在投资者的联系，增进投资者及潜在投资者对公司的了解，便于其对公司在经营管理上的监督，最大化的保护了投资者的合法权益。

(五) 董事会下设专门委员会在本年度内履行职责时所提出的重要意见和建议

√适用□不适用

公司董事会下设投资与战略委员会、薪酬与考核委员会、审计与监督委员会、预算委员会，各专门委员会按照各自工作细则的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行各自职责，为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。各专门委员会在报告期内的履职情况如下：

1、投资与战略委员会履职情况

报告期内，投资与战略委员会严格按照《董事会战略委员会工作细则》的相关要求，针对政策和行业变化进行深入分析，为公司的战略规划提出合理建议。

2、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》及其他有关规定，积极履行职责。对公司高管人员的履职情况及年度业绩情况进行考核，并审议了新一年的绩效考核办法，对公司高管薪酬制定及考核工作提出指导意见。薪酬与考核委员会认为公司董事、监事、高级管理人员报告期内薪酬真实，符合公司绩效考核指标。

3、审计与监督委员会的履职情况

公司董事会审计与监督委员会本着勤勉尽责的原则，充分发挥审核与监督作用，报告期内主要履行了以下职责：对公司定期财务报告及重大事项进展情况进行了监控、监督公司内部审计制度及实施、制定年度审计计划并对年度审计工作进行安排，切实履行了审计与监督委员会工作职责。

4、预算委员会的履职情况

报告期内，预算委员会负责对公司总体预算管理进行了战略指导，并结合公司经营战略和规划，研究并提出公司预算管理总体目标；对总体预算的执行情况进行监督、分析、考核，并提出意见和建议。

(六) 独立董事履行职责情况

□适用√不适用

二、 内部控制**(一) 监事会就年度内监督事项的意见**

监事会认为：报告期内，公司依据国家法律、法规和《公司章程》的规定，建立了较完善的内部控制制度，决策程序符合相关规定。公司董事、总经理及其他高级管理人员在履行职责时，不存在违反法律、法规和《公司章程》中规定和损害公司和股东利益的行为。董事会对定期报告的编制和审核程序符合法律、行政法规、中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司的有关规定，符合《公司章程》的有关规定，报告内容能够真实、准确、完整的反应公司实际情况。监事会对本年度的监督事项无异议。

（二） 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立，具有独立面向市场经营的能力。

（一）业务独立性。公司从事的主要业务为装配式建筑全体系部品部件的研发、生产及销售；对于每项业务，公司设立了独立的部门，并制定了完整的业务流程管理制度。公司自身拥有独立的产、供、销体系；公司整体业务体系独立、完整，具有直接面向市场独立运营的能力。因此，公司的业务独立。

（二）资产独立性。公司整体变更为股份公司后，其所有资产由股份公司继续承接并所有，目前已办理完成大部分资产的变更登记手续。公司目前拥有完整的施工设备、车辆、专利技术、资质证书等资产的所有权和使用权证书；公司主要财产权属清晰，不存在产权上的法律瑕疵；不存在公司资产被控股股东、实际控制人占用的情形，也不存在为其控制的企业提供担保的情形。因此，公司资产独立。

（三）人员独立性。公司拥有独立、完整的人事管理体系。公司董事、监事和高级管理人员均通过合法程序产生，不存在控股股东及实际控制人干预公司董事会和股东大会已经作出的人事任免决定的情况。公司所有高级管理人员专职在公司工作，并在公司领取薪酬。公司高级管理人员不存在在控股股东及实际控制人所控制的其他企业中担任除董事以外的其他职务及领薪的情形。因此，公司人员独立。

（四）财务独立性。公司内部设置了单独的财务金融部门，并在内部建立了独立的财务核算体系和财务管理制度；公司财务金融部设财务经理1名、会计1名和出纳2名，财务人员均不存在在外面其他机构兼职的情形，并且可作出独立的财务决策。公司开设了独立的银行账户，并实行独立纳税制度，不存在与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共享银行账户的情形。因此，公司财务独立。

（五）机构独立性。公司内部已建立了综合办公室、财务金融部、商务合约部、生产运营部、采购管理部、设计研发部、技术质量部、综合管理部等独立的部门机构，并在各部门内部建立了较为完善的部门规章制度；公司各部门完全与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业分开，实施独立运作。公司不存在合署办公、混合经营的情形。因此，公司机构独立。

（三） 对重大内部管理制度的评价

公司现行的内部控制制度体系，是依据《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，结合公司自身的实际情况制定的，初步建立了一套较为健全的、完善的会计核算体系、财务管理和风险控制等重大内部管理制度。报告期内，上述制度体系能够得到有效执行，能够满足公司当前发展需要。随着公司业务的快速增长、经营管理的逐步规范，公司将根据内外部环境状况的变化，不断更新和完善相关制度体系，不断培训和强化管理层的合规意识，提高公司信息披露的质量，切实保障公司健康、稳定发展。

（四） 年度报告差错责任追究制度相关情况

截至报告期末，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。公司信息披露责任人及公司管理层严格遵守了上述制度，执行情况良好。

第十一节 财务报告

一、 审计报告

是否审计	是
审计意见	无保留意见
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明
审计报告编号	勤信审字【2019】第 0145 号
审计机构名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构地址	北京市西城区西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层
审计报告日期	2019 年 4 月 22 日
注册会计师姓名	陈明生、李河君
会计师事务所是否变更	否
审计报告正文：	

审计报告

勤信审字【2019】第 0145 号

北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司（以下简称“住总万科公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了住总万科公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于住总万科公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

我们确定不存在需要在我们的审计报告中沟通的关键审计事项。

四、 其他信息

住总万科公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

住总万科公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估住总万科公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算住总万科公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督住总万科公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对住总万科公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致住总万科公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈明生

（项目合伙人）

二〇一九年四月二十二日

中国注册会计师：李河君

二、 财务报表

（一） 资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	附注五、（一）	9,282,284.41	4,386,281.45

结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	附注五、(二)	74,168,837.33	71,732,602.18
预付款项	附注五、(三)	4,404,283.97	3,582,790.17
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	附注五、(四)	896,998.57	1,087,746.59
买入返售金融资产			
存货	附注五、(五)	63,507,371.34	39,814,087.34
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		152,259,775.62	120,603,507.73
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		-	-
投资性房地产			
固定资产	附注五、(六)	10,091,175.87	11,002,564.71
在建工程	附注五、(七)	5,164,148.93	4,548,958.13
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	附注五、(八)	1,838,913.65	2,656,214.09
递延所得税资产	附注五、(九)	4,520,604.77	4,613,345.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,614,843.22	22,821,082.78
资产总计		173,874,618.84	143,424,590.51
流动负债：			
短期借款	附注五、(十)	10,000,000.00	10,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			

衍生金融负债			
应付票据及应付账款	附注五、(十一)	59,195,875.23	53,280,126.19
预收款项	附注五、(十二)	16,016,851.51	4,535,989.75
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	附注五、(十三)	89,879.24	106,695.95
应交税费	附注五、(十四)	-2,028,292.47	5,777,652.16
其他应付款	附注五、(十五)	20,915,896.14	686,158.14
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		104,190,209.65	74,386,622.19
非流动负债：			
长期借款			-
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	附注五、(十六)	594,340.14	405,340.14
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		594,340.14	405,340.14
负债合计		104,784,549.79	74,791,962.33
所有者权益（或股东权益）：			
股本	附注五、(十七)	64,000,000.00	64,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	附注五、(十八)	3,719,592.61	3,719,592.61
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	附注五、(十九)	137,047.64	88,445.42
一般风险准备			
未分配利润	附注五、(二十)	1,233,428.80	824,590.15
归属于母公司所有者权益合计		69,090,069.05	68,632,628.18
少数股东权益			

所有者权益合计		69,090,069.05	68,632,628.18
负债和所有者权益总计		173,874,618.84	143,424,590.51

法定代表人：冯晓科

主管会计工作负责人：金鑫

会计机构负责人：甄晓丽

(二) 利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		90,078,512.90	112,871,958.93
其中：营业收入	附注五、 (二十一)	90,078,512.90	112,871,958.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		89,887,885.03	111,827,837.2
其中：营业成本	附注五、 (二十一)	67,185,978.34	88,662,251.47
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	附注五、 (二十二)	1,321,748.02	61,171.93
销售费用	附注五、 (二十三)	4,360,461.35	6,306,284.98
管理费用	附注五、 (二十四)	15,869,853.64	15,838,815.43
研发费用	附注五、 (二十五)	21,359.22	776,017.28
财务费用	附注五、 (二十六)	911,158.42	182,084.90
其中：利息费用		956,565.01	187,081.10
利息收入	附注五、 (二十六)	52,937.67	21,256.00
资产减值损失	附注五、 (二十七)	217,326.04	1,211.21
加：其他收益	附注五、		375,659.86

	(二十八)		
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		190,627.87	1,419,781.59
加：营业外收入	附注五、 (二十九)	365,159.50	42,260.00
减：营业外支出	附注五、 (三十)	5,605.42	110,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		550,181.95	1,352,041.59
减：所得税费用	附注五、 (三十一)	92,741.08	-48,314.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		457,440.87	1,400,355.99
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一)按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		457,440.87	1,400,355.99
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益			
2.归属于母公司所有者的净利润		457,440.87	1,400,355.99
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		457,440.87	1,400,355.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		457,440.87	1,400,355.99
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.01	0.02
(二)稀释每股收益		0.01	0.02

法定代表人：冯晓科

主管会计工作负责人：金鑫

会计机构负责人：甄晓丽

(三) 现金流量表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,300,965.33	84,050,722.51
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			8,960.02
收到其他与经营活动有关的现金		30,930,784.18	2,208,756.96
经营活动现金流入小计		142,231,749.51	86,268,439.49
购买商品、接受劳务支付的现金		90,333,661.59	75,921,962.78
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		11,840,066.64	19,601,413.44
支付的各项税费		12,823,411.73	2,662,553.06
支付其他与经营活动有关的现金		22,217,652.42	13,275,950.17
经营活动现金流出小计		137,214,792.38	111,461,879.45
经营活动产生的现金流量净额	附注五、 (三十二)	5,016,957.13	-25,193,439.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		0	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,000,000.00	10,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		120,954.17	109,958.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		10,120,954.17	109,958.33
筹资活动产生的现金流量净额		-120,954.17	9,890,041.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	附注五、 (三十二)	4,896,002.96	-15,303,398.29
加：期初现金及现金等价物余额	附注五、 (三十二)	4,386,281.45	19,689,679.74
六、期末现金及现金等价物余额	附注五、 (三十二)	9,282,284.41	4,386,281.45

法定代表人：冯晓科

主管会计工作负责人：金鑫

会计机构负责人：甄晓丽

(四) 股东权益变动表

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者权益
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配利润		
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额					3,719,592.61				88,445.42		824,590.15		68,632,628.18
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额					3,719,592.61				88,445.42		824,590.15		68,632,628.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									48,602.22		408,838.65		457,440.87
（一）综合收益总额											457,440.87		457,440.87
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									48,602.22		-48,602.22		

1. 提取盈余公积									48,602.22		-48,602.22		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额					3,719,592.61				137,047.64		1,233,428.80		69,090,069.05

项目	上期											少数 股东 权益	所有者权益
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合	专项 储备	盈余 公积	一般 风险	未分配利润		
优先		永续	其他										

	股	债		收益		准备		
一、上年期末余额			3,719,592.61				-487,428.38	67,232,164.23
加：会计政策变更							107.96	107.96
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额			3,719,592.61				-487,320.42	67,232,272.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					88,445.42		1,311,910.57	1,400,355.99
（一）综合收益总额							1,400,355.99	1,400,355.99
（二）所有者投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配					88,445.42		-88,445.42	
1. 提取盈余公积					88,445.42		-88,445.42	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								

2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额					3,719,592.61				88,445.42		824,590.15		68,632,628.18

法定代表人：冯晓科

主管会计工作负责人：金鑫

会计机构负责人：甄晓丽

北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司

2018 年度财务报表附注

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

中文名称：北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司

注册地址：北京市顺义区李天路 17 号院

注册资本：6400.00 万元

统一社会信用代码：91110113074190599F

法定代表人：冯晓科

(二) 行业性质、经营范围及主要产品

行业性质：科技推广和应用服务业

经营范围：混凝土结构构件体系的研究生产；施工总承包、专业承包、劳务分包；技术开发、技术转让、技术咨询；销售建筑材料（不含砂石及其制品）。

(三) 财务报告的批准报出日

本财务报表经公司董事会于 2019 年 4 月 22 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于本附注三、“重要会计政策和会计估计”进行编制。

(二) 持续经营

本公司自本报告期末起 12 个月内不存在对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 应收款项

1. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	占应收款项账面余额 5%以上且单项金额 200 万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将按账龄分析法对其计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法：

账龄分析法组合	采用账龄分析法计提坏账准备
按性质分析法计提坏账准备	各类押金、保证金，经减值测试后未发生减值的不计提坏账准备；对与关联方的往来款，除有确凿证据表明关联方（债务单位）已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等情形出现时，一般不计提坏账准备经减值测试后未发生减值的不计提坏账准备。

(2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	不计提	不计提
1—2 年	不计提	0.50
2—3 年	5.00	1.00
3—4 年	15.00	5.00
4—5 年	25.00	10.00
5 年以上	50.00	25.00

3. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项单独进行减值测试
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

4. 对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，存在减值迹象的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司的固定资产分为：房屋及建筑物、运输设备、电子设备及其他。

2. 固定资产的初始计量及后续计量

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起计提折旧。

3. 折旧方法

类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-30	5.00	3.17-4.75
机器设备	10-13	5.00	7.31-9.50
办公设备	5-8	5.00	11.88-19.00
运输工具	8-10	5.00	9.50-11.88
电子设备	3-5	5.00	19.00-31.67

（七） 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（八） 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本；其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划按照承担的风险和义务情况，可以分为设定提存计划和设定受益计划。

（1） 设定提存计划

公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金，确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

（2） 设定受益计划

设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。会计处理包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和

财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；公司对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。折现时所采用的折现率根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

4) 在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3. 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益或相关资产成本。

(九) 收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地

计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2. 收入确认的具体方法

本公司提供劳务服务收入原则为：根据提供劳务服务期间同时客户验收确认时确认收入。

（十）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（十一）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2. 递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。

同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）；

公司对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：（1）暂时性差异在可预见的未来很可能转回；（2）未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

3. 递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。

但公司对在以下交易中产生的应纳税暂时性差异不确认递延所得税负债：（1）商誉的初始确认；（2）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并；并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）；

对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债。但同时满足下列条件的除外：（1）投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；（2）该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4. 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

5. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（十二）重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

①资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

②利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；在“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

③所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，对2017年度的财务报表列报项目进行追溯调整具体如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据		应收票据及应收账款	71,732,602.18
应收账款	71,732,602.18		
应收利息		其他应收款	1,087,746.59
应收股利			
其他应收款	1,087,746.59		
固定资产	11,002,564.71	固定资产	11,002,564.71
固定资产清理			
在建工程	4,548,958.13		
工程物资		在建工程	4,548,958.13
应付票据		应付票据及应付账款	53,280,126.19
应付账款	53,280,126.19		
应付利息		其他应付款	686,158.14
应付股利			
其他应付款	686,158.14		
长期应付款		长期应付款	
专项应付款			
管理费用	16,614,832.71	管理费用	15,838,815.43
		研发费用	776,017.28

2. 重要会计估计变更

根据北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司《关于变更应收账款坏账准备计提比例的通知》以及北京住总集团有限责任公司（市住总财【2018】149号）文件的规定，提

高了应收账款的坏账计提比例。

根据国资委及北京住总集团有限责任公司要求，对该估计变更进行了追溯调整，冲回了2016年应收账款坏账准备143.95元以及确认的递延所得税资产35.99元，由此导致期初未分配利润调增107.96元。

3. 重大会计差错更正

无。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、10%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

说明：根据财政部、税务总局公布的《关于调整增值税税率的通知》财税【2018】32号文通知，公司发生增值税应税销售行为，原适用17%税率的，现税率调整为16%，自2018年5月1日起执行。

五、财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2018年1月1日，“期末”系指2018年12月31日，“本期”系指2018年1月1日至12月31日，“上期”系指2017年1月1日至12月31日，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	18,376.53	15,505.44
银行存款	9,263,907.88	4,370,776.01
合计	9,282,284.41	4,386,281.45

(二) 应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	3,871,520.80	
应收账款	70,297,316.53	71,732,602.18
合计	74,168,837.33	71,732,602.18

1. 应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	900,000.00	
商业承兑汇票	2,971,520.80	
合计	3,871,520.80	

2.应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	70,506,896.18	100.00	209,579.65	0.30	70,297,316.53
组合 1: 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	28,979,262.96	41.10	209,579.65	0.72	28,769,683.31
组合 2: 采用性质分析法计提坏账准备的应收账款	41,527,633.22	58.90			41,527,633.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	70,506,896.18	100.00	209,579.65		70,297,316.53

续上表：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	71,732,818.10	100.00	215.92		71,732,602.18
组合 1: 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	30,944,214.67	43.14	215.92		30,943,998.75
组合 2: 采用性质分析法计提坏账准备的应收账款	40,788,603.43	56.86			40,788,603.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					

合计	71,732,818.10	100.00	215.92	71,732,602.18
----	---------------	--------	--------	---------------

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	8,748,880.25		
1至2年	16,038,789.76		
2至3年	4,191,592.95	209,579.65	5.00
合计	28,979,262.96	209,579.65	/

(3) 组合中，采用性质分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	款项性质
1年以内(含1年)	27,876,006.07		关联方往来
1至2年	9,737,766.26		关联方往来
2至3年	3,913,860.89		关联方往来
合计	41,527,633.22		

(4) 期末无单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 209,363.73 元；本期无重大收回或转回坏账准备。

3. 本期无实际核销的应收账款。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

单位名称	款项性质	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
北京住总第三开发建设有限公司	销货款	关联方	13,855,318.67	1年以内 7,013,874.71元, 1-2 年 6,841,443.96元	19.65
北京住总第四开发建设有限公司	销货款	关联方	13,147,331.33	1年以内	18.65
北京中天建设集团有限公司	销货款	非关联方	6,819,602.60	1-2年	9.67
北京城建一建设发展有限公司	销货款	非关联方	6,095,746.87	1年以内	8.65
北京住总第一开发建设有限公司	销货款	关联方	5,609,876.43	1年以内	7.96

合计			45,527,875.90		64.53
----	--	--	---------------	--	-------

(三) 预付款项

1. 预付款项按照账龄列示

账龄	期末账面余额		期初账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,742,302.79	84.97	3,133,017.17	87.45
1 至 2 年	573,281.18	13.02	430,773.00	12.02
2 至 3 年	88,700.00	2.01	19,000.00	0.53
合计	4,404,283.97	100.00	3,582,790.17	100.00

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
北京丰顺通运输有限公司	运费	2,106,597.00	1 年以内	47.83
廊坊富瑞克新能源有限公司	材料款	447,875.50	1 年以内	10.17
北京顺发嘉豪建材有限公司	材料款	306,889.76	1-2 年	6.97
北京中环华艺环保工程有限公司	质量认证款	275,000.00	1-2 年	6.24
中科建 (北京) 工程技术研究院有限公司	劳务费	195,543.32	1 年以内	4.44
合计		3,331,905.58		75.65

(四) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	896,998.57	1,087,746.59
应收利息		
应收股利		
合计	896,998.57	1,087,746.59

1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	906,951.46		9,952.89	1.10	896,998.57

组合 1：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	199,057.80	21.95	9,952.89	5.00	189,104.91
组合 2：采用性质分析法计提坏账准备的其他应收款	707,893.66	78.05			707,893.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	906,951.46		9,952.89		896,998.57

续上表：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,089,737.17	100.00	1,990.58	0.18	1,087,746.59
组合 1：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	199,057.80	18.27	1,990.58	1.00	197,067.22
组合 2：采用性质分析法计提坏账准备的其他应收款	890,679.37	81.73			890,679.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,089,737.17	100.00	1,990.58	0.18	1,087,746.59

(1) 期末无单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年	199,057.80	9,952.89	5.00
合计	199,057.80	9,952.89	5.00

(续上表)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)			
1 至 2 年			
2 至 3 年	199,057.80	1,990.58	1.00

合计	199,057.80	1,990.58	1.00
----	------------	----------	------

(3) 组合中，采用性质分析计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	445,233.29		
1至2年	62,660.37		
2至3年	200,000.00		
合计	707,893.66		

(4) 期末无单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 7,962.31 元；本期无重大收回或转回坏账准备。

3. 本期无实际核销的其他应收款情况

4. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
押金、保证金	595,000.00		
备用金借款	70,849.73		
财政基金	199,057.80	9,952.89	5.00%
集团内部往来	42,043.93		
合计	906,951.46	9,952.89	/

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
刘敏	备用金	200,000.00	1年以内	22.05	
顺义区财政局	新型材料专项基金	193,260.00	3-4年	21.31	9,663.00
建科机械(天津)股份有限公司	保证金	100,000.00	2-3年	11.03	
北京首钢建设集团有限公司	保证金	100,000.00	2-3年	11.03	
中国建筑第六工程局有限公司天津分公司	保证金	100,000.00	1年以内	11.03	
合计		693,260.00		76.45	9,663.00

(五) 存货

1. 存货分类明细

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	11,724,519.36		11,724,519.36	6,551,036.29		6,551,036.29
自制半成品	31,530,645.29		31,530,645.29	18,365,762.96		18,365,762.96
库存商品	6,591,702.61		6,591,702.61	5,723,331.77		5,723,331.77
委托加工物资				932,660.06		932,660.06
低值易耗品	208,342.18		208,342.18	202,229.19		202,229.19
周转材料	13,452,161.90		13,452,161.90	8,039,067.07		8,039,067.07
合计	63,507,371.34		63,507,371.34	39,814,087.34		39,814,087.34

(六) 固定资产

项目	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	14,430,613.17	287,349.73	1,462,702.58	16,180,665.48
2.本期增加金额	897,533.80		19,094.06	916,627.86
(1) 购置	897,533.80		19,094.06	916,627.86
3.本期减少额	7,500.00			7,500.00
(1) 处置	7,500.00			7,500.00
4.期末余额	15,320,646.97	287,349.73	1,481,796.64	17,089,793.34
二、累计折旧				
1.期初余额	4,599,692.02	92,708.70	485,700.05	5,178,100.77
2.本期增加金额	1,512,292.22	36,133.39	274,985.67	1,823,411.28
(1) 计提	1,512,292.22	36,133.39	274,985.67	1,823,411.28
3.本期减少额	2,894.58			2,894.58
(1) 处置	2,894.58			2,894.58
4.期末余额	6,109,089.66	128,842.09	760,685.72	6,998,617.47
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	9,211,557.31	158,507.64	721,110.92	10,091,175.87
2.期初账面价值	9,830,921.15	194,641.03	977,002.53	11,002,564.71

(七) 在建工程

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
合计	5,164,148.93		5,164,148.93	4,548,958.13		4,548,958.13
BIM 项目	2,133,871.20		2,133,871.20	2,122,351.20		2,122,351.20
待安装厨房设备				149,938.50		149,938.50
待安装机械设备	1,661,605.16		1,661,605.16	487,201.80		487,201.80
待安装办公设备	964,221.76		964,221.76			0.00
改造工程	404,450.81		404,450.81	158,507.00		158,507.00
新堆场建设				148,802.91		148,802.91
管理应用系统				197,704.26		197,704.26
景观喷泉				153,153.16		153,153.16
锅炉房室外水管 维修工程				9,304.40		9,304.40
样间间升级改造				121,141.50		121,141.50
设备安装工程				1,000,853.40		1,000,853.40

说明：截止审计报告日，BIM 项目尚未验收完成。

（八）长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	年末余额
北院改造工程装修费	187,337.94		124,892.00		62,445.94
6#楼网络安装服务费	20,990.48		20,990.48		
新堆场建设	1,299,965.65		273,676.98		1,026,288.67
4 号车间水电气接入工程	101,731.64		58,132.36		43,599.28
劳务宿舍改造工程	204,009.95		74,185.44		129,824.51
网络服务费	80,188.68		80,188.68		
堆场租赁费	761,989.75		621,282.52		140,707.23
蒸汽管道地面维修等装修 工程		505,586.37	69,538.35		436,048.02
合计	2,656,214.09	505,586.37	1,322,886.81		1,838,913.65

（九）递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	219,532.54	54,883.14	2,206.50	551.62
可抵扣亏损	17,862,886.53	4,465,721.63	18,451,176.93	4,612,794.23

合计	18,082,419.07	4,520,604.77	18,453,383.43	4,613,345.85
----	---------------	--------------	---------------	--------------

(十) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

说明：短期借款贷款银行为中国银行北京机场南路支行，2018年1月31日至2019年1月31日，贷款期限为1年，贷款利息4.785%。

(十一) 应付票据及应付账款

种类	年末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	59,195,875.23	53,280,126.19
合计	59,195,875.23	53,280,126.19

1. 应付账款情况

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	45,381,240.60	51,686,125.07
1至2年(含2年)	13,312,346.60	1,358,806.36
2-3年(含3年)	297,094.12	233,354.41
3年以上	205,193.91	1,840.35
合计	59,195,875.23	53,280,126.19

2. 期末应付账款前五名情况

债权单位名称	与本公司关系	金额	帐龄	占应付账款总额的比例(%)	款项性质
北京市环通水泥制品厂	供应商	5,217,432.70	1年以内 4,758,720.58元, 1-2年 659,930.00元	8.81	材料款
北京京隆恒达经贸有限公司	供应商	4,756,173.79	1年以内	8.03	材料款
北京住总科贸控股集团有限公司	供应商	3,425,737.04	1年以内	5.79	材料款
北京华筑建筑构件有限公司	供应商	3,312,420.50	2年以内	5.60	材料款
北京住总实业投资控股有限公司物业管理分公司	供应商	3,041,835.21	1年以内	5.14	房租

合计		19,753,599.24		33.37
----	--	---------------	--	-------

(十二) 预收款项

1. 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	15,829,683.86	3,392,017.02
2-3年	187,167.65	1,143,972.73
合计	16,016,851.51	4,535,989.75

2. 期末大额预收款项情况

债权单位名称	款项性质	与本公司关系	金额	帐龄	占预收款项总额的比例(%)
中城投集团第五工程局有限公司	销货款	非关联方	15,380,000.00	1年以内	96.02
北京住总第二开发建设有限公司机关	销货款	关联方	449,683.86	1年以内	2.81
北京建谊建筑工程有限公司	销货款	非关联方	187,167.65	2-3年	1.17
合计			16,016,851.51		100.00

(十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	106,695.95	10,636,988.21	10,653,804.92	89,879.24
二、离职后福利-设定提存计划		1,235,685.74	1,235,685.74	
三、辞退福利		69,848.44	69,848.44	
合计	106,695.95	11,942,522.39	11,959,339.10	89,879.24

注：辞退福利为因与职工解除劳动关系而给予的经济补偿。

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	0.01	8,949,474.81	8,943,576.77	5,898.05
二、职工福利费				
三、社会保险费	5,456.00	760,850.86	764,770.86	1,536.00
其中：医疗保险费		644,789.20	644,789.20	
工伤保险费		64,478.92	64,478.92	
生育保险费		51,582.74	51,582.74	

其他	5,456.00		3,920.00	1,536.00
四、住房公积金	24,609.64	739,880.00	741,420.00	23,069.64
五、工会经费和职工教育经费	76,630.30	186,782.54	204,037.29	59,375.55
六、其他				
合计	106,695.95	10,636,988.21	10,653,804.92	89,879.24

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,185,758.84	1,185,758.84	
2、失业保险费		49,926.90	49,926.90	
合计		1,235,685.74	1,235,685.74	

(十四) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	-2,379,169.18	5,738,264.04
城市维护建设税	62,384.07	
个人所得税	226,108.57	27,513.10
教育费及地方教育费附加	62,384.07	0.02
其他税费		11,875.00
合计	-2,028,292.47	5,777,652.16

(十五) 其他应付款

(1) 按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	20,915,896.14	686,158.14
应付利息		
应付股利		
合计	20,915,896.14	686,158.14

1. 按性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	20,905,896.14	
外部单位往来款		686,158.14
投标保证金	10,000.00	
合计	20,915,896.14	686,158.14

2. 期末余额中账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例 (%)
北京东岳物业管理有限责任公司	关联方往来款	36,965.00	2-3 年	0.18
河南重工集团起重机科技有限公司	投标保证金	10,000.00	1-2 年	0.05
合计		46,965.00		0.23

3. 期末大额其他应付款情况

债权单位名称	与本公司关系	金额	帐龄	占应付账款总额的比例 (%)	款项性质
北京万科企业有限公司	关联方	20,207,350.00	1 年以内	96.61	流动资金借款

(十六) 递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	405,340.14	189,000.00		594,340.14	十三五课题研究
合计	405,340.14	189,000.00		594,340.14	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本期增加	本期减少				期末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少		
关于“基于 BIM 的预制装配建筑体系应用技术”项目研究		38,000.00						与收益相关
关于“基于 BIM 模型的预制装配式建筑部件计算机辅助加工 (CAM) 技术及生产管理系统的研究开发”项目研究		151,000.00						与收益相关
合计	405,340.14	189,000.00					594,340.14	

(十七) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例 %			金额	比例 %
北京住总实业投资控股有限公司	35,200,000.00	55.00			35,200,000.00	55.00

北京万科企业有限公司	25,600,000.00	40.00			25,600,000.00	40.00
北京市住宅建筑设计研究院有限公司	3,200,000.00	5.00			3,200,000.00	5.00
合计	64,000,000.00	100.00			64,000,000.00	100.00

(十八) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（或股本）溢价	3,719,592.61			3,719,592.61
合计	3,719,592.61			3,719,592.61

(十九) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
盈余公积	88,445.42	48,602.22		137,047.64
合计	88,445.42	48,602.22		137,047.64

(二十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	824,590.15	-487,428.38
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		107.96
调整后期初未分配利润	824,590.15	-487,320.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	457,440.87	1,400,355.99
减：提取盈余公积	48,602.22	88,445.42
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,233,428.80	824,590.15

(二十一) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	88,980,135.65	66,087,601.09	112,777,619.33	88,662,251.47
其中：预制件	88,980,135.65	66,087,601.09	112,777,619.33	88,662,251.47
其他业务	1,098,377.25	1,098,377.25	94,339.60	
其中：咨询服务			94,339.60	
燃气费收入	1,089,271.09	1,089,271.09		
合计	90,078,512.9	67,185,978.34	112,871,958.93	88,662,251.47

(二十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	639,801.81	29,882.75
教育费及地方附加	639,801.79	29,882.78
车船使用税	1,406.40	1,406.40
其他	40,738.02	
合计	1,321,748.02	61,171.93

(二十三) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬	1,874,782.50	1,486,433.56
运输费	2,420,830.71	4,815,795.20
办公费	427.18	70.00
业务经费	50,532.53	2,323.40
折旧费	1,208.24	1,208.22
修理费	1,000.00	
其他	11,680.19	454.60
合计	4,360,461.35	6,306,284.98

(二十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,863,316.94	6,637,241.23
折旧及摊销	330,385.33	249,859.15
办公费	756,523.90	793,621.29
差旅费	35,145.68	44,689.59
车辆使用费	39,596.06	85,609.64
中介机构费	245,127.80	130,130.99
税费	182,175.24	112,190.96
业务招待费	30,481.13	54,516.76
劳动保护费	21,376.15	12,511.74
租赁费	4,475,675.25	5,627,029.19
水电费	364,898.84	458,898.03
修理费	39,971.61	26,335.35
咨询费	411,353.10	697,066.73
保安服务费	852,155.86	215,865.72

排污费	221,670.75	52,500.91
其他		640,748.15
合计	15,869,853.64	15,838,815.43

(二十五) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
黑庄户定向安置房项目		776,017.28
北京市平谷区山东庄镇西沥津村 PG08-0401-0004 等地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地项目	21,359.22	
合计	21,359.22	776,017.28

(二十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	956,565.01	187,081.10
减：利息收入	52,937.67	21,256.00
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	7,531.08	16,259.80
合计	911,158.42	182,084.90

(二十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	217,326.04	1,211.21
二、存货跌价损失		
合计	217,326.04	1,211.21

(二十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
关于"预制装配式构件可追溯性信息化管控平台研究"项目研究		150,000.00
关于"基于 BIM 的预制装配建筑体系应用技术"项目研究		225,659.86
合计		375,659.86

(二十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	195,700.00	
罚款收入	3,400.00	42,260.00

非货币性资产交换利得	73,453.50	
其他	92,606.00	
合计	365,159.50	42,260.00

(三十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
资产报废、毁损损失	4,605.42		4,605.42
捐赠支出		80,000.00	
罚款	1,000.00	30,000.00	1,000.00
合计	5,605.42	110,000.00	5,605.42

(三十一) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	92,741.08	-48,314.40
合计	92,741.08	-48,314.40

(三十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	457,440.87	1,400,355.99
加: 资产减值准备	217,326.04	1,211.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,823,411.28	1,831,116.37
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,322,886.81	10,866,707.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	956,565.01	187,081.10
投资损失(收益以“一”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	92,741.08	-48,314.40
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	-23,693,284.00	-17,720,757.55
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-5,963,717.42	-38,951,585.09

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	29,803,587.46	17,240,745.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,016,957.13	-25,193,439.96
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,282,284.41	4,386,281.45
减：现金的期初余额	4,386,281.45	19,689,679.74
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,896,002.96	-15,303,398.29

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,282,284.41	4,386,281.45
其中：库存现金	18,376.53	15,505.44
可随时用于支付的银行存款	9,263,907.88	4,370,776.01
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,282,284.41	4,386,281.45
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

六、关联方及关联交易

（一）关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）报告期采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2018 年度	占同类交易金额的比例 (%)
北京住总科贸控股集团有限公司	购买原材料	4,495,745.78	12.87
北京住总实业投资控股有限公司	接受劳务-租赁费	8,264,379.24	59.79
北京住总实业投资控股有限公司	接受劳务-电费	77,586.21	8.95

住总（天津）劳务有限公司	接受劳务	575,738.83	13.47
北京东岳物业管理有限责任公司	接受劳务	841,797.17	100.00
合计		14,255,247.23	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2018 年度	占同类交易金额的比例 (%)
北京住总第四开发建设有限公司	销售预制件	16,528,998.70	18.58
北京住总第六开发建设有限公司	销售预制件	8,071,561.71	9.07
北京住总第三开发建设有限公司	销售预制件	7,245,193.58	8.14
北京住总集团有限责任公司工程总承包部	销售预制件	6,155,117.37	6.92
北京住总第一开发建设有限公司	销售预制件	12,019.15	0.01
合计		38,012,890.51	42.72

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
北京万科企业有限公司	20,000,000.00	2018 年 10 月	2019 年 9 月	
北京住总集团有限责任公司	10,000,000.00	2018 年 7 月	2019 年 6 月	截止 2018 年 12 月 31 日已偿还

(二) 关联方往来

项目名称	关联方	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	北京住总集团有限责任公司	2,151,842.80	4,847,385.20
应收账款	北京住总第一开发建设有限公司	2,796,106.60	6,172,044.20
应收账款	北京住总第二开发建设有限公司		1,980,316.14
应收账款	北京住总第三开发建设有限公司	13,855,318.67	19,657,964.12
应收账款	北京住总第六开发建设有限公司	5,609,876.43	4,163,736.38
应收账款	北京住总第四开发建设有限公司	13,147,331.33	309,187.14
应收账款	北京五和万科房地产开发有限公司	3,547,412.10	3,547,412.10
应收账款	北京万科企业有限公司	149,979.00	149,979.00

应收账款	北京首开万科房地产开发有限公司	53,296.50	53,296.50
应收账款	北京天竺万科置业有限公司	216,469.79	216,469.79
预收账款	北京住总第二开发建设有限公司	449,683.86	
预收账款	北京住总第三开发建设有限公司		1,100,012.72
预收账款	北京住总第四开发建设有限公司		26,533.92
预收账款	北京住总集团有限责任公司		216,469.79
预收账款	北京住总第六开发建设有限公司		500,000.00
预付账款	北京住总实业投资控股有限公司		1,102,161.54
预付账款	北京住总集团职业技能开发中心		
预付账款	北京住总科贸控股集团有限公司	3,425,737.04	
预付账款	北京住总劳务开发有限公司		7,000.00
预付账款	北京住总实业投资控股有限公司物业管理分公司	90,000.00	
应付账款	北京建筑节能研究发展中心		5,587.50
应付账款	北京住六欣意租赁有限责任公司		795,119.33
应付账款	住总(天津)劳务有限公司	124,500.48	2,001,489.48
应付账款	北京住总实业投资控股有限公司		711,201.81
应付账款	北京住总实业投资控股有限公司物业管理分公司	3,041,835.21	179,935.24
应付账款	北京东岳物业管理有限责任公司		292,305.00
其他应付款	北京万科企业有限公司	20,207,350.00	
其他应付款	北京东岳物业管理有限责任公司	36,965.00	36,965.00
其他应付款	北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司	661,481.14	
其他应付款	住总(天津)劳务有限公司	100.00	100.00

七、承诺及或有事项

无。

八、资产负债表日后事项

无。

九、其他重要事项

无。

十、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额
非流动性资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	195,700.00	375,659.86
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益	73,453.50	
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	90,400.58	-67,740.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

小计	359,554.08	307,919.86
所得税影响额	89,888.52	76,979.97
少数股东权益影响额（税后）		
合计	269,665.56	230,939.89

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.66	0.01	0.01
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	0.27	0.01	0.01

北京住总万科建筑工业化科技股份有限公司

2019年4月22日

附：

备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

北京市顺义区李天路 17 号院董事会秘书办公室