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

## 2015 年度报告摘要

一　重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---|---|---|---|
| 独立董事 | 张小军 | 工作原因 | 黎建飞 |

1.4 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。

1.5 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 |
| 电话 | 010-69446339 | 010-69446339 |
| 传真 | 010-69446339 | 010-69446339 |
| 电子信箱 | mazhifang2005@tom.com | wangjinqi8088@sina.com |

1.6 公司2015年度实现归属于母公司的净利润59,633,523.82元，截至2015年末可供股东分配的利润945,331,303.41元。公司拟进行2015年度利润分配，以2015年末830,003,232股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.25元(含税)，共计派发现金20,750,080.8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2015年年度股东大会审议通过后方可实施。

二　报告期主要业务或产品简介

北京市大龙伟业房地产开发股份有限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，经营模式为房地产项目开发和销售自行开发的商品房（生产+销售）。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，除中山项目部分尚未完成竣工备案外，其余项目均已进入销售阶段。随着我国经济发展步入新常态，房地产行业面临新一轮洗牌，高库存和低去化率依然是大部分房企难以逾越的障碍，龙头企业在融资、快速周转等方面的优势明显，土地市场竞争激烈。

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，经营模式为施工总承包。报告期内公司建筑施工业务主要集中在北京周边区域。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，在北京地区拥有较好的口碑，具备一定的竞争力。

三　会计数据和财务指标摘要

单位:元　币种:人民币

| 主要会计数据 | 2015年 | 2014年 | | 本年比上年增减(%) | 2013年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 调整后 | 调整前 | | |
| 总资产 | 2,920,929,510.37 | 3,004,952,283.39 | 3,003,508,928.99 | -2.8 | 3,344,790,502.68 |
| 营业收入 | 668,919,808.94 | 1,219,227,192.79 | 1,217,448,252.97 | -45.14 | 676,659,021.31 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 59,633,523.82 | 130,037,273.80 | 131,176,245.73 | -54.14 | 229,249,758.79 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 48,529,552.73 | 117,322,306.46 | 118,464,963.14 | -58.64 | 7,880,444.79 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,148,465,202.63 | 2,131,658,370.30 | 2,130,331,840.41 | 0.79 | 1,999,155,594.68 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -74,121,877.21 | 293,004,777.11 | 294,028,733.48 | -125.3 | 1,045,981,185.37 |
| 期末总股本 | 830,003,232.00 | 830,003,232.00 | 830,003,232.00 | 0 | 830,003,232.00 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.07185 | 0.15667 | 0.15804 | -54.14 | 0.2762 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.07185 | 0.15667 | 0.15804 | -54.14 | 0.2762 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 2.79 | 6.3 | 6.35 | 减少3.51个百分点 | 12.16 |

说明:

为减少公司关联交易，2015年1月9日，公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司与公司控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司(以下简称“大龙城乡”)达成协议，以人民币135万元的价格受让大龙城乡所持有的北京大龙文盛设计所有限公司100%股权。

由于公司与北京大龙文盛设计所有限公司均为公司控股股东大龙城乡实际控制，根据《企业会计准则》及其相关指南、解释等有关规定，公司对2015年度期初数及上年同期相关财务报表数据进行了追溯调整。具体见公司2015年年度报告全文中“七、近三年主要会计数据和财务指标——报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明”。

四　2015年分季度的主要财务指标

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 | 28,801,275.66 | 161,730,749.02 | 197,035,611.71 | 281,352,172.55 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -11,500,291.73 | -4,940,532.37 | 39,020,765.65 | 37,053,582.27 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -16,551,373.47 | -6,145,995.06 | 35,014,517.44 | 36,212,403.82 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -62,982,343.27 | -10,933,382.32 | 96,846,192.07 | -97,052,343.69 |

五　股本及股东情况

5.1 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) | 64,679 |
|---|---|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 61,627 |

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 | 380,000 | 395,916,555 | 47.7 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 中国建设银行股份有限公司-中欧永裕混合型证券投资基金 | 12,000,795 | 12,000,795 | 1.45 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 广发银行股份有限公司-中欧盛世长益分级股票型证券投资基金 | 9,999,893 | 9,999,893 | 1.2 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 5,787,700 | 5,787,700 | 0.7 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 李海栖 | 3,453,405 | 3,453,405 | 0.42 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 李海南 | 2,103,522 | 2,103,522 | 0.25 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 1,939,400 | 1,939,400 | 0.23 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 王雨涛 | 1,592,100 | 1,592,100 | 0.19 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 柏大龙 | 1,543,800 | 1,543,800 | 0.19 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 赵子砚 | 1,500,058 | 1,500,058 | 0.18 | 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。 | | | | | | |

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

5.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

六　管理层讨论与分析

6.1公司经营情况回顾

2015年，国内经济下行压力逐渐加大，央行多次降息，贷款首付比例下调，国内楼市总体上呈现出温和复苏，但行业内也在悄然发生着一些变化，统观全年房地产市场呈现加速分化态势，北京、上海等一线城市普遍供小于求，房价持续领涨。部分二线及三四线城市市场恢复缓慢，商销严重。开发商之间利润率普遍下调，部分中小房企选择剥离地产业务谋划转型。

从销售情况上看，2015年TOP 100房企的入榜门槛大幅提升，金额门槛突破百亿，从70亿元增加至104亿元；面积门槛从48万平方米增加至90万平方米，行业内的集中度进一步提高。

从土地市场上看，更多地出现国企、央企占主流以及联合体拿地的趋势，以北京为例，活跃在土地市场的企业大部分都是国企或者央企所组成的联合体。

面对上述经济和行业形势，公司董事会带领全体员工团结努力、攻坚克难，大力推进现有项目，积极谋划新项目，持续提升内控管理，各项工作稳步开展。

报告期内，公司现有房地产项目全部进入销售阶段，随着市场行情的逐渐回暖，供求关系得到改善，顺义、中山等地项目销售情况在年末出现上升。

报告期内，公司新增土地储备1块。鉴于公司目前已无在建项目，结合区域环境和土地储备情况，公司计划2016年在顺义、中山等地区开发新项目，以保证房地产业务的持续发展。

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、投标事项的审批效率都有了很大提高。

报告期内，受房地产项目开发周期和建筑施工业务体量减少等因素影响，公司两个业务板块营业收入较2014年均有不同幅度的下降。截至报告期末，公司实现营业收入6.69亿元，比上年同期12.19亿元减少45.14%；利润总额8,135.94万元，较上年同期17,410.16万元减少53.27%，实现净利润5,977.31万元，较上年同期13,253.48万元减少54.9%；归属母公司净利润5,963.35万元，较上年同期13,003.73万元减少54.14%。

截至2015年12月31日，公司资产总额为29.21亿元，较年初30.05亿元减少0.84亿元；负债总额7.68亿元，较年初8.69亿元减少1.01亿元；净资产21.53亿元，较年初21.36亿元增加0.17亿元，其中归属于母公司的所有者权益为21.48亿元，较年初21.31亿元增加0.17亿元；资产负债率为26.29%，较年初减少2.62个百分点。

6.2房地产行业经营性信息分析

6.2.1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 | 广东省中山市 | 40,326.2 | | 141,141.62 | 否 | | |
| 3 | 内蒙古满洲里市 | 151,236.2 | | 225,735 | 否 | | |

6.2.2报告期内房地产开发投资情况

| 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、办公及商业 | 竣工项目 | 12,326.31 | 36,900 | 57,712.50 | | 57,712.50 | 31,292.15 | 7,226.25 |
| 2 | 广东省中山市 | 裕龙君汇 | 住宅及商业 | 在建项目 | 62,150 | 217,525 | 275,991.37 | 48,854 | 227,137.37 | 108,752.4 | 0 |
| 3 | 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 | 187,705 | 186,279.67 | | 186,279.67 | 51,343.15 | 872.77 |

6.2.3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 | 19,814.56 | 不适用 |
| 2 | 广东省中山市 | 裕龙君汇 | 住宅及商业 | 105,136.29 | 不适用 |
| 3 | 内蒙古满洲里市 | 裕龙园区 | 住宅 | 52,667.55 | 不适用 |

报告期内，裕龙华府项目销售面积为11,280.72平方米，销售金额为27,782.55万元；裕龙君汇项目销售面积为26,157.62平方米，销售金额为13,255.62万元；满洲里裕龙园区项目销售面积为6614.4平方米，销售金额为2005.4万元。

6.2.4报告期内房地产出租情况

| 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 | 商业及办公 | 12,951.68 | 386.62 | 否 | |
| 2 | 北京市顺义区 | 办公楼出租 | 办公 | 10,570.10 | 598.23 | 否 | |
| 3 | 北京市顺义区 | 裕龙三区 | 商业 | 2,138.01 | 285.65 | 否 | |
| 4 | 北京市顺义区 | 裕龙三区 | 住宅 | 1,095.50 | 25.20 | 否 | |
| 5 | 内蒙古满洲里市 | 裕龙园区商贸A8座 | 商业 | 45,746.20 | 103.89 | 否 | |

报告期内，北京市顺义区项目出租率为100%，内蒙古满洲里市项目已出租面积为6,357.05平方米。

6.2.5报告期内公司财务融资情况

报告期内，公司未发生财务融资情况。

6.3 经营计划

（1）继续强化专业管理意识，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。

（2）妥善做好项目衔接。借助市场回暖，加大销售力度，创新销售方式，提高现有项目的去化率。2016年计划开工项目2项，开工面积约26万平方米。

（3）密切关注和研究区域市场，根据市场形势及变化审慎面对投资机会，结合公司实际情况，采取自主开发和战略合作等多种方式拓展新项目。

（4）继续加强专业队伍建设和人才培养。重点培养项目营销策划人才和工程管理人才，打造若干优秀的项目管理团队；建立和完善人才培养机制；完善绩效管理制度，强化激励约束机制。

七　涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 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。

本期纳入合并范围的子公司包括2家，具体见公司2015年度审计报告中财务报表附注“八、在其他主体中的权益”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
董事长:马云虎
2016年2月29日

股票代码:600159　　股票简称:大龙地产　　编号:2016-007

# 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司第六届董事会第二十一次会议决议公告

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六届董事会第二十一次会议于2016年2月22日以书面形式发出通知，会议于2016年2月29日以现场表决方式召开。会议由公司董事长马云虎先生主持，应出席会议董事9名，实际参加会议董事9名，独立董事张小军委托独立董事黎建飞代为表决，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《2015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《2015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《2015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2016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2016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

五、审议通过了《2015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2015年度财务报表审计报告，公司2015年度归属于母公司的净利润为59,633,523.82元，截至2015年末可供股东分配的利润为945,331,303.41元。公司拟进行2015年度利润分配，以2015年末830,003,232股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.25元(含税)，共计派发现金20,750,080.8元。公司2015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

六、审议通过了《关于2016年度日常关联交易预计的议案》

同意票:8票，反对票:0票，弃权票:0票

关联董事马云虎先生回避表决。

具体详细请参见公司同日公布的《关于2016年度日常关联交易预计的公告》。

七、审议通过了《2015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

八、审议通过了《关于聘分管董事、监事、高级管理人员2015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2015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2015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2015年度股东大会的议案》

同意票:9票，反对票:0票，弃权票:0票

具体详细请参见公司同日公布的《关于召开2015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O一六年三月一日

股票代码:600159　　股票简称:大龙地产　　编号:2016-008

# 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司第六届监事会第十三次会议决议公告

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六届监事会第十三次会议于2016年2月22日以书面形式发出通知，会议于2016年2月29日以现场表决方式召开，应参加监事3名，实际参加监事3名，会议由监事会主席袁振东主持。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《2015年度监事会工作报告》

同意票:3票　反对票:0票　弃权票:0票

二、审议通过了《2015年度报告全文及摘要》

同意票:3票　反对票:0票　弃权票:0票

三、审议通过了《2015年度财务决算报告》

同意票:3票　反对票:0票　弃权票:0票

四、审议通过了《关于续聘2016年度审计机构的议案》

同意票:3票　反对票:0票　弃权票:0票

五、审议通过了《2015年度利润分配方案》

同意票:3票　反对票:0票　弃权票:0票

六、审议通过了《关于2016年度日常关联交易预计的议案》

同意票:3票　反对票:0票　弃权票:0票

七、审议通过了《2015年度内部控制评价报告》

同意票:3票　反对票:0票　弃权票:0票

八、审议通过了《关于提名苏海燕女士为第六届监事会监事候选人的议案》

同意票:3票　反对票:0票　弃权票:0票

监事候选人将提交2015年年度股东大会审议讨论。

特此公告。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
监　事　会
二O一六年三月一日

监事候选人简历如下:

苏海燕，女，1965年11月生，汉族，中共党员，大学学历，助理政工师。曾任北京市顺义县后沙峪乡团委书记；北京市顺义区后沙峪镇党委委员；北京市天竺房地产开发公司经理办公室主任、工会副主席、主席。目前在北京大龙控股有限公司工作。

证券代码:600159　　证券简称:大龙地产　　公告编号:2016-010

# 北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司关于召开2015年年度股东大会的通知

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。

重要内容提示:

股东大会召开日期:2016年3月22日

本次股东大会采用的网络投票系统:中国证券登记结算有限责任公司上市公司股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一)股东大会类型和届次

2015年年度股东大会

(二)股东大会召集人:董事会

(三)投票方式:本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四)现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间:2016年3月22日　14点 30分

召开地点:北京市顺义区府前东街甲2号公司会议室

(五)网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统:中国证券登记结算有限责任公司上市公司股东大会网络投票系统

网络投票起止时间:自2016年3月21日

至2016年3月22日

投票时间为:2016年3月21日15:00至2016年3月22日15:00

(六)融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则》等有关规定执行。

(七)涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

| 序号 | 议案名称 | 投票股东类型 |
|---|---|---|
| | | A股股东 |
| 非累积投票议案 | | |
| 1 | 2015年度董事会工作报告 | √ |
| 2 | 2015年度监事会工作报告 | √ |
| 3 | 2015年度报告全文及摘要 | √ |
| 4 | 2015年度财务决算报告 | √ |
| 5 | 关于续聘2016年度审计机构的议案 | √ |
| 6 | 2015年度利润分配方案 | √ |
| 7 | 关于2016年度日常关联交易预计的议案 | √ |
| 8 | 关于部分董事、监事、高级管理人员2015年度薪酬的议案 | √ |
| 累积投票议案 | | |
| 9.00 | 关于选举监事的议案 | 应选监事(1)人 |
| 9.01 | 苏海燕 | √ |
| 累积投票议案 | | |
| 4.00 | 关于选举董事的议案 | 投票数 |
| 4.01 | 例:陈××　　　