

股票代码：600159

股票简称：大龙地产

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2015 年年度股东大会

会议资料



大龍地產

DALONG ESTATES

二〇一六年三月

目录

- 议案一 2015 年度董事会工作报告
- 议案二 2015 年度监事会工作报告
- 议案三 2015 年度报告全文及摘要
- 议案四 2015 年度财务决算报告
- 议案五 关于续聘 2016 年度审计机构的议案
- 议案六 2015 年度利润分配方案
- 议案七 关于 2016 年度日常关联交易预计的议案
- 议案八 关于部分董事、监事、高级管理人员 2015 年度薪酬的议案
- 议案九 关于选举苏海燕为公司监事的议案

议案一、2015 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《2015 年度董事会工作报告》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下：

一、2015 年董事会工作回顾

（一）公司生产经营状况

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，滞销严重。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，报批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 年均有一定幅度的下降。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。

（二）董事会日常工作情况

报告期内，公司召开董事会会议 9 次，审议议案内容涉及定期报告披露、内部控制、关联交易、选举董事、对外担保等重大事项。公司董事会能够在职权范围内行使职权，没有发生越过股东大会决定公司重大决策的行为。

报告期内，在公司相关部室的密切配合下，公司董事会充分准备并顺利完成了各项相关工作，确保了股东大会、董事会、监事会的正常召开与相关决议的及时披露。

报告期内，在建立董事会专门委员会的基础上，强化了各专门委员会的职责和作用。公司审计委员会在年报制作与披露、内部控制、建议续聘年度审计机构、关联交易、对外担保等方面起到了重要作用。

（三）董事会执行股东大会决议情况

报告期内，公司共召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 1 次，经过表决全票通过了董事会提交的所有议案。公司董事会按照股东大会决议圆满完成了对各项议案的实施工作，确保了公司

全年工作的顺利进行。

报告期内，公司董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，本着对股东负责的原则，勤勉尽责的履行股东大会赋予的各项职责，严格执行股东大会各项决议并一一贯彻落实。

（四）公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会颁布的《上市公司治理准则》等文件要求，不断加强和完善公司治理，有效地促进了公司规范运作和稳健发展。公司治理实际情况与中国证监会颁布的《上市公司治理准则》的要求不存在实质性差异。

二、2016年工作展望

2016年是“十三五”规划的开局之年，随着京津冀一体化、首都功能疏解及通州区行政副中心建设等宏观政策、环境的变化，公司多年来深耕的顺义市场迎来了新的发展机遇。公司将借此机遇，努力提升自身企业竞争力，保证生产经营可持续发展。

2016年工作安排如下：

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。

请审议。

议案二、2015 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

公司第六届监事会第十三次会议审议通过了《2015 年度监事会工作报告》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下：

一、监事会工作情况

（一）报告期内公司共召开了 5 次监事会会议，按照监事会议事规则等规定要求，对公司全年度的重大投资决策和财务决算情况进行了审议。

（二）积极列席公司董事会会议及股东大会，全面了解和掌握了公司日常经营情况，有效行使了监督职能。

（三）审查了公司的财务情况。本着认真负责的态度，审阅了公司的财务报表和会计师事务所提交的审计报告。

（四）在全面了解和掌握公司日常经营情况的基础上，依照《监事会议事规则》对公司依法运作、公司财务、关联交易、利润分配等方面规范运作情况进行了监督，充分发表了独立意见。

（五）强化专业知识，狠抓自身建设。公司监事参加了 2015 年度中国证监会授权北京证监局举办的上市公司董事、监事培训班，通过学习培训，全面了解和掌握了证监会对上市公司的规范管理要求，有效提高了监事会自身履行监督职责的能力。

二、报告期内对公司有关事项的独立意见

报告期内，公司监事会全面熟悉、掌握了公司及控股子公司的生产、经营情况，勤勉尽责的开展工作，发表如下独立意见：

（一）监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司股东大会、董事会严格依照国家有关法律、法规和《公司章程》行使职权，履行义务。公司历次股东大会、董事会的召集、召开、表决、决议等决策程序均符合法律法规等相关规定。报告期内，公司健全了内部控制制度，保证了资产的安全和有效使用，董事会决策程序科学、合法、有效，决策科学化和民主化水平进一步提高。公司董事、经理及高级管理人员执行公司职务时能够勤勉尽责，没有发现违反法律、法规和公司章程的行为，也没有损害公司利益的行为。

（二）监事会对检查公司财务情况的独立意见

本年度监事会检查了公司业务和财务情况，审核了公司的季度、半年度、年度财务报告及其他文件。监事会认为，公司的各期财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司各项关联交易均做到价格公允，资金结算及时，不存在损害公司及其他股东利益的行为。

以上，请审议。

议案三、2015 年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2015 年度报告全文及摘要已经过公司第六届董事会第二十一次会议审议通过，全文及摘要于 2016 年 3 月 1 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 上登载，摘要于同日在《上海证券报》、《中国证券报》上公开披露。

请审议。

议案四、2015 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《2015 年度财务决算报告》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下：

一、财务报告的范围和执行的会计制度

1、报告范围：公司财务报告包括：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（母公司）及其控股的北京市大龙房地产开发有限公司（持股比例 99.88%）、北京大龙顺发建筑工程有限公司（持股比例 98.26%）、中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司（持股比例 95%）、北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司（持股比例 100%）以及北京大龙义盛设计所有限公司（持股比例 100%），并对这 6 家公司进行了报表合并。

2、公司执行财政部 2014 年度颁布的新企业会计准则、应用指南、解释公告补充规定等，以公历年度作为会计年度，以人民币为记账本位币。

二、财务状况及经营情况

公司财务状况及经营情况，已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

（一）、财务状况

1、资产情况

2015年末，公司合并总资产为2,920,929,510.37元，比上年末减少2.80%，其中：

(1) 货币资金631,945,728.85元，较上年末增加27.75%；

(2) 应收账款250,795,902.17元，较上年末增加16.84%，主要原因为报告期内应收施工工程款增加；

(3) 预付款项1,537,457.63元，较上年末减少94.53%，主要原因为报告期内预付中山项目土地款结转至其他应收款科目；

(4) 其他应收账29,227,046.58元，较上年末增加195.92%，主要原因为报告期内预付中山项目土地款结转至其他应收款科目；

(5) 存货1,604,757,227.04元，较上年末增加0.76%；

(6) 其他流动资产29,381,850.53元，较上年末减少92.65%，主要原因为报告期内赎回到期银行理财产品本金；

(7) 投资性房地产265,763,233.87元，较上年末增加53.22%，主要原因为报告期内裕龙三区续建商业办公出租而新增投资性房地产；

(8) 固定资产50,461,680.57元，较上年减少6.23%；

(9) 递延所得税资产57,059,383.13元，较上年末增加51.20%，主要原因为报告期内计提裕龙三区续建项目已售部分土地增值税新增递延所得税资产。

2、负债情况

2015 年末，公司合并负债总额 767,814,696.98 元，较上年末减少 11.62%，其中：

(1) 应付账款 276,222,161.27 元，较上年减少 9.73%；

(2) 预收帐款 299,998,166.49 元，较上年减少 6.88%；

(3) 应付职工薪酬 133,478.36 元，较上年减少 36.79%；

(4) 应交税费 82,197,268.35 元，较上年增加 375.28%；

主要原因为报告期内计提裕龙三区续建项目已售部分土地增值税；

(5)其他应付款 109,263,622.51 元，较上年减少了 59.57%，主要原因为报告期内偿还大龙城乡总公司往来款。

3、所有者权益情况

2015 年末，合并后公司归属于母公司所有者权益合计为 2,148,465,202.63 元，较上年增加了 0.79%。少数股东权益为 4,649,610.76 元，较上年增加了 2.56%。

4、现金流量情况

2015 年，公司合并现金及现金等价物净增加额 137,270,259.40 元，其中：

(1) 经营活动现金流入 661,543,242.19 元，现金流出 735,665,119.40 元，现金流量净额-74,121,877.21 元；

(2) 投资活动现金流入 1,864,918,429.04 元，现金流出 1,451,787,058.94 元，现金流量净额 413,131,370.10 元；

(3) 筹资活动现金流入 0.00 元，现金流出

201,739,233.49 元，现金流量净额-201,739,233.49 元。

(二)、公司经营情况

1、营业收入

2015 年度，公司合并营业收入为 668,919,808.94 元，比 2014 年度减少 45.14%，主要原因是本报告期内房地产项目销售及建筑施工收入同比减少；

2、营业成本

2015 年度，公司合并营业成本为 443,566,007.16 元，比 2014 年度减少 56.15%，主要原因是本报告期内房地产项目及建筑施工营业成本同比减少；

3、营业税金及附加

2015 年度 91,426,788.53 元，较 2014 年度增加 65.98%，主要原因是本报告期内计提裕龙三区续建项目已售部分土地增值税；

4、期间费用

2015 年度，公司期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）总额 62,345,679.21 元，较 2014 年度增加 390,202.52 元；

5、净利润

2015 年度，公司实现归属于母公司所有者的净利润 59,633,523.82 元，比 2014 年度减少 54.14%。少数股东损益 139,538.22 元，比 2014 年度减少 94.41%。

(三)、主要财务指标

1、资产负债率

2015 年末，公司资产负债率为 26.29% ，母公司资产负债率为 0.04% ；

2、加权平均净资产收益率

2015 年公司实现加权平均净资产收益率 2.79%，扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 2.27%；

3、每股收益

2015 年公司实现基本每股收益 0.07 元，稀释每股收益 0.07 元；扣除非经常性损益后基本每股收益 0.06 元，稀释每股收益 0.06 元。

请审议。

议案五、关于续聘 2016 年度审计机构的议案

各位股东及股东代表：

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司 2015 年度审计工作，在年度报告审计期间，表现出了极高的专业素质和业务能力，圆满完成了公司 2015 年的审计工作。因此，公司董事会决定续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）继续为公司进行 2016 年度财务报表审计和内部控制审计工作，拟支付其年度审计工作的酬金共计 700,000 元。截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 12 年审计服务。

请审议。

议案六、2015 年度利润分配方案

各位股东及股东代表：

2015 年度公司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。

公司 2015 年度不进行资本公积金转增股本。

请审议。

议案七、关于 2016 年度日常关联交易预计的议案

各位股东及股东代表：

公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《关于 2016 年度日常关联交易预计的议案》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下：

一、根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，结合以前年度公司实际发生的关联交易情况，对公司 2016 年日常关联交易进行了预计，具体如下：

单位：万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例 (%)	本年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	上年实际发生金额	占同类业务比例 (%)	本次预计金额与上年实际发生金额差异较大的原因
向关联人购买材料	北京市大龙物资供销公司、北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	6300	100	0	1,831.40	100	根据公司项目规划,预计本年购买量同比增加。
向关联人提供劳务	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司、北京大龙供热中心	18500	100	0	246.15	100	2015 年末中标的控股股东顺义新城第 13 街区项目将于本年度开工,导致接受劳务方对建筑施工的劳务需求同比增加。

接受关联人提供的劳务	北京市大龙绿港物业管理有限责任公司、北京绿茵园林工程公司、北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司、北京市大龙机械工程公司、北京大龙供热中心、北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	2150	100	0	977.60	100	根据公司项目规划,预计本年接受劳务需求同比增加。
合计		26950		0	3,055.15		

二、关联方介绍和关联关系

单位：万元

名称	注册资本	注册地	法定代表人	主营业务	关联关系
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	10000	北京市顺义区府前东街甲2号	马云虎	城市园林绿化施工；房地产开发、商品房销售，承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；资产管理、投资管理；销售塑钢门窗、花卉、金属材料（不含电石、铁合金）、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；燃气供热服务。	控股股东
北京市大龙机械工程公司	2000万	北京市顺义区仁和地区河南村村委会东1000米	张良	专业承包；公路货运	受同一股东控制
北京市大龙物资供销公司	2500万	北京市顺义区西二环路二中北侧	廉佩成	销售黑色金属材料、建筑材料、木材、五金、交电、化工产品、日用杂品、土产品、汽车配件。	受同一股东控制

北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	2000 万	北京市顺义区仁和地区警校路东侧	潘宝军	生产橡塑制品、塑料制品、铝合金门窗、塑料门窗；制造金属门窗、金属制品（不含表面处理作业）；普通货运。专业承包；技术开发；销售橡塑制品、塑料制品、铝合金门窗、塑料门窗。	受同一股东控制
北京绿茵园林工程公司	1000 万	北京市顺义区仁和地区毓秀园别墅东门东 150 米	张亚民	园林绿化设计、施工；零售种苗、花卉、林产品、建筑材料、日用百货。	受同一股东控制
北京大龙供热中心	500 万	北京市顺义区仁和地区顺西路 22 号 302 室	绿杰峰	许可经营项目：供水 一般经营项目：供热、技术开发、技术服务、技术转让、技术推广、销售仪器仪表、五金。	受同一股东控制
北京市大龙绿港物业管理有限责任公司	500	北京市顺义区仁和地区裕龙花园四区 33 号楼	范有昕	普通货物运输、服装干洗、物业管理、停车场服务、清洁服务、会议服务、种植业、销售树木、花卉、企业形象策划、承办展览展示、广告设计、制作代理、发布，摄像服务。	受同一股东控制
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	300 万	北京市顺义区仁和镇府前东街甲 2 号 1 栋 1 层	马鹏涛	许可经营项目：城市生活垃圾收集（不含废旧物资回收） 一般经营项目：清洁服务、接收委托、提供劳务服务（不含排队服务、代驾服务、对外劳务合作）	受同一股东控制

三、定价政策和定价依据

公司与各关联方相互提供产品或服务的定价原则为：以当地可比市场价为准。

公司保留向其他第三方选择的权利，以确保关联方以正常的价格向本公司提供产品和服务。

四、关联交易的必要性和对公司的影响

公司按市场定价原则向关联方购买材料、接受劳务，属于正常和必要的交易行为，进行此类关联交易，能够节约和降低采购

费用，降低交易对手信用风险，有利于保证本公司开展正常的生产经营活动。

上述关联交易对公司主营业务发展具有积极意义，各项交易定价结算办法是以市场价格为基础，交易的风险可控，体现了公平交易的、协商一致的原则，不存在损害公司和股东利益的情况，不会对公司本期及未来财务状况、经营成果产生影响。

公司相对于控股股东及其他各关联方，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立，上述关联交易不会对公司的独立性产生影响，公司主营业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

请审议。

议案八、关于部分董事、监事、高级管理人员 2015 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

2015 年度部分董事、监事及高管人员的薪酬水平如下：

姓名	职务	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）
马云虎	董事长	15.3
李绍林	董事长（离任）	15.75
张洪涛	董事、总经理、总经济师	27.5
彭泽海	董事	27.5
马志方	董事、董事会秘书、副总经理	27.5
魏彩虹	董事、财务总监、总会计师	27.5
高洪瑞	董事、总工程师（离任）	27.5
袁振东	监事会主席（离任）	18.38
刘佳杰	股东监事	0
邵宏伟	职工监事	15.93
苑继波	副总经理	27.5
荆涛	副总经理	27.5
王付	副总经理	27.5
合计	/	285.36

注：股东监事刘佳杰为公司控股股东北京市大龙城乡建设开发总公司员工，报告期内未从公司领取报酬。

请审议。

议案九 关于选举苏海燕为公司监事的议案

各位股东及股东代表：

公司第六届监事会第十三次会议审议通过了《关于提名苏海燕女士为第六届监事会监事候选人的议案》，根据公司章程的有关规定，现将上述候选人提交本次股东大会审议，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总经理办公室主任、工会副主席、主席。目前在北京大龙控股有限公司工作。

请审议。