

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

2016 年年度股东大会

会议资料



二〇一七年四月

目录

- 议案一 2016 年度董事会工作报告
- 议案二 2016 年度监事会工作报告
- 议案三 2016 年度报告全文及摘要
- 议案四 2016 年度财务决算报告
- 议案五 关于续聘 2017 年度审计机构的议案
- 议案六 2016 年度利润分配方案
- 议案七 关于 2017 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 2016 年度薪酬的议案

议案一、2016 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

公司第七届董事会第六次会议审议通过了《2016 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、2016 年董事会工作回顾

（一）公司所处政策环境及市场环境分析

1、政策环境情况

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

2、市场环境情况

2016 年房地产开发投资呈回稳趋势。在经历了 2015 年投资增速降至 1%的低点后，2016 年初在新开工面积增速加快、土地购置回暖等因素带动下，房地产开发投资额出现回升。下半年，受全国土地供给持续收紧，部分热点城市供地政策变化等因素影响，投资增速进入平稳波动阶段。数据显示，2016 年全年房地产开发投资 102,581 亿元，同比增长 6.9%。

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

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

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

（二）公司生产经营状况

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

报告期内，公司通过多种宣传形式促进在售房地产项目销售进度，在顺义和中山两个地区取得了明显效果。截至报告期末，公司在顺义地区全年销售金额较去年提高 27.28%，中山地区较去年提高 144.16%。满洲里地区受当地市场低迷影响，项目销售

进展缓慢，为此，公司拟在后续销售过程中从两方面加以解决：一方面强化营销管理，促进市场销售；另一方面积极寻找合作伙伴，争取实现整体销售转让。

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

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

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

报告期内，公司根据上一年度内部审计与外部审计情况，严格按照内控规范制度及流程要求，对工作流程及工作方式进行梳理、优化。同时深入公司各部门及各分子公司，对内控体系执行情况进行测试。通过测试，公司在实施重大事项前决策、审批手续的办理，关联交易的管理，报批事项的审批效率均得到了进一步提升。

报告期内，公司实现营业收入 11.11 亿元，比上年同期 6.69 亿元增加 66.02%；利润总额 14,110.86 万元，较上年同期 8,135.94 万元增加 73.44%，实现净利润 10,129.8 万元，较上年

同期 5,977.31 万元增加 69.47%；归属母公司净利润 10,104 万元，较上年同期 5,963.35 万元增加 69.43%。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产总额为 28.33 亿元，较年初 29.21 亿元减少 0.88 亿元；负债总额 6.01 亿元，较年初 7.68 亿元减少 1.67 亿元；净资产 22.33 亿元，较年初 21.53 亿元增加 0.8 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 22.26 亿元，较年初 21.485 亿元增加 0.775 亿元；资产负债率为 21.20%，较年初减少 5.09 个百分点。

（二）董事会日常工作情况

报告期内，公司召开董事会会议 10 次，审议议案内容涉及定期报告披露、内部控制、关联交易、聘任高级管理人员、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、2017 年工作展望

2017 年是实施“十三五”规划的重要一年，随着首都功能重新定位、京津冀一体化协调发展等宏观政策的全面推动，公司深耕多年的顺义市场迎来了新的机遇与挑战。顺义区 2017 年政府工作报告提出：“全区将积极承接承载首都功能、有序推进非首都功能疏解、积极助力城市副中心建设、抓好区域城市建设、推进城乡一体化、推动特色小城镇建设。”公司将借助所处区域机遇，密切关注政策导向，及时跟踪专项研究，努力寻找业务切入点，充分发挥自身优势，积极参与，促进公司发展。

2017 年工作安排如下：

1、强化主要业务，促进公司持续发展

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

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

2、升级内部控制，提高管理水平

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

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

3、继续加强专业队伍建设和人才培养

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

请审议。

议案二、2016 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

公司第七届监事会第四次会议审议通过了《2016 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 7 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、内部控制、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 2016 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。

请审议。

议案三、2016 年年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2016 年年度报告全文及摘要已经过公司第七届董事会第六次会议审议通过，全文及摘要于 2017 年 3 月 30 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、2016 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

公司第七届董事会第六次会议审议通过了《2016 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 99.88%）、北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司（持股比例 98.26%）以及北京大龙义盛设计所有限公司（持股比例 98.26%），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

2016 年末，公司合并总资产为 2,833,311,388.54 元，比上

年末减少 3.00%，其中：

(1) 货币资金 417,691,620.64 元，较上年末减少 33.9%，主要原因为报告期末公司控股孙公司中山嘉盛支付的 29,000 万元土地竞拍保证金暂未收回；

(2) 应收账款 252,817,324.08 元，较上年末增加 0.81%；

(3) 预付款项 1,612,621.88 元，较上年末增加 4.89%；

(4) 其他应收账 320,973,401.73 元，较上年末增加 998.21%，主要原因为报告期末公司控股孙公司中山嘉盛支付的 29,000 万元土地竞拍保证金暂未收回；

(5) 存货 1,446,824,873.96 元，较上年末减少 9.84%；

(6) 其他流动资产 43,150,072.81 元，较上年末增加 46.86%，主要原因为报告期内预缴税金增加；

(7) 投资性房地产 258,331,680.07 元，较上年末减少 2.8%；

(8) 固定资产 52,811,508.16 元，较上年末增加 4.66%；

(9) 递延所得税资产 39,098,285.21 元，较上年末减少 31.48%，主要原因为报告期内因计提裕龙华府项目土地增值税产生的递延所得税资产减少。

2、负债情况

2016 年末，公司合并负债总额 600,648,675.68 元，较上年末减少 21.77%，其中：

(1) 应付账款 339,623,762.28 元，较上年增加 22.95%，主要原因为报告期内应付建筑施工项目材料款及工程款增加；

(2) 预收帐款 34,840,730.63 元, 较上年减少 88.39%, 主要原因为报告期内裕龙华府及中山裕龙君汇项目结转销售收入;

(3) 应付职工薪酬 1,267,674.97 元, 较上年增加 849.72%, 主要原因为报告期内计提应付职工工资尚未发放;

(4) 应交税费 119,981,450.17 元, 较上年增加 45.97%; 主要原因为报告期内计提裕龙华府项目已售部分土地增值税;

(5) 其他应付款 101,482,792.88 元, 较上年减少了 7.12%, 主要原因为报告期内偿还大龙城乡总公司往来款。

(6) 其他流动负债 3,452,264.75 元, 较上年增加 100%, 主要原因为报告期内待结转增值税销项税额增加。

3、所有者权益情况

2016 年末, 合并后公司归属于母公司所有者权益合计为 2,225,954,124.37 元, 较上年增加了 3.61%。少数股东权益为 6,708,588.49 元, 较上年增加了 44.28%。

4、现金流量情况

2016 年, 公司合并现金及现金等价物净增加额 -262,431,655.24 元, 其中:

(1) 经营活动现金流入 1,118,692,697.21 元, 现金流出 1,343,086,773.08 元, 现金流量净额-224,394,075.87 元;

(2) 投资活动现金流入 1,215,000.00 元, 现金流出 3,502,498.57 元, 现金流量净额-2,287,498.57 元;

(3) 筹资活动现金流入 50,000,000.00 元, 现金流出 85,750,080.80 元, 现金流量净额-35,750,080.80 元。

(二) 公司经营情况

1、营业收入

2016 年度, 公司合并营业收入为 1,110,562,852.72 元, 比 2015 年度增加 66.02%, 主要原因为报告期内房地产项目销售及建筑施工收入同比增加;

2、营业成本

2016 年度, 公司合并营业成本为 782,916,144.85 元, 比 2015 年度增加 76.50%, 主要原因为报告期内房地产项目销售及建筑施工营业成本同比增加;

3、税金及附加

2016 年度, 公司缴纳税金及附加 117,710,293.55 元, 较 2015 年度增加 28.75%, 主要原因是本报告期内计提裕龙华府项目已售部分土地增值税;

4、期间费用

2016 年度, 公司期间费用 (包括销售费用、管理费用、财务费用) 总额 65,685,917.35 元, 较 2015 年度增加 3,340,238.14 元;

5、净利润

2016 年度, 公司实现归属于母公司所有者的净利润 101,040,041.16 元, 比 2015 年度增加 69.43%。少数股东损益

257,939.11 元, 比 2015 年度增加 84.85%。

(三) 主要财务指标

1、资产负债率

2016 年末, 公司资产负债率为 21.20% , 母公司资产负债率为 0.05% ;

2、加权平均净资产收益率

2016 年公司实现加权平均净资产收益率 4.63%, 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 4.84%;

3、每股收益

2016 年公司实现基本每股收益 0.12 元, 稀释每股收益 0.12 元; 扣除非经常性损益后基本每股收益 0.13 元, 稀释每股收益 0.13 元。

请审议。

议案五、关于续聘 2017 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 2016 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 2016 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 2017 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 13 年审计服务。

请审议。

议案六、2016 年度利润分配方案

各位股东及股东代表：

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

公司 2016 年度不进行资本公积金转增股本。

请审议。

议案七、关于 2017 年度日常关联交易预计的议案

各位股东及股东代表：

公司第七届董事会第六次会议审议通过了《关于 2017 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 2017 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
向关联人购买原材料	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、北京大龙供热中心	13000	100	0	3776.49	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	36000	100	0	19201.37	100	根据已签订合同预测，本年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	2000	100	0	832.32	100	根据公司项目规划，预计本年接受劳务需求同比增加。

	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						
合计		51000		0	23810.18		

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	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	北京市顺义区西二环路二中北侧	张志杰	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	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	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	北京市顺义区仁和地区顺西路 22 号 302 室	线杰峰	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	范有听	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	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 2016 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

2016 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、总经理	28.89
杨祥方	董事	0
张洪涛	董事	36.81
彭泽海	董事	0
马志方	董事、董事会秘书、副总经理	36.81
魏彩虹	董事、财务总监、总会计师	36.81
苏海燕	监事会主席	0
刘佳杰	股东监事	0
邵宏伟	职工监事	22.18
苑继波	副总经理	36.81
荆涛	副总经理	36.81
王付	副总经理	67.26
范学朋	副总经理	21.8
魏春旺	总工程师	21.2
合计	/	345.38

注：公司董事长马云虎的部分报酬（绩效奖金部分）在大龙控股领取；董事杨祥方、彭泽海和监事会主席苏海燕在关联方北京大龙控股有限公司领取报酬；股东监事刘佳杰在公司控股股东北京市大龙城乡建设开发总公司领取报酬。

请审议。