北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 2008年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 北京兴华会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人赵川、主管会计工作负责人魏彩虹及会计机构负责人（会计主管人员）张洪涛声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	大龙地产
股票代码	600159
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	北京市顺义区府前东街甲2号 北京市顺义区府前东街甲2号
邮政编码	101300
公司国际互联网网址	www.dldc.com.cn
电子信箱	dldc@dldc.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马志方	王成福
联系地址	北京市顺义区府前东街甲2号	北京市顺义区府前东街甲2号
电话	010-69445636	010-69446339
传真	010-69446339	010-69446339
电子信箱	mazhifang2005@tom.com	haluahalu@hotmalil.com

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
营业收入	137,212,702.52	325,937,462.93	-57.90	464,744,179.48
利润总额	2,928,934.11	56,730,604.96	-94.84	44,716,339.37
归属于上市公司股东的净利润	2,360,464.39	37,851,392.26	-93.76	29,584,169.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,199,492.96	37,736,813.29	-94.17	29,557,193.15
经营活动产生的现金流量净额	-679,428,598.26	-1,116,229,002.29	-39.13	18,433,917.61
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
总资产	3,175,876,090.82	3,077,955,993.38	3.18	1,159,164,592.13
所有者权益（或股东权益）	1,223,381,776.15	1,224,341,130.79	-0.08	320,099,302.70

3.2 主要财务指标

	2008年	2007年	本年比上年增减(%)	2006年
基本每股收益（元／股）	0.01	0.12	-91.67	0.10
稀释每股收益（元／股）	0.01	0.12	-91.67	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.01	0.12	-91.67	0.10
全面摊薄净资产收益率（%）	0.19	3.09	减少2.9个百分点	9.38
加权平均净资产收益率（%）	0.19	4.49	减少4.3个百分点	9.55
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	0.18	3.08	减少2.9个百分点	9.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.18	4.48	减少4.3个百分点	9.94
每股经营活动产生的现金流量净额（元／股）	-1.64	-2.69	-39.03	0.06
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减(%)	2006年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元／股）	2.95	2.95	不适用	1.05

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	104,904.93
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	621,814.51
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-510,135.32
少数股东权益影响额	-1,466.66
所得税影响额	-54,146.03
合计	160,971.43

3.3 境内外会计准则差异：

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	138,392,076	33.35						138,392,076	33.35
3、其他内资持股	110,000,000	26.5				-110,000,000	-110,000,000	0	0
其中：境内非国有法人持股	110,000,000	26.5				-110,000,000	-110,000,000	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	248,392,076	59.85				-110,000,000	-110,000,000	138,392,076	33.35
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	166,609,540	40.15				110,000,000	110,000,000	276,609,540	66.65
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	166,609,540	40.15				110,000,000	110,000,000	276,609,540	66.65
三、股份总数	415,001,616	100						415,001,616	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	133,278,313	15,250,081		118,028,232	股权分置改革后股东承诺	2008-2-13
北京顺鑫农业发展集团有限公司	35,613,925	15,250,081		20,363,844	股权分置改革后股东承诺	2008-2-13
力天集团有限公司	11,000,000	11,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
江苏达冠实业投资有限公司	11,000,000	11,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
北京翰运天程国际投资有限公司	11,000,000	11,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
闽兴恒昌（北京）投资担保股份有限公司	11,000,000	11,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
上海丽华房地产有限公司	11,000,000	11,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
中节能投资有限公司	30,000,000	30,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
华夏基金管理有限公司	11,000,000	11,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
北京宏泰兴华投资管理有限公司	9,000,000	9,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
北京浩成投资管理有限公司	5,000,000	5,000,000		0	非公开发行	2008-11-10
合计	278,892,238	140,500,162		138,392,076	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					19,779户
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	国有法人	35.98	149,311,394	118,028,232	无
北京顺鑫农业发展集团有限公司	国有法人	12.26	50,864,006	20,363,844	无
中节能投资有限公司	境内非国有法人	7.23	30,000,000	0	无
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.89	12,008,678	0	无
上海丽华房地产有限公司	境内非国有法人	2.75	11,398,719	0	无
力天集团有限公司	境内非国有法人	2.65	11,000,000	0	质押11,000,000
闽兴恒昌（北京）投资担保股份有限公司	境内非国有法人	2.65	11,000,000	0	无
北京翰运天程国际投资有限公司	境内非国有法人	2.65	11,000,000	0	无
北京宏泰兴华投资管理有限公司	境内非国有法人	2.17	9,000,000	0	无
江苏达冠实业投资有限公司	境内非国有法人	1.93	8,028,172	0	无
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类	
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司		31,283,162		人民币普通股	
北京顺鑫农业发展集团有限公司		30,500,162		人民币普通股	
中节能投资有限公司		30,000,000		人民币普通股	
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金		12,008,678		人民币普通股	
上海丽华房地产有限公司		11,398,719		人民币普通股	
北京翰运天程国际投资有限公司		11,000,000		人民币普通股	
闽兴恒昌（北京）投资担保股份有限公司		11,000,000		人民币普通股	
力天集团有限公司		11,000,000		人民币普通股	
北京宏泰兴华投资管理有限公司		9,000,000		人民币普通股	
江苏达冠实业投资有限公司		8,028,172		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司与其他流通股股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股东是否属于一致行动人，也未知其他流通股东之间是否存在关联关系。其他股东之间关联关系未知。			

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

单位：元 币种：人民币

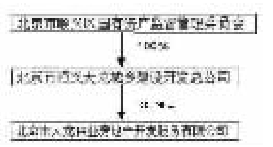
名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	赵川	100,000,000	1987年6月3日	房地产开发、商品房销售；承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场

4.3.2.2 法人实际控制人情况

单位：元 币种：人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
北京市顺义区国有资产监督管理委员会			2004年7月5日	国有资产监督管理

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图


北京市顺义区国有资产监督管理委员会
100%
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司
北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
赵川	董事长	男	54	2008-1-14～2011-1-14	0	27,900	27,900	二级市场购入	是	10.86	否
陈红	董事、总经理	男	37	2008-1-14～2011-1-14	0	18,500	18,500	二级市场购入	是	11.44	否
顾光明	董事、副总经理	男	53	2008-1-14～2011-1-14	0	5,700	5,700	二级市场购入	是	11.52	否
马志方	董事、董事会秘书	男	38	2008-1-14～2011-1-14	0	10,000	10,000	二级市场购入	是	10.31	否
袁振东	监事会主席	男	47	2008-1-14～2011-1-14	0	20,000	20,000	二级市场购入	否	0	是
许晓刚	监事	男	39	2008-1-14～2011-1-14	0	0	0		是	7.21	否
戴兰荣	监事	女	48	2008-1-14～2011-1-14	0	0	0		是	5.88	否
刘有录	独立董事	男	60	2008-1-14～2011-1-14	0	0	0		是	3	否
梁伟	独立董事	男	39	2008-1-14～2011-1-14	0	0	0		是	3	否
屈凤荣	独立董事	女	60	2008-1-14～2011-1-14	0	0	0		是	0	否
房满红	副总经理	男	59	2005-2-17～2011-1-14	0	18,000	18,000	二级市场购入	是	9.99	否
冯国宾	副总经理	男	52	2005-2-17～2011-1-14	0	19,100	19,100	二级市场购入	是	11.83	否
王蔚蔚	财务总监	女	56	2005-10-24～2008-5-23	0	0	0		是	2.36	否
魏彩虹	财务总监	女	39	2008-5-23～2011-1-14	0	8,000	8,000	二级市场购入	是	8.46	否

说明：屈凤荣为国家公务员退休人员，根据北京市委组织部的最新规定，其个人并未从公司领取报酬。

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

一、公司生产经营状况

报告期内，公司主要从事房地产开发和建筑施工，经受了紧缩的宏观调控环境以及经济危机等因素的影响，市场环境越加复杂多变，加剧了公司生产经营压力，制约了公司经营效益的提升。

报告期内，公司总资产3,175,876,090.82元，比去年增长3.18%，归属于母公司所有者权益合计1,223,381,776.15元，比去年下降0.08%，完成营业务收入137,212,702.52元，比2007年下降57.90%，实现净利润2,360,464.39元，比2007年下降93.76%。截至报告期末，公司每股净资产2.95元，实现每股收益0.01元。

报告期内，公司坚持平稳发展的主题，积极采取措施应对复杂多变的市场环境，各项目开发与建设进展顺利。宣武区大龙新都项目A6地块拆迁工作已经完成96%，A7地块的拆迁也完成超过50%。满洲里项目工程建设继续进行，预计将于2009年开始销售。裕龙花园三区项目一期、二期已经开始预售，仓苑公寓项目已经于2008年年末实现竣工验收。王府井西部会馆项目拆迁工作已经完成，正进行报建的准备工作。

1.财务报表主要科目变动情况

项目	增减变动金额（元）	增减百分比（%）	变动原因
货币资金	-797,756,457.11	-90.80	货币资金期末余额比期初余额减少的主要原因是2007年通过定向增发股票募集的资金投入到募集资金项目
应收账款	-33,356,687.00	-34.33	应收账款期末余额比期初余额减少主要原因是应收购房款收回所致。
预付款项	-201,024,391.27	-25.12	预付账款期末余额比期初余额减少的主要原因为由于部分与预付款相关的材料已领用或工程已开始建设，预付款转入存货
存货	1,063,709,666.44	89.59	存货期末余额比期初余额增加的主要原因为公司房地产开发项目新增投入所致。
固定资产	68,881,057.19	443.62	固定资产期末余额比期初余额增加的主要原因为新增公司办公楼6478万元所致
在建工程	-13,779,786.87	-100.00	在建工程期末余额比期初余额减少的主要原因为本期转固定资产所致
递延所得税资产	6,593,041.34	69.42	期末余额比期初余额增加的主要原因为合并抵消未实现内部销售损益确认递延所得税资产所致
短期借款	-95,610,000.00	-39.74	期末余额比期初余额减少的主要原因为本公司偿还到期借款
预收款项	179,147,019.00	2,384.99	预收账款期末余额比期初余额增加的主要原因是裕龙花园三区项目开始预售。
应付职工薪酬	-359,973.64	-64.08	同比减少的原因为本期支付应付职工薪酬
应交税费	-65,870,486.07	-106.56	同比减少的原因为本期上缴欠税以及裕龙三区预售预缴税款
其他应付款	203,615,655.82	56.81	其他应付款期末余额比期初余额增加的原因主要是股东单位北京市顺义大龙城乡建设开发总公司的款项增加所致。
长期借款	-564,400,000.00	-54.46	期末余额比期初余额减少的原因主要是部分项目贷款即将于一年内到期，另偿还到期贷款11700万元
营业收入	-188,724,760.41	-57.90	本公司房地产业务营业收入同比减少主要因为竣工项目减少；本公司建筑施工业务营业收入同比减少主要原因为新承接外部工程收入减少。
销售费用	4,070,015.10	96.07	本期加大对裕龙花园三区及仓苑公寓项目宣传力度，导致公司销售费用同比增加
管理费用	9,899,968.36	69.15	人员增加导致人工成本增加，以及公司办公楼低值易耗品摊销等导致公司管理费用增加
财务费用	-1,933,159.32	-35.68	主要是银行借款减少21,261万元所致
资产减值损失	-3,652,798.93	-147.08	变动主要是应收账款期末余额较期初余额减少3,476.49万元，相应冲回资产减值损失所致。
所得税费用	-17,919,172.23	-97.86	所得税费用期末余额比期初余额减少的主要原因是本期应纳税所得额大幅减少。
经营活动产生的现金流量净额	436,800,404.03	39.13	本期裕龙花园三区预售导致公司现金流入增加，同期项目投入减少
筹资活动产生的现金流量净额	-1,982,236,214.14	-105.51	2007年度公司募集资金87320万元，以及在建开发项目新增项目贷款较集中导致2007年

二、对公司未来发展的展望

（1）所处行业的发展趋势及市场竞争格局

报告期内，次贷危机引发的金融危机影响蔓延，中国经济增长速度明显放缓。作为国民经济的重要产业的房地产行业受上半年紧缩的国家宏观调控政策及下半年显现的金融危机等因素的影响，广大居民对未来经济增长及收入预期下降影响了房地产行业的消费和投资信心，房地产行业整体销售情况低迷，许多主要大城市的房地产价格持续下滑。2008年下半年，国家陆续出台了一系列经济刺激政策，以增加投资、扩大消费，促进经济平稳增长。第四季度，国家实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，央行两次下调了银行存款和准备金利率，三次下调了贷款利率，其中2008年11月26日降息1.08个百分点，是10年来我国最大的单次利率调整幅度，调整力度之大，频率之快，为历史罕见。2008年12月21日，国务院办公厅下发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，明确提出将给予房地产企业和购房者更多的信贷支持和税率优惠，进一步鼓励普通住房消费，促进房地产市场健康、平稳发展。国家采取扩大内需、促进经济发展平稳发展的政策措施，对改观广大居民对房地产行业未来发展预期、促进房地产行业持续稳定发展起到了积极作用。同时，银行贷款利率的下调，减轻了房地产企业的财务成本，减少了居民购房按揭贷款成本，有利于房地产销售市场的回暖。

尽管国家出台了一系列刺激经济和房地产市场的措施，但是房地产市场自2007年四季度开始，一直处于调整中。根据国家统计局发布的数字，2008年商品住宅销售面积下降20.3%，商品住宅销售额下降20.1%；全国商品房空置面积1.64亿平方米，同比增长21.8%，其中，空置商品住宅9069万平方米，同比增长32.3%。12月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比下降0.4%，环比下降0.5%；新建住宅销售价格同比下降0.8%，环比下降0.7%，重点大中城市特别是广州、深圳、上海、北京等城市成交价格下降明显。

2009年房地产市场面临金融危机影响扩大、国内经济增长放缓以及购房者持币观望等诸多不利因素，房地产市场仍将面临调整，经营风险和竞争压力进一步加大。但从中长期看，中国经济发展的长期趋势没有改变，中国经济发展的优势没有改变，金融体系总体稳健安全，同时宏观调控不断加强和改善，有利于熨平经济波动。

基于房地产行业的特性，城市化进程的加速，住房消费的升级，适度宽松的货币政策以及扩大内需等因素的影响下，2009年房地产市场不会出现快速、大幅度的价格下跌，住房交易价格将因调整而回归理性，成交量将会相对稳定，房地产行业的整合会进一步加剧，因此，既要充分估计当前形势的复杂性和严峻性，也要看到房地产行业的发展的潜力和调整过程中蕴含的机遇。

（2）公司未来展望

公司管理层认为，政府保持经济平稳增长、维持房地产市场健康发展的决心不会动摇，未来中国的房地产市场依然看好。2009年公司的发展战略是密切把握宏观经济形势，坚持以现金流为核心，稳健经营，继续做大做强房地产与建筑施工主业，实现由区域房地产开发企业向全国性专业化的房地产开发企业迈进的目标不会改变。公司将立足北京，逐步向经济发展比较快速的二、三线城市拓展，寻找一些风险相对较小、收益有保障的项目，增强公司未来主营业务的生长空间，为股东和公司创造最大的效益。

公司主要优势及面临的困难

公司的主要优势有：

（1）稳健发展的经营策略

公司一直坚持稳健发展的经营策略，做大做强的突破口选择在竞争压力和经营风险相对较小的二三线城市，根据公司的自有开发能力选择项目规模，成本相对较低，收益有保障，为公司未来3－5年的平稳发展奠定了基础。

（2）房地产开发经验丰富的管理团队

公司拥有多年房地产开发和经营经验的管理团队，具有良好职业素质和业务能力，这是公司保持稳定持续发展的宝贵财富。

（3）大股东强力支持

2005年公司重组转行房地产开发与建筑施工以来，作为公司的大股东，北京市顺义大龙城乡建设开发总公司一直支持公司不断做大做强，是公司发展的坚实后盾。

公司发展面临的困难有：

2009年金融危机影响将会进一步显现，经济增速放缓以及收入预期下降造成市场观望气氛浓厚，原材料价格大幅波动、销售形势滞后等都成为公司2009年面临的主要困难。

与同行业其他上市公司相比，公司自有资金及资产规模相对较小，土地储备和竞争能力不及其他知名的房地产企业。目前公司的房地产开发业务与产品主要集中于顺义区范围内，使公司高度依赖于顺义区房地产市场的表现，公司市场单一化的风险比较突出。

2009年对于公司来说是面临严峻考验的一年，面对复杂多变的市场形势，公司将坚持现金流为核心，加大力度做好公司项目的销售工作，为销售创造有利条件。继续深化和完善法人治理结构，健全内部控制，努力拓展融资渠道，保证公司的稳定发展。

为实现2009年的工作计划，公司将积极做好以下工作：

（1）积极推进销售特别是裕龙花园三区的销售工作，加快开发资金的快速回笼。

（2）积极推进各在建项目的开发工作，为销售创造有利条件。加快满洲里项目建设进程，确保工程按进度完工；加快宣武区项目的拆迁工作；积极做好王府井项目的前期准备工作，争取年内开工建设。

（3）继续深化和完善公司法人治理结构，健全内部控制制度，加强执行力度，使公司内部控制符合《企业内部控制基本规范》要求。

（4）积极推行项目预算管理，加强对材料采购和耗用的成本控制，提高项目收益率。

（5）进一步加强投资者关系管理工作，促进投资者对公司的了解与认同，树立公司良好的市场形象。

与公允价值计量相关的项目

□适用 √不适用

持有外币金融资产、金融负债情况

□适用 √不适用

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	营业利润率比上年增减（%）
分行业						
房地产开发	68,883,013.00	41,689,620.31	39.48	-64.48	-66.33	增加3.32个百分点
建筑施工	67,269,908.40	50,232,574.62	25.33	-49.04	50.09	增加1.57个百分点
分产品						
滨河加建	57,876,922.00	33,873,037.14	41.47	-49.47	-51.01	增加1.84个百分点
裕龙五区	9,190,441.00	6,191,032.09	32.64	-79.96	-80.16	增加0.71个百分点
其他小区	1,815,650.00	1,625,551.08	10.47	-60.08	-46.94	减少22.17个百分点

6.3 主营业务分地区情况表

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京市顺义区	136,152,921.40	-58.23

（下转C23版）

股票代码：600159 股票简称：大龙地产 编号：2009-003

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 第四届董事会第八次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司第四届董事会第八次会议于2009年3月23日以书面形式发出通知，会议于2008年4月1日在公司会议室召开。会议由公司董事长赵川先生主持，应出席会议董事7名，亲自参加会议董事6名，董事顾光明因为出差未能亲自参加会议，已经委托马志方代为表决。部分高管、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《2008年度董事会工作报告》

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

二、审议通过了《2008年度报告及摘要》

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

三、审议通过了《2008年度财务决算报告》

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

四、审议通过了《关于续聘北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司进行2009年度审计工作的议案》

同意续聘北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司进行2009年度审计工作。年度财务审计费用30万元，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：7票，反对票：0票，弃权票：0票

五、审议通过了《2008年度利润分配方案》

2008年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

公司决定本年度不进行利润分配的原因：公司2008年未分配利润为50,509,979.18元，根据公司2009年经营计划，公司多个项目正处于前期拆迁或者施工建设阶段，资金需求量较大，公司计划将现有资金继续投入项目建设之中，因此，公司董事会从公司实际情况出发，决定公司2008年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

六、审议通过了《关于2009年度日常关联交易预计的议案》

同意票：6票，反对票：0票，弃权票：0票

关联董事赵川回避表决

七、审议通过了《关于修改公司章程的议案》

修改公司章程第一百五十五条为：公司利润分配政策为：

（一）公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；

（二）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；

（三）在公司当年实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值的情况下，原则上当年应向股东进行利润分配，具体分配方案将根据公司的生产经营和业务发展需要，由公司董事会制订，报经公司股东大会审议批准后实施；

（四）公司向原有股东配售股份、向不特定对象公开募集股份或公开发行可转换公司债券需满足公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；

（五）对于当年盈利但未提出现金利润分配预案的，公司董事会应当在定期报告中披露未分红的原因；

（六）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所获分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

八、审议通过了《董事会审计委员会年报工作规程（2009年修订）》

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

九、审议通过了《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

具体详细请参见同日公告的《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

十、审议通过了《公司内部控制自我评价报告》

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

具体详细请参见公司2008年年度报告全文附件。

十一、审议通过了《由于会计差错对公司2008年财务报表有关科目期初数进行追溯调整的议案》

根据北京市顺义区税务局下发的《企业所得税核定征收方式通知书》京地税顺征企字[2007]000015号文件，2007年本公司控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司采用行业纯益率法征收企业所得税，应税所得率（即行业纯益率）为9%；2008年北京市大龙顺发建筑工程有限公司所得税不再采用纯益率法，而改为正常征收，本公司编制2007年报表时，对与北京大龙顺发建筑工程有限公司相关的事项，未提取递延所得税资产。

2008年，在编制合并财务报表时，由于本公司累计产生的与北京大龙顺发建筑工程有限公司相关的递延所得税资产金额较大，其中254.14万元为2007年形成，考虑到该差异为征税计算方式的变化，采用追溯调整更为恰当，因此本公司对该事项进行了追溯调整，调整事项对财务报表的影响为：调增2008年年初未分配利润249.91万元，调增2008年初少数股东权益4.23万元，调增2007年递延所得税资产254.14万元，调增2007年净利润254.14万元。具体影响如下表：

资产负债表项目名称	调整前金额	调整后金额	调整金额
递延所得税资产	6,955,321.42	9,496,765.76	2,541,444.34
非流动资产合计	109,554,260.39	112,095,704.73	2,541,444.34
资产总计	3,075,414,549.04	3,077,955,993.38	2,541,444.34
未分配利润	45,650,321.00	48,149,514.79	2,499,193.79
归属于母公司所有者权益合计	1,221,841,937.00	1,224,341,130.79	2,499,193.79
少数股东权益	6,326,003.45	6,368,254.00	42,250.55
所有者权益合计	1,228,167,940.45	1,230,709,384.79	2,541,444.34
负债和所有者权益总计	3,075,414,549.04	3,077,955,993.38	2,541,444.34
利润表项目	调整前金额	调整后金额	调整金额
利润总额	56,730,604.96	56,730,604.96	0.00
减：所得税费用	20,851,967.21	18,310,522.87	-2,541,444.34
净利润	35,878,637.75	38,420,082.09	2,541,444.34
归属于母公司所有者的净利润	35,352,198.47	37,851,392.26	2,499,193.79
少数股东损益	526,439.28	568,689.83	42,250.55

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

十二、审议通过了《关于对公司及其控股子公司2009年度贷款额度授权的议案》

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

十三、审议通过了《关于以办公楼作为抵押物为北京鑫浩供热中心银行借款提供抵押担保的议案》

同意以办公楼作为抵押物为北京鑫浩供热中心银行借款提供抵押担保，担保金额为9000万元，担保期限自合同生效之日起至借款合同项下的债务履行期限届满之日后两年。

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

十四、审议通过了《关于召开2008年度股东大会的议案》

公司定于2009年5月12日召开2008年度股东大会，审议相关议案，具体详细请参见公司《关于召开2008年度股东大会的通知》

同意票：7票，反对票：0票，弃权票：0票

特此公告。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会

二〇〇九年四月三日

股票代码：600159 股票简称：大龙地产 编号：2009-004

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 第四届监事会第六次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司第四届监事会第六次会议于2009年3月23日以书面形式发出通知，会议于2009年4月1日以现场表决方式召开，应参加监事3名，实际参加监事2名，其中袁振东因为出差未能亲自参加会议，已经书面委托许晓刚主持本次会议并授权其代为表决。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《2008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《2008年度报告及摘要》

同意票：3票 反对票：0票 弃权票：0票

三、审议通过了《2008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《2008年度利润分配方案》

2008年度不进行利润分配，也不以公积金转增股本。

同意票：3票 反对票：0票 弃权票：0票

五、审议通过了《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》

同意票：3票 反对票：0票 弃权票：0票

六、审议通过了《公司内部控制自我评估报告》

同意票：3票 反对票：0票 弃权票：0票

七、审议通过了《由于会计差错对公司2008年财务报表有关科目期初数进行追溯调整的议案》

同意票：3票 反对票：0票 弃权票：0票

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

二〇〇九年四月三日

股票代码：600159 股票简称：大龙地产 编号：2009-005

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 关于召开2008年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司定于2009年5月12日在公司三楼会议室召开2008年度股东大会，现将股东大会有关事宜通知如下：

一、会议召开基本情况：

召集人：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司第四届董事会

会议召开时间：2009年5月12日上午10:00

会议地点：北京市顺义区府前东街甲2号

表决方式：现场表决

股权登记日：2009年5月7日

二、会议审议事项：

1.2008年度董事会工作报告

2.2008年度监事会工作报告

3.2008年度报告及摘要

4.2008年度财务决算报告

5.关于续聘北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司进行2009年度审计工作的议案；

6.2008年度利润分配方案

7.关于2009年度日常关联交易预计的议案

8.关于修改公司章程的议案

9. 关于对公司及其控股子公司2009年度贷款额度授权的议案

三、出席本次年度股东大会的对象：

1. 凡于2009年5月7日下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东均可参加会议。股东不能亲自出席会议的，可以委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东。

2.公司全体董事、监事及高级管理人员

3.见证律师

四、会议登记事项：

1.登记手续

出席会议的股东需持股东账户卡、持股凭证、本人身份证，委托代理人同时还需持本人身份证及委托函；法人股东持营业执照复印件、法定代表人授权委托书、出席人身份证到本公司证券部登记。异地股东可以信函或传真方式登记。股东及委托代理人出席会议时凭上述材料签到。

2.登记时间：

2009年5月8日上午9:00-11:30，下午1:30-5:00

五、其他事项

1.联系办法

地址：北京市顺义区府前东街甲2号

联系电话：010-69446339

传真：010-69446339

邮政编码：101300

联系人：王成福、闫萍

2.与会股东住宿及交通费用自理，会期半天。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会

二〇〇九年四月三日

附件：

授权委托书

兹委托　　先生（女士）代表本人（单位）出席北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司2008年度股东大会，并对以下议案发表如下意见：

1.2008年度董事会工作报告　（同意　反对　弃权）

2.2008年度监事会工作报告　（同意　反对　弃权）

3.2008年度报告及摘要　（同意　反对　弃权）

4.2008年度财务决算报告　（同意　反对　弃权）

5. 关于续聘北京兴华会计师事务所有限责任公司为公司进行2009年度审计工作的议案（同意　反对　弃权）

6.2008年度利润分配方案　（同意　反对　弃权）

7.关于2009年度日常关联交易预计的议案　（同意　反对　弃权）

8.关于修改公司章程的议案　（同意　反对　弃权）

9. 关于对公司及其控股子公司2009年度贷款额度授权的议案　（同意　反对　弃权）

委托人：　　　　受托人：（签名）

委托人股票帐户：　　　　受托人身份证号码：

委托人持股数额：

委托人身份证号码：　　　　委托日期：　年　月　日

股票代码：600159 股票简称：大龙地产 编号：2009-006

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 关于2009年日常关联交易预计的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、2009年度日常关联交易概述

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2009年日常关联交易进行了预计，具体如下：

交易类别	关联交易内容	关联方	2009年预计额度	2008年发生额（元）
采购材料	采购钢材等建筑材料	北京市大龙物资供销公司	不超过5000万元	35,808,092.49
	采购门窗等	北京市大龙千禧门窗厂	不超过3000万元	24,443,337.24
提供劳务	提供室外工程、市政维修等劳务	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	不超过200万元	1,350,000.00
接受劳务	热力接口	北京大龙供热中心	不超过4000万元	23,568,500.00
	工程劳务	北京绿荫园林工程公司	不超过3000万元	22,987,200.00
	广告宣传	北京大龙绿港广告中心	不超过1000万元	1,936,172.00
	土方工程、台班	北京市大龙机械工程公司	不超过2000万元	14,697,698.50
	工程设计	北京义盛建筑设计所	不超过500万元	1,500,000.00
合计			不超过18700万元	126,291,000.23

二、关联方介绍和关联关系

（一）北京市大龙物资供销公司

住所：北京市顺义区西二环路二中北侧

法人代表：廉佩成

注册资本：1000万元

企业性质为全民所有制企业

公司成立于1992年，为北京市顺义大龙城乡建设开发总公司属下企业，主要从事销售黑色金属材料、建筑材料、木材、五金、交电等。

（二）北京市大龙千禧门窗厂

北京市大龙千禧门窗厂

住所：北京市顺义区仁和地区警校路南口

法人代表：李占山

注册资金：100万元

企业性质为全民所有制企业

公司成立于1993年，主要从事各种金属、塑钢门窗制造。

（三）北京大龙供热中心

住所：北京市顺义区裕龙花园四区33楼3门

法定代表人：高洪瑞

注册资本：3万元

企业性质为全民所有制企业，主要从事供热、供水。

（四）北京绿荫园林工程公司

住所：北京市顺义区仁和地区赵古营村东

法定代表人：张光明

注册资本：500万元

企业性质为全民所有制企业。

经营范围：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、干鲜果品、酒、茶、糖果、冷饮。

（五）北京大龙绿港广告中心

住所：北京市顺义区顺西路81号

法定代表人：刘宝仁

注册资本：60万元

企业类型为全民所有制企业，经营范围为广告设计、制作、代理、发布国内广告。

（六）北京市大龙机械工程公司

住所：北京市顺义区铁西路西侧

法定代表人：杜伯森

注册资本：2000万元

企业类型为全民所有制企业，经营范围为专业承包、公路货运。

（七）北京义盛建筑设计所

住所：北京市顺义区仓上小区西侧

法定代表人：何淳

注册资本：50万元

企业类型为全民所有制企业，经营范围为按丙级企业规定范围承接建筑设计项目；销售建筑材料

（八）北京市顺义大龙城乡建设开发总公司

住所：北京市顺义区五里仓小区西南

法定代表人：赵川

注册资本：10000万元

企业类型为全民所有制企业，经营范围为房地产开发、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

北京市顺义大龙城乡建设开发总公司为公司控股股东，北京市大龙物资供销公司、北京市大龙千禧门窗厂、北京大龙供热中心、北京绿荫园林工程公司、北京大龙绿港广告中心、北京市大龙机械工程公司及北京义盛建筑设计所为北京市顺义大龙城乡建设开发总公司辖属全资子公司，按照上市规则，上述交易为关联交易。

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：国家有规定的以规定为准，国家无规定的以当地可比市场价为准，若无可比的当地市场价格，则为协议价格（指经双方协商同意，以合理的成本费用加上合理的利润而构成的价格）。

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，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，有利于保证本公司开展正常的生产经营活动；按照市场公允价格向关联方提供劳务，能够给公司带来收入，不会损害公司及股东的利益。

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。

五、审议程序

公司2009年4月1日召开的第四届董事会第八次会议，审议通过了《关于2009年度日常关联交易预计的议案》，关联董事已回避表决。独立董事事前认可提交本次会议审议，并就该议案发表了独立意见。

此项关联交易尚须获得股东大会的批准，与该项交易有利害关联的关联股东将放弃在股东大会上对该项预案的投票权。

六、备查文件

（一）公司第四届董事会第八次会议决议

（二）独立董事签字的事前认可及独立意见书

特此公告

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会

二〇〇九年四月三日

股票代码：600159 股票简称：大龙地产 编号：2009-007

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 对外担保公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示

●被担保人名称：北京鑫浩供热中心

●本次担保金额及期限：以办公楼作为抵押物为北京鑫浩供热中心银行借款提供抵押担保，担保金额为9000万元，担保期限自合同生效之日起至借款合同项下的债务履行期限届满之日后两年。

●本次担保后本公司（含控股子公司）对外担保累计金额为18,000万元，占本公司最近一个会计年度经审计的净资产的14.65%。公司累计为北京鑫浩供热中心担保9000万元。

●对外担保逾期的累计数量：无

一、担保情况概述

公司于2009年4月1日召开第四届董事会第八次会议，以7票赞成、0票反对、0票弃权的表决结果，同意以办公楼作为抵押物为北京鑫浩供热中心银行借款提供抵押担保，担保金额为9000万元，担保期限自合同生效之日起至借款合同项下的债务履行期限届满之日后两年。

本次担保无需提交股东大会审议讨论。

二、被担保人基本情况

被担保人北京鑫浩供热中心由顺义区政府筹集专项资金设立，成立于2006年5月22日，法定代表人为高洪瑞，注册地址为北京市顺义区裕龙花园四区33号楼3门，注册资金为30万元，经营范围为供热服务。该公司信用等级良好，其代表政府行使城东、城西供热中心建设职能。

截至2008年年末，公司总资产741,432,797.88元，总负债422,632,797.88元，资产负债率为57%。

三、担保的主要内容

本次担保以办公楼作为抵押，担保方式为抵押担保，担保金额为9000万元，期限自合同生效之日起至借款合同项下的债务履行期限届满之日后两年。范围为债务人依照主合同应返还债权人的主债权、利息（含罚息）、违约金、损害赔偿金、债权人实现债权的费用等。债权人实现债权的费用均包括但不限于诉讼费用、财产保全费、申请执行费、律师代理费、办案费用、公告费、评估费、拍卖费等。

四、董事会意见

北京鑫浩供热中心为北京市顺义区政府投资设立的企业，代表政府行使顺义区城东、城西供热中心重点工程的建设，项目建成后我公司在顺义区开发的项目将使用其提供的热能服务，因此董事会同意为其银行借款提供抵押担保。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至披露日，公司及控股子公司对外担保总额为18,000万元，占公司最近一期经审计净资产的14.65%，公司对控股子公司担保总额为6500万元，占公司最近一期经审计净资产的5.29%。公司没有逾期担保情况。

六、备查文件

1、本公司第四届董事会第八次会议决议文本；

2、担保协议文本；

3、北京鑫浩供热中心2008年财务报表；

特此公告。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会

二〇〇九年四月三日

股票代码：600159 股票简称：大龙地产 编号：2009-008

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司 关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司非公开发行股票的通知》（证监发行字[2007]358号）文核准，非公开定向发行的方式发行人民币普通股(A股)11000万股，每股面值为人民币1元，每股发行价格为人民币8.00元，共募集资金总额为人民币88,000万元，扣除发行费用中的承销费用680万元、股份登记费11万元以及律师费用100万元、审计验资费用90万元，实际募集资金净额为87119万元。

二、募集资金管理情况

公司为加强、规范募集资金的管理，提高其使用效率和效益，切实保护投资者利益，公司制定了《募集资金管理办法》，对募集资金的存放、使用、项目实施管理及使用情况的监督等方面均作出了具体明确的规定。

2007年10月12日，公司召开董事会审议通过了《关于成立募集资金专用帐户的议案》，同意在中国工商银行北京市顺义区支行设立一个帐户为募集资金专用帐户。2007年10月30日，公司与保荐机构长城证券有限责任公司、中国工商银行北京顺义支行签署了《募集资金三方监管协议》，所签订的三方监管协议与《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》不存在重大差异。截至报告期末，协议各方均按照《募集资金三方监管协议》的规定履行了相关职责。

三、本年度募集资金的实际使用情况

1、截止报告期末募集资金使用情况

公司募集资金净额87119万元全部投资于裕龙花园三区项目建设，截至报告期末，共投入81,767.09元，尚未使用募集资金5,351.91万元。

2、募集资金投资项目的实施地点、实施方式的变更情况

截止报告期末，公司募集资金投资项目的实施地点、实施方式没有发生变更。

3、募集资金投资项目先期投入及置换情况

公司不存在用募集资金弥补先期投入及置换的情况。

4、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

公司不存在用闲置募集资金暂时补充流动资金的情况。

公司《募集资金使用情况对照表》详见附件。

四、变更募投项目的资金使用情况

公司募集资金投资项目没有发生变更。

五、募集资金投资项目实现效益情况

裕龙花园三区项目正处于预售阶段，截至报告期末，该项目未实现收益。

六、募集资金使用及披露中存在的问题

公司已披露的募集资金使用的相关信息及时、真实、准确、完整，公司不存在募集资金管理违规情形。

七、保荐人出具专项核查报告的结论性意见

公司保荐机构长城证券有限责任公司对公司募集资金存放与使用情况发表结论性意见如下：截至2008年12月31日，大龙地产非公开发行股票募集资金的存放符合相关法规的规定，大龙地产非公开发行股票募集资金的使用符合募集资金投资项目的承诺，符合相关法规的规定。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事会

二〇〇九年四月三日

附表：募集资金使用情况对照表

募集资金总额				87119.00		本年度投入募集资金总额					55381.84	
变更用途的募集资金总额				0		已累计投入募集资金总额					81767.09	
变更用途的募集资金总额比例				0								
承诺投资项目	已变更项目，含部分变更（如有）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度（%）(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
裕龙花园三区	无	87119.00		87119.00	55381.84	81767.09	5351.91	93.86%		无	是	否
合计	—	87119.00		87119.00	55381.84	81767.09	5351.91	—	—		—	—
未达到计划进度原因					不适用							
项目可行性发生重大变化的情况说明					无							
募集资金投资项目先期投入及置换情况					不适用							
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况					不适用							
募集资金结余的金额及形成原因					不适用							
募集资金其他使用情况												