

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

600159

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	3
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	9
六、 公司治理结构	12
七、 股东大会情况简介	15
八、 董事会报告	15
九、 监事会报告	21
十、 重要事项	22
十一、 财务会计报告	28
十二、 备查文件目录	94

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
杨运杰	独立董事	其他公务	崔也光

(三) 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。

(四)

公司负责人姓名	李绍林
主管会计工作负责人姓名	魏彩虹
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	张洪涛

公司负责人李绍林、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。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	大龙地产
公司的法定英文名称	BEIJING DALONG WEIYE REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.,LTD
公司法定代表人	李绍林

(二) 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	010-69446339	010-69446339
传真	010-69446339	010-69446339
电子信箱	mazhifang2005@tom.com	e01matt@163.com

(三) 基本情况简介

注册地址	北京市顺义区府前东街甲 2 号
注册地址的邮政编码	101300
办公地址	北京市顺义区府前东街甲 2 号
办公地址的邮政编码	101300
公司国际互联网网址	www.dldc.com.cn
电子信箱	dldc@dldc.com.cn

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	中国证券报、上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1998 年 5 月 8 日		
公司首次注册登记地点	内蒙古自治区工商行政管理局		
最后一次变更	公司变更注册登记日期	2011 年 2 月 18 日	
	公司变更注册登记地点	北京市顺义区府前东街甲 2 号	
	企业法人营业执照注册号	110000009246615	
	税务登记号码	110113783954328	
	组织机构代码	78395432-8	
公司聘请的会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所有限责任公司		
公司聘请的会计师事务所办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层		

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	241,865,698.32
利润总额	42,240,439.01
归属于上市公司股东的净利润	28,712,277.82

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	178,264,410.58
经营活动产生的现金流量净额	244,378,043.00

(二)扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	493,219.07
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-200,118,478.38
非经常性损益合计	-199,625,259.31
减：所得税	-49,906,314.83
少数股东损益	-166,811.72
扣除所得税及少数股东损益的非经常性损益净额	-149,552,132.76

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年 同期增减 (%)	2008 年
营业收入	824,470,738.37	1,748,197,479.50	-52.84	137,212,702.52
利润总额	42,240,439.01	452,914,579.53	-90.67	2,928,934.11
归属于上市公司股东的净利润	28,712,277.82	338,877,612.36	-91.53	2,360,464.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	178,264,410.58	334,911,799.38	-46.77	2,199,492.96
经营活动产生的现金流量净额	244,378,043.00	814,734,670.10	-70.01	-679,428,598.26
	2010 年末	2009 年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2008 年末
总资产	2,596,612,336.15	3,006,940,360.75	-13.65	3,175,876,090.82
所有者权益(或股东权益)	1,590,971,666.33	1,562,259,388.51	1.84	1,223,381,776.15

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.03	0.41	-92.68	0.01
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.41	-92.68	0.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.21	0.40	-47.50	0.01
加权平均净资产收益率(%)	1.82	24.33	减少 22.51 个百分点	0.19
扣除非经常性损益后的加权平均净	11.31	24.05	减少 12.74 个百分点	0.18

资产收益率 (%)				
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.29	1.96	-85.20	-1.64
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末 增减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.92	3.76	-48.94	2.95

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 股份变动情况表

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									
3、其他内资持股									
其中： 境内非国有法人持股									
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									
二、无限售条件流通股份	415,001,616	100			415,001,616		415,001,616	830,003,232	100
1、人民币普通股	415,001,616	100			415,001,616		415,001,616	830,003,232	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	415,001,616	100			415,001,616		415,001,616	830,003,232	100

股份变动的批准情况

经 2009 年度股东大会审议通过，公司于 2010 年 8 月 10 日发布公告，以 2010 年 8 月 13 日为股权登记日，以公司 2009 年年末总股本 415,001,616 为基数，实施 10 转增 10 的资本公积金转增股本方案，公司总股本变更为 830,003,232 股。

股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

公司实施资本公积金转增股本方案后，公司总股本由 415001616 变更为 830003232 股，并办理了工商变更注册登记。股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标见本年报财务数据。

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
非公开发行人人民币普通股	2007-11-6	8.00	110,000,000	2008-11-10	110,000,000	

2、公司股份总数及结构的变动情况

以 2010 年 8 月 13 日为股权登记日，公司实施资本公积金转增股本方案，以 2009 年年末总股本 415001616 股为基数，每 10 股转增 10 股，方案实施后该公司总股本变更为 830,003,232 股，注册资本变更为 83000.3232 万元。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					88,586 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	报告期内增减	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	298,622,788	149,311,394		无
北京顺鑫农业发展集团	国有法人	12.26	101,728,012	50,864,006		无 0

有限公司						
鑫恒期货经纪有限公司	未知	0.63	5,262,000	未知	未知	5,262,000
深圳南方财务顾问有限公司	未知	0.62	5,150,410	未知	未知	5,150,410
段艳雄	境内自然人	0.25	2,079,162	未知	无	0
北京南方融创投资咨询有限公司	未知	0.24	1,999,858	未知	未知	1,999,858
马哲民	境内自然人	0.20	1,623,600	未知	无	0
祁振林	境内自然人	0.18	1,488,222	未知	无	0
钱今达	境内自然人	0.17	1,400,000	未知	无	0
吴杰	境内自然人	0.12	1,000,136		无	0
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		股份种类及数量			
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	298,622,788		人民币普通股			
北京顺鑫农业发展集团有限公司	101,728,012		人民币普通股			
鑫恒期货经纪有限公司	5,262,000		人民币普通股			
深圳南方财务顾问有限公司	5,150,410		人民币普通股			
段艳雄	2,079,162		人民币普通股			
北京南方融创投资咨询有限公司	1,999,858		人民币普通股			
马哲民	1,623,600		人民币普通股			
祁振林	1,488,222		人民币普通股			
钱今达	1,400,000		人民币普通股			
吴杰	1,000,136		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司及北京顺鑫农业发展集团有限公司实际控制人均为北京市顺义区国资委。此外,未知其他股东间存在关联或一致行动关系。					

控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东为北京市顺义大龙城乡建设开发总公司（以下简称“大龙公司”），大龙公

司成立于 1987 年，注册资本 10000 万元，是由北京市顺义区国有资产监督管理委员会出资设立的全民所有制企业。2009 年 7 月 1 日经顺国资复【2009】21 号《顺义区人民政府国有资产监督管理委员会关于北京燕京啤酒集团公司等企业无偿划转的批复》批准，北京市顺义区人民政府国有资产监督管理委员会将大龙总公司全部国有出资无偿划转给北京市顺义区国有资本经营管理中心。北京市顺义区国有资本经营管理中心经北京市顺义区人民政府批准，于 2009 年 6 月 29 日成立，是顺义区国资委组建的全民所有制企业。公司实际控制人未发生变更，仍为北京市顺义区国有资产监督管理委员会。

北京市顺义区国有资产监督管理委员会是北京市顺义区人民政府直属特设机构，代表北京市顺义区人民政府履行国有资产出资人的职责，负责监督管理北京市顺义区国有资产。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司
单位负责人或法定代表人	李绍林
成立日期	1987 年 6 月 3 日
注册资本	100,000,000
主要经营业务或管理活动	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

(3) 实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	北京市顺义区国有资产管理委员会
单位负责人或法定代表人	丁文强
成立日期	2004 年 7 月 5 日
主要经营业务或管理活动	监督管理顺义区国有资产

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



2、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
北京顺鑫农业发展集团有限公司	李维昌	2002年8月21日	种植业、养殖业及其产品加工销售；农业技术开发；农业产前、产中、产后服务等	850,000,000

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 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	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	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 (离任)	男	56	2008-1-14	2010-12-22	37,600	75,200	资本公积金转增	14.9	否
彭泽海	董事、	男	47	2009-8-21	2014-1-27	0	0		13.8	否

	总经理									
马志方	董事、 董事会 秘书、 副总经理	男	39	2008-1-14	2014-1-27	10,000	20,000	资本公 积金 转增	13.7	否
魏彩虹	董事、 财务总 监	女	42	2008-1-14	2014-1-27	6,000	12,000	资本公 积金 转增	13.8	否
梁伟	独立董 事	男	41	2008-1-14	2011-1-27	0	0		3	否
屈凤荣	独立董 事	女	62	2008-1-14	2011-1-27	0	0		3	否
刘有录	独立董 事	男	62	2008-1-14	2011-1-27	0	0		3	否
袁振东	监事会 主席	男	49	2008-1-14	2014-1-27	15,000	30,000	资本公 积金 转增	0	是
许晓刚	监事	男	41	2008-1-14	2011-1-27	0	0		6.8	否
戴兰荣	监事	女	50	2008-1-14	2011-1-27	0	0		6.7	否
房满红 (离任)	副总经 理	男	61	2005-2-17	2010-4-27	14,500	0	离任 6 个 月内不得 转让股票 期满	2.6	否
冯国宾	副总经 理	男	54	2005-2-17		14,400	28,800	资本公 积金 转增	14.0	否
顾光明	副总经 理	男	55	2005-2-17		21,500	43,000	资本公 积金 转增	14.2	否
合计	/	/	/	/	/	119,000	209,000	/	109.5	/

董事、监事、高级管理人员最近 5 年主要工作经历。

赵川，2005 年 2 月至 2010 年 12 月担任北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司董事长。

彭泽海，曾任北京市顺义大龙城乡建设开发总公司工程预算科科长、副总经理。2009 年 7 月起担任公司总经理，公司现任董事。

马志方，2004 年起任公司董事会秘书，公司现任董事、副总经理。

魏彩虹，曾任北京海莲光科技开发有限公司任财务总监；2008 年 5 月起担任公司财务总监，公司现任董事。

梁伟，清华大学建筑学院教师、北京清华城市规划设计研究院副院长，2008 年 1 月至 2011 年 1 月担任公司独立董事。

屈凤荣，曾任公司财务总监。2005 年 10 月退休。2008 年 1 月至 2011 年 1 月担任公司独立董事。

刘有录，兰州交通大学教授，已退休。2008 年 1 月至 2011 年 1 月担任公司独立董事。

袁振东，北京市顺义大龙城乡建设开发总公司党委委员、工会主席。2004 年至 2008 年初任公司董事。公司现任监事会主席。

许晓刚，曾任公司审计部部长，公司第四届监事会监事。

戴兰荣，曾任公司销售部副部长，公司第四届监事会监事。

房满红（离任），近 5 年来一直担任公司副总经理，已退休。

冯国宾，近 5 年来一直担任公司副总经理。

顾光明，2005 年 2 月起担任公司董事，兼任公司副总经理，2009 年 7 月辞去公司董事职务，现任公司副总经理。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
赵川	北京市大龙城乡建设开发总公司	总经理		2010-12-22	否
袁振东	北京市大龙城乡建设开发总公司	工会主席	2003-10-5		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
梁伟	北京清华规划设计研究院	副院长			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事的薪酬计划经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配需报董事会批准后实施。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事、高级管理人员报酬确定是依据同行业报酬水平，结合本公司工资奖励制度和年度经营业绩而确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	考核以后支付

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
赵川	董事长	离任	工作原因
房满红	副总经理	离任	退休

(五) 公司员工情况

在职员工总数	252
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
行政	106
生产	114
财务	19
销售	13
教育程度	

教育程度类别	数量（人）
研究生	5
大学	79
大专	64
高中以下（含高中）	104

六、 公司治理结构

（一） 公司治理的情况

报告期，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。

2005 年公司重大资产重组，基于主业突出，盈利能力强等因素考虑，公司控股股东将房地产开发和建筑类资产注入公司，公司转型房地产开发和建筑施工。由于大龙总公司在物资供销、物业管理、供暖等方面的资源优势，公司与大龙总公司及其关联方的交易能够降低公司运营成本，因此公司与大龙总公司及其关联方的关联交易持续存在。

为了减少和规范公司关联交易，公司将采取以下具体措施：

1、公司将坚持严格按《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《关联交易决策管理办法》《信息披露管理制度》的相关规定，完善内控制度，规范关联交易。董事会、股东大会在审议关联交易事项时，关联董事、关联股东回避表决。

2、公司在进行日常经营过程中，尽量避免与关联方进行交易，以减少关联交易的次数及数额。对于与公司日常经营相关的关联交易，继续本着公平、公开、公正的原则确定交易价格，按规定履行合法程序并订立相关协议或合同，及时进行信息披露，保证关联交易的公允性。

公司与控股股东及其关联方不存在同业竞争情形。

（二） 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
赵川（离任）	否	5	3	2	0	0	否
彭泽海	否	5	3	2	0	0	否
马志方	否	5	3	2	0	0	否
魏彩虹	否	5	3	2	0	0	否
梁伟	是	5	2	2	1	0	否
刘有录	是	5	2	2	1	0	否
屈凤荣	是	5	3	2	0	0	否

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事制度》，确定了独立董事职权，保证了独立董事有效行使其职责；《独立董事年报工作制度》则对独立董事在公司年报编制和披露过程中的审核与监督职责作出了明确的要求。

报告期内，独立董事认真履行法律、法规和《公司章程》、《独立董事制度》、《独立董事年报工作制度》赋予的职责，关心公司的生产运营情况，认真审议会议议案，对董事会的决策发挥了重要作用。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	本公司拥有独立的项目开发和建筑施工系统，具有独立的营销网络，自主经营，业务结构完整独立。		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事和工资管理方面完全独立，建立独立的劳动、人事和工资管理制度。股东推荐董事、监事和高级管理人员均通过合法程序进行。		
资产方面独立完整情况	是	本公司拥有独立的法人财产权，与控股股东之间产权关系清晰，拥有独立的经营系统、辅助经营系统和配套设施，不存在产权纠纷或潜在纠纷。本公司拥有独立的经营场所，不存在资产资金被控股股东占用的情况，本公司的资产完全独立于控股股东。		
机构方面独立完整情况	是	本公司在劳动、人事及工资管理等方面与控股股东完全分开，所有机构均独立，不存在与控股股东职能部门从属关系。		
财务方面独立完整情况	是	本公司设有独立的财务会计部门，有独立的财务人员并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制检查监督部门的设置情况	董事会下设立审计委员会，协调内部控制审计及其他相关事宜。公司设立审计部，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司审计部对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。审计委员会对审计部的审计工作予以指导，协调内部控制审计工作及其他事宜。
董事会对内部控制有关工作的安排	继续加强和完善相关内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，明确分工与责任。强化内部控制的培训宣传工作，加强公司各级管理人员及新员工对公司内控制度的学习掌握和落实。加强内部控制的监督检查，分析内部控制缺陷的性质和产生的原因，提出整改要求，并跟踪内部控制缺陷整改情况。对内部监督中发现的重大缺陷，追究相关责任单位或者责任人的责任。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司参照国家相关会计政策和制度制订了货币资金、固定资产、在建工程、存货等具体管理办法。定期对应收款项、对外投资、固定资产、在建工程、无形资产等项目中存在的问题和潜在损失进行调查，根据谨慎性原则，按照公司《财务管理制度》和会计政策合理地计提资产减值准备。为进一步完善财务管理制度、提高财务人员业务能力，公司组织了财务人员进行专业知识的培训，严格按照会计准则的要求，做好公司会计核算工作。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截止报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。公司将继续完善内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，不断强化公司内部控制。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司通过年初制定全年经营责任制，并确定各业务系统年度重点工作以及要求来明确各业务系统当年的工作任务，在半年度及年底进行考核。一个管理年度结束，各高级管理人员进行年度述职，公司针对各高级管理人员所分管的业务系统所实现的财务绩效目标、员工发展、德能勤绩进行综合业绩评估。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

2010 年内部控制自我评价报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：www.sse.com.cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据公司《信息披露管理办法》规定，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反本制

度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，依情节轻重追究当事人的责任。

为提高公司年报信息披露质量，加大对年报信息披露责任人的问责力度，依法履行信息披露义务，确保信息披露真实、及时、准确、完整，切实维护全体股东利益，公司特制定《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并于 2011 年 4 月 20 日召开的公司第五届董事会第四次会议审议通过。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
大龙地产 2009 年度股东大会	2010 年 6 月 28 日	中国证券报、上海证券报	2010 年 6 月 29 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

刚刚过去的 2010 年，是公司实现平稳发展的一年。在公司董事会的领导下，公司坚决贯彻“应对、化解、稳定、重塑、发展”的十字方针，统一思想，团结奋进，扎实推进各项工作，为公司稳定健康发展奠定了基础。

截至报告期末，公司总资产 2,596,612,336.15 元，比去年末下降 13.65%，归属于母公司所有者权益合计 1,590,971,666.33 元，比去年上升 1.84%。报告期内完成营业收入 824,470,738.37 元，比去年下降了 52.84%，实现净利润 28,712,277.82 元，比去年下降了 91.53%。营业收入下降较大主要原因为公司在售项目减少所致，净利润下降较大主要原因为营业收入下降及 2 亿元保证金损失计入本期收益所致。

报告期内，公司开展了全面内审工作，对发现的问题进行认真的分析和研究，加强对合同、财务、信息披露、重大事项的流程控制，做了大量的基础性管理工作，公司治理水平进一步提高。

报告期内，公司加大对各项目的针对性指导，项目进展顺利。公司以中山项目为重点，实现策划、施工、销售、物业管理等多个环节的“全过程”式管理，形成项目管理范本；对满洲里项目提出了“稳定、巩固、规范、发展”的指导思想；新城 9 号地保障性住房项目前期基础工作已经基本完成，待人防审批后即可进行土方开挖。此外，西辛续建项目已取得建设工程规划许可证和施工许可证，基本完成开工前的准备工作。三区北侧公建项目已完成设计方案。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

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	729,166,166.00	321,661,788.91	55.89	-56.69	-70.57	增加 20.81 个百分点
建筑施工	86,094,265.18	78,056,527.39	9.34	45.38	83.74	增加 18.93 个百分点
分产品						
滨河加建	2,731,817.00	1,271,051.10	53.47	-95.25	-96.01	增加 8.87 个百分点
裕龙五区	3,614,562.00	2,125,890.46	41.19	-73.70	-76.61	增加 7.32 个百分点
裕龙花园三区	709,490,741.00	311,100,023.42	56.15	-50.93	-66.48	增加 20.35 个百分点
五里仓续建	11,650,966.00	6,003,817.90	48.47	-92.76	-95.05	增加 23.86 个百分点
其他小区	1,678,080.00	1,161,006.03	30.81	-70.35	-57.28	减少 21.17 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

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	815,260,431.18	-53.22

由于公司外埠项目尚未实现销售,目前公司主营业务重要集中在顺义区。营业收入比去年下降较大,主要原因为公司在售项目减少所致。

(3) 报告期公司主要报表科目同比发生重大变动及说明

项目	期末金额	年初金额	增减幅度	变动原因
预付款项	421,739,995.83	618,311,081.05	-31.79%	主要原因为预付顺义区后沙浴天竺 22 号地的 2 亿元保证金转出所致
投资性房地产	76,535,009.73	19,192,188.02	298.78%	主要原因是本期存货中部分转为出租性物业所致

应付账款	252,729,625.04	184,964,569.69	36.64%	主要原因是本期应支付工程款增加所致
预收款项	74,926,989.68	172,316,263.46	-56.52%	主要原因是上期预收房款在本期内结转销售收入所致
股本	830,003,232.00	415,001,616.00	100.00%	主要原因是本期实施了资本公积金转增股本所致
项目	本期金额	上期金额	增减幅度	变动原因
营业收入	824,470,738.37	1,748,197,479.50	-52.84%	主要原因是本期裕龙花园三区及五里仓项目确认销售较上期减少所致
营业税金及附加	120,853,281.40	93,088,682.43	29.83%	主要原因是本期裕龙花园三区土地增值税增加所致
销售费用	5,378,474.00	21,321,766.27	-74.77%	主要原因是本期广告宣传费投入减少所致
财务费用	1,788,176.38	16,245,584.57	-88.99%	主要原因是本期银行贷款利息支出同比减少所致
营业外支出	200,341,754.06	117,134.90	170935.07%	主要原因为顺义区后沙浴天竺 22 号地的 2 亿保证金不予退还
归属于母公司股东的净利润	28,712,277.82	338,877,612.36	-91.53%	主要原因是本期收入减少以及 2 亿元保证金损失影响所致
经营活动产生的现金流量净额	244,378,043.00	814,734,670.10	-70.01%	主要原因为本期营业收入同比下降，同时项目开发支出也同比下降所致
投资活动产生的现金流量净额	-9,285,612.00	-3,165,838.00	193.31%	主要原因是本期控股子公司新增对外股权投资 800 万元所致
筹资活动产生的现金流量净额	-351,168,860.76	-637,457,788.68	-44.91%	主要原因是本期偿还到期银行借款同比大幅下降所致

2、 对公司未来发展的展望

(1) 行业所处发展趋势

自 2009 年下半年以来，在国家经济刺激政策的影响下，我国房地产市场提前结束调整而开始升温，尤其是 2010 年上半年部分一线城市房价出现快速上涨，已严重影响房地产行业持续健康发展和宏观经济持续稳定增长。2010 年以来，国家实施了严厉的房地产宏观调控，将政策由此前的支持转向抑制投机、遏制房价过快上涨，其中包括土地、金融、税收等多种调控手段，房地产市场重新进入调整期。

2011 年，国家继续强化对房地产行业的宏观调控，除了继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策外，还新增了“限购令”和房产税等行政和税收手段以抑制投资投机性购房需求，加大土地供应和保障房建设以解决市场供求矛盾。在此背景下，市场观望气氛浓厚，行业竞争进一步加剧。2011 年的房地产行业依然是复杂、多变的一年，市场和企业面临非常严峻的挑战。

公司认为，城市化是中国经济发展的必然趋势，对于房地产行业来说，将会是更大的市场和机会。本轮房地产调控的根本目的是促进房地产行业的持续稳定健康发展，不会改变城市化的发展趋势。本轮调控既是挑战，也是机遇。公司应当坚持以市场为导向，加强成本控制，审慎投资，稳固经营，实现可持续发展。

2011 年是“十二五”规划的第一年，公司把 2011 年定为“基础年”，通过夯实基础管理工作，力争实现 2012 年“提升年”的目标，并为今后的稳定、健康、可持续发展积蓄力量。

为做好 2011 年工作，公司提出了“脚踏实地、攻坚克难、循序渐进、规范发展”的指导思想，并根据实际对 2011 年的重点工作进行了安排。

1、公司将按照“立足顺义、面向北京、胸怀全国”的要求，实现重心回归，牢牢稳固顺义这块根据地，与顺义同成长，共发展。

2、以提高核心竞争力为目标，加快公司业务板块重组。

未来中国的住宅体系包括政策性住房和商品房两大部分，而且政策性住房会有一个可观的比例。特别是在近期，一方面，国家对商品房的调控政策趋严，市场出现观望情绪，另一方面，国家大力推进政策性住房的建设，同时，政策性住房的建设具有快速回款等优势。公司在今后要积极参与政策性住房的建设，加快企业资金周转。

3、进一步强化项目策划意识，提升项目策划专业能力，做到把握政策策划项目，突出重点策划项目，着眼长远策划项目。

4、着重抓好资本运作工作，力争有新思路、新成果。

公司在未来要继续规范公司运作，保持在资本市场的融资能力，同时不断开辟新的融资渠道，形成公司与资本市场良好的对接。要进一步探索包括股权融资、并购等在内的其他融资方式。

5、认真抓好品牌建设。进一步强化品牌意识，不断积累提升品牌价值。做好大龙地产主品牌申报“北京市著名商标”工作，提高品牌影响力。

6、进一步更新观念、解放思想、提高竞争意识，在工作中全面引入竞争机制。结合公司实际，重点做好中层干部的选拔、任用、激励、考核这四方面工作，以此推动公司人力资源开发和团队建设，在公司内部形成勇于竞争、善于合作的良好工作局面。

7、围绕“项目全程控制”目标，继续完善项目经理负责制，研究制定质量、安全、进度、成本控制的具体措施，并以此为模版对裕龙三区项目进行评估。

8、继续严格执行并完善项目建设工作报告制度，逐步完善工程管理制度，做好项目管理工作，推动项目建设进度。

9、按照“统筹安排、综合专业”原则，推动项目策划部与公司其他各职能部门的“无缝对接”。

10、中山项目要严格按照“质量、安全、进度、形象”八字方针的要求，打造标杆示范工程，力争 10 月形成预售，年内实现项目结构封顶，同时加快储备用地后续工作，了解合同情况，规避政策风险，并按照“统一规划、分期开发”的原则制定开发方案。

11、按照“稳定、巩固、规范、发展”的要求，结合实际，审慎决策，做好满洲里项目的工程验收、房屋销售和物业管理。

(2)公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	800
投资额增减变动数	-14.87
上年同期投资额	0

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
广州市大龙度假村有限公司	旅游度假区开发;管理;高尔夫球、休闲健身娱乐(高危危险性体育除外);农业生态观光;种植果菜花卉;养殖水产品;批发、零售家禽、百货、五金、家用电器	40	

1、 募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、 非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
中山项目	396,798,052.73	正处于建设期	未产生收益
大龙新都	333,428,368.93	项目前期相关手续	未产生收益
满洲里裕龙园区一期	413,437,829.34	正在预售	未产生收益

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果,以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内,公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第十三次会议	2010年1月26日	详见公告	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日
第四届董事会第十四次会议	2010年4月27日	2010年第一季度报告全文及正文	中国证券报、上海证券报	未单独发布决议公告
第四届董事会第十五次会议	2010年6月4日	详见公告	中国证券报、上海证券报	2010年6月8日
第四届董事会第	2010年8月	2010年中期报告全	中国证券报、上	未单独发布决议

十六次会议	16 日	文及摘要	海证券报	公告
第四届董事会第十七次会议	2010 年 10 月 22 日	2010 年第三季度报告全文及正文	中国证券报、上海证券报	未单独发布决议公告

第四届董事会第十四次会议审议通过了 2010 年第一季度报告，由于整个会议只审议季报一个议案，根据上交所的规定，公司并未发布单独的董事会决议公告。

第四届董事会第十六次会议审议通过了 2010 年中期报告，由于整个会议只审议中期报告一个议案，根据上交所的规定，公司并未发布单独的董事会决议公告。

第四届董事会第十七次会议审议通过了 2010 年第三季度报告，由于整个会议只审议季报一个议案，根据上交所的规定，公司并未发布单独的董事会决议公告。

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会根据 2009 年度股东大会决议实施了资本公积转增股本方案，并办理了注册资本变更工商登记。

3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《审计委员会年报工作规程》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。

报告期内，审计委员会两次审阅财务报表，出具审阅意见，并督促审计机构严格按照审计计划安排审计工作，确保 2010 年年报审计工作顺利完成。

今后的工作中，公司将进一步加强审计委员会的作用，提高公司财务审计工作的质量。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司设立了薪酬与考核委员会，报告期内就公司董事及其他管理人员年度考核与薪酬情况进行了审查，认真履行职责，完成了本职工作。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司按照《内幕信息知情人登记制度》、《外部信息报送和使用管理制度》等相关要求，进一步强化内幕信息知情人和外部信息使用人的登记管理，防止内幕交易行为。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。财务报告相关内部控制的目的是保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。2011 年，公司将进一步推动内部控制工作，以提高公司管理水平，降低公司经营风险；加强内部控制的培训和宣传力度；根据实际情况变化不断完善内部控制体系；进一步加强和推动所属子公司内部控制的建设和实施。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

公司按照《内幕信息知情人登记制度》要求，对内幕信息知情人、知悉时间、身份证号等相关信息进行登记备案，并做好保密工作。

(五) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
根据北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的审计报告，2010 年公司（母公司）实现净利润 -2,413,508.40 元，截止 2010 年末，公司（母公司）未分配利润-49,353,912.81 元，无法进行分配。	资金将用于公司及子公司自主经营，投入现有项目建设中

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	0	37,851,392.26	
2008	0	2,360,464.39	
2009	0	338,877,612.36	

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2010 年 1 月 26 日第四届监事会第十次会议	2009 年度监事会工作报告、2009 年度报告全文及摘要、2009 年度财务决算报告、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 2010 年度审计工作的议案、2009 年度利润分配方案、2009 年度资本公积转增股东方案、关于 2010 年度日常关联交易预计的议案、公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告、公司内部控制自我评价报告
2010 年 4 月 27 日第四届监事会第十一次会议	2010 年第一季度报告全文及正文
2010 年 8 月 16 日第四届监事会第十二次会议	2010 年中期报告全文及摘要
2010 年 10 月 22 日第四届监事会第十三次会议	2010 年第三季度报告全文和正文

公司报告期内共召开了 4 次监事会，其中第十次会议袁振东监事因为出差未能亲自参加，书面委托许晓刚监事主持了会议并授权其代为表决。除此次会议之外，其余三次会议全体监事均全员出席。按照监事会议事规则，监事们认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了决议。

(二) 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。

(三) 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，北京兴华会计师事务所有限公司为本公司年度财务报告出具的审计意见是客观的，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。

(四) 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。

(五) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

根据中国证监会《企业内部控制基本规范》及其配套指引和上海证券交易所《上市公司内部控制指引》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：

1、公司根据中国证监会、上海证券交易所的有关规定，遵循企业内部控制的基本原则，结合自身的实际情况，已建立了较为完善的覆盖公司各环节的内部控制制度，并得到了及时、有效的执行，合理控制了各种风险，促进了公司各项经营目标和财务目标的实现。

2、公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

3、2010 年度，公司未有违反《企业内部控制基本规范》、《上市公司内部控制指引》以及公司内部控制制度的重大事项发生。

综上所述，监事会认为，公司内在控制在重大事项上符合全面、真实、准确的要求，反映了公司内部控制工作的实际情况。

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	控股股东	提供劳务	公司提供劳务	市场价		17,672,388.50	20.29
合计				/	/	17,672,388.50	20.29

2、关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	控股股东	233,057,070.84	0	108,200,000.00	558,698,728.27
北京大龙锅炉设备安装公司	控股股东全资子公司	0	0	18,600,000.00	18,600,000.00
北京大龙供热中心	控股股东全资子公司	0	0	6,819,849.00	48,186,946.01
合计		233,057,070.84	0	133,619,849.00	625,485,674.28
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		233,057,070.84			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			
关联债权债务形成原因		往来款			

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上(含 10%)的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）									
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
北京市大龙房地产开发有限公司	控股子公司	北京鑫浩供热中心	9,000	抵押担保	是	否	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）					0				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）					0				
公司对控股子公司的担保情况									
报告期内对子公司担保发生额合计					0				
报告期末对子公司担保余额合计（B）					0				
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）									
担保总额（A+B）					0				

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司承诺：自本次增持大龙地产股份计划完成之日（2009年9月24日）起12个月内，不转让本次增持计划实施之前持有的上市公司北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司的股份；自本次增持大龙地产股份计划完成之日（2009年9月24日）起三十六个月内，不转让本次增持计划中所增加的上市公司北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司的股份，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定	履行中

	<p>执行。</p> <p>为减少和规范关联交易，北京市顺义大龙城乡建设开发总公司承诺：（一）本公司将善意履行作为大龙地产控股股东的义务，在不与法律、法规相抵触的前提下，在权利所及范围内，本公司以及其他全资、控股子公司与大龙地产关联交易时将按公正、公平、公开的市场原则进行；</p> <p>（二）本公司承诺在大龙地产股东大会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务；</p> <p>（三）本公司承诺杜绝一切非法占用大龙地产的资金、资产的行为；</p> <p>（四）不利用本公司所处控股股东地位，就大龙地产与本公司或本公司控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使大龙地产的股东大会或董事会做出侵犯大龙地产和其他股东合法权益的决议；</p> <p>（五）对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司承诺将遵循市场化的定价原则，促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定，依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》、《北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司公司章程》等有关规定履行信息披露义务、办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害大龙地产及其他股东的合法权益。</p>	
资产置换时所作承诺	<p>大龙总公司将不从事与 st 宁窖相同或者类似的生产、经营业务，以避免对 st 宁窖的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争。</p> <p>大龙总公司保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业不直接或间接从事、参与或进行与 st 宁窖的生产、经营相竞争的任何活动。</p>	履行中

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	北京兴华会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	300,000
境内会计师事务所审计年限	7

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

2010 年 4 月 14 日，公司收到中国证券监督管理委员会向本公司送达的《调查通知书》(编号:京调查通字 1001 号)，公司因涉嫌违反证券法律法规被立案调查。

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
大龙地产重大事项公告	中国证券报、上海证券报	2010年1月26日	www.sse.com.cn
大龙地产关于控股子公司投资成立北京市谕盈房地产开发有限公司的公告	中国证券报、上海证券报	2010年1月27日	www.sse.com.cn
大龙地产关于2010年日常关联交易预计的公告	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产外部信息报送和使用管理制度	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产内幕信息知情人登记制度	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产年报摘要	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产年报	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产第四届董事会第十三次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产第四届监事会第十次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产关于召开2009年年度股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2010年1月28日	www.sse.com.cn
大龙地产重大事项公告	中国证券报、上海证券报	2010年2月2日	www.sse.com.cn
大龙地产关于取消2009年年度股东大会的公告	中国证券报、上海证券报	2010年3月4日	www.sse.com.cn
大龙地产澄清公告	中国证券报、上海证券报	2010年3月13日	www.sse.com.cn
大龙地产关于被立案调查的公告	中国证券报、上海证券报	2010年4月15日	www.sse.com.cn
大龙地产控股股东获得中国证监会核准豁免要约收购义务的公告	中国证券报、上海证券报	2010年4月16日	www.sse.com.cn
大龙地产关于副总经理辞职	中国证券报、上海证券报	2010年4月29日	www.sse.com.cn

的公告		日	
大龙地产第一季度季报	中国证券报、上海证券报	2010年4月29日	www.sse.com.cn
大龙地产关于控股子公司与公司控股股东关联交易的公告	中国证券报、上海证券报	2010年6月8日	www.sse.com.cn
大龙地产关于召开2009年度股东大会的通知	中国证券报、上海证券报	2010年6月8日	www.sse.com.cn
大龙地产第四届董事会第十五次会议决议公告	中国证券报、上海证券报	2010年6月8日	www.sse.com.cn
大龙地产年报（修订版）	中国证券报、上海证券报	2010年6月8日	www.sse.com.cn
大龙地产年报摘要（修订版）	中国证券报、上海证券报	2010年6月8日	www.sse.com.cn
大龙地产2009年度股东大会会议资料	中国证券报、上海证券报	2010年6月23日	www.sse.com.cn
大龙地产2009年年度股东大会的法律意见书	中国证券报、上海证券报	2010年6月29日	www.sse.com.cn
大龙地产2009年度股东大会决议公告	中国证券报、上海证券报	2010年6月29日	www.sse.com.cn
大龙地产公司章程	中国证券报、上海证券报	2010年6月30日	www.sse.com.cn
大龙地产2009年度资本公积转增股本实施公告	中国证券报、上海证券报	2010年8月10日	www.sse.com.cn
大龙地产半年报摘要	中国证券报、上海证券报	2010年8月18日	www.sse.com.cn
大龙地产半年报	中国证券报、上海证券报	2010年8月18日	www.sse.com.cn
大龙地产关于公司非公开发行股票方案到期失效的公告	中国证券报、上海证券报	2010年8月24日	www.sse.com.cn
大龙地产第三季度季报	中国证券报、上海证券报	2010年10月25日	www.sse.com.cn
大龙地产关于董事长辞职的公告	中国证券报、上海证券报	2010年12月23日	www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经北京兴华会计师事务所有限责任公司注册会计师吴亦忻、张燕飞审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

(2011)京会兴审字第 2-107 号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称贵公司）的财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2010 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：吴亦忻

中国注册会计师：张燕飞

中国·北京市

二〇一一年四月二十日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	138,887,861.74	254,964,291.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	66,319,133.64	89,445,158.28
预付款项	五、3	421,739,995.83	618,311,081.05
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	5,209,233.71	3,208,637.04
买入返售金融资产			
存货	五、5	1,718,750,659.76	1,868,657,907.33
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,350,906,884.68	2,834,587,075.20
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
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	五、6	7,851,316.51	
投资性房地产	五、7	76,535,009.73	19,192,188.02
固定资产	五、8	66,474,573.37	68,598,389.56
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			

生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、9	6,574,855.16	6,722,284.16
开发支出			
商誉	五、10	66,274,847.95	66,274,847.95
长期待摊费用	五、11	777,196.82	1,853,315.46
递延所得税资产	五、12	21,217,651.93	9,712,260.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		245,705,451.47	172,353,285.55
资产总计		2,596,612,336.15	3,006,940,360.75
流动负债：			
短期借款	五、14		65,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、15	252,729,625.04	184,964,569.69
预收款项	五、16	74,926,989.68	172,316,263.46
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、17	204,260.31	289,645.25
应交税费	五、18	-1,081,740.72	34,376,938.83
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、19	672,443,659.33	801,417,378.90
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			
一年内到期的非流动负债	五、20		180,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		999,222,793.64	1,438,364,796.13
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			

长期应付款			
专项应付款	五、21	179,057.80	179,057.80
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		179,057.80	179,057.80
负债合计		999,401,851.44	1,438,543,853.93
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、22	830,003,232.00	415,001,616.00
资本公积	五、23	342,868,564.97	757,870,180.97
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五、24	418,099,869.36	389,387,591.54
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,590,971,666.33	1,562,259,388.51
少数股东权益	五、25	6,238,818.38	6,137,118.31
所有者权益合计		1,597,210,484.71	1,568,396,506.82
负债和所有者权益总计		2,596,612,336.15	3,006,940,360.75

法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：张洪涛

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		213,861.40	297,369.80
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十二、1	658,658,307.24	660,988,307.24

存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		658,872,168.64	661,285,677.04
非流动资产：			
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	十二、2	485,965,534.55	485,965,534.55
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		485,965,534.55	485,965,534.55
资产总计		1,144,837,703.19	1,147,251,211.59
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款		18,000,000.00	18,000,000.00
一年内到期的非流动负债			

其他流动负债			
流动负债合计		18,000,000.00	18,000,000.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		18,000,000.00	18,000,000.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		830,003,232.00	415,001,616.00
资本公积		346,188,384.00	761,190,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		-49,353,912.81	-46,940,404.41
所有者权益（或股东权益）合计		1,126,837,703.19	1,129,251,211.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,144,837,703.19	1,147,251,211.59

法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：张洪涛

合并利润表

2010 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、26	824,470,738.37	1,748,197,479.50
其中：营业收入		824,470,738.37	1,748,197,479.50
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	五、26	582,456,356.56	1,300,577,319.30
其中：营业成本		402,080,741.28	1,136,428,260.04
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			
营业税金及附加	五、27	120,853,281.40	93,088,682.43
销售费用	五、28	5,378,474.00	21,321,766.27
管理费用	五、29	32,876,414.23	29,683,078.89
财务费用	五、30	1,788,176.38	16,245,584.57
资产减值损失	五、31	19,479,269.27	3,809,947.10
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五、32	-148,683.49	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		241,865,698.32	447,620,160.20
加：营业外收入	五、33	716,494.75	5,411,554.23
减：营业外支出	五、34	200,341,754.06	117,134.90
其中：非流动资产处置损失		12,184.36	17,134.90
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		42,240,439.01	452,914,579.53
减：所得税费用	五、35	13,426,461.12	113,525,040.97
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		28,813,977.89	339,389,538.56
归属于母公司所有者的净利润		28,712,277.82	338,877,612.36
少数股东损益		101,700.07	511,926.20
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.03	0.41
（二）稀释每股收益		0.03	0.41
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		28,813,977.89	339,389,538.56
归属于母公司所有者的综合收益总额		28,712,277.82	338,877,612.36
归属于少数股东的综合收益总额		101,700.07	511,926.20

法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：张洪涛

母公司利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,998,739.50	926,097.80
财务费用		414,768.90	-3,131.47
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
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			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,413,508.40	-922,966.33
加：营业外收入			87,044.00
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,413,508.40	-835,922.33
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,413,508.40	-835,922.33
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-2,413,508.40	-835,922.33

法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：张洪涛

合并现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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		747,956,898.09	1,708,217,116.38
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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			
收到其他与经营活动有关的现金	五、36	2,391,991.39	7,533,081.39
经营活动现金流入小计		750,348,889.48	1,715,750,197.77
购买商品、接受劳务支付的现金		277,651,673.44	690,321,979.70
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		23,689,574.10	20,744,468.67
支付的各项税费		188,061,309.54	164,233,357.34
支付其他与经营活动有关的现金	五、37	16,568,289.40	25,715,721.96
经营活动现金流出小计		505,970,846.48	901,015,527.67
经营活动产生的现金流量净额		244,378,043.00	814,734,670.10
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		817,624.00	
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		817,624.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,103,236.00	3,165,838.00
投资支付的现金		8,000,000.00	
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		10,103,236.00	3,165,838.00
投资活动产生的现金流量净额		-9,285,612.00	-3,165,838.00
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			65,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、38	25,300,000.00	198,873,637.49
筹资活动现金流入小计		25,300,000.00	263,873,637.49
偿还债务支付的现金		245,000,000.00	884,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,411,789.96	16,931,426.17
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	五、39	125,057,070.80	
筹资活动现金流出小计		376,468,860.76	901,331,426.17
筹资活动产生的现金流量净额		-351,168,860.76	-637,457,788.68
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		-116,076,429.76	174,111,043.42
加：期初现金及现金等价物余额		254,964,291.50	80,853,248.08
六、期末现金及现金等价物余额		138,887,861.74	254,964,291.50

法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：张洪涛

母公司现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,331,151.15	28,701,157.47
经营活动现金流入小计		2,331,151.15	28,701,157.47
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		15,000.00	
支付其他与经营活动有关的现金		2,399,659.55	1,710,117.30
经营活动现金流出小计		2,414,659.55	1,710,117.30
经营活动产生的现金流量净额		-83,508.40	26,991,040.17
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			
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			
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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			

偿还债务支付的现金			27,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			812,025.18
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			28,312,025.18
筹资活动产生的现金流量净额			-28,312,025.18
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		-83,508.40	-1,320,985.01
加：期初现金及现金等价物余额		297,369.80	1,618,354.81
六、期末现金及现金等价物余额		213,861.40	297,369.80

法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：张洪涛

合并所有者权益变动表

2010年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	415,001,616.00	757,870,180.97					389,387,591.54		6,137,118.31	1,568,396,506.82
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	415,001,616.00	757,870,180.97					389,387,591.54		6,137,118.31	1,568,396,506.82
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	415,001,616.00	-415,001,616.00					28,712,277.82		101,700.07	28,813,977.89
(一)净利润							28,712,277.82		101,700.07	28,813,977.89
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							28,712,277.82		101,700.07	28,813,977.89
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	415,001,616.00	-415,001,616.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	415,001,616.00	-415,001,616.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	830,003,232.00	342,868,564.97					418,099,869.36	6,238,818.38	1,597,210,484.71

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	415,001,616.00	757,870,180.97					50,509,979.18		5,625,192.11	1,229,006,968.26
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	415,001,616.00	757,870,180.97					50,509,979.18		5,625,192.11	1,229,006,968.26
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							338,877,612.36		511,926.20	339,389,538.56
(一)净利润							338,877,612.36		511,926.20	339,389,538.56
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							338,877,612.36		511,926.20	339,389,538.56
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										

1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（五）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. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	415,001,616.00	757,870,180.97					389,387,591.54	6,137,118.31	1,568,396,506.82

法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：张洪涛

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	415,001,616.00	761,190,000.00					-46,940,404.41	1,129,251,211.59
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	415,001,616.00	761,190,000.00					-46,940,404.41	1,129,251,211.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	415,001,616.00	-415,001,616.00					-2,413,508.40	-2,413,508.40
(一)净利润							-2,413,508.40	-2,413,508.40
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-2,413,508.40	-2,413,508.40
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								

(五) 所有者权益内部结转	415,001,616.00	-415,001,616.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	415,001,616.00	-415,001,616.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	830,003,232.00	346,188,384.00					-49,353,912.81	1,126,837,703.19

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	415,001,616.00	761,190,000.00					-46,104,482.08	1,130,087,133.92
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	415,001,616.00	761,190,000.00					-46,104,482.08	1,130,087,133.92
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-835,922.33	-835,922.33
(一) 净利润							-835,922.33	-835,922.33
(二) 其他综合收益								

上述（一）和（二）小计							-835,922.33	-835,922.33
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）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. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	415,001,616.00	761,190,000.00					-46,940,404.41	1,129,251,211.59

法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：张洪涛

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

2、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 合并财务报表项目注释

一、 公司基本情况

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“本公司”）原名为内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司，本公司系经内蒙古自治区人民政府股份制企业审批委员会以内政股批字[1997]49号文批准，由内蒙古宁城集团公司采用独家发起、募集设立的股份有限公司。1998年4月28日，本公司经中国证券监督管理委员会以证监发[1998]63号和证监发[1998]64号文批准，以上网定价发行方式向社会公众发行人民币普通股3,600万股，向公司职工配售股份400万股，发行后总股本为16,000万股。本公司于1998年5月8日重新在内蒙古自治区工商局登记注册，注册名称为“内蒙古宁城老窖股份有限公司”。1998年5月26日本公司股票在上海证券交易所挂牌交易。2000年本公司第一次临时股东大会批准将本公司名称由“内蒙古宁城老窖股份有限公司”更名为“内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司”。经内蒙古工商行政管理局变更登记，2001年4月25日正式启用新名称。

1999年7月20日，本公司以1998年12月31日的未分配利润向全体股东每10股送3股，增加股本4,800万股，送股后的总股本为20,800万股。

2001年3月13日，本公司经中国证监会以证监公司字[2000]211号文件批准，以1998年5月26日上市时的总股本16,000万股为基数，以每10股配售3股的比例向全体股东配售股份，实际共配售1,380万股，其中：国有股东可配3,600万股，承诺认购5%，实际配售180万股；个人股东配售1,200万股。配股后的总股本为22,180万股。

2001年5月28日，本公司实施2000年度利润分配方案和公积金转增股本方案，以本公司配股后的总股本22,180万股为基数，每10股送转1.8756股，共计增加股本8,320万股，送转后的总股本为30,500万股。

2005 年 11 月 11 日，根据中国证券监督管理委员会《关于内蒙古宁城老窖生物科技股份有限公司重大资产重组方案的意见》（证监公字[2005]101 号）和本公司 2005 年度第二次临时股东大会决议，本公司的全部资产与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司所持有的大龙房地产、顺发建筑、京洋房地产 3 家全部股权进行等价置换。重组后本公司的主营业务转为房地产开发和建筑施工。

经 2005 年度第三次临时股东大会决议通过，本公司名称变更为北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司；注册地址变更为：北京市顺义区仓上大街 11 号；经营范围变更为：房地产开发；物业管理；房地产信息咨询；销售建筑材料。本企业领取营业执照后自主选择经营项目，开展经营活动。

2007 年 10 月 16 日经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]358 号《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》批准，进行非公开发行股票。截至 2007 年 11 月 1 日公司收到参与非公开定向发行的股东缴纳的出资款人民币 880,000,000.00 元，扣除发行费用人民币 8,810,000.00 元后，实际募集资金净额为人民币 871,190,000.00 元。公司非公开发行股票前的股本为人民币 305,001,616.00 元，非公开发行后的累计股本为人民币 415,001,616.00 元。

经 2009 年股东大会决议通过，由资本公积转增股本 415,001,616 元，转增基准日期为 2009 年 12 月 31 日，转增后的注册资本为人民币 830,003,232 元，已经北京兴华会计师事务所验证并出具（2010）京会兴验字第 2-076 号验资报告。

经 2007 年度第三届董事会第三十六次会议决议通过，本公司注册地址由北京市顺义区仓上大街 11 号变更为北京市顺义区府前东街甲 2 号。

公司法定代表人：李绍林。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、 财务报表的编制基础

自 2007 年 1 月 1 日起，公司执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）。

公司以持续经营为基础编制财务报表。

2、 遵循企业会计准则的声明

本公司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、经营成果和现金流量等信息。

3、 会计年度

公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

公司记账本位币为人民币。

5、计量属性

公司财务报表项目采用历史成本为计量属性,对于符合条件的项目,采用公允价值计量。

公司采用公允价值计量的项目包括交易性金融工具和可供出售金融资产。

公司本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债,应当按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,应当调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。购买方的合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债应当按照公允价值计量,公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

7、合并财务报表的编制方法

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司及特殊目的主体均纳入合并财务报表的合并范围。从取得子公司的实际控制权之日起,公司开始将其予以合并;从丧失实际控制权之日起停止合并。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础,根据其他有关资料为依据,按照权益法调整对子公司的长期股权投资后,由母公司编制。

集团内部所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

8、 现金及现金等价物的确定标准

编制现金流量表时，现金是指库存现金及可随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

9、 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易折算

公司外币交易按交易发生日的即期汇率（或近似汇率）将外币金额折算为人民币入账。

资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币；以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折算为人民币；以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算为人民币。

除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款本金及利息的汇兑差额按资本化的原则处理外，其余情况下所产生的外币折算差额直接计入当期损益。货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

(2) 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或近似汇率）折算。

上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

10、 金融工具

金融工具分为金融资产与金融负债。

(1) 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于公司对金融资产的持有意图和持有能力。

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

b. 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等。

c. 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

d. 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为其他流动资产或一年内到期的非流动资产。

(2) 金融资产的确认和计量

金融资产于公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时结转公允价值变动损益。

b. 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。除减值损失及外币可供出售金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

c. 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

d. 应收款项

应收款项包括对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及所持有的其他企业无活跃市场报价的债务工具，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等。应收款项以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

对于有活跃市场报价的金融资产，采用活跃市场报价确定公允价值。对于无活跃市场报价的金融资产，采用未来现金流量折现等估值方法确定公允价值。

(3) 金融资产转移

当某项金融资产转移后，该金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方时，终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a. 所转移金融资产的账面价值；
- b. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- a. 终止确认部分的账面价值；

b. 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降,原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失,如果在以后期间价值得以恢复,也不予转回。

(5) 金融负债

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两类。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量,其他金融负债按摊余成本计量。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托,偿付债务的现时义务仍存在的,不应当终止确认该金融负债,也不能终止确认转出的资产。

公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,应当终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,应当终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,公司应当将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

公司回购金融负债一部分的,应当在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

11、 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

(1) 单项金额重大并单项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	<p>期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。</p> <p>单项金额重大是指：余额前五名或金额为 500 万元以上。</p>
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合 1	1 年以内
组合 2	1-2 年
组合 3	2-3 年
组合 4	3-4 年
组合 5	4-5 年
组合 6	5 年以上
按组合计提坏账准备的计提方法：账龄分析法	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例：

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)	5%	5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	20%	20%
3-4 年	30%	30%
4-5 年	50%	50%
5 年以上	80%	80%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	可收回性较差
坏账准备的计提方法	根据其可收回性计提

12、 存货

(1) 存货的初始确认

存货,是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货同时满足下列条件的,才能予以确认:

- i. 与该存货有关的经济利益很可能流入企业;
- ii. 该存货的成本能够可靠地计量。

(2) 存货分类

存货分类为开发用地、开发成本、开发产品、出租开发产品、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。

(3) 存货的初始计量

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

- a. 开发用土地按取得时实际成本入账。在项目开发时,按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的开发成本,不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。公共配套设施按实际发生额核算,能够认定到所属开发项目的公共配套设施,直接计入所属开发项目的开发成本;不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集,在公共配套设施项目竣工决算时,该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。
- b. 开发产品按实际开发成本入账,结转开发产品时采用加权平均法核算。出租的开发产品、周转房按开发完成后的实际成本入账,在预计可使用年限内分期摊销。
- c. 应计入存货成本的借款费用,按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。
- d. 投资者投入存货的成本,应当按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。
- e. 非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,换入的存货以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入存货的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本,不确认损益。

f. 债务重组取得债务人用以清偿债务的存货, 按其公允价值入账, 重组债权的账面余额与受让存货的公允价值之间的差额, 计入当期损益。

g. 同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按其在被合并方的账面价值确定其入账价值; 以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按其公允价值确定其入账价值。

h. 企业提供劳务的, 所发生的从事劳务提供人员的直接人工和其他直接费用以及可归属的间接费用, 计入存货成本。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存采用永续盘存制。

(5) 周转材料 (低值易耗品和包装物) 的摊销方法

周转材料 (低值易耗品和包装物) 在领用时一次计入成本费用。

(6) 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

13、 长期股权投资

(1) 投资成本确定

a. 企业合并形成的长期股权投资

在同一控制下的企业合并中, 公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用, 包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等, 于发生时计入当期损益。

在非同一控制下的企业合并中, 公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

b. 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

（2）后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，考虑长期股权投资是否发生减值。如出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等情况时，对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。

公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定属于资产减值损失的，应当全额确认。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部

分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

按成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》处理；其他长期股权投资，其减值按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》处理。

14、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对已出租的建筑物采用与公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

15、 固定资产

(1) 固定资产的初始确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备及家具、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- a. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- b. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

- a. 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。
- b. 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

- c. 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- d. 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；
- e. 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。
- f. 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其与被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按其公允价值确定其入账价值。

(3) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；其他后续支出于发生时计入当期损益。

(4) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	8-40	4-5	2.38-11.9
机器设备	5-20	2-4	4.8-19.2
运输设备	7-10	2-4	9.6-13.7
其他	5-10	2-4	9.6-19.2

每年年度终了，应对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。必要时，作适当调整。

(5) 固定资产的减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。

公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

(6) 固定资产的处置

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(7) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁，是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。公司将符合下列一项或数项标准的租赁认定为融资租赁：

- a. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- b. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。
- c. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- d. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- e. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，融资租入固定资产的入账价值为租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者。

16、 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。

所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

17、 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- a. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化，直至资产的购建活动重新开始。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

一般借款应予资本化的利息金额根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出按年加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

18、 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按取得时的实际成本入账。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按其在被合并方的账面价值确定其

入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

a. 使用寿命有限的无形资产

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

软件使用费按预计使用年限平均摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核；如必要，对使用寿命进行调整。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

b. 使用寿命不确定的无形资产

使用寿命不确定的无形资产的判断是基于以下依据：合同没有确定使用年限；法律法规没有规定使用年限；无法预见无形资产为企业带来未来经济利益的期限。

对使用寿命不确定的无形资产，每一会计期间对该无形资产使用寿命进行复核的程序为：无形资产是否在用，以及是否为公司带来经济利益。

针对使用寿命不确定的无形资产的减值测试为：估计使用寿命不确定的无形资产将来能为企业带来的经济利益，如不能为企业带来经济利益，则需计提减值准备。

(3) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

19、 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按受益年限分期摊销。

20、 附回购条件的资产转让

对于附回购条件的资产转让，如果未将资产所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，不应当确认销售收入，也不应当终止确认所出售的资产。

21、 资产减值准备

除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法如下：

对于固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产，公司在每期末判断相

关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。固定资产、在建工程、无形资产、长期股权投资等长期资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

22、 预计负债

因产品质量保证、对外提供担保、未决诉讼等事项形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

23、 股份支付及权益

(1) 股份支付的种类

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

a. 以权益结算的股份支付

公司的股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

b. 以现金结算的股份支付

公司的股票增值权计划为以现金结算的股份支付,按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权,在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础,按照公司承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用,相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损

(2) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份,其公允价值按公司股份的市场价格计量,同时考虑授予股份所依据的条款和条件(不包括市场条件之外的可行权条件)进行调整。

对于授予职工的股票期权,通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

(2) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日,公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量。

(3) 修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值,应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量,应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件,如缩短等待期、变更或取消业绩条件(而非市场条件),公司在处理可行权条件时,应当考虑修改后的可行权条件。

如果公司以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件,公司仍应继续对取得的服务进行会计处理,如同该变更从未发生,除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具,对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理,剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益,同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的,将其作为授予权益工具的取消处理。

24、 股份回购

公司为减少注册资本或奖励本公司职工等原因而收购本公司股份时,按实际支付的金额记入库存股。

公司根据以权益结算的股份支付协议将收购的股份奖励给本公司职工时,按奖励库存股账面余额与职工所支付现金及授予权益工具时确认的资本公积之间的差额,计入资本公积(股本溢价)。

注销库存股时，按所注销库存股面值总额注销股本，按所注销库存股的账面余额，冲减库存股，按其差额冲减资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

25、 收入

(1) 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有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企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

房地产销售在同时满足以下条件时确认收入：工程已经竣工且经有关部门验收合格；房地产开发成本能够可靠计量；与用户签订了销售合同；按照合同要求已向客户移交房屋钥匙或通知客户领取钥匙。

(2) 提供劳务

在提供劳务交易的总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法确认收入。

(3) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- a. 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- b. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- c. 出租物业收入：

①具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

②履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

③出租开发产品成本能够可靠地计量。

(4) 建造合同

期末，建造合同的结果能够可靠地估计的，根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则合同成本在发生时作为费用，不确认收入。

(5) 工程施工企业收入确认：

在同一会计年度内开始并完成的,在工程施工已经提供,收到价款或取得收取价款的证据时,确认工程施工收入的实现;如工程施工在开始和完成分属不同的会计年度,在提供工程施工的交易结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按完工百分比法确认相关的工程施工收入,据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定或根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工百分比;提供工程施工交易的结果不能可靠估计的情况下,于资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的工程施工成本金额确认收入,并按相同金额结转成本;如预计已经发生的工程施工成本不能得到补偿,则不确认收入,但将已经发生的成本确认为当期费用。

26、 政府补助

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。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助属于与资产相关的政府补助;除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内平均分配,计入当期损益。

与收益相关的政府补助,分别下列情况处理:

(1) 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间,计入当期损益。

(2) 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

27、 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司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应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债,予以确认。但公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的,不予确认。

28、 经营租赁与融资租赁

公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁,除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 融资租赁

在租赁期开始日,公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费。

(2) 经营租赁

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

29、 持有待售资产

同时满足下列条件的固定资产、无形资产和其他非流动资产划分为持有待售资产:一是公司已经就处置该非流动资产作出决议;二是公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议;三是该项转让将在一年内完成。持有待售资产不计提折旧或进行摊销,按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。公允价值减去处置费用的净额低于原账面价值的金额,作为资产减值损失计入当期损益。

30、 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

31、 专项储备

公司按照国家规定提取的安全生产费,计入相关产品的成本或当期损益,同时记入“专项储备”。使用提取的安全生产费时,属于费用性支出的,直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的,应当通过“在建工程”科目归集所发生的支出,待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产;同时,按照形成固定资产的成本冲减专项储备,并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

公司提取的维简费和其他具有类似性质的费用,比照上述规定处理。

32、 质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额,列入其他应付款,待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

33、 利润分配方法

根据国家有关法律、法规的要求及《公司章程》的规定,本公司各年度的税后利润按照以下顺序分配:

- (1) 弥补以前年度亏损；
- (2) 提取法定盈余公积金 10%；
- (3) 经股东大会决议提取任意盈余公积金；
- (4) 经股东大会决议分配股东股利。

34、 主要会计政策、会计估计的变更

本年度本公司不存在会计政策、会计估计变更。

35、 前期差错更正

本年度本公司不存在前期会计差错更正。

三、 税项

1、 主要税种及税率

公司本期度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	3%-5%
城建税	应交流转税额	5%-7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率
教育附加费	应交流转税额	3%

四、 企业合并及合并财务报表

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司及特殊目的主体均纳入合并财务报表的合并范围。从取得子公司的实际控制权之日起，公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。

集团内部所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照母公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前

实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

(一) 基本情况

1、通过设立或投资等方式取得的孙公司

被投资单位名称	注册地	公司性质	注册资本 (万元)	经营范围
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	中山市	有限责任	2000.00	房地产开发
北京市谕盈房地产开发有限公司	北京市	有限责任	3000.00	房地产开发、经营

(续表)

被投资单位名称	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对子公 司净投资的其他项 目余额(万元)	投资比例	表决权 比例	是否合 并报表	少数股 东权益	组织机构 代码
中山市大龙嘉盛房 地产开发有限公司	1900.00	--	95%	95%	合并	--	668236179
北京市谕盈地产 开发有限公司	3000.00	--	100%	100%	合并	--	699582170

2、同一控制下企业合并取得的子公司

被投资单位名称	注册地	公司性质	注册资本 (万元)	经营范围
北京市大龙房地产开发有限公司	北京市	有限责任	32859.06	房地产开发、经营
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京市	有限责任	8052.80	施工总承包
北京京洋房地产开发有限公司	北京市	有限责任	2900.00	房地产开发、经营

(续表)

被投资单位名称	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对子公 司净投资的其他项 目余额(万元)	投 资 比 例	表决权 比例	是否 合并 报表	少数股东 权益(万 元)	组织机构 代码
北京市大龙房地产 开发有限公司	33332.60	--	99.88%	99.88%	合并	162.07	771971067
北京大龙顺发建筑 工程有限公司	7968.21	--	98.26%	98.26%	合并	270.92	102566849
北京京洋房地产开 发有限公司	9495.75	--	93.45%	93.45%	合并	190.89	700215184

本期用于冲减少数股东损益及母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额均无。

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 合并范围变化:

(1) 本报告期增加的孙公司:

本公司下属子公司北京市大龙房地产开发有限公司于 2010 年 1 月投资成立北京市谕盈房地产开发有限公司, 投资总额 3000 万元, 持股比例 100%, 本期纳入合并范围。

(2) 本报告期减少的子公司: 无。

2. 同一控制下的企业合并: 本报告期无同一控制下合并业务发生。

3. 非同一控制下合并: 本报告期无非同一控制企业合并业务发生。

五、合并财务报表主要项目注释

以下说明中, 期初余额为 2009 年 12 月 31 日财务数据, 期末余额为 2010 年 12 月 31 日财务数据, 本期数为 2010 年 1-12 月财务数据, 上期数为 2009 年 1-12 月财务数据, 除特别说明外, 货币单位均为人民币元。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	234,238.47	199,450.06
银行存款	136,762,393.22	245,695,992.75
其他货币资金	1,891,230.05	9,068,848.69
合 计	138,887,861.74	254,964,291.50

(1) 货币资金期末余额比期初余额减少 45.53%的主要原因是商品房确认收入和预收房款减少所致。

(2) 其他货币资金主要为销售商品房时刷卡收款的银行未达款项, 不存在抵押、质押或其他使用受限的情况。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项 目	期末数				期初数			
	账面余额	所占比例	坏账准备	所占比例	账面余额	所占比例	坏账准备	所占比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	70,310,777.99	100%	3,991,644.35	100%	97,518,456.25	100%	8,073,297.97	100%

单项金额不重大但 单项计提坏账准备 的应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
合计	70,310,777.99	100%	3,991,644.35	100%	97,518,456.25	100%	8,073,297.97	100%

应收账款种类的说明：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款是指应收账款前五名或金额为 500 万元以上的应收账款；

单项金额不重大但单项计提坏账准备的的应收账款指可收回性较差的应收账款；

按组合计提坏账准备的应收账款指除以上两类之外的应收账款。

a. 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			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例		金额	计提比例	
1 年以内	66,660,075.01	5%	3,333,003.75	62,340,711.54	5%	3,091,035.58
1 至 2 年	715,000.00	10%	71,500.00	20,910,301.50	10%	2,091,030.15
2 至 3 年	2,935,702.98	20%	587,140.60	14,204,537.21	20%	2,840,907.44
3 年以上	--	--	--	62,906.00	80%	50,324.80
合计	70,310,777.99	--	3,991,644.35	97,518,456.25	--	8,073,297.97

b. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款：无

(2) 应收账款中欠款金额前五名情况

单位名称	与本公司 关系	期末余额	帐龄	占应收账款总 额的比例(%)
北京百顺达房地产开发有限公司	非关联	44,524,797.00	1 年以内	63.55%
北京鑫浩供热中心	非关联	8,001,338.48	1 年以内	11.42%
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	关联方	5,672,388.50	1 年以内	8.10%
黄玉英(商贷)	非关联	4,000,000.00	1 年以内	5.71%
北京市顺义区市政管理委员会	非关联	1,835,702.98	2-3 年	2.62%
合计	--	64,034,226.96	--	91.40%

(3) 应收账款期末余额中应收持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位北京市顺义大龙城乡建设开发总公司的欠款为 5,672,388.50 元。

(4) 应收账款期末余额比期初余额减少 25.85%主要原因是应收住房按揭贷款到账所致。

(5) 本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(6) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(7) 本报告期无实际核销的应收账款情况。

3、 预付款项

(1) 按帐龄披露：

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	所占比例	账面余额	所占比例
1 年以内	126,533,208.63	30.00%	266,262,671.30	43.06%
1-2 年	263,770,314.80	62.54%	78,883,557.75	12.76%
2-3 年	4,950,000.00	1.18%	272,514,852.00	44.07%
3 年以上	26,486,472.40	6.28%	650,000.00	0.11%
合计	421,739,995.83	100.00%	618,311,081.05	100.00%

(2) 预付款项前五名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	时间	未结算原因
北京中融物产有限公司	非关联	384,464,852.00	1-4 年	未开具发票
中山彤泰投资发展有限公司	非关联	24,461,997.50	1-2 年	未开具发票
满洲里市浩明电力器材商场	非关联	4,350,216.22	1-2 年	未开具发票
北京中卓时代消防工程有限公司	非关联	1,900,000.00	1 年以内	未开具发票
北京弘安泰消防公司	非关联	1,500,000.00	1-2 年	未开具发票
合 计	--	416,677,065.72	--	--

(3) 预付款项期末余额中，无预付持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位款项。

(4) 预付款项期末余额较期初余额减少 31.79%的主要原因为预付顺义区后沙峪天竺开发区 22 号地的保证金转出所致。

4、 其他应收款及坏账准备

(1) 其他应收款按种类披露

项 目	期末余额				期初余额			
	账面余额	所占比例	坏帐准备	所占比例	账面余额	所占比例	坏帐准备	所占比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,611,073.99	100%	1,401,840.28	100%	3,982,276.03	100%	773,638.99	100%

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--	--	--
合计	6,611,073.99	100%	1,401,840.28	100%	3,982,276.03	100%	773,638.9	100%

其他应收款种类的说明：

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款是指其他应收款前五名或金额为 500 万元以上的其他应收款；

单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款指可收回性较差的其他应收款；

按组合计提坏账准备的其他应收款指除以上两类以外的其他应收款。

a. 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			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例		金额	计提比例	
1 年以内	2,815,810.96	5%	106,141.20	1,215,100.00	5%	34,710.59
1 至 2 年	1,166,531.10	10%	116,653.11	422,400.00	10%	42,240.00
2 至 3 年	422,400.00	20%	84,480.00	143,444.10	20%	28,688.82
3 至 4 年	43,000.00	30%	12,900.00	2,163,331.93	30%	648,999.58
4 至 5 年	2,163,331.93	50%	1,081,665.97	38,000.00	50%	19,000.00
合计	6,611,073.99	--	1,401,840.28	3,982,276.03	--	773,638.99

b. 本期期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款： 无。

(2) 其他应收款中欠款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
中山市财政局新型墙体材料办公室	非关联	保证金	2,759,711.00	1 年以内	34.96%
北京皇联实业有限责任公司	非关联	押金	2,163,331.93	4-5 年	27.40%
大地广厦代理公司	非关联	暂借款	311,000.00	2-3 年	3.94%
满洲里市质量监督站	非关联	押金	200,000.00	2-3 年	2.53%
四通建筑公司	非关联	押金	100,000.00	1 年以内	1.27%
合计	--	--	5,534,042.93	--	70.10%

(3) 其他应收款期末余额中，无应收持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位款项。

(4) 其他应收款期末余额比期初余额增加 62.35% 主要原因是新增的往来款较多。

(5) 本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(6) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(7) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

5、存货

(1) 存货明细情况

类别	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
开发成本	1,574,552,298.2	22,932,721.60	1,551,619,576.6	1,376,889,087.4	--	1,376,889,087.4
开发产品	147,724,234.11	--	147,724,234.11	471,757,796.91	--	471,757,796.91
库存材料	5,318,566.85	--	5,318,566.85	4,807,438.59	--	4,807,438.59
工程施工	14,051,845.51	--	14,051,845.51	15,101,177.95	--	15,101,177.95
低值易耗	36,436.63	--	36,436.63	102,406.46	--	102,406.46
合计	1,741,683,381.3	22,932,721.60	1,718,750,659.7	1,868,657,907.3	--	1,868,657,907.3

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	--	22,932,721.60	--	--	22,932,721.60
合计	--	22,932,721.60	--	--	22,932,721.60

存货跌价准备计提方法：参照市场价值低于与账面价值的差额计提。

(3) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额
中山项目	2010 年 4 月	2011 年 12 月	--	396,798,052.73
西部会馆	--	--	1,139,752,000.00	355,533,738.35
大龙新都	--	--	--	333,428,368.93
满洲里裕龙园区一	2006 年 7 月	2011 年 9 月	300,000,000.00	413,437,829.34
其他项目	--	--	--	75,354,308.91
合计	--	--	--	1,574,552,298.26

本期开发成本余额中利息资本化金额为 61,993,580.83 元。

(4) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
裕龙花园三区	2009 年 6 月	398,159,976.99	--	313,598,997.31	84,560,979.68
裕龙四区文体中	2004 年 6 月	23,796,530.05	--	--	23,796,530.05
五里仓续建	2009 年 3 月	14,072,930.79	--	5,876,617.90	8,196,312.89
裕龙花园五区	2005 年 3 月	8,666,082.87	--	2,125,890.46	6,540,192.41
裕龙花园六区	2003 年 10 月	3,923,175.98	--	326,746.03	3,596,429.95
滨河加建	2007 年 11 月	19,703,733.40	--	1,271,051.10	18,432,682.30
其他小区	--	3,435,366.83	--	834,260.00	2,601,106.83
合计	--	471,757,796.91	--	324,033,562.80	147,724,234.11

(5) 期末存货无抵押情况。

(6) 本期转出投资性房地产的金额为：58,596,696.13 元。

6、长期股权投资

(1) 权益法核算的长期投资

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备
广州市大龙度假村有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-148,683.49	7,851,316.51	--
合计	8,000,000.00	8,000,000.00	-148,683.49	7,851,316.51	--

(2) 补充资料

被投资单位	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	核算方法	本期现金红利
广州市大龙度假村有限公司	40%	40%	--	权益法	--
合计	--	--	--	--	--

7、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	19,535,557.46	58,596,696.13	--	78,132,253.59
1. 房屋、建筑物	19,535,557.46	58,596,696.13	--	78,132,253.59
2. 土地使用权	--	--	--	--
二、累计折旧和累计摊销合	343,369.44	1,253,874.42	--	1,597,243.86
1. 房屋、建筑物	343,369.44	1,253,874.42	--	1,597,243.86
2. 土地使用权	--	--	--	--
三、减值准备累计金额合计	--	--	--	--
1. 房屋、建筑物	--	--	--	--

2. 土地使用权	--	--	--	--
四、账面价值合计	19,192,188.02	--	--	76,535,009.73
1. 房屋、建筑物	19,192,188.02	--	--	76,535,009.73
2. 土地使用权	--	--	--	--

(1) 本期折旧额为 1,253,874.42 元。

(2) 期末本公司对投资性房地产进行检查，未发现存在减值迹象。

8、固定资产原值、累计折旧、净值和减值准备及净额

(1) 固定资产分类披露

项 目	期初余额	本期增加		本期减少	期末余额
房屋建筑物	64,216,099.16	--	--	--	64,216,099.16
机器设备	6,442,610.00	918,400.00		4,107,815.00	3,253,195.00
运输设备	10,503,691.00	3,059,314.00		2,095,000.00	11,468,005.00
其他设备	5,456,208.00	964,314.00		563,709.00	5,856,813.00
原价合计	86,618,608.16	4,942,028.00		6,766,524.00	84,794,112.16
--	--	本期增加	本期计提	--	--
房屋建筑物	6,743,715.73	--	4,383,726.26	--	11,127,441.99
机器设备	5,429,817.12	--	287,554.96	3,758,709.57	1,958,662.51
运输设备	4,191,031.12	--	516,128.33	1,886,792.89	2,820,366.56
其他设备	1,655,654.63	--	836,778.74	79,365.64	2,413,067.73
累计折旧合计	18,020,218.60	--	6,024,188.29	5,724,868.10	18,319,538.79
房屋建筑物	--	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--	--
运输设备	--	--	--	--	--
其他设备	--	--	--	--	--
减值准备累计	--	--	--	--	--
账面价值合计	68,598,389.56	--	--	--	66,474,573.37

(1) 期末固定资产无抵押情况。

(2) 暂时闲置的固定资产情况：无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产情况：无

(4) 通过融资租赁租入的固定资产情况：无

(5) 期末持有待售的固定资产情况：无

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况：无

9、无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
原价合计	7,127,713.91	--	--	7,127,713.91
土地使用权	7,127,713.91	--	--	7,127,713.91
累计摊销合计	405,429.75	147,429.00	--	552,858.75
土地使用权	405,429.75	147,429.00	--	552,858.75
账面净值合计	6,722,284.16	--	--	6,574,855.16
土地使用权	6,722,284.16	--	--	6,574,855.16
减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权	--	--	--	--
账面价值合计	6,722,284.16	--	--	6,574,855.16
土地使用权	6,722,284.16	--	--	6,574,855.16

(1) 本期摊销额 147,429.00 元。

(2) 土地使用权由北京德威评估有限责任公司按成本法、基准地价修正法评估确定的。

(3) 期末本公司对无形资产进行检查，未发现无形资产存在减值迹象。

10、商誉

被投资单位名称 或形成商誉事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减 值准备
购买京洋公司商誉	66,274,847.95	--	--	66,274,847.95	--
合 计	66,274,847.95	--	--	66,274,847.95	--

(1) 期末本公司对商誉进行检查，未发现商誉存在减值迹象。

(2) 商誉减值测试方法：未来可收回现金流量折现法。

11、长期待摊费用

项 目	原始发生额	期初额	本期增 加额	本期摊销额	其他减 少额	期末额	剩余摊 销期限	其他减少 的原因
临建房屋成	2,391,374.7	1,853,315.46	--	1,076,118.64	--	777,196.82	0.5	--
合 计	--	1,853,315.46	--	1,076,118.64	--	--	--	--

12、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：	--	--
坏账准备	1,348,371.17	2,211,734.24
存货跌价准备	5,733,180.40	

可弥补亏损	966,950.68	552,484.82
预计负债	10,169,040.16	3,159,896.54
抵消未实现内部销售损益	3,000,109.52	3,788,144.80
合 计	21,217,651.93	9,712,260.40

(2) 未确认递延所得税资产：无

(3) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
坏账准备产生的	5,393,484.63
存货跌价准备	22,932,721.60
可弥补亏损	3,867,802.72
预计负债	40,676,160.67
抵消未实现内部销售损益	12,000,438.08
合计	84,870,607.70

13、 资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本年减少		期末余额
			本期转回	本年转销	
坏账准备	8,846,936.96	--	3,453,452.33	--	5,393,484.63
存货跌价准备	--	22,932,721.60	--	--	22,932,721.60
合 计	8,846,936.96	22,932,721.60	3,453,452.33	--	28,326,206.23

14、 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	--	65,000,000.00
保证加抵押	--	--
合 计	--	65,000,000.00

期末无已到期未偿还的短期借款。 短期借款期末余额比期初余额减少 100%的原因是到期的短期借款已偿还。

15、 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	252,729,625.04	184,964,569.69
合 计	252,729,625.04	184,964,569.69

(1) 应付账款期末数中无应付持本公司 5%以上表决权的股东单位款项。

(2) 应付账款期末数比期初数增加 36.63%的主要原因是应付工程款增加。

(3) 应付账款期末余额中无账龄超过 1 年的大额应付款项。

16、 预收款项

项目名称	期末余额	期初余额	账龄	原因
裕龙花园三区	36,072,677.00	132,771,172.00	1 年以内	定金和首付款
裕龙花园五区	1,598,829.00	1,910,000.00	1-2 年	定金和首付款
五里仓加建	3,464,804.00	6,481,577.00	1 年以内	定金和首付款
滨河加建	11,088,714.00	7,116,121.00	1 年以内	定金和首付款
顺义区体育局	15,000,000.00	15,000,000.00	1 年以内	定金
其他小区	1,196,208.00	6,630,000.00	1 年以内	定金
满洲里裕龙花园	1,729,057.68	792,239.50	1 年以内	定金
预收工程款	4,776,700.00	1,296,700.00	1 年以内	预收工程款
预收租金	--	318,453.96	1 年以内	预收临建租金
合 计	74,926,989.68	172,316,263.46	--	--

(1) 预收款项期末数中，无预收持有本公司 5%以上股份的股东单位款项。

(2) 预收款项期末余额中无账龄超过 1 年的大额预收款项。

17、 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资	91,050.00	18,161,997.65	18,158,757.65	94,290.00
职工福利	--	565,133.38	565,133.38	--
社会保险费	25,562.00	1,061,666.40	1,056,741.40	30,487.00
住房公积金	--	2,433,402.00	2,433,402.00	--
工会经费	127,008.60	147,080.40	214,844.34	59,244.66
职工教育经费	46,024.65	--	25,786.00	20,238.65
合 计	289,645.25	22,369,279.83	22,454,664.77	204,260.31

应付职工薪酬期末余额中无属于拖欠部分或工效挂钩的部分。

18、 应交税费

项 目	税率	期末余额	期初余额
企业所得税	应纳税所得额的 25%	-4,001,832.27	46,008,771.92
营业税	房地产销售 5%和施工收入 3%	-1,673,002.52	1,785,756.25
土地增值税	超率累进	4,688,306.74	-14,255,984.21
城建税	流转税的 5%-7%	-93,661.36	93,709.79
教育费附加	流转税的 3%	-47,561.83	61,093.32

印花税	--	25,111.34	240,699.38
个人所得税	--	18,308.16	442,892.38
其他	--	2,591.02	--
合 计	--	-1,081,740.72	34,376,938.83

19、 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	672,443,659.33	801,417,378.90
合 计	672,443,659.33	801,417,378.90

(1) 其他应付款期末数中，应付持有本公司 5%以上股份的股东单位北京市顺义大龙城乡建设开发总公司的款项为 558,698,728.27 元。

(2) 其他应付款期末余额比期初余额减少 16.09%，主要是应付股东单位北京市顺义大龙城乡建设开发总公司的款项减少所致。

(3) 大额其他应付款明细：

单位名称	期末余额
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	558,698,728.27
北京大龙供热中心	48,186,946.01
北京大龙锅炉设备安装公司	18,600,000.00
代收裕龙三区房本费	18,175,538.16
国土资源局顺义分局	15,000,000.00
合 计	658,661,212.44

(4) 其他应付款期末余额中超过一年的大额应付款项。

单位名称	与本公司关系	金额	性质或内容
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	控股股东	558,698,728.27	往来款
北京大龙供热中心	受同一股东控制	48,186,946.01	往来款

账龄超过一年的大额应付款指期末余额占其他应付款期末总额 5%以上的其他应付款。

20、 一年内到期的非流动负债

长期借款	期末余额	期初余额
抵押借款	--	180,000,000.00
合 计	--	180,000,000.00

21、 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
拆迁安置费	179,057.80	--	--	179,057.80
合 计	179,057.80	--	--	179,057.80

为满洲里市政府拨付给本公司开发满洲里项目的拆迁安置费。

22、 股本

股份类别	期初余额	本期变动增减(+,-)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	小计	
一、有限售条件股份	--	--	--	--	--	--
二、无限售条件股份	415,001,616	--	--	415,001,616	415,001,616	830,003,232
合 计	415,001,616	--	--	415,001,616	415,001,616	830,003,232

经 2009 年股东大会决议通过，由资本公积转增股本 415,001,616 元，以 2009 年 12 月 31 日总股本 415001616 股为基数，以资本公积每 10 股转增 10 股，转增股本总额 415001616 股，转增后的总股本为 830,003,232 股，本次资本公积转增股本已经北京兴华会计师事务所验证并出具（2010）京会兴验字第 2-076 号验资报告。

23、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	757,870,180.97	--	415,001,616.00	342,868,564.97
合 计	757,870,180.97	--	415,001,616.00	342,868,564.97

24、 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	389,387,591.54	--
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)	--	--
调整后年初未分配利润	389,387,591.54	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	28,712,277.82	--
减：提取法定盈余公积	--	母公司可分配利润的 10%
提取任意盈余公积	--	--
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	418,099,869.36	--

25、少数股东权益

子公司名称	期末余额	期初余额
北京市大龙房地产开发有限公司	1,620,741.62	1,713,929.41
北京大龙顺发建筑工程有限公司	2,709,157.47	2,604,551.23
北京京洋房地产开发有限公司	1,908,919.29	1,818,637.67
合 计	6,238,818.38	6,137,118.31

26、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本按品种列示情况:

项 目	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	815,260,431.18	399,718,316.30	1,742,914,845.58	1,135,616,963.96
其他业务	9,210,307.19	2,362,424.98	5,282,633.92	811,296.08
合 计	824,470,738.37	402,080,741.28	1,748,197,479.50	1,136,428,260.04

(2) 主营业务分行业

项 目	本期数		上期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发	729,166,166.00	321,661,788.91	1,683,694,716.00	1,093,134,502.88
建筑施工	86,094,265.18	78,056,527.39	59,220,129.58	42,482,461.08
合 计	815,260,431.18	399,718,316.30	1,742,914,845.58	1,135,616,963.96

本公司房地产业务营业收入同比减少 52.84% 主要原因为裕龙花园三区项目和五里仓项目本期实现销售同比下降所致。

(3) 房地产开发项目收入情况:

项目名称	本期数			上期数		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
滨河加建	2,731,817.00	1,271,051.10	1,460,765.90	57,509,062.00	31,857,898.38	25,651,163.62
裕龙五区	3,614,562.00	2,125,890.46	1,488,671.54	13,745,033.00	9,090,447.91	4,654,585.09
裕龙花园三区	709,490,741.00	311,100,023.4	398,390,717.58	1,445,885,662.00	928,172,917.01	517,712,744.99
五里仓续建	11,650,966.00	6,003,817.90	5,647,148.10	160,895,724.00	121,295,589.48	39,600,134.52
其他小区	1,678,080.00	1,161,006.03	517,073.97	5,659,235.00	2,717,650.10	2,941,584.90
合 计	729,166,166.00	321,661,788.91	407,504,377.09	1,683,694,716.00	1,093,134,502.88	590,560,213.12

(4) 主营业务收入、主营业务成本分地区情况:

销售地区	本期数		上期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京市顺义区	815,260,431.18	399,718,316.30	1,742,914,845.58	1,135,616,963.96

(5) 主营业务收入前五名客户所占比例情况:

项 目	金 额	占主营业务收入的比 例
百顺达房地产开发有限公司	34,707,690.76	4.26%
北京鑫浩供热中心	31,226,625.92	3.83%
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	17,672,388.50	2.17%
曹克银裕龙三区房款	13,821,580.00	1.70%
建设银行顺义支行裕龙三区房款	13,431,440.00	1.65%
合 计	110,859,725.18	13.61%

27、 营业税金及附加

项 目	计缴标准	本期数	上期数
营业税	5%、3%	34,919,121.23	86,191,168.60
城建税	流转税的 5%-7%	2,050,573.11	4,311,778.79
教育费附加	流转税的 3%	1,228,000.12	2,585,735.04
土地增值税	超率累进(预缴)	82,655,586.94	--
合 计	--	120,853,281.40	93,088,682.43

营业税金及附加期末余额比期初余额增加29.83%，主要原因是裕龙三区土地增值税增加。

28、 营业费用

项 目	本期数	上期数
广告费	692,600.00	6,424,198.00
业务宣传费	636,709.50	6,181,276.50
销售人员薪酬	1,304,695.00	1,116,469.00
展览费	60,000.00	--
其他销售费用	2,668,914.50	6,838,436.77
办公费	15,555.00	17,236.00
策划费	--	740,000.00
租赁费	--	3,500.00
售楼处	--	650.00
合 计	5,378,474.00	21,321,766.27

29、 管理费用

项 目	本期数	上期数
办公费	1,786,462.97	1,639,507.24
机动车开支	1,428,694.37	1,460,710.55
差旅费	1,657,924.79	1,466,969.39
福利费	1,290,102.23	973,136.34
工会经费	147,080.40	127,008.60
折旧费	3,473,338.19	3,618,103.35
工资	10,731,298.80	9,182,541.92
车船使用税	14,560.00	9,100.00
业务招待费	3,454,330.24	2,951,865.48
职工社会保险	1,894,085.37	1,819,221.54
职工住房费用	1,094,179.00	1,475,957.00
其他费用	2,008,658.50	2,359,155.72
土地使用权摊销	147,429.00	147,429.00
印花税	496,059.08	984,690.76
房产税	697,081.63	415,840.02
土地使用税	193,963.16	57,409.98
中介机构服务费	2,310,000.00	940,800.00
低值易耗品	12,766.50	15,232.00
房租	38,400.00	38,400.00
合 计	32,876,414.23	29,683,078.89

30、 财务费用

项 目	本期数	上期数
利息支出	2,579,250.00	16,931,426.17
利息收入	1,287,897.94	920,943.43
手续费	477,218.94	235,101.83
其他	19,605.38	--
合 计	1,788,176.38	16,245,584.57

本期财务费用较上期减少88.99%的主要原因为贷款利息减少所致。

31、 资产减值损失

项 目	本期数	上期数
坏账准备	-3,453,452.33	3,809,947.10
存货跌价准备	22,932,721.60	--
合 计	19,479,269.27	3,809,947.10

32、 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-148,683.49	--
合计	-148,683.49	--

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
广州市大龙度假村有限公司	-148,683.49	--	--
合计	-148,683.49	--	--

(3) 公司本期无按成本法核算的长期股权投资收益。

33、 营业外收入

项目	本期数	上期数
处置固定资产收益	505,603.43	53,910.23
政府补助	--	5,270,600.00
其他	210,891.32	87,044.00
合计	716,494.75	5,411,554.23

34、 营业外支出

项目	本期数	上期数
捐款	10,000.00	100,000.00
处置固定资产损失	12,384.36	--
滞纳金	297,369.70	--
没收土地竞拍保证金	200,000,000.00	17,134.90
其他	22,000.00	--
合计	200,341,754.06	117,134.90

2010年2月1日，北京市国土资源局发布《关于取消北京市大龙房地产开发有限公司顺义区后沙峪镇天竺开发区22号住宅用地国有建设用地使用权出让竞得资格的公告》，由于公司控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司逾期未签订该宗地的《国有建设用地使用权出让合同》及《土地开发建设补偿协议》，北京市国土资源局决定取消其竞得资格，同时对于已经缴纳的2亿元竞买保证金不予退还。

35、 所得税费用

项 目	本期数	上期数
当期所得税	24,931,852.66	119,902,587.67
递延所得税	- 11,505,391.54	-6,377,546.70
合 计	13,426,461.12	113,525,040.97

36、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上期数
利息收入	1,287,430.87	920,943.43
政府补助	--	5,270,600.00
土地增值税退税	--	1,200,583.73
其他收入	1,104,560.52	140,954.23
合 计	2,391,991.39	7,533,081.39

37、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上期数
广告费	692,600.00	6,424,198.00
业务宣传费	636,709.50	6,171,262.50
业务招待费	3,454,330.24	4,558,108.25
办公费	1,802,017.97	2,639,507.24
差旅费	1,657,924.79	2,466,969.39
车辆开支	1,428,694.37	1,388,708.22
其他费用	6,896,012.53	2,066,968.36
合 计	16,568,289.40	25,715,721.96

38、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上期数
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司借款	--	198,873,637.49
北京大龙锅炉设备安装公司借款	18,600,000.00	--
北京大龙供热中心借款	6,700,000.00	--
合 计	25,300,000.00	198,873,637.49

39、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上期数
归还北京市顺义大龙城乡建设开发总公司借款	125,057,070.80	--
合 计	125,057,070.80	--

40、净现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	合 并	
	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	28,813,977.89	339,389,538.56
加：资产减值准备	19,479,269.27	3,809,947.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,278,062.71	4,241,123.67
无形资产摊销	147,429.00	147,429.00
长期待摊费用摊销	1,076,118.64	538,059.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“－”号填列)	493,219.07	17,134.90
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	--	--
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	--	--
财务费用(收益以“－”号填列)	6,411,789.96	16,245,584.57
投资损失(收益以“－”号填列)	148,683.49	--
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-11,507,891.53	6,377,546.70
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	--	--
存货的减少(增加以“－”号填列)	126,974,525.97	382,358,329.29
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	160,251,818.47	-45,612,804.15
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-95,188,959.94	107,222,781.14
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	244,378,043.00	814,734,670.10
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	138,887,861.74	254,964,291.50
减：现金的期初余额	254,964,291.50	80,853,248.08
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	-116,076,429.76	174,111,043.42

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	138,887,861.74	254,964,291.50
其中：库存现金	234,238.47	199,450.06
可随时用于支付的银行存款	136,762,393.22	245,695,992.75
可随时用于支付的其他货币资金	1,891,230.05	9,068,848.69
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
存放同业款项	--	--
拆放同业款项	--	--
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	138,887,861.74	254,964,291.50

六、关联方关系及关联交易

1、关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地	主营业务	与本企业关系	经济性质或类	法定代表人
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	北京市	房地产开发、经营	母公司	国有	李绍林
北京市大龙房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营	控股子公司	有限	李绍林
北京大龙顺发建筑工程有限公司	北京市	施工总承包	控股子公司	有限	王付
北京京洋房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营	控股子公司	有限	赵川
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	中山市	房地产开发、经营	控股子公司	有限	石东利
北京市谙盈房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营	控股子公司	有限	冯国宾

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00
北京市大龙房地产开发有限公司	328,590,554.88	--	--	328,590,554.88
北京大龙顺发建筑工程有限公司	80,527,958.19	--	--	80,527,958.19
北京京洋房地产开发有限公司	29,000,000.00	--	--	29,000,000.00
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00
北京市谙盈房地产开发有限公司		30,000,000.00	--	30,000,000.00

(3) 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

企业名称	期初余额		本期增减	期末余额	
	金额	比例		金额	金额
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	149,311,394.00	35.98%	--	149,311,394.00	35.98%
北京市大龙房地产开发有限公司	328,208,079.02	99.88%	--	328,208,079.02	99.88%
北京大龙顺发建筑工程有限公司	79,127,958.19	98.26%	--	79,127,958.19	98.26%
北京京洋房地产开发有限公司	27,100,000.00	93.45%	--	27,100,000.00	93.45%
中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司	19,000,000.00	95.00%	--	19,000,000.00	95%
北京市谕盈房地产开发有限公司			30,000,000.00	30,000,000.00	100%

(4) 不存在控制关系的关联方及其与本公司的关系

企业名称	与本公司关系	主营业务
北京顺鑫农业发展集团有限公司	股东	种植业、养殖业及其产品加工销售；农业技术开发；农业产前、产中、产后服务等
北京市大龙物资供销公司	受同一股东控制	销售黑色金属材料、建筑材料、木材、五金、交电等。
北京绿茵园林工程公司	受同一股东控制	园林绿化设计、施工；零售种苗、花卉、林产品、建筑材料等
北京市大龙千禧门窗厂	受同一股东控制	制造金属门窗；塑钢门窗
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	受同一股东控制	制造、销售金属门窗，塑钢门窗
北京市大龙机械工程公司	受同一股东控制	专业承包；公路货运
北京大龙供热中心	受同一股东控制	小区供暖
北京市时雨保洁队	受同一股东控制	保洁服务；接受委托从事劳务服务
北京裕龙花园大酒店	受同一股东控制	客房餐饮业
北京义盛建筑设计所	受同一股东控制	建筑工程设计
北京大龙绿港广告中心	受同一股东控制	广告制作及发布
北京大龙绿港物业公司	受同一股东控制	物业管理
北京大龙裕丰水电安装队	受同一股东控制	水电工程施工
哈尔滨大龙北方建设开发有限公司	受同一股东控制	物业管理
北京大龙锅炉设备安装公司	受同一股东控制	锅炉安装

2、 关联方交易

(1) 全年日常关联交易的基本情况

交易类别	关联交易内容	关联方
采购材料	采购门窗等	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司
	工程材料等	北京市大龙物资供销公司
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
接受劳务	热力接口	北京大龙供热中心
	物业管理	北京大龙绿港物业公司
	工程劳务	北京绿茵园林工程公司
	广告宣传	北京大龙绿港广告中心
	土方工程、台班	北京市大龙机械工程公司

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（指经双方协商一致，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。

(1) 关联交易具体情况如下

关联方名称	本年金额		上年金额		关联交易类型	定价原则	关联交易内容
	金额	占本期同类交易比例	金额	占本期同类交易比例			
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	--	--	198,873,637.49	99.95%	资金拆入	市场价格	借款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	125,057,070.84	83.17%	--	--	资金拆出	市场价格	还借款
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	17,672,388.50	20.29%	201,100.00	0.33%	接受本公司劳务	市场价格	工程劳务
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	200,000.00	2.12%	--	--	房屋租赁	市场价格	承租办公楼
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	2,880,000.00	30.60%	960,000.00	18.17%	房屋租赁	市场价格	出租办公楼
北京义盛建筑设计所	--	--	514,436.00	0.16%	本公司接受劳务	市场价格	工程设计费
北京市大龙物资供销公司	6,851,540.16	11.99%	3,661,118.43	2.05%	商品采购	市场价格	材料采购款
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	2,810,000.00	4.92%	15,974,723.00	8.93%	商品采购	市场价格	门窗采购

北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	--	--	879,120.00	1.46%	接受本公司劳务	市场价格	工程劳务
北京市大龙机械工程有限公司	1,758,764.06	0.77%	8,423,014.75	2.57%	本公司接受劳务	市场价格	土方工程
北京市大龙机械工程有限公司	552,560.00	0.63%	--	--	接受本公司劳务	市场价格	工程劳务
北京大龙绿港广告中心	804,308.00	0.35%	2,041,828.00	0.62%	本公司接受劳务	市场价格	广告宣传费
北京大龙裕丰水电安装队	--	--	11,174,253.00	3.41%	本公司接受劳务	市场价格	工程款
北京绿茵园林工程公司	14,969.70	0.01%	--	--	本公司接受劳务	市场价格	绿化砖款
北京绿茵园林工程公司	500,000.00	0.22%	5,846,280.00	1.79%	本公司接受劳务	市场价格	工程劳务
北京绿茵园林工程公司	90,000.00	0.10%	--	--	接受本公司劳务	市场价格	工程劳务
北京绿茵园林工程公司	36,000.00	0.38%	--	--	房屋租赁	市场价格	出租房屋
北京大龙供热中心	6,819,849.00	4.54%	107,331.00	0.05%	资金拆入	市场价格	借款
北京大龙绿港物业公司	75,600.00	0.03%	--	--	本公司接受劳务	市场价格	物业保安费
北京大龙绿港物业公司	--	--	21,443,331.21	6.55%	本公司接受劳务	市场价格	物业启动金
北京大龙锅炉设备安装公司	18,600,000.00	12.37%	--	--	资金拆入	市场价格	借款

本公司子公司北京市大龙房地产开发有限公司于2009年9月将部分自用办公楼2000平方米出租给控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司，租期自2009年9月1日至2012年12月31日，年租金288万元。

本公司子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司承租控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发总公司部分房产作为办公场所，租期自2010年1月1日至2015年12月31日，年租金20万元。

本公司子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司将部分自用房产出租给北京绿茵园林工程公司，租期自2010年1月1日至2015年12月31日，年租金3.6万元。

(2) 关联方应收应付款项余额

关联方名称	会计科目	期末余额	期初余额	款项性质
北京市大龙城乡建设开发总公司	应付账款	473,638.00	473,638.00	砖款
北京绿茵园林工程公司	应付账款	3,699,724.70	4,456,161.00	工程款
北京市大龙物资供销公司	应付账款	17,489,386.15	1,980,522.03	钢材款

北京市大龙机械工程公司	应付账款	2,643,609.83	6,718,366.77	工程款
北京大龙供热中心	应付账款	2,830,180.80	2,830,180.80	热力接口费
北京大龙绿港物业公司	应付账款	14,891,383.58	20,577,481.63	物业启动金
北京大龙绿港物业公司	应付账款	75,600.00	--	物业保安
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	应付账款	10,000.00	2,229,926.00	门窗采购
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	预付账款	1,600,000.00	--	门窗采购
北京市时雨保洁队	应付账款	36,177.00	36,177.00	劳务款
北京大龙裕丰水电安装队	应付账款	762,115.00	1,633,287.30	工程款
北京市大龙城乡建设开发总公司	应收帐款	5,672,388.50	--	工程款
北京市大龙城乡建设开发总公司	其他应付款	558,498,728.27	683,555,799.11	借款
北京市大龙城乡建设开发总公司	其他应付款	200,000.00	--	房屋租金
北京大龙供热中心	其他应付款	48,186,946.01	41,367,097.01	借款
北京大龙锅炉设备安装公司	其他应付款	18,600,000.00	--	借款
北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	其他应付款	27,832.00	27,832.00	往来款

(3) 关联方相互担保情况：无

七、 股份支付

无股份支付事项。

八、 或有事项

无或有事项。

九、 承诺事项

无承诺事项。

十、 资产负债表日后事项

1、2011年4月6日，经公司第五届董事会第三次会议决议，将通过北京产权交易所公开挂牌转让持有子公司北京京洋房地产开发有限公司93.45%的股权，挂牌底价为不低于北京天健兴业资产评估有限公司出具的评估报告【天兴评报字(2011)第105号】评估的市场价值，授权公司董事会确定挂牌底价，并根据最终挂牌结果，签署《产权交易合同》。本次交易尚需通过股东大会及顺义区国有资产监督管理委员会批准。

2、公司于2011年1月与江苏银行北京分行签订1.2亿元的抵押借款合同，抵押物为位于顺义区府前东街2号的办公楼。

十一、 其他重要事项

无其他重要事项。

十二、 母公司会计报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	所占比	坏帐准	账面余额	所占比	坏帐准备
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收	658,658,307.24	100%	--	660,988,307.24	100%	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应	--	--	--	--	--	--
合 计	658,658,307.24	100%	--	660,988,307.2	100.00%	--

单项金额重大的其他应收款是指其他应收款前五名或金额为 500 万元以上的其他应收款；

单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款指可收回性较差的其他应收款；

按组合计提坏账准备的其他应收款指除以上两类之外的其他应收款。

(2) 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款。

(3) 期末其他应收款余额中，无应收持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位款项。

(4) 本期无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款。

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备。

(6) 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

2、长期股权投资

(1) 变动信息

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备
北京市大龙房地产开发有限公司	311,325,975.17	311,325,975.17	--	311,325,975.17	--
北京大龙顺发建筑工程有限公司	79,682,093.63	79,682,093.63	--	79,682,093.63	--
北京京洋房地产开发有限公司	90,717,465.75	94,957,465.75	--	94,957,465.75	--
合 计	481,725,534.55	485,965,534.55	--	485,965,534.55	--

(2) 补充资料

被投资单位	在被投资单位 持股比例	在被投资单位 表决权比例	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	核算方法	现金红利
北京市大龙房地产开发有限公司	93.30%	93.30%	不适用	成本法	无
北京大龙顺发建筑工程有限公司	98.26%	98.26%	不适用	成本法	无
北京京洋房地产开发有限公司	93.45%	93.45%	不适用	成本法	无

3、现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-2,413,508.40	-835,922.33
加：资产减值准备	--	--
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	--	--
无形资产摊销	--	--
长期待摊费用摊销	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的损失（收益以“-”号填列）	--	--
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--
财务费用（收益以“-”号填列）	414,768.90	-3,131.47
投资损失（收益以“-”号填列）	--	--
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	--	--
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	--	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	--	--
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,915,231.10	27,830,093.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	--	--
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-83,508.40	26,991,040.17
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	213,861.40	297,369.80
减：现金的期初余额	297,369.80	1,618,354.81
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--

十三、 补充事项

1、 当期非经常性损益明细表

项 目	2010 年	说明
(一) 非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	493,219.07	--
(二) 越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	--	--
(三) 计入当期损益的政府补助, 但与公司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	--	--
(四) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	--
(五) 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	--	--
(六) 非货币性资产交换损益	--	--
(七) 委托他人投资或管理资产的损益; (委托投资及管理)	--	--
(八) 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	--	--
(九) 债务重组损益	--	--
(十) 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	--	--
(十一) 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	--	--
(十二) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	--	--
(十三) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	--
(十四) 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	--	--
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	--
(十六) 对外委托贷款取得的损益	--	--
(十七) 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	--	--
(十八) 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	--	--
(十九) 受托经营取得的托管费收入	--	--
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-200,118,478.38	--
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	--
非经常性损益合计	-199,625,259.31	--
减: 所得税	-49,906,314.83	--
少数股东损益	-166,811.72	--
扣除所得税及少数股东损益的非经常性损益净额	-149,552,132.76	--

2、 净资产收益率及每股收益

(1) 2010 年度净资产收益率和每股收益

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	1.82%	0.03	0.03
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.31%	0.21	0.21

(2) 2009 年度净资产收益率和每股收益

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	24.33%	0.41	0.41
扣除非经常损益后归属于公司普通股股东的净利润	24.05%	0.40	0.40

十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 4 月 20 日批准报出。

十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 2、 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
- 3、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：李绍林

签字：_____

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2011年4月20日

内控制度自我评估报告核实评价意见

(2011)京会兴核字第 2-046 号

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司全体股东：

我们接受委托，根据中国注册会计师执业准则审计了北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（以下简称“贵公司”）2010 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2010 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注（以下简称“财务报表”），并于 2011 年 4 月 20 日签发了“(2011)京会兴审字第 2-107 号”标准无保留意见审计报告。

根据上海证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》的要求，我们核实评价了贵公司 2010 年度内控制度自我评估报告。贵公司管理当局的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，同时按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》（财会【2008】7 号）及相关具体规范对 2010 年 12 月 31 日与财务报表相关的内部控制有效性作出认定。我们的责任是对贵公司截至 2010 年 12 月 31 日止内部控制的有效性发表意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》并参照《内部控制审核指导意见》的规定执行了鉴证业务。该准则和指导意见要求我们计划和实施鉴证工作，以对贵公司在所有重大方面保持了与财务报表相关的内部控制有效性评价是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，贵公司管理层按照内部控制有效性认定的标准于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

本报告仅供贵公司随 2010 年度年报上报上海证券交易所披露之目的使用，不得用于其它目的。

附件：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司内部控制自我评估报告

北京兴华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：吴亦忻

中国注册会计师：张燕飞

中国·北京市

二〇一一年四月二十日

附件：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司内部控制自我评估报告

北京市大龙房地产开发股份有限公司

2010 年度内部控制自我评价报告

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：

1、建立和完善符合现代管理要求的公司治理结构及内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证公司经营管理目标的实现；

2、建立有效的风险控制系统，强化风险管理，保证公司各项经营业务活动的正常有序运行；

3、建立良好的公司内部经营环境，防止并及时发现、纠正各种错误、舞弊行为，保护公司财产的安全、完整，保证股东利益的最大化；

4、规范公司的会计行为，保证会计资料真实、完整，提高会计信息质量；

5、确保国家有关法律法规和公司内部控制制度的贯彻执行。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

本公司建立和实施内部控制制度时，考虑了以下基本要素：内部环境、风险评估、控制活动、信息沟通、内部监督。

一、内部环境

（一）治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》和其他有关法律法规的规定，不断完善和规范公司治理结构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。公司的股东大会、董事会和监事会，分别作为公司的权力机构、执行机构、监督机构，按照相互独立、相互制衡、权责明确的原则行使职权。股东大会决定公司的经营方针和投资计划，审批公司的年度财务决算方案、年度利润分配方案等公司重大事项；董事会决定公司的经营计划和投资方案，执行股东大会的决议，负责内部控制体系的建立健全和有效实施；监事会对公司董事、总经理等高级管理人员行使职权进行监督，检查公司的财务，对公司内部控制体系的有效性进行监督；经理层负责主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，组织领导企业内部控制的日常运行；其中，董

事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会四个专门委员会。审计委员会负责审查公司财务及内部控制，监督内部控制的实施，协调内部控制审计及其他相关事宜。

（二）组织机构建设

公司已按照国家法律、法规的规定及监管部门的要求，设立符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构；遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约、环环相扣的内部控制体系。

（三）内部审计监督

公司设立了审计部并配备专门审计人员，对公司各内部机构、子公司财务信息的真实性和完整性、内部控制制度的建立和实施等情况进行监督检查。审计部和内审人员独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉。内部审计人员均要求具备会计等专业知识，保证公司内部审计工作的有效运行。审计部开展审计工作以来，能及时发现管理疏漏，提出改进意见，促进了公司治理水平和治理效率的提高。

（四）人力资源政策

公司重视人才的引进与培养，制定了包括员工招聘、录用、岗位变动、员工福利、离职等一系列人力资源管理制度，将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，并切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

（五）企业文化

公司非常重视企业文化建设。公司积极开展各种形式的企业文化学习、宣贯活动，通过配套制度的落实和丰富多彩的文化、体育、娱乐活动，把企业文化理念扎根到基层之中，在公司内形成了积极向上的价值观和勇担责任、诚实守信、爱岗敬业、开拓创新、团队合作的良好精神风貌。

（六）与控股股东关系

公司与控股股东在机构、人员、资产、财务、业务等方面完全分离。公司自主经营，独立于控股股东；公司人力资源与控股股东分开管理；公司各项资产独立于公司控股股东；公司设有完整的治理结构，股东大会、董事会、监事会和经理层，独立于控股股东的机构；公司财务设有系统的财务部门、财务核算体系独立于控股股东。

二、风险评估

公司高度重视对各类风险的评估与应对，全面、系统、持续收集各项信息，定期对经济活动中存在的情况进行分析，识别和评估风险水平，制定应对策略和方案，以保证公司的长久经营与可持续发展。

三、控制活动

公司对于经营中的重要方面实施了有效的控制程序，包括不相容职务分离、会计系统控制、财产保护控制、运营分析等。

（一）公司根据《会计法》、《企业会计准则》等相关法律法规，结合公司实际情况对财务管理体制、资金筹集、资金营运、成本控制、财务监督、会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序等方面做出了明确规定。

（三）公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，采取财产记录、实物保管、定期盘点、账实核对等措施，确保财产的安全完整；严格限制未经授权的人员接触和处置财产。

（四）公司根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，制定了《关联交易管理制度》，明确规定了股东大会和董事会对关联交易的审批权限，并实行关联董事、关联股东表决回避制度。公司关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益。

（五）公司在《公司章程》及《对外担保控制制度》中明确了股东大会、董事会对担保事项的审批权限，对担保对象、担保的审查与审批、担保合同的订立及风险管理、担保的信息披露等作了详细的规定。报告期公司未发生对外担保事项。

（六）公司制定了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》等相关制度，系统规范了信息披露的原则、内容、程序、权限、责任及信息的保密措施。为保障董事会秘书履行信息披露事务的责任，公司赋予董事会秘书较高的知情权。

报告期，公司信息披露严格遵循了相关法律法规、及公司的内部控制制度。

四、信息沟通

公司建立了《重大事项内部报告制度》、《信息披露管理制度》，明确了公司内部重要信息的收集、传递程序和处理方法，明确了各部门的信息接口，确保信息及时沟通。公司不仅建立了适当的内部沟通，还建立了一个开放的外部沟通平台，加强与客户、供应商的沟通，有助于提高公司产品服务的设计与质量，促使公司满足

不断变动的需求或偏好。对外界媒体的相关报导进行实时追踪，并密切保持与监管部门、投资者和中介机构之间的联系，对公司的相关报道及时做出反应和澄清。

五、内部监督

为充分、有效地执行内部控制，及时发现和纠正内部控制缺陷，公司设立了审计部，制定了相关的内部审计制度，负责公司的内部审计工作。

审计部根据国家的法律法规和政策及公司内部审计制度的规定，对公司及所属子公司基本管理制度及各项内部控制制度的建立和执行情况、对决策权限的遵守情况、公司及子公司年度工作计划执行情况、子公司经营管理中的重大专项问题及子公司的绩效考核情况进行审计监督，及时发现并纠正存在的问题，确保公司内部控制目标的实现。

六、公司为建立和完善内部控制进行的重要活动、工作及成效

截止报告日，2010 年度公司在原有规章制度基础上，根据新近颁布的法律、法规和规范性文件及监管要求，公司制定了《董事会秘书工作细则》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，修订完善了《总经理工作细则》、《规范与关联方资金往来的管理制度》等内部控制制度，进一步强化了公司的内部控制体系。

七、公司内部控制情况的总体评价

公司董事会认为，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末止，公司现行的内部控制制度较为完整、合理及有效，基本能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要；能够较好地保证公司会计资料的真实性、合法性、完整性；能够确保公司所属财产物资的安全、完整；能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息，确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和投资者的利益。

二〇一一年四月二十日