

---

**北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司**

**600159**

**2013 年第一季度报告**

# 目录

§1 重要提示 .....	2
§2 公司基本情况 .....	3
§3 重要事项 .....	5
§4 附录 .....	7

**§1 重要提示**

1.1 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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

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	尚丹峰

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）尚丹峰声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产(元)	3,384,138,533.13	3,246,882,642.18	4.23
所有者权益(或股东权益)(元)	1,767,194,506.80	1,769,905,835.89	-0.15
归属于上市公司股东的每股净 资产(元/股)	2.1291	2.1324	-0.15
	年初至报告期期末		比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-27,428,181.25		85.39
每股经营活动产生的现金流量 净额(元/股)	-0.03		85.39
	报告期	年初至报告期期 末	本报告期比上年同 期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润 (元)	-2,711,329.10	-2,711,329.10	72.67
基本每股收益(元/股)	-0.0033	-0.0033	72.67
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	-0.0033	-0.0033	75.02
稀释每股收益(元/股)	-0.0033	-0.0033	72.67
加权平均净资产收益率(%)	-0.15	-0.15	增加 0.38 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	-0.16	-0.16	增加 0.43 个百分点

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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	63,876.79
所得税影响额	-15,969.20
少数股东权益影响额(税后)	-2,028.07
合计	45,879.52

### 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)		69,606
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	400,350,800	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	4,012,001	人民币普通股
王谊勤	3,123,900	人民币普通股

陕西省国际信托股份有限公司—财富 2 号	2,500,000	人民币普通股
沈立新	2,227,902	人民币普通股
乔磊	2,198,524	人民币普通股
西安奥莱环保科技有限公司	2,047,300	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

### § 3 重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

项目	本报告期末	上年度期末	增减变动 (%)	说明
预收款项	371,256,124.99	222,364,037.09	66.96%	主要原因为：本报告期内项目预售收入增加。
应付职工薪酬	237,491.22	143,569.68	65.42%	主要原因为：本报告期末应付职工工资增加。
应交税费	-9,235,496.78	-1,483,444.00	-522.57%	主要原因为：上期数预售收入预缴税金增加。
长期借款	405,000,000.00	330,000,000.00	22.73%	主要原因为：本期新增银行借款 7500 万元。
	2013 年 1-3 月	2012 年 1-3 月	增减变动 (%)	
营业收入	51,637,647.44	7,167,215.73	620.47%	主要原因为：本期裕龙花园三区项目销售同比增加。
营业成本	25,386,395.53	5,125,877.76	395.26%	主要原因为：本期裕龙花园三区项目销售同比增加。
营业税金及附加	9,660,678.63	745,750.10	1195.43%	主要原因为：本期裕龙花园三区项目销售同比增加导致营业税金及附加同比增加。
销售费用	2,605,999.75	1,469,482.54	77.34%	主要原因为：本期中山裕龙君汇项目开盘广告宣传费用增加。
管理费用	16,600,361.84	13,345,983.23	24.38%	主要原因为：本期办公费、人员工资成本增加。
财务费用	831,727.66	-1,508,771.38	155.13%	主要原因为：本期借款利息增加。
资产减值损失	-835,888.80	-333,850.73	-150.38%	主要原因为：本期收回应收账款冲回坏账准备所致。
投资收益	0.00	1,405,479.45	-100.00%	主要原因为：上期数中包含理财产品到期赎回收益。
所得税费用	245,045.40	-194,943.31	225.70%	主要原因为：本期营业利润较上期增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	-27,428,181.25	-187,783,709.33	85.39%	主要原因为：本期项目预售收入增加。
投资活动产生的现金流量净额	-1,145,742.92	101,072,853.45	-101.13%	主要原因为：上年同期数包含建行理财产品到期赎回本金及收益。
筹资活动产生的现金流量净额	26,498,083.34	-62,000,000.00	142.74%	主要原因为：本报告期新增银行借款所致。

#### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

2012 年 8 月 2 日，北京顺鑫农业发展集团有限公司（以下简称“顺鑫集团”）与北京市顺义大龙城乡建设开发总公司（以下简称“大龙城乡”）签订了《国有股份无偿划转协议》，将顺鑫集团持有的本公司 101,728,012 股股份（占总股本的 12.26%）无偿划转给大龙城乡。

2013 年 1 月 26 日，公司公告本次国有股权无偿划转已完成过户手续（详见 2013 年 1 月 26 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》以及上交所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 编号为 2012-004 的公司公告）。自此，顺鑫集团不再持有公司股份，大龙城乡持有公司 48.23% 的股权，仍为公司控股股东，公司实际控制人未发生变化，仍为北京市顺义区人民政府国有资产管理委员会。

#### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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所作承诺	<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：</p> <p>（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>	2009-12-09； 长期有效
与股改相关的承诺	<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。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>	2005-04-08； 长期有效

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内无有关现金分红的执行情况。

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司  
法定代表人:李绍林  
2013年4月26日

## § 4 附录

## 4.1

## 合并资产负债表

2013 年 3 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 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	320,793,742.16	322,869,582.99
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	105,713,620.95	111,037,540.32
预付款项	431,145,632.12	440,648,644.22
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	16,664,620.66	16,965,655.44
买入返售金融资产		
存货	2,302,633,772.40	2,148,083,751.36
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,176,951,388.29	3,039,605,174.33
<b>非流动资产：</b>		
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		
投资性房地产	80,943,181.44	81,498,943.77
固定资产	63,114,977.68	63,230,795.50
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	6,243,139.91	6,279,997.16
开发支出		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	56,885,845.81	56,267,731.42
其他非流动资产		
非流动资产合计	207,187,144.84	207,277,467.85
资产总计	3,384,138,533.13	3,246,882,642.18
<b>流动负债：</b>		
短期借款	65,000,000.00	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	196,015,286.59	231,836,321.52
预收款项	371,256,124.99	222,364,037.09
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	237,491.22	143,569.68
应交税费	-9,235,496.78	-1,483,444.00
应付利息		
应付股利		
其他应付款	586,368,639.65	626,732,874.66
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		
其他流动负债		
流动负债合计	1,209,642,045.67	1,144,593,358.95
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	405,000,000.00	330,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款	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	405,179,057.80	330,179,057.80
负债合计	1,614,821,103.47	1,474,772,416.75
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	830,003,232.00	830,003,232.00
资本公积	346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股		

专项储备		
盈余公积	26,942,283.22	26,942,283.22
一般风险准备		
未分配利润	564,060,607.58	566,771,936.67
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,767,194,506.80	1,769,905,835.89
少数股东权益	2,122,922.86	2,204,389.54
所有者权益合计	1,769,317,429.66	1,772,110,225.43
负债和所有者权益总计	3,384,138,533.13	3,246,882,642.18

公司法定代表人: 李绍林 主管会计工作负责人:魏彩虹 会计机构负责人:尚丹峰

### 母公司资产负债表

2013 年 3 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 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	763,731.87	536,034.34
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	494,684,624.82	512,684,624.82
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	495,448,356.69	513,220,659.16
<b>非流动资产:</b>		
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	899,119,666.26	899,119,666.26
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	899,119,666.26	899,119,666.26
资产总计	1,394,568,022.95	1,412,340,325.42
<b>流动负债：</b>		
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		-227,247.04
应付利息		
应付股利		
其他应付款	471,497.37	18,471,497.37
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	471,497.37	18,244,250.33
<b>非流动负债：</b>		
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	471,497.37	18,244,250.33
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	830,003,232.00	830,003,232.00
资本公积	346,188,384.00	346,188,384.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	26,942,283.22	26,942,283.22
一般风险准备		
未分配利润	190,962,626.36	190,962,175.87
所有者权益（或股东权益）合计	1,394,096,525.58	1,394,096,075.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,394,568,022.95	1,412,340,325.42

公司法定代表人: 李绍林 主管会计工作负责人: 魏彩虹 会计机构负责人: 尚丹峰

## 4.2

## 合并利润表

2013 年 1—3 月

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 审计类型: 未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	51,637,647.44	7,167,215.73
其中: 营业收入	51,637,647.44	7,167,215.73
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	54,249,274.61	18,844,471.52
其中: 营业成本	25,386,395.53	5,125,877.76
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	9,660,678.63	745,750.10
销售费用	2,605,999.75	1,469,482.54
管理费用	16,600,361.84	13,345,983.23
财务费用	831,727.66	-1,508,771.38
资产减值损失	-835,888.80	-333,850.73
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)		1,405,479.45
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)	-2,611,627.17	-10,271,776.34
加: 营业外收入	191,505.59	110,000.00
减: 营业外支出	127,628.80	25,064.00
其中: 非流动资产处置损失		
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-2,547,750.38	-10,186,840.34
减: 所得税费用	245,045.40	-194,943.31

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,792,795.78	-9,991,897.03
归属于母公司所有者的净利润	-2,711,329.10	-9,919,947.30
少数股东损益	-81,466.68	-71,949.73
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0033	-0.01
（二）稀释每股收益	-0.0033	-0.01
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	-2,792,795.78	-9,991,897.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,711,329.10	-9,919,947.30
归属于少数股东的综合收益总额	-81,466.68	-71,949.73

公司法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：尚丹峰

### 母公司利润表

2013 年 1—3 月

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 审计类型：未经审计

项目	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		543,678.40
财务费用	-450.49	-6,531.35
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）	450.49	-537,147.05
加：营业外收入		
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）	450.49	-537,147.05
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	450.49	-537,147.05
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	450.49	-537,147.05

公司法定代表人: 李绍林 主管会计工作负责人: 魏彩虹 会计机构负责人: 尚丹峰

## 4.3

## 合并现金流量表

2013 年 1—3 月

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 审计类型: 未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	222,263,983.69	25,860,828.09
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	1,929,699.93	2,366,934.25
经营活动现金流入小计	224,193,683.62	28,227,762.34
购买商品、接受劳务支付的现金	211,503,181.12	106,497,689.02
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	14,264,700.90	10,752,863.29
支付的各项税费	20,768,737.60	92,875,771.11
支付其他与经营活动有关的现金	5,085,245.25	5,885,148.25
经营活动现金流出小计	251,621,864.87	216,011,471.67
经营活动产生的现金流量净额	-27,428,181.25	-187,783,709.33
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金		100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,405,479.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,925.08	5,000.00
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	5,925.08	101,410,479.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,151,668.00	337,626.00
投资支付的现金		
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	1,151,668.00	337,626.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,145,742.92	101,072,853.45
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	75,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	4,960,000.00	58,000,000.00
筹资活动现金流入小计	79,960,000.00	58,000,000.00
偿还债务支付的现金		120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,301,916.66	
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	46,160,000.00	
筹资活动现金流出小计	53,461,916.66	120,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	26,498,083.34	-62,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-2,075,840.83	-148,710,855.88
加：期初现金及现金等价物余额	322,869,582.99	274,289,824.50
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	320,793,742.16	125,578,968.62

公司法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：尚丹峰

### 母公司现金流量表

2013 年 1—3 月

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 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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	227,697.53	6,943.35

经营活动现金流入小计	227,697.53	6,943.35
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		88,651,796.87
支付其他与经营活动有关的现金		544,090.40
经营活动现金流出小计		89,195,887.27
经营活动产生的现金流量净额	227,697.53	-89,188,943.92
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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		
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	18,000,000.00	90,000,000.00
筹资活动现金流入小计	18,000,000.00	90,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	18,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	18,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		90,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	227,697.53	811,056.08
加：期初现金及现金等价物余额	536,034.34	616,543.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	763,731.87	1,427,599.43

公司法定代表人：李绍林 主管会计工作负责人：魏彩虹 会计机构负责人：尚丹峰