

证券代码：600159

证券简称：大龙地产

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2023 年年度股东大会

会议资料



二〇二四年五月

# 目录

- 议案一 关于修订公司部分制度的议案
- 议案二 关于 2023 年度计提资产减值准备的议案
- 议案三 2023 年度董事会工作报告
- 议案四 2023 年度监事会工作报告
- 议案五 2023 年度报告全文及摘要
- 议案六 2023 年度财务决算报告
- 议案七 关于聘任公司 2024 年年度审计机构的议案
- 议案八 2023 年度利润分配预案
- 议案九 关于 2024 年度日常关联交易预计的议案
- 议案十 关于部分董事、监事、高级管理人员 2023 年度薪酬的议案

## 议案一、关于修订公司部分制度的议案

各位股东及股东代表：

公司第九届董事会第九次会议审议通过了《关于补充及修订公司部分制度的议案》。现将上述议案中《独立董事工作细则》《关联交易管理制度》2项子议案提交本次股东大会审议。修订后的制度内容详见公司于2024年4月20日刊登于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）的全文。

请审议。

## 议案二、关于 2023 年度计提资产减值准备的议案

各位股东及股东代表：

公司第九届董事会第九次会议审议通过了《关于 2023 年度计提资产减值准备的议案》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下：

### 一、本次计提资产减值准备情况概述

为客观、真实、准确反映公司截止 2023 年 12 月 31 日的资产状况和经营成果，根据《企业会计准则》的相关规定，基于谨慎性原则，公司及合并报表范围内子公司对各项资产进行了全面清查和资产减值测试，并经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审定，2023 年度公司及合并报表范围内子公司共计提资产减值准备 31,619.21 万元。

### 二、本次计提资产减值准备相关依据和方法

#### （一）应收账款、其他应收款、合同资产

公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，

应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—单项计提组合	按照客户信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款—账龄组合	按照账龄为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
应收账款—关联方组合	合并范围内关联方欠款	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产—质保金组合	按照合同应收取的质保金划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产—已完工未结算工程款组合	按照施工项目中已完工未结算工程款划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

其他应收款本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
-----	---------	-------------

其他应收款—单项计提组合	按照客户信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—账龄组合	按照账龄为信用风险特征划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—应收投标保证金、押金、无回收风险的应收款项以及与关联方的往来	日常经营活动中的投标保证金、押金、无回收风险的应收款项以及与关联方的往来	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%

## （二）存货

按存货的成本与可变现净值孰低计提或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

### 三、本次计提资产减值准备的具体说明

（一）应收账款计提坏账准备 2,789.34 万元，其他应收款计提坏账准备 83.70 万元，合同资产计提合同资产减值准备 205.10 万元。

（二）存货计提存货跌价准备 28,541.07 万元。

#### 四、本次计提资产减值准备的说明及对公司的影响

2023 年度公司计提资产减值准备合计 31,619.21 万元，将减少公司 2023 年利润总额 31,619.21 万元。  
请审议。

## 议案三、2022 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

公司第九届董事会第九次会议审议通过了《2023 年度董事会工作报告》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下。

### 一、2023 年董事会工作回顾

#### （一）公司所处政策环境及市场环境分析

##### 1. 政策环境情况

2023 年，房地产市场总体呈现下滑减缓趋势。中央政策力度前稳后松，政策力度逐渐转向“托举并用”，需求端：降首付、降利率、认房不认贷、放松限购、带押过户、延期置换退税等政策接连落地，支持居民按揭购房，助力购房需求释放；供给端：续期“金融 16 条”、“三个不低于”、“房企白名单”、一视同仁支持融资等保主体措施相继落地，以缓解房企资金压力。地方政策松绑加力提速，273 省市 622 次政策松绑，从三四线到核心一二线反向传导。但政策影响周期较短、居民收入预期弱、房价下跌预期仍在等因素依然制约着市场修复节奏，新房市场调整态势未改，核心城市政策效果持续性不足。

##### 2. 市场环境情况



2023 年全国房地产市场开发经历了开发投资的下跌和销售面积的减少，新开工面积大幅缩水，房屋竣工面积则有所增长。国家统计局数据显示，2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比 2022 年下降 9.6%，其中住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。

2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。

报告期内，市场销售额同比降低，待售房源增多。国家统计局数据显示，2023 年全国商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额 102,990 亿元，下降 6%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。

报告期内，房地产开发企业到位资金进一步减少。全年到位资金 127,459 亿元，比上年下降 13.6%。其中，国内贷款 15,595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41,989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43,202

亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21,489 亿元，下降 9.1%。

### 3. 公司生产经营状况

2023 年，公司董事会持续推动公司稳步发展，各部室、各分子公司及全体职工克服困难、努力奋斗，积极推动储备项目开工建设，促进在售项目销售，各项工作开展平稳有序。

报告期内，公司房地产业务在建项目 1 项，在建总建筑面积 54,390.53 平方米，年度累计投资金额为 6,955.23 万元。

报告期内，公司共计实现销售金额 9,624.45 万元，销售面积 7,062.70 平方米，实现结转收入金额 10,602.85 万元，结转面积 8,148.96 平方米，报告期末待结转面积 294.74 平方米。

报告期内，公司建筑施工类重要在施项目 4 项，在施面积 40.51 万平方米，竣工项目 52 项，竣工面积 21.90 万平方米，新签约项目 36 项，签约金额 18,441.11 万元。

公司始终高度重视内部控制体系的建设和评价工作，通过建立长效机制加强日常监管与专项监督，按时完成内控自评和内控审计工作，使内控建设工作常态化。

报告期内，公司实现营业收入 70,927.20 万元，比上年同期 86,774.92 万元下降 18.26%；利润总额-30,314.18 万元，较上年同期-15,489.86 万元下降 95.70%；实现净利润

-32,860.68 万元，较上年同期-19,281.73 万元下降 70.42%；归属母公司净利润-33,079.26 万元，较上年同期-17,239.77 万元下降 91.88%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-33,694.40 万元，同比下降 77.87%。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额为 34.71 亿元，较年初 41.62 亿元减少 6.91 亿元；负债总额 14.67 亿元，较年初 18.30 亿元减少 3.63 亿元；净资产 20.03 亿元，较年初 23.32 亿元减少 3.29 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 19.27 亿元，较年初 22.57 亿元减少 3.30 亿元；资产负债率为 42.28%，较年初下降 1.70 个百分点。

## （二）董事会日常工作情况

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

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

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

起到了重要作用。

### （三）董事会执行股东大会决议情况

报告期内，公司共召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 3 次，经过表决全票通过了董事会提交的所有议案。公司董事会按照股东大会决议圆满完成了对各项议案的施工作业，确保了公司全年工作的顺利进行。

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

### （四）公司治理情况

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

## 二、2024 年工作展望

2024 年，公司将继续以项目建设为中心，持续推动获取、建设、销售等重点环节，通过加强内部管理和改革创新促进公司发展，为实现全体股东的投资价值努力奋斗。

1、加强在建项目全过程管理。从质量、进度、成本、

安全、环保等方面进行严格控制，加快项目推进进度，使项目保质保量如期完成开发建设。

2、加快销售项目回款速度。顺义地区胡各庄限价房项目要积极与住房保障部门对接，加快办理销售手续。中山地区要结合当地市场情况，创新渠道促进销售，加快回款速度。满洲里地区继续发掘当地销售潜力，积极促进项目销售。

3、适时增加项目储备。密切关注京津冀地区和广东中山两个区域的土地市场情况，根据公司实际，适时参与土地竞拍，进一步增加项目储备。

4、拓展建筑施工业务。借助多年来深耕顺义市场所形成的施工质量口碑和良好企业信誉，加大业务开拓力度。

请审议。

## 议案四、2023 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

公司第九届监事会第六次会议审议通过了《2023 年度监事会工作报告》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下：

### 一、监事会工作情况

（一）报告期内公司共召开了 6 次监事会会议，按照监事会议事规则等规定要求，对公司全年度的重大投资决策和财务决算情况进行了审议。

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

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

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

（五）强化专业知识，狠抓自身建设。公司监事参加了 2024 年度北京上市公司协会举办的上市公司董事、监事培训班，通过学习培训，全面了解和掌握了证监会对上市公司的规范管理要求，有效提高了监事会自身履行监督职责的能

力。

## 二、报告期内对公司有关事项的独立意见

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

### （一）监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

### （二）监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

### （三）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司各项关联交易均做到价格公允，资金结

算及时，不存在损害公司及其他股东利益的行为。  
请审议。



## 议案五、2023 年年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2023 年年度报告全文及摘要已经过公司第九届董事会第九次会议审议通过，全文及摘要于 2024 年 4 月 20 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 上登载，摘要于同日在《中国证券报》《上海证券报》上公开披露。

请审议。

## 议案六、2023 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

公司第九届董事会第九次会议审议通过了《2023 年度财务决算报告》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下：

### 一、财务报告的范围和执行的会计制度

1. 报告范围：公司财务报告包括：北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司（母公司）及其控股的北京市大龙房地产开发有限公司（持股比例 99.88%）、北京大龙顺发建筑工程有限公司（持股比例 98.26%）、中山市大龙嘉盛房地产开发有限公司（持股比例 99.88%）、中山市大龙嘉盛置业有限公司（持股比例 99.88%）、中山市大龙嘉裕置业有限公司（持股比例 99.88%）、北京天竺万科房地产开发有限公司（持股比例 41.47%）、北京大龙顺发鸿盛建筑工程有限责任公司（持股比例 98.26%）以及北京大龙义盛设计所有限公司（持股比例 98.26%），并对这 9 家公司进行了报表合并。

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

### 二、财务状况及经营情况

公司财务状况及经营情况，已经北京兴华会计师事务所

(特殊普通合伙) 审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

## (一) 财务状况

### 1. 资产情况

2023 年末，公司合并总资产为 3,470,803,500.75 元，比上年末减少 16.61%，其中：

(1) 货币资金 548,074,192.00 元，较上年末减少 46.46%；主要原因为报告期内中山裕龙君悦项目土地增值税清算汇缴税款及中山裕龙臻曦苑项目开发建设持续投入。

(2) 应收账款 344,659,142.13 元，较上年末增加 18.58%；

(3) 预付款项 18,874,494.22 元，较上年末增加 99.67%，主要原因为本报告期内预付工程材料款较上年末增加；

(4) 其他应收款 3,673,236.69 元，较上年末持平；

(5) 存货 1,893,460,620.39 元，较上年末减少 19.16%；

(6) 合同资产 46,973,042.76 元，较上年末减少 37.56%，主要原因为本报告期内部分建筑工程项目履约进度超出价款结算进度，按其流动性在“其他非流动资产”项目列示；

(7) 其他流动资产 58,210,440.35 元，较上年末减少 4.09%；

(8) 投资性房地产 343,614,357.35 元，较上年末增加 77.85%，主要原因为本报告期内存货中的满洲里酒店项目结转为投资性房地产；

(9) 固定资产 59,495,242.59 元,较上年末减少 8.52%;

(10) 递延所得税资产 75,503,821.26 元,较上年末减少 22.10%;

(11) 其他非流动资产 78,264,911.01 元,较上年末增加 1,122.16%, 主要原因为本报告期内部分建筑工程项目履约进度超出价款结算进度,按其流动性在“其他非流动资产”项目列示。

## 2. 负债情况

2023 年末,公司合并负债总额 1,467,342,954.01 元,较上年末减少 19.83%, 其中:

(1) 应付账款 538,030,351.17 元,较上年末减少 6.11%;

(2) 预收款项 4,812,974.29 元,较上年末减少 32.17%, 主要原因为本报告期内预收租金按租期结转收入;

(3) 合同负债 136,301,827.43 元,较上年末减少 50.74%, 主要原因为本报告期内预收部分合同价款的建筑工程项目履行了相应合同义务;

(4) 应付职工薪酬 5,872,154.50 元,较上年末增加 40.04%, 主要原因为本报告期末计提尚未支付的应付职工薪酬增加;

(5) 应交税费 1,730,196.28 元,较上年末减少 95.13%; 主要原因为上年末计提的应交税费在本报告期内上缴;

(6) 其他应付款 720,953,285.54 元,较上年末减少了

19.56%;

(7) 其他流动负债 59,642,164.80 元,较上年末增加 59.07%,主要原因为本报告期末增值税待转销项税额增加。

### 3. 所有者权益情况

2023 年末,合并后公司归属于母公司所有者权益合计为 1,926,640,438.75 元,较上年末减少 14.65%。少数股东权益为 76,820,107.99 元,较上年末增加了 2.93%。

### 4. 现金流量情况

2023 年,公司合并现金及现金等价物净增加额 -482,744,694.25 元,其中:

(1) 经营活动现金流入 518,812,453.97 元,现金流出 1,064,119,811.22 元,现金流量净额-545,307,357.25 元;

(2) 投资活动现金流入 14,398,518.00 元,现金流出 90,230.00 元,现金流量净额 14,308,288.00 元;

(3) 筹资活动现金流入 50,000,000.00 元,现金流出 1,745,625.00 元,现金流量净额 48,254,375.00 元。

## (二) 公司经营情况

### 1. 营业收入

2023 年度,公司合并营业收入为 709,271,980.70 元,比 2022 年度减少 18.26%。

### 2. 营业成本

2023 年度,公司合并营业成本为 623,331,277.90 元,

比 2022 年度减少 14.91%。

### 3. 税金及附加

2023 年度，公司税金及附加 18,279,685.90 元，较 2022 年度减少 84.82%，主要原因是报告期内房地产项目计提土地增值税较上年同期大幅减少。

### 4. 期间费用

2023 年度，公司期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）总额 60,623,078.03 元，较 2022 年度减少 3,181,435.01 元，同比减少 4.99%。

### 5. 净利润

2023 年度，公司实现归属于母公司所有者的净利润 -330,792,557.87 元，比 2022 年度减少 158,394,861.84 元，主要原因为：（1）本报告期内房地产业务营业利润较上年同期同比减少，（2）中山裕龙东区花园及裕龙臻曦苑项目本年度计提存货减值准备 2.84 亿元。少数股东损益 2,185,794.56 元，比 2022 年度增加 22,605,433.31 元，主要原因为本报告期内控股孙公司天竺万科公司新增少数股东损益 2,877,786.84 元，上年同期天竺万科公司少数股东损益 -20,240,942.98 元。

## （三）主要财务指标

### 1. 资产负债率

2023 年末，公司资产负债率为 42.28%，较上年末资产

负债率 43.97%下降 1.69 个百分点。

## 2. 加权平均净资产收益率

2023 年公司实现加权平均净资产收益率-15.81%，较 2022 年度的-7.29%减少 8.52 个百分点；扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率-16.11%，较 2022 年度的-8.01%减少 8.10 个百分点。

## 3. 每股收益

2023 年公司实现基本每股收益-0.40 元，稀释每股收益-0.40 元；扣除非经常性损益后基本每股收益-0.41 元，扣除非经常性损益后稀释每股收益-0.41 元。

请审议。

## 议案七、关于聘任公司 2024 年年度审计机构的议案

各位股东及股东代表：

根据财政部、国务院国资委、证监会《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》的相关规定，鉴于北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已经连续多年为公司提供审计服务，服务年限已达到可连续审计年限的上限，根据公司业务发展的需要，拟聘任北京大华国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度的审计机构，为公司提供财务审计及内部控制审计服务。年度财务审计费用 50 万元，年度内部控制审计费用 20 万元（含税；不包括审计人员住宿、差旅费等费用）。

请审议。



## 议案八、2023 年度利润分配预案

各位股东及股东代表：

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2023 年度公司实现归属于母公司的净利润-330,792,557.87 元，截至 2023 年末可供股东分配的利润 712,779,159.16 元。

鉴于 2023 年度公司实现归属于母公司的净利润为负，根据公司《章程》的有关规定，结合公司目前经营实际情况，为保障未来发展的现金需要，公司 2023 年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

请审议。

## 议案九、关于 2024 年度日常关联交易预计的议案

各位股东及股东代表：

公司第九届董事会第九次会议审议通过了《关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》，现将本议案提交本次股东大会审议，具体内容如下：

一、根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，结合以前年度公司实际发生的关联交易情况，对公司 2024 年日常关联交易进行了预计，具体如下：

单位：万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	上年实际发生金额	本次预计金额与上年实际发生金额差异较大的原因
向关联人购买原材料	北京市大龙物资有限公司	4,410.00		920.22	根据公司本年施工项目规划，预计本年购买原材料需求同比增加。
向关联人提供劳务	北京大龙控股有限公司、北京顺义大龙城乡建设开发有限公司、北京市天竺房地产开发有限公司、北京天房银地房地产开发有限公司	58,537.50	5,724.12	36,542.15	根据接受劳务方项目规划，本年对建筑施工的劳务需求同比大幅增加。
接受关联人提供的劳务	北京市大龙机械工程公司、北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司、北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司、北京大龙得天力广告传媒有限公司、北京市天竺房地产开发有限公司、北京天房绿茵园林绿化工程有限公司、北京天房建筑工程有限公司、北京市天房恒发市政工程有限公司、北京万科物业服务服务有限公司、北京天房物	16,496.55	627.95	3,954.01	根据公司本年施工项目规划，预计本年接受劳务需求同比大幅增加。

	业管理有限责任公司、唯家企业管理有限公司				
关联方租赁	北京大龙控股有限公司、北京顺义大龙城乡建设开发有限公司、北京市天竺房地产开发有限公司	454.00	107.88	274.29	根据实际需要，预计本年关联方租赁需求同比增加。
合计		79,898.05	4,069.06	41,690.67	

## 二、关联方介绍和关联关系

单位：万元

名称	注册资本	注册地	法定代表人	主营业务	关联关系
北京大龙控股有限公司	50,959	北京市顺义区仁和镇府前东街甲2号1幢1层	李文江	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；园林绿化工程施工；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；门窗销售；金属材料销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；五金产品零售；建筑工程机械与设备租赁。 许可项目：房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）。	其他
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	10,000	北京市顺义区府前东街甲2号	宋保生	城市园林绿化施工；房地产开发、商品房销售，承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；资产管理、投资管理；销售塑钢门窗、花卉、金属材料（不含电石、铁合金）、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；燃气供热服务；从事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、商业用房。	控股股东
北京市大龙机械工程有限公司	1,528.22844	北京市顺义区仁和地区河南村村委会东1000米	单宝强	专业承包；建筑工程机械与设备租赁；普通货运。	其他
北京市大龙物资有限公司	5,868.6705	北京市顺义区西二环路二北侧	张志杰	销售黑色金属材料、建筑材料、木材、五金、交电、化工产品、日用杂品、土产品、汽车配件、办公用品、汽车。	其他

北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	2,000	北京市顺义区仁和地区警校路东侧	姜淼	生产铝合金门窗、塑料门窗；制造金属门窗、金属制品（不含表面处理作业）、钢化玻璃、中空玻璃；道路货物运输（不含危险货物）；施工总承包、专业承包；建筑工程设计；劳务分包；技术开发；技术咨询；技术服务；技术转让；技术推广；销售橡塑制品、塑料制品、铝合金门窗、塑料门窗、钢结构、玻璃制品、装饰材料、建筑用材料（不含砂石及砂石制品）、五金交电（不含电动自行车）、金属制品、电子产品、花卉；工程项目管理；清洁服务；货物进出口、代理进出口；绿化管理；市政排水管道疏通；装卸服务；污水处理；化粪池清理；物业管理；保洁服务；机械设备租赁。	其他
北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	300	北京市顺义区仁和镇府前东街甲2号1幢1层	孙伟	许可项目：城市生活垃圾经营性服务；建筑劳务分包。一般项目：专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；园林绿化工程施工；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；城市绿化管理；规划设计管理；环境卫生公共设施安装服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业形象策划；金属门窗工程施工；普通机械设备安装服务；信息系统集成服务；污水处理及其再生利用；直饮水设备销售；信息系统运行维护服务；建筑物清洁服务；物业管理；对外承包工程。	其他
北京市天竺房地产开发有限公司	5,000	北京市顺义区天竺镇政府街	张云鹏	许可项目：房地产开发经营；建筑劳务分包。一般项目：道路货物运输站经营；建筑用钢筋产品销售；金属材料销售；建筑材料销售；木材销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；企业管理；物业管理；劳务服务（不含劳务派遣）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务。	其他
北京大龙得天力广告传媒有限公司	1,000	北京市顺义区空港街道三山新家园四区2号楼1373室	杨岳林	一般项目：广告设计、代理；广告制作；广告发布；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；平面设计；市场营销策划；企业形象策划；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；体育竞赛组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；票务代理服务；厨具卫具及日用杂品零售；办公用品销售；家具销售；户外用品销售；体育用品及器材零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用品销售；日用杂品销售；通讯设备销售；五金产品零售；金属制品销售；电子产品销售；建筑材料销售；机械设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；专用设备修理；计算机及办公设备维修；通用设备修理；摄影扩印服务；劳务服务（不含劳务派遣）；市场调查（不含涉外调查）；技	其他

				术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。 许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑劳务分包。	
北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	2,000	北京市顺义区赵全营镇西小营村委会院内	李长浩	一般项目：园林绿化工程施工；物业管理；城市绿化管理；花卉种植（除中国稀有和特有的珍贵优良品种）；花卉种植；花卉绿植租借与代管理；林业有害生物防治服务；林业产品销售；园艺产品种植；园艺产品销售；机械设备销售；劳务服务（不含劳务派遣）；停车场服务。 许可项目：建设工程设计；林木种子生产经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；建设工程施工；建筑劳务分包。	其他
北京市天房恒发市政工程有限公司	5,000	北京市顺义区高丽营镇金马园二街245号	李建宁	施工总承包、专业承包、劳务分包；租赁机械设备；城市园林绿化施工；物业管理。	其他
北京天房物业管理有限责任公司	300	北京市顺义区天竺地区府前一街38号(天竺花园天泰1号楼)	王炳辉	一般项目：物业管理；停车场服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；劳务服务（不含劳务派遣）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；热力生产和供应；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；园林绿化工程施工；体育场设施工程施工；水污染治理；消防技术服务；金属门窗工程施工；电气设备修理；普通机械设备安装服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；信息系统集成服务；污水处理及其再生利用；直饮水设备销售；信息系统运行维护服务；对外承包工程；通用设备修理。 许可项目：餐饮服务；城市生活垃圾经营性服务；燃气燃烧器具安装、维修；特种设备安装改造修理；建筑劳务分包。	其他
北京天房银地房地产开发有限公司	10,000	北京市顺义区后沙峪镇董各庄村北路6号	张云鹏	房地产开发；销售自行开发商品房、钢材、木材、建筑材料（不含砂石及砂石制品）、五金、交电；租赁建筑工程机械与设备。	其他
北京万科物业服务有限责任公司	5,000	北京市顺义区天竺空港工业开发区B区内北京万科城市花园	宋澜涛	物业管理；物业代理；专业承包；城市园林绿化施工；销售百货、纺织品、五金交电化工（一类易制毒化学品及化学危险品除外）、汽车配件；家务；汽车装饰；商品信息咨询（中介服务除外）；房地产经纪业务；停车服务；体育运动项目经营；供水设施卫生维护；接受委托从事劳务服务（不含对外劳务合作、排队服务）；销售汽车（不含品牌汽车）；铁路运输销售代理；清洁服务；机动车公共停车场服务；限分支机构经营项目：游	其他

				泳馆；零售预包装食品；仓储服务（不含危险化学品）；家政服务。	
唯家企业管理有限公司	5,000	北京市朝阳区农展南路甲1号2层229室	钟明鸣	企业管理；企业管理咨询；经济贸易咨询；房地产信息咨询；市场调查；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；会议及展览服务；公共关系服务；从事房地产经纪业务；技术推广服务。	其他
北京天房建筑工程有限公司	1,207.190611	北京市顺义区后沙峪地区枯柳树村北	李建军	城市生活垃圾经营性服务；施工总承包；销售百货、建筑材料（不含砂石及砂石制品）、五金；家居装饰。	其他

### 三、定价政策和定价依据

公司与各关联方相互提供产品或服务的定价原则为：以当地可比市场价为准。

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

### 四、关联交易的必要性和对公司的影响

公司按市场定价原则与关联方进行交易，属于正常和必要的交易行为，进行此类关联交易，能够节约和降低采购费用，降低交易对手信用风险，有利于保证本公司开展正常的生产经营活动。

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

产生影响。

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

请审议。

## 议案十、关于部分董事、监事、高级管理人员 2023 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

2023 年度部分董事、监事及高管人员的薪酬水平如下：

姓名	职务	报告期内从公司 领取的报酬总额 (万元) (税前)
李文江	董事长	0
马云虎	原董事长 (已离任)	0
杨祥方	董事	0
张洪涛	董事	0
彭泽海	董事	0
范学朋	董事、总经理	43.83
魏彩虹	董事、财务总监、总会计师	45.51
李金通	独立董事	6.32
孙志强	独立董事	6.32
张小军	独立董事	6.32
黄海明	监事会主席	0
马志方	副总经理、董事会秘书	43.41
苑继波	副总经理	45.51
荆涛	副总经理	45.51
徐立军	副总经理	43.16
魏春旺	总工程师	35.55
张福成	职工监事	26.05
王金奇	股东监事	0
合计	/	347.49



注：

1. 公司董事长李文江先生，原董事长马云虎先生，董事杨祥方先生、张洪涛先生、彭泽海先生，监事会主席黄海明先生在关联方北京大龙控股有限公司领取报酬。

2. 公司董事长李文江先生于 2023 年 11 月 9 日公司召开 2023 年第三次临时股东大会后任职；原董事长马云虎先生因工作调动不再在公司及关联方任职。

3. 公司股东监事王金奇先生在公司控股股东北京顺义大龙城乡建设开发有限公司领取报酬。

请审议。