

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

2019 年年度股东大会

会议资料



二〇二〇年五月

目录

- 议案一 2019 年度董事会工作报告
- 议案二 2019 年度监事会工作报告
- 议案三 2019 年度报告全文及摘要
- 议案四 2019 年度财务决算报告
- 议案五 关于续聘 2020 年度审计机构的议案
- 议案六 2019 年度利润分配方案
- 议案七 关于 2020 年度日常关联交易预计的议案
- 议案八 关于部分董事、监事、高级管理人员 2019 年度薪酬的议案

议案一、2019 年度董事会工作报告

各位股东及股东代表：

公司第八届董事会第二次会议审议通过了《2019 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、2019 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

2019 年，全国房地产市场政策环境整体偏紧。中央坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段；聚焦房地产金融风险，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势。地方政府因城施策、因区施策、因势施策，通过精准调控继续保持房地产市场稳定。

2、市场环境情况

报告期内，全国房地产开发投资增速与 2018 年相比微幅增长。国家统计局数据显示，2019 年全国房地产开发投资 132,194 亿元，比 2018 年增长 9.9%，增速较 2018 年加快 0.4 个百分点。

报告期内，全国房地产开发企业土地购置面积大幅下降。国家统计局数据显示，2019 年全国房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，比 2018 年下降 11.4%，2018 年

为增长 14.2%。土地成交价款 14,709 亿元，比 2018 年下降 8.7%，2018 年为增长 18.0%。

2019 年，全国房屋新开工面积增速放缓，竣工面积重回正增长。2019 年 1-12 月全国房屋新开工面积 22.72 亿平方米，同比增长 8.5%，增速较 2018 年下降 8.7 个百分点。其中住宅新开工面积 16.75 亿平方米，同比增长 9.2%，增速较 2018 年下降 10.52%。报告期内，全国房屋施工面积 89.38 亿平方米，同比增长 8.70%，增速较 2018 年同期上升 3.5 个百分点。2019 年全国房屋竣工面积为 9.59 亿平方米，同比增长 2.60%，增速较 2018 年同期上升 10.4%。竣工面积 2019 年同比增速为近 3 年来首次回正，2016-2018 年新开工、竣工面积增速差持续扩大，2019 年显著收敛，竣工和新开工的缺口开始迎来修复。

报告期内，全国商品房销售增速小幅下降。国家统计局数据显示，2019 年全国商品房销售面积 171,558 万平方米，比 2018 年下降 0.1%，2018 年为增长 1.3%。商品房销售金额 159,725 亿元，同比增长 6.5%，比 2018 年回落 5.7 个百分点。

3、公司生产经营状况

2019 年，在公司董事会的带领下，各部室、各分子公司及全体职工以推动项目开发建设为中心，以细化提升内控管理水平为依托，团结奋斗、开拓进取，各项工作均取得良好的进展。

报告期内，公司房地产业务新开工项目 1 项，开工总建筑面积 3.46 万平方米，年度累计投资金额为 3.51 亿元。在建项目 2 项，在建总建筑面积 11.02 万平方米，年度累计投资金额为 1.46 亿元。竣工项目 1 项，竣工总建筑面积 17.11 万平方米，年度累计投资金额为 1.14 亿元。

报告期内，公司房地产业务实现销售面积 6.31 万平方米，销售金额 6.62 亿元。

报告期内，公司建筑施工类业务重要在施项目 6 项，在施面积 21.86 万平方米；竣工项目 31 项，竣工面积 52.12 万平方米；新签约项目 22 项，签约金额 3.03 亿元。

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 91,273.19 万元，比上年同期 88,235.59 万元增加 3.44%；利润总额 12,866.90 万元，较上年同期 12,281.43 万元增加 4.77%；实现净利润 9,460.23 万元，较上年同期 9,091.46 万元增加 4.06%；归属母公司净利润 10,115.54 万元，较上年同期 9,109.39 万元增加 11.05%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 9,334.22 万元，同比增长 93.75%，系毛利率水平较高的房地产开发业务收入占比大幅提升所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司资产总额为 44.69 亿元，较年初 39.99 亿元增加 4.70 亿元；负债总额 20.72 亿元，

较年初 16.54 亿元增加 4.18 亿元；净资产 23.98 亿元，较年初 23.45 亿元增加 0.53 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 23.48 亿元，较年初 22.88 亿元增加 0.60 亿元；资产负债率为 46.35%，较年初增加 4.98 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 7 次，审议议案内容涉及定期报告披露、关联交易、修改公司章程、提名董事候选人、聘任董事会秘书等重大事项。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 1 次，经过表决全票通过了董事会提交的所有议案。公司董事会按照股东大会决议圆满完成了对各项议案的施工作业，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、2020年工作展望

2020年，公司将继续以项目建设为中心，着力推动获取、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，在保障职工安全的前提下，加快复工复产，全力减少疫情给经营带来的影响，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及积极与住房保障部门对接，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，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。强化对所属义盛设计所有限公司专业技术人员的培训和培养，探索“设计—施工”一体化运营。

请审议。

议案二、2019 年度监事会工作报告

各位股东及股东代表：

公司第八届监事会第二次会议审议通过了《2019 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 8 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 2019 年度中国证监会授权北京证监局举办的上市公司董事、监事培训班，通过学习培训，全面了解和掌握了证监会对上市公司的规范管理要求，有效提高了监事会自身履行监督职

责的能力。

二、报告期内对公司有关事项的独立意见

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

（一）监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

（二）监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

（三）监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司各项关联交易均做到价格公允，资金结

算及时，不存在损害公司及其他股东利益的行为。
请审议。

议案三、2019 年年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2019 年年度报告全文及摘要已经过公司第八届董事会第二次会议审议通过，全文及摘要于 2020 年 4 月 10 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 上登载，摘要于同日在《上海证券报》、《中国证券报》上公开披露。

请审议。

议案四、2019 年度财务决算报告

各位股东及股东代表：

公司第八届董事会第二次会议审议通过了《2019 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股份有限公司（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%）、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有限公司（持股比例 98.26%），并对这 8 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

2019年末，公司合并总资产为4,469,455,817.55元，比上年末增加11.76%，其中：

（1）货币资金 964,424,519.03 元，较上年末增加40.50%，主要原因为报告期内销售商品、提供劳务收到的现金同比增加；

（2）应收账款 272,049,084.13 元，较上年末增加6.76%，主要原因为报告期内应收工程款同比增加；

（3）预付款项 3,379,704.49 元，较上年末减少47.45%，主要原因为上期预付工程分包款及材料款在本报告期内结转成本；

（4）其他应收账 10,105,026.79 元，较上年末增加46.78%，主要原因为报告期内新增应收工程质保金；

（5）存货 2,788,658,123.87 元，较上年末增加4.41%，主要原因为报告期内开发项目投入成本增加；

（6）其他流动资产 81,793,134.24 元，较上年末增加72.30%，主要原因为报告期内未抵扣增值税进项增加；

（7）投资性房地产 208,270,917.07 元，较上年末减少1.96%；

（8）固定资产 67,050,569.26 元，较上年末减少7.45%，主要原因为报告期内处置了部分固定资产；

(9) 长期待摊费用 547,085.20 元, 较上年末减少 33.33%, 主要原因为报告期内办公楼外墙维修费用进行了摊销;

(10) 递延所得税资产 73,177,653.47 元, 较上年末增加 80.96%, 主要原因为报告期内计提土地增值税形成的递延所得税资产增加。

2、负债情况

2019 年末, 公司合并负债总额 2,071,523,392.78 元, 较上年末增加 25.23%, 其中:

(1) 应付账款 416,236,626.98 元, 较上年末减少 7.26%, 主要原因为报告期内支付分包工程款及材料款;

(2) 预收账款 191,312,715.29 元, 较上年末增加 83.30%, 主要原因为报告期内中山裕龙君悦及东楼广场项目预收款增加;

(3) 应付职工薪酬 1,455,620.85 元, 较上年末增加 557.44%, 主要原因为报告期末计提应付职工工资;

(4) 应交税费 45,009,517.35 元, 较上年末增加 41.99%; 主要原因为报告期内计提应交企业所得税增加;

(5) 其他应付款 1,352,650,118.53 元, 较上年末增加了 69.81%, 主要原因为报告期内向股东的借款增加以及收取的房源使用押金增加;

(6) 其他流动负债 34,858,539.34 元, 较上年末增加

231.85%，主要原因为报告期内待结转增值税销项税额增加；

(8)长期借款 30,000,000.00 元，较上年末减少 88.55%，主要原因为报告期内偿还到期银行借款。

3、所有者权益情况

2019 年末，合并后公司归属于母公司所有者权益合计为 2,347,994,362.15 元，较上年末增加 2.61%。少数股东权益为

49,938,062.62 元，较上年末减少了 11.61%。

4、现金流量情况

2019 年，公司合并现金及现金等价物净增加额 313,325,472.58 元，其中：

(1) 经营活动现金流入 1,486,696,662.42 元，现金流出 963,388,293.70 元，现金流量净额 523,308,368.72 元；

(2) 投资活动现金流入 4,248,512.00 元，现金流出 878,454.12 元，现金流量净额 3,370,057.88 元；

(3) 筹资活动现金流入 254,313,600.00 元，现金流出 467,666,554.02 元，现金流量净额 -213,352,954.02 元。

(二) 公司经营情况

1、营业收入

2019 年度，公司合并营业收入为 912,731,922.51 元，比 2018 年度增加 3.44%；

2、营业成本

2019 年度，公司合并营业成本为 571,911,437.38 元，比 2018 年度减少 11.39%，主要原因是报告期内房地产开发业务、建筑施工业务各自占比与上年相比发生较大变化；

3、税金及附加

2019 年度，公司缴纳税金及附加 86,984,708.15 元，较 2018 年度增加 163.31%，主要原因是报告期内计提土地增值税较上年同期增加；

4、期间费用

2019 年度，公司期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）总额 122,485,959.60 元，较 2018 年度增加 41,929,583.42 元，增长幅度为 52.05%，主要原因为本报告期内销售代理费、佣金、广告宣传费用以及费用化的借款利息支出同比增加；

5、净利润

2019 年度，公司实现归属于母公司所有者的净利润 101,155,495.12 元，比 2018 年度增加 11.05%。少数股东损益-6,553,187.57 元，比 2018 年度减少 6,373,854.14 元。

（三）主要财务指标

1、资产负债率

2019 年末，公司资产负债率为 46.35%，较上年末资产负债率 41.37%增加 4.98 个百分点，母公司资产负债率为 0.05%；

2、加权平均净资产收益率

2019 年公司实现加权平均净资产收益率 4.36%，扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 4.03%；

3、每股收益

2019 年公司实现基本每股收益 0.12 元，稀释每股收益 0.12 元；扣除非经常性损益后基本每股收益 0.11 元，稀释每股收益 0.11 元。

请审议。

议案五、关于续聘 2020 年度审计机构的议案

各位股东及股东代表：

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）负责公司 2019 年度审计工作，在年度报告审计期间，表现出了极高的专业素质和业务能力，圆满完成了公司 2019 年的审计工作。因此，公司董事会决定续聘北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）继续为公司进行 2020 年度财务报表审计和内部控制审计工作，拟支付其年度审计工作的酬金共计 700,000 元。截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 16 年审计服务。

请审议。

议案六、2019 年度利润分配方案

各位股东及股东代表：

2019 年度公司实现归属于母公司的净利润 101,155,495.12 元，截至 2019 年末可供股东分配的利润 1,147,661,501.55 元。公司拟进行 2019 年度利润分配，以 2019 年末 830,003,232 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计派发现金 41,500,161.60 元。

本年度不进行资本公积金转增股本。

请审议。

议案七、关于 2020 年度日常关联交易预计的议案

各位股东及股东代表：

公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于 2020 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 2020 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	北京市大龙物资供销公司、北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	6,525.00	0	375.65	
向关联人提供劳务	北京市顺义大龙城乡建设开发总公司、北京市天竺房地产开发公司、北京双峰建材集团、北京天房银地房地产开发有限公司	49,315.00	0	10,228.97	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增加。
接受关联人提供的劳务	北京绿茵园林工程有限公司、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、北京市大龙物业管理有限责任公司、北京龙之家科技有限公司、北京顺政大龙供热有限公司、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公司、北京天房绿茵园林绿化工程有限公司、北京市天房恒发设备安装有	14,309.00	105.68	3,014.86	根据公司项目规划，预计本年接受劳务需求同比增加。

	限公司、北京恒信诚业房地产经纪有限公司、北京万科企业有限公司、北京万科房地产经纪有限公司、北京万科物业服务有限公司				
关联方租赁	北京大龙控股有限公司、北京市顺义大龙城乡建设开发总公司、北京市大龙物业管理有限责任公司	293.00	71.54	283.13	
合计		70,442	177.22	13,902.61	

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	10,000	北京市顺义区仁和镇府前东街甲2号1幢1层	马云虎	道路货物运输；资产管理、投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；城市园林绿化施工；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；销售塑钢门窗、花卉、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售金属材料（不含电石、铁合金）、建筑材料（不含沙石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；租赁建筑工程机械设备。（1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；道路货物运输以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）	其他
北京市顺义大龙城乡建设开发总公司	10,000	北京市顺义区府前东街甲2号	马云虎	城市园林绿化施工；房地产开发、商品房销售，承办生活资料消费品市场，北京市顺义区西辛建材市场；机械设备租赁；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；资产管理、投资管理；销售塑钢门窗、花卉、金属材料（不含电石、铁合金）、日用杂品、汽车配件、润滑油；零售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、五金产品；燃气供热服务。	控股股东

北京市大龙 机械工程公 司	2,000	北京市顺义 区仁和地区 河南村村委 会东 1000 米	王廷想	专业承包；公路货运。	受同一 股东控 制
北京市大龙 物资供销公 司	2,500	北京市顺义 区西二环路 二中北侧	张志杰	销售黑色金属材料、建筑材料、木材、五金、交 电、化工产品、日用杂品、土产品、汽车配件。	受同一 股东控 制
北京大龙东 升门窗幕墙 工程有限公 司	2,000	北京市顺义 区仁和地区 警校路东侧	姜淼	生产橡塑制品、塑料制品、铝合金门窗、塑料门 窗；制造金属门窗、金属制品（不含表面处理作 业）；普通货运。 专业承包；技术开发；销售 橡塑制品、塑料制品、铝合金门窗、塑料门窗。	受同一 股东控 制
北京绿茵园 林工程公司	1,000	北京市顺义 区杨镇府前 街 3 号	张天江	园林绿化设计、施工；零售种苗、花卉、林产品、 建筑材料、日用百货。	受同一 股东控 制
北京市大龙 物业管理有 限责任公司	500	北京市顺义 区仁和地区 裕龙花园四 区 33 号楼	马鹏涛	普通货物运输、服装干洗、 物业管理、停车场 服务、清洁服务、会议服务、种植业、销售树木、 花卉、企业形象策划、承办展览展示、广告设计、 制作代理、发布，摄像服务。	受同一 股东控 制
北京龙之 家科技有限 公司	300	北京市顺义 区裕龙花园 三区 27 号楼 601	高嵩	技术开发、技术服务、技术咨询；销售新鲜蔬菜、 新鲜水果、鲜蛋、未经加工的干果、化妆品、卫 生用品、五金（不含电动自行车）、家用电器、 文化用品、针纺织品、服装鞋帽、体育用品（不 含弩）、机械设备、电子产品、照相器材、计算 机软件及辅助设备、日用品、珠宝首饰（不含进 口黄金）、花卉、装饰材料、通讯设备、建筑材 料（不含砂石及砂石制品）、工艺品（不含文物、 象牙及其制品）、钟表、眼镜、玩具、汽车配件、 食用农产品、摩托车配件、仪器仪表、卫生洁具、 陶瓷制品、橡胶制品、摩托车、（I、II）类医疗 器械；软件开发；企业管理咨询；工程咨询；经 济贸易咨询；信息咨询；设计、制作、发布、代 理广告；组织文化艺术文化交流活动（不含演 出）；家庭劳务服务；施工总承包；专业承包； 劳务分包；信息系统集成服务；数据处理（数据 处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计 算数据中心除外）；物业管理；市场调查；经济 信息咨询；居家养老服务；供热服务（仅限天然 气）；家政服务；销售食品；经营电信业务；互 联网信息服务；道路货物运输；工程设计；承装、 承修、承试电力设施。	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栋1层	王炳辉	许可经营项目：城市生活垃圾收集（不含废旧物资回收）。 一般经营项目：清洁服务、接收委托、提供劳务服务（不含排队服务、代驾服务、对外劳务合作）。	受同一股东控制
北京顺政大龙供热有限公司	10,000	北京市顺义区仁和地区顺西路22号302室	苏东风	供水；供热；技术开发、技术服务、技术转让、技术推广；销售仪器仪表、五金。	受同一股东控制
北京市天竺房地产开发公司	5,000	北京市顺义区天竺镇政府街	刘明锐	顺义区天竺地区及温榆河沿岸的开发建设；销售商品房、钢材、木材、建筑材料、五金、交电；租赁建筑设备；企业管理；技术咨询；汽车租赁；接受委托提供劳务服务（不含对外劳务合作、排队服务）；专业承包、劳务分包；信息咨询（不含中介服务）；保洁服务；物业管理；汽车货运。	其他
北京大龙得天力广告传媒有限公司	1,000	北京市顺义区木林镇顺焦路木林段83号	杨岳林	设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告；专业承包；承办展览展示；组织文化艺术交流（不含演出、棋牌娱乐）；装饰设计；营销策划；企业形象策划；经济贸易咨询；体育运动项目经营（高危险性体育项目、棋牌室除外）。	其他
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	秦旭东	园林绿化工程（建筑工程除外）；种植、销售花卉、草坪；销售机械电子设备、五金、交电（无线电发射设备除外）；停车场服务；施工总承包；保洁服务；劳务分包；接受委托提供劳务服务（不含排队服务、对外劳务合作）；物业管理；风景园林工程设计专项乙级；销售林木种子。	其他
北京市天房恒发设备安装有限公司	500	北京市顺义区赵全营镇前桑园村东园东路82号	李建宁	施工总承包、专业承包、劳务分包；租赁机械设备。	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
北京恒信诚业房地产经纪有限公司	50	北京市顺义区天竺镇小王辛庄南路10号	崔晓红	从事房地产经纪业务；家居装饰；设计、制作、代理、发布广告；劳务派遣（不含对外劳务合作、排队服务）。	其他
北京双峰建材集团	1,782	北京市顺义区孙木路东侧（双峰集团）	王书佑	制造水泥制品、水泥。	其他
北京万科企业有限公司	200,000	北京市顺义区天竺空港工业开发区B	张建新	销售针纺织品、百货、五金交电化工、电子计算机软硬件及外部设备、医疗器械、工艺美术品；房地产开发、商品房销售；自有房屋的物业管理	其他

		区北京万科城市花园梅花园4号楼		(出租写字间); 技术推广; 经济信息咨询。	
北京万科房地产经纪有限公司	1,000	北京市朝阳区农展南路甲1号2层208室	孙然	从事房地产经纪业务; 投资管理; 资产管理; 出租办公用房; 房地产咨询; 经济贸易咨询; 设计、制作、代理、发布广告; 机动车公共停车场服务; 互联网信息服务。	其他
北京万科物业服务有限公司	2,200	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	王玉峰	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; 限分支机构经营项目: 游泳馆; 零售预包装食品; 仓储服务(不含危险化学品); 家政服务。	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。

议案八、关于部分董事、监事、高级管理人员 2019 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

2019 年度部分董事、监事及高管人员的薪酬水平如下：

姓名	职务	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）
马云虎	董事长	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	78.12
魏彩虹	董事、财务总监、总会计师	85.12
于友清	监事会主席	0
马志方	副总经理	61.60
苑继波	副总经理	86.21
荆涛	副总经理	86.21
王付	副总经理	89.75
徐立军	副总经理	72.89
魏春旺	总工程师	61.80
李铁	董事会秘书	6.87
刘佳杰	股东监事	0
张福成	职工监事	24.38
合计	/	652.95

注：1. 公司董事长马云虎先生，董事杨祥方先生、张洪涛先生、彭泽海先生，监事会主席于友清女士在关联方北京大龙控股有限公司领取报酬。

2. 公司董事会秘书李铁先生于 2019 年 9 月起任职并领取薪酬。

3. 公司股东监事刘佳杰女士在公司控股股东北京市顺义大龙城乡建设开发

总公司领取报酬。

请审议。