

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

2021 年年度股东大会

会议资料



二〇二二年五月

目录

- 议案一 2021 年度董事会工作报告
- 议案二 2021 年度监事会工作报告
- 议案三 2021 年度报告全文及摘要
- 议案四 2021 年度财务决算报告
- 议案五 关于续聘 2022 年度审计机构的议案
- 议案六 2021 年度利润分配方案
- 议案七 关于 2022 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 2021 年度薪酬的议案

议案一、2021 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十八次会议审议通过了《2021 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、2021 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

2021 年，房地产市场调控政策坚持“房住不炒”的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”的长效机制。因城施策，多案并举，通过精准调控推动房地产市场平稳健康发展。

2、市场环境情况

报告期内，全国房地产开发投资增速与 2020 年相比小幅增长。国家统计局数据显示，2021 年全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.4%，比 2019 年增长 11.7%，两年平均增长 5.7%。其中，住宅投资 111,173 亿元，比上年增长 6.4%。

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，2021 年全国房地产开发企业土地购置面积 21,590 万平方米，比上年下降 15.5%。土地成交价款 17,756 亿元，比 2020 年增长 2.8%。

2021年，房地产开发企业施工面积975,387万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅施工面积690,319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198,895万平方米，比2020年下降11.4%。其中住宅新开工面积146,379万平方米，同比下降10.9%。报告期内全国房屋竣工面积为101,412万平方米，同比增长11.2%。其中，住宅竣工面积73,016万平方米，比上年增长10.8%。

报告期内，全国商品房销售面积、销售金额均小幅增长。国家统计局数据显示，2021年全国商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%。商品房销售金额181,930亿元，同比增长4.8%，比2019年提高13.9%。

2021年，房地产开发企业到位资金201,132亿元，比上年增长4.2%；比2019年增长12.6%，两年平均增长6.1%。其中，国内贷款23,296亿元，比上年下降12.7%；利用外资107亿元，同比下降44.1%；自筹资金65,428亿元，增长3.2%；定金及预收款73,946亿元，增长11.1%；个人按揭贷款32,388亿元，增长8.0%。

3、公司生产经营状况

2021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团结协作、努力奋斗，克服疫情等不利因素影响，积极推动项目开发建设、促进销售，各项工作平稳有序进展。

报告期内,公司房地产业务竣工项目 1 项,竣工面积 3.46 万平方米;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 1.91 亿元。

报告期内,公司房地产业务实现销售面积(含预售)1.92 万平方米,销售金额(含预售)5.79 亿元,结转收入金额 11.33 亿元。

报告期内,公司建筑施工类重要在施项目 5 项,在施面积 48.01 万平方米;竣工项目 26 项,竣工面积 90.91 万平方米;新签约项目 25 项,签约金额 99,168.19 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 170,142.61 万元,比上年同期 98,713.65 万元增加 72.36%;利润总额 26,724.45 万元,较上年同期 13,767.07 万元增加 94.12%;实现净利润 18,347.08 万元,较上年同期 10,306.99 万元增加 78.01%;归属母公司净利润 10,129.92 万元,较上年同期 10,503.76 万元降低 3.56%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 10,065.28 万元,同比下降 0.24%。

截至 2021 年 12 月 31 日,公司资产总额为 42.72 亿元,较年初 43.74 亿元减少 1.02 亿元;负债总额 16.71 亿元,较年初 19.14 亿元减少 2.43 亿元;净资产 26.01 亿元,较

年初 24.60 亿元增加 1.41 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 24.71 亿元，较年初 24.12 亿元增加 0.59 亿元；资产负债率为 39.11%，较年初下降 4.66 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、融资和担保等重大事项。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、2022 年工作展望

2022 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、中山市储备土地实现开工。加快前期设计、招投标等手续办理进度，力争在下半年实现开工。

2、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，在做好疫情防控工作的前提下，加快项目推进进度，使项目保质保量如期完成开发建设。

3、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。

4、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。

5、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、2021 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十三次会议审议通过了《2021 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 4 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 2021 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、2021 年年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2021 年年度报告全文及摘要已经过公司第八届董事会第十八次会议审议通过，全文及摘要于 2022 年 4 月 16 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、2021 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十八次会议审议通过了《2021 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

2021 年末, 公司合并总资产为 4,272,132,923.17 元, 比上年末减少 2.32%, 其中:

(1) 货币资金 975,756,738.34 元, 较上年末增加 20.07%, 主要原因为报告期内筹资活动产生的现金净流出较上年同比大幅减少使得本年度现金及现金等价物净流入增加;

(2) 应收账款 245,748,030.84 元, 较上年末增加 3.72%;

(3) 预付款项 337,717.76 元, 较上年末减少 80.72%, 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 5,326,626.42 元, 较上年末增加 0.53%;

(5) 存货 2,537,492,860.49 元, 较上年末减少 8.10%;

(6) 合同资产 58,897,480.07 元, 较上年末增加 39.67%, 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“合同资产”项目列示;

(7) 其他流动资产 64,452,850.76 元, 较上年末减少 56.94%, 主要原因为报告期末未抵扣增值税进项以及预缴税款较上年末减少;

(8) 投资性房地产 194,898,816.45 元, 较上年末减少 3.32%;

(9) 固定资产 60,471,690.17 元, 较上年末减少 6.03%;

(10) 长期待摊费用期末无余额，主要原因为报告期内办公楼外墙维修费用已全部摊销；

(11) 递延所得税资产 123,894,644.38 元，较上年末增加 28.92%，主要原因为本报告期内项目竣工结算，未取得发票的应付帐款确认递延所得税资产增加；

(12) 其他非流动资产 4,855,467.49 元，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

2021 年末，公司合并负债总额 1,670,660,116.74 元，较上年末减少 12.73%，其中：

(1) 应付账款 555,366,516.2 元，较上年末增加 29.12%，主要原因为本报告期内竣工项目结算，应付分包工程款及材料款增加；

(2) 预收帐款 5,527,707.87 元，较上年末减少 43.96%，主要原因为本报告期内预收销售定金及房屋租金结转收入；

(3) 合同负债 173,879,431.46 元，较上年末减少 64.92%，主要原因为本报告期内东楼广场项目竣工，按合同约定履行向客户交付房屋义务；

(4) 应付职工薪酬 3,604,947.26 元，较上年末增加 27.69%，主要原因为报告期末计提应付职工工资；

(5) 应交税费 80,078,158.85 元，较上年末增加 13.08%；

主要原因为报告期内计提应交企业所得税增加；

(6) 其他应付款 809,975,669.96 元，较上年末减少了 3.39%；

(7) 其他流动负债 42,227,685.14 元，较上年末减少 35.77%，主要原因为报告期内待结转增值税销项税额减少；

(8) 其他非流动负债期末无余额，主要原因为本报告期内部分建筑施工项目价款结算进度加快。

3、所有者权益情况

2021 年末，合并后公司归属于母公司所有者权益合计为 2,471,330,854.25 元，较上年末增加 2.48%。少数股东权益为 130,141,952.18 元，较上年末增加了 171.30%，主要原因为：本报告期内新增控股孙公司天竺万科公司少数股东权益 8227.23 万元。

4、现金流量情况

2021 年，公司合并现金及现金等价物净增加额 147,883,651.19 元，其中：

(1) 经营活动现金流入 1,415,526,716.75 元，现金流出 1,186,833,334.99 元，现金流量净额 228,693,381.76 元；

(2) 投资活动现金流入 919,591.00 元，现金流出 480,776.04 元，现金流量净额 438,814.96 元；

(3) 筹资活动现金流入 0 元，现金流出 81,248,545.53 元，现金流量净额-81,248,545.53 元。

（二）公司经营情况

1、营业收入

2021 年度，公司合并营业收入为 1,701,426,139.17 元，比 2020 年度增加 72.36%，主要原因为本报告期内房地产业务及建筑施工营业收入均同比增加。

2、营业成本

2021 年度，公司合并营业成本为 1,190,573,039.97 元，比 2020 年度增加 80.27%，主要原因为本报告期内营业收入增加使得营业成本同比增加。

3、税金及附加

2021 年度，公司税金及附加 94,215,358.74 元，较 2020 年度增加 14.90%，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

2021 年度，公司期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）总额 101,681,271.91 元，较 2020 年度增加 5,221,551.47 元，增加幅度为 5.43%，主要原因为本报告期内销售代理费、佣金、广告宣传费用、职工社保同比增加。

5、净利润

2021 年度，公司实现归属于母公司所有者的净利润 101,299,212.04 元，比 2020 年度减少 3.56%。少数股东损益 82,171,556.33 元，比 2020 年度增加 84,139,223.10 元，主要原

因为本报告期内新增控股孙公司天竺万科公司少数股东损益 82,272,271.73 元。

(三) 主要财务指标

1、资产负债率

2021 年末，公司资产负债率为 39.11% ，较上年末资产负债率 43.77%减少 4.66 个百分点。

2、加权平均净资产收益率

2021 年公司实现加权平均净资产收益率 4.15%，扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 4.12%。

3、每股收益

2021 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 0.12 元，稀释每股收益 0.12 元。

请审议。

议案五、关于续聘 2022 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 2021 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 2021 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 2022 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 18 年审计服务。

请审议。

议案六、2021 年度利润分配方案

各位股东及股东代表：

2021 年度公司实现归属于母公司的净利润 101,299,212.04 元，截至 2021 年末可供股东分配的利润 1,261,950,061.54 元。公司拟进行 2021 年度利润分配，以 2021 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 2022 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十八次会议审议通过了《关于 2022 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 2022 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	105.00		1,613.22	根据公司项目规划，预计本年购买原材料需求同比减少。
向关联人提供劳务	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、北京市大龙资产管理有限公司	23,135.70	2,511.74	39,983.39	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减少。
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有限公司、北京天房绿茵园林绿化工程有限公司、北京市天房恒发市政工程有限公司、北京万科房地	7,107.87	463.92	6,473.22	根据公司项目规划，预计本年接受劳务需求同比增加。

	产经纪有限公司、北京万科物业服务服务有限公司、北京和合华府置业有限公司、北京天房物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、北京市大龙物业管理有限责任公司	300.00	70.71	285.88	
合计		30,648.57	3,046.37	48,355.71	

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	马云虎	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；道路货物运输；劳务派遣。（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；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	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	控股股东

				权的办公用房、商业用房。	
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、 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；普通货运；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；工程项目管理；清洁服务； 货物进出口、代理进出口；工程设计；施工总承 包、专业承包。	其他
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（不含野生植 物、种子、麻醉药品原植物）；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；摄影服务。	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	普通货运；城市生活垃圾清扫、收集（不含废旧 物资回收）、运输；保洁服务；清理化粪池；家政 服务；信息咨询（不含中介服务）；技术开发、技 术咨询、技术服务；企业形象策划；家居装饰； 销售日用品、环卫产品、五金、装饰材料、工艺 美术品（不含文物、象牙及其制品）、塑料制品。	其他
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	热力供应（燃油、燃煤，热力生产除外）；供水； 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 有限公司	5,000	北京市顺义 区天竺镇政 府街	张云鹏	汽车货运；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。	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 三山新新家 园四区2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	其他

		楼 1373 室		危险性体育项目、棋牌室除外); 销售厨房用具、卫生间用具; 销售办公用品、家具、体育用品(不含弩)、工艺美术品(不含文物、象牙及其制品)、日用品、服装鞋帽、通讯器材、五金交电(不含电动自行车)、电子产品、文化用品、建筑材料(不含砂石及砂石制品)、机械设备、计算机软件及辅助设备(不含计算机信息系统安全专用产品); 维修机械设备; 会议服务; 劳务分包; 摄影服务; 接受委托提供劳务服务(不含排队、对外劳务合作); 市场调查; 信息咨询(不含中介服务); 技术服务、技术转让、技术咨询、技术开发。	
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	风景园林工程设计专项乙级; 销售林木种子; 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。	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	接受委托从事物业管理; 机动车公共停车场服务; 公共保洁; 接受委托从事劳务服务; 物业管理人才培训(经营范围中未取得国家专项审批的项目除外); 供热服务、餐饮服务。	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	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	白宏毅	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: 游泳馆; 零售预包装食品; 仓储服务(不含危险化学品);	其他

				家政服务。	
北京和合华府置业有限公司	1,000	北京市丰台区大瓦窑北路2号院1号楼110室	徐雷	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理。	其他
北京市大龙资产管理有限公司	50	北京市顺义区裕龙花园四区33号楼2门401号	姚殿良	资产管理、投资管理；租赁机械设备。	其他
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

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 2021 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

2021 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	56.70
魏彩虹	董事、财务总监、总会计师	56.86
黄海明	监事会主席	0
马志方	副总经理	46.44
苑继波	副总经理	56.86
荆涛	副总经理	56.86
王付	副总经理	8.05
徐立军	副总经理	56.70
魏春旺	总工程师	46.70
李铁	董事会秘书	27.55
刘佳杰	股东监事（已离任）	0
张福成	职工监事	26.11
王金奇	股东监事	0
合计	/	457.79

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. 公司监事王金奇先生自 2021 年 9 月 14 日公司召开 2021 年度第一次临时股东大会后任职；原监事刘佳杰女士于同日起不再任职。

3. 公司股东监事刘佳杰女士、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。

4. 公司副总经理王付先生已于 2021 年 1 月退休。

请审议。