

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

2024 年年度股东会

会议资料



二〇二五年五月

目录

- 议案一 2024 年度董事会工作报告
- 议案二 2024 年度监事会工作报告
- 议案三 关于 2024 年度计提减值准备的议案
- 议案四 2024 年年度报告全文及摘要
- 议案五 2024 年度财务决算报告
- 议案六 2024 年度利润分配预案
- 议案七 关于续聘公司 2025 年度审计机构的议案
- 议案八 关于部分董事、监事、高级管理人员 2024 年度薪酬的议案

议案一、2024 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十八次会议审议通过了《2024 年度董事会工作报告》，现将本议案提交本次股东会审议，具体内容如下：

一、2024 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

2024 年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势。部分城市放宽购房政策，降低首付和利率，支持首套房和改善型需求。鼓励长租公寓，增加租赁房源，推动“租购并举”。前三季度新房销售同比下降明显，二手房“以价换量”带动市场保持一定活跃度，但 9 月市场也出现降温。随后 9 月 26 日政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最强维稳信号，政策目标直指扭转行业基本面，为市场注入信心。四季度以来，新房及二手房成交量均出现明显回升，核心城市二手房价格有所趋稳。12 月，政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。从市场表现来看，一线城市房价基本稳定，部分二三线城市因库存压力出现小幅下跌。一线城市成交量相对稳定，二三线城市受政策和需求影响，波动较大。开发商拿地谨慎，地价涨幅放缓。部分房企面临融资困难，债务风险增加，行业整合加速。开发商转向轻资产、多元化经营，涉足物业管理、商业地产

等领域。

2. 市场环境情况

2024 年全国房地产市场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,房地产开发企业到位资金大幅减少。国家统计局数据显示,2024 年,全国房地产开发投资 100,280 亿元,比上年下降 10.6%;其中,住宅投资 76,040 亿元,下降 10.5%。2024 年,房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米,比上年下降 12.7%。其中,住宅施工面积 513,330 万平方米,下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米,下降 23.0%。其中,住宅新开工面积 53,660 万平方米,下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米,下降 27.7%。其中,住宅竣工面积 53,741 万平方米,下降 27.4%。

2024 年,新建商品房销售面积 97,385 万平方米,比上年下降 12.9%,其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元,下降 17.1%,其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末,商品房待售面积 75,327 万平方米,比上年末增长 10.6%。其中,住宅待售面积增长 16.2%。

2024 年,房地产开发企业到位资金 107,661 亿元,比上年下降 17.0%。其中,国内贷款 15,217 亿元,下降 6.1%;利用外资 32 亿元,下降 26.7%;自筹资金 37,746 亿元,下降 11.6%;定金及预收款 33,571 亿元,下降 23.0%;个人按揭贷款 15,661 亿元,下降 27.9%。

2024 年 12 月份，房地产开发景气指数为 92.78。

3. 公司生产经营状况

2024 年，公司董事会立足高质量发展主线，科学统筹发展全局，各部室、各分子公司和全体职工迎难而上、实干担当，在保障重点项目高质量建设、推动在售项目去化回款的同时，进一步完善公司治理结构，提升内部控制水平，着力干部队伍建设，全面夯实企业发展内生动能，实现经营质效与治理水平双轨并进。

报告期内，公司房地产开发业务在建项目 1 项，在建总建筑面积 54,390.53 平方米，年度累计投资金额为 10,194.18 万元。

报告期内，公司房地产开发业务共计实现销售金额 13,854.76 万元，销售面积 16,018.27 平方米，实现结转收入金额 9,939.72 万元，结转面积 12,576.63 平方米，报告期末待结转面积 3,736.38 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 20 项，竣工金额 3,526.77 万元，新签约项目 32 项，签约金额 16,819.82 万元。

公司坚持“以人为本”理念，高度重视对于人才特别是年轻人才的培养。报告期内，公司吸收 2 名年轻骨干进入管理层，进一步优化了管理层的年龄梯队结构。

内部控制方面，通过长效机制强化日常监管与专项监督，确保按时完成内控自评和内控审计工作，切实做到将内控建设工作常态化。

报告期内，公司实现营业收入 75,210.26 万元，比上年同期 70,927.20 万元增加 6.04%；利润总额-18,497.79 万元，较上年同期-30,314.18 万元减亏 11,816.39 万元；实现净利润-20,051.10 万元，较上年同期-32,860.68 万元减亏 12,809.58 万元；归属母公司净利润-19,944.03 万元，较上年同期-33,079.26 万元减亏 13,135.23 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-20,059.58 万元，同比减亏 13,634.82 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额为 33.45 亿元，较年初 34.71 亿元减少 1.26 亿元；负债总额 15.43 亿元，较年初 14.67 亿元增加 0.76 亿元；净资产 18.03 亿元，较年初 20.03 亿元减少 2.00 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 17.27 亿元，较年初 19.27 亿元减少 2.00 亿元；资产负债率为 46.11%，较年初上升 3.83 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，审议议案内容涉及提名董事候选人、聘任高级管理人员、定期报告披露、关联交易、为子公司提供担保和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，公司董事会进一步挖掘专门委员会效能潜力，为公司经营管理进行赋能。提名委员会对董事候选人、高级管理人员任职资格进行了细致审核，为董事会决策提供了依据；战略委员会对公司短期战略规划进行了研判，提出了指导意见；薪酬与考核委员会加强了对高管薪酬的监督管理；审计委员会在年报制作与披露、内部控制、建议聘任年度审计机构、关联交易等方面起到了重要作用。此外，独立董事专门会议顺利行使审查监督职能，对相关重大事项的前置核准初见成效。

（三）董事会执行股东会决议情况

报告期内，公司共召开年度股东会 1 次，临时股东会 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会决议圆满完成了对各项议案的实施工作，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会赋予的各项职责，严格执行股东会各项决议并一一贯彻落实。

（四）公司治理情况

公司始终严格按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》和《上市公司治理准则》等文件要求，不断提高公司治理水平，有效促进公司规范运作和稳健发展。报告期内，公司对内控制度进行了全面梳理，结合新《公司法》的有关规定，新增或完善内控制度 25 项。经核查，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、2025 年工作展望

2025 年,公司将以项目建设为核心抓手,统筹推进项目获取、开发建设、销售回款等关键环节,深化内部管理改革与创新驱动,全面提升经营质效,为股东价值持续赋能。

1. 强化在建项目全周期管理。以质量、进度、成本、安全、环保为核心管控维度,完善项目全流程内部控制体系,优化施工标准与监督机制,确保项目高效推进、保质交付。

2. 加速销售回款与市场响应。

顺义区: 胡各庄限价房项目提速手续办理。

中山市: 结合粤港澳大湾区市场需求,创新营销渠道与合作模式,提升项目流动性与回款速度。

满洲里地区: 深挖区域市场潜力,通过精准定位与差异化营销策略,加速存量项目销售。

3. 审慎拓展项目储备。紧密跟踪京津冀地区及中山市土地市场动态,聚焦核心城市优质地块,通过精准研判与风险评估,择机参与土地竞拍,优化土地储备结构。

4. 延伸建筑施工产业链价值。充分利用顺义市场积累的施工口碑与品牌优势,强化市场拓展能力,扩大业务覆盖范围,提升建筑施工业务的市场竞争力与利润贡献。

5. 深化内部控制与合规管理。完善业务流程与风险管控机制,强化财务、采购、合同等环节的内控标准,确保合规经营与资源高

效配置。

6. 优化公司治理与制度建设。

一是完成公司章程修订工作。根据新公司法和证监会最新修订的上市公司章程指引对公司章程进行修订，进一步完善公司治理架构与决策机制，提升治理透明度与规范性。

二是妥善调整内部机构。根据监管要求，稳妥推进取消监事会事宜。整合监督资源，强化董事会与管理层的协同效能，提升决策效率与执行质量。

请审议。

议案二、2024 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十四次会议审议通过了《2024 年度监事会工作报告》，现将本议案提交本次股东会审议，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，对公司全年度的定期报告、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 2023 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、关于2024年度计提减值准备的议案

各位股东及股东代表：

公司第九届董事会第十八次会议审议通过了《关于 2024 年度计提减值准备的议案》，现将本议案提交本次股东会审议，具体内容如下：

一、本次计提减值准备情况概述

为客观、真实、准确反映公司截止 2024 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减值测试，并经北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定，2024 年度公司及合并报表范围内子公司共计提减值准备 18,024.63 万元。

二、本次计提减值准备相关依据和方法

（一）根据《企业会计准则第 1 号—存货》：按照资产负债表日成本与可变现净值孰低计量，当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

（二）根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》：资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当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。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金

额低于其账面价值的，应当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。

（三）根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》：对于以摊余成本计量的金融资产及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

三、本次计提减值准备的具体说明

（一）信用减值准备

经测试，2024 年度计提信用减值准备 5,508.52 万元，其中：应收账款计提坏账准备 5,545.40 万元，其他应收款转回坏账准备 36.88 万元。

（二）资产减值准备

经测试，2024 年度计提资产减值准备 12,516.11 万元，其中：存货计提跌价准备 10,532.37 万元，合同资产计提减值准备 386.63 万元，投资性房地产计提减值准备 1,597.11 万元。

四、本次计提减值准备对公司的影响

2024 年度公司计提减值准备合计 18,024.63 万元，将减少公司 2024 年利润总额 18,024.63 万元。

请审议。

议案四、2024 年年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2024 年年度报告全文及摘要已经过公司第九届董事会第十八次会议审议通过，全文及摘要于 2025 年 4 月 19 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。

议案五、2024 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十八次会议审议通过了《2024 年度财务决算报告》，现将本议案提交本次股东会审议，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，已经北京德皓国际会计师事务所（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

2024 年末，公司合并总资产为 3,345,492,020.91 元，比上年末减

少 3.61%，其中：

（1）货币资金 506,032,930.76 元，较上年末减少 7.67%；

（2）应收票据 3,234,630.00 元，主要原因为本期收到银行承兑汇票；

（3）应收账款 447,629,303.03 元，较上年末增加 29.88%，主要原因为本报告期内建筑业工程款回款放缓；

（4）预付账款 415,098.86 元，较上年末减少 97.80%，主要原因为本报告期内业务已完成，已结算；

（5）其他应收款 2,925,071.70 元，较上年末减少 20.37%，主要原因为本报告期收回质保金；

（6）存货 1,823,713,496.43 元，较上年末减少 3.68%；

（7）合同资产 26,496,476.32 元，较上年末减少 43.59%，主要原因为报告期内部分质保金已到期，重分类到应收账款科目；

（8）其他流动资产 65,657,969.94 元，较上年末增加 12.79%；

（9）投资性房地产 313,622,431.48 元，较上年末减少 8.73%；

（10）固定资产 55,858,938.48 元，较上年末减少 6.11%；

（11）使用权资产 355,264.84 元，主要原因为本报告期内租入房屋建筑物；

（12）递延所得税资产 66,866,031.58 元，较上年末减少 11.44%；

（13）其他非流动资产 32,684,377.49 元，较上年末减少 58.24%，主要原因为本报告期内部分合同资产已结算。

2. 负债情况

2024 年末，公司合并负债总额 1,542,542,447.80 元，较上年末增加 5.12%，其中：

(1) 应付账款 641,299,755.64 元,较上年末增加 19.19%;

(2) 预收款项 7,807,272.49 元,较上年末增加 62.21%,主要原因因为本报告期内预收租金增加;

(3) 合同负债 115,841,248.45 元,较上年末减少 15.01%;

(4) 应付职工薪酬 6,920,788.31 元,较上年末增加 17.86%;

(5) 应交税费 4,149,451.40 元,较上年末增加 139.83%,主要原因因为本报告期内计提的应交税费增加;

(6) 其他应付款 710,806,765.09 元,较上年末减少了 1.41%;

(7) 其他流动负债 55,358,633.98 元,较上年末减少 7.18%;

(8) 租赁负债 274,352.70,主要原因为:本报告期内租入房屋建筑物,形成租赁负债。

3. 所有者权益情况

2024 年末,合并后公司归属于母公司所有者权益合计为 1,727,200,165.42 元,较上年末减少 10.35%。少数股东权益为 75,749,407.69 元,较上年末减少 1.39%。

4. 现金流量情况

2024 年,公司合并现金及现金等价物净增加额-3,339,892.81 元,其中:

(1) 经营活动现金流入 740,502,097.07 元,现金流出 740,435,165.57 元,现金流量净额 66,931.50 元;

(2) 投资活动现金流入 7,200.00 元,现金流出 306,524.34 元,现金流量净额-299,324.34 元;

(3) 筹资活动现金流入 100,000.00 元,现金流出 3,007,499.97 元,现金流量净额-3,107,499.97 元。

（二）公司经营情况

1. 营业收入

2024 年度，公司合并营业收入为 752,102,562.26 元，比 2023 年度增加 6.04%。

2. 营业成本

2024 年度，公司合并营业成本为 683,129,946.12 元，比 2023 年度增加 9.59%。

3. 税金及附加

2024 年度，公司税金及附加 15,841,326.25 元，较 2023 年度减少 13.34%。

4. 期间费用

2024 年度，公司期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）总额 59,438,860.20 元，较 2023 年度减少 1,184,217.83 元，同比减少 1.95%。

5. 净利润

2024 年度，公司实现归属于母公司所有者的净利润 -199,440,273.33 元，比 2023 年度减亏 131,352,284.54 元，主要原因为：本报告期计提信用减值损失及资产减值损失比上年同期减少 135,945,785.85 元。少数股东损益 -1,070,700.30 元，比 2023 年度减少 3,256,494.86 元，主要原因为本报告期内控股孙公司天竺万科公司少数股东损益 -343,182.18 元，上年同期天竺万科公司少数股东损益 2,877,786.84 元。

（三）主要财务指标

1. 资产负债率

2024 年末,公司资产负债率为 46.11%,较上年末资产负债率 42.28% 增加 3.83 个百分点。

2. 加权平均净资产收益率

2024 年公司实现加权平均净资产收益率-10.92%,较 2023 年度的 -15.81%增加 4.89 个百分点;扣除非经常性损益后的加权平均净资产 收益率-10.98%,较 2023 年度的-16.11%增加 5.13 个百分点。

3. 每股收益

2024 年公司实现基本每股收益-0.24 元,稀释每股收益-0.24 元; 扣除非经常性损益后基本每股收益-0.24 元,扣除非经常性损益后稀 释每股收益-0.24 元。

请审议。

议案六、2024 年度利润分配预案

各位股东及股东代表：

经北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2024 年度公司实现归属于母公司的净利润-199,440,273.33 元,截至 2024 年末可供股东分配的利润 513,338,885.83 元。

鉴于 2024 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 2024 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。

议案七、关于续聘公司 2025 年度审计机构的议案

各位股东及股东代表：

北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司进行了 2024 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 2024 年的审计工作。公司拟续聘北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2025 年度财务报表审计和内部控制审计服务，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）。截至本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 1 年审计服务。

请审议。

议案八、关于部分董事、监事、高级管理人员 2024 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

公司第九届董事会第十八次会议审议通过了《关于部分董事、监事、高级管理人员 2024 年度薪酬的议案》，现将本议案提交本次股东会审议，具体内容如下：

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
杨祥方	董事（已离任）	0
张洪涛	董事	0
彭泽海	董事（已离任）	0
范学朋	董事、总经理	31.24
魏彩虹	董事、财务总监、总会计师（已离任）	22.88
苑继波	董事、副总经理	31.03
刘宗	董事、董事会秘书	25.46
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	31.03
荆涛	副总经理	31.03

徐立军	副总经理	31.24
魏春旺	总工程师	27.90
贾子婷	财务总监	9.36
张福成	职工监事	26.09
王金奇	股东监事（已离任）	0
焦金娜	监事	0
合计	/	286.22

注：

1. 公司董事长李文江先生，董事杨祥方先生（已离任）、张洪涛先生、彭泽海先生（已离任），监事会主席黄海明先生、股东监事王金奇先生（已离任）、监事焦金娜女士在关联方北京大龙控股有限公司领取报酬。

2. 公司财务总监贾子婷女士于 2024 年 7 月 17 日公司召开第九届董事会第十一次会议审议通过《关于聘任财务总监的议案》后任职。在公司任职前，贾子婷女士在关联方北京大龙控股有限公司任职并领取报酬。在公司任职后，不再在关联方任职和领取报酬。

请审议。