

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

2025 年第一次临时股东大会

会议资料



大龍地產
DALONG ESTATES

二〇二五年一月

目录

议案一 关于修订公司章程及相关制度的议案

议案二 关于 2025 年度日常关联交易预计的议案

议案一、关于修订公司章程及相关制度的议案

各位股东及股东代表：

公司第九届董事会第十五次会议审议通过了《关于修订公司章程及相关制度的议案》，公司第九届监事会第十一次会议审议通过了《监事会议事规则》。根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规要求，现将上述议案中的《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等8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12月26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 2025 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十五次会议审议通过了《关于 2025 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、2025 年日常关联交易预计基本情况

根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，公司结合以前年度实际发生的关联交易情况，对公司 2025 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	占同类业务比例 (%)	截至 2024 年 11 月 30 日实际发生金额	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	735.00	97.22		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
	北京大龙新能源管理有限公司	21.00	2.78		不适用
	小计	756.00	100		不适用
向关联人提供劳务	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	294.00	0.61	40.14	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
	北京市天竺房地产开发有限公司	5,775.00	12.01	291.23	
	北京天房银地房地产开发有限公司	42,000.00	87.38	35,907.59	
	小计	48,069.00	100	36,238.96	不适用
接受关联人提供的劳务	北京市大龙机械工程公司	1,155.00	9.64	1,219.19	不适用
	北京大龙顺通顺畅保洁有限责任公司	262.50	2.19	44.70	根据实际需要，预计本年接受劳务需求同比增加
	北京大龙东升门窗幕墙工程有限公司	2,677.50	22.35	2,486.87	不适用

	北京大龙得天力广告传媒有限公司	346.50	2.89	1.19	根据公司本年施工项目规划，预计本年接受劳务需求同比增加
	北京市天竺房地产开发有限公司	735.00	6.14		
	北京天房绿茵园林绿化工程有限公司	2,467.50	20.60		
	北京天房建筑工程有限公司	1,050.00	8.76		
	北京市天房恒发市政工程有限公司	2,520.00	21.03		
	北京万科物业服务有限公司	315.00	2.63		
	唯家企业管理有限公司	210.00	1.75	2.54	
	北京天房物业管理有限责任公司	242.55	2.02	27.94	根据实际需要，预计本年接受劳务需求同比增加
	小计	11,981.55	100	3,782.43	不适用
关联方租赁	北京大龙控股有限公司	80.00	14.95	62.86	不适用
	北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	240.00	44.86	188.57	
	北京市天竺房地产开发有限公司	215.00	40.19	131.65	根据实际需要，预计本年关联方租赁需求增加
	小计	535.00	100	383.08	不适用
合计	61,341.55		40,404.46	不适用	

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)。	关联人(与公司同一董事长)
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	控股股东

				事房地产经纪业务；出租自有产权的办公用房、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。	集团兄弟公司
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。	集团兄弟公司
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。	集团兄弟公司
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。	集团兄弟公司
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。	集团兄弟公司
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	杨杰	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	集团兄弟

司		街道三山 新新家园 四区2号 楼1373 室		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。	公司
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。	集团 兄弟 公司
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。	集团 兄弟 公司
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)	孙伟	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 ; 体育场地设施工程施工 ; 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。	集团 兄弟 公司
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	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	集团 兄弟

司		峪镇董各庄村北路6号		机械与设备。	公司
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	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
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	1,207.19061 1	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。	集团 兄弟 公司
北京大龙新能源 管理有限公司	1,000	北京市顺义区安泰大街6号院3号楼9层902	李长浩	一般项目 : 合同能源管理 ; 光伏设备及元器件销售 ; 太阳能发电技术服务 ; 太阳能热利用装备销售 ; 充电桩销售 ; 智能输配电及控制设备销售 ; 机动车充电销售 ; 充电控制设备租赁 ; 集中式快速充电站 ; 电动汽车充电基础设施运营 ; 电池销售 ; 新能源汽车电附件销售 ; 电力设施器材销售 ; 新能源汽车换电设施销售 ; 销售代理 ; 对外承包工程 ; 五金产品零售 ; 五金产品批发 ; 储能技术服务 ; 节能管理服务 ; 新能源汽车整车销售 ; 新能源原动设备销售 ; 站用加氢及储氢设施销售 ; 光伏发电设备租赁 ; 光伏设备及元器件制造 ; 机械电气设备销售。 许可项目 : 发电业务、输电业务、供(配)电业务 ; 建设工程施工 ; 输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验 ; 电气安装服务。	集团 兄弟 公司

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。