

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 年年度股东会

### 会议资料



二〇二六年五月

# 目录

- 议案一 2025 年度董事会工作报告
- 议案二 关于 2025 年度计提减值准备的议案
- 议案三 2025 年年度报告全文及摘要
- 议案四 2025 年度财务决算报告
- 议案五 2025 年度利润分配预案
- 议案六 关于续聘公司 2026 年度审计机构的议案
- 议案七 关于公司董事 2025 年度薪酬的议案

# 议案一、2025 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二十八次会议审议通过了《2025 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、2025 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

2025 年，我国房地产市场在政策持续维稳、行业风险逐步化解的背景下，仍处于深度调整阶段，整体呈现“政策精准发力、市场边际改善、风险有序出清、转型加速深化”的特征。全年政策围绕“稳市场、防风险、促转型、惠民生”总基调，供需两端协同发力，推动行业构筑止跌回稳基础，行业彻底告别高杠杆、高周转旧模式，向高质量发展稳步转型。政策端持续升级优化，形成全方位支撑体系。年初《政府工作报告》将“稳住楼市”纳入宏观调控，首次提出“好房子”建设目标，为全年政策定调。需求端，各地落实“因城施策调减限制性措施”，放宽购房限制、下调首付与房贷利率、优化公积金政策、加大购房补贴，通过城中村和危旧房改造释放刚性与改善性需求。供给端，合理控制新增用地，重点盘活存量用地与商办用房，支持地方政府收购存量商品房用作保障房、安置房，地方专项债重点倾斜，赋予城市政府更大自主权。风险防控上，房地产融资协调机制发力，“白名单”制度扩围，有效支持保

交房与房企合理融资，防范债务违约。

## 2. 市场环境情况

2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，比上年下降17.2%；其中，住宅投资63,514亿元，下降16.3%。

2025年，房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，比上年下降10.0%。其中，住宅施工面积460,123万平方米，下降10.3%。房屋新开工面积58,770万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积42,984万平方米，下降19.8%。房屋竣工面积60,348万平方米，下降18.1%。其中，住宅竣工面积42,830万平方米，下降20.2%。

2025年，新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%；其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%；其中住宅销售额下降13.0%。2025年末，商品房待售面积76,632万平方米，比上年末增长1.6%，比11月末回落1.0个百分点。其中，住宅待售面积增长2.8%。

2025年，房地产开发企业到位资金93,117亿元，比上年下降13.4%。其中，国内贷款14,094亿元，下降7.3%；利用外资25亿元，下降20.8%；自筹资金33,149亿元，下降12.2%；定金及预收款28,089亿元，下降16.2%；个人按揭贷款12,852亿元，下降17.8%。

2025年12月份，房地产开发景气指数为91.45。

## 3. 公司生产经营状况

2025年，面对复杂多变的外部经营环境，公司董事会始终坚

守高质量发展导向，统筹谋划企业长远发展与当期经营工作。全体干部职工凝心聚力、攻坚克难，一方面抓实重点项目建设品质与进度管控，多措并举促进在售项目去化提速、回款增效；另一方面持续优化公司治理体系，强化内控管理与风险防范能力，稳步筑牢企业稳健运营根基，推动经营发展质效与公司治理水平实现同步提升。

报告期内，公司房地产开发业务实现项目竣工 1 项，竣工面积 54,342.68 平方米，年内项目实际投资金额为 1,953.21 万元。

报告期内，公司房地产开发业务共计实现销售金额 12,977.75 万元，销售面积 14,172.99 平方米，实现结转收入金额 15,060.96 万元，结转面积 17,820.79 平方米，报告期末待结转面积 88.58 平方米。

报告期内，公司建筑施工业务竣工项目 29 项，竣工项目总金额 214,749.48 万元，年内结转收入金额 35,449.69 万元；新签约项目 32 项，签约金额 28,094.72 万元。截至报告期末，公司建筑施工业务重要在施项目 1 项，在施面积 2.00 万平方米。

内部控制方面，报告期内公司结合治理架构优化及经营管理实际需要，依法依规完成取消监事会相关工作，进一步理顺治理运行机制，提升了决策与监督效能。

报告期内，公司实现营业收入 66,534.66 万元，比上年同期 75,210.26 万元减少 11.54%；利润总额-25,296.84 万元，较上年同期-18,497.79 万元扩大亏损 6,799.05 万元；实现净利润-25,396.17 万元，较上年同期-20,051.10 万元扩大亏损 5,345.07

万元；归属母公司净利润-25,384.99万元，较上年同期-19,944.03万元扩大亏损5,440.96万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-26,855.88万元，同比扩大亏损6,796.30万元。

截至2025年12月31日，公司资产总额为30.31亿元，较年初33.45亿元减少3.14亿元；负债总额14.82亿元，较年初15.43亿元减少0.61亿元；净资产15.49亿元，较年初18.03亿元减少2.54亿元，其中归属于母公司的所有者权益为14.73亿元，较年初17.27亿元减少2.54亿元；资产负债率为48.89%，较年初上升2.78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10次，审议议案内容涉及提名董事候选人、定期报告披露、关联交易、投标重大施工项目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，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 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》《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等文件要求，以全面风险管理为导向，持续推进制度体系迭代完善，不断夯实内控管理基础。报告期内共计补充制定、修订完善公司章程和各类管理制度 28 项，废止不适应现行管理要求的制度 1 项。通过制度“立、改、废”统筹推进，进一步健全权责清晰、流程规范、管控到位的内部管理体系，有效提升公司治理规范化、精细化水平，为企业稳健运营提供坚实制度保障。

## 二、2026 年工作展望

2026 年，作为“十五五”规划开局之年，行业正处于高质量发展转型的关键周期，公司将立足房地产开发与建筑施工双主业，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、产业链延伸等关键环节，深化内部管理改革与创新驱动，紧跟行业

政策导向与市场变化，全面提升经营质效与核心竞争力，为股东价值持续赋能。

1. 强化在建项目全周期精细化管理。以质量、进度、成本、安全、环保为核心管控维度，结合 2026 年建筑行业监管升级要求，完善项目全流程内部控制体系，优化施工标准与全过程监督机制，全面推行智慧工地建设，落实实名制管理、视频监控、危大工程预警等管控要求，确保各项目高效有序推进、按期保质交付，同时严控施工合规风险，筑牢安全生产防线。

2. 加速销售回款与市场精准响应。在北京市顺义区，持续推进既有项目交付与后续手续完善，同步对接区域房屋规划需求，努力拓展销售场景；在广东省中山市，深度融入粤港澳大湾区发展格局，结合区域市场需求升级趋势，优化客户服务体系，全力提升项目去化水平与资金回笼速度；在满洲里地区，持续深挖区域市场潜力，通过精准定位与差异化营销策略，加快存量项目销售去化，同时跟踪区域政策动态，探索多元化合作模式盘活存量资源。

3. 审慎拓展项目储备，优化布局结构。密切跟踪京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设等国家战略导向，重点聚焦顺义、中山两大核心区域土地市场动态，同时兼顾周边潜力区域，聚焦优质地块与城市更新、产业配套等重点赛道，建立多元化土地获取渠道，通过精准市场研判、全面风险评估与科学决策，择机参与土地竞拍、联合开发或股权收购，优化土地储备结构与布局质量，为公司长期发展储备优质项目资源。

4. 延伸建筑施工产业链价值，提升核心竞争力。充分依托在顺

义区域市场积累的施工口碑与品牌优势，紧抓 2026 年建筑行业转型机遇，强化市场拓展能力，稳步扩大业务覆盖范围，努力提升建筑施工业务的市场竞争力、利润贡献度与抗风险能力，推动施工业务向专业化、精细化、绿色化转型。

5. 深化内部控制与合规管理，筑牢经营底线。持续完善业务流程与风险管控机制，严格规范财务、采购、合同、税务等关键环节内控标准，强化全过程监督与约束；加强政策研判与合规培训，重点防范资质管理、资金使用、施工安全等领域合规风险，确保企业合规稳健经营与资源高效配置，助力公司在规范有序的行业环境中实现良性发展。

6. 完善薪酬管理制度，强化人才支撑。严格落实《上市公司治理准则》相关要求，结合行业薪酬水平与公司经营实际，制定科学合理、合规规范的薪酬管理制度。明确薪酬管理组织机构与职责，建立以岗位价值为基础、以绩效考核为导向的薪酬体系，完善薪酬动态调整机制与风险防控体系，吸引、留住核心人才，激发员工积极性与创造力，优化人力资源配置，为公司高质量发展提供坚实人才保障。

请审议。

## 议案二、关于 2025 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二十八次会议审议通过了《关于 2025 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、准确反映公司截至 2025 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，2025 年度公司及合并报表范围内子公司共计提减值准备 26,272.72 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，2025 年度计提信用减值准备 8,854.71 万元，其中：应收账款计提坏账准备 7,921.20 万元，其他应收款计提坏账准备 933.51 万元。

#### （二）资产减值准备

经测试，2025 年度计提资产减值准备 17,418.01 万元，其中：存货计提存货跌价准备 14,474.77 万元，合同资产计提合同资产减值准备 1,789.07 万元，投资性房地产计提减值准备 1,154.17 万元。

### 四、本次计提减值准备的说明及对公司的影响

2025 年度公司计提减值准备合计 26,272.72 万元，将减少公司 2025 年利润总额 26,272.72 万元。

请审议。

## 议案三、2025 年年度报告全文及摘要

各位股东及股东代表：

公司 2025 年年度报告全文及摘要已经过公司第九届董事会第二十八次会议审议通过，全文及摘要于 2026 年 4 月 22 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。

## 议案四、2025 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二十八次会议审议通过了《2025 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。报告期内，公司控股孙公司北京大龙义盛建筑设计所有限公司已完成清算注销。公司自注销之日起对其不再具有控制权，不再将其纳入合并范围。本期已将该公司期初至注销之日的经营成果及现金流量并入合并财务报表。

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

2025年末，公司合并总资产为3,030,871,455.88元，比上年末减少9.40%，其中：

（1）货币资金418,525,082.14元，较上年末减少17.29%；

（2）应收票据0元，主要原因为上期收到银行承兑汇票已承兑；

（3）应收账款375,145,738.78元，较上年末减少16.19%，主要原因为本报告期计提坏账准备增加；

（4）预付账款676,336.06元，较上年末增加62.93%，主要原因为本报告期预付设计费增加；

（5）其他应收款11,494,536.53元，较上年末增加292.97%，主要原因为本报告期应收拆迁补偿款增加；

（6）存货1,579,995,660.20元，较上年末减少13.36%；

（7）合同资产57,079,390.74元，较上年末增加115.42%，主要原因为合同履行进度快于合同结算；

（8）其他流动资产70,292,900.52元，较上年末增加7.06%；

（9）投资性房地产287,799,738.27元，较上年末减少8.23%；

（10）固定资产51,902,110.00元，较上年末减少7.08%；

（11）使用权资产266,448.64元，较上年末减少25.00%；

(12) 递延所得税资产75,045,450.36元,较上年末增加12.23%;

(13) 其他非流动资产102,648,063.64元,较上年末增加214.06%,主要原因为本报告期内部分项目履约周期较长,预计超过一年才结算收款,相应合同资产重分类至其他非流动资产列报,导致期末余额增加。

## 2. 负债情况

2025年末,公司合并负债总额1,481,883,591.35元,较上年末减少3.93%,其中:

(1) 应付账款703,182,132.96元,较上年末增加9.65%;

(2) 预收款项1,863,357.51元,较上年末减少76.13%,主要原因为本报告期内预收租金减少;

(3) 合同负债48,002,789.93元,较上年末减少5.56%,主要原因:预收工程款项目已按合同履约进度逐步结转收入;

(4) 应付职工薪酬6,018,753.62元,较上年末减少13.03%;

(5) 应交税费9,196,901.44元,较上年末增加121.64%,主要原因为本报告期内计提的应交企业所得税增加;

(6) 其他应付款654,059,841.60元,较上年末减少7.98%;

(7) 其他流动负债59,190,223.49元,较上年末增加6.92%;

(8) 租赁负债281,875.51元,较上年末增加2.74%。

## 3. 所有者权益情况

2025年末,合并后公司归属于母公司所有者权益合计为1,473,350,309.08元,较上年末减少14.70%。少数股东权益为

75,637,555.45元，较上年末减少0.15%。

#### 4. 现金流量情况

2025年，公司合并现金及现金等价物净增加额-44,622,530.63元，其中：

（1）经营活动现金流入539,798,081.73元，现金流出546,800,837.39元，现金流量净额-7,002,755.66元；

（2）投资活动现金流入13,301,826.58元，现金流出153,407.11元，现金流量净额13,148,419.47元；

（3）筹资活动现金流入0元，现金流出50,768,194.44元，现金流量净额-50,768,194.44元。

### （二）公司经营情况

#### 1. 营业收入

2025年度，公司合并营业收入为665,346,622.77元，比2024年度减少11.54%。

#### 2. 营业成本

2025年度，公司合并营业成本为580,731,045.39元，比2024年度减少14.99%。

#### 3. 税金及附加

2025年度，公司税金及附加20,879,558.87元，较2024年度增加31.80%，主要原因为：本报告期计提土地增值税同比增加。

#### 4. 期间费用

2025年度，公司期间费用（包括销售费用、管理费用、财务费用）总额69,826,296.92元，较2024年度增加10,387,436.72元，同

比增加17.48%。

## 5. 净利润

2025年度，公司实现归属于母公司所有者的净利润-253,849,856.34元，比2024年度增加亏损54,409,583.01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增加82,480,879.97元，资产处置收益同比增加15,741,110.89元。少数股东损益-111,852.24元，比2024年度增加958,848.06元。

### （三）主要财务指标

#### 1. 资产负债率

2025年末，公司资产负债率为48.89%，较上年末资产负债率46.11%增加2.78个百分点。

#### 2. 加权平均净资产收益率

2025年公司实现加权平均净资产收益率-15.86%，较2024年度的-10.92%减少4.94个百分点；扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率-16.78%，较2024年度的-10.98%减少5.80个百分点。

#### 3. 每股收益

2025年公司实现基本每股收益-0.31元，稀释每股收益-0.31元；扣除非经常性损益后基本每股收益-0.32元，扣除非经常性损益后稀释每股收益-0.32元。

请审议。

## 议案五、2025 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，2025 年度公司实现归属于母公司的净利润-253,849,856.34 元，截至 2025 年末可供股东分配的利润 259,489,029.49 元。

鉴于 2025 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 2025 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。

## 议案六、关于续聘公司 2026 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 2025 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 2025 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 2026 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 2 年审计服务。

请审议。

## 议案七、关于公司董事 2025 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二十八次会议审议通过了《关于公司董事 2025 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：

序号	姓名	职务	2025 年税前薪酬	2024 年税前薪酬	同比变动 (%)	是否在关联方取薪
1	李文江	董事长（已离任）	0	0	不适用	是
2	赵长松	董事	0	0	不适用	是
3	张洪涛	董事	0	0	不适用	是
4	范学朋	董事、总经理	30.84	31.24	-1.25%	否
5	苑继波	董事、副总经理	30.56	31.03	-1.52%	否
6	刘宗	董事、董事会秘书	29.15	25.46	14.49%	否
7	李金通	独立董事	6.32	6.32	不适用	否
8	孙志强	独立董事	6.32	6.32	不适用	否
9	张小军	独立董事	6.32	6.32	不适用	否

说明：

1. 公司原董事长李文江先生（已离任），董事赵长松先生、张洪涛先生在关联方北京大龙控股有限公司领取报酬；
2. 独立董事采用津贴制，标准为税前 6.32 万元/年；
3. 董事兼董事会秘书刘宗先生于 2024 年 7 月起任职高管，2025 年薪酬为 29.15 万元，与其 2024 年在公司获得的薪酬相比增长 14.49%。主要原因

为其 2025 年全年领取高管薪酬，2024 年上半年领取非高管薪酬、下半年领取高管薪酬。公司薪酬体系中非高管薪酬低于高管薪酬，造成其 2024 年合并薪酬总额低于 2025 年薪酬总额。以其 2024 年下半年获得的高管薪酬为基数计算，2025 年薪酬对比年化 2024 年薪酬下降 0.93%；

4. 扣除第 3 项因素影响，公司董事 2025 年度的薪酬总额、平均薪酬均较 2024 年度有所降低。公司董事的薪酬变化符合业绩联动要求，符合《公司章程》及相关法律法规的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

请审议。