

公司代码：600159

公司简称：大龙地产

北京市大龙伟业房地产开发股份有限公司

2022 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022年度公司实现归属于母公司的净利润-172,397,696.03元，截至2022年末可供股东分配的利润1,043,571,717.03元。鉴于2022年度公司实现归属于母公司的净利润为负，公司2022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。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	大龙地产	600159	G大龙

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马志方	刘宗
办公地址	北京市顺义区府前东街甲2号	北京市顺义区府前东街甲2号
电话	010-69446339	010-69446339
电子信箱	1253942314@qq.com	dldclz@163.com

2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司从事的主要业务为房地产业务和建筑施工业务。

房地产业务由控股子公司北京市大龙房地产开发有限公司承担，经营模式为房产开发型，即房地产项目开发和销售自行开发的商品房（生产+销售），主要以住宅和商业为主。

建筑施工业务由控股子公司北京大龙顺发建筑工程有限公司承担，经营模式为施工合同模式，主要以房屋建设为主。

关于所处行业情况详见本摘要第三节“重要事项”。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	4,162,373,733.08	4,272,132,923.17	-2.57	4,373,778,900.14
归属于上市公司股东的净资产	2,257,432,996.62	2,471,330,854.25	-8.66	2,411,531,803.81
营业收入	867,749,215.38	1,701,426,139.17	-49.00	987,136,508.10
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	854,174,128.90	1,693,463,548.27	-49.56	973,362,802.52
归属于上市公司股东的净利润	-172,397,696.03	101,299,212.04	-270.19	105,037,603.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-189,433,355.64	100,652,800.32	-288.20	100,892,897.56
经营活动产生的现金流量净额	68,407,532.07	228,693,381.76	-70.09	480,008,618.55
加权平均净资产收益率(%)	-7.29	4.15	减少11.44个百分点	4.41
基本每股收益(元/股)	-0.21	0.12	-270.19	0.13
稀释每股收益(元/股)	-0.21	0.12	-270.19	0.13

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	180,515,799.85	120,892,787.60	307,935,796.72	258,404,831.21
归属于上市公司股东的净利润	5,542,568.40	-1,596,342.10	-8,222,170.77	-168,121,751.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,390,810.02	-1,966,755.73	-8,254,900.88	-184,602,509.05
经营活动产生的现金流量净额	-156,243,806.36	-76,369,325.02	-15,777,655.14	316,798,318.59

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					36,773		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,383		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或 冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京顺义大龙城乡建设开发有限公司	0	395,916,555	47.70	0	无	0	国有法人
曹慧利	140,000	7,833,779	0.94	0	无	0	境内自然人
中信证券股份有限公司	6,561,238	6,879,038	0.83	0	无	0	国有法人
宿建扬	6,088,700	6,088,700	0.73	0	无	0	境内自然人
光大证券股份有限公司	5,635,100	5,635,100	0.68	0	无	0	国有法人
国泰君安证券股份有限公司	5,280,976	5,280,976	0.64	0	无	0	国有法人
中国国际金融股份有限公司	4,357,600	4,357,600	0.53	0	无	0	国有法人
张鸿	1,006,700	3,937,100	0.47	0	无	0	境内自然人
华泰证券股份有限公司	45,896	3,803,472	0.46	0	无	0	国有法人
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	3,641,512	3,651,097	0.44	0	无	0	境外法人
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，公司已知北京顺义大龙城乡建设开发有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于相关法律、法规规定的一致行动人；上述其他股东之间公司未知是否存在关联关系，也未知其相互间是否属于相关法律、法规规定的一致行动人。					

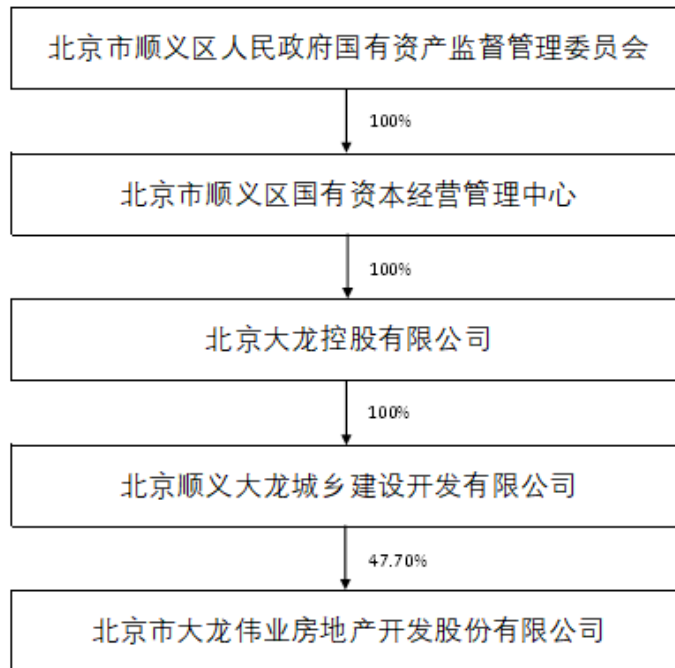
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

1.1 报告期内公司所处行业情况

政策环境情况：

2022 年，受经济总体下行压力影响，房地产市场成交惨淡，监管部门多次出台利好政策，从供需两端维护行业平稳健康发展。各地调控措施主要涉及优化限购政策、降低首付比例和房贷利率、提高公积金贷款额度、发放购房补贴、降低限售年限、降低交易税费等内容，多地房贷利率已降至历史低点。

市场环境情况：

报告期内，全国房地产开发投资由升转降。国家统计局数据显示，2022 年全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。

2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。报告期内，全国房屋竣工面积为 86,222 万平方米，

下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。

报告期内，全国商品房销售面积、销售金额均大幅下滑。国家统计局数据显示，2022 年全国商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

2022 年，房地产开发企业到位资金 148,979 亿元，比上年下降 25.9%。其中，国内贷款 17,388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 52,940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49,289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23,815 亿元，下降 26.5%。

1.2 公司经营回顾

2022 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克服困难、努力奋斗，积极推动储备项目开工建设，促进在售项目销售，各项工作开展平稳有序。

报告期内，公司房地产业务竣工项目 2 项，竣工面积 11.02 万平方米；在建项目 1 项，在建总建筑面积 5.44 万平方米，年度累计投资金额为 1,258.72 万元。

报告期内，公司房地产业务实现销售面积（含预售）8,662.94 平方米，销售金额（含预售）11,681.43 万元，结转收入金额 22,356.69 万元。

报告期内，公司建筑施工类重要在施项目 4 项，在施面积 43.19 万平方米；竣工项目 35 项，竣工面积 16.72 万平方米；新签约项目 50 项，签约金额 151,069.75 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。

1.3 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 86,774.92 万元，比上年同期 170,142.61 万元下降 49.00%；利润总额-15,489.86 万元，较上年同期 26,724.45 万元下降 157.96%；实现净利润-19,281.73 万元，较上年同期 18,347.08 万元下降 205.09%；归属母公司净利润-17,239.77 万元，较上年同期 10,129.92 万元下降 270.19%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-18,943.34 万元，同比下降 288.20%。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产总额为 41.62 亿元，较年初 42.72 亿元减少 1.10 亿元；负债总额 18.30 亿元，较年初 16.71 亿元增加 1.59 亿元；净资产 23.32 亿元，较年初 26.01 亿元减少 2.69 亿元，其中归属于母公司的所有者权益为 22.57 亿元，较年初 24.71 亿元减少 2.14 亿元；资产负债率为 43.97%，较年初上升 4.86 个百分点。

1.4 行业经营性信息分析

公司从事的主要业务为房地产开发业务和建筑施工业务。报告期内，公司主要业务所在区域行业情况及所处市场地位情况如下：

（1）房地产行业

报告期内，公司房地产业务主要集中在北京顺义、广东中山以及内蒙古满洲里三块区域。

顺义地区房地产开发投资和商品房销售面积同比下降。数据显示，2022 年，顺义区房地产开发投资同比下降 8.3%；商品房销售面积 102.1 万平方米，同比下降 14.0%，其中住宅销售面积 76.0 万平方米，比 2021 年降低 19.6%。报告期内，公司在该区域销售项目 2 项（其中保障性住房项目 1 项），可供出售面积 60,116.19 平方米，实际销售面积（含预售）2,446.29 平方米，占该区域销售总面积的 0.24%，销售金额（含预售）7,116.04 万元，结转收入金额 11,421.27 万元。

中山地区商品房施工面积、销售面积、销售额同比下降。数据显示，该区域全年商品房施工面积 3,971.91 万平方米，同比下降 8.5%；商品房竣工面积 502.65 万平方米，比 2021 年上升 44.2%；商品房销售面积 506.88 万平方米，同比下降 15.8%；商品房销售额 562.63 亿元，同比下降 23.8%。报告期内，公司在中山区域销售项目 2 项，可供出售面积 73,989.63 平方米，实际销售面积（含预售）6,062.38 平方米，占该区域销售总面积的 0.12%；销售金额（含预售）4,519.00 万元，占该区域销售总额的 0.08%，结转收入金额 10,871.83 万元。

满洲里地区属于旅游城市，且前期开发库存体量较大，当地市场较为低迷。报告期内，公司在该区域销售项目 1 项，项目销售进展缓慢。公司在该地区市场不具备比较优势。

（注：上述区域数据来源于所属地区国土或统计机构，公司无法取得满洲里地区的可靠数据，为避免对投资者产生误导，仅对该地区情况予以文字描述。）

（2）建筑施工行业

报告期内公司建筑施工业务主要集中在顺义周边区域。公司控股子公司大龙顺发具备建筑施工总承包一级资质，凭借过硬的施工质量和良好的企业信用，在顺义地区拥有较好的口碑。

报告期内，顺义地区建筑业总产值 590.96 亿元，大龙顺发实现产值 6.31 亿元，占总产值的 1.07%。

1) 大龙顺发主要业务模式为施工合同模式，未完工项目数量为 28 个，未完工项目合同总金额 325,697.92 万元。

2) 按细分行业近三年收入成本情况表：

单位：万元 币种：人民币

分行业	2022 年		2021 年		2020 年	
	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)	主营业务收入	占当年大龙地产总收入的比重 (%)
房屋建设	63,060.73	72.67	55,940.65	32.88	37,239.45	37.72

情况说明：公司控股子公司大龙顺发近三年施工项目细分行业均为房屋建设。

单位：万元 币种：人民币

	2022 年	2021 年	2020 年
原材料	15,919.73	11,365.71	11,278.31
人工费	39,622.67	38,133.62	21,909.57
其他	5,111.18	3,794.65	2,493.62
合计	60,653.58	53,293.98	35,681.50

3) 主要供应商及 2022 年度采购情况

报告期内，大龙顺发前五名供应商采购金额 9,458.99 万元，占年度采购金额的 54.27%。

4) 公司报告期内质量控制体系情况

公司根据多年建筑施工项目的经验，建立了一套专业化、规范化、程序化的项目运作体系。为加强公司的工程建设管理，控制项目质量，公司通过制定《建筑工程施工技术质量管理工作的规定》、《施工方案编制纲要》、《施工组织设计编制大纲》、《工程和采购项目招标管理办法》等工程相关管理制度，对工程项目的立项、土地及各类手续的办理、工程招标、工程管理、工程建设、工程验收等做出详细规定，能够有效确保建筑工程施工各项工程高质量、高效率运行。

5) 公司报告期内安全生产制度运行情况

公司已按照国家以及有关部门颁布的与安全生产有关的各种规章制度，制定了安全生产相关

内部控制制度，并通过加强对全体员工的安全教育、强化全体员工的安全生产责任意识，确保各项安全生产制度能得到遵守，以预防安全生产事故的发生。报告期内，公司每月由安全操作、安全培训、安全自查(包括记录)等内容进行全面检查，并将重要情况在会议上提出整改意见，发挥互相督促的作用。同时，在不同阶段组织进行专项安全检查，对存在安全隐患的部门和环节进行整改，从而逐步减少安全隐患，减少可预防事故发生。报告期内，公司安全生产制度运行良好。

1.5 报告期内公司房地产行业经营性信息分析

(1) 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	内蒙古满洲里市	151,236.2	208,901		否		

(2) 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	广东省中山市	裕龙东区花园一期	住宅及商业	竣工项目	25,239.50	61,279.85	82,782.57		82,782.57	67,894	770.68
2	广东省中山市	裕龙东区花园二期	住宅及商业	竣工项目	8,900.00	19,545.14	27,441.59		27,441.59	22,210	232.11
3	广东省中山市	裕龙臻曦苑项目	住宅	新开工	15,693.70	39,196.62	54,390.53	54,390.53		55,308	255.93

(3) 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	北京市顺义区	裕龙君享(胡各庄限价房项目)	住宅/商业/车位	52,656.25	64.01	64.01	76.58	
2	北京市顺义区	东楼广场项目	住宅/商业/车位	7,459.94	2,382.28	3,413.60	11,344.69	
3	广东省中山市	裕龙君悦	住宅及商业	53,176.96	6,062.38	10,669.09	10,871.83	1,140.55
4	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅	47,525.14	154.27	217.11	63.59	240.45

报告期内，公司共计实现销售金额 11,681.43 万元，销售面积 8,662.94 平方米，实现结转收入金额 22,356.69 万元，结转面积 14,363.81 平方米，报告期末待结转面积 1,381.00 平方米。

(4) 报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	9,193.77	186.27	100	否	
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	508.26	100	否	
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,619.53	203.49	100	否	
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,438.64	33.52	100	否	
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区 商贸 A、B 座	商业	45,746.20	25.85	100	否	

报告期内，公司房地产可出租总面积为 69,568.24 平方米，已出租总面积为 21,913.86 平方米，出租率为 31.50%，取得租金总收入 957.38 万元，每平方米月平均租金为 36.41 元。具体出租面积及出租率情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	已出租面积	出租率(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	9,193.77	6,103.56	66.39
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	9,130.18	86.38
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,619.53	2,619.53	100.00
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,438.64		0.00
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区 商贸 A、B 座	商业	45,746.20	4,060.59	8.88

(5) 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

1.6 报告期内建筑行业经营性信息分析

(1) 报告期内竣工验收的项目情况

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数(个)	35					35
总金额	50,539.38					50,539.38

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	35	50,539.38
总计	35	50,539.38

(2) 报告期内在建项目情况

单位：万元 币种：人民币

细分行业	房屋建设	基建工程	专业工程	建筑装饰	其他	总计
项目数量（个）	28					28
总金额	325,697.92					325,697.92

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	28	325,697.92
总计	28	325,697.92

(3) 在建重大项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	业务模式	项目金额	工期	完工百分比	本期确认收入	累计确认收入	本期成本投入	累计成本投入	截至期末累计回款金额	项目进度是否符合预期	付款进度是否符合预期
马头庄回迁房项目	施工合同	70,128.59	2020年2月至2022年10月	100%	14,478.37	67,660.59	13,609.67	63,600.95	54,055	是	是
樱花园小区房屋产权置换A片区项目三期	施工合同	64,667.66	2021年9月至2024年3月	56.18%	34,480.42	36,645.50	33,182.63	35,239.45	28,227.74	是	是
顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目	施工合同	110,742.20	2022年11月至2025年6月	0.75%	825.47	825.47	775.94	775.94	928.81	是	是
裕龙臻曦苑小区项目	施工合同	16,411.77	2022年8月至2025年7月	0.62%	102.09	102.09	100.05	100.05		是	是

(4) 报告期内累计新签项目

报告期内累计新签项目数量 50（个），金额 151,069.75 万元人民币。

(5) 报告期末在手订单情况

报告期末在手订单总金额 326,131.31 万元人民币。其中，已签订合同但尚未开工项目金额 433.39 万元人民币，在建项目中未完工部分金额 193,417.50 万元人民币。

(6) 其他说明

报告期内，公司未发生建筑施工类债权融资。

公司建筑施工业务最近五年债权融资情况如下：

分类	年度	借入金额	偿付金额	利息支出
借款	2018 年		11,000	164.82
借款	2019 年			
借款	2020 年			
借款	2021 年	100		4.28
借款	2022 年		100	

1.7 公司关于公司未来发展的讨论与分析

(1) 行业格局和趋势

2022 年，全国房地产市场政策环境有所放松，供需两端融资难的问题持续改善，企业竞争压力稍有缓解，但资金充裕、财务稳健、业务布局良好的优质企业的竞争优势进一步扩大。

2023 年，在当前行业总量下行、竞争激烈、行业集中度提升的背景下，如何妥善去化库存，持续稳健经营将是房企需要面对的首要问题。行业分化将进一步加剧，一些头部房企的土储、资金和品牌等优势将更加凸显。区域深耕的经营策略凭借其稳健的风险和成本管控优势受到越来越多房地产企业的关注。

(2) 公司发展战略

公司将继续深耕北京市顺义区和广东省中山市两个区域。顺义区是北京市重点发展的新城之一，中山市地处粤港澳大湾区的地理位置中心，公司将借助两个区域各自具有的优势，积极研究区域发展机遇，主动顺应市场需求，利用已经形成的市场基础，发挥自身在信誉、品牌、管理、质量等方面的优势，促进公司持续健康发展。

同时，公司将进一步关注上述两个区域周边市场情况，加大调查研究力度，结合京津冀一体化和粤港澳大湾区建设等国家宏观战略，经过审慎判断后择机争取获得资源和项目储备。

(3) 经营计划

2023 年，公司将继续以项目建设为中心，持续推动获取、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，加快项目推进进度，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积极与住房保障部门对接，加快办理销售手续。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，进一步增加项目储备。

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。探索“设计—施工”开发模式，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。

(4) 可能面对的风险

1) 宏观经济环境及政策风险

长期存在的房地产供求矛盾以及房地产宏观政策将会对公司的经营产生一定的影响。对此公司将密切关注宏观经济形势，加强对政策趋势的研判，以市场为导向，提高公司经营业绩。

2) 融资风险

公司规模不大，可选择的融资方式不多。结合行业当前形势和公司实际情况，公司将通过加快资金回笼速度、拓展融资渠道等多种措施，为公司长期、稳定、健康发展提供资金支持。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

董事长：马云虎

董事会批准报送日期：2023年4月21日