

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

2024 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、 北京德皓国际会计师事务所(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，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。

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	刘宗	王金奇
联系地址	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
传真	010-69446339	010-69446339
电子信箱	dldc@dldc.com.cn	dldc@dldc.com.cn

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开发业务和建筑施工业务。

房地产开发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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	3,345,492,020.91	3,470,803,500.75	-3.61	4,162,373,733.08
归属于上市公司股东的净资产	1,727,200,165.42	1,926,640,438.75	-10.35	2,257,432,996.62
营业收入	752,102,562.26	709,271,980.70	6.04	867,749,215.38
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	736,245,183.67	686,587,336.10	7.23	854,174,128.90
归属于上市公司股东的净利润	-199,440,273.33	-330,792,557.87	不适用	-172,397,696.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-200,595,787.73	-336,944,038.39	不适用	-189,433,355.64
经营活动产生的现金流量净额	66,931.50	-545,307,357.25	不适用	68,407,532.07
加权平均净资产收益率(%)	-10.92	-15.81	增加4.89个百分点	-7.29
基本每股收益(元/股)	-0.2403	-0.3985	不适用	-0.208
稀释每股收益(元/股)	-0.2403	-0.3985	不适用	-0.208

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	94,584,170.71	250,134,138.72	207,933,070.24	199,451,182.59
归属于上市公司股东的净利润	-10,135,266.65	-1,693,314.77	-3,492,065.90	-184,119,626.01
归属于上市公司股东的扣除非	-10,448,655.62	-1,809,120.43	-3,500,419.52	-184,837,592.16

经常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-63,752,501.91	-31,449,497.90	-42,337,106.44	137,606,037.75

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）					38,060		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					35,316		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					不适用		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					不适用		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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
王德富	3,881,100	3,881,100	0.47	0	无	0	境内 自然 人
王淑霞	784,600	3,829,800	0.46	0	无	0	境内 自然 人
王莹	3,763,200	3,763,200	0.45	0	无	0	境内 自然 人
许冬娥	3,687,801	3,687,801	0.44	0	无	0	境内 自然 人
张秀	3,350,600	3,350,600	0.40	0	无	0	境内 自然 人
胡声健	2,780,000	2,780,000	0.33	0	无	0	境内 自然 人

高盛公司有限责 任公司	1, 416, 658	2, 403, 607	0. 29	0	无	0	境外 法人
冉宇喆	54, 800	2, 345, 800	0. 28	0	无	0	境内 自然 人
牛世宗	2, 319, 900	2, 319, 900	0. 28	0	无	0	境内 自然 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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

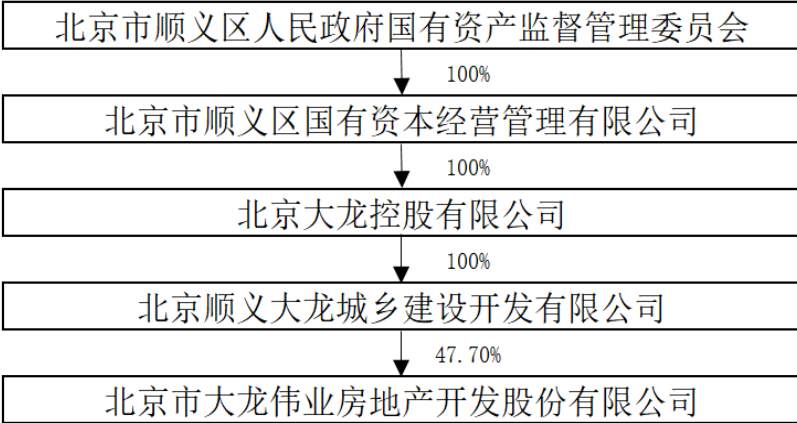
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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：

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。

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。

1.2 公司经营回顾

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，公司治理水平得到有效提升。

1.3 报告期内主要经营情况

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。

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。

顺义地区房地产市场呈现“投资下降、销售量价分化”的特征。数据显示，2024 年，顺义区房地产开发投资同比下降 7.5%；商品房销售面积为 154 万平方米，同比增长 30.4%。其中，住宅销售面积为 113.3 万平方米，同比增长 23.5%。商品房销售额 365.8 亿元，同比下降 7.3%。

报告期内，公司在该区域销售项目 4 项，其中保障性住房项目 1 项，其余 3 个项目均为项目尾盘，可供出售面积 57,923.34 平方米，实际销售面积（含预售）354.58 平方米，占该区域销售总面积的 0.02%，销售金额（含预售）510.08 万元，结转收入金额 471.73 万元。

中山地区数据显示，2024 年，中山地区房地产开发投资同比下降 16.4%。商品房销售面积为 354.28 万平方米，同比下降 23.8%，商品房销售额为 346.95 亿元，同比下降 35.3%。

报告期内，公司在中山区域销售项目 4 项，可供出售面积 126,314.85 平方米，实际销售面积（含预售）15,272.52 平方米，占该区域销售总面积的 0.43%；销售金额（含预售）13,155.00 万元，占该区域销售总额的 0.38%，结转收入金额 9,287.34 万元。

满洲里地区作为中俄边境贸易枢纽，属于季节性旅游城市，人口外流压力较大，2024 年全市房地产开发投资仅 4.1 亿元。政策层面，内蒙古自治区持续推进棚户区改造，满洲里市通过货币化安置及政策性住房建设改善居住条件，但受边境贸易波动影响，本地经济增速放缓，购房需求增长受限。市场层面，该地区新房市场以刚需为主，受人口外流影响，销售量整体承压。目前，满洲里地区尚存较大的开发库存体量，当地市场呈现持续低迷态势。

报告期内，公司在该区域销售项目 1 项，可供出售面积 47,140.56 平方米，实际销售面积（含预售）391.17 平方米，销售金额（含预售）189.68 万元，结转收入金额 180.65 万元。公司在该地区市场不具备比较优势。

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 493.4 亿元，同比下降 2.4%。其中，在外省完成产值 312.9 亿元，同比下降 0.6%；在北京地区完成产值 180.5 亿元，同比下降 5.4%。大龙顺发实现产值 6.37 亿元，占总产值的 1.29%。

（注：上述地区数据来源于所属地区政府对外公开的统计数据。）

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	151,236.20		208,901.00	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	裕龙臻曦苑 项目	住宅及商业	在建项目	15,693.70	39,196.62	54,390.53	54,390.53		55,288.00	10,194.18

(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	裕龙华府	住宅/车位	151.71				
2	北京市顺义区	裕龙君享 (胡各庄限价房项目)	住宅/商业/车位	52,592.24				
3	北京市顺义区	东楼广场项目	住宅/商业/车位	4,767.32	108.76	108.76	369.19	
4	北京市顺义区	裕龙花园五区	住宅	412.07	245.82	245.82	102.54	
5	广东省中山市	裕龙君汇	住宅/车位	20,812.67	2,466.51	2,466.51	352.24	
6	广东省中山市	裕龙君悦	住宅及商业	40,735.62	12,434.42	8,876.80	8,484.25	3,611.91
7	广东省中山市	裕龙皓泽苑	住宅及商业	47,744.88	371.59	247.12	450.85	124.47
8	广东省中山市	裕龙雍瀚府	住宅及商业	17,021.68				
9	内蒙古满洲里市	裕龙园区	住宅	47,140.56	391.17	631.62	180.65	

报告期内，公司共计实现销售金额 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。

(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	11,990.33	486.09	100.00	否	
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	742.39	100.00	否	
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,619.53	251.97	100.00	否	
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,282.18	40.00	100.00	否	
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸 A、B 座	商业	64,046.93	7.74	100.00	否	
6	内蒙古满洲里市	裕龙园区酒店	商业	58,323.56		100.00	否	

报告期内，公司房地产可出租总面积为 148,832.63 平方米，已出租总面积为 21,777.58 平方米，出租率为 14.63%，取得租金总收入 1,528.19 万元，每平方米月平均租金为 58.48 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(平方米)	出租率(%)
1	北京市顺义区	裕龙华府	商业办公	11,990.33	11,715.55	97.71
2	北京市顺义区	办公楼出租	办公	10,570.10	6,667.92	63.08
3	北京市顺义区	裕龙三区	商业	2,619.53	2,154.15	82.23
4	北京市顺义区	裕龙三区	住宅	1,282.18	969.11	75.58
5	内蒙古满洲里市	裕龙园区商贸 A、B 座	商业	64,046.93	270.85	0.42
6	内蒙古满洲里市	裕龙园区酒店	商业	58,323.56		

(5) 报告期内公司财务融资情况

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额	利息费用化金额
5,000.00	5.14		256.92

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）	20					20
总金额	3,526.77					3,526.77

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	20	3,526.77
总计	20	3,526.77

(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）	26					26
总金额	249,796.33					249,796.33

单位：万元 币种：人民币

项目地区	项目数量（个）	总金额
境内	26	249,796.33
总计	26	249,796.33

(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
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	110,742.2	2022 年 11 月至 2025 年 6 月	66.62	39,641.19	73,779.19	37,262.72	69,352.44	74,463.88	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 12 月	95.25	12,004.03	61,594.23	11,643.91	59,746.41	54,515.84	是	是
裕龙臻曦苑小区项目	施工合同	13,607.14	2022 年 8 月至 2025 年 7 月	87.86	8,075.68	11,955.36	7,914.16	11,716.26	9,306.69	是	是
老旧小区试点改造工程（杨镇双阳南区）	施工合同	5,824.74	2023 年 5 月至 2025 年 5 月	58.15	757.03	3,386.82	734.32	3,285.21	3,761.94	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 32（个），金额 16,819.82 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 250,187.97 万元人民币。其中，已签订合同但尚未开工项目金额 391.64 万元人民币，在建项目中未完工部分金额 72,601.87 万元人民币。

(6) 其他说明

1) 建筑施工类融资情况

2024 年 7 月 17 日，公司第九届董事会第十一次会议审议通过了《关于控股子公司开展线上供应链融资业务的议案》，同意控股子公司大龙顺发与浙商银行股份有限公司北京分行开展线上供应链融资业务，由中企云链股份有限公司作为在线融资平台，三方签订最高额为 10,000 万元的《线上供应链融资业务三方合作协议》，合作协议期限为 1 年。（详见公司披露在中国证券报、上海证券报和上海证券交易所网站上公告编号 2024-028 的公告）

截至本报告期末，大龙顺发暂未使用此项融资额度进行融资。

2) 建筑施工类业务按细分行业近三年收入情况表：

单位：万元 币种：人民币

项 目	2024 年		2023 年		2022 年	
分行业	主营业务 收入	占上市公 司比重 (%)	主营业务 收入	占上市公 司比重 (%)	主营业务 收入	占上市公 司比重 (%)
房屋建设	63,684.81	84.68	58,055.88	81.85	63,060.73	72.67

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。

3) 建筑施工类业务近三年成本情况表：

单位：万元 币种：人民币

项 目	2024 年	2023 年	2022 年
原材料	16,707.91	21,117.05	15,919.73
人工费	34,688.68	27,544.01	39,622.67
其他	9,201.56	7,388.22	5,111.18
合计	60,598.15	56,049.28	60,653.58

4) 主要供应商及 2024 年度采购情况

报告期内，顺发公司前五名供应商采购金额 4,426.80 万元，占年度采购金额的 20.61%。

5) 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。

6) 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,减少可预防事故的发生。报告期内,公司安全生产制度运行良好。

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

当前阶段,房地产行业在深度调整中呈现“困难与机遇交织”的格局。一方面,市场修复基础尚不稳固,行业基本面面临多重挑战。商品房销售规模出现较大幅度下滑,房企债务风险持续处于高位,存量资产消化周期明显延长。尽管四季度政策效应逐步显现推动局部回暖,但整体仍存在有效需求不足、资金周转压力较大等问题;另一方面,政策调控体系持续完善,中央经济工作会议明确提出构建房地产发展新模式,通过供需两端协同发力,行业正加速向集约化、可持续方向转型升级。

1) 短期行业特点:政策托底与市场承压并存

一是政策环境持续优化,需求端支持力度显著增强。本年度中央及地方政府密集推出多项支持措施,通过优化限购限售政策覆盖范围,实施差别化信贷政策,调整公积金使用规则等方式,有效激活合理住房需求。货币政策层面通过阶段性降息、放宽首套房认定标准等举措,切实降低购房者置业成本。

二是投资动能减弱,企业经营压力持续存在。受销售回款及偿债压力影响,房地产开发投资增速明显放缓。企业战略转向审慎经营,土地购置行为更加理性,资源配置向高流动性城市及核心地段集中,土地市场呈现供需双向调整态势。

三是土地市场回归理性,区域分化特征显著。土地交易价格总体保持平稳,核心城市优质地块竞争热度回升,部分重点区域出现溢价成交现象,而三四线城市土地流拍现象依然突出,市场参与者更加注重投资回报测算和风险管控。

2) 长期发展趋势:结构性调整与模式创新深化

一是住房供应体系持续完善。政策层面强化保障性住房建设,通过扩大保障性租赁住房供给规模,完善共有产权房制度设计,着力解决新市民、青年人等群体住房问题。重点城市加大保障性住房土地供应力度,建立多元化房源筹集机制。

二是产业升级方向日益明晰。行业加速推进绿色低碳转型,新建建筑普遍采用节能环保技术标准,超低能耗建筑技术研发应用取得积极进展。智慧社区建设全面铺开,智能化配套设施成为项目核心竞争力要素之一,相关应用场景不断拓展。

三是区域协同发展深化。经济发达地区城市群持续发挥产业集聚效应,头部房企强化区域深耕战略,重点布局核心都市圈。轻资产运营模式快速发展,物业管理、代建服务等专业领域市场集中度显著提升,形成差异化竞争优势。

四是社区经济生态重构。房地产开发与社区服务深度融合,便民商业配套建设投入持续增加,涵盖生活服务、健康管理等多元功能的复合型社区形态加速成型。长租公寓行业规范化进程加快,租金定价机制趋于科学合理,市场秩序逐步完善。

总体来看,房地产行业正处于政策引导下的市场出清与结构优化并行阶段。短期内需密切关注政策传导效率及企业现金流安全边际,中长期则需把握住房保障体系建设、绿色低碳转型、专

业化服务升级等核心发展方向。随着新型城镇化战略推进及数字化技术深度应用，行业有望实现发展模式的根本性转变，培育可持续增长新动能。

（2）公司发展战略

当前阶段，公司将继续以北京市顺义区和广东省中山市作为核心发展区域，依托两地差异化优势深化布局。顺义区作为北京市重点发展的新城，具备新城规划及产业升级红利；中山市地处粤港澳大湾区核心区位，享有政策赋能与要素流通便利。公司将充分发挥在品牌信誉、运营管理及产品品质等方面的既有优势，紧密对接区域发展规划与市场需求，巩固现有市场基础，推动业务稳健发展。

同时，公司将强化对京津冀协同发展、粤港澳大湾区建设等国家战略的研判，动态跟踪两区域周边市场变化，加大调研深度与精准度，科学评估潜在机遇，审慎拓展资源储备与项目机会，为可持续发展夯实基础。

（3）经营计划

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。

修订公司章程：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。

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。

（4）可能面对的风险

1) 宏观政策与市场波动风险

房地产行业长期存在的供需结构性矛盾及政策调控动态，可能对项目开发节奏与收益预期产生阶段性影响。公司将强化政策前瞻研究，动态优化区域布局与产品结构，提升经营韧性。

2) 融资渠道与流动性风险

作为中小型房企，公司融资工具相对单一，融资成本控制难度较高。未来将通过加快销售回款、探索资产证券化、拓展政策性银行合作等方式，保障资金链安全。

3) 区域市场竞争加剧风险

核心布局城市中头部企业资源集聚效应显著，可能导致市场份额挤压。公司将深化属地化运

营能力，依托品质口碑，巩固差异化竞争力。

4) 项目开发运营风险

土地成本攀升、工程周期延长等因素可能影响项目盈利水平。公司将完善全周期成本管控体系，强化供应链协同，严格把控开发节点与质量安全标准。

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：李文江

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 18 日