

北京中迪投资股份有限公司

2022 年度财务决算报告

2023 年 4 月

北京中迪投资股份有限公司

2022 年度财务决算报告

北京中迪投资股份有限公司 2022 年度财务报告，已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2023 年 4 月 28 日出具了信会师报字[2023] 第 ZB10883 号标准无保留意见的审计报告。

公司以经审计的财务报告为基础，编制了《2022 年度财务决算报告》。

公司房地产项目位于重庆、达州，重庆的“两江·中迪广场”为商业项目，达州的“中迪·绥定府”、“中迪·花熙樾”项目主要为住宅项目，其中“中迪·绥定府”项目偏重改善型住房，“中迪·花熙樾”项目主要为刚性需求住房。

在房地产开发建设方面，公司持续推动“中迪·绥定府”、“中迪·花熙樾”项目的开发建设，于报告期内完成了“中迪·花熙樾”项目 1#、8#、9#楼的竣工交付。在化解债务方面，公司成功将子公司重庆中美恒置业有限公司、达州绵石房地产开发有限公司的到期债务延长还款期限并降低了贷款利率，同时通过整体出售成都迈尔斯通房地产开发有限公司，降低了债务规模。

现将公司 2022 年末的财务状况、2022 年度的经营成果和现金流量状况向各位董事汇报，请各位董事审阅。

2022 年度，公司实现营业收入 42,780.31 万元，较上年同期下降 45.48%；实现营业利润 -25,891.93 万元，较上年同期亏损减少 21.30%；实现利润总额 -28,288.17 万元，较上年同期亏损减少 25.93%；实现归属于母公司所有者的净利润 -29,281.74 万元，较上年同期亏损减少 22.06%。

2022 年度，公司营业收入较上年下降的主要原因是交付房屋数量较上年减少，公司下属房地产项目中，“两江·中迪广场”项目 2022 年内尚未复工复产，“中迪·绥定府”项目因户型调整，在报告期内除部分现房销售外，未实现新的房产交付，“中迪·花熙樾”项目 1#、8#、9#楼实现完工交房确认收入，受以上因素影响，导致报告期实现的收入较上年度下降。2022 年度，公司亏损幅度较上年同期减少，

主要原因是本报告期计提的存货跌价准备较上年同期减少。

一、本报告期末的财务状况

单位：万元

项 目	2022 年末	2021 年末	变动幅度
资产总额	230,811.39	291,622.08	-20.85%
其中：货币资金	6,168.44	11,370.93	-45.75%
预付款项	304.53	153.53	98.35%
其他应收款	6,839.08	5,242.06	30.47%
存货	193,201.69	249,143.66	-22.45%
其他流动资产	7,277.63	6,935.26	4.94%
长期股权投资	8,980.66	10,308.19	-12.88%
其他非流动金融资产	3,640.85	3,673.36	-0.89%
固定资产	374.22	463.67	-19.29%
使用权资产	419.58	0.00	100.00%
商誉	298.15	298.15	0.00%
长期待摊费用	92.44	0.00	100.00%
递延所得税资产	3,214.10	4,033.27	-20.31%
负债总额	173,631.64	205,340.12	-15.44%
少数股东权益	0.00	0.00	
归属于母公司所有者权益合计	57,179.75	86,281.96	-33.73%

公司 2022 年末财务状况较上年同期的变化原因简析：

截至报告期末，公司资产总额较上年末减少 20.85%，归属于母公司所有者的权益较上年末减少 33.73%。

1、货币资金较上年末减少 45.75%，主要是由于公司归还信托融资款本金以及支付银行、信托等金融机构利息。

2、预付款项较上年末增加 98.35%，主要是预付工程款增加。

3、其他应收款较上年末增加 30.47%，主要是报告期内出售子公司北京长风丽景投资咨询有限公司及其下属成都迈尔斯通房地产开发有限公司 100% 股权，报告期末应收股权转让款较上年末增加。

4、存货较上年末减少 22.45%，主要是“中迪·花熙樾”项目 1#、8#、9#楼实现完工交房确认收入，存货结转成本，以及年末计提存货跌价准备。

5、使用权资产较上年末增加 100%，系本报告期公司新增租赁办公室。

6、长期待摊费用较上年末增加 100%，系本报告期公司新增租赁办公室装修

支出。

7、递延所得税资产较上年末减少 20.31%，主要是报告期内出售子公司北京长风丽景投资咨询有限公司及其下属成都迈尔斯通房地产开发有限公司 100%股权，本报告期末较上年末减少成都迈尔斯通房地产开发有限公司账面递延所得税资产。

8、归属于母公司所有者的权益较上年末减少 33.73%，主要是由于本报告期亏损所致。

9、截至 2022 年末，公司流动比率为 1.71，速动比率为 0.16，资产负债率为 75.23%，产权比率为 303.66%。

二、本报告期的经营成果

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度
营业收入总额	42,780.31	78,464.64	-45.48%
营业成本总额	54,877.91	86,425.15	-36.50%
其中：营业成本	41,478.81	71,211.84	-41.75%
税金及附加	435.11	601.47	-27.66%
销售费用	2,511.68	2,809.24	-10.59%
管理费用	2,641.47	3,770.12	-29.94%
财务费用	7,810.84	8,032.48	-2.76%
其他收益	417.44	173.72	140.29%
投资收益	780.19	397.77	96.14%
公允价值变动收益	-32.51	11.33	-386.94%
信用减值损失	-1,166.49	333.44	-449.84%
资产减值损失	-13,792.80	-25,886.23	46.72%
资产处置收益	-0.17	30.13	-100.56%
营业利润	-25,891.93	-32,900.34	21.30%
营业外收入	6.18	107.78	-94.27%
营业外支出	2,402.42	5,396.37	-55.48%
利润总额	-28,288.17	-38,188.93	25.93%
所得税费用	993.57	-621.12	259.96%
归属于母公司所有者的净利润	-29,281.74	-37,567.81	22.06%
少数股东损益	0.00	0.00	
每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	-0.98	-1.26	22.22%
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.98	-1.26	22.22%

公司 2022 年度经营成果较上年同期的变化原因简析：

1、报告期内，公司实现营业收入42,780.31万元，同比下降45.48%，发生营业成本41,478.81万元，同比下降41.75%，主要是由于本报告期交付房屋数量较上年减少，相应地本报告期确认的收入以及相应结转的成本均较上年同期下降。

2、报告期内，公司税金及附加同比下降27.66%，主要是由于本报告期公司营业收入同比下降，相应的税金及附加同比减少。

3、报告期内，公司管理费用同比下降29.94%，主要是由于本报告期公司缩减开支，租赁等各项费用支出减少。

4、报告期内，公司投资收益同比上升96.14%，主要是由于本报告期出售子公司北京长风丽景投资咨询有限公司及其下属成都迈尔斯通房地产开发有限公司100%股权，产生股权处置收益1,809.50万元。

5、报告期内，公司信用减值损失发生额（负数表示发生额，正数表示转回额）较上年增加449.84%，主要是由于应收四川省广卫房地产开发有限公司5,000万元股权转让款尾款，于本报告期末账龄由1-2年增加至2-3年，相应补提坏账准备1,000万元。

6、报告期内，公司资产减值损失发生额（负数表示发生额，正数表示转回额）较上年下降46.72%，主要是由于公司开发在售的房地产项目价格在报告期内下跌幅度小于上年，从而计提的存货跌价准备小于上年。

7、报告期内，公司营业外支出同比下降55.48%，主要是由于上年“两江·中迪广场”项目延期竣工和“中迪·花熙樾”项目延期交房均产生较大违约支出，而本年主要是“两江·中迪广场”项目延期竣工违约支出，违约支出较上年减少。

8、报告期内，公司所得税费用同比增加259.96%，主要是由于本报告期出售子公司北京长风丽景投资咨询有限公司及其下属成都迈尔斯通房地产开发有限公司100%股权，股权处置收益对应的所得税费用增加。

受上述因素的共同影响，公司本报告期实现归属于母公司所有者的净利润-29,281.74万元，较上年亏损减少22.06%。

2022 年度，公司基本每股收益-0.98 元，较上年每股亏损减少 22.22%；加权平均净资产收益率为-40.82%，较上年下降 5.05%。

三、本报告期的现金流量状况

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	11,275.13	14,647.01	-23.02%
投资活动产生的现金流量净额	3,605.11	14,381.57	-74.93%
筹资活动产生的现金流量净额	-20,287.55	-31,331.63	35.25%
现金及现金等价物净增加额	-5,406.15	-2,307.09	-134.33%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.3768	0.4894	-23.01%

公司 2022 年度现金流量状况较上年同期的变化原因简析：

1、经营活动产生的现金流量净额较上年下降 23.02%，主要是由于随着项目竣工结算本报告期工程建设现金支出较上年度有所增加，从而净现金流下降。

2、投资活动产生的现金流量净额较上年下降 74.93%，主要原因是上年收到处置子公司股权款 1.3 亿元而本年收到同类款项减少。

3、筹资活动产生的现金流量净额为净流出 20,287.55 万元，净流出金额较上年下降 35.25%，主要原因是本报告期公司收到的股东财务资助款增加。

受上述经营活动、投资活动和筹资活动三领域现金流量共同作用，本报告期现金及现金等价物减少 5,406.15 万元。

北京中迪投资股份有限公司
二〇二三年四月二十八日