

北京中迪投资股份有限公司

2018 年度财务决算报告

2019 年 4 月

# 北京中迪投资股份有限公司

## 2018 年度财务决算报告

北京中迪投资股份有限公司 2018 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 2019 年 4 月 9 日出具了信会师报字[2019]第 ZB10482 号标准无保留意见审计报告。

公司以经审计的财务报告为基础，编制了《2018 年度财务决算报告》。

报告期内，公司在“稳中求进”战略原则的指导下，全力推进房地产投资、股权投资两大业务板块的工作。房地产投资业务坚持“立足西南，扎根川渝”的战略布局，积极把握区域内的投资机会，在成都、重庆、达州地区建立起多层次、多业态的房地产投资业务体系；股权投资业务方面，以国家政策支持、行业业态成熟的投资标的为重点遴选对象，依托专业化的投资团队，通过多元化的投资手段，为公司谋求具备发展潜力的投资项目，努力提升公司的综合竞争实力。

现将公司 2018 年末的财务状况、2018 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。

2018 年度，公司经营状况稳定。报告期内，公司实现营业收入 2,949.27 万元，较上年同期下降 89.13%；实现营业利润 -6,523.56 万元，较上年同期下降 139.44%；实现利润总额 -6,507.30 万元，较上年同期下降 139.37%；实现归属于母公司所有者的净利润 -6,079.79 万元，较上年同期下降 145.24%。本报告期利润下降较多，主要是项目尚处于投资期，投入较多，尚未到回报期。

### 一、本报告期末的财务状况

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	变动幅度
资产总额	296,556.15	175,233.35	69.23%
其中：货币资金	17,524.61	60,786.24	-71.17%
预付款项	4,163.66	36,644.46	-88.64%
其他应收款	1,487.92	947.75	56.99%

项目	2018 年末	2017 年末	变动幅度
存货	246,742.91	30,401.88	711.60%
其他流动资产	3,305.76	22,355.26	-85.21%
可供出售金融资产	1,634.24	1,946.81	-16.06%
长期股权投资	16,121.71	16,979.58	-5.05%
投资性房地产	298.43	313.80	-4.90%
固定资产	900.11	1,696.99	-46.96%
无形资产	82.33	0.00	100.00%
商誉	298.15	0.00	100.00%
长期待摊费用	424.65	0.00	100.00%
递延所得税资产	3,569.41	3,158.33	13.02%
<b>负债总额</b>	<b>145,023.78</b>	<b>17,549.07</b>	<b>726.39%</b>
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>151,575.01</b>	<b>157,656.52</b>	<b>-3.86%</b>

公司 2018 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上升 69.23%；归属于母公司所有者的权益较上年末下降 3.86%。

1、货币资金较上年末减少 43,261.63 万元，主要是由于本报告期内公司将资金投资于房地产二级开发项目。

2、预付款项较上年末减少 32,480.80 万元，主要是由于上年末预付土地出让金在本报告期转为房地产存货。

3、存货较上年末增加 216,341.03 万元，主要是由于公司地产项目增加。

4、其他流动资产较上年末减少 19,049.50 万元，主要是由于公司理财产品到期收回。

5、固定资产较上年末减少 796.88 万元，主要是由于报告期内公司出售两处房产，固定资产（房屋建筑物）减少。

6、商誉较上年末增加 298.15 万元，系非同一控制下合并重庆中美恒置业有限公司所产生。

7、长期待摊费用较上年末增加 424.65 万元，系报告期内公司装修支出形成。

8、归属于母公司所有者的权益较上年末减少 6,081.51 万元，主要是由于本报告期亏损所致。

9、截至 2018 年末，公司流动比率为 3.28，速动比率为 0.32，资产负债率为 48.90%，产权比率为 95.68%。由此可见，公司资产结构稳健合理，资产流动性较

强。

## 二、本报告期的经营成果

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度
营业总收入	2,949.27	27,122.10	-89.13%
营业总成本	12,126.16	28,464.15	-57.40%
其中：营业成本	2,210.28	18,326.24	-87.94%
税金及附加	648.08	1,845.72	-64.89%
销售费用	6,880.74	506.08	1,259.62%
管理费用	4,596.69	7,114.50	-35.39%
资产减值损失	-2,262.37	380.37	-694.78%
投资收益	500.73	17,922.02	-97.21%
资产处置收益	2,147.25	-44.36	4940.51%
营业利润	-6,523.56	16,542.46	-139.44%
利润总额	-6,507.30	16,529.50	-139.37%
所得税费用	-348.29	3,095.11	-111.25%
归属于母公司所有者的净利润	-6,079.79	13,439.86	-145.24%
每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	-0.20	0.46	-143.48%
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.20	0.45	-144.44%

公司 2018 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2,949.27万元，同比下降89.13%；发生营业成本2,210.28万元，同比下降87.94%。主要是由于报告期内新开发建设的地产项目还在建设过程中，还不满足销售收入确认条件。

2、报告期内，公司发生税金及附加648.08万元，同比下降64.89%，主要是由于报告期内房地产业务利润减少，税金及附加相应减少。

3、报告期内，公司发生销售费用6,880.74万元，同比上升1259.62%，主要是由于公司房地产开发项目营销费用增加。

4、报告期内，公司发生管理费用4,596.69万元，同比下降35.39%，主要是由于报告期内公司股权激励成本摊销较上年同期减少。

5、报告期内，公司发生资产减值损失-2,262.37万元，同比下降694.78%，主要是由于本报告期融资性预付款转回坏账损失。

6、报告期内，公司实现投资收益500.73万元，同比下降97.21%，主要是由于股权出售以及权益法核算的投资收益下降。

7、报告期内，公司实现资产处置收益2,147.25万元，同比上升4940.51%，主要是由于本报告期公司出售两处房产实现的收益。

受上述因素的共同影响，公司本报告期实现营业利润-6,523.56万元，同比下降139.44%；实现利润总额-6,507.30万元，同比下降139.37%；实现归属于母公司所有者的净利润-6,079.79万元，同比下降145.24%。

2018 年度，公司基本每股收益-0.20 元，较上年同期下降 143.48%；加权平均净资产收益率为-3.93%，较上年下降 12.80 个百分点。

### 三、本报告期的现金流量状况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	-132,501.60	-43,050.07	-207.78%
投资活动产生的现金流量净额	30,814.29	99,502.37	-69.03%
筹资活动产生的现金流量净额	58,122.24	-1,905.21	3150.70%
现金及现金等价物净增加额	-43,348.49	54,241.82	-179.92%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-4.4274	-1.4385	-207.78%

公司 2018 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为流出 132,501.60 万元，同比下降 207.78%，主要是由于支付的土地出让金及地产项目开发建设支出增加。

2、投资活动产生的现金流量净额为流入 30,814.29 万元，同比下降 69.03%，主要是由于公司理财产品到期收回。

3、筹资活动产生的现金流量净额为流入 58,122.24 万元，同比增加 3150.70%，主要是由于公司房地产项目对外融资增加。

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 43,348.49 万元。

北京中迪投资股份有限公司

二〇一九年四月九日