

北京中迪投资股份有限公司

2023 年度财务决算报告

2024 年 4 月

北京中迪投资股份有限公司

2023 年度财务决算报告

北京中迪投资股份有限公司 2023 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 2024 年 4 月 25 日出具了信会师报字[2024] 第 ZB10678 号带持续经营重大不确定性段落的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《2023 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 2 号楼的竣工交付。在化解流动性压力方面，“中迪·花熙樾”项目于报告期内获得“保交楼”贷款资金支持，“中迪·绥定府”项目 1.96 亿元到期债务延长还款期至 65 个月，流动性压力适度缓解。

现将公司 2023 年末的财务状况、2023 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。

2023 年度，公司实现营业收入 5,764.84 万元，较上年同期下降 86.52%；实现营业利润 -14,087.26 万元，较上年同期亏损减少 45.59%；实现利润总额 -18,397.22 万元，较上年同期亏损减少 34.96%；实现归属于母公司所有者的净利润 -18,421.78 万元，较上年同期亏损减少 37.09%。

2023 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 2023 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 2 号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。2023 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	2023 年末	2022 年末	变动幅度
资产总额	226,137.25	230,811.39	-2.03%
其中：货币资金	3,508.82	6,168.44	-43.12%
预付款项	329.30	304.53	8.13%
其他应收款	2,978.85	6,839.08	-56.44%
存货	196,621.53	193,201.69	1.77%
其他流动资产	6,989.55	7,277.63	-3.96%
长期股权投资	8,021.01	8,980.66	-10.69%
其他非流动金融资产	3,621.90	3,640.85	-0.52%
固定资产	251.78	374.22	-32.72%
使用权资产	267.00	419.58	-36.36%
商誉	298.15	298.15	
长期待摊费用	59.82	92.44	-35.29%
递延所得税资产	3,189.55	3,214.10	-0.76%
负债总额	187,178.94	173,631.64	7.80%
少数股东权益	0.00	0.00	
归属于母公司所有者权益合计	38,958.31	57,179.75	-31.87%

公司 2023 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 2.03%，归属于母公司所有者的权益较上年末减少 31.87%。

1、货币资金较上年末减少 43.12%，主要是由于本报告期公司新开预售楼盘较少，经营性现金流入较上年同期减少较多。

2、其他应收款较上年末减少 56.44%，主要是由于：（1）报告期内收回攀枝花市健丰物流有限公司股权转让款尾款 2,671.04 万元。（2）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 2-3 年增加至 3-4 年，相应补提坏账准备 1,500 万元。

3、固定资产较上年末减少 32.72%，主要是计提固定资产折旧以及本报告期处置部分固定资产。

4、使用权资产较上年末减少 36.36%，系本报告期计提使用权资产折旧。

5、长期待摊费用较上年末减少 35.29%，系本报告期计提长期待摊费用摊销。

6、归属于母公司所有者的权益较上年末减少 31.87%，主要是由于本报告期亏损所致。

7、截至 2023 年末，公司流动比率为 1.27，速动比率为 0.08，资产负债率为 82.77%，产权比率为 480.46%。

二、本报告期的经营成果

单位：万元

项 目	2023 年度	2022 年度	变动幅度
营业收入总额	5,764.84	42,780.31	-86.52%
营业成本总额	18,704.10	54,877.91	-65.92%
其中：营业成本	5,673.18	41,478.81	-86.32%
税金及附加	218.49	435.11	-49.79%
销售费用	496.77	2,511.68	-80.22%
管理费用	2,067.99	2,641.47	-21.71%
财务费用	10,247.67	7,810.84	31.20%
其他收益	-100.02	417.44	-123.96%
投资收益	-433.47	780.19	-155.56%
公允价值变动收益	-18.95	-32.51	41.71%
信用减值损失	-1,421.68	-1,166.49	-21.88%
资产减值损失	825.54	-13,792.80	105.99%
资产处置收益	0.58	-0.17	441.18%
营业利润	-14,087.26	-25,891.93	45.59%
营业外收入	11.04	6.18	78.64%
营业外支出	4,321.00	2,402.42	79.86%
利润总额	-18,397.22	-28,288.17	34.96%
所得税费用	24.56	993.57	-97.53%
归属于母公司所有者的净利润	-18,421.78	-29,281.74	37.09%
少数股东损益			
每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	-0.62	-0.98	36.73%
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.62	-0.98	36.73%

公司 2023 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5,764.84万元，同比下降86.52%，发生营业成本5,673.18万元，同比下降86.32%，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49.79%，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，公司销售费用同比下降80.22%，主要是由于本报告期公司营销活动减少，营销广告等相关销售费用减少。

4、报告期内，公司管理费用同比下降21.71%，主要是由于本报告期公司缩减管理开支，职工薪酬等各项费用支出减少。

5、报告期内，公司财务费用同比上升31.20%，主要是由于本报告期公司计提对中国建筑一局（集团）有限公司资金利息的预计负债。

6、报告期内，公司其他收益同比下降123.96%，主要是本报告期以“中迪·绥定府”项目滞销存货抵债产生的亏损计入其他收益所致。

7、报告期内，公司投资收益同比下降155.56%，主要是由于上年同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，而本报告期仅有权益法核算的青岛康平高铁科技股份有限公司投资损失433.47万元。

8、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21.88%，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2-3年增加至3-4年，相应补提坏账准备1,500万元。

9、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105.99%，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。

10、报告期内，公司营业外支出同比增加79.86%，主要是“两江·中迪广场”项目各项违约支出及损失赔偿增加。

11、报告期内，公司所得税费用同比下降97.53%，主要是由于上年存在处置子公司股权收益对应的所得税费用，而本年公司各项业务均为亏损，所得税费用减少。

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-18,421.78万元，较上年亏损减少37.09%。

2023 年度，公司基本每股收益-0.62 元，较上年每股亏损减少 36.73%，加权平均净资产收益率为-38.32%，较上年增加 2.50%。

三、本报告期的现金流量状况

单位：万元

项 目	2023 年度	2022 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	-5,203.64	11,275.13	-146.15%
投资活动产生的现金流量净额	-53.94	3,605.11	-101.50%
筹资活动产生的现金流量净额	2,851.66	-20,287.55	114.06%
现金及现金等价物净增加额	-2,405.72	-5,406.15	55.50%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.1739	0.3768	-146.15%

公司 2023 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 146.15%，主要是本报告期公司新开预售楼盘较少，销售收款较上年同期减少较多。

2、投资活动产生的现金流量净额较上年下降 101.50%，主要原因是上年收到处置子公司股权款 0.36 亿元，而本年投资活动收到的款项较少。

3、筹资活动产生的现金流量净额较上年增加 114.06%，主要是由于本报告期公司收到的股东财务资助款和关联方借款增加，以及本报告期公司偿还债务本息支付的现金减少。

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 2,405.72 万元。

北京中迪投资股份有限公司
二〇二四年四月二十五日