

北京中迪投资股份有限公司

2021 年度财务决算报告

2022 年 4 月

北京中迪投资股份有限公司

2021 年度财务决算报告

北京中迪投资股份有限公司 2021 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 2022 年 4 月 11 日出具了信会师报字[2022]第 ZB10349 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《2021 年度财务决算报告》。

2021 年度，公司房地产项目位于重庆、成都、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。

公司在项目融资难、融资成本高的压力下，以及存在必须要消除退市风险警示措施的任务的情况下，公司房地产业务的开展也面临着更为复杂的局面。报告期内，在公司全体员工的努力下，加紧各房地产项目的开发建设，在保证工程安全及质量的前提下，完成了“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼的竣工交付，完成结算 101,099.56 m²，结算金额 70,818.40 万元。

现将公司 2021 年末的财务状况、2021 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。

2021 年度，公司实现营业收入 78,464.64 万元，较上年同期增长 638.85%；实现营业利润 -32,900.34 万元，较上年同期减少 12.06%；实现利润总额 -38,188.93 万元，较上年同期减少 25.39%；实现归属于母公司所有者的净利润 -37,567.81 万元，较上年同期减少 25.58%。本报告期收入较上年度增长，主要是由于子公司达州中鑫房地产开发有限公司开发的“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼实现完工交房确认收入。但在收入增长的同时，公司本报告期亏损幅度较上年度扩大，主要原因是：（1）受国内宏观经济环境、房地产行业环境、房地产调控信贷政策等因素叠加影响，公司开发在售的房地产项目价格在报告期内进一步下跌，补提存货跌

价准备。(2)“两江·中迪广场”项目延期竣工和“中迪·花熙樾”项目延期交房产生较大违约支出。

一、本报告期末的财务状况

单位：万元

项 目	2021 年末	2020 年末	变动幅度
资产总额	291,622.08	388,201.91	-24.88%
其中：货币资金	11,370.93	13,248.04	-14.17%
预付款项	153.53	13,213.88	-98.84%
其他应收款	5,242.06	18,380.14	-71.48%
存货	249,143.66	314,268.84	-20.72%
持有待售资产	0.00	4,484.88	-100.00%
其他流动资产	6,935.26	9,133.19	-24.07%
长期股权投资	10,308.19	9,983.05	3.26%
其他非流动金融资产	3,673.36	662.02	454.87%
投资性房地产	0.00	267.69	-100.00%
固定资产	463.67	614.04	-24.49%
无形资产	0.00	18.63	-100.00%
商誉	298.15	298.15	0.00%
长期待摊费用	0.00	212.33	-100.00%
递延所得税资产	4,033.27	3,417.03	18.03%
负债总额	205,340.12	264,377.67	-22.33%
少数股东权益	0.00	-1,094.93	-100.00%
归属于母公司所有者权益合计	86,281.96	124,919.17	-30.93%

公司 2021 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 24.88%，归属于母公司所有者的权益较上年末减少 30.93%。

1、货币资金较上年末减少 14.17%，主要是由于公司归还信托融资款。

2、预付款项较上年末减少 98.84%，主要是工程进度增加，部分项目完工结算，从而预付款结转，以及部分预付工程款在本报告期内退回。

3、其他应收款较上年末减少 71.48%，主要是报告期内收回部分四川福长锐智贸易有限责任公司和四川汇日央扩置业有限公司（以下简称“汇日央扩”）项目股权转让款。

4、存货较上年末减少 20.72%，主要是“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、

7#楼实现完工交房确认收入，存货结转成本。

5、持有待售资产较上年末减少 100%，系上年末持有待售的拉萨晟灏投资有限公司长期股权投资于本年度内完成出售。

6、其他非流动金融资产较上年末增加 454.87%，主要是由于公司本报告期新增对成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）6%合伙份额投资。

7、投资性房地产较上年末减少 100%，系本报告期公司出售位于北京市的投资性房地产。

8、长期待摊费用为租赁办公室装修支出，较上年末减少 100%，系本报告期办公室退租，长期待摊费用余额在退租当期一次性摊销。

9、归属于母公司所有者的权益较上年末减少 38,637.21 万元，主要是由于本报告期亏损和收购少数股东股权所致。

10、少数股东权益上年末为-1,094.93 万元，本年末为 0 万元，系公司全资子公司西藏智隐创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智隐”）收购少数股东所持成都庆今建筑装饰工程有限公司（以下简称“庆今建筑”）20%股权，收购后庆今建筑成为西藏智隐 100%控股子公司，公司合并报表范围内不再有少数股东权益。

11、截至 2021 年末，公司流动比率为 1.42，速动比率为 0.12，资产负债率为 70.41%，产权比率为 237.99%。

二、本报告期的经营成果

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
营业收入总额	78,464.64	10,619.77	638.85%
营业成本总额	86,425.15	22,952.15	276.54%
其中：营业成本	71,211.84	7,279.03	878.31%
税金及附加	601.47	927.83	-35.17%
销售费用	2,809.24	3,281.46	-14.39%
管理费用	3,770.12	4,669.98	-19.27%
财务费用	8,032.48	6,793.85	18.23%
其他收益	173.72	41.04	323.29%
投资收益	397.78	-845.09	147.07%
公允价值变动收益	11.33	-160.98	107.04%
信用减值损失	333.44	123.09	170.89%

项 目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
资产减值损失	-25,886.23	-16,183.99	-59.95%
资产处置收益	30.13	0.00	100.00%
营业利润	-32,900.34	-29,358.31	-12.06%
营业外收入	107.78	21.75	395.54%
营业外支出	5,396.37	1,119.78	381.91%
利润总额	-38,188.93	-30,456.34	-25.39%
所得税费用	-621.12	169.13	-467.24%
归属于母公司所有者的净利润	-37,567.81	-29,916.48	-25.58%
少数股东损益	0.00	-708.99	100.00%
每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)	-1.26	-1.00	-26.00%
(二) 稀释每股收益 (元/股)	-1.26	-1.00	-26.00%

公司 2021 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78,464.64万元，同比上升638.85%，发生营业成本71,211.84万元，同比上升878.31%，主要是由于公司子公司达州中鑫房地产开发有限公司开发的“中迪·花熙樾”项目4#、5#、6#、7#楼实现完工交房确认收入并结转相应成本。

2、报告期内，公司税金及附加同比下降35.17%，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，房地产业务毛利率大幅下降，相应的土地增值税和附加税等税费减少。

3、报告期内，公司销售费用同比下降14.39%，主要是由于本报告期商业地产项目营销、招商活动减少，相关的营销、租赁和委托管理等销售费用减少。

4、报告期内，公司管理费用同比下降19.27%，主要是由于本报告期公司缩减开支，人工、租赁等各项费用支出减少。

5、报告期内，公司财务费用同比上升18.23%，主要是由于“两江·中迪广场”项目停工，本报告期暂停利息资本化，相关利息支出费用化。

6、报告期内，公司投资收益同比上升147.07%，主要是由于本报告期青岛康平高铁科技股份有限公司盈利较好，公司权益法核算确认的投资收益较上年度增加，以及公司上年度因出售汇日央扩项目产生投资亏损。

7、报告期内，公司信用减值损失转回额(正数表示转回额)同比上升170.89%，主要是由于本报告期收回汇日央扩项目股权转让款1.3亿元并转回相应的坏账准备。

8、报告期内，公司资产减值损失发生额(负数表示发生额)同比增加**59.95%**，主要是由于公司开发在售的房地产项目价格在报告期内进一步下跌，补提存货跌价准备。

9、报告期内，公司营业外支出同比增加**381.91%**，主要是由于“两江·中迪广场”项目延期竣工和“中迪·花熙樾”项目延期交房产生较大违约支出。

10、报告期内，公司所得税费用同比下降**467.24%**，主要是由于本报告期公司亏损幅度扩大，因而所得税费用下降。

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-37,567.81万元，同比下降**25.58%**。

2021 年度，公司基本每股收益-1.26 元，较上年同期下降 **26%**；加权平均净资产收益率为-35.77%，较上年下降 **14.37%**。

三、本报告期的现金流量状况

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	14,647.01	-7,436.75	296.95%
投资活动产生的现金流量净额	14,381.57	9,183.70	56.60%
筹资活动产生的现金流量净额	-31,331.63	-24,316.47	-28.85%
现金及现金等价物净增加额	-2,307.09	-22,592.19	89.79%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.4894	-0.2485	296.94%

公司 2021 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由上年度的净流出 7,436.75 万元增加至本年度的净流入 14,647.01 万元，增加幅度 296.95%，主要是本报告期工程建设现金支出较上年度有所减少，从而净现金流增加。

2、投资活动产生的现金流量净额为净流入 14,381.57 万元，同比增加 56.60%，主要是由于本报告期收到处置汇日央扩项目款 1.30 亿元以及本年度投资活动减少，公司本年度未发生大额投资支出。

3、筹资活动产生的现金流量净额为净流出 31,331.63 万元，净流出金额同比增加 28.85%，主要原因是受房地产行业宏观政策影响，公司本年度无新增金

融机构借款，但报告期内持续归还金融机构到期借款，以致筹资活动现金净流出额较上年净流出额增加。

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 2,307.09 万元。

北京中迪投资股份有限公司
二〇二二年四月十一日