

北京中迪投资股份有限公司

2019 年度财务决算报告

2020 年 4 月

北京中迪投资股份有限公司

2019 年度财务决算报告

北京中迪投资股份有限公司 2019 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 2020 年 4 月 27 日出具了信会师报字[2020]第 ZB10792 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《2019 年度财务决算报告》。

报告期内，公司全力推动下属各项房地产投资项目的开发建设，在建项目主要包括位于重庆市的“两江·中迪广场”商业项目及位于四川省达州市的“中迪·绥定府”、“中迪·花熙樾”住宅项目，在做好前述项目开发建设工作的基础上，公司在 2019 年度末启动了收购汇日央扩项目 100%股权的工作，并通过本次交易获取了位于成都市成熟地段的房地产投资项目的开发权，进一步完成公司房地产投资业务在“立足西南，扎根川渝”长期规划指导下的战略布局，同时各项目的建设及销售工作在报告期内持续开展，“两江·中迪广场”项目及“中迪·绥定府”项目部分房屋完成交付，在当期结转收入。在股权投资方面，依托专业化的投资团队，通过多元化的投资手段，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，为公司谋求具备发展潜力的投资项目。

现将公司 2019 年末的财务状况、2019 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。

2019 年度，公司经营状况良好。报告期内，公司实现营业收入 54,790.83 万元，较上年同期增加 1,757.78%；实现营业利润 5,101.94 万元，较上年同期增加 178.21%；实现利润总额 5,161.58 万元，较上年同期增加 179.32%；实现归属于母公司所有者的净利润 2,921.07 万元，较上年同期增加 148.05%。本报告期利润增长较多，主要是公司房地产项目部分房产于报告期内完工交房并确认收入。

一、本报告期末的财务状况

单位：万元

项 目	2019 年末	2018 年末	变动幅度
资产总额	420,221.01	296,556.15	41.70%
其中：货币资金	35,155.36	17,524.61	100.61%
交易性金融资产	4,052.35	0.00	100.00%
应收账款	3,704.28	2.25	164534.67%
预付款项	8,267.14	4,163.66	98.55%
其他应收款	1,951.08	1,487.92	31.13%
存货	303,970.98	246,742.91	23.19%
其他流动资产	5,797.98	3,305.76	75.39%
长期股权投资	15,607.67	16,121.71	-3.19%
其他非流动金融资产 (上年末列报为可供出售金融资产)	9,134.24	1,634.24	458.93%
投资性房地产	283.06	298.43	-5.15%
固定资产	790.06	900.11	-12.23%
无形资产	50.48	82.33	-38.69%
商誉	298.15	298.15	0.00%
长期待摊费用	318.49	424.65	-25.00%
递延所得税资产	3,639.69	3,569.41	1.97%
其他非流动资产	27,200.00	0.00	100.00%
负债总额	266,125.98	145,023.78	83.51%
归属于母公司所有者权益合计	154,480.97	151,575.01	1.92%

公司 2019 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增加 41.70%，归属于母公司所有者的权益较上年末增加 1.92%。

1、货币资金较上年末增加 17,630.75 万元，主要是由于公司房地产项目销售收到的现金及融资活动现金流入增加。

2、交易性金融资产较上年末增加 4,052.35 万元，系公司购买的理财产品。

3、应收账款较上年末增加 3,702.03 万元，主要是由于公司地产项目交房确认收入，应收账款增加。

4、预付款项较上年末增加 4,103.48 万元，主要是预付工程款增加。

5、存货较上年末增加 57,228.07 万元，主要是由于公司下属房地产开发项目存货增加。

6、其他流动资产较上年末增加 2,492.22 万元，主要是由于公司下属房地产开发项目公司预交税金及待抵扣进项税增加。

7、其他非流动金融资产增加 7,500 万元，主要是由于公司增加股权投资。

8、归属于母公司所有者的权益较上年末增加 2,905.96 万元，主要是由于本报告期盈利所致。

9、截至 2019 年末，公司流动比率为 2.04，速动比率为 0.33，资产负债率为 63.33%，产权比率为 172.27%，公司资产结构较为稳健，资产流动性较强。

二、本报告期的经营成果

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	变动幅度
营业收入总额	54,790.83	2,949.27	1757.78%
营业成本总额	50,817.47	14,388.53	253.18%
其中：营业成本	31,592.18	2,210.28	1329.33%
税金及附加	5,422.43	648.08	736.69%
销售费用	6,799.01	6,880.74	-1.19%
管理费用	5,294.27	4,596.69	15.18%
财务费用	1,709.58	52.74	3141.52%
投资收益	1,193.53	500.73	138.36%
减值损失（损失以“-”号填列）	-118.44	2,262.37	-105.24%
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.39	2,147.25	-100.02%
营业利润	5,101.94	-6,523.56	178.21%
利润总额	5,161.58	-6,507.30	179.32%
所得税费用	2,583.88	-348.29	841.88%
归属于母公司所有者的净利润	2,921.07	-6,079.79	148.05%
每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	0.10	-0.20	150.00%
（二）稀释每股收益（元/股）	0.10	-0.20	150.00%

公司 2019 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54,790.83万元，同比上升1757.78%；发生营业成本31,592.18万元，同比上升1329.33%。主要是由于报告期内公司地产项目交房确认收入。

2、报告期内，公司发生税金及附加5,422.43万元，同比上升736.69%，主要是由于报告期内公司房地产业务利润增加，税金及附加相应增加。

3、报告期内，公司发生财务费用1,709.58万元，同比上升3141.52%，主要是由于报告期内公司利息支出增加。

4、报告期内，公司实现投资收益1,193.53万元，同比上升138.36%，主要是联

营企业盈利，确认的投资收益。

5、报告期内，公司发生减值损失-118.44万元，上年同期为减值损失转回收益2,262.37万元，变动较大，主要是上年度收回部分融资性预付款转回坏账损失。

6、报告期内，公司发生资产处置收益-0.39万元，同比下降100.02%，主要是本报告期未发生大额资产处置事项。

受上述因素的共同影响，公司本报告期实现营业利润5,101.94万元，同比上升178.21%；实现利润总额5,161.58万元，同比上升179.32%；实现归属于母公司所有者的净利润2,921.07万元，同比上升148.05%。

2019 年度，公司基本每股收益 0.10 元，较上年同期上升 150.00%；加权平均净资产收益率为 1.91%，较上年上升 5.84 个百分点。

三、本报告期的现金流量状况

单位：万元

项 目	2019 年度	2018 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	-8,915.23	-132,501.60	93.27%
投资活动产生的现金流量净额	-37,112.60	30,814.29	-220.44%
筹资活动产生的现金流量净额	62,519.95	58,122.24	7.57%
现金及现金等价物净增加额	16,513.40	-43,348.49	138.09%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.2979	-4.4274	93.27%

公司 2019 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 8,915.23 万元，同比增加 93.27%，主要是由于本报告期地产项目销售资金流入增加和土地出让金支出较上年减少。

2、投资活动产生的现金流量净额为流出 37,112.60 万元，同比减少 220.44%，主要是由于本年度支付地产项目收购款。

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增加 16,513.40 万元。

北京中迪投资股份有限公司
二〇二〇年四月二十七日