

北京中迪投资股份有限公司

2024 年度财务决算报告

2025 年 4 月

北京中迪投资股份有限公司

2024 年度财务决算报告

北京中迪投资股份有限公司 2024 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 2025 年 4 月 22 日出具了信会师报字[2025] 第 ZB10481 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《2024 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 3 号和 10 号住宅楼以及小区配套商业的竣工交付。

现将公司 2024 年末的财务状况、2024 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。

2024 年度，公司实现营业收入 30,536.80 万元，较上年同期增长 429.71%；实现营业利润 -22,624.14 万元，较上年同期亏损扩大 60.60%；实现利润总额 -24,975.70 万元，较上年同期亏损扩大 35.76%；实现归属于母公司所有者的净利润 -24,972.88 万元，较上年同期亏损扩大 35.56%。

2024 年度，公司营业收入较上年增长，主要原因是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 3 号和 10 号住宅楼以及小区配套商业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	2024 年末	2023 年末	变动幅度
资产总额	196,298.18	226,137.26	-13.20%
其中：货币资金	4,394.71	3,508.82	25.25%
预付款项	206.87	329.30	-37.18%
其他应收款	697.15	2,978.85	-76.60%
存货	166,833.80	196,621.53	-15.15%
其他流动资产	9,078.65	6,989.55	29.89%
长期股权投资	8,075.96	8,021.01	0.69%
其他非流动金融资产	3,204.85	3,621.90	-11.51%
固定资产	174.62	251.78	-30.65%
使用权资产	114.43	267.00	-57.14%
商誉	298.15	298.15	0.00%
长期待摊费用	27.19	59.82	-54.55%
递延所得税资产	3,191.80	3,189.55	0.07%
负债总额	182,141.90	187,178.94	-2.69%
少数股东权益	0.00	0.00	
归属于母公司所有者权益合计	14,156.28	38,958.31	-63.66%

公司 2024 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 13.20%，归属于母公司所有者的权益较上年末减少 63.66%。

1、货币资金较上年末增加 25.25%，主要是由于本报告期公司新开预售楼盘增加，销售收款较上年同期增加。

2、预付款项较上年末减少 37.18%，主要是部分项目完工结算，从而预付款减少。

3、其他应收款较上年末减少 76.60%，主要是由于公司与四川省广卫房地产开发有限公司签订协议，以债权债务抵销方式收回股权转让款尾款 5,000 万元，并相应转回累计计提的坏账准备 3,000 万元。

4、其他流动资产较上年末增加 29.89%，主要是由于本报告期“中迪·花熙樾”项目保交楼监管户预售资金增加。

5、固定资产较上年末减少 30.65%，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。

6、使用权资产较上年末减少 57.14%，系本报告期计提使用权资产折旧。

7、长期待摊费用较上年末减少 54.55%，系本报告期计提长期待摊费用摊销。

8、归属于母公司所有者的权益较上年末减少 63.66%，主要是由于本报告期

亏损所致。

9、截至 2024 年末，公司流动比率为 1.11，速动比率为 0.09，资产负债率为 92.79%，产权比率为 1286.65%。

二、本报告期的经营成果

单位：万元

项 目	2024 年度	2023 年度	变动幅度
营业收入总额	30,536.80	5,764.84	429.71%
营业成本总额	45,634.97	18,704.10	143.98%
其中：营业成本	30,517.77	5,673.18	437.93%
税金及附加	237.88	218.49	8.87%
销售费用	1,277.78	496.77	157.22%
管理费用	2,374.22	2,067.99	14.81%
财务费用	11,227.33	10,247.67	9.56%
其他收益	-182.68	-100.02	-82.64%
投资收益	54.95	-433.47	112.68%
公允价值变动收益	-17.06	-18.95	9.97%
信用减值损失	2,898.35	-1,421.68	303.87%
资产减值损失	-10,278.32	825.54	-1345.04%
资产处置收益	-1.22	0.58	-310.34%
营业利润	-22,624.14	-14,087.26	-60.60%
营业外收入	33.35	11.04	202.08%
营业外支出	2,384.91	4,321.00	-44.81%
利润总额	-24,975.70	-18,397.22	-35.76%
所得税费用	-2.82	24.56	-111.48%
归属于母公司所有者的净利润	-24,972.88	-18,421.78	-35.56%
少数股东损益			
每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	-0.83	-0.62	-33.87%
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.83	-0.62	-33.87%

公司 2024 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30,536.80万元，同比上升429.71%，发生营业成本30,517.77万元，同比上升437.93%，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3号和10号住宅楼以及小区配套商业完工交房，此外2023年度已经完工的“中迪·花熙樾”项目2号楼房产在本报告期实现部分交付，本报告期交付房屋数量较上年增加，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增加。

2、报告期内，公司销售费用同比上升157.22%，主要是由于本报告期公司房地产项目新开预售楼盘，销售活动增加。

3、报告期内，公司其他收益同比下降82.64%，主要是上期收到优化营商环境奖励资金，而本报告期没有发生。

4、报告期内，公司投资收益同比上升112.68%，主要是本报告期联营企业青岛康平高铁科技股份有限公司实现盈利，因此投资收益较上年度增加。

5、报告期内，公司信用减值损失转回额（负数表示发生额，正数表示转回额）同比增加303.87%，主要是由于公司与四川省广卫房地产开发有限公司签订协议，以债权债务抵销方式收回股权转让款尾款5,000万元，相应转回累计计提的坏账准备3,000万元。

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）同比增加1345.04%，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、市场环境变化等因素影响，补提存货跌价准备。

7、报告期内，公司营业外支出同比下降44.81%，主要是“两江·中迪广场”项目各项违约支出及损失赔偿较上年度减少。

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-24,972.88万元，亏损较上年同期扩大35.56%。

2024 年度，公司基本每股收益-0.83 元，较上年同期下降 33.87%，加权平均净资产收益率为-94.03%，较上年下降 55.71%。

三、本报告期的现金流量状况

单位：万元

项 目	2024 年度	2023 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	4,169.46	-5,203.64	180.13%
投资活动产生的现金流量净额	598.23	-53.94	1209.07%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,162.38	2,851.66	-210.90%
现金及现金等价物净增加额	1,605.38	-2,405.72	166.73%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.1393	-0.1739	180.10%

公司 2024 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 5,203.64 万元增加至本年度的净流入 4,169.46 万元，增加幅度 180.13%，主要原因是本报告期公司新开预售楼盘增加，销售收款较上年同期增加。

2、投资活动产生的现金流量净额由上年度的净流出 53.94 万元增加至本年度的净流入 598.23 万元，增加幅度 1209.07%，主要是由于本报告期公司收回 400 万元项目投资款和 183 万元股息红利所得。

3、筹资活动产生的现金流量净额由上年度的净流入 2,851.66 万元减少至本年度的净流出 3,162.38 万元，减少幅度 210.90%，主要是由于本报告期公司归还非关联公司借款和部分股东财务资助款。

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 1,605.38 万元。

北京中迪投资股份有限公司

二〇二五年四月二十二日