

证券代码:000609

证券简称:中迪投资

公告编号:2018-135



北京中迪投资股份有限公司

2018 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人李勤、主管会计工作负责人胡旭义及会计机构负责人(会计主管人员)胡旭义声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	2,628,270,719.31	1,752,333,527.28	49.99%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,570,220,981.44	1,576,565,154.70	-0.40%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	5,419,494.97	-80.20%	19,537,520.98	-91.88%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-380,922.26	65.75%	-6,325,987.21	-105.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-8,687,543.67	-584.39%	-27,333,933.13	-122.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-1,022,040,029.45	-898.02%
基本每股收益（元/股）	-0.01	0.00%	-0.02	-104.76%
稀释每股收益（元/股）	-0.01	0.00%	-0.02	-104.88%
加权平均净资产收益率	-0.02%	0.05%	-0.40%	-8.50%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	10,692,481.07	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	
委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	

项目	年初至报告期末金额	说明
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	11,860,761.91	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	569,948.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	2,125,245.19	
少数股东权益影响额（税后）	-10,000.00	
合计	21,007,945.92	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	23,481	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限	质押或冻结情况

				售条件的 股份数量	股份状态	数量
成都中迪产融投资集团有限公司	境内非国有法人	23.77%	71,144,800	0	质押	71,144,800
中科汇通（深圳）股权投资基金有限公司	境内非国有法人	4.99%	14,929,692	0	质押	14,929,690
北京燕化联营开发总公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	--	--
滨海天地（天津）投资管理有限公司—滨海叶盛 1 号契约型私募投资基金	其他	2.28%	6,818,400	0	--	--
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.00%	5,990,000	0	--	--
北京燕山石油化工公司大修厂	国有法人	1.65%	4,933,500	4,933,500	--	--
李希泉	境内自然人	1.20%	3,602,042	0	--	--
凌健	境内自然人	1.16%	3,465,100	0	--	--
陈广军	境内自然人	1.01%	3,010,000	0	--	--
郑宽	境内自然人	0.97%	2,900,026	0	--	--
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
成都中迪产融投资集团有限公司	71,144,800	人民币普通股	71,144,800			
中科汇通（深圳）股权投资基金有限公司	14,929,692	人民币普通股	14,929,692			
北京燕化联营开发总公司	13,613,503	人民币普通股	13,613,503			
滨海天地（天津）投资管理有限公司—滨海叶盛 1 号契约型私募投资基金	6,818,400	人民币普通股	6,818,400			
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	5,990,000	人民币普通股	5,990,000			
李希泉	3,602,042	人民币普通股	3,602,042			
凌健	3,465,100	人民币普通股	3,465,100			
陈广军	3,010,000	人民币普通股	3,010,000			
郑宽	2,900,026	人民币普通股	2,900,026			
福州宏仕通贸易有限公司	2,260,190	人民币普通股	2,260,190			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>公司前 10 名股东中：</p> <p>1、前 10 名股东中的 3、6 名股东同时直接或间接受中国石油化工集团公司的控制；</p> <p>2、其他股东间的关联关系未知。</p>					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	<p>报告期内，公司前 10 名普通股股东中：</p> <p>1、境内自然人股东凌健通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 100 股，同时通过普通账户持有公司股票 3,465,000</p>					

	股，实际合计持有公司股票 3,465,100 股； 2、法人股东滨海天地（天津）投资管理有限公司—滨海叶盛 1 号契约私募投资基金通过恒泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 6,818,400 股，同时未通过普通账户持有公司股票，实际合计持有公司股票 6,818,400 股。
--	--

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

适用 不适用

(1) 年初至报告期末，公司实现营业收入1,953.75万元，同比下降91.88%；发生营业成本1,524.54万元，同比下降90.8%，主要是由于报告期内公司下属房地产二级开发项目尚在开发过程中，未满足结转利润条件。

(2) 年初至报告期末，公司发生税金及附加247.84万元，同比下降85.96%，主要是由于报告期内实现的收入较上年同期降幅较大，税金及附加相应下降。

(3) 年初至报告期末，公司发生销售费用724.35万元，同比增加98.83%，主要是由于报告期内公司下属房地产二级开发项目销售费用增加。

(4) 年初至报告期末，公司发生管理费用2,959.28万元，同比下降47%，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) 年初至报告期末，公司发生资产减值损失-1,172.91万元，同比下降410.66%，主要是由于本报告期融资性预付款转回坏账损失约 1,186 万元。

(6) 年初至报告期末，公司实现投资收益595.21万元，同比下降96.38%，主要是由于本报告期股权投资业务收益较上年同期减少。

(7) 年初至报告期末，公司发生所得税费用338.51万元，同比下降89.82%，主要是由于本报告期实现的收入较上年同期降幅较大，所得税费用相应下降。

受上述因素综合影响，年初至报告期末，公司实现营业利润-377.11万元，较上年同期下降102.42%；实现利润总额-322.15万元，较上年同期下降102.07%；实现归属于母公司的净利润-632.6万元，较上年同期下降105.16%。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1、报告期内，公司控股股东成都中迪产融投资集团有限公司（以下简称“中迪产融”）分别与公司股东郑宽先生、王瑞先生签订《表决权委托解除协议》，约定公司股东郑宽先生、王瑞先生将其合计委托给中迪产融的本公司16,700,415股股份解除表决权委托，并同意剩余4,350,026股股份的表决权委托至2019年7月31日自动解除；同时，中迪产融与郑宽先生、王瑞先生签订《股份转让协议》，约定中迪产融以6.50元/股的价格受让郑宽先生、王瑞先生合计持有的本公司16,700,415股，占公司总股本5.58%的股份。本次权益变动事项已于2018年8月6日完成股份的过户手续。在完成本次权益变动事项后，中迪产

融将直接持有中迪投资 71,144,800 股，并通过表决权委托方式持有 4,350,026 股份对应表决权，合计拥有中迪投资 75,494,826 股所对应表决权，占中迪投资总股本的 25.22%，中迪投资控股股东、实际控制人未发生变化。

公司已就前述事项于 2018 年 7 月 25 日、8 月 1 日、8 月 7 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

2、2018 年 7 月 24 日、7 月 30 日，公司下属全资子公司达州绵石房地产开发有限公司（以下简称“达州绵石”）与公司关联方中迪禾邦集团有限公司（以下简称“中迪禾邦”）签订《借款协议》及补充协议，约定中迪禾邦为达州绵石提供 36,000 万元借款，期限为三年，年利率 9%。

前述事项已经公司第九届董事会第四次临时会议、2017 年年度股东大会审议通过并授权，公司于 2018 年 7 月 25 日、8 月 1 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

3、2018 年 8 月 7 日，公司接到公司控股股东中迪产融的通知，中迪产融将其持有的本公司 16,700,415 股股份予以质押。在完成前述质押后，中迪产融已累计质押本公司 71,144,800 股股份，占其持有本公司股份总数的 100%，占本公司总股本的 23.77%。

公司已就前述事项于 2018 年 8 月 8 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

4、经公司第九届董事会第八次临时会议审议通过，公司全资子公司重庆中美恒置业有限公司（以下简称“中美恒置业”）与重庆万崇昇商业管理有限公司（以下简称“万崇昇商业”）签订《商业全程服务合同》，由万崇昇商业为“中迪 两江广场”提供商业服务，期限为自 2018 年 8 月 1 日至 2019 年 9 月 28 日，服务费用共计为人民币 1,335 万元。本次交易事项构成关联交易。

公司已就该交易事项于 2018 年 8 月 8 日、8 月 10 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

5、经公司第九届董事会第八次临时会议审议通过，公司全资子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司（以下简称“迈尔斯通公司”）与成都溪地湾商业管理有限公司（以下简称“溪地湾商业”）签订《委托经营管理合同》，将由迈尔斯通公司开发的“溪地湾 4 期 8 栋商业街区”建筑物业委托给溪地湾商业进行整体经营管理，期限为 2018 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日，委托费用共计为不超过 3,258.5 万元。本次交易事项构成关联交易。

公司已就该交易事项于 2018 年 8 月 8 日、8 月 10 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

6、2018 年 8 月 17 日，公司全资子公司中美恒置业与公司关联方中迪禾邦签订《借款协议》，根据协议约定中迪禾邦为中美恒置业提供 1,500 万元借款，期限为三个月，年利率 9%。

前述事项已经公司第九届董事会第四次临时会议、2017 年年度股东大会审议通过并授权，公司于 2018 年 8 月 18 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

7、2018 年 6 月 19 日，公司召开第九届董事会第六次临时会议审议通过了《关于公司全资子公司拟认购信托计划的议案》。报告期内，信托计划对达州绵石进行了增资款项的实缴，实缴金额为人民币 25,000 万元，其中人民币 3,000 万元计入注册资本，其余资金人民币 22,000 万元计入达州绵石资本公积金。完成实缴后，达州绵石的实缴注册资本增加至人民币 5,000 万元。

公司就该事项于 2018 年 9 月 4 日在信息披露媒体上发布了相关公告。

8、经公司第九届董事会第九次临时会议审议通过，公司全资子公司西藏智轩创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智

轩”)与重庆长江金融保理有限公司(以下简称“长江金融”)签订《国内保理业务协议》,开展有追索权保理业务,西藏智轩将对中美恒置业人民币6,000万元的应收款项转让给长江金融,保理融资金额为人民币6,000万元,保理期限6个月,中美恒置业将其下属地块抵押给长江金融。

本公司及本公司实际控制人李勤先生为前述保理业务提供连带责任担保,金额均为人民币6,000万元,担保期限均为自主债务履行期限届满之日起两年。前述担保中公司实际控制人李勤先生为西藏智轩提供担保的事项已经公司第九届董事会第四次临时会议、2017年年度股东大会审议通过,本公司为西藏智轩提供担保的事项已经公司2018年第二次临时股东大会审议通过。

公司已就该事项于2018年9月20日、10月9日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司权益变动事项	2018年07月25日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
	2018年08月01日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
	2018年08月07日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司接受公司关联方财务资助的事项	2018年07月25日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
	2018年08月01日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
公司控股股东股份质押的事项	2018年08月08日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于公司全资子公司重庆中美恒置业有限公司拟签署《商业全程服务合同》的关联交易事项	2018年08月08日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
	2018年08月10日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于公司全资子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司拟签署《委托经营管理合同》的关联交易事项	2018年08月08日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
	2018年08月10日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于接受公司关联方财务资助的关联交易事项	2018年08月18日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于公司全资子公司增资的进展事项	2018年09月04日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
关于公司全资子公司开展保理业务的事项	2018年09月20日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
	2018年10月09日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	--	--	--	--	--	--
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	公司控股股东：成都中迪产融投资集团有限公司	关于保持上市公司独立性、规范关联交易、避免同业竞争的承诺	1、保持上市公司独立性：保证上市公司独立性不受到影响； 2、减少及规范关联交易：规范关联交易审批制度，及时履行信息披露义务，维护上市公司及其他股东合法权益； 3、避免同业竞争：不从事与上市公司相同或有竞争的业务。	2017年09月01日	长期有效	履行中
	公司实际控制人：李勤先生	关于减少及规范关联交易、避免同业竞争的承诺	1、关于减少及规范关联交易：规范关联交易审批制度，及时履行信息披露义务，维护上市公司及其他股东合法权益； 2、避免同业竞争：不从事与上市公司相同或有竞争的业务，根据上市公司业务特点，寻找新的产业方向，在中迪产融取得上市公司控制权三年内，本人未能主导上市公司解决与中迪禾邦之间的同业竞争问题，本人将通过股权转让方式转让所持中迪禾邦控股权。	2017年09月01日	长期有效	履行中
资产重组时所作承诺	--	--	--	--	--	--
首次公开发行或再融资时所作承诺	--	--	--	--	--	--
股权激励承诺	北京中迪投资股份有限公司	关于公司股权激励事项的承诺	2016年度，公司推出股票期权与限制性股票激励计划，公司作出承诺如下：所有激励对象用以参与公司股权激励计划的资金均为其本人自有资金或其家庭积蓄，本公司未向任何激励对象依上述股票期权与限制性股票激励计划获取有关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助（包括为其贷款提供担保）。	2016年06月17日	自股票期权和限制性股票授予日起三年	履行中
	公司原实际控制人：郑宽先生	关于公司股权激励事项的承诺	公司原实际控制人、董事长、总经理郑宽先生作为公司股权激励计划的激励对象承诺如下： 1、本人用以参与本次股票期权与限制性股票激励计划的资金均为本人自有资金或家庭积蓄，公司未向本人依上述股票期权与	2016年06月17日	自股票期权和限制性股票授予日起三	履行中

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			限制性股票激励计划获取有关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助（包括为其贷款提供担保）； 2、自限制性股票授予日起三十六个月内不转让获授限制性股票； 3、如在本次激励实施过程中，公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益/行权安排的，本人承诺自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏后，将由本次激励所获得的全部利益返还公司。		年	
其他对公司中小股东所作承诺	--	--	--	--	--	--
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

四、对 2018 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	70,900	0	0
合计		70,900	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

七、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 07 月 16 日	电话沟通	个人	公司 2018 年半年度经营情况。
2018 年 07 月 27 日	电话沟通	个人	公司权益变动情况。
2018 年 08 月 02 日	电话沟通	个人	公司 2018 年半年度经营情况。
2018 年 08 月 10 日	电话沟通	个人	公司股票二级市场股价走势情况。

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 09 月 03 日	电话沟通	个人	公司 2018 年第三季度经营情况。
2018 年 09 月 25 日	电话沟通	个人	公司房地产投资项目经营情况。

九、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：李勤

二〇一八年十月二十五日