

证券代码：000609

证券简称：中迪投资

公告编号：2019-58

北京中迪投资股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中迪投资	股票代码	000609
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	绵石投资		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	何帆	刘国长	
办公地址	北京市建国门内大街 19 号中纺大厦三层	北京市建国门内大街 19 号中纺大厦三层	
传真	010-6527-9466	010-6527-9466	
电话	010-6527-5609	010-6527-5609	
电子信箱	hefan@zdiinvest.com	liuguochang@zdiinvest.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号--上市公司从事房地产业务》的披露要求。需要说明的是，报告期内公司主业为直接投资业务，房地产投资为公司直接投资业务之一，其发展情况请参阅本报告第三节的相关内容。

2018年度，公司在“稳中求进”战略原则的指导下，全力推进房地产投资、股权投资两大业务板块。房地产投资业务坚持“立足西南，扎根川渝”的战略布局，积极把握区域内的投资机会，在成都、重庆、达州地区建立起多层次、多业态的房地产投资业务体系；股权投资业务方面，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，依托专业化的投资团队，通过多元化的投资手段，为公司谋求具备发展潜力的投资项目，努力提升公司的综合竞争实力。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	29,492,663.01	271,220,985.60	-89.13%	131,498,588.13
归属于上市公司股东的净利润	-60,797,854.14	134,398,552.76	-145.24%	133,113,379.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-106,327,926.15	134,229,571.23	-179.21%	86,041,963.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,325,015,951.10	-430,500,742.77	-207.78%	-32,389,741.48
基本每股收益（元/股）	-0.20	0.46	-143.48%	0.45
稀释每股收益（元/股）	-0.20	0.45	-144.44%	0.45
加权平均净资产收益率	-3.93%	8.87%	-12.80%	9.83%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	2,965,561,470.33	1,752,333,527.28	69.23%	2,116,703,583.00
归属于上市公司股东的净资产	1,515,750,114.34	1,576,565,154.70	-3.86%	1,438,760,888.11

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	5,503,267.69	8,614,758.32	5,419,494.97	9,955,142.03
归属于上市公司股东的净利润	-11,016,158.41	5,071,093.46	-380,922.26	-54,471,866.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,918,813.40	-6,727,576.06	-8,687,543.67	-78,993,993.02
经营活动产生的现金流量净额	-369,190,715.79	-358,693,046.12	-294,156,267.54	-302,975,921.65

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	27,902	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	26,843	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	---------------------------	---

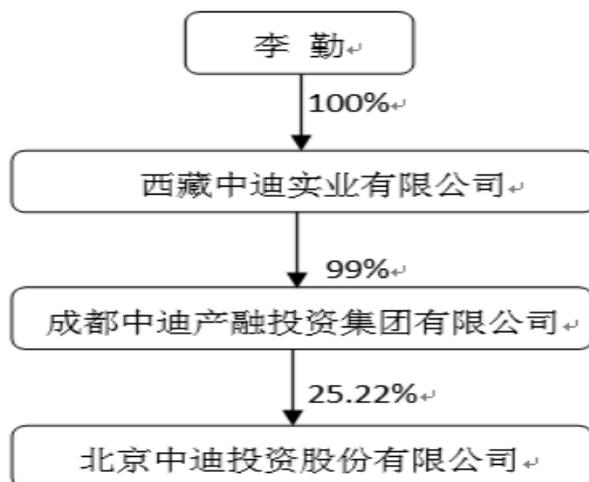
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
成都中迪产融投资集团有限公司	境内非国有法人	23.77%	71,144,800	0	质押	71,144,800
北京燕化联营开发总公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	--	--
中科招商投资管理集团股份有限公司	境内非国有法人	3.79%	11,329,688	0	--	--
北京燕山石油化工公司大修厂	国有法人	1.65%	4,933,500	4,933,500	--	--
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.49%	4,469,489	0	--	--
李希泉	境内自然人	1.27%	3,802,042	0	--	--
凌健	境内自然人	1.09%	3,254,300	0	--	--
郑宽	境内自然人	0.97%	2,900,026	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	0.82%	2,460,000	0	--	--
李俊	境内自然人	0.76%	2,283,900	0	--	--
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>前述公司前 10 名股东中：</p> <p>1、前 10 名股东中的 2、7 名股东同时直接或间接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>					
参与融资融券业务股东情况说明（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 3,254,200 股，实际合计持有公司股票 3,254,300 股；</p> <p>2、境内自然人股东李俊通过中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 2,283,900 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 2,283,900 股；</p> <p>3、法人股东滨海天地（天津）投资管理有限公司—滨海叶盛 1 号契约型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 2,460,000 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 2,460,000 股。</p>					

（2）公司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

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2018年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是实施“十三五”规划承上启下的关键一年，国内经济运行保持在合理区间，总体平稳，防范化解重大风险、脱贫攻坚、污染防治三大攻坚战开局良好，“三去一降一补”持续显效，经济结构调整优化，改革开放力度不断加大。

依托宏观经济形势和政策指引，公司进一步贯彻落实以投资为主线的发展战略，全力推进房地产投资、股权投资两大业务板块的工作，大力实施创新驱动发展，全面实现战略目标。

(一) 股权投资业务的进展情况

1、投资轨道交通用特种玻璃钢产品业务的情况

报告期内，公司继续与相关方通力合作，积极推动青岛康平高铁科技股份有限公司股权项目的开展，在企业内部不断加强经营管理，严格把控产品质量，不断提升市场竞争能力和整体盈利能力，确保企业稳定发展，保持行业内领先地位。

报告期内，康平铁科为公司贡献了1,533.01万元的投资收益。

2、其他股权投资业务的进展情况

(1) 报告期内，公司积极采取各项措施加强轻舟（天津）融资租赁有限公司投放项目的管理，经公司与各方沟通协商，在“邯郸斯特利”项目及“云南御景新城”项目的追偿工作上取得了一定的进展，为前述项目制定了切实可行的解决方案，并为

公司实现利润约2,446万元。

(2) 报告期内,为进一步调整公司股权架构,根据公司经营发展需要,公司对部分子公司进行了合理的整合处置,出售了原持有的西藏绵石投资管理有限公司、成都溪地湾商业管理有限公司、成都迈尔斯通物业有限公司、北京一工软件开发有限公司的股权。

(二) 房地产投资业务的进展情况

2018年度,房地产市场调控政策在“住房不炒”、“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系,各项调控政策密集出台,调控体系不断完善。整体更加注重深化基础性关键改革,加强金融监管、市场监管和防控风险,强化市场监管,坚决遏制房价上涨过快,加快建立健全长效机制。各地房地产调控政策坚持“因城施策、分类调控”的原则,进一步完善限购、限售等措施,注重市场监管,规范市场秩序,调控政策的精准度、主动性进一步增强。房地产市场在一系列政策调控措施的引导下,年度内房屋销售面积呈现平稳回落态势,房屋销售金额有所上升,地价涨幅明显回落,房地产投资回归理性。

公司房地产投资业务布局围绕“立足西南、扎根川渝”的战略规划,通过多元化的投资手段,深挖区域内投资机会,结合项目所在地房地产市场状况和区位优势,精准定位项目类型,针对项目公司发扬工匠精神,切实强化品质检查,严控项目建设各节点,确保可靠的产品质量,树立良好的品牌形象,奠定品牌基础。

报告期内,公司房地产投资项目相关情况请参阅本条下述“报告期内公司房地产投资项目的具体开发建设情况”的内容。

(三) 证券投资业务的进展情况

报告期内,证券投资业务作为公司资产投资业务的组成部分,根据相关股东大会决议的内容,以控制风险为首要原则,稳步有序进行。报告期内,各项证券投资业务合计实现投资收益128.15万元。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

(一) 房地产开发情况

1、“中迪 绥定府”项目开发情况

“中迪 绥定府”项目位于四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区,土地面积9.17万平方米,用途为二类住宅用地,容积率 $1 < \text{容积率} \leq 2.7$,总建筑面积约为34.44万平方米,计容建筑面积约为24.75万平方米,由达州绵石房地产开发有限公司进行开发建设,项目分两期开发,采用现代中式建筑风格,打造从容的生活领域,户型以改善性经济型住宅为主,预计总投资额约为160,000万元,已完成投资88,680.60万元。

项目一期工程包括1#-7#楼住宅、1#-3#楼住宅裙楼商业、19#商业,二期工程包括住宅8#-18#楼住宅、20#商业及一、二期地下室,项目一、二期均处于建设之中,预计完工时间为2020年底。本年度内,项目二期于2018年9月开盘,可供出售面积为5.34万平方米,已完成出售0.99万平方米。鉴于前述项目处于建设阶段,尚未完工交付,故未达到收入确认条件。

为进一步推动“中迪 绥定府”项目的开发建设,公司灵活运用“自行/合作”开发的投资经营模式,通过引入有实力的合作方,为项目开发提供必要的支持。公司全资子公司西藏智轩与中融国际信托有限公司签订《信托合同(次级)》,信托计划目标规模不超过102,000万元,信托计划期限为自设立之日起24个月,西藏智轩认购52,000万元的次级信托份额;同时,信托计划以50,000万元的优先级资产向达州绵石进行增资。

前述事项的详细内容,请参见公司2018年度报告全文第五节第二十条的相关内容。

按照房地产企业的经营惯例,达州绵石为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证,担保期限自保证合同生效之日开始,至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截止至本报告期末,达州绵石承担阶段性抵押贷款保证额为人民币2,569万元,占公司最近一期经审计净资产的1.69%。

2、“中迪 花熙樾”项目开发情况

“中迪 花熙樾”位于达州市达川区翠屏街道叶家湾社区,紧邻“中迪 绥定府”项目,土地面积7.17万平方米,用途为二类居住用地,容积率 $1.0 < F \leq 3.5$,总建筑面积35.89万平方米,计容建筑面积25.09万平方米,由达州中鑫房地产开发有限公司开发建设,项目分两期开发,以75平方米至128平方米户型为主,预计总投资额约为160,000万元,已完成投资73,419.41万元。

项目一期工程包括1#-3#楼住宅、8#-10#楼住宅，12#-16#商业及一期地下室，二期工程包括4#-7#楼住宅，11#商业及二期地下室，均处于建设之中，预计完工时间为2020年底。本年度内，项目二期于2018年12月开盘，可供出售面积为5.7万平方米，已完成出售0.93万平方米。鉴于前述项目处于建设阶段，尚未完工交付，故未达到收入确认条件。

3、“两江 中迪广场”项目开发情况

“两江 中迪广场”位于重庆市两江新区宜奥商圈核心区域，地理位置优越，土地面积4.13万平方米，整体容积率为2.50，总建筑面积约20.27万平方米，总计容建筑面积约10.30万平方米，由重庆中美恒置业有限公司开发建设，项目集家庭生活MALL、休闲商业街、时尚精品公寓三大产品业态于一体，项目通过时尚、艺术的设计理念，打造多主题情景式商业空间，以全新的商业模式面对北重庆高端消费人群，涵盖45-53平方米、5.1米层高宜租、宜商、宜办公的LOFT产品以及以20-60平方米为主的主体商业街铺。

报告期内，项目公寓部分工程尚处于建设之中，预计完工时间为2020年。本年度内，项目于2018年11月开盘，可供出售面积为0.91万平方米，已完成出售0.32万平方米。鉴于前述项目处于建设阶段，尚未完工交付，故未达到收入确认条件。

报告期内，项目商铺部分工程尚处于建设之中，预计完工时间为2020年，整体尚余19.35万平方米在建。项目于2018年9月开盘，本年度内，可供出售面积为2.10万平方米，已完成出售0.98万平方米。鉴于前述项目处于建设阶段，尚未完工交付，故未达到收入确认条件；同时，商铺部分出租已完成签约率为34.39%。

报告期内，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与重庆长江金融保理有限公司签订《国内保理业务协议》，开展有追索权保理业务，保理融资金额为人民币6,000万元。该部分资金将用于支持“两江 中迪广场”房地产投资项目的开发建设。

前述事项的详细内容，请参见公司2018年度报告全文第五节第二十条的相关内容。

4、“绵世 溪地湾”项目开发情况

“绵世 溪地湾”项目位于成都市郫都区，由成都迈尔斯房地产开发有限公司开发建设，占地面积6.20万平方米，计容建筑面积41.44万平方米。截止2018年末，该项目已完工建筑面积为41.44万平方米，项目总投资额为人民币14.62亿元。

“绵世 溪地湾”项2018年初可供出售面积约9.51万平方米，本报告项目已出售面积约0.42万平方米左右，完成结算面积约0.62万平方米，确认收入共计人民币约0.25亿元。

“绵世 溪地湾”项目商业部分未售面积共计3.47万平方米，公司采取能售则售、能租则租的策略，将部分商业地产暂时出租，已签约出租面积约2.44万平方米。

报告期内，公司全资子公司迈尔斯通公司向四川省简阳农村商业银行股份有限公司申请借款17,000万元，借款期限为10年。

前述事项的详细内容，请参见公司2018年度报告全文第五节第二十条的相关内容。

按照房地产企业的经营惯例，迈尔斯通公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截止至本报告期末，迈尔斯通公司承担阶段性抵押贷款保证额为人民币38,395万元，占公司最近一期经审计净资产的25.33%。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产行业	27,977,670.05	-89,182,754.66	23.00%	-89.28%	-263.18%	-8.70%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

报告期内，公司营业收入、营业成本和归属于上市公司普通股股东的净利润总额较上年度下降较多，主要原因是报告期内公司新开发的地产项目还处于建设期，还不满足收入确认条件，同时项目前期各项开支以及营销费用等增加较多。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

2018年10月25日，公司召开第九届董事会第五次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司根据，财政部于2018年6月15日发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。公司根据上述财会〔2018〕15号文件的要求，对财务报表格式的相关内容进行了相应的变更。

就前述事项，公司于2018年10月26日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

①报告期内，本公司之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”）以现金500万元购买重庆中美恒置业有限公司100%股权，本公司自2018年1月起将其纳入合并范围。

②报告期内，本公司之全资子公司北京长风立业投资顾问有限公司与他方签订《股权转让协议》，将持有的西藏绵石投资管理有限公司100%股权作价195.50万元转让，本公司自2018年2月起不再将其纳入合并范围。

③报告期内，本公司之全资子公司北京长风丽景投资咨询有限公司与他方签订《股权转让协议》，将持有的成都溪地湾商业管理有限公司100%股权作价2,315,469.00元转让，本公司自2018年2月起不再将其纳入合并范围。

④报告期内，本公司之全资子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司与他方签订《股权转让协议》，将持有的成都迈尔

斯通物业管理有限公司100%股权作价2,522,798.00元转让，本公司自2018年2月起不再将其纳入合并范围。

⑤报告期内，本公司之全资子公司西藏智轩与他方签订《股权转让协议》，将持有的北京一工软件开发有限公司100%股权作价945,258.00元转让，本公司自2018年5月起不再将其纳入合并范围。

⑥报告期内，本公司之子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司（以下简称“轻舟租赁”）与他方签订协议，转让轻舟租赁持有的拉萨轻舟贸易有限公司（以下简称“拉萨贸易”）100%股权。协议约定，他方代拉萨贸易偿还其对轻舟租赁的负债1300万元，轻舟租赁无对价将持有的拉萨贸易100%股权（注册资本1000万元，实收资本0元）转让给他方，本公司自2018年7月起不再将其纳入合并范围。

⑦报告期内，本公司的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”）投资设立达州绵石房地产开发有限公司（以下简称“达州绵石”），其后，西藏智轩将持有的达州绵石100%股权转让给信托计划，达州绵石注册资本5000万元，已实缴出资5000万元，持股比例100%。

⑧报告期内，本公司的控股子公司成都庆今建筑装饰工程有限公司（以下简称“庆今建筑”）投资设立达州中鑫房地产开发有限公司，注册资本2000万元，庆今建筑持股比例100%，截止报告期末，庆今建筑尚未实际出资。

⑨报告期内，本公司的全资子公司西藏智轩与他方共同投资设立达州市迪非实业有限公司（以下简称“达州迪非”），注册资本5,000万元，西藏智轩持股比例51%，截止报告期末，达州迪非各股东尚未实际出资。

⑩报告期内，本公司之全资子公司天津思味浓餐饮管理有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：李勤

二〇一九年四月九日