

证券代码:000609

证券简称:中迪投资

公告编号:2019-74



北京中迪投资股份有限公司

2019 年第一季度报告正文

2019 年 4 月

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 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减 |
|---------------------------|------------------|------------------|--------------|
| 营业收入（元） | 12,627,281.08 | 5,503,267.69 | 129.45% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | -27,382,081.47 | -11,016,158.41 | -148.56% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -27,122,644.71 | -11,918,813.40 | -127.56% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 42,932,079.10 | -369,190,715.79 | 111.63% |
| 基本每股收益（元/股） | -0.09 | -0.04 | -125.00% |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.09 | -0.04 | -125.00% |
| 加权平均净资产收益率 | -1.82% | -0.70% | -1.12% |
| | 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） | 3,035,445,219.28 | 2,965,561,470.33 | 2.36% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 1,488,368,032.87 | 1,515,750,114.34 | -1.81% |

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） | 0.00 | |
| 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 | |
| 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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | 0.00 | |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回 | 0.00 | |
| 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 | -259,436.76 | |
| 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 | 0.00 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 0.00 | |
| 合计 | -259,436.76 | -- |

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、普通股股东总数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 | 26,843 | 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 | -- | -- |
| 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 | -- | -- |
|---------------------------------|---|-------|-----------|------------|----|----|
| 徐爱珠 | 境内自然人 | 1.24% | 3,709,505 | 0 | -- | -- |
| 余宏祥 | 境内自然人 | 1.12% | 3,351,800 | 0 | -- | -- |
| 李希泉 | 境内自然人 | 1.04% | 3,102,042 | 0 | -- | -- |
| 郑宽 | 境内自然人 | 0.97% | 2,900,026 | 0 | -- | -- |
| 凌健 | 境内自然人 | 0.97% | 2,895,600 | 0 | -- | -- |
| 深圳豪承投资管理合伙企业（有限合伙）—豪承一期私募投资基金 | 其他 | 0.80% | 2,400,000 | 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 | | |
| 北京燕化联营开发总公司 | 13,613,503 | | 人民币普通股 | 13,613,503 | | |
| 霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙） | 4,469,489 | | 人民币普通股 | 4,469,489 | | |
| 徐爱珠 | 3,709,505 | | 人民币普通股 | 3,709,505 | | |
| 余宏祥 | 3,351,800 | | 人民币普通股 | 3,351,800 | | |
| 李希泉 | 3,102,042 | | 人民币普通股 | 3,102,042 | | |
| 郑宽 | 2,900,026 | | 人民币普通股 | 2,900,026 | | |
| 凌健 | 2,895,600 | | 人民币普通股 | 2,895,600 | | |
| 深圳豪承投资管理合伙企业（有限合伙）—豪承一期私募投资基金 | 2,400,000 | | 人民币普通股 | 2,400,000 | | |
| 深圳豪承投资管理合伙企业（有限合伙）—豪承二期私募证券投资基金 | 2,262,800 | | 人民币普通股 | 2,262,800 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | <p>公司前 10 名普通股股东中：</p> <p>1、前 10 名股东中的第 2、3 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、自然人股东余宏祥通过中国银河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 3,351,800 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 3,351,800 股。</p> <p>2、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 2,895,500 股，实际合计持有公司股票 2,895,600 股。</p> | | | | | |

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、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

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

资产负债表项目：

1、报告期末，公司应付票据及应付账款余额16,412.19万元，较上年末减少36.95%，主要是由于报告期内公司支付房地产开发项目工程款。

2、报告期末，公司预收款项余额54,092.97万元，较上年末增加71.90%，主要是报告期内公司收到的房地产预售款。

利润表项目：

1、报告期内，公司发生营销费用1,486.26万元，较上年同期增加1,191.21%，主要是由于报告期内公司房地产开发项目营销费用增加。

2、报告期内，公司发生财务费用691.65万元，较上年同期增加381.17%，主要是由于报告期内公司利息支出增加。

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-2,738.21万元，较上年同期下降148.56%。

现金流量表项目：

1、报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额发生额4,293.21万元，较上年同期增加111.63%，主要是由于报告期内房地产预售款项流入资金增加。

2、报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额发生额-95.18万元，较上年同期减少100.44%，主要是由于上年同期较多理财产品到期收回而本报告期末未发生同类业务。

3、报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额发生额-4,819.46万元，上年同期未发生筹资活动现金流量，本报告期筹资活动现金流量发生额主要是偿还债务本金及利息。

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

（一）关于为公司全资子公司提供担保的事项

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”）因业务需要向重庆两江新区建设管理局申请缓缴城市建设配套费人民币995.35万元，公司为前述事项提供连带责任保证担保，担保金额为人民币995.35万元，担保期限为两年。

公司已就该项于2019年1月15日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（二）关于公司全资子公司拟认购信托计划的事项

报告期内，经公司第九届董事会第十二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”）拟与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签订《信托合同（次级）》，信托计划目标规模不超过122,000万元，西藏智轩拟认购82,000万元的次级信托份额。

为确保交易顺利实施，本公司、本公司实际控制人李勤夫妇、及其关联方中迪禾邦集团有限公司将为本事项提供连带责任保证担保，达州绵石房地产开发有限公司将下属项目在建工程抵押给信托计划。

公司已就该项于2019年1月31日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

此后，经公司与各方慎重考虑后，认为本次交易事项的方案尚需进一步论证、完善，并经公司第九届董事会第十三次临时会议审议通过，取消了该交易事项；同时，公司及公司关联方取消了为本次交易事项提供担保。

公司已就该项于2019年2月13日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（三）关于变更公司注册资本的事项

报告期内，公司于2019年1月23日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成股权激励计划未解锁限制性股票的

回购注销。在完成注销后，公司总股本由299,275,522股，变更为299,265,522股。为确保公司实际注册资本与工商登记一致，公司拟对公司注册资本进行变更。该事项已经公司于2019年1月29日召开的第九届董事会第十二次临时会议、2019年2月15日召开的2019年第一次临时股东大会审议通过，公司也就该事项在指定信息披露媒体上发布了《减资公告》通知债权人。截止本报告披露前，公示已届满，公司将及时办理工商变更手续。

公司已就该事项于2019年1月31日、2019年2月16日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（四）关于对公司控股子公司担保额度进行内部调剂的事项

根据公司股东大会授权，并经公司第九届董事会第十二次临时会议审议通过，公司根据控股子公司发展需要，在不改变已审议的担保额度内，对部分控股子公司的担保额度进行内部调剂：将达州中鑫房地产开发有限公司（以下简称“达州中鑫”）的担保额度调减人民币12,000万元，将中美恒置业的担保额度调增12,000万元；调整后，达州中鑫的担保额度为人民币68,000万元，中美恒置业的担保额度为人民币42,000万元。

公司已就该事项于2019年1月31日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（五）关于增加公司2018年度为公司控股子公司提供担保额度的事项

报告期内，经公司第九届董事会第十二次临时会议、2019年第一次临时股东大会审议通过，公司在已授权的2018年度为公司控股子公司提供的200,000万元的担保额度的基础上，为中美恒置业增加不超过人民币50,000万元的担保额度，担保方式为连带责任担保，担保期限自该事项经公司2019年第一次临时股东大会审议通过之日起至公司2018年年度股东大会召开之日为止。

公司已就该事项于2019年1月31日、2019年2月16日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（六）关于修改《公司章程》的事项

报告期内，经公司第九届董事会第十二次临时会议、2019年第一次临时股东大会审议通过，公司根据注册资本变更事项及《上市公司治理准则》修订情况，对《公司章程》的部分条款进行了修订。同时，根据《公司章程》的修订内容，公司同步修订其他相关内控制度文件。

公司已就该事项于2019年1月31日、2019年2月16日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（七）关于选举公司职工代表董事的事项

2019年3月1日，经公司职工代表大会选举通过，由何帆先生出任公司第九届董事会职工代表董事，任期与公司第九届董事会相同。

公司就本事项于2019年3月2日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（八）关于公司对外提供担保的事项

报告期内，经公司第九届董事会第十四次临时会议、2019年第二次临时股东大会审议通过，公司为合作方成都捷意建筑工程有限公司（以下简称“成都捷意”）向银行申请贷款提供担保，担保方式为供连带责任保证，担保金额为人民币13,000万元，保证期限为相关债务履行期限届满之日后两年止。同时，成都捷意承诺以连带责任保证的方式为公司前述事项提供反担保。

公司就本事项于2019年3月12日、2019年3月28日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（九）关于公司全资子公司保理业务展期的事项

经公司于2018年9月19日召开的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（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，保理融资金额为人民币6,000万元，保理期限6个月。截止2018年10月，长江金融分两次向西藏智轩发放共计6,000万元的保理融资款，西藏智轩已归还其中的800万元，尚余5,200万元未还。

报告期内，经公司第九届董事会第十五次临时会议审议通过，西藏智轩与长江金融签订《保理融资展期协议书》，约定将前述保理融资展期3个月，同时，公司实际控制人李勤先生承诺继续为西藏智轩保理业务展期提供连带责任保证，保证期限为展期后最后到期之日起两年，中美恒置业继续将下属地块抵押给长江金融。

公司已就该交易事项于2019年3月23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 |
|-------------------|-------------|---|
| 关于为公司全资子公司提供担保的事项 | 2019年01月15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拟认购信托计划的事项 | 2019年01月31日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| | 2019年02月13日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| 关于修改公司变更公司注册资本的事项 | 2019年01月31日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| | 2019年02月16日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| 关于增加公司2018年度为公司控股子公司提供担保额度的事项 | 2019年01月31日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| | 2019年02月16日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| 关于对公司各控股子公司担保额度进行内部调剂的事项 | 2019年01月31日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| 关于修改《公司章程》的事项 | 2019年01月31日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| | 2019年02月16日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| 关于选举公司职工代表董事的事项 | 2019年03月02日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| 关于公司对外提供担保的事项 | 2019年03月12日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |
| | 2019年03月28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保理业务展期的事项 | 2019年03月23日 | 《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn) |

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

2018年6月29日，公司召开第九届董事会第七次临时会议审议通过了《关于对公司限制性股票激励计划部分激励股份回购注销的议案》，鉴于公司限制性股票激励计划已确定一名限制性股票激励对象因个人原因离职，已不具备股权激励计划规定的激励对象资格，根据公司《股票期权与限制性股票激励计划》的规定及公司股东大会授权，对上述激励对象所有未达到解锁条件的10,000股限制性股票予以注销。

公司于2019年1月23日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成前述股份的注销手续，公司总股本由299,275,522股，变更为299,265,522股，并于2019年1月25日在指定信息披露媒体上发布了《北京中迪投资股份有限公司关于公司限制性股票激励计划部分股份回购注销完成的公告》。

经公司于2019年1月29日召开第九届董事会第十二次临时会议及2019年2月15日召开的2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于变更公司注册资本的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》，公司也已在指定信息披露媒体上发了《减资公告》，并将于公示期后办理公司注册资本变更的相关工商注册变更手续。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

公司报告期不存在公司实际控制人、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。

四、对2019年1-6月经营业绩的预计

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、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。

七、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 |
|------------------|------|--------|--------------------|
| 2019 年 01 月 03 日 | 电话沟通 | 个人 | 公司股价走势情况。 |
| 2019 年 01 月 23 日 | 电话沟通 | 个人 | 公司 2018 年度经营情况。 |
| 2019 年 02 月 13 日 | 电话沟通 | 个人 | 公司房地产投资项目开发建设情况。 |
| 2019 年 02 月 22 日 | 电话沟通 | 个人 | 公司股价走势情况。 |
| 2019 年 03 月 14 日 | 电话沟通 | 个人 | 公司 2019 年第一季度经营情况。 |
| 2019 年 03 月 27 日 | 电话沟通 | 个人 | 公司 2019 年度经营计划。 |

八、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。

九、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

二〇一九年四月二十六日