

证券代码：000609

证券简称：中迪投资

公告编号：2020-18

北京中迪投资股份有限公司 2019 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		
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	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 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

2019年度内，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，进一步完善了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。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	547,908,255.05	29,492,663.01	1,757.78%	271,220,985.60
归属于上市公司股东的净利润	29,210,658.07	-60,797,854.14	148.05%	134,398,552.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,183,298.32	-106,327,926.15	126.51%	134,229,571.23
经营活动产生的现金流量净额	-89,152,280.59	-1,325,015,951.10	93.27%	-430,500,742.77
基本每股收益（元/股）	0.10	-0.20	150.00%	0.46
稀释每股收益（元/股）	0.10	-0.20	150.00%	0.45
加权平均净资产收益率	1.91%	-3.93%	5.84%	8.87%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	4,202,210,104.80	2,965,561,470.33	41.70%	1,752,333,527.28
归属于上市公司股东的净资产	1,544,809,700.19	1,515,750,114.34	1.92%	1,576,565,154.70

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	12,627,281.08	6,824,607.42	2,906,092.34	525,550,274.21
归属于上市公司股东的净利润	-27,382,081.47	-32,262,161.87	-19,139,234.67	107,994,136.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-27,122,644.71	-32,600,707.20	-19,214,009.06	107,120,659.29
经营活动产生的现金流量净额	42,932,079.10	-26,182,083.36	-70,429,841.99	-35,472,434.34

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	36,646	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	25,666	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							

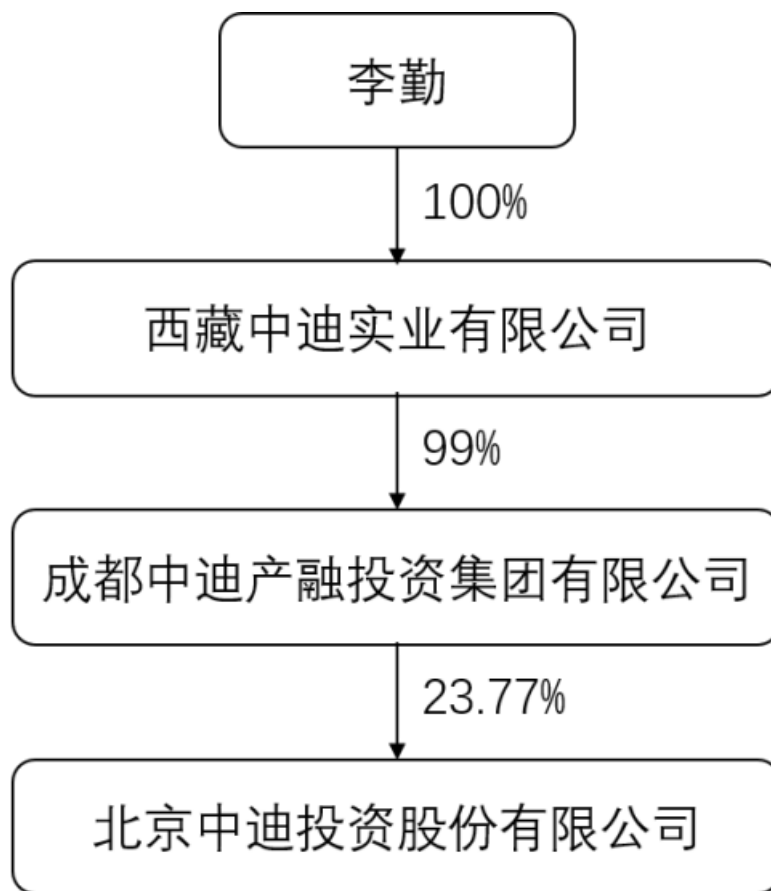
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
成都中迪产融投资集团有限公司	境内非国有法人	23.77%	71,144,800	0	质押	71,144,800
北京燕化联营开发总公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	—	—
中国石化集团北京燕山石油化工有限公司	国有法人	2.40%	7,176,000	7,176,000	—	—
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.44%	4,310,489	0	—	—
郑宽	境内自然人	0.97%	2,890,000	0	—	—
刘杰	境内自然人	0.84%	2,508,130	0	—	—
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	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	0.67%	2,000,000	0	—	—
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	其他	0.67%	2,000,000	0	—	—
黄建康	境内自然人	0.60%	1,793,610	0	—	—
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述公司前 10 名股东中： 1、前 10 名股东中的 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； 2、其他股东间的关联关系未知。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

（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、报告期内，公司经营情况概述

2019年度是全面建设小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年，全国上下坚持贯彻十九大和九届二中、三中全会精神，坚持“稳中求进”的工作基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续坚持打好三大攻坚战，着力激活微观主体活力。

这一年，国内经济发展在面临内外部环境趋于复杂化的情势下，着力做好“六稳”工作，经济结构优化工作持续推进，减税降费政策效果显著，实现了2019年度经济工作的总体平稳。

在本年度经济发展的大趋势下，公司继续坚持贯彻以投资为主的发展战略规划，大力推动各项现有房地产投资业务的开发建设，并积极拓展业务规模，在股权投资业务方面，公司坚持科学谨慎的投资原则，对原有项目做好投后管理工作的同时，积极探索新的投资机会，为公司业务的可持续发展开辟新的道路。

(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

青岛康平高铁科技股份有限公司是公司股权投资业务的重点项目，该企业以研发、生产轨道交通用特种玻璃钢制品为主业，在行业内具备一定的市场竞争实力。本年度内，康平铁科继续发挥自身优势，不断提升企业内部经营管理能力，加强产品质量管控，努力提升整体盈利能力。公司作为股东之一，密切关注企业的发展趋势，与其他各方保持良好的合作关系，为企业的稳定发展提供帮助。

报告期内，康平铁科为公司贡献了约1,019万元的投资收益。

2020年度初，康平铁科在全国抗击新冠肺炎疫情的工作中，积极遵守、配合各项防疫工作安排，制定疫情期间的应对预案，为企业尽快复工复产创造条件。截至目前，康平铁科已实现全面复工，在日常生产中，切实做好各项防疫措施，确保生产安全。

2、报告期内，公司重大资产重组事项

报告期内，公司启动重大资产重组筹划工作，拟以现金方式收购山东育达健康科技股份有限公司（以下简称“育达健康”）100%股权。

育达健康是一家专注医疗产业的科技公司，具备较为健全的业务体系及稳定的专业技术人员团队。公司于2019年11月启动了对该企业的收购筹划工作，符合公司股权投资业务未来发展规划。在该事项推进过程中，公司按照相关法律法规的规定，认真做好内幕信息保密工作，履行信息披露义务，与相关方保持沟通，完成对育达健康的初步尽职调查工作，但由于交易各方未能就本次重组事项的交易对价、实施步骤等核心条款达成一致，在认真听取各方意见并与交易对方协商一致后，经公司审慎研究，决定终止筹划本次重大资产重组事项。

3、其他股权投资业务的进展情况

报告期内，公司在前期工作的基础上，继续推动轻舟（天津）融资租赁有限公司下属“云南御景新城”项目解决方案的后续工作，与相关方积极协商，确保项目按照既定的解决方案顺利实施。

（二）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投资业务的组成部分，在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，通过理财投资实现投资收益126.77万元。

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

（三）房地产投资业务的进展情况

2019年初住建部将“稳地价、稳房价、稳预期”三项工作列在全年重点工作首位，在“房住不炒”调控基调指导下，房地产市场政策调控依然整体偏紧，行业资金监管保持从严态势，“三稳”工作目标稳步落实，房地产市场热度有所回落，商品房成交平稳，房价上涨明显放缓。总体上，年度内国内房地产市场总体运行保持平稳，行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

本年度内，公司房地产投资业务在国内行业调控的大背景下，坚持既定的业务发展规划，深挖企业内部潜力，严格把控项目开发建设节点，强化产品质量检查机制，制定符合市场走向的销售计划，经过不断的努力，年度内公司房地产投资业务取得不错的销售业绩。另一方面，公司通过股权收购的方式获取了位于四川省成都市核心商圈的新的房地产投资项目，进一步充实了公司房地产投资业务的整体实力。

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建 筑面积 (m ²)	本期竣工面 积 (m ²)	累计竣工面 积 (m ²)	预计总投资 金额 (万元)	累计投资总 金额 (万元)
四川省达州市	中迪 绥定府	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	100.00%	2018年8月	部分完工交付, 其余建设中	40.00%	91,668.50	247,500	55,248.93	55,248.93	180,000	114,345.01
四川省达州市	中迪 花熙樾	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	80.00%	2018年11月	建设中	25.00%	71,685.74	250,900	-	-	180,000	95,554.01
重庆市	两江 中迪广场	重庆市两江新区宜奥商圈核心区域	商业	100.00%	2018年9月	部分完工交付, 其余建设中	55.00%	41,286.00	202,662	56,076.24	56,076.24	150,000	97,289.08

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面 积	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)金额(万 元)	累计结算面 积 (m ²)	本期结算面 积 (m ²)	本期结算金 额 (万元)
四川省达州市	中迪 绥定府	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	100.00%	247,500	239,835.30	12,875.97	2,963.91	2,337.66	12,511.73	12,511.73	9,023.90
四川省达州市	中迪 花熙樾	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	80.00%	250,900	237,559.54	93,951.15	84,670.57	61,769.80	-	-	-
重庆市	两江 中迪广场	重庆市两江新区宜奥商圈核心区域	公寓	100.00%	9,763	9,216.90	9,216.90	5,981.85	8,121.68	8,649.19	8,649.19	10,656.12
重庆市	两江 中迪广场	重庆市两江新区宜奥商圈核心区域	商业	100.00%	192,899	83,226.00	14,464.76	4,636.57	10,412.02	12,289.43	12,289.43	32,649.76

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
溪地湾项目	成都市郫都区犀浦镇校园路东段99号	商业	100.00%	34,638.70	25,259.13	70.30%

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	544,149,556.00	7.105%至9%	10,000,000.00	10,000,000.00	394,149,556.00	130,000,000.00
信托融资	850,000,000.00	12.4%至14.5%	500,000,000.00	350,000,000.00		

发展战略和未来一年经营计划

进入2020年度，公司房地产投资业务在“立足西南，扎根川渝”的战略思想指导下，公司启动了收购汇日央扩项目100%股权的工作，并由此项交易获得了位于四川省成都市繁华地段的优质房地产投资项目，为房地产投资业务注入了新的血液，初步形成在川渝地区的战略布局。公司房地产投资业务的发展也进入了关键的一年，但由于年初全国爆发新冠肺炎疫情，对疫情的防控工作在全国范围内持续进行，本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对疫情防控的各项规定和要求。新冠肺炎疫情的爆发对整个宏观经济产生了不利影响，公司预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本公司各地产项目的开发建设和销售工作，以及部分项目未来的交房计划产生一定的影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况等。公司会密切关注疫情的发展并持续评估对公司项目产生的影响。

在2020年度内，公司将全力推动各房地产投资项目的进行，在疫情结束后，以结合市场、细致规划、严格执行、狠抓品质为基本方针，一手抓建设，一手抓销售，坚持工程建设不放松，坚持工程质量高标准，坚持以市场走势指导销售，力争填补由于疫情影响造成的空白，实现年度内的建设、销售、交付工作计划。另一方面，在公司已经为各项目规划的融资计划的基础上，做好资金投入计划，合理安排资金投入，确保资金投入稳定，项目资金充足。

按照房地产企业的经营惯例，公司各房地产投资项目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，共计承担阶段性抵押贷款保证额为人民币51,083.44万元，占公司最近一期经审计净资产的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	546,784,579.21	72,389,206.46	42.28%	1,854.36%	-181.17%	19.28%

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

本报告期，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5,109.43万元，较上年同期增加178.32%；实现利润总额5,169.06万元，较上年同期增加179.43%；实现归属于母公司所有者的净利润2,928.55万元，较上年同期增加148.17%。报告期内，公司营业收入和利润较上年同期大幅增加，主要是由于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

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

(一) 公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司自2019年1月1日起执行《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以下统称“新金融工具准则”），其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，本次会计政策变更不涉及对公司以前年度财务报表的追溯调整，不会对会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

(二) 公司第九届董事会第八次会议通过了《关于会计政策变更的议案》：（1）公司按照财政部于2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

（2）2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会〔2019〕8号），根据要求，公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。（3）2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会〔2019〕9号），根据要求，公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

（三）公司第九届董事会第九次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司按照财政部于2019年9月19日发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

(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霍尔果斯植信股权投资管理有限公司完成注销并清算，本公司自2019年10月起不再将其纳入合并范围。

②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”）与他方签订关于《投资合作协议书》的补充协议，约定西藏智轩将其持有的达州市迪非实业有限公司51%股权（对应注册资本2550万元，实缴注册资本0元）以对价0元转让，本公司自2019年11月起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

二〇二〇年四月二十七日