



# 北京中迪投资股份有限公司

## 2020 年第三季度报告

2020 年 10 月

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及除以下存在异议声明的董事、监事、高级管理人员外的其他董事、监事、高级管理人员均保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

除董事长兼实际控制人李勤外，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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李勤	董事长	未能联系到本人	不适用

公司负责人陈林、主管会计工作负责人李鹤梅及会计机构负责人(会计主管人员)李鹤梅声明：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）	4,643,448,351.07	4,202,210,104.80	10.50%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,520,033,138.28	1,544,809,700.19	-1.60%	
	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）	33,096,534.97	1,038.87%	93,271,463.79	317.17%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-23,318,086.91	-21.83%	-29,308,884.11	62.80%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	-23,310,071.54	-21.32%	-38,988,703.58	50.61%
经营活动产生的现金流量净额（元）	50,334,947.45	171.47%	-26,065,907.49	51.44%
基本每股收益（元/股）	-0.08	-33.33%	-0.10	61.54%
稀释每股收益（元/股）	-0.08	-33.33%	-0.10	61.54%
加权平均净资产收益率	-1.52%	-0.20%	-1.91%	3.43%

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）	-2,341.71	
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	

项目	年初至报告期期末金额	说明
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	-523,506.85	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	10,260,000.00	
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	-54,305.95	
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）	26.02	
合计	9,679,819.47	--

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	26,508	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
北京燕化联营开发有限公司	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	--	--
刘杰	境内自然人	1.10%	3,300,079	0	--	--
郑宽	境内自然人	0.92%	2,765,000	0	--	--
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	0	--	--
鱼杰	境内自然人	0.72%	2,165,350	0	--	--
黄建康	境内自然人	0.69%	2,078,410	0	--	--
UBS AG	境外法人	0.69%	2,069,500	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			
北京燕化联营开发有限公司	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）	4,310,489	人民币普通股	4,310,489			
刘杰	3,300,079	人民币普通股	3,300,079			
郑宽	2,765,000	人民币普通股	2,765,000			
李希泉	2,202,042	人民币普通股	2,202,042			
鱼杰	2,165,350	人民币普通股	2,165,350			
黄建康	2,078,410	人民币普通股	2,078,410			
UBS AG	2,069,500	人民币普通股	2,069,500			
罗为	1,721,511	人民币普通股	1,721,511			
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、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>境内自然人股东鱼杰通过广发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 2,165,350 股，同时通过普通账户持有公司股票 0 股，实际合计持有公司股票 2,165,350 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、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9,327.15万元, 同比增加317.17%; 发生营业成本6,098.99万元, 同比增加274.70%, 主要是房地产项目销售收入增加以及融资租赁业务收入增加。

(2) 年初至报告期末, 公司发生销售费用2,348.83万元, 同比减少48.69%, 主要是受新冠疫情影响, 房地产开发项目营销活动减少。

(3) 年初至报告期末, 公司发生管理费用2,865.85万元, 同比减少28.99%, 主要是受新冠疫情影响, 各项开支有所减少。

(4) 年初至报告期末, 公司发生财务费用1,885.41万元, 同比增加33.61%, 主要是借款利息支出增加。

(5) 年初至报告期末, 公司信用减值损失转回产生收益1,034.07万元, 同比增加1,427.84%, 主要是融资性预付款减值转回。

(6) 年初至报告期末, 公司发生所得税费用-414.84万元, 同比增加65.41%, 系受上述各项因素影响, 亏损较上年同期减少。

受上述因素的综合影响, 公司年初至报告期末实现归属于母公司所有者的净利润-2,930.89万元, 同比增加62.80%。

(7) 年初至报告期末, 公司经营活动产生的现金流量净额为-2,606.59万元, 同比增加51.44%, 主要是房地产开发项目支出减少。

(8) 年初至报告期末, 公司投资活动产生的现金流量净额为-4,616.88万元, 同比增加55.31%, 主要是上年同期购买理财产品支付的现金较多。

(9) 年初至报告期末, 公司筹资活动产生的现金流量净额-9,695.94万元, 同比下降147.37%, 主要是公司归还信托款项和利息支出较上年同期增加。

受到上述因素的综合影响, 年初至报告期末, 公司现金及现金等价物净增加额为-16,927.20万元, 同比下降452.00%。

### 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) 公司变更投资者联系方式的事项

报告期内, 公司为进一步做好投资者关系管理工作, 公司根据工作需要, 对投资者联系电话进行了变更。

公司已就前述事项于2020年7月4日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（二）公司选举陈林先生为公司第九届董事会董事的事项

经公司于2020年7月3日召开的第九届董事会第二十六次临时会议、2020年7月20日召开公司2020年第二次临时股东大会审议通过，选举陈林先生为本公司第九届董事会董事，任期与第九届董事会相同。

公司已就前述事项于2020年7月4日、2020年7月21日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上发布了相关公告。

（三）关于控股股东的股东进行股权转让暨实际控制人拟变更的事项

2020年7月3日，公司实际控制人李勤先生与自然人刘军臣先生签订《股权转让协议》将其持有的公司控股股东的股东西藏中迪实业有限公司（以下简称“西藏中迪”）100%股权转让给刘军臣先生。本次转让后，公司控股股东未发生变化，仍为成都中迪产融投资集团有限公司，持股比例仍为23.77%，公司实际控制人由李勤先生拟变更为刘军臣先生。前述公司控股股东的股东股权转让事项尚需办理相关工商变更登记手续。

公司已就前述事项于2020年7月4日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）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
公司变更投资者联系方式的事项	2020年07月04日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司选举陈林先生为公司第九届董事会董事的事项	2020年07月04日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2020年07月21日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于控股股东的股东进行股权转让暨实际控制人拟变更的事项	2020年07月04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

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、金融资产投资

### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 2、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。

## 五、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

## 六、对 2020 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

## 七、日常经营重大合同

适用  不适用

## 八、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
其他类	自有资金	4,000	0	0
合计		4,000	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

## 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。

## 十一、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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年07月07日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司经营情况、发展战略、股价走势等情况	无
2020年07月10日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司股权投资业务情况	无
2020年08月07日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司经营情况及公司股价走势情况	无
2020年08月20日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司半年度报告相关问题及公司参股公司康平铁科相关情况	无
2020年09月01日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司经营情况及公司股价走势情况	无
2020年09月17日	公司	电话沟通	个人	投资者	公司第三季度业绩情况及房地产项目销售情况	无

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：北京中迪投资股份有限公司

2020 年 09 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	187,427,694.62	351,553,640.58
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		40,523,506.85
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	961,591.71	37,042,830.00
应收款项融资		
预付款项	114,367,970.64	82,671,429.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	21,309,152.39	19,510,791.77
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,007,376,724.38	3,039,709,814.93
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	97,070,795.14	57,979,757.97
流动资产合计	4,428,513,928.88	3,628,991,771.77
非流动资产：		

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	142,444,264.12	156,076,654.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	16,342,425.86	91,342,425.86
投资性房地产	2,715,279.88	2,830,569.34
固定资产	6,575,377.38	7,900,551.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	265,902.70	504,771.71
开发支出		
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60
长期待摊费用	2,388,666.15	3,184,888.20
递延所得税资产	41,220,979.50	36,396,946.31
其他非流动资产		272,000,000.00
非流动资产合计	214,934,422.19	573,218,333.03
资产总计	4,643,448,351.07	4,202,210,104.80
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	299,652,992.02	372,083,108.46
预收款项	447,182.71	676,704,928.02
合同负债	862,722,692.72	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,458,464.59	2,061,526.14
应交税费	102,210,002.97	124,115,870.32
其他应付款	150,755,661.27	89,609,930.51
其中：应付利息	29,748,423.32	31,951,812.21
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	272,464,646.46	510,000,000.00
其他流动负债	77,531,925.20	
流动负债合计	1,767,243,567.94	1,774,575,363.45
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,295,228,453.00	534,149,556.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	61,100,000.00	350,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	4,708,148.42	2,534,893.91
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,361,036,601.42	886,684,449.91
负债合计	3,128,280,169.36	2,661,259,813.36
所有者权益：		
股本	299,265,522.00	299,265,522.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
资本公积	49,395,576.54	48,732,350.52
减：库存股		
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22
专项储备		
盈余公积	139,985,058.51	139,985,058.51
一般风险准备		
未分配利润	1,031,538,053.45	1,056,977,841.38
归属于母公司所有者权益合计	1,520,033,138.28	1,544,809,700.19
少数股东权益	-4,864,956.57	-3,859,408.75
所有者权益合计	1,515,168,181.71	1,540,950,291.44
负债和所有者权益总计	4,643,448,351.07	4,202,210,104.80

法定代表人：陈林

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,900,649.55	782,441.17
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,306,093,834.36	777,637,958.37
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,844,985.83	2,543,900.20
流动资产合计	1,314,839,469.74	780,964,299.74
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	393,093,044.26	406,725,434.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	16,342,425.86	16,342,425.86
投资性房地产	2,715,279.88	2,830,569.34
固定资产	2,424,684.98	2,882,726.10
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
无形资产	57,806.26	147,902.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,388,666.15	3,184,888.20
递延所得税资产	3,412,991.98	3,410,662.14
其他非流动资产		272,000,000.00
非流动资产合计	420,434,899.37	707,524,608.72
资产总计	1,735,274,369.11	1,488,488,908.46
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	627,272.72	627,272.72
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	554,552.51	342,649.07
应交税费	70,692.69	35,900.81
其他应付款	362,520,670.51	103,483,617.06
其中：应付利息	66,220.00	
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	363,773,188.43	104,489,439.66
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	363,773,188.43	104,489,439.66
所有者权益：		
股本	299,265,522.00	299,265,522.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	65,159,461.25	64,496,235.23
减：库存股		
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22
专项储备		
盈余公积	181,571,785.63	181,571,785.63
未分配利润	825,655,484.02	838,816,998.16
所有者权益合计	1,371,501,180.68	1,383,999,468.80
负债和所有者权益总计	1,735,274,369.11	1,488,488,908.46

法定代表人：陈林

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 3、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	33,096,534.97	2,906,092.34
其中：营业收入	33,096,534.97	2,906,092.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	56,961,379.54	28,562,155.14
其中：营业成本	27,211,253.28	2,535,101.47
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,030,744.88	608,280.09
销售费用	7,184,301.32	12,608,518.49
管理费用	8,217,288.35	10,413,765.21
研发费用		
财务费用	13,317,791.71	2,396,489.88
其中：利息费用	13,352,012.70	3,034,908.33
利息收入	268,516.92	169,621.72
加：其他收益	343,577.14	
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,664,795.61	2,733,127.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,689,155.61	2,698,327.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	87,822.15	-318,905.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-25,098,240.89	-23,241,840.16
加：营业外收入	276.84	
减：营业外支出	8,292.21	10,014.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-25,106,256.26	-23,251,854.80
减：所得税费用	-1,316,168.02	-3,379,499.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,790,088.24	-19,872,355.22
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,790,088.24	-19,872,355.22
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-23,318,086.91	-19,139,234.67
2.少数股东损益	-472,001.33	-733,120.55
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-23,790,088.24	-19,872,355.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	-23,318,086.91	-19,139,234.67
归属于少数股东的综合收益总额	-472,001.33	-733,120.55

项目	本期发生额	上期发生额
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.08	-0.06
（二）稀释每股收益	-0.08	-0.06

法定代表人：陈林

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 4、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	242,086.23	242,086.24
减：营业成本	38,429.82	38,429.82
税金及附加	350.00	350.00
销售费用		145,631.07
管理费用	3,614,048.40	3,847,672.48
研发费用		
财务费用	-1,031,443.36	797,272.39
其中：利息费用	603,474.79	
利息收入	922.02	943.38
加：其他收益	269,686.67	
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,664,795.61	2,733,127.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,689,155.61	2,698,327.98
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,911.23	-22,262.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,766,496.34	-1,876,403.69
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,766,496.34	-1,876,403.69
减：所得税费用	1,977.80	-5,565.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,768,474.14	-1,870,838.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,768,474.14	-1,870,838.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

项目	本期发生额	上期发生额
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-3,768,474.14	-1,870,838.15
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：陈林

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 5、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	93,271,463.79	22,357,980.84
其中：营业收入	93,271,463.79	22,357,980.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	137,893,868.43	120,235,609.12
其中：营业成本	60,989,881.60	16,277,084.63
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,903,070.44	3,715,981.31
销售费用	23,488,292.33	45,775,745.41
管理费用	28,658,546.73	40,355,743.93
研发费用		
财务费用	18,854,077.33	14,111,053.84
其中：利息费用	19,375,518.26	14,709,225.00
利息收入	728,297.95	427,458.70
加：其他收益	379,297.96	
投资收益（损失以“-”号填列）	-603,824.94	5,779,156.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,752,605.89	5,212,393.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-523,506.85	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10,340,729.99	-778,761.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-9,286.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-35,029,708.48	-92,886,519.49
加：营业外收入	406.93	456,715.77
减：营业外支出	57,054.59	289,451.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-35,086,356.14	-92,719,255.12
减：所得税费用	-4,148,367.24	-11,993,440.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-30,937,988.90	-80,725,815.05
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-30,937,988.90	-80,725,815.05
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-29,308,884.11	-78,783,478.01
2.少数股东损益	-1,629,104.79	-1,942,337.04
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-30,937,988.90	-80,725,815.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	-29,308,884.11	-78,783,478.01
归属于少数股东的综合收益总额	-1,629,104.79	-1,942,337.04

项目	本期发生额	上期发生额
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.10	-0.26
（二）稀释每股收益	-0.10	-0.26

法定代表人：陈林

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 6、母公司年初至报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	484,172.47	775,431.57
减：营业成本	115,289.46	115,289.46
税金及附加	65,554.25	26,638.27
销售费用		436,893.21
管理费用	12,550,844.69	13,745,620.38
研发费用		
财务费用	-393,140.51	1,020,417.86
其中：利息费用	729,446.02	
利息收入	106,200.74	3,355.93
加：其他收益	269,686.67	
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,569,835.89	5,713,243.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,752,605.89	5,212,393.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9,319.34	-107,466.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-13,163,843.98	-8,963,650.79
加：营业外收入		
减：营业外支出		500.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-13,163,843.98	-8,964,150.79
减：所得税费用	-2,329.84	-26,866.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,161,514.14	-8,937,284.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,161,514.14	-8,937,284.19
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

项目	本期发生额	上期发生额
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-13,161,514.14	-8,937,284.19
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：陈林

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 7、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	399,494,583.65	641,972,099.10
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	29,363,996.64	48,075,725.11
经营活动现金流入小计	428,858,580.29	690,047,824.21
购买商品、接受劳务支付的现金	329,917,963.89	559,471,060.75
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	21,975,876.83	31,632,427.13
支付的各项税费	52,930,184.95	24,214,514.18
支付其他与经营活动有关的现金	50,100,462.11	128,409,668.40
经营活动现金流出小计	454,924,487.78	743,727,670.46
经营活动产生的现金流量净额	-26,065,907.49	-53,679,846.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	115,000,000.00	113,000,000.00
取得投资收益收到的现金	13,028,564.95	15,722,043.85

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000,000.00	3,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,222,798.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	129,028,564.95	129,948,141.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	26,552.00	2,260,044.52
投资支付的现金		231,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	175,170,810.89	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	175,197,362.89	233,260,044.52
投资活动产生的现金流量净额	-46,168,797.94	-103,311,902.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	623,343,897.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	63,920,000.00	538,900,000.00
筹资活动现金流入小计	687,263,897.00	538,900,000.00
偿还债务支付的现金	5,000,000.00	65,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,067,250.33	60,291,960.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	643,156,000.00	208,929,067.44
筹资活动现金流出小计	784,223,250.33	334,221,027.67
筹资活动产生的现金流量净额	-96,959,353.33	204,678,972.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-77,908.21	400,976.47
五、现金及现金等价物净增加额	-169,271,966.97	48,088,199.88
加：期初现金及现金等价物余额	339,511,483.49	175,246,122.96
六、期末现金及现金等价物余额	170,239,516.52	223,334,322.84

法定代表人：陈林

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 8、母公司年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	527,748.00	766,338.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	669,569,684.45	18,736,489.18
经营活动现金流入小计	670,097,432.45	19,502,827.18
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,170,943.82	5,096,973.36
支付的各项税费	65,554.25	213,743.54
支付其他与经营活动有关的现金	551,415,293.11	28,696,672.82
经营活动现金流出小计	555,651,791.18	34,007,389.72
经营活动产生的现金流量净额	114,445,641.27	-14,504,562.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	12,062,554.00	15,656,130.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	13,062,554.00	15,656,130.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,150.00	2,148,446.52
投资支付的现金	175,183,333.33	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	175,190,483.33	2,148,446.52
投资活动产生的现金流量净额	-162,127,929.33	13,507,683.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	53,920,000.00	
筹资活动现金流入小计	53,920,000.00	
偿还债务支付的现金		

项目	本期发生额	上期发生额
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	52,920,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-119,503.56	69,587.76
五、现金及现金等价物净增加额	5,118,208.38	-927,291.14
加：期初现金及现金等价物余额	782,441.17	2,688,739.54
六、期末现金及现金等价物余额	5,900,649.55	1,761,448.40

法定代表人：陈林

主管会计工作负责人：李鹤梅

会计机构负责人：李鹤梅

## 二、财务报表调整情况说明

### 1、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	351,553,640.58	351,553,640.58	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	40,523,506.85	40,523,506.85	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	37,042,830.00	37,042,830.00	
应收款项融资			
预付款项	82,671,429.67	82,671,429.67	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	19,510,791.77	19,510,791.77	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,039,709,814.93	3,039,709,814.93	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	57,979,757.97	63,969,962.18	5,990,204.21
流动资产合计	3,628,991,771.77	3,634,981,975.98	5,990,204.21

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	156,076,654.01	156,076,654.01	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	91,342,425.86	91,342,425.86	
投资性房地产	2,830,569.34	2,830,569.34	
固定资产	7,900,551.00	7,900,551.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	504,771.71	504,771.71	
开发支出			
商誉	2,981,526.60	2,981,526.60	
长期待摊费用	3,184,888.20	3,184,888.20	
递延所得税资产	36,396,946.31	36,396,946.31	
其他非流动资产	272,000,000.00	272,000,000.00	
非流动资产合计	573,218,333.03	573,218,333.03	
资产总计	4,202,210,104.80	4,208,200,309.01	5,990,204.21
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	372,083,108.46	372,083,108.46	
预收款项	676,704,928.02	546,372.10	-676,158,555.92

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
合同负债		620,437,510.49	620,437,510.49
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	2,061,526.14	2,061,526.14	
应交税费	124,115,870.32	124,115,870.32	
其他应付款	89,609,930.51	89,609,930.51	
其中：应付利息	31,951,812.21	31,951,812.21	
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	510,000,000.00	510,000,000.00	
其他流动负债		55,721,045.43	55,721,045.43
流动负债合计	1,774,575,363.45	1,774,575,363.45	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	534,149,556.00	534,149,556.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	350,000,000.00	350,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2,534,893.91	4,032,444.97	1,497,551.06
其他非流动负债			
非流动负债合计	886,684,449.91	888,182,000.97	1,497,551.06
负债合计	2,661,259,813.36	2,662,757,364.42	1,497,551.06

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
所有者权益：			
股本	299,265,522.00	299,265,522.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	48,732,350.52	48,732,350.52	
减：库存股			
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22	
专项储备			
盈余公积	139,985,058.51	139,985,058.51	
一般风险准备			
未分配利润	1,056,977,841.38	1,060,846,937.56	3,869,096.18
归属于母公司所有者权益合计	1,544,809,700.19	1,548,678,796.37	3,869,096.18
少数股东权益	-3,859,408.75	-3,235,851.78	623,556.97
所有者权益合计	1,540,950,291.44	1,545,442,944.59	4,492,653.15
负债和所有者权益总计	4,202,210,104.80	4,208,200,309.01	5,990,204.21

#### 调整情况说明

根据企业会计准则的相关规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。具体调整项目包括：

(1) 将非出租部分预收款项中不含税金额部分列入合同负债，税额部分列入其他流动负债。

(2) 公司为签订商品房销售合同而支付给销售代理机构的佣金确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销，报表列报科目为“其他流动资产”，同时调整本报告期期初未分配利润、少数股东权益、递延所得税负债科目。

#### 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	782,441.17	782,441.17	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	777,637,958.37	777,637,958.37	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,543,900.20	2,543,900.20	
流动资产合计	780,964,299.74	780,964,299.74	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	406,725,434.15	406,725,434.15	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	16,342,425.86	16,342,425.86	
投资性房地产	2,830,569.34	2,830,569.34	
固定资产	2,882,726.10	2,882,726.10	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	147,902.93	147,902.93	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,184,888.20	3,184,888.20	
递延所得税资产	3,410,662.14	3,410,662.14	
其他非流动资产	272,000,000.00	272,000,000.00	
非流动资产合计	707,524,608.72	707,524,608.72	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
资产总计	1,488,488,908.46	1,488,488,908.46	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	627,272.72	627,272.72	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	342,649.07	342,649.07	
应交税费	35,900.81	35,900.81	
其他应付款	103,483,617.06	103,483,617.06	
其中：应付利息			
应付股利	1,262,968.30	1,262,968.30	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	104,489,439.66	104,489,439.66	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
负债合计	104,489,439.66	104,489,439.66	
所有者权益：			
股本	299,265,522.00	299,265,522.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	64,496,235.23	64,496,235.23	
减：库存股			
其他综合收益	-151,072.22	-151,072.22	
专项储备			
盈余公积	181,571,785.63	181,571,785.63	
未分配利润	838,816,998.16	838,816,998.16	
所有者权益合计	1,383,999,468.80	1,383,999,468.80	
负债和所有者权益总计	1,488,488,908.46	1,488,488,908.46	

调整情况说明

## 2、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 三、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：陈林

二〇二〇年十月二十八日