

证券代码:000609

证券简称:中迪投资

公告编号:2021-47

北京中迪投资股份有限公司 2020 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。

非标准审计意见提示

适用 不适用

立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了带持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告,本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明,请投资者注意阅读。

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	010-6527-8816	010-6527-8816	
电子信箱	hefan@zdinvest.com	liuguochang@zdinvest.com	

2、报告期主要业务或产品简介

2020年度公司业务分为两个阶段,上半年由于受到新冠肺炎疫情的影响,公司房地产投资业务下属各项目未能按计划推动项目开发建设及销售工作,在疫情缓解后,公司加大力度,努力恢复房地产投资业务各项目的相关工作,但在疫情防控政策和国家调控政策等因素的影响下,各房地产投资项目虽然完成了复工复产,但项目建设和销售进度均出现了不同程度的滞后,造成了项目持续失血。为改变不利局面,公司结合市场和政策面形势的变化,经过慎重考虑后,决定调整公司未来发展战略规划,对房地产投资业务各项目采取维持开发,并分阶段,分步骤进行处置的方式进行调整,并在年度内成功处置了“汇

日央扩”项目，为公司减轻利息压力。

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：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	106,197,699.50	547,908,255.05	-80.62%	29,492,663.01
归属于上市公司股东的净利润	-299,164,835.56	29,210,658.07	-1,124.16%	-60,797,854.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-319,160,423.16	28,183,298.32	-1,232.45%	-106,327,926.15
经营活动产生的现金流量净额	-74,367,482.11	-89,152,280.59	16.58%	-1,325,015,951.10
基本每股收益（元/股）	-1.00	0.10	-1,100.00%	-0.20
稀释每股收益（元/股）	-1.00	0.10	-1,100.00%	-0.20
加权平均净资产收益率	-21.40%	1.91%	-23.31%	-3.93%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	3,882,019,069.94	4,202,210,104.80	-7.62%	2,965,561,470.33
归属于上市公司股东的净资产	1,249,191,673.41	1,544,809,700.19	-19.14%	1,515,750,114.34

(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	14,958,567.55	45,216,361.27	33,096,534.97	12,926,235.71
归属于上市公司股东的净利润	-17,532,505.59	11,541,708.39	-23,318,086.91	-269,855,951.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-17,782,021.89	2,103,389.85	-23,310,071.54	-280,171,719.58
经营活动产生的现金流量净额	-62,788,342.27	-13,612,512.67	50,334,947.45	-48,301,574.62

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	25,079	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	25,502	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	

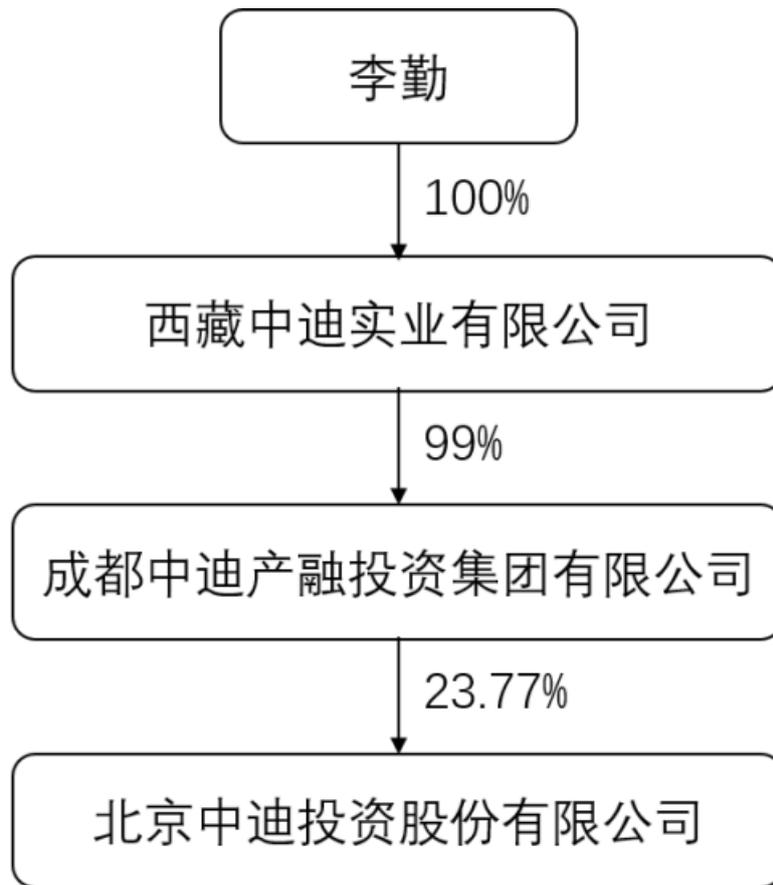
成都中迪产融投资集团有限公司	境内非国有法人	23.77%	71,144,800	0	冻结	71,144,800
北京燕化联营开发有限公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	冻结	4,483,432
中国石化集团北京燕山石油化工有限公司	国有法人	2.40%	7,176,000	7,176,000	--	--
鱼杰	境内自然人	1.59%	4,760,651	0	--	--
黄朝江	境内自然人	1.56%	4,673,110	0	--	--
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.44%	4,310,489	0	--	--
刘杰	境内自然人	1.31%	3,920,379	0	--	--
刘文胜	境内自然人	1.05%	3,154,700	0	--	--
郑宽	境内自然人	0.82%	2,460,000	0	--	--
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	0	--	--
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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>公司前 10 名普通股股东中：</p> <p>1、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 4,696,251 股，同时通过普通账户持有公司股票 64,400 股，合计持有公司股票 4,760,651 股；</p> <p>2、境内自然人股东黄朝江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 2,896,610 股，同时通过普通账户持有公司股票 1,776,500 股，合计持有公司股票 4,673,110 股；</p> <p>3、境内自然人股东刘文胜通过长江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 3,149,700 股，同时通过普通账户持有公司股票 5,000 股，合计持有公司股票 3,154,700 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

2020年是不平凡的一年，既要面对纷繁复杂的国际局势，也要完成艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，尤其是在新冠肺炎疫情的剧烈冲击下，更需要付出艰苦努力。正是在这严峻的形势下，经过一年的艰苦奋斗，三大攻坚战取得决定性成就，科技创新取得重大进展，改革开放实现重要突破，更是在疫情变化等因素的叠加挑战下，维持了国内经济发展的稳定运行。

需要指出的是，受新冠肺炎疫情的影响，各国间的战略博弈加剧，全球产业链供应链面临深度重构，科技竞争成为发展的关键变量。“强化国家战略科技力量”和“增强产业链供应链自主可控能力”作为国家战略凸显出必要性和紧迫性，把科技发展主动权、经济发展主动权牢牢掌握在自己手中。同时，维护国内经济稳定，更要宏观政策保持连续性、稳定性、可持续性，注重需求侧管理，坚持扩大内需这个战略基点。要实现此战略基本点，必须与深入推进供给侧结构性改革紧密结合，以深化供给侧结构性改革为主线，优化存量资源配置，扩大优质增量供给，提高全要素生产率，推动新业态、新模式、新产

品和新技术的发展，提升实体经济的创新力和竞争力，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提升国民经济体系整体效能。

2020年对公司也同样不平凡，公司业务一直以投资为主，兼顾房地产投资、股权投资两大方向，房地产投资业务在政策调控，市场变化的情况下成绩并不理想，股权投资受公司自身因素影响未达预期，公司发展也遇到了“供”与“需”的矛盾。面对困难，公司董事会、管理层深刻自省，对宏观政策、经济形势、公司自身道路重新研判，认清公司发展的第一要务是推陈出新，全力开创新局面、加快新业务确实落地，平衡公司发展的“供”与“需”。为此，公司认识到创新是求生存、求发展的必经道路，在实际工作中，公司提出了“两步走”的战略规划调整，一方面改变现有房地产投资项目的持续失血状态，推动项目分阶段、分步骤处置，回收资金，一方面加大力量探索新的投资方向，重新焕发上市公司发展活力，为公司可持续发展提供必要的空间和动力。

（一）股权投资业务的进展情况

青岛康平高铁科技股份有限公司是一家以研发、生产轨道交通用特种玻璃钢制品为主业的企业，也是公司股权投资的重点项目，在其自身行业内具备一定的市场竞争实力。2020年康平铁科很好的完成了应对新冠肺炎疫情的工作，实现了各项生产工作正常开展，确保了年度内企业生产经营的稳定开展。同时，年度内，康平铁科于5月份启动了向不特定合格投资者公开发行股票并在精选层挂牌的相关工作，但基于目前现状和未来战略及发展的考虑，并对资本市场路径重新研判规划，经认真研究和审慎决定，终止了股票向不特定合格投资者公开发行并在精选层挂牌的申请并撤回相关申请文件。

报告期内，康平铁科为公司贡献了约49.55万元的投资收益。

（二）其他股权投资业务进展情况

轻舟（天津）融资租赁有限公司为本公司全资子公司，轻舟公司一直在积极推进其进行的“御景新城”项目的后续处理工作，2018年下半年，经轻舟公司与相关方协商一致，“御景新城”项目的后续工作实现了实质性进展，2019年度轻舟公司成功回收款项1,260万元，2020年度该项目回款2,940万元，并实现了约1,806万元的利息收入。

（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，通过理财投资实现收益约44.25万元。

（四）房地产投资业务的进展情况

房地产作为事关民生与投资发展的重要产业，有助于助力经济内循环，2020年房地产市场在政策面基本坚持“稳”字当头，继续坚持“住房不炒、因城施策”的政策主基调，强化、落实稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。对于出现的楼市和地市过热、房价和地价过快上涨的情况，严格执行紧缩调控措施。可以说，2020年度房地产调控政策表现出前松后紧的态势，上半年房地产信贷政策中性、宽松，下半年狠抓房地产企业去杠杆、降债务，并设置“三道红线”。

2020年本公司房地产业务作为整体业务体系中的重要组成部分，在年初由于受到新冠肺炎疫情的影响，导致不能如期开工，销售工作也错过了年初春节期间的销售黄金期。公司在疫情压力下，积极配合项目当地主管部门做好疫情防控工作，积极准备疫情缓解后的复工复产工作，但在国内房地产调控政策不断加码的情况下，公司房地产投资各项目未能很好的按照预定计划完成建设及销售。在此形势下，公司管理团队以上市公司“求生存、求发展”为基本出发点，从产业政策调控、市场、融资等多方面入手，重新对房地产投资业务未来发展趋势进行研究，认为上市公司要生存、要发展势必要对现有业务体系作出调整，对已经进入发展瓶颈期的房地产投资业务采取分批、分步骤处置的方式，在开发与处置并存的状态下，一方面维持现有房地产投资项目的开发建设及销售，努力减少项目失血，一方面在市场条件适当的情况下，推动项目处置，最大程度的回收资金。通过前述方式双管齐下，努力解决公司房地产投资业务的问题，为公司可持续发展寻找新的出路。

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	部分完工交付, 部分处于主体结构施工阶段	91,668.50	247,500.00	0	55,248.93	180,000	120,062.53
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	主体结构施工阶段	71,685.74	250,900.00	0	0	180,000	106,824.81
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	部分完工交付, 部分处于主体结构施工阶段	41,286.00	102,828.92	0	56,076.24	150,000	109,964.00

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%	247,504.84	239,696.01	21,363.74	8,487.77	6,207.74	20,255.96	7,744.23	5,238.78
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%	250,900.09	235,502.16	130,904.74	36,953.59	26,108.03	0	0	0
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%	9,141.63	9,216.90	9,216.90	0	0	8,855.75	206.56	249.72
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%	93,687.29	130,599.97	14,568.83	104.07	192.11	13,201.55	912.12	2,094.28

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	26,003.1	75.07%

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	609,528,453.00	7.105%至9%	10,000,000.00	469,528,453.00	10,000,000.00	120,000,000.00
信托融资	214,300,000.00	14.5%	214,300,000.00			
其他	200,000,000.00	11%		200,000,000.00		

发展战略和未来一年经营计划

展望2021年，国内“十四五”规划继续强调政策基本面以“稳”为主，房地产调控政策坚持“住房不炒，因城施策”的基本原则，公司房地产投资业务依然面临较为严格的宏观政策调控形势。新冠肺炎疫情虽然在20年度内得到了有效控制，但在21年仍具有不确定性，局部的疫情反弹依然存在，由疫情带来的影响因素未能全面清除，公司房地产投资业务还要继续准备应对疫情带来各方面影响。

未来，公司将继续执行确定的战略规划调整方案，在保持项目开发进度的同时推动项目处置的工作。对现有的房地产投资项目，公司将重点解决开发中持续失血的问题，重新梳理项目开发建设的环节，控制开发成本，结合市场需要调整项目的设计，并进一步调整销售策略，制定新的销售计划，在疫情相对稳定可控的期间推动项目的开发进度，尽可能的提高项目销售水平。另一方面，公司也将持续为项目处置做积极的准备，维护上市公司利益，最大限度的回收资金。

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
房地产开发	87,261,681.12	72,636,577.77	16.76%	-84.04%	-450.85%	-25.52%
融资租赁业务	18,056,603.84	25,866,013.77	100.00%	100.00%	405.46%	100.00%

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10,619.77万元，较上年同期减少80.62%；实现营业利润-29,358.31万元，较上年同期减少675.43%；实现利润总额-30,456.34万元，较上年同期减少690.06%；实现归属于母公司所有者的净利润-29,916.48万元，较上年同期减少1,124.16%。本报告期亏损幅度较大，主要是由于本报告期内公司各房地产开发项目进展不及预期且均发生了不同程度的亏损，部分项目的存货等资产发生减值并计提了较大额资产减值准备，以及公司本年度财务费用（利息支出）有较大增加。

6、面临退市情况

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

公司第九届董事会第十次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司会计政策因执行财政部发布的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）的相关规定而变更。新收入准则的修订内容主要包括：将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。公司自2020年1月1日起执行新收入准则，不影响公司2019年相关财务指标，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

(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绵石股权投资管理有限公司完成注销并清算，本公司自2020年11月起不再将其纳入合并范围。

②报告期内，本公司设立四川中迪盛初实业有限公司（以下简称“中迪盛初”），注册资本1亿元，持股比例100%。中迪盛初设立的工商登记已于2020年7月7日完成，本公司自2020年7月起将中迪盛初作为控股子公司纳入合并范围。

③报告期内，本公司设立成都天府新区中迪同拓科技有限公司（以下简称“中迪同拓”），注册资本1亿元，持股比例100%。中迪同拓设立的工商登记已于2020年11月5日完成，本公司自2020年11月起将中迪同拓作为控股子公司纳入合并范围。

④报告期内，公司以非同一控制下企业合并方式取得四川福长锐智贸易有限责任公司（以下简称“四川福长”）和四川汇日央扩置业有限公司（以下简称“汇日央扩”）100%股权，后公司又转让四川福长及四川福长下属汇日央扩100%股权，公司自2020年12月3日起，不再将四川福长和汇日央扩纳入合并范围。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：张孝诚

二〇二一年四月二十八日