

证券代码：000609

证券简称：中迪投资

公告编号：2020-66

## 北京中迪投资股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

#### 2、主要财务数据和财务指标

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）	60,174,928.82	19,451,888.50	209.35%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,990,797.20	-59,644,243.34	89.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-15,678,632.04	-59,723,351.91	73.75%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-76,400,854.94	16,749,995.74	-556.12%

基本每股收益（元/股）	-0.02	-0.20	90.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.02	-0.20	90.00%
加权平均净资产收益率	-0.39%	-4.01%	3.62%
	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）	4,636,755,290.54	4,202,210,104.80	10.34%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,542,813,970.40	1,544,809,700.19	-0.13%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	30,415	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	--	--
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	--	--
陈广军	境内自然人	1.26%	3,780,000	0	--	--
郑宽	境内自然人	0.93%	2,770,000	0	--	--
李双喜	境内自然人	0.84%	2,500,006	0	--	--
王冬	境内自然人	0.82%	2,451,785	0	--	--
彭玲	境内自然人	0.77%	2,300,000	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	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）	公司前 10 名普通股股东中： 境内自然人股东彭玲通过国泰君安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 2,300,000 股股票。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、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，且在半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

#### 报告期内公司运营情况概述

2020 年上半年，面对新冠疫情带来的严峻考验和复杂的国内外环境，全国在党中央坚强领导下，上下统筹推进疫情防控和经济发展各项工作，坚持落实各项部署，疫情防控形势持续向好，复工复产复市的进度加快，国内经济运行稳步复苏，经济发展大局稳定。

#### （1）股权投资业务方面的进展情况

报告期内，公司继续做好青岛康平高铁科技股份有限公司股权投资项目的推进工作，康平铁科的日常生产经营活动已经在做好疫情持续防控的基础上全面恢复。在新三板全面深化改革正式落地的大背景下，康平铁科启动了在精选层挂牌的工作，在公司的全面配合和支持下，康平铁科已通过中国证券监督管理委员会青岛监管局的辅导验收。目前，康平铁科的申请审核工作正在推进之中，公司也将持续根据进展情况，对相关事项积极履行信息披露义务。

#### （2）重大资产重组事项的情况

2019 年底，公司在股权投资发展规划的指导下，启动了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% 股权的工作。公司通过与相关方的积极沟通，完成了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交易部分核心条款达成一致，在认真听取各方意见并经公司审慎考虑后，公司于 2020 年 1 月终止了本次重大资产重组事项。

在前述交易事项推进过程中，公司按照相关法律法规的要求，认真做好内幕信息保密和管理工作，积极履行信息披露义务，及时披露交易事项的相关进展情况。

#### （3）其他股权投资项目的情况

公司继续推动轻舟租赁下属“云南御景新城”项目的后续处理工作，在公司与相关方协商一致后，截止本报告披露前公司成功收回该项目 2,820 万元款项。

#### （4）公司房地产投资业务的进展情况

2020 年上半年，新冠疫情给国内房地产市场带来了较大的冲击，在调控政策方面，国家总体上仍坚持“住房不炒”的定位，虽然地方政府因城施策更加灵活，但依然保持一定的调控力度，坚守“限购、限贷”等主体调控限度，房地产金融调控依然保持从严，以促进房地产市场平稳。

报告期内，公司正在进行的位于重庆市、四川省达州市的房地产投资项目的开发建设及销售，由于受到新冠疫情的影响出现了一定的滞后，为应对疫情影响公司积极配合政府部门的防疫措施，紧急制定应对方案，梳理开发建设进度和环节，积

极为疫情缓解后的复工复产创造条件，对销售工作加大线上销售的力度，促进销售工作的持续开展。目前，公司房地产投资项目的开发建设在持续做好防疫工作的基础上已经全面恢复。同时，公司在上半年度内加紧在“立足西南，扎根川渝”的房地产投资规划指导下的战略布局，通过收购汇日央扩 100% 股权，在成都市获得了新的房地产投资项目。

#### 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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	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08月16日	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	118,996.57
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26日	建设中	主体结构施工阶段	71,685.74	250,900.00	0	0	180,000	101,469.53
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09月03日	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	108,344.53
四川省成都市	中迪云玺名邸	成都市武侯区二环路南2段1号	住宅	100.00%	2020年06月24日	建设中	基础施工阶段	10,498.22	51,441.27	0	0	120,000	71,534.32

#### 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 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	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	239,834.27	18,651.63	5,775.66	4,230.68	15,246.57	2,734.84	1,868.13
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	238,527.57	117,831.6	23,880.45	16,933.96	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	8,752.47	103.28	122.56
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	14,514.95	50.19	89	13,057.18	767.75	1,711.39

#### 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	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	23,113.72	66.73%

#### 发展战略和未来一年经营计划

2020 年上半年度，公司房地产投资业务经历了停顿后再重启的巨大挑战，由于受到新冠疫情的影响，公司房地产投资项目的开发建设及销售工作的计划被彻底打乱，也使得部分房地产投资项目原定的交房计划受到影响。在疫情缓解后，公司统筹安排各房地产项目的后续开发工作，根据项目所在地政府防疫要求，一方面积极配合，一方面加快复工复产的进度，保证了各项目开发建设工作在 2020 年上半年度内恢复正常的计划的实现。现阶段，公司下属各房地产投资项目均恢复正常开

发状态。公司也对各项目提出了更高的标准，要求在调整工程进度的同时确保工程质量，要求在紧随市场变化的同时确保销售工作的及时跟上，虽然新的项目推进计划与原计划之间存在一定的调整，但公司也将全力确保新的工作计划的顺利实施。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

按照房地产企业的经营惯例，本公司之地产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。截至本报告期末，公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币 64,929.06 万元。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，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

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号—收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定，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。

### (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) 与上一会计期间财务报告相比，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，公司通过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100%股权，公司自2020年1月20日起将其纳入合并范围。

②报告期内，公司通过非同一控制下企业合并方式取得四川汇日央扩置业有限公司100%股权，公司自2020年4月13日起将其纳入合并范围。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：李勤

二〇二〇年八月十八日