

证券代码: 000609

证券简称: 中迪投资

公告编号: 2018-21

## 北京中迪投资股份有限公司 2017 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		
变更前的股票简称(如有)	绵石投资		
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	
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

2017年度,我国经济发展逐步转向“高质量发展”的新阶段,坚持质量第一、效益优先,以供给侧结构性改革为主线,增强经济竞争力和创新力,确保整体发展平稳,实现经济结构优化和提升。宏观经济环境的基本平稳,为公司投资主业的发展创造了良好的外部条件,公司以自身发展战略为基础,不断适应变化的市场环境,积极把握发展机遇,坚持科学决策,推进

公司下属各项投资业务的稳定发展。

报告期内，公司主营业务仍以直接投资业务为主，主要投资标的包括土地、股权、经营性房产等，通过各种积极的经营手段，不断提升各项投资标的的价值，并选择良好的市场时机，以出售股权等方式对投资标的的进行处置并实现收益，是报告期内公司基本的业务模式。

2017年度内，公司本着科学谨慎的投资原则推动各项投资业务的进行，针对已有的投资项目，做好投后管理，推进项目企业平稳运营，并积极挖掘项目潜力、提升项目价值；在市场条件良好的情况下，对投资项目进行合理处置，完成了包括“国韵商贸”股权出售在内的部分投资项目的处置工作，实现较为良好的投资收益。

### 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：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	271,220,985.60	131,498,588.13	106.25%	454,676,146.17
归属于上市公司股东的净利润	134,398,552.76	133,113,379.47	0.97%	22,801,981.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	134,229,571.23	86,041,963.96	56.00%	15,109,687.05
经营活动产生的现金流量净额	-430,500,742.77	-32,389,741.48	-1,229.13%	32,084,318.27
基本每股收益（元/股）	0.46	0.45	2.22%	0.08
稀释每股收益（元/股）	0.45	0.45	0.00%	0.08
加权平均净资产收益率	8.87%	9.83%	-0.96%	1.76%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	1,752,333,527.28	2,116,703,583.00	-17.21%	1,982,360,203.22
归属于上市公司股东的净资产	1,576,565,154.70	1,438,760,888.11	9.58%	1,301,119,716.01

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	197,320,901.55	16,057,924.29	27,378,067.67	30,464,092.09
归属于上市公司股东的净利润	42,297,653.02	81,469,697.87	-1,112,061.88	11,743,263.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,328,375.18	81,510,767.55	-1,269,378.09	11,659,806.59
经营活动产生的现金流量净额	-28,438,990.08	-49,996,939.57	-23,970,695.56	-328,094,117.56

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

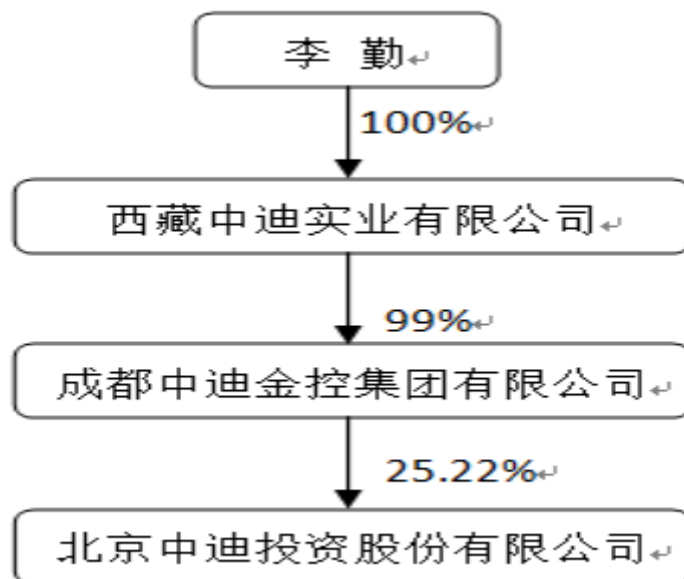
报告期末普通股股东总数	23,849	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	24,158	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
成都中迪金控集团有限公司	境内非国有法人	17.81%	53,299,585	0	--	--	
郑宽	境内自然人	6.04%	18,081,416	18,081,416	质押	15,181,390	
中科汇通（深圳）股权投资基金有限公司	境内非国有法人	4.99%	14,929,692	0	质押	14,929,692	
北京燕化联营开发总公司	国有法人	4.55%	13,613,503	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	2.01%	6,021,023	0	--	--	
上海呈瑞投资管理有限公司一炬鼎智鑫四号私募基金	境内非国有法人	1.88%	5,625,152	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	--	--	
凌健	境内自然人	1.45%	4,349,000	0	--	--	
北京德柏兴密资产管理中心（有限合伙）	境内非国有法人	1.28%	3,820,000	0	质押	3,819,999	
华泰证券股份有限公司	境内非国有法人	1.16%	3,460,256	0	--	--	
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 4、7 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>报告期内，公司前 10 名普通股股东中：</p> <p>1、境内非国有法人股东上海呈瑞投资管理有限公司一炬鼎智鑫四号私募基金通过财通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 5,625,152 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 5,625,152 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 4,348,900 股，实际合计持有公司股票 4,349,000 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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

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。需要说明的是，报告期内公司主业为直接投资业务，房地产投资为公司直接投资业务之一。

报告期内，公司以投资业务为主要发展方向，一方面，集中力量做好现有项目的管理工作，准确把握项目进度，择机完成对相关项目的处置；另一方面，公司在严控风险、科学谨慎的投资原则的指导下，积极开拓新的投资项目，推动公司业务持续、平稳发展。

## (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的重点项目。报告期内，公司与相关各方共同努力，克服经营中不利因素的影响，加强内部管理、加强质量管控，保持了康平铁科业绩的基本稳定、维护了企业在行业中的领先地位，为企业下一步的发展奠定了基础。

与此同时，着眼于公司未来的长远规划，报告期内公司出售了原持有的部分康平铁科的股权，进一步的调整完善了康平铁科的股权结构，为康平铁科更好的借助资本市场的优势推动企业发展创造了条件。

报告期内，康平铁科为公司贡献了 1,779.90 万元的投资收益。

## 2、国韵商贸股权投资项目的进展情况

报告期内，公司选择良好的市场机会，将原持有的四川省国韵商贸有限责任公司的全部股权售出给了成都金色华府置业有限公司，实现了良好的投资收益，是 2017 年度公司业务取得的重要进展之一。

### 3、其他股权投资业务的进展情况

(1) 公司全资子公司轻舟（天津）融资租赁有限公司作为公司融资租赁业务平台，在报告期内，一方面继续加强对已投放项目的管理；另一方面，采取各种有效方式对部分违约项目展开追偿。

(2) 报告期内，公司根据经营发展的规划和各股权投资项目进展的实际情况，对于其他部分的股权投资项目进行了合理的处置，出售了原持有的同方鼎欣科技股份有限公司、北京尤迈健康管理有限公司、慧感（上海）物联网科技有限公司的部分股权。

#### (二) 房地产投资业务的进展情况

2017 年度房地产市场调控政策遵循“去库存、防风险”两条主线，相关主管机关采取有效措施，并出台了一系列的行业政策，防控房地产泡沫风险，并根据各地房地产市场的变化进行动态调整，调控政策更加精准，调控效果更加明显，房屋库存明显下降，房价涨幅得到抑制。

国内一、二线城市经历以限购、限贷、限售、增加土地供应等政策措施为主的多轮政策调控，房价上涨过快的势头得到初步遏制，三、四线城市在一系列鼓励性政策的带动下，大部分城市商品房销售面积出现明显回暖，房屋库存规模有效降低。

随着党的十九大胜利召开，房地产调控政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的基调，符合中国国情、适应市场规律的房地产基础性制度和长效机制建设不断推进，短期调控与长效机制的衔接更为紧密。在控制房价水平的同时，完善多层次的住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，长效机制相关政策已走向加快落地阶段，房地产市场将迎来更为平稳健康的发展环境。

公司基于国内房地产调控政策的大背景下，调整经营思路，在改变中寻求发展。通过在四川省多年从事房地产投资业务积累的行业及区位优势，对行业发展、项目情况等因素进行综合分析，在控制风险的基础上，以较低的成本获得项目和土地资源。在具体投资过程中，通过自行/合作开发、项目转让等多元化的经营方式，为上市公司争取投资收益的最大化。

报告期内，公司房地产投资项目包括“绵世·溪地湾”项目及达州项目，相关情况请参阅本条下述“报告期内公司房地产投资项目的具体开发建设情况”的内容。

#### (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资产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，各项证券投资业务合计实现投资收益 5,051 万元。

#### (四) 报告期内，公司控制权变更情况

报告期内，公司原控股股东中北能公司、公司原实际控制人郑宽先生、公司股东王瑞先生、云心科技、伍石环境、兴润宏晟分别与中迪金控签订《股权转让协议》，约定前述股东将合计持有的本公司 53,299,585 股，占本公司总股本 17.81% 的股份，转让给中迪金控。

在完成前述转让后，中迪金控直接持有本公司 53,299,585 股，占本公司总股本 17.81% 的股份，同时，根据公司原实际控制人郑宽先生、公司股东王瑞先生分别与中迪金控签订的《表决权委托协议》，中迪金控拥有郑宽先生、王瑞先生合计持有的本公司 21,050,441 股，占本公司总股本 7.03% 的股份所对应的表决权。综上，中迪金控合计拥有 74,350,026 股股份所对应的表决权，占本公司总股本的 24.84%，中迪金控成为本公司控股股东，其实际控制人李勤先生成为本公司实际控制人。

中迪金控承诺保持上市公司独立性，规范关联交易，并承诺未来十二个月内，不对上市公司主营业务进行调整，确保上市公司经营稳定发展。另外，公司实际控制人李勤先生也就减少及规范关联交易问题、避免同业竞争的问题作出了承诺。

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，公司房地产投资项目有两项，即“绵世·溪地湾”项目及达州项目，前述两项目均位于四川省。

**(一) 报告期内“绵世·溪地湾”项目开发建设的基本情况**

公司全资子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司在成都市郫都区进行的“绵世·溪地湾”项目，占地面积 6.20 万平方米，计容建筑面积 41.44 万平方米。截止 2017 年末，该项目已完工建筑面积为 41.44 万平方米，项目总投资额为人民币 14.57 亿元。

“绵世·溪地湾”项目 2017 年初可供出售面积约 10.82 万平方米，本报告期项目已出售面积约 1.31 万平方米左右，完成结算面积约 4.66 万平方米，确认收入共计人民币约 2.60 亿元。

“绵世·溪地湾”项目商业部分未售面积共计 3.47 万平方米，公司采取能售则售、能租则租的策略，将部分商业地产暂时出租，已签约出租面积约 2.33 万平方米。

“绵世·溪地湾”项目的开发主要是以公司自有资金为主，不存在任何形式的对外融资情况。

按照房地产企业的经营惯例，迈尔斯通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，迈尔斯通公司承担阶段性抵押贷款保证额为人民币 49,258.65 万元，占公司最近一期经审计净资产的 31.24%。

**(二) 报告期内达州项目开发建设的基本情况**

报告期内，公司以 70,291.42 万元的价格竞得了 511602-2017-08A 区地块的使用权，该地块位于达川区翠屏街道叶家湾社区，土地面积 9.17 万平方米，土地用途为二类居住用地，容积率：1<容积率≤2.7，建筑密度≤25%，绿化率≥35%，出让年限商业 40 年，住宅 70 年。

目前，该项目尚未启动开发。未来，公司将根据项目情况逐步推进开发建设，视项目进度安排资金投入，并在项目需要的情况下，通过对外融资的手段，为项目开发提供所需资金。

**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
房地产业务	260,921,413.16	178,209,181.29	31.70%	114.18%	118.55%	-1.37%

**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

**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

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

公司因执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，涉及的主要调整有：

1、在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”，比较数据相应调整：本报告期列示持续经营净利润本年金额134,343,888.25元，终止经营净利润本年金额0元。上年同期列示持续经营净利润金额133,002,213.07元；终止经营净利润金额0元。

2、在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”、“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目，比较数据相应调整：本报告期营业外收入减少82.57元，营业外支出减少443,716.03元，重分类至资产处置收益-443,633.46元。上年同期营业外收入减少44,463,074.36元，营业外支出减少82,002.58元，重分类至资产处置收益44,381,071.78元。

### (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，本公司新设成立西藏智轩创业投资管理有限公司，注册资本100万元，持股比例100%。截止报告期末，本公司尚未实际出资。

②报告期内，本公司新设成立西藏智隐创业投资管理有限公司，注册资本100万元，持股比例100%。截止报告期末，本公司尚未实际出资。

③报告期内，本公司之全资子公司北京长风丽景投资咨询有限公司（以下简称“长风丽景”）与其他股东共同新设成立霍尔果斯植信股权投资管理有限公司，注册资本1,000万元，长风丽景持股比例90%。截止报告期末，长风丽景已实际出资270万元，其他股东已实际出资30万元。

④报告期内，本公司之控股子公司北京英文二十一世纪在线教育科技有限责任公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。

⑤报告期内，本公司之控股子公司北京英文二十一世纪投资管理有限责任公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。

⑥报告期内，本公司之控股子公司霍尔果斯证道股权投资有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。

- ⑦报告期内，本公司之全资子公司北京宏瑞基业投资顾问有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑧报告期内，本公司之全资子公司北京长风拓景投资顾问有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑨报告期内，本公司之全资子公司北京长风逸景投资顾问有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑩报告期内，本公司之全资子公司北京长风远景投资顾问有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑪报告期内，本公司之全资子公司北京长风嘉业投资顾问有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑫报告期内，本公司之全资子公司北京长风锦业投资顾问有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑬报告期内，本公司之全资子公司北京长风瑞景投资咨询有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑭报告期内，本公司之全资子公司深圳市前海轻舟融资租赁有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑮报告期内，本公司之全资子公司北京燕化高新电气技术有限公司完成注销并清算，本公司不再将其纳入合并范围。
- ⑯报告期内，本公司之全资子公司拉萨经济技术开发区迈尔斯通创业投资管理有限公司（以下简称“拉萨迈尔斯通”）与成都金色华府置业有限公司（以下简称“金色华府”）签订《成都国韵商贸项目合作协议书》，将拉萨迈尔斯通持有的四川省国韵商贸有限责任公司（以下简称“国韵商贸”）100%股权出售给金色华府，出售后本公司不再将国韵商贸纳入合并范围。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：李勤

二〇一八年四月九日