

中迪投资 ( 000609 ) 2018年年度董事会经营评述内容如下：

## 一、概述

2018年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是实施"十三五"规划承上启下的关键一年，国内经济运行保持在合理区间，总体平稳，防范化解重大风险、脱贫攻坚、污染防治三大攻坚战开局良好，"三去一降一补"持续显效，经济结构调整优化，改革开放力度不断加大。依托宏观经济形势和政策指引，公司进一步贯彻落实以投资为主线的发展战略，全力推进房地产投资、股权投资两大业务板块的工作，大力实施创新驱动发展，全面实现战略目标。(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 报告期内，公司继续与相关方通力合作，积极推动青岛康平高铁科技股份有限公司股权项目的开展，在企业内部不断加强经营管理，严格把控产品质量，不断提升市场竞争能力和整体盈利能力，确保企业稳定发展，保持行业内领先地位。

报告期内，康平铁科为公司贡献了1,533.01万元的投资收益。

2、其他股权投资业务的进展情况：(1)报告期内，公司积极采取各项措施加强轻舟(天津)融资租赁有限公司投放项目的管理，经公司与各方沟通协商，在"邯郸斯特利"项目及"云南御景新城"项目的追偿工作上取得了一定的进展，为前述项目制定了切实可行的解决方案，并为公司实现利润约2,446万元。(2)报告期内，为进一步调整公司股权架构，根据公司经营发展需要，公司对部分子公司进行了合理的整合处置，出售了原持有的西藏绵石投资管理有限公司、成都溪地湾商业管理有限公司、成都迈尔斯通物业有限公司、北京一工软件开发有限公司的股权。

(二)房地产投资业务的进展情况：2018年度，房地产市场调控政策在"住房不炒"、"租购并举"的基调下继续构建长短结合的制度体系，各项调控政策密集出台，调控体系不断完善。整体更加注重深化基础性关键改革，加强金融监管、市场监管和防控风险，强化市场监管，坚决遏制房价上涨过快，加快建立健全长效机制。各地房地产调控政策坚持"因城施策、分类调控"的原则，进一步完善限购、限售等措施，注重市场监管，规范市场秩序，调控政策的精准度、主动性进一步增强。房地产市场在一系列政策调控措施的引导下，年度内房屋销售面积呈现平稳回落态势，房屋销售金额有所上升，地价涨幅明显回落，房地产投资回归理性。公司房地产投资业务布局围绕"立足西南、扎根川渝"的战略规划，通过多元化的投资手段，深挖区域内投资机会，结合项目所在地房地产市场状况和区位情况，精准定位项目类型，针对项目公司发扬工匠精神，切实强化品质检查，严控项目建设各节点，确保可靠的产品质量，树立良好的品牌形象，奠定品牌基础。(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，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128.15万元。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。(一)房地产开发情况

1、"中迪绥定府"项目开发情况 "中迪绥定府"项目位于四川省达州市达川区翠屏街

道叶家湾社区，土地面积9.17万平方米，用途为二类住宅用地，容积率1 项目一期工程包括1#-7#楼住宅、1#-3#楼住宅裙楼商业、19#商业，二期工程包括住宅8#-18#楼住宅、20#商业及一、二期地下室，项目一、二期均处于建设之中，预计完工时间为2020年底。本年度内，项目二期于2018年9月开盘，可供出售面积为5.34万平方米，已完成出售0.99万平方米。鉴于前述项目处于建设阶段，尚未完工交付，故未达到收入确认条件。为进一步推动"中迪绥定府"项目的开发建设，公司灵活运用"自行/合作"开发的投资经营模式，通过引入有实力的合作方，为项目开发提供必要的支持。公司全资子公司西藏智轩与中融国际信托有限公司签订《信托合同(次级)》，信托计划目标规模不超过102,000万元，信托计划期限为自设立之日起24个月，西藏智轩认购52,000万元的次级信托份额；同时，信托计划以50,000万元的优先级资产向达州绵石进行增资。前述事项的详细内容。按照房地产企业的经营惯例，达州绵石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，达州绵石承担阶段性抵押贷款保证额为人民币2,569万元，占公司最近一期经审计净资产的1.69%。

2、"中迪花熙樾"项目开发情况 "中迪花熙樾"位于达州市达川区翠屏街道叶家湾社区，紧邻"中迪绥定府"项目，土地面积7.17万平方米，用途为二类居住用地，容积率1.0