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

股票种类	中油投资	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号中坝大厦3层	北京市东城区建国门内大街19号中坝大厦3层	
传真	010-6527-9466	010-6527-9466	
电话	010-6527-5609	010-6527-5609	
电子信箱	hofan@zrzinvest.com	liuguochang@zrzinvest.com	

2.报告期主要业务或产品简介
2019年度内，公司全力推动下属各项房地产投资项目的开发建设，在建项目主要包括位于重庆市的“两江·中迪广场”商业项目及位于四川省达州市的“中迪·揽定府”、“中迪·花熙略”住宅项目，在做好前述项目开发建设工作的基础上，公司在2019年度未启动了收购汇口炎护项目100%股权的工作，并通过本次交易获取了位于成都市成渝地段的房地产投资项目的开发权，进一步完善了公司房地产投资业务在“立足西南，扎根川蜀”长期规划指导下的战略布局，同时各项目的建设及销售工作在报告期内持续开展，“两江·中迪广场”项目及“中迪·揽定府”项目圆满分期交付，在当期结转收入，在股权投资方面，依托专业化的投资团队，通过多元化的投资手段，以国家政策支持，行业业态成熟的投资标的为重点遴选对象，为公司寻求具备发展潜力的投资项目。
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

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	547,908,256.05	29,492,663.01	1,757.78%	271,220,985.60
归属于上市公司股东的净利润	29,210,658.07	-60,797,854.14	148.06%	134,398,552.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,183,298.32	-106,327,926.15	126.51%	134,229,571.23
经营活动产生的现金流量净额	-89,152,280.59	-1,325,015,061.10	93.27%	-430,500,742.77
基本每股收益（元/股）	0.10	-0.20	150.00%	0.46
稀释每股收益（元/股）	0.10	-0.20	150.00%	0.46
加权平均净资产收益率	1.91%	-3.93%	5.84%	8.87%

	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产	4,202,210,104.80	2,906,561,470.33	41.70%	1,752,333,527.28
归属于上市公司股东的净资产	1,544,809,700.19	1,515,750,114.34	1.92%	1,676,565,154.70

（2）分季度主要会计数据

单位：元

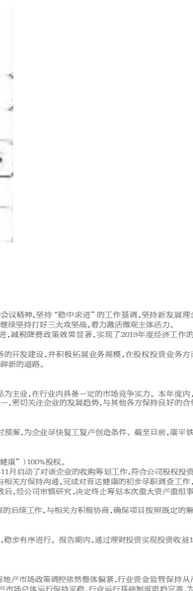
	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	12,627,281.08	6,824,607.42	2,906,092.34	525,550,274.21
归属于上市公司股东的净利润	-27,382,081.47	-32,262,161.87	-19,139,234.67	107,994,136.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-27,122,644.71	-32,600,707.20	-19,214,009.06	107,120,659.29
经营活动产生的现金流量净额	42,932,079.10	-26,182,083.36	-70,429,841.89	-35,472,434.34

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）普通股股本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	36,646	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	25,666	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	
成都中地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	
北京燕化联营开发公司	国有法人	4.56%	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	—	—	
都尔斯斯兴园宏城投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	—	—	
邓宏	境内自然人	0.97%	2,890,000	0	—	—	
刘杰	境内自然人	0.84%	2,508,130	0	—	—	
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	0	—	—	
深圳金禾投资管理合伙企业（有限合伙）－泰禾一期私募投资基金	其他	0.67%	2,000,000	0	—	—	
深圳金禾投资管理合伙企业（有限合伙）－泰禾二期私募证券投资基金	其他	0.67%	2,000,000	0	—	—	
黄建康	境内自然人	0.60%	1,793,610	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）	无						

（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
公司商道守《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、报告期内房地产业务的进展情况
2019年初在建项目“勒勒金色年华”、“勒园新”二期工作时年度计划的大背景下，房地产市场政策调控依然整体偏紧，行业资金管控持从严态势，“三稳”工作目标稳步落实，房地产市场热度有所回温，商品房成交平稳，房价上涨明显放缓。总体上，年度内国内房地产市场总体运行保持平稳，行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定加速平坦实的基础。
本年度内，公司房地产投资业务的大背景下，坚持既定的业务发展规划，深挖企业内潜潜力，严格把控项目开发建设节点，强化产品质量检查机制，制定符合市场走向的销售计划，稳过不断的努力，年度内公司房地产投资业务取得不错的销售业绩。另一方面，公司通过股权收购的方式获取了位于四川省成都市核心商圈的新的房地产投资项目，进一步夯实了公司房地产投资业务的整体实力。
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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	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·揽定府	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	40.00%	91,668.50	247,500	55,248.93	55,248.93	180,000	114,345.01
四川省达州市	中迪·花熙略	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	25.00%	73,688.24	250,900	–	–	180,000	96,564.01
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区礼嘉镇鲤鱼池城	商业	100.00%	2018年9月	部分完工交付，其余建设中	55.00%	41,238.00	202,662	56,076.24	56,076.24	150,000	97,289.08

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（㎡）	累计销售（销售）面积（㎡）	本期销售（销售）面积（㎡）	本期销售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
四川省达州市	中迪·揽定府	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	100.00%	247,500	239,838.20	12,875.97	2,963.91	2,337.66	12,511.73	12,511.73	9,023.90
四川省达州市	中迪·花熙略	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	80.00%	250,900	237,559.54	93,951.15	84,670.57	61,769.80	–	–	–
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区礼嘉镇鲤鱼池城	公寓	100.00%	9,763	9,216.90	9,216.90	5,981.85	8,121.68	8,649.19	8,649.19	10,656.12
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区礼嘉镇鲤鱼池城	商业	100.00%	192,899	83,226.00	14,464.76	4,636.57	10,412.02	12,289.43	12,289.43	32,649.76

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（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
派地项目	成都市都都区星浦镇校园路东段99号	商业	100.00%	34,628.70	25,269.13	70.30%

融资论证

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	544,149,566.00	7.16%至9%	10,000,000.00	10,000,000.00	394,149,566.00	130,000,000.00
信托融资	850,000,000.00	12.4%至14.5%	500,000,000.00	350,000,000.00		

发展战略和未来一年经营计划
进入2020年度，公司房地产投资业务在“立足西南，扎根川蜀”的战略思想指导下，公司启动了收购汇口炎护项目100%股权的工作，并由此项交易获得了位于四川省成都市繁华地段的优质房地产投资项目，为房地产投资业务注入了新的血液，初步形成在川渝地区的战略布局。公司房地产投资业务的发展也进入了关键的一年，但由于年初全国爆发新冠肺炎疫情，对投资的的拉工作在全国范围内持续进行，本公司积极响应并严格执行疫情防控的各项规定和要求，新冠肺炎疫情的爆发对整个宏观经济产生了不利影响，公司预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本公司各地项目的开发建设和销售工作，以及部分项目未来的交房计划产生一定的影响，影响程度取决于疫情的控控的进展情况，持续时间以及各地的控疫策的实施情况等。公司会密切关注疫情的发展并持续评估对公司项目产生的影响。
在2020年度内，公司将全力推动各地产投资项目的进行，在疫情结束后，以结合市场、顾客需求、产品特点，制定策划、产品定位、营销策划、价格策略、销售计划等一系列的工作，在保证项目质量的前提下，力争基补市场的关注和研究，并在市场条件适当的情况下，通过参与相关主管部门组织的国有土地使用权公开招拍挂活动获取具备投资潜力的优质项目。
根据目前国内一般的国有土地使用权公开招拍挂活动的程序和规则，如公司在参与前依法召开董事会、股东大会对相关事项进行审议并发布公告，则一方面从时间上很难配合土地招拍挂工作的进行；另一方面也无法对公司参加招拍挂的相关情况进行保密，从而影响这一工作的顺利进行。
因此，在不违反公司章程及相关信息披露管理制度的前提下，公司将根据政府土地公开招拍挂情况及项目的具体情况继续参加国有土地使用权公开招拍挂活动，并由公司经营层负责具体的工作，由：由公司总经理组织相关部门，在对相关地块招拍挂进行研究和分析的基础上，在单次或交总额不超过本公司最近一期经审计净资产的100%的额度内，参加相关政府主管机关组织的、合法的国有土地使用权公开招拍挂活动。
公司根据前述议案的内容在政府公开举行的国有土地使用权招拍挂活动中摘牌或中标竞得后，应向董事会报备并公告。
前述投资事项如经公司股东大会审议通过，则其有效期限为自公司2019年度股东大会审议通过之日起不超过12个月。
1.报告期内，公司在前期工作的基础上，继续推动轻舟（天津）融资租赁有限公司下属“云南丽新新城”项目解决方案的后续工作，与相关方积极协商，确保项目按照既定的解决方案顺利实施。
（二）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，通过理财投资实现投资收益126.77万元。
公司商道守《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、报告期内证券投资业务的进展情况
2019年初在建项目“勒勒金色年华”、“勒园新”二期工作时年度计划的大背景下，房地产市场政策调控依然整体偏紧，行业资金管控持从严态势，“三稳”工作目标稳步落实，房地产市场热度有所回温，商品房成交平稳，房价上涨明显放缓。总体上，年度内国内房地产市场总体运行保持平稳，行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效管理机制奠定加速平坦实的基础。
本年度内，公司房地产投资业务的大背景下，坚持既定的业务发展规划，深挖企业内潜潜力，严格把控项目开发建设节点，强化产品质量检查机制，制定符合市场走向的销售计划，稳过不断的努力，年度内公司房地产投资业务取得不错的销售业绩。另一方面，公司通过股权收购的方式获取了位于四川省成都市核心商圈的新的房地产投资项目，进一步夯实了公司房地产投资业务的整体实力。
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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	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·揽定府	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	40.00%	91,668.50	247,500	55,248.93	55,248.93	180,000	114,345.01
四川省达州市	中迪·花熙略	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	25.00%	73,688.24	250,900	–	–	180,000	96,564.01
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区礼嘉镇鲤鱼池城	商业	100.00%	2018年9月	部分完工交付，其余建设中	55.00%	41,238.00	202,662	56,076.24	56,076.24	150,000	97,289.08

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（㎡）	累计销售（销售）面积（㎡）	本期销售（销售）面积（㎡）	本期销售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
四川省达州市	中迪·揽定府	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	100.00%	247,500	239,838.20	12,875.97	2,963.91	2,337.66	12,511.73	12,511.73	9,023.90
四川省达州市	中迪·花熙略	四川省达州市达川区翠屏街道叶家湾社区	住宅	80.00%	250,900	237,559.54	93,951.15	84,670.57	61,769.80	–	–	–
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区礼嘉镇鲤鱼池城	公寓	100.00%	9,763	9,216.90	9,216.90	5,981.85	8,121.68	8,649.19	8,649.19	10,656.12
重庆市	两江·中迪广场	重庆市两江新区礼嘉镇鲤鱼池城	商业	100.00%	192,899	83,226.00	14,464.76	4,636.57	10,412.02	12,289.43	12,289.43	32,649.76

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（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率
派地项目	成都市都都区星浦镇校园路东段99号	商业	100.00%	34,628.70	25,269.13	70.30%

融资论证

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	544,149,566.00	7.16%至9%	10,000,000.00	10,000,000.00	394,149,566.00	130,000,000.00
信托融资	850,000,000.00	12.4%至14.5%	500,000,000.00	350,000,000.00		

发展战略和未来一年经营计划
进入2020年度，公司房地产投资业务在“立足西南，扎根川蜀”的战略思想指导下，公司启动了收购汇口炎护项目100%股权的工作，并由此项交易获得了位于四川省成都市繁华地段的优质房地产投资项目，为房地产投资业务注入了新的血液，初步形成在川渝地区的战略布局。公司房地产投资业务的发展也进入了关键的一年，但由于年初全国爆发新冠肺炎疫情，对投资的的拉工作在全国范围内持续进行，本公司积极响应并严格执行疫情防控的各项规定和要求，新冠肺炎疫情的爆发对整个宏观经济产生了不利影响，公司预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本公司各地项目的开发建设和销售工作，以及部分项目未来的交房计划产生一定的影响，影响程度取决于疫情的控的进展情况，持续时间以及各地的控疫策的实施情况等。公司会密切关注疫情的发展并持续评估对公司项目产生的影响。
在2020年度内，公司将全力推动各地产投资项目的进行，在疫情结束后，以结合市场、顾客需求、产品特点，制定策划、产品定位、营销策划、价格策略、销售计划等一系列的工作，在保证项目质量的前提下，力争基补市场的关注和研究，并在市场条件适当的情况下，通过参与相关主管部门组织的国有土地使用权公开招拍挂活动获取具备投资潜力的优质项目。
根据目前国内一般的国有土地使用权公开招拍挂活动的程序和规则，如公司在参与前依法召开董事会、股东大会对相关事项进行审议并发布公告，则一方面从时间上很难配合土地招拍挂工作的进行；另一方面也无法对公司参加招拍挂的相关情况进行保密，从而影响这一工作的顺利进行。
因此，在不违反公司章程及相关信息披露管理制度的前提下，公司将根据政府土地公开招拍挂情况及项目的具体情况继续参加国有土地使用权公开招拍挂活动，并由公司经营层负责具体的工作，由：由公司总经理组织相关部门，在对相关地块招拍挂进行研究和分析的基础上，在单次或交总额不超过本公司最近一期经审计净资产的100%的额度内，参加相关政府主管机关组织的、合法的国有土地使用权公开招拍挂活动。
公司根据前述议案的内容在政府公开举行的国有土地使用权招拍挂活动中摘牌或中标竞得后，应向董事会报备并公告。
前述投资事项如经公司股东大会审议通过，则其有效期限为自公司2019年度股东大会审议通过之日起不超过12个月。
1.报告期内，公司在前期工作的基础上，继续推动轻舟（天津）融资租赁有限公司下属“云南丽新新城”项目解决方案的后续工作，与相关方积极协商，确保项目按照既定的解决方案顺利实施。
（二）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，通过理财投资实现投资收益126.77万元。
公司商道守《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
（三）房地产