

证券代码：000609

证券简称：中迪投资

公告编号：2023-39

## 北京中迪投资股份有限公司 2022 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。

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） | *ST 中迪                           |                                  |        |
| 联系人和联系方式     | 董事会秘书                            | 证券事务代表                           |        |
| 姓名           | 吴珺                               | 刘国长                              |        |
| 办公地址         | 北京市朝阳区东三环南路 1 号院 2 号佳龙大厦十二层 1201 | 北京市朝阳区东三环南路 1 号院 2 号佳龙大厦十二层 1201 |        |
| 传真           | 无                                | 无                                |        |
| 电话           | 13641323242                      | 13641323242                      |        |
| 电子信箱         | wujun@zdivest.com                | liuguochang@zdivest.com          |        |

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### （1）报告期内公司所处行业情况

2022 年度，国家房地产政策导向以宽松为主，各项政策渐进式出台，各主管部门为促进房地产业务良性循环和健康发展，释放积极信号，支持刚性和改善型需求，推动房地产市场平稳发展。年中期后，政策方向转变为“保交付，稳民生”，强调稳定房地产市场，因城施策用足用好政策工具。房地产金融政策力度也在不断加大，金融 16 条开启了全国金融机构对房产行业全面的资金支持托底楼市，房企融资信贷、债券、股权三箭齐发，政策也从保项目，过渡到保主体。在中央经济工作会议召开后，提出以保稳定，化解风险为主要任务，确定了“推动房地产行业向新发展模式平稳过渡”的目标，明确表示“房地产是国民经济支柱产业”的地位。年度内，政策面向整体向好。

在房地产市场全年宽松政策的积极引导下，市场有所回暖，但由于受到行业投资信心不足，以及集中供地的模式影响下，地产项目新开工、施工等意愿低迷。在此情况下，开发投资增长速度持续在低位徘徊。销售受到市场影响，基本呈现“先升后降”的态势，房企靠销售回款缓解资金压力的情况不明显，能够享受到融资政策的集中为少数优质企业，可见政策效果彰显尚需时间。

2022 年度内，公司房地产业务持续推行既定的经营方针，在现有地产项目开发建设及处置方面取得了一定进展。“中迪·花熙樾”项目实现了部分交付，根据市场行情“锦世·溪地湾”项目完成了整体出售；另一方面，在债务化解方面也取得一定成效，通过公司与银行、金融机构的积极沟通，以适当方案在一定程度上解决了中美恒置业、达州绵石

的债务问题，降低了公司短期债务压力。同时，公司控股股东在年度内也持续为公司提供资金和资源支持，为公司发展提供帮助。

## （2）报告期内公司从事的主要业务

公司业务包括房地产开发、股权投资两大方向，房地产开发业务集中在重庆市、四川省达州市，股权投资主要为对康平铁科的股权投资。

报告期内，公司房地产项目位于重庆、达州，重庆的“两江·中迪广场”主要为商业项目，达州的“中迪·绥定府”、“中迪·花熙樾”项目主要为住宅项目，其中“中迪·绥定府”项目偏重改善型住房，“中迪·花熙樾”项目主要为刚性需求住房。

报告期内，公司继续推动下属房地产业务的开展，主要工作集中于两个方面：一方面持续推动“中迪·花熙樾”项目的开发建设，完成了 1#、8#、9#楼的完工交付，实现结算面积 60,263.64 m<sup>2</sup>，实现结算金额 37,418.99 万元，“中迪·绥定府”项目于报告期内实现结算面积 8,887.97 m<sup>2</sup>，实现结算金额 4,787.63 万元；另一方面，公司加快落实债务化解，通过与重庆三峡银行股份有限公司北滨路支行（以下简称“三峡银行”）的协商沟通，将中美恒置业的贷款期限延长至 2024 年 5 月，并将贷款年化利率降低至 8.5%，降低了公司融资成本及债务压力；通过引入东方资产重庆分公司作为新的合作方，延长了债务期限，降低公司对达州绵石的债务担保额度；通过对“绵世·溪地湾”项目的整体出售，进一步减少公司负债金额。

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                | 190,000      | 125,546.32   |
| 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   | 100.00% | 2018年11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 | 71,685.74              | 250,900.00                 | 55,391.76                | 169,739.75               | 180,000      | 160,494.87   |
| 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      | 110,295.07   |

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 <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 | 239,696.01             | 45,572.23                      | 15,383.22                      | 8,670.96          | 37,260.12                | 8,887.97                 | 4,787.63    |
| 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   | 100.00% | 250,900.09 | 235,502.16             | 232,582.03                     | 52,966.53                      | 28,814.2          | 161,363.20               | 60,263.64                | 37,418.99   |
| 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                       | 0.00                           | 0                 | 9,009.67                 | 0.00                     | 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    | 商业   | 100.00% | 93,687.29  | 130,599.97             | 14,568.83                      | 0.00                           | 0                 | 14,100.22                | 145.83                   | 573.97      |

## 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   | 459,528,453.00 | 8.5%          |                | 459,528,453.00 |       |       |
| 非银行类贷款 | 178,000,000.00 | 11.5%         | 156,000,000.00 | 22,000,000.00  |       |       |
| 合计     | 637,528,453.00 |               | 156,000,000.00 | 481,528,453.00 |       |       |

## 发展战略和未来一年经营计划

经历过去一年多的深度调整，房地产行业在不确定性中探索与重生，行业逻辑发生了变化。房地产正处在上下半场转折期，行业进入由“规模扩张”转向“高质量发展”的关键时期。2023 年以来我国经济呈现恢复向好态势，两会定调“稳中求进”，但复杂多变的外部环境仍一定程度制约着宏观经济的恢复节奏，今年房地产市场稳定性尤为重要。对于房地产行业“稳支柱”“促需求”“防风险”将成为 2023 年行业主题。

2023 年伊始，虽然房地产政策稍显宽松，但房地产市场严峻性仍可能持续。公司将保持谨慎乐观的预期，全面贯彻到稳步推进房地产经营计划和开拓新业务中去，切实关注提升公司未来的可持续发展能力。2023 年是公司创新发展的关键年，公司将有序推动现有板块，统筹安排“中迪·花熙樾”项目、“两江·中迪广场”项目的后续开发建设，加快“中迪·绥定府”项目向“小户型、刚需型”靠拢的进度。此外，公司将整合资源、优化调整组织架构、加强各类风险防范。同时，公司会持续加强外部合作，运用利好政策，与金融机构积极沟通，减轻公司债务压力，调整资产负债结构。全面提升核心竞争力，确保实现全年工作目标。

## 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 74,514.73 万元。

## 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

|                        | 2022 年末          | 2021 年末          | 本年末比上年末增减 | 2020 年末          |
|------------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 总资产                    | 2,308,113,905.83 | 2,916,220,824.93 | -20.85%   | 3,882,019,069.94 |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 571,797,497.41   | 862,819,609.79   | -33.73%   | 1,249,191,673.41 |
|                        | 2022 年           | 2021 年           | 本年比上年增减   | 2020 年           |
| 营业收入                   | 427,803,109.94   | 784,646,414.91   | -45.48%   | 106,197,699.50   |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -292,817,402.10  | -375,678,097.81  | 22.06%    | -299,164,835.56  |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -276,822,099.12  | -345,229,941.08  | 19.82%    | -319,160,423.16  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 112,751,305.40   | 146,470,067.36   | -23.02%   | -74,367,482.11   |
| 基本每股收益（元/股）            | -0.98            | -1.26            | 22.22%    | -1.00            |
| 稀释每股收益（元/股）            | -0.98            | -1.26            | 22.22%    | -1.00            |
| 加权平均净资产收益率             | -40.82%          | -35.77%          | -5.05%    | -21.40%          |

## (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                   | 28,349,937.28  | 377,778,994.56 | 12,091,952.69  | 9,582,225.41    |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -38,730,567.72 | -24,586,004.84 | -33,536,045.87 | -195,964,783.67 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -38,166,842.95 | -20,598,630.44 | -33,018,067.24 | -185,038,558.49 |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 46,212,483.78  | 40,007,411.63  | 17,519,643.07  | 9,011,766.92    |

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

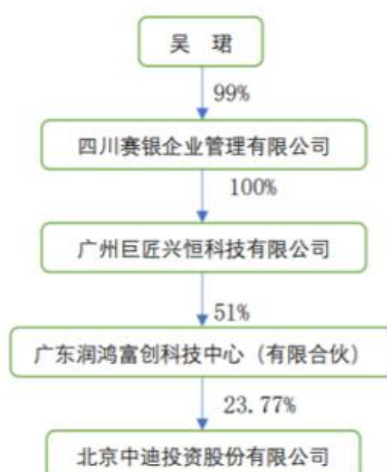
| 报告期末普通股股东总数        | 17,873   | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 299,265,522 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0          | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|--------------------|--|---------------------|-------------|-------------------|------------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况       |  |                     |             |                   |            |                           |   |
| 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、标记或冻结情况 |                           |   |
|                    |  |                     |             |                   | 股份状态       | 数量                        |   |
| 广东润鸿富创科技中心（有限合伙）   | 境内非国有法人  | 23.77%              | 71,144,800  | 0                 | --         | --                        |   |
| 北京燕化联营开发有限公司       | 国有法人   | 3.05%               | 9,130,071   | 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         | --         | --                        |   |
| 刘文胜                | 境内自然人  | 1.93%               | 5,771,857   | 0                 | --         | --                        |   |
| 苏州海竞信息科技集团有限公司     | 境内非国有法人  | 1.01%               | 3,035,000   | 0                 | --         | --                        |   |
| 李斌                 | 境内自然人  | 0.76%               | 2,265,709   | 0                 | --         | --                        |   |
| 刘杰                 | 境内自然人  | 0.73%               | 2,187,129   | 0                 | --         | --                        |   |
| UBS AG             | 境外法人   | 0.67%               | 1,995,402   | 0                 | --         | --                        |   |
| 吴波                 | 境内自然人  | 0.65%               | 1,954,800   | 0                 | --         | --                        |   |
| 仇晓梅                | 境内自然人  | 0.61%               | 1,813,900   | 0                 | --         | --                        |   |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明   | 上述公司前 10 名股东中：<br>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；<br>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：<br>1、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 5,757,307 股，同时通过普通账户持有公司股票 14,550 股，合计持有公司股票 5,771,857 股。<br>2、境内非国有法人苏州海竞信息科技集团有限公司通过东吴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 3,035,000 股，同时未通过普通账户持有公司股票，合计持有公司股票 3,035,000 股。<br>3、境内自然人股东仇晓梅通过平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 1,813,900 股，同时未通过普通账户持有公司股票，合计持有公司股票 1,813,900 股。 |                     |             |                   |            |                           |   |

## (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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

## 三、重要事项

## (一) 公司控制权变更事项

公司 71,144,800 股，占公司总股本 23.77% 的股份于 2021 年 11 月 30 日在阿里巴巴司法拍卖网络平台完成拍卖，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）（以下简称“润鸿富创”）竞得该部分股份。2022 年 1 月 13 日，公司在指定信息披露媒体上发布了《关于公司权益变动事项的提示性的公告》、《详式权益变动报告书》、《简式权益变动报告书》等相关公告，说明了公司本次权益变动事项涉及的各项内容。2022 年 1 月 17 日，公司收到润鸿富创提供的由中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，本次权益变动事项所涉 71,144,800 股，占本公司总股本 23.77% 的股份已经过户至润鸿富创名下，过户日期为 2022 年 1 月 14 日。

至此，公司控制权变更事项完成，润鸿富创直接持有公司 71,144,800 股，占本公司总股本 23.77% 的股份，为公司控股股东。公司董事长吴珺女士通过控制下企业四川赛银企业管理有限公司持有润鸿富创执行事务合伙人广州巨匠兴恒科技有限公司 100% 的股权，为公司实际控制人。

## (二) 关于债权人变更暨对外提供担保的事项

经公司第十届第八次临时会议、2022 年第一次临时股东大会审议通过，由东方资产重庆分公司、四川福长、汇日央扩、达州绵石共同签署《债权债务确认协议》，东方资产重庆分公司作为变更后的债权人对共同债务人四川福长、汇日央扩、达州绵石享有本金为 5 亿元的债权，债务履行期限为两年，利率为 11.5%。同时，为确认各方债务分担，中迪投资、达州绵石、广卫地产、四川福长、汇日央扩共同签署《债权债务确认协议书》，达州绵石承担本金 2.17 亿元债务，广卫地产承担本金 2.83 亿元债务。达州绵石以其股权、下属地块向债权人东方资产重庆分公司在本金 5 亿元及相应利息范围内提供股权让与担保、抵押担保；本公司继续为东方资产重庆分公司享有的债权提供连带责任保证担保。广卫地产、四川福长、汇日央扩在本金 2.83 亿元及相应利息的范围内向本公司、达州绵石提供连带责任保证的反担保。

## (三) 关于公司股票交易撤销退市风险警示事项

经深圳证券交易所审核通过，公司股票自 2022 年 5 月 16 日开市起，撤销退市风险警示，股票简称恢复为“中迪投资”。公司就前述事项于 2022 年 5 月 13 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

## (四) 关于公司董事会、监事会补选的事项

经公司于 2022 年 6 月 22 日召开的 2022 年第二次临时股东大会审议通过，选举吴珺女士、李先刚先生为公司董事，选举刘阳女士、张辉女士为公司监事。经公司职工代表大会审议通过，选举张瀚兮先生为公司第十届监事会职工代表监事。

经公司于 2022 年 7 月 1 日召开第十届董事会第十一次临时会议审议通过，选举吴珺女士为公司第十届董事会董事长；经公司于同日召开的第十届监事会第三次临时会议审议通过，选举刘阳女士为公司第十届监事会主席。

#### （五）关于公司相关方交易事项

公司相关方云南弘兴矿业有限公司（以下简称“云南弘兴”）、成都和宸盈佳矿业合伙企业（有限合伙）、曲靖世纪天盛矿业有限公司与苏州协鑫珩能能源科技有限公司（以下简称“苏州协鑫”）签订《合作框架协议》，苏州协鑫拟通过收购、增资的方式取得云南弘兴 51% 的股权。

公司就前述事项于 2022 年 1 月 21 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

#### （六）关于公司为购房客户银行按揭贷款提供阶段性担保的事项

经公司于 2022 年 8 月 17 日召开的第十届董事会第六次会议审议通过，按照房地产行业惯例，公司各下属房地产项目公司需为商品房承购人的银行按揭贷款提供阶段性担保，担保方式为连带责任保证担保，担保总额不超过 40,000 万元，担保期限至商品房承购人取得房屋所有权证之日止。具体合作银行及其担保额度和担保期限以实际签订的担保合同为准。前述担保额度有效期自本次董事会审议通过之日起至 2022 年 12 月 31 日止。

公司就前述事项于 2022 年 8 月 18 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

#### （七）关于继续为公司全资子公司银行融资事项提供担保的事项

经公司于 2022 年 10 月 28 日召开的第十届董事会第十二次临时会议、于 2022 年 11 月 14 日召开的 2022 年第三次临时股东大会审议通过了《关于继续为公司全资子公司银行融资事项提供担保的议案》，公司全资子公司重庆中美恒置业有限公司（以下简称“中美恒置业”）于 2019 年 11 月 14 日与重庆三峡银行股份有限公司北滨路支行（以下简称“三峡银行”）签订《固定资产借款合同》，向三峡银行申请 75,000 万元房地产开发贷款，贷款期限至 2022 年 11 月 13 日为止，贷款利率为 9%。鉴于前述融资事项期限即将届满，为保证公司可持续发展，经各方协商，对前述融资事项的期限、利率进行调整。

公司继续为中美恒置业提供连带责任保证担保，西藏智轩创业投资管理有限公司（以下简称“西藏智轩”）以持有的中美恒置业 100% 股权提供质押担保，中美恒置业以其下属地块及在建工程提供抵押担保，前述担保事项的担保总额为 75,000 万元，担保期限均为主债务期限调整后最后到期之日起两年。

公司就前述事项于 2022 年 10 月 29 日、11 月 15 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

截止本报告披露前，中美恒置业已完成与三峡银行签订《借款合同补充协议》，贷款利率为 8.5%，期限为延期至 2024 年 5 月。

#### （八）关于收到北京证监局警示函的事项

公司于 2022 年 11 月 29 日收到中国证券监督管理委员会北京监管局（以下简称“北京证监局”）《关于对北京中迪投资股份有限公司采取出具警示函行政监管措施的决定》（[2022]214 号）。公司收到上述《警示函》后，高度重视《警示函》中指出的问题，公司将充分吸取训，切实加强对《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》等法律法规及规范性文件的学习，进一步规范公司运作，维护公司及全体股东利益。

公司就前述事项于 2022 年 12 月 1 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

#### （九）关于公司出售全资子公司股权被动形成对外提供担保的事项

经公司于 2022 年 12 月 13 日召开的第十届董事会第十四次临时会议、2022 年 12 月 29 日召开的 2022 年第五次临时股东大会审议通过，公司将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”）100% 股权，及长风丽景持有的成都迈尔斯通房地产开发有限公司（以下简称“迈尔斯通公司”）100% 股权以 6,342.08 万元的价格出售给攀枝花市健丰物流有限公司（以下简称“健丰物流”）。同时，公司为迈尔斯通公司银行借款事项提供连带责任保证担保，担保金额为 17,000 万元，担保期限为相关债务履行期限届满之日（2028 年 12 月 2 日）起两年。

公司就前述事项于 2022 年 12 月 14 日、12 月 30 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：吴珺

二〇二三年四月二十八日