证券代码：000609　　证券简称：中迪投资　　公告编号：2023-85

北京中迪投资股份有限公司 2023 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		
变更前的股票简称（如有）	不适用		
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	
电话	13641323242	13641323242	
电子信箱	wujun@zdinvest.com	liuguochang@zdinvest.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）	771,884.52	406,128,931.84	-99.81%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-49,668,761.75	-63,316,572.56	21.55%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-45,756,175.15	-58,765,473.39	22.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-40,232,020.00	86,219,895.41	-146.66%
基本每股收益（元/股）	-0.17	-0.21	19.05%
稀释每股收益（元/股）	-0.17	-0.21	19.05%
加权平均净资产收益率	-9.08%	-7.62%	-1.46%
	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）	2,271,232,817.91	2,308,113,905.83	-1.60%
归属于上市公司股东的净资产（元）	522,820,976.90	571,797,497.41	-8.57%

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	25,106	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、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	--	--
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	--	--
北京燕化联营开发有限公司	国有法人	2.01%	6,011,771	0	--	--
刘文胜	境内自然人	1.92%	5,759,607	0	--	--
刘杰	境内自然人	1.07%	3,202,429	0	--	--
任耀勇	境内自然人	0.93%	2,782,900	0	--	--
吴波	境内自然人	0.71%	2,123,600	0	--	--
李世龙	境内自然人	0.70%	2,100,000	0	--	--
李深秋	境内自然人	0.55%	1,649,500	0	--	--
左惠林	国有法人	0.51%	1,531,996	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： 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： 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 2,300 股，合计持有公司股票 5,759,607 股。 2、境内自然人股东李深秋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 788,500 股，同时通过普通账户持有公司股票 861,000 股，合计持有公司股票 1,649,500 股。

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、在半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

2023 年上半年度，公司通过与银行等金融机构协商降低贷款利率，获得房地产项目所在地政府“保交楼”资金支持等措施，进一步减轻了资金、利息压力；在新业务方面，公司也在积极展开对新业务的研究工作，对重点关注行业进行考察。2023 年半年度主要工作如下：

（一）进一步降低房地产项目债务风险

为减轻地产项目利息压力，经与三峡银行协商一致，于 2022 年底，对中美恒置业贷款事项进行调整，贷款期限延长至 2024 年 5 月，年化贷款利率降低至 8.5%。2023 年上半年度，中美恒置业与三峡银行签订了《借款合同补充协议》，再次将年化贷款利率降低至 7%。

（二）继续推动房地产项目开发

报告期内，公司子公司达州绵石、达州中鑫与达州市产业发展有限公司、达州市达川区人民政府、达州市达川区住房和城乡建设局签订协议，由达州市产业发展有限公司通过达州市达川区人民政府提供“保交楼”专项借款，总额为 22,260 万元，期限为不超过三年。同时，达州中鑫、达州绵石以下属不动产为达州市达川区人民政府向达州市产业发展有限公司提供抵押担保，担保总额为不超过 22,260 万元，担保期限为借款期限届满后三年。

（三）做好新形势下新业务的研究工作

在新业务开展方面，以年度经营计划为指导原则，围绕新能源、新材料两大行业领域，对行业特点、发展情况做深入研究，为公司新业务未来的实际开展积累必要的储备。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

公司现有房地产项目主要位于重庆市、四川省达州市，各项目在报告期内的开发情况具体如下：

“中迪·花熙樾”项目为达州中鑫在四川省达州市进行的房地产住宅项目，该项目在报告期内，完成销售签约 390.02 ㎡，实现签约金额 198.26 万元。报告期内，该项目预售房产尚未达到完工交付条件。

“中迪·绥定府”项目为达州绵石在四川省达州市进行的房地产住宅项目，该项目在报告期内，完成销售签约 2,073.07 ㎡，实现签约金额 1,125.68 万元，完成结算面积 152.94 ㎡，实现结算金额 75.84 万元。

“两江·中迪广场”项目为中美恒置业在重庆市开发的商业项目，包括公寓、商业部分。公司、中美恒置业与三峡银行协商一致，对中美恒置业贷款降低了年化利率。该项目截止本报告期末，项目公寓部分累计完成销售签约 9,216.90 ㎡，累计结算面积 9,009.67 ㎡；项目商业部分累计完成销售签约 14,568.83 ㎡，累计结算面积 14,100.22 ㎡。

新增土地储备项目

不适用

累计土地储备情况

不适用

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·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	0.00	55,248.93	190,000	125,611.21
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	0.00	169,739.75	180,000	161,634.75
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	0.00	56,076.24	150,000	110,362.78

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（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（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·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	47,645.30	2,073.07	1,125.68	37,413.57	152.94	75.84
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	232,972.05	390.02	198.26	169,363.24	0.00	0.00
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	0.00	9,009.67	0.00	0.00
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	0.00	14,100.22	0.00	0.00

主要项目出租情况

不适用

土地一级开发情况

□适用 ☑不适用

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	7%	459,528,453.00			
非银行类贷款	90,000,000.00	11.5%	90,000,000.00			
合计	549,528,453.00		549,528,453.00			

发展战略和未来一年经营计划

2023 年上半年度，国内房地产开发投资额略有下降，房屋新开工面积、销售面积以及地产企业资金到位情况均呈现减少的趋势，房地产市场整体体现低迷状态。2023 年 2-3 月期间，部分热点城市房地产市场火热，前期所积累的需求集中释放，虽然多数城市取消了部分限制政策，但后续鉴于政策支持力度不足，导致在临近半年度期间房地产市场热度下降。

在已过去的 2023 年上半年度，公司多举措缓解房地产开发项目资金压力。首先积极与金融机构协商沟通，实现了部分贷款的降息、延期；同时，借助支持性政策获取了“保交楼”资金；并且大股东也为项目开发提供了一定的资金支持。在新业务方面，公司将继续坚持既定的发展战略，加快新业务的拓展速度，为公司可持续发展创造条件。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：吴珺

二〇二三年八月二十一日