

证券代码：000609

证券简称：*ST 中迪

公告编号：2022-28

北京中迪投资股份有限公司 2021 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。

非标准审计意见提示

适用 不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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	*ST 中迪	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	衡晓英	刘国长	
办公地址	北京市朝阳区永安东里 16 号 CBD 国际大厦 5 层		
传真	无	无	
电话	13641323242	13641323242	
电子信箱	hengxiaoying@zdiinvest.com	liuguochang@zdiinvest.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（1）报告期内公司所处的行业情况

2021 年度是我国“十四五规划”及“2035 年愿景”的开局之年，“十四五规划”坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展的基本策略，并采取增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给等措施，积极建立房地产市场长期调整机制。

报告期内，国家对房地产企业实施多方面的调控政策，在“两集中”、“三条红线”等政策的作用下，对房地产市场从

供给端、融资端等方面进行管理。“两集中”政策调控下，全年土地市场规模萎缩，尤其下半年在供地规划调整的情况下土地市场明显降温。此外，“三条红线”以及贷款集中度管理政策的长期实施，也在带动房地产企业回归本性，不断摆脱金融属性，改变高周转、高杠杆的传统开发模式。从地方政府调控角度，在房地产市场上半年升温的情况下，多地政府调控政策持续加码，采取收紧信贷额度，延长放款时间等手段，平稳房地产市场。总体来看，2021年国内房地产监管依然严格，各项政策也都在实施过程中不断的完善和加强，实施效果也较为明显，房地产行业也将进入深度的调整期。

随着房地产市场和政策调整的不断变化，以及公司在开展房地产业务过程中所面临的融资门槛高、资金压力大的局面，公司也将重新规划业务体系，着力解决房地产项目融资难、融资成本高等问题，确保房地产项目按期推进；积极推动公司业务“减负”的工作，对部分项目进行处置；公司在近期完成控制权变更，新的控股股东未来也将尽最大努力，从资金、业务等方面为公司提供帮助和支持，为公司可持续经营创造条件，提供良好的机遇。

（2）报告期内公司从事的主要业务

目前，公司主营业务为直接投资，包含房地产投资、股权投资两大方向，其中房地产投资业务以集中在重庆、成都、达州等地的房地产项目为主，股权投资项目以对康平铁科的股权投资为中心。

报告期内，公司房地产项目位于重庆、成都、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。

从全国房地产形势来看，二、三线城市房地产市场需求也经历了前高后低的走势，但在下半年房地产市场降温时，市场需求量降幅较大。从公司房地产整体规划来看，公司一直坚持“立足川渝，深耕西南”的策略，在项目融资难、融资成本高的压力下，以及存在必须要消除退市风险警示措施的任务的情况下，公司房地产业务的开展也面临着更为复杂的局面。

报告期内，在公司全体员工的努力下，加紧各房地产项目的开发建设，在保证工程安全及质量的前提下，完成了“中迪·花熙樾”项目4#、5#、6#、7#楼的竣工交付，实现完成结算101,099.56m²，结算金额70,818.40万元。同时，项目还采取灵活多样的销售策略，加快项目预售，实现资金回流。

公司同时也在继续推动对康平铁科的股权投资项目，康平铁科在2021年度内积极推动技术创新，把握市场机遇开拓维保业务，紧跟客户需求，拓展市场。公司作为股东之一，与其他各方股东保持良好的合作关系。报告期内，康平铁科实现了325.14万元的投资收益。

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	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08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	121,939.17
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	114,347.99	114,347.99	180,000	139,726.26
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09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	110,131.85

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 ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	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	30,189.01	8,825.27	5,821.27	28,372.15	8,116.19	4,938.21
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%	250,900.09	235,502.16	179,615.50	49,185.19	30,343.06	101,099.56	101,099.56	70,818.40
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	0	9,009.67	153.92	192.61
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	0	13,954.39	752.84	920.06

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 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
绵世 溪地湾	成都市郫都区犀浦镇校园路东段99号	商业	100.00%	34,638.70	23,466.15	67.75%

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	599,528,453.00	7.105%至9%	469,528,453.00	10,000,000.00	10,000,000.00	110,000,000.00
信托融资	107,500,000.00	15.50%	107,500,000.00			
其他	200,000,000.00	11%	200,000,000.00			
合计	907,028,453.00		777,028,453.00	10,000,000.00	10,000,000.00	110,000,000.00

发展战略和未来一年经营计划

在“两会”的政府工作报告中，“房住不炒”已经连续三年被提出，同时报告中还提到了“探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”，体现了国家在建立“多主体供应、多渠道保障、租购并举”的长效机制的决心。房地产行业在近期风险高、暴雷频出的阶段，“探索新的发展模式”成为了必要且关键的内容。政府工作报告中对于2022年经济工作坚持稳字当头，房地产行业在新的一年里也同样需要安全性与稳定经营。

2022年度，机遇与困难并存，对于现有业务，公司将进一步解决融资难、融资成本高的问题，在保证工程安全与质量的前提下，加快推动项目开发建设。同时，公司将关注未来的可持续发展，对地产业务拟采取“加快开发和分步处置并举”的经营计划，积极推动“两江·中迪广场”商业项目的开发建设；确保“中迪·花熙樾”住宅项目在2022年度实现部分交付；做好“中迪·绥定府”住宅项目的开发建设，向“小户型、刚需型”靠拢；考虑“绵世·溪地湾”项目的整体出售，以达到回笼资金，降低负债的目的。同时，公司拟与三峡银行、中融信托等银行、金融机构进行协商，寻求通过债务延期、降低利率等方式制订债务化解方案，为公司减轻债务压力。公司在“十四五规划”、“2035年愿景”的推动下，抓住公司发展的良好机遇，实现公司未来高质量发展。

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81,106.89万元。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	2,916,220,824.93	3,882,019,069.94	-24.88%	4,202,210,104.80
归属于上市公司股东的净资产	862,819,609.79	1,249,191,673.41	-30.93%	1,544,809,700.19
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	784,646,414.91	106,197,699.50	638.85%	547,908,255.05
归属于上市公司股东的净利润	-375,678,097.81	-299,164,835.56	-25.58%	29,210,658.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-345,229,941.08	-319,160,423.16	-8.17%	28,183,298.32
经营活动产生的现金流量净额	146,470,067.36	-74,367,482.11	296.95%	-89,152,280.59
基本每股收益（元/股）	-1.26	-1.00	-26.00%	0.10
稀释每股收益（元/股）	-1.26	-1.00	-26.00%	0.10

加权平均净资产收益率	-35.77%	-21.40%	-14.37%	1.91%
------------	---------	---------	---------	-------

(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	12,405,283.58	25,601,582.58	15,096,791.50	731,542,757.25
归属于上市公司股东的净利润	-37,286,212.42	-46,894,318.83	-33,086,138.72	-258,411,427.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-28,348,849.14	-35,720,286.53	-30,942,283.62	-250,218,521.79
经营活动产生的现金流量净额	-32,124,226.14	62,167,933.36	18,188,010.52	98,238,349.62

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

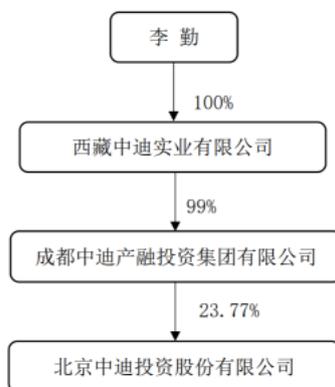
单位：股

报告期末普通股 股东总数	17,969	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	16,889	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	
成都中迪产融投资集团有限公司	境内非国有法人	23.77%	71,144,800	0	冻结	71,144,800	
北京燕化联营开发有限公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	冻结	4,483,432	
刘杰	境内自然人	2.88%	8,609,579	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	1.11%	3,320,551	0	--	--	
来俊朋	境内自然人	0.84%	2,507,100	0	--	--	
黄建康	境内自然人	0.77%	2,293,010	0	--	--	
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	0	--	--	
解苓玲	境内自然人	0.66%	1,971,113	0	--	--	
钟玮玲	境内自然人	0.53%	1,587,100	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、4 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： 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 1,680,801 股，同时通过普通账户持有公司股票 1,639,750 股，合计持有公司股票 3,320,551 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

关于公司控制权变更的事项

1、公司于2021年10月29日在公司指定信息披露媒体上发布了《关于控股股东所持股份被再次司法拍卖的提示性公告》，公司原控股股东中迪产融持有的公司71,144,800股，占其持有公司股份总额的100%，占公司总股本23.77%的股份将于2021年11月29日10时至2021年11月30日10时止（延时的除外）再次在阿里巴巴司法拍卖网络平台公开拍卖。2021年11月30日，广东润鸿富创科技中心（有限合伙）在该次拍卖中竞得本公司71,144,800股，占本公司总股本23.77%的股份。

2、公司于2021年12月29日收到广东润鸿富创科技中心（有限合伙）提供的北京市第二中级人民法院出具的《执行裁定书》，并于2022年1月13日在公司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》以及相关权益变动公告。截止2022年1月17日，公司收到广东润鸿富创科技中心（有限合伙）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》，前述股份于2022年1月14日完成办理过户手续，公司控股股东变更为广东润鸿富创科技中心（有限合伙），吴珺女士成为本公司实际控制人。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：张孝诚

二〇二二年四月十一日