

证券代码：000609

证券简称：中迪投资

公告编号：2022-92

# 北京中迪投资股份有限公司 2022 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）	*ST 中迪		
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	北京市朝阳区永安东里 16 号 CBD 国际大厦 5 层	
电话	13641323242	13641323242	
电子信箱	hengxiaoying@zinvest.com	liuguochang@zinvest.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）	406,128,931.84	38,006,866.16	968.57%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-63,316,572.56	-84,180,531.25	24.78%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-58,765,473.39	-64,069,135.67	8.28%
经营活动产生的现金流量净额（元）	86,219,895.41	30,043,707.22	186.98%
基本每股收益（元/股）	-0.21	-0.28	25.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.21	-0.28	25.00%
加权平均净资产收益率	-7.62%	-7.03%	-0.59%
	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）	2,630,570,331.35	2,916,220,824.93	-9.80%
归属于上市公司股东的净资产（元）	799,989,002.33	862,819,609.79	-7.28%

### 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	21,018	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	--	--
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
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	--	--
刘杰	境内自然人	2.31%	6,906,079	0	--	--
刘文胜	境内自然人	1.98%	5,933,557	0	--	--
黄建康	境内自然人	0.77%	2,293,010	0	--	--
吴波	境内自然人	0.63%	1,888,800	0	--	--
李斌	境内自然人	0.61%	1,818,609	0	--	--
钟祎玲	境内自然人	0.57%	1,691,300	0	--	--
马玲阁	境内自然人	0.53%	1,600,000	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 4,358,807 股，同时通过普通账户持有公司股票 1,574,750 股，合计持有公司股票 5,933,557 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

新控股股东名称	广东润鸿富创科技中心（有限合伙）
变更日期	2022 年 01 月 14 日
指定网站查询索引	www.cninfo.com.cn

指定网站披露日期	2022 年 01 月 18 日
实际控制人报告期内变更	
<input checked="" type="checkbox"/> 适用 <input type="checkbox"/> 不适用	
新实际控制人名称	吴珺
变更日期	2022 年 01 月 14 日
指定网站查询索引	www.cninfo.com.cn
指定网站披露日期	2022 年 01 月 18 日

## 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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

2022 年上半年，疫情防控形势依然严峻，在一定程度上影响了房地产市场，部分房地产企业进入了“暴雷”高发期，房地产行业风险不断上升。报告期内，控股股东润鸿富创加大对公司的支持，为公司提供了无息资金约 4,700 万元，确保了公司的正常运营。在公司经营班子和全体员工的共同努力下，房地产项目圆满完成上半年度的开发建设任务。报告期内，达州中鑫下属“中迪·花熙樾”项目部分完成交付，公司实现营业收入 40,612.89 万元，较上年同期增长 968.57%，实现利润总额-6,316.66 万元，较上年同期减少 24.78%；截止 2022 年 6 月 30 日，公司总资产为 263,057.03 万元，较上年同期减少 9.80%，主要是由于 2022 年半年度亏损导致。各项工作的具体情况如下：

### （一）加快下属房地产项目的开发建设和销售，实现部分项目的完工交付

报告期内，公司子公司达州中鑫全力推进“中迪·花熙樾”住宅项目的开发建设，在保证工期和质量安全的基础上，完成了 1#、8#、9#楼的完工交付，实现结算面积 60,153.53 m<sup>2</sup>，实现结算金额 37,354.91 万元。

根据市场情况，公司各项目部子公司制定销售计划，加大项目营销推广和销售回款力度，“中迪·绥定府”项目完成销售签约 6,500.99 m<sup>2</sup>，“中迪·花熙樾”项目完成销售签约 44,153.59 m<sup>2</sup>。

### （二）进一步化解房地产项目债务风险

报告期内，公司加紧推进债务化解方案。目前，达州中鑫完成了四川信托相关信托计划的 5 亿元贷款的还款，公司不再承担该 5 亿元贷款的担保责任。通过与中融信托协商，引进东方资产重庆市分公司替换达州绵石、四川福长、汇日央扩与中融信托之间的共同债务，将原有的贷款期延长两年，贷款利率降低至 11.5%，减少了公司实际承担的担保责任和利息压力，并通过反担保措施提高了公司对外担保的安全性。通过前述措施，公司整体债务有所下降。

### （三）努力推动“两江·中迪广场”项目的复工复产

报告期内，公司、中美恒置业积极与三峡银行就贷款的后续放款、贷款展期事项进行沟通，并与施工方协商“两江·中迪广场”项目的复工事项，力争在最快时间内实现项目复工复产。

#### （四）逐步完善法人治理结构

报告期内，公司进一步完善法人治理结构，完成了董事会、监事会的补选工作；公司不断加强风险管控工作，加大合同审核力度，进一步规范资金审批流程，尤其加强共管账户资金支出管理，内控管理工作得到进一步提升。

#### （五）做好新业务方向的研究工作

在新业务开展方面，以 2022 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、四川省成都市、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 44,153.59 m<sup>2</sup>，实现签约金额 24,113.91 万元，完成结算面积 60,153.53 m<sup>2</sup>，实现结算金额 37,354.91 万元。

“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 6,500.99 m<sup>2</sup>，实现签约金额 3,794.74 万元，完成结算面积 5,453.36 m<sup>2</sup>，实现结算金额 2,973.54 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、中美恒置业正在就项目的复工复产与三峡银行、施工方进行积极的协商沟通。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 m<sup>2</sup>，累计结算面积 9,009.67 m<sup>2</sup>；项目商业部分累计完成销售签约 14,568.83 m<sup>2</sup>，累计结算面积 13,954.39 m<sup>2</sup>。

“绵世·溪地湾”项目为迈尔斯通公司在成都市郫都区开发的住宅项目，该项目已经全部建设销售完毕，尚有部分车位在售。项目商业部分，坚持“能租则租，能售则售”的原则，已累计出租 25,479.35 m<sup>2</sup>。公司后续将积极推动该项目的处置工作。

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 (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	123,347.55
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	155,818.93
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	110,192.22

## 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	36,690.00	6,500.99	3,794.74	33,826.02	5,453.36	2,973.54
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	223,769.09	44,153.59	24,113.91	164,490.63	60,153.53	37,354.91
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	0	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	0	13,954.39	0	0

## 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	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	25,479.35	73.56%

## 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	594,528,453.00	6.905%至 9%	469,528,453.00	10,000,000.00	10,000,000.00	105,000,000.00
非银行类贷款	204,000,000.00	11.5%	156,000,000.00	48,000,000.00		
合计	798,528,453.00		625,528,453.00	58,000,000.00	10,000,000.00	105,000,000.00

## 发展战略和未来一年经营计划

根据近期结束的中央政治局经济会议中关于房地产行业的要点内容，公司 2022 年度下属各房地产项目的主要工作内容集中在化解债务、在保证质量的前提下加快工程建设，确保交付、并做好销售工作。对具体项目坚持“加快开发和分步处置并举”的经营计划，努力实现“两江·中迪广场”商业项目的复工复产；“中迪·花熙樾”住宅项目在完成 1#、8#、9#楼交付之后，做好后续开发，保证楼盘在下一年度按期交付；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；加快与三峡银行等银行、金融机构进行协商，寻求通过债务延期、降低利率等方式制定债务化解方案，为公司减轻债务压力。

在新业务方面，结合中央经济工作会议的精神要点，坚定不移的推进碳达峰碳中和，立足基本国情，抓好清洁能源高效利用，狠抓绿色能源的技术攻关。公司也更加坚定了已制定的发展计划，紧跟国家政策走向，加快开拓新业务的速度，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

二〇二二年八月十七日