

证券代码：000609

证券简称：中迪投资

公告编号：2014-23

# 北京中迪投资股份有限公司 2023 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

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	
传真	无	无	
电话	13641323242	13641323242	
电子信箱	wujun@zdiinvest.com	liuguochang@zdiinvest.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### （1）报告期内公司所处行业情况

2023 年度，房地产市场在经历“供求关系发生变化”的情况下，从供给端到需求端，不断有新政策落地实施。2023 年 8 月之后，城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合发布政策推进执行首套房“认房不认贷”，是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策；同时，在央行政策指导下，各地推动利率下调，

减少了购房成本，减轻月供压力，增加消费需求，更好满足刚性和改善性住房需求；在首付比例方面，多数城市首套房首付比例下降至 20%，二套房首付比例下降至 30%，降低了购房门槛。9 月份，部分二线城市迎来“限购政策”的解除，部分城市对原先的限购政策进行优化，为市场注入信心。10 月份，部分城市在房地产供给端施行优化土地政策，在供给端释放需求，对房地产企业也推出了“保交楼”政策支持，为房地产企业提供了更多的融资渠道，保障房地产企业的项目完工交付。全年政策走势前高后稳，目的在于从供、求两端通过政策引导，激发房地产市场活力，但在前期政策收紧带来的影响未能快速消除，新政策落地执行后，居民对房价下跌预期也未消退，影响了房地产市场在政策引导下的修复节奏。

2023 年度，公司继续全力推动下属房地产业务的开发建设及销售工作，通过对部分债务采取延长还款期限、降低贷款利率、债务重组等方式减轻公司债务压力；依托政府调节政策，达州房地产项目获得“保交楼”资金支持。前述措施为公司房地产项目的后续发展创造了条件。报告期内，公司位于四川省达州市的“中迪·花熙樾”房地产住宅项目 2 号楼于 2023 年 12 月完工交付并部分实现确认销售收入。

#### ①进一步降低房地产项目债务风险、拓宽融资渠道

为应对房地产开发业务资金面上的压力，公司在 2023 年度内将降低债务风险作为工作重点。对于重庆“两江·中迪广场”商业项目，公司、中美恒置业与三峡银行经多次协商，降低了中美恒置业贷款利率，截止目前，相关贷款利率降至 6%。

同时，公司对现有债务进行了优化，妥善化解了债务风险。经公司董事会、股东大会审议通过，达州绵石、广卫地产签订了《债权债务确认及清偿协议》，根据协议约定广卫地产代达州绵石向东方资产偿还共计 19,574.32 万元的债务本金及利息，新的债务规划延长了还款期。

在防控债务风险的同时，公司也在积极拓宽房地产项目融资渠道。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。而且，中美恒置业已被重庆市纳入到“两久”项目名单，也有助于中美恒置业拓展融资渠道，强化项目资金保障。

#### ②继续推动房地产项目开发

报告期内，公司全力推动“中迪·花熙樾”房地产住宅项目的开发建设，于 2023 年 12 月完成了该项目 2 号楼的完工交付，实现确认销售收入 4,438.49 万元。公司位于达州市的另一房地产住宅项目“中迪·绥定府”项目于 2023 年度内确认了部分现房销售收入 1,325.33 万元。同时，就中美恒置业与中建一局诉讼事项，目前已达成初步一致意见，对前期完成的工程进行了确认，降低了中美恒置业的赔偿金额，减少了实际损失。在此基础上，各方将尽快处理诉讼事项。

#### (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”项目为刚性需求与改善性需求相结合，“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 2 号楼的完工交付，实现确认销售收入 4,438.49 万元，“中迪·绥定府”项目于报告期内确认了部分现房销售收入 1,325.33 万元。另一方面，公司加快落实债务化解，经与三峡银行协商，进一步降低了中美恒置业的贷款利率；通过债务重组方式处理了达州绵石、东方资产的债务问题。同时，公司利用房地产支持政策，为达州房地产项目争取到“保交楼”借款资金的支持。

## 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		55,248.93	190,000	126,196.59
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	17,307.90	187,047.65	180,000	169,526.12
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		56,076.24	150,000	110,569.23

## 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	55,340.85	9,768.62	5,165.84	43,419.79	6,159.16	3,015.24
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	234,159.32	1,591.32	804.92	177,581.82	8,218.58	4,438.5
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
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

注：中迪·绥定府本期结算数据中包括存货抵债结算面积 3,508.58 平方米以及存货抵债结算金额 1,689.91 万元。

## 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	6%	459,528,453.00			
非银行类贷款	52,635,474.87	2.80%	52,635,474.87			
其他	195,743,222.22	16.80%				195,743,222.22
合计	707,907,150.09		512,163,927.87			195,743,222.22

## 发展战略和未来一年经营计划

2024 年度，公司业务发展仍将围绕对原有房地产业务的持续推动，以及聚焦新业务领域、开拓发展新局面。在房地产开发方面，2023 年度公司通过多方面的措施减少了现有债务利率，延长了债务期限，还通过政府的助力政策拓宽了融资渠道，获得政府借款支持。前述措施为房地产业务的开发建设，在一定程度上缓解了债务、资金压力。2024 年度，公司将继续推动位于四川省达州市的房地产项目的开发建设，在政府“保交楼”资金支持下，加紧“中迪·花熙樾”项目的开发建设，“中迪·绥定府”已完成户型调整，以刚需型小户型与改善型大户型相结合，充分适应购房人的购房需求，达州绵石也将做好各项施工建设工作。同时，公司也将提升前述房地产项目的去化速度和优化回款制度，做好销售、回款工作。针对中美恒置业与中建一局的诉讼事项，在已经达成基本协议的情况下，尽快处理诉讼事项，确保协议的顺利履行，为中美恒置业下属“两江·中迪广场”项目后续开发创造条件。

在新业务开展方面，公司以“十四五”规划为出发点，对新材料、新技术两大业务方向的指导性政策、市场行情、发展趋势进行深入研究，为公司开拓新的业务领域，更好的实现公司战略目标提供支撑。

## 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 45,833.67 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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	2,261,372,520.61	2,308,113,905.83	-2.03%	2,916,220,824.93
归属于上市公司股东的净资产	389,583,108.30	571,797,497.41	-31.87%	862,819,609.79
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	57,648,446.32	427,803,109.94	-86.52%	784,646,414.91
归属于上市公司股东的净利润	-184,217,790.18	-292,817,402.10	37.09%	-375,678,097.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-147,710,811.44	-276,822,099.12	46.64%	-345,229,941.08
经营活动产生的现金流量净额	-52,036,434.74	112,751,305.40	-146.15%	146,470,067.36
基本每股收益（元/股）	-0.62	-0.98	36.73%	-1.26
稀释每股收益（元/股）	-0.62	-0.98	36.73%	-1.26
加权平均净资产收益率	-38.32%	-40.82%	2.50%	-35.77%

## (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	762,086.25	9,798.27	4,270,891.04	52,605,670.76
归属于上市公司股东的净利润	-25,646,434.11	-24,022,327.64	-22,357,390.15	-112,191,638.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-24,877,497.43	-20,878,677.72	-21,059,326.93	-80,895,309.36
经营活动产生的现金流量净额	-25,682,906.46	-14,549,113.54	-6,225,587.14	-5,578,827.60

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	35,654	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	26,004	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（不含通过转融通出借股份）							
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	不适用	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	不适用	0	
刘文胜	境内自然人	2.07%	6,189,407	0	不适用	0	
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.73%	2,176,551	0	不适用	0	
李深秋	境内自然人	0.62%	1,860,900	0	不适用	0	
左惠林	境内自然人	0.55%	1,636,396	0	不适用	0	
罗献芬	境内自然人	0.52%	1,550,000	0	不适用	0	
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.45%	1,356,466	0	不适用	0	
李希泉	境内自然人	0.42%	1,255,442	0	不适用	0	
中信证券股份有限公司	国有法人	0.41%	1,223,387	0	不适用	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 3,910,207 股，同时通过普通账户持有公司股票 2,279,200 股，合计持有公司股票 6,189,407 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 1,072,400 股，合计持有公司股票 1,860,900 股。						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

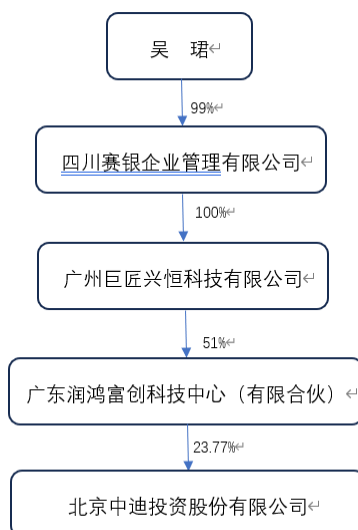
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期 新增/退 出	期末转融通出借股份且尚未 归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及 转融通出借股份且尚未归还的股份数 量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
华泰证券股份有限公司	新增	0	0.00%	2,176,551.00	0.73%
罗献芬	新增	0	0.00%	1,550,000.00	0.52%
国泰君安证券股份有限公司	新增	0	0.00%	1,356,466.00	0.45%
李希泉	新增	0	0.00%	1,255,442.00	0.42%
中信证券股份有限公司	新增	0	0.00%	1,223,387.00	0.41%
李深秋	新增	0	0.00%	1,860,900.00	0.62%
吴波	退出	0	0.00%	0	0.00%
北京燕化联营开发有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
苏州海竞信息科技集团有限公司	退出	0	0.00%	0	0.00%
李斌	退出	0	0.00%	0	0.00%
刘杰	退出	0	0.00%	0	0.00%
UBS AG	退出	0	0.00%	0	0.00%
仇晓梅	退出	0	0.00%	0	0.00%

## （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）关于公司全资子公司对外提供担保的事项

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（以下简称“产业发展公司”）、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。

前述事项已经公司第十届董事会第二十次临时会议、2023 年第五次临时股东大会审议通过，并于 2023 年 6 月 17 日、7 月 4 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

报告期内，经公司第十届董事会第二十二次临时会议、2023 年第七次临时股东大会审议通过，公司与达川区人民政府签订《保交楼专项借款资金借款协议》，由达川区人民政府向产业发展公司申请，由产业发展公司向公司房地产项目提供保交楼借款，总额为 22,260 万元，期限为不超过三年，借款前两年内年利率为 2.8%，第三年年利率为 3.2%。同时，达州中鑫以下属不动产、现有或将有的应收账款为借款提供抵押、质押担保，达州绵石为本次借款事项提供连带责任保证担保。前述担保的期限均为借款到期届满后三年。

公司已就前述事项于 2023 年 12 月 5 日、12 月 21 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

#### （二）关于公司子公司银行贷款进展的事项

公司子公司中美恒置业于 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》，申请房地产开发贷款 75,000 万元，贷款期限至 2022 年 11 月 13 日为止，贷款利率为 9%。2022 年 10 月，经与三峡银行协商一致，对前述贷款事项进行调整，贷款期限延长至 2024 年 5 月，年化贷款利率降低至 8.5%。

2023 年 6 月，中美恒置业与三峡银行签订《借款合同补充协议》，再次降低该笔贷款利率。本次降息后，年化贷款利率降低至 7%。

公司就前述事项于 2023 年 6 月 21 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

#### （三）关于公司股东权益变动情况

公司股东燕化联营及其一致行动人北京燕山于 2022 年 12 月 5 日起的 6 个月内通过股票二级市场集中竞价、法院执行的方式减持燕化联营持有的公司股票 3,118,300 股，占公司总股本的 1.04%。本次减持前，燕化联营、北京燕山合计持有公司 16,306,071 股，占公司总股本的 5.45%。本次减持后，燕化联营、北京燕山合计持有公司 13,187,771 股，占公司总股本的 4.41%。燕化联营、北京燕山在此次减持后不再为公司持股 5%以上的股东。

公司就前述情况于 2023 年 6 月 30 日发布了相关权益变动的公告。

#### （四）关于公司子公司形成对外借款的事项

公司于 2023 年 7 月 5 日在指定信息披露媒体上发布了《关于公司全资子公司形成对外借款的公告》，该对外借款事项主要为广卫地产根据《债权债务确认协议书》的约定，为达州绵石代偿部分债务本金及利息，金额合计暂定为 10,145.95 万元。达州绵石形成对广卫地产的借款。有关该次借款事项的其他内容，请参阅公司前述公告。

#### （五）关于公司子公司对外借款暨提供担保的事项

经公司第十届董事会第二十二次临时会议、2023 年第七次临时股东大会审议通过了《关于公司子公司对外借款暨提供担保的议案》，达州绵石、广卫地产、西藏智轩企业管理有限公司（以下简称“西藏智轩”）签订《债权债务确认及清偿协议》，各方确认达州绵石对广卫地产已发生的对外借款金额共计 15,320.04 万元，如广卫地产后续在 4,254.28 万元范围内继续为达州绵石代偿，则代偿金额以双方共同核对签署的确认函为准。经确认后的债务，由达州绵石按年利率 16.8%，在 65 个月内归还；同时，西藏智轩以达州绵石 100%股权向广卫地产提供质押担保，达州绵石以其开发的“中迪·绥定府”项目在建工程向广卫地产提供抵押担保。

#### （六）关于公司诉讼事项

公司子公司中美恒置业因工程施工合同纠纷被中建一局向法院提起诉讼。此后，为降低诉讼风险，公司、中美恒置业与中建一局进行多轮的协商沟通，并对有关诉讼事项达成了初步的协议，确认工程及相关费用金额总计 51,679.98 万元，其中包括前期已完工工程费用 45,108.15 万元，其他相关费用 6,571.83 万元。最终降低了赔偿金额，减少了中美恒置业的实际损失。

公司已就前述事项于 2024 年 4 月 26 日在公司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

二〇二四年四月二十五日