

证券代码：000609

证券简称：*ST 中迪

公告编号：2024-69

北京中迪投资股份有限公司 2024 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 | | |
| 变更前的股票简称（如有） | 中迪投资 | | |
| 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

| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期 增减 |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 营业收入（元） | 281,280,491.49 | 771,884.52 | 36,340.75% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | -74,736,940.27 | -49,668,761.75 | -50.47% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -67,903,631.27 | -45,756,175.15 | -48.40% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 24,289,810.97 | -40,232,020.00 | 160.37% |
| 基本每股收益（元/股） | -0.25 | -0.17 | -47.06% |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.25 | -0.17 | -47.06% |
| 加权平均净资产收益率 | -21.19% | -9.08% | -12.11% |
| | 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） | 2,014,001,345.89 | 2,261,372,520.61 | -10.94% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 315,701,707.33 | 389,583,108.30 | -18.96% |

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 | 19,406 | 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（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 | 冻结 | 71,144,800 |
| 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 |
| 刘桂花 | 境内自然人 | 0.97% | 2,894,600 | 0 | 不适用 | 0 |
| 刘忠庆 | 境内自然人 | 0.91% | 2,735,900 | 0 | 不适用 | 0 |
| 魏翰 | 境内自然人 | 0.86% | 2,571,100 | 0 | 不适用 | 0 |
| 李深秋 | 境内自然人 | 0.78% | 2,330,700 | 0 | 不适用 | 0 |
| 黄灿 | 境内自然人 | 0.67% | 2,002,700 | 0 | 不适用 | 0 |
| 金钢 | 境内自然人 | 0.67% | 1,991,600 | 0 | 不适用 | 0 |
| 吴波 | 境内自然人 | 0.63% | 1,888,800 | 0 | 不适用 | 0 |
| 陈燕 | 境内自然人 | 0.60% | 1,781,400 | 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） | 1、境内自然人股东刘桂花通过华西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 2,221,400 股，同时通过普通账户持有公司股票 673,200 股，合计持有公司股票 2,894,600 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 1,542,200 股，合计持有公司股票 2,330,700 股。 | | | | | |

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

2024 年上半年度，公司下属“中迪·花熙樾”项目部分楼栋完工交付，在保交楼资金的支持下，其他楼栋的开发建设工作正在进行中；对中美恒置业涉及的诉讼问题，与中建一局之间的诉讼事项已得到解决，与三峡银行之间的诉讼正在积极协商沟通中。另外，公司为新业务的开展做了初步的准备。

（一）继续推动房地产项目开发建设

报告期内，公司由子公司达州中鑫开发建设的“中迪·花熙樾”房地产住宅项目在保交楼资金的支持下完成了 3 号楼、10 号楼的完工交付，由达州绵石开发的“中迪·绥定府”项目确认了部分现房销售收入，本报告期共计确认营业收入约 2.8 亿元。公司房地产业务的下一步工作计划为：“中迪·花熙樾”项目将抓紧商业、车位部分的销售，做好销售回款工作，加快项目去化；“中迪·绥定府”项目增开了预售楼盘，合理规划建设进度，提高项目建设、销售速度。

（二）控制风险，解决债务问题

报告期内，公司子公司中美恒置业处置了与中建一局的诉讼，通过以房抵款方式解决诉讼涉及的工程款问题；中美恒置业另一与三峡银行之间的诉讼事项，公司也在积极与三峡银行进行协商沟通，降低诉讼影响，妥善解决诉讼事项。“两江·中迪广场”项目还能够借助政府“两欠项目”资源，为化解风险事项拓宽渠道。针对公司现有债务问题，公司除加强项目销售工作外，还与债权人积极协商，并加快寻找新的融资方以置换存量债务，多渠道多措施化解债务风险。

（三）继续推动新业务拓展工作

公司新业务方向聚焦在新材料、新技术领域。报告期内，经公司董事会审议通过完成新任总经理的聘任工作，补充了管理层，增强了新业务开发方面的整体运筹能力。在开拓业务方面，以经营规模为基础，对新材料、新技术两领域的部分具体项目进行了深入的调研。

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 3、10 号楼的完工交付，实现确认销售收入 27,844.48 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 279.33 万元。另一方面，公司加快落实债务化解措施，加紧与三峡银行的协商，妥善解决诉讼事项，并开拓新的融资渠道，加速公司债务结构调整。

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 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 | 129,880.51 |
| 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 | 47,613.13 | 234,660.78 | 180,000 | 172,690.03 |
| 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, 其余待建设 | 部分完工交付, 部分处于主体结构待建阶段 | 41,286.00 | 102,828.92 | 0 | 56,076.24 | 150,000 | 110,622.07 |

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 (m ²) | 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 | 73,472.47 | 18,131.62 | 9,525.93 | 50,728.55 | 7,308.76 | 3,544.59 |
| 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% | 250,900.09 | 235,502.16 | 234,289.22 | 129.90 | 66.36 | 234,289.22 | 56,707.40 | 28,401.04 |
| 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 | 0.00 | 0 |

注：1、中迪·绥定府本期结算数据中包括存货抵债结算面积 6,779.30 平方米以及存货抵债结算金额 3,265.26 万元。
2、中迪·花熙樾本期结算数据中包括存货抵债结算面积 1,201.30 平方米以及存货抵债结算金额 556.57 万元。

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 | 6% | 459,528,453.00 | | | |
| 非银行类贷款 | 95,851,934.03 | 2.80% | 95,851,934.03 | | | |
| 其他 | 195,743,222.22 | 16.80% | | | | 195,743,222.22 |
| 合计 | 751,123,609.25 | | 555,380,387.03 | | | 195,743,222.22 |

发展战略和未来一年经营计划

2024 年度以来，全国房地产市场保持调整态势，政策方面聚焦稳市场、去库存，有望继续优化落实，市场对房价调整的预期尚未明显改善，政策见效仍需时间。

报告期内，公司房地产业务实现营业收入共计 2.8 亿元，包括“中迪·花熙樾”项目两栋楼的完工交付以及“中迪·绥定府”项目部分现房销售的收入。在应对风险问题方面，解决了中美恒置业与中建一局的诉讼问题。下半年度，公司也将继续推动房地产项目的开发建设，“中迪·花熙樾”项目重点解决商业、车位部分的销售工作，“中迪·绥定府”项目加快推进新开预售楼栋的销售，加快项目去化速度。加强与三峡银行之间的协商沟通，妥善解决中美恒置业与三峡银行的诉讼问题。此外，在化解债务风险方面，公司积极拓展融资渠道，以新融资替换存量融资，完成对现有债务结构的调整。

新业务的开发工作将从以下几个方面展开，公司业务团队将继续按照既定的发展规划，在新材料、新技术两大领域调研项目；继续充实管理层，引进管理、技术人员扩充团队；结合业务进展，调整内部部门设置，增设职能部门。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：吴珺

二〇二四年八月八日