

证券代码：000609

证券简称：ST 中迪

公告编号：2025-104

北京中迪投资股份有限公司 2025 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）	*ST 中迪		
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）	133,903,829.28	281,280,491.49	-52.39%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-84,846,719.04	-74,736,940.27	-13.53%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-80,695,009.31	-67,903,631.27	-18.84%
经营活动产生的现金流量净额（元）	12,571,287.43	24,289,810.97	-48.24%
基本每股收益（元/股）	-0.28	-0.25	-12.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.28	-0.25	-12.00%
加权平均净资产收益率	-85.22%	-21.19%	-64.03%
	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）	1,902,266,336.62	1,962,981,817.84	-3.09%
归属于上市公司股东的净资产（元）	57,555,152.63	141,562,817.46	-59.34%

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	14,230	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
上海勤学堂投资控股有限公司	境内非国有法人	1.16%	3,474,879	0	不适用	0
刘桂花	境内自然人	0.97%	2,894,600	0	不适用	0
李深秋	境内自然人	0.95%	2,831,200	0	不适用	0
黄修钦	境内自然人	0.86%	2,567,800	0	不适用	0
刘杰	境内自然人	0.82%	2,468,129	0	不适用	0
陈果	境内自然人	0.78%	2,336,600	0	不适用	0
樊俊玲	境内自然人	0.69%	2,054,800	0	不适用	0
梁学运	境内自然人	0.66%	1,965,100	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 2,042,700 股，合计持有公司股票 2,831,200 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

2025 年上半年度，公司撤销了退市风险警示，降低了公司经营风险。公司下属房地产住宅项目“中迪·绥定府”完成了 5、6 号楼的完工交付，该项目的其他楼栋的开发建设工作正在进行中。

（一）关于撤销退市风险警示及继续实施其他风险警示的事项

报告期内，公司于 2025 年 4 月 22 日召开第十届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司申请撤销退市风险警示的议案》，并向深圳证券交易所提出了撤销退市风险警示的申请。2025 年 6 月 10 日，公司在指定信息披露媒体上发布了《关于公司股票撤销退市风险警示并继续被实施其他风险警示暨停复牌安排的公告》，公司撤销退市风险警示的申请已经深圳证券交易所审核通过；同时，公司因最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性，立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务报告出具了带持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，公司股票将继续被实施其他风险警示。

公司股票交易自 2025 年 6 月 11 日开市起撤销退市风险警示，证券简称由“*ST 中迪”变更为“ST 中迪”，证券代码不变，仍为“000609”，股票交易日涨跌幅限制仍为“5%”。

（二）继续推动房地产项目的开发建设工作

截至 2025 年半年度，公司由于子公司达州绵石在四川省达州市进行的房地产住宅项目“中迪·绥定府”完成了 5、6 号楼的完工交付，实现营业收入 12,979.44 万元。该项目的其他楼栋的开发建设工作正在进行中，项目公司也将继续推动该项目的销售工作；公司另一子公司达州中鑫开发建设的“中迪·花熙樾”住宅项目已经在 2024 年度开发完毕，项目尚有配套商业、车位在售，该项目实现销售、租赁收入 393.53 万元。报告期内，公司房地产业务共计实现收入 13,372.97 万元。

（三）新业务开发工作

2025 年上半年度，公司董事会、管理层将新业务开发作为中心任务，集中遴选规模适当、业务体量适当的相关行业领域的项目作为公司新业务开发的重点范围。公司也将加紧新业务的各项准备工作，力争将新业务落地，加快公司新旧业务的过渡。

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

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：“中迪·绥定府”项目于报告期内完成了 5、6 号楼的完工交付，实现收入 12,979.44 万元，“中迪·花熙樾”项目于报告期内实现收入 393.53 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，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 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	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	住宅及配套商业	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	247,491.78	27,244.00	82,492.93	190,000	141,479.67
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	住宅及配套商业	100.00%	2018 年 11 月	已完工	已完工	71,685.74	250,900.00	0	246,181.03	180,000	178,315.42
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	110,812.84

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 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	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	住宅及配套商业	100.00%	247,491.78	246,613.42	104,447.65	16,394.38	9,083.42	80,647.08	27,244.00	13,106.47
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	住宅及配套商业	100.00%	250,900.09	246,181.03	236,039.94	482.09	506.68	235,989.44	431.59	409.43
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	15,283.49	492.62	285.14	14,863.09	492.62	261.60

注：1、中迪·绥定府本期结算数据中包括存货抵债结算面积 263.74 平方米以及存货抵债结算金额 127.03 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 99.98 平方米以及存货抵债结算金额 46.32 万元。3、两江·中迪广场本期销售和结算均系以房抵债。

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 (万元)	融资成本区间 /平均融资成本 (万元)	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	12.75%	459,528,453.00			
非银行类贷款	123,227,540	3.20%	123,227,540.00			
其他	145,380,446.88	16.80%				145,380,446.88
合计	728,136,439.88		582,755,993.00			145,380,446.88

发展战略和未来一年经营计划

2025 年度，公司发展的重点依然在持续推动房地产业务、寻找新投资业务的两大方向。针对房地产业务，“中迪·花熙樾”项目已经建设开发完毕，其工作重点为加快项目配套商业、车位的销售，提高项目回款能力；“中迪·绥定府”项目在上半年度内完成了部分楼栋的交付，项目将做好后续工程的开发建设，保证工程进度，做好销售工作。“两江·中迪广场”项目正在加紧推进债务风险化解，与相关债权人协商债务解决方案。公司董事会、管理层十分重视新业务的投资工作，在持续关注既定的投资方向外，也拓展了投资范围，发掘其他行业能够与上市公司可持续发展匹配的投资可能性。

北京中迪投资股份有限公司
董事长：吴珺
二〇二五年八月二十日