

证券代码：000609

证券简称：*ST 中迪

公告编号：2021-100

北京中迪投资股份有限公司 2021 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
解斌	董事	未能联系到本人

董事、监事、高级管理人员异议声明的风险提示

除董事解斌外，公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
解斌	董事	未能联系到本人	不适用

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	*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	张孝诚	刘国长	
办公地址	北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层		北京市东城区建国门内大街 19 号中纺大厦 3 层
电话	010-6527-8816		010-6527-8816
电子信箱	zhangxiaocheng@zdinvest.com		liuguochang@zdinvest.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）	38,006,866.16	60,174,928.82	-36.84%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-84,180,531.25	-5,990,797.20	-1,305.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-64,069,135.67	-15,678,632.04	-308.64%
经营活动产生的现金流量净额（元）	30,043,707.22	-76,400,854.94	139.32%
基本每股收益（元/股）	-0.28	-0.02	-1,300.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.28	-0.02	-1,300.00%
加权平均净资产收益率	-7.03%	-0.39%	-6.64%
	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）	3,719,287,560.20	3,882,019,069.94	-4.19%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,154,313,786.97	1,249,191,673.41	-7.60%

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	21,310	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
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
黄朝江	境内自然人	2.56%	7,655,714	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	--	--
鱼杰	境内自然人	1.65%	4,940,051	0	--	--
刘杰	境内自然人	1.48%	4,420,379	0	--	--
张祥林	境内自然人	1.22%	3,656,666	0	--	--
刘文胜	境内自然人	0.90%	2,684,801	0	--	--
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	0	--	--
黄建康	境内自然人	0.73%	2,199,410	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： 1、境内自然人股东黄朝江通过广发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 2,944,110 股，同时通过普通账户持有公司股票 4,711,604 股，合计持有公司股票 7,655,714 股； 2、境内自然人股东鱼杰通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司					

	<p>股票 4,940,051 股，同时未通过普通账户持有公司股票，合计持有公司股票 4,940,051 股；</p> <p>3、境内自然人股东张祥林通过平安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 215,600 股，同时通过普通账户持有公司股票 3,441,066 股，合计持有公司股票 3,656,666 股；</p> <p>4、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 2,680,801 股，同时通过普通账户持有公司股票 4,000 股，合计持有公司股票 2,684,801 股。</p>
--	---

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

（一）报告期内公司运营情况概述

2021年上半年，公司针对目前所面临的在退市风险警示期间以及可持续发展方面的问题，结合公司远期发展规划，制定了目标明确的经营计划。首先公司对各房地产投资项目的情况进行了综合分析，对拟处置的项目全力推动分阶段、分步骤的剥离工作，对需保留的项目全力确保工程进度，努力实现上市公司在2021年度内“去包袱，保收益”的具体目标。

在处置项目方面，公司在各项目开发阶段不同、开发程度不同的情况下，对项目存在的问题和公司现实需要做了综合的分析和研究，决定拟对重庆中美恒置业有限公司、达州绵石房地产开发有限公司100%股权通过在产权交易所公开挂牌的方式进行出售。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，前述事项构成重大资产重组。公司于2021年7月13日在指定信息披露媒体上发布了《关于筹划重大资产重组事项的提示性公告》，于2021年7月23日发布了《关于筹划重大资产重组事项的进展公告》。公司在相关中介机构的配合下，就本次拟筹划的重组事项的具体方案、交易流程等事项进行了深入的研究和论证。

本次筹划的重组事项是公司实践战略规划的重要步骤，通过剥离部分地产项目可以为公司减轻利息压力，降低房地产项目失血造成的影响，同时也能够保证公司全力确保保留的地产项目的有序开发，为公司在2021年度去除退市风险警示的最终目标创造有利条件。从长远来看，处置部分地产项目也是公司后期开发新股权投资项目之前所必须进行的产业体系调整。

截至本报告披露前，公司于2021年8月4日在公司指定信息披露媒体发布了《关于公司控股股东所持股份将被司法拍卖的提示性公告》，公司控股股东成都中迪产融投资集团有限公司持有的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9月6日10时至2021年9月7日10时在北京市第二中级人民法院阿里巴巴司法拍卖网络平台公开拍卖，该事项可能导致公司实际控制权发生变更。为确保公司重组事项稳定开展，公司决定暂停重组事项。公司就本次暂停重组事项于2021年8月6日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司两项重要工作任务是剥离部分地产项目，以及推动留存项目的建设开发。考虑到公司目前处于退市风险警示期间，保留部分地产项目是十分必要的，通过对项目的研判，公司将继续完成达州中鑫下属“中迪·花熙樾”项目的后续开发，基于该项目在前期完成的部分预售，公司将全力确保该项目的开发建设，项目首开区4#楼、5#、6#楼公共装修、消防工程、入户门安装在施工进行中；7#楼公共装修在施工进行中；4#、5#、6#、7#、10#楼范围内车库内砌体及抹灰在施工进行中；车库顶管网、土方回填、硬质铺装在施工进行中。

在全力推动地产项目的同时，基于公司目前面临的资金困难的现状，各项目也存在一定的开发风险。“中迪·花熙樾”项目在截止2021年6月底，因资金归集、销售会回款沉淀未达标出现了部分违约的情形，虽然该事项并非实质性违约，但考虑到项目临近最后信托计划的还本付息节点以及项目资金情况，存在一定的对信托计划还本付息及项目交付的影响。公司针对前述风险问题，也在积极考虑解决措施，通过与金融机构协商、以延期、借新还旧或公司筹措资金等方式加以解决。

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	180,000	120,084.02
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	建设中	主体结构施工阶段	71,685.74	250,900.00	0	0	180,000	116,198.97
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	110,080.10

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	24,813.36	3,449.62	2,347.19	21,548.84	1,292.88	823.42
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	140,021.69	9,116.95	6,379.22	0	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	公寓	100.00%	9,141.63	9,216.90	9,216.90	0	0	8,855.75	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	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	25,768.70	74.39%

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	604,528,453.00	7.105%至9%	10,000,000.00	469,528,453.00	10,000,000.00	115,000,000.00
信托融资	207,450,000.00	14.5%	207,450,000.00			
其他	200,000,000.00	11%		200,000,000.00		
合计	1,011,978,453.00		217,450,000.00	669,528,453.00	10,000,000.00	115,000,000.00

发展战略和未来一年经营计划

2021年上半年，公司针对所面临的危机情况做出了适度的调整，制定了可行的计划，集中力量解决存在的问题，将上市公司经营管理拉回正轨作为首要任务完成。通过实施重组剥离部分地产项目实现减轻压力，通过保证部分项目的开发建设实现公司的持续经营能力。为此，2021年下半年，公司将按照既定的经营方针推动重组事项的有序开展，努力克服剥离项目过程中遇到的困难；对保留项目做到抓建设、抓销售，确保项目各开发环节均能够顺利完成在时间和进度上的安排。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：张孝诚

二〇二一年八月十八日