

证券代码：000609

证券简称：*ST 中迪

公告编号：2025-35

北京中迪投资股份有限公司 2024 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	*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	
传真	无	无	
电话	13641323242	13641323242	
电子信箱	wujun@zdinvest.com	liuguochang@zdinvest.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

2024 年度，房地产市场调整周期步入第三个年头，房地产销售、投资增速均出现下跌，市场呈现为内需不足。中央稳地产政策果断应对、不断升级，4 月中央政治局会议提出“消化存量、优化增量”，9 月提出“促进房地产市场止跌回

稳”，再到 12 月提出“稳住楼市”，从供需两端发力稳定房地产市场。2024 年 10 月以来居民购房需求明显回暖，楼市出现阶段性企稳迹象。

报告期内，公司房地产业务“中迪·花熙樾”项目实现了部分楼栋的完工交付，“中迪·绥定府”项目完成了部分现房的销售，为实现年度收入目标奠定了基础，并积极处置了下属子公司涉及的诉讼事项，以及通过债权债务抵销的方式降低了公司负债总额。另外，公司新业务投资工作也在加快开展中。

①继续推动房地产业务的开发建设

本年度内，在保交楼资金的支持下，公司子公司达州中鑫开发的“中迪·花熙樾”项目在 2024 年上半年度完成了 3 号楼、10 号楼住宅的完工交付并确认收入，并将 2023 年底完工、2024 年内交付的 2 号楼部分房产确认了收入。截止 2024 年上半年度，“中迪·花熙樾”项目已经实现约 2.8 亿元的收入。进入 2024 年下半年后，“中迪·花熙樾”项目加紧在项目商业配套部分的工程监督及管理，全力投入工程建设，在 2024 年底，该项目商业配套楼栋完工，并完成了已销售商业房产的交付和收入确认；另由子公司达州绵石开发的“中迪·绥定府”项目实现了 12、15、16 和 17 号楼部分现房销售收入确认。综上所述，本报告期内，公司房地产业务下属项目共计实现了 3.05 亿元的收入。

另一方面，公司处理了中美恒置业涉及的诉讼事项。报告期内，中建一局因工程款纠纷事项对中美恒置业提起了诉讼，经法院裁定后进入了执行阶段。为处置好诉讼事项，降低诉讼、执行带来的风险，公司、中美恒置业积极与中国一局进行协商，重新制定工程款支付计划，截至本报告披露前，中美恒置业与中国一局之间因工程款纠纷事项已经取得了法院出具的终止执行的执行裁定书。后续，中美恒置业将在公司及公司控股股东的支持下，切实执行工程款支付计划。

②继续推动化解债务风险的工作

2024 年度，公司仍然面临较大的债务压力，一方面公司解决债务问题上得到了公司控股股东方的资金支持，另一方面，公司针对各项债务风险问题进行了划分，针对债务自身特点制定解决措施。报告期内，公司、达州绵石、广卫地产就三方之间的债权债务问题达成一致，以公司与广卫地产之间的 5,000 万元债权抵销达州绵石与广卫地产之间债务中的等额部分，降低了达州绵石的债务总额，也缓解了部分债务压力。公司子公司中美恒置业与三峡银行之间始终在就解决债务问题进行协商，虽然期间受到诉讼事项的影响，但公司并未终止与三峡银行的沟通协商，积极寻求切实可行的解决方案。

综上，2024 年度内，公司采取多种方式缓解了债务压力，并在控股股东关联方的资金支持下，全力推动各项业务持续发展。

③继续推动新投资业务的开展

年度内，公司董事长、总经理牵头，在各部门的全力支持下，不仅在既定的发展规划涉及的行业领域进行研究、调研，也对其他部分具备投资潜力的行业领域进行了初步的探索，为上市公司可持续发展寻找更多的投资机会。

（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。

公司房地产业务集中在重庆市、四川省达州市，其中位于重庆市的“两江·中迪广场”为商业地产项目，位于四川省达州市的“中迪·绥定府”、“中迪·花熙樾”为住宅地产项目。“中迪·绥定府”项目户型丰富能够满足购房人的改善型、刚性需求，“中迪·花熙樾”项目主要为刚性需求户型，项目已经进入收尾阶段。

报告期内，“中迪·花熙樾”项目 3 号楼、10 号楼以及部分配套商业完工交付，并完成了对该项目 23 年度完工的部分 2 号楼房屋在 2024 年度的交付工作，实现销售收入共计 2.9 亿元；“中迪·绥定府”项目完成了部分现房销售，实现销售收入共计 0.15 亿元。同时，公司继续推动化解债务风险的工作，首先以以房抵款的方式解决了中美恒置业与中国一局之间的诉讼问题，其次通过与广卫地产协商沟通以债权债务抵销的方式解决了公司、达州绵石、广卫地产之间的债权债务问题，降低了达州绵石的债务总额。

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	0	55,248.93	190,000	134,238.76
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	59,126.32	246,181.03	180,000	178,318.72
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	110,782.72

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（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	88,053.27	9,768.62	5,165.84	53,403.08	9,983.29	4,894.28
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	235,557.85	1,320.60	1,353.72	235,557.85	57,979.02	29,622.98
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	14,839.08	270.25	266.87	14,370.47	270.25	244.84

注：1、中迪·绥定府本期结算数据中包括存货抵债结算面积 7,042.80 平方米以及存货抵债结算金额 3,392.17 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 1,280.73 平方米以及存货抵债结算金额 597.37 万元。3、两江·中迪广场本期销售和结算均系以房抵债。

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	459,528,453.00	12.75%	459,528,453.00			
非银行类贷款	117,417,044.57	2.80%	80,373,744.57	37,043,300.00		
其他	145,743,222.22	16.80%				145,743,222.22
合计	722,688,719.79		539,902,197.57	37,043,300.00		145,743,222.22

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”项目进入收尾阶段，其工作重点为加大项目配套商业、车位的销售工作力度，提高项目回款能力，确保保交楼资金的顺利归还；“中迪·绥定府”项目尚有部分在建工程，后续项目增加了小户型规划，增强了项目对市场的适应度，在保证工程进度的同时，做好销售工作。“两江·中迪广场”项目正在积极解决所涉及的诉讼、债务问题，并借助“两久项目”政策支持积极推动复工复产计划。新业务投资在战略规划的指导下，将更积极的寻找投资机会，除在既定战略规划方向深挖潜力项目，也将在更多元化的投资计划的支持下，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。此外，对尚待解决的债务问题，公司已有初步的方案，新的一年也将全力推动债务解决方案的落地、实施。

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 39,176.49 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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	1,962,981,817.84	2,261,372,520.61	-13.20%	2,308,113,905.83
归属于上市公司股东的净资产	141,562,817.46	389,583,108.30	-63.66%	571,797,497.41
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	305,367,984.53	57,648,446.32	429.71%	427,803,109.94
归属于上市公司股东的净利润	-249,728,791.38	-184,217,790.18	-35.56%	-292,817,402.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-226,030,457.39	-147,710,811.44	-53.02%	-276,822,099.12
经营活动产生的现金流量净额	41,694,562.67	-52,036,434.74	180.13%	112,751,305.40
基本每股收益（元/股）	-0.83	-0.62	-33.87%	-0.98
稀释每股收益（元/股）	-0.83	-0.62	-33.87%	-0.98
加权平均净资产收益率	-94.03%	-38.32%	-55.71%	-40.82%

(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	37,828,832.55	243,451,658.94	3,145,202.68	20,942,290.36
归属于上市公司股东的净利润	-33,480,055.69	-41,256,884.58	-31,780,903.33	-143,210,947.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-32,419,449.85	-35,484,181.42	-30,765,833.71	-127,360,992.41
经营活动产生的现金流量净额	17,724,540.99	6,565,269.98	6,661,747.54	10,743,004.16

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	15,914	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	13,882	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	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	
刘伟	境内自然人	1.01%	3,027,889	0	不适用	0	
刘桂花	境内自然人	0.97%	2,894,600	0	不适用	0	
陈果	境内自然人	0.91%	2,736,600	0	不适用	0	
王超	境内自然人	0.84%	2,501,504	0	不适用	0	
李深秋	境内自然人	0.78%	2,330,700	0	不适用	0	
金钢	境内自然人	0.70%	2,080,900	0	不适用	0	
樊俊玲	境内自然人	0.69%	2,076,000	0	不适用	0	
黄灿	境内自然人	0.67%	2,002,700	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 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

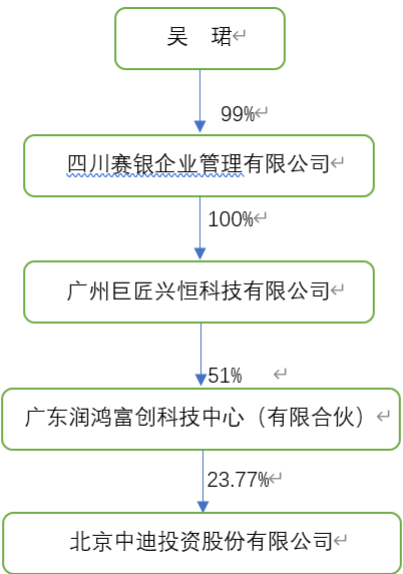
☐适用 ☒不适用

(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) 关于对子公司增资的事项

报告期内，经公司第十届董事会第二十三次临时会议、2024 年第一次临时股东大会审议通过，西藏智轩拟在 40,200 万元范围内，以西藏智轩对中美恒置业的债权为基础，通过债转股方式对中美恒置业进行增资，相关增资将全部计入中美恒置业资本公积金。若全部增资完成，中美恒置业资本公积金将由 15,394.46 万元增加至 55,594.46 万元，注册资本 2,000 万元不变，中美恒置业仍为本公司下属全资子公司，公司合并报表范围不会发生变化。

公司已就上述事项于 2024 年 1 月 16 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

(二) 关于公司子公司以房抵债的事项

报告期内，经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，达州绵石以“中迪·绥定府”项目商品房源，在 1,360.97 万元范围内，抵偿成都捷意的工程款；中美恒置业以开发的“两江·中迪广场”项目商品房源，在总金额 6,710.90 万元范围内向中建一局抵偿部分债务。

前述达州绵石、中美恒置业以房抵款事项的金额合计为 8,071.87 万元。

公司已就上述事项于 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。

（三）关于公司股票交易被实施退市风险警示、其他风险警示的事项

2024 年 4 月 26 日，公司在指定信息披露媒体上发布了《北京中迪投资股份有限公司 2023 年年度报告》及相关公告。公司 2023 年度扣除非经常性损益前后孰低的净利润为负值且全年营业收入低于 1 亿元；同时，公司 2021 年度、2022 年度、2023 年度三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润为负，且 2023 年度立信会计师事务所（特殊普通合伙）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。上述财务数据触及《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条第（一）款及第 9.8.1 条第（七）款规定的情形，公司股票被深圳证券交易所实施退市风险警示、其他风险警示。公司股票交易于 2024 年 4 月 26 日停牌一天，自 2024 年 4 月 29 日复牌后，公司股票简称变更为“*ST 中迪”，股票代码不变，仍为“000609”。

公司已就上述事项于 2024 年 4 月 26 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（四）关于公司及相关人员收到北京证监局警示函的事项

报告期内，公司收到中国证监会北京证监局发出的《关于对北京中迪投资股份有限公司、吴珺、郭四野采取出具警示函行政监管措施的决定》（[2024]169 号），公司及相关负责人高度重视警示函指出的相关问题，并将严格按照要求及时报送书面整改报告。同时，公司及相关负责人将加强对《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规、规范性文件的学习和培训，完善内部控制，不断提高信息披露质量和公司规范运作水平，维护公司及全体股东利益。本次监管措施不会影响公司正常的生产经营管理活动。

（五）关于公司控股股东股份被冻结的事项

报告期内，经公司通过中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司查询获悉，公司控股股东润鸿富创所持本公司 71,144,800 股，占公司总股本 23.77%，占其持有本公司股份数量 100%的股份被成渝金融法院冻结，冻结期为三年。截至目前，润鸿富创所持公司股份被冻结暂不会导致公司的实际控制权发生变更。

公司已就上述事项于 2024 年 5 月 7 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（六）关于债权债务抵销事项

经公司第十届董事会第二十七次临时会议审议通过的《关于签订〈债权债务抵销协议〉的议案》。公司、广卫地产、达州绵石拟签订《债权债务抵销协议》，约定公司以对广卫地产享有的 5,000 万元债权与广卫地产对达州绵石享有的 19,574.32 万元债权予以等额抵销 5,000 万元。在抵偿后，广卫地产对达州绵石仍享有 14,574.32 万元的债权。

公司已就前述事项于 2025 年 1 月 10 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

（七）关于公司子公司诉讼事项

1、关于中美恒置业与中建一局的诉讼事项

中建一局因与公司子公司中美恒置业之间的工程款纠纷事项向重庆市第一中级人民法院提起诉讼（以下简称“重庆一中院”）。2024 年 6 月，经重庆一中院判决，中美恒置业应分期向中建一局支付共计 19,504.17 万元款项。2025 年 3 月，中美恒置业收到《执行通知书》，该案件进入执行阶段。经公司、中美恒置业与中建一局积极协商，制定了新的工程款支付计划，并签订了《执行和解协议》。截至本报告披露前，中美恒置业已经与中建一局形成和解，并已收到重庆一中院出具的终止执行的裁定。

公司已就前述事项于 2024 年 4 月 26 日、2024 年 6 月 28 日、2025 年 3 月 12 日、2025 年 4 月 19 日在指定信息披露媒体上发布了相关公告。

2、关于中美恒置业与三峡银行的诉讼事项

三峡银行因与公司子公司中美恒置业之间的金融借款合同纠纷向成渝金融法院提起诉讼。2024 年 11 月，成渝金融法院对该诉讼事项进行了一审判决。2024 年 12 月，中美恒置业提起上诉。截至目前，该诉讼事项尚在二审审理中。

公司已就前述事项于 2024 年 5 月 14 日、2024 年 11 月 30 日、2024 年 12 月 12 日在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

二〇二五年四月二十二日