

关于对北京中迪投资股份有限公司 2021 年年报的问询函

公司部年报问询函（2022）第 63 号

北京中迪投资股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2021 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1、**关于收入确认**。根据年报，你公司 2021 年实现营业收入 7.85 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润-3.76 亿元。其中，四季度实现营业收入 7.32 亿元，主要为“中迪·花熙樾”地产项目部分楼栋四季度竣工交付并确认收入。请说明以下事项：

（1）请结合房地产政策、行业可比公司情况、相关销售合同条款等，说明“中迪·花熙樾”项目收入确认情况，包括但不限于具体确认时点，确认依据，项目竣工验收情况及证明材料，是否已满足合同规定的交付条件，是否已备案或已办理交房手续，是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而提前确认收入的情形，是否存在期后退款情形，是否满足企业会计准则的相关规定。

(2) 请详细说明“中迪·花熙樾”项目销售及交付情况，包括但不限于销售对象性质(个人或公司)，是否存在关联关系，已售套数，其中已备案比例、已网签比例、已签署交房合同比例、已交付比例等，并结合回复情况说明收入是否满足确认条件。

(3) 根据你公司 2021 年 8 月 17 日对我部关注函回函，“中迪·花熙樾”项目归还信托款项尚有 8,000 万元以上流动性缺口，在无其他还款来源情况下，可能存在资金链断裂的风险，且该项目部分幕墙、外墙、软景、车库等未开始施工。请结合前期回函内容，说明项目 2021 年四季度达到竣工验收的合理性，以及满足交房条件的合理性。

(4) 请年审会计师对上述事项进行核查，并说明对公司收入确认执行的审计程序、抽取的样本比例等，是否获取充分、适当的审计证据证明公司收入确认的真实性、准确性。

2、关于收入扣除。根据年报，你公司营业收入扣除金额为 1,460.18 万元，主要为投资性房地产处置收入，扣除后营业收入为 7.70 亿元。请说明以下事项：

(1) 请你公司请结合《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》中“4.2 中营业收入扣除相关事项”规定的具体扣除项，说明你公司营业收入扣除金额的充分性。

(2) 请结合问题 1 回复，逐项对照《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》中“4.2 中营业收入扣除相关事项”的相关规定，说明你公司“中迪·花熙樾”项目收

入是否具备商业实质，是否包含应扣未扣的营业收入。

3、**关于非标审计意见。**立信会计师事务所（特殊普通合伙）对你公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见审计报告，强调事项为你公司连续两年经营亏损，且截止 2021 年 12 月 31 日一年内到期的非流动负债金额达 8.41 亿元。请说明以下事项：

（1）请结合你公司目前经营环境、行业政策、资产状况、土地储备情况、负债情况、现金流状况、各项业务的开展情况和人员稳定性等，说明你公司持续经营能力存在重大不确定性的具体情况，并针对改善经营能力拟采取的具体措施。

（2）请结合目前融资环境、你公司资产变现能力、在手可动用货币资金、现金流情况、融资能力等分析你公司偿债能力，并说明你公司的偿债计划、资金来源及筹措安排，是否存在偿债风险以及拟采取的应对措施。

（3）请年审会计师根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》，说明出具带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的依据，是否存在以带解释性说明的无保留意见或审计报告中的关键审计事项段代替非无保留意见的情形。

4、**关于是否规避退市。**因 2020 年净利润为负且扣除后营业收入低于 1 亿元，你公司股票被实施退市风险警示。根据《股票上市规则（2022 年修订）》第 9.3.11 条，你公司 2021 年会计年度如出现经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元、财务会

计报告被出具保留意见的审计报告等情形的，将触及股票终止上市情形。请你公司结合上述问题的回复，说明你公司是否存在规避终止上市行为。请年审会计师核查并发表明确意见。

5、关于存货。年报显示，报告期内你公司计提存货跌价准备 2.59 亿元，转回或转销存货跌价准备 579.72 万元。请说明以下事项：

(1) 请你公司说明各项开发成本和开发产品存货跌价准备的具体测算过程，并结合相关项目所处区域的房地产市场情况及变化趋势、周边可比项目市场价格等补充说明存货跌价准备计提的充分性、准确性，以前年度是否存在应计提未计提的情况，是否存在利用计提跌价准备进行利润调节的情形。请年审会计师核查并发表明确意见。

(2) 请你公司说明转回或转销的原因，并结合已计提跌价准备存货实现销售情况，说明本期转回或转销存货跌价准备、前期计提跌价准备的会计处理是否合规。请年审会计师核查并发表明确意见。

6、关于其他应收款。根据年报，你公司其他应收款期末余额为 5,949.23 万元，同比下降 70.40%，主要因本期收回股权转让款 1.3 亿元，并转回相应坏账准备 400 万元。请说明股权转让款的具体情况，包括但不限于股权转让的具体内容、交易标的、交易时间、交易对手方及关联关系情况、定价依据及公允性、付款安排、付款是否存在逾期或违约情形、交易对方是否具备履约

能力、履约保障等,并说明相应坏账准备的计提是否充分、合理。

7、关于预付款项。根据年报,你公司预付款项期末余额为153.53万元,同比大幅下降98.84%。请结合你公司营业收入变动、业务发展况、经营模式、结算模式等说明预付账款大幅下降的原因及合理性。

8、关于毛利率。你公司房地产销售毛利率为7.87%,同比大幅下降8.89个百分点。请结合当地房地产行业的发展情况、你公司土地获取成本、开发建设成本、房产销售价格等因素、同地段可比项目的毛利率以及你公司前期房地产项目毛利率情况,说明公司毛利率大幅下滑的原因及合理性,是否存在进一步下滑的趋势或风险。

请你公司就上述问题做出书面说明,在2022年4月27日前将有关说明材料报送我部并对外披露,同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理二部
2022年4月12日

