

北京中迪投资股份有限公司

关于对深圳证券交易所年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司于 2022 年 4 月 13 日收到深圳证券交易所《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）（以下简称“《问询函》”）。收到《问询函》后，公司对《问询函》中相关问题进行了核实，现对相关问题回复如下：

一、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：

（一）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。

回复：1、房地产业务收入确认政策及行业可比公司比较

（1）万科房地产销售收入确认政策为：在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）保利地产房地产销售收入确认政策为：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

(3) 公司房地产销售收入确认政策为：在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

公司房地产销售收入确认政策与万科一致，与保利地产销售收入确认政策无实质差异。

2、销售合同中关于房产控制权转移时点的主要条款

根据与业主签订的《商品房买卖合同（预售）》及其补充协议约定，与判断房产控制权转移时点相关的主要条款摘录如下（以下文字摘录自合同不同位置相关条款）：

(1) 在房屋达到交付使用条件后，出卖人可以通知买受人办理房屋交付手续，通知方式包括但不限于挂号信、特快专递、手机短信、报纸公告等形式。买受人逾期办理交房手续的，则视为出卖人已于通知交房届满之日交付房屋，买受人已接收房屋；该商品房的毁损、灭失的风险责任自通知交房届满之日起转移至买受人。

(2) 出卖人在合同约定的交付日期届满之前已具备合同约定的交付条件的，可通知买受人提前交付，出卖人通知交付日期即为交付日，双方关于房屋交付的权利义务从交付日起按合同及本补充协议约定执行。

(3) 买受人在出卖人书面通知的时间和地点办理该商品房的交接手续。

(4) 买受人未收到前述交接通知的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交接手续的起始时间，以该商品房所在地为办理交接手续的地点。

公司《商品房买卖合同（预售）》，系参照四川省住房和城乡建设厅、四川省工商行政管理局制定的《商品房买卖合同（预售）示范文本》（参照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国工商行政管理总局制定的《商品房买卖合同（预售）示范文本》（GF-2014-0171），并结合四川省实际）而制定，符合相关规定及房地产行业惯例。

关于视同交付条款（即买受人逾期办理交房手续的，则视为出卖人已于通知交房届满之日交付房屋，买受人已接收房屋），公司《商品房买卖合同（预售）》约定和收入确认政策与前文所述保利地产收入确认政策一致。

3、收入确认主要依据与具体确认时点

(1) “中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼收入确认主要依据为：4#、5#、6#、7#楼完工并验收合格（2021 年 10 月 30 日取得《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》）、签订了销售合同、取得了买方付款证明、房产已交付（包括买受人逾期未办理交房手续，在书面通知的交房届满之日或合同约定的交付日期届满之日视同交付），公司在上述条件同时满足时确认房地产销售收入。

(2) 收入确认具体时点

在房产完工验收合格、销售合同已经签订、买方付款证明已经取得的情况下，收入确认具体时点主要取决于房产交付（含视同交付）时间，“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼收入确认具体时点如下：

达州中鑫房地产开发有限公司（以下简称“达州中鑫”）于 2021 年 10 月 15 日，在达州晚报上刊登《交房公告》，同时公司也向已满足全额付款证明条件的购房人邮寄了《接房通知书》，公告或通知的交付时间为 2021 年 10 月 31 日至 2021 年 11 月 3 日。

2021 年 12 月 17 日，达州中鑫向自上次通知日（2021 年 10 月 15 日）至 2021 年 12 月 17 日期间满足全额付款证明条件的购房人邮寄了《接房通知书》，通知的交付时间为 2021 年 12 月 31 日前。

综上，“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼，已于 2021 年 10 月 30 日取得《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》，符合合同规定的交付条件。截止 2021 年 12 月 31 日，共计 1077 套房产确认收入，其中 924 套实际交付或视同交付时间在 2021 年 10 月 31 日至 2021 年 11 月 3 日期间，58 套实际交付时间在 2021 年 11 月 4 日至 2021 年 12 月 30 日期间（系购房人早于公司通知的交付时间届满之前，或公司虽未邮寄接房通知单，但购房人看到交房公告后，在满足全额付款证明条件的情况下，自行前往“中迪·花熙樾”项目办理交付手续），95 套在书面通知的交房届满之日（2021 年 12 月 31 日）或合同约定的交付日期届满之日（2021 年 12 月 31 日）视同交付。

“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼 2021 年度确认收入的 1077 套房产销售合同均已备案，1077 套房产全部交付（截止 2021 年 12 月 31 日实际办理交付手续 487 套，视同交付 590 套，截止本函回复日止累计实际办理交付手续

869 套，余 208 套尚未实际办理交付手续），不存在客户未签收（截止 2021 年 12 月 31 日，视同交付 590 套，客户虽未实际办理交付手续，但根据合同约定可以视同已签收交付）的情况，已确认收入的 1077 套房产不存在未完成银行按揭审批而提前确认收入的情形，不存在期后退款情形，“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼收入确认满足企业会计准则的相关规定。

（二）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。

回复：截止 2021 年 12 月 31 日止，从“中迪·花熙樾”项目整体看，“中迪花熙樾”项目共计获取 9 栋楼（4 栋楼已完工，5 栋楼在建）2017 套房产预售许可，已签订商品房买卖合同即已签约销售 1762 套（已售比例 87.36%），已签订合同均已网签（合同网签比例 100%），1733 套已完成合同备案（合同备案比例 98.35%），已交付（含视同交付）1077 套（交付比例 53.40%）。

从“中迪·花熙樾”项目已完工的首开区看，首开区 4#、5#、6#、7#楼共 1122 套房产已获预售许可，已签订商品房买卖合同即已签约销售 1100 套（已售比例 98.04%），已签订合同均已网签（合同网签比例 100%），1090 套已完成合同备案（合同备案比例 99.09%），已交付（含视同交付）1077 套（交付比例 95.99%）。

“中迪·花熙樾”项目 2021 年度已确认收入房产 1077 套，截止 2021 年 12 月 31 日实际办理交付手续 487 套（占已确认收入套数比例 45.22%），截止本函回复日止累计实际办理交付手续 869 套（占已确认收入套数比例 80.69%）。销售对象除一套房产为企业外，其他均为个人，与公司不存在关联关系。相关收入满足收入确认条件。

（三）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。

回复：1、关于流动性缺口影响

公司在 2021 年 8 月 17 日对关注函回函中回复：“17,745 万元信托本金必须在 2021 年 9 月至 11 月期间依次全部清偿完毕，根据还款来源资金测算，2021 年 8 月至 11 月期间，即便在充分考虑销售回款的情况下，“中迪·花熙樾”项目仍有 8,000 万元以上的流动性资金缺口，如果该 8,000 万元资金缺口无法解决，将会造成“中迪·花熙樾”项目资金链断裂的风险，从而引发四川信托诉讼、项目无法按期竣备交房等一系列严重后果。”

公司在 2021 年 8 月 17 日回复关注函时，面临 2021 年 9 月至 11 月期间要清偿 17,745 万元四川信托有限公司（以下简称“四川信托”）信托贷款的巨大压力。后续，经公司与四川信托努力沟通，已经于 2021 年 9 月与四川信托就 16,850 万元信托贷款本金展期达成一致，自 2021 年 9 月至 2022 年 5 月分期分笔进行偿还。截止 2021 年 12 月 31 日，达州中鑫归还前述信托贷款本金 6,100 万元，剩余 10,750 万元在 2022 年 5 月之前分五笔清偿，信托贷款展期后，公司资金压力已经大幅缓解，“中迪·花熙樾”项目资金链断裂的风险已经解除，其对项目工程建设进度的影响已经不复存在。

2、“中迪·花熙樾”项目 2021 年四季度达到竣工验收的合理性

“中迪·花熙樾”项目 2021 年 10 月 30 日完成竣工验收的是 4#、5#、6#、7#楼，在 2021 年 8 月 17 日回复关注函时，4#、5#、6#、7#楼主要是剩余外墙、公共装修、消防工程、入户门安装等收尾阶段工程，公司为保证工程节点采取了一系列的抢工措施，如加快物资物料的及时供应、调整管理技术人员、增加作业班组及施工人员、局部区域在保证安全施工的前提下实施立体交叉作业，同时根据工程具体情况，制定了新的夜间施工方案，使得“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼在 2021 年 10 月 30 日达成竣工验收，取得《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》，满足交房条件。

（四）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。

年审会计师回复：

我们在审计过程中对中迪投资收入确认给予了充分的关注，对于收入执行的主要程序包括但不限于：

- 1、了解、测试中迪投资与商品房销售、收款相关的内部控制的设计和执行情况；
- 2、检查公司的房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- 3、就本年确认房产销售收入的项目，查验商品房总体验收情况的外部证据；执行细节测试，抽样（抽样比例为 76.02%）检查收款记录、房产买卖合同、交房验收相关文件及其他可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认；
- 4、在资产负债表日前后对房产销售收入进行截止性测试，选取样本，检查相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已在恰当的期间确认。

基于实施的审计程序，我们认为，我们获取的审计证据是充分、适当的，就财务报表整体的公允反映而言，公司 2021 年收入确认的处理在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

二、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：

（一）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。

回复：2021 年度，公司实现营业收入总额 78,464.64 万元，根据《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，公司 2021 年度营业收入扣除项目合计金额 1,460.18 万元（投资性房地产处置收入 1,449.96 万元和投资性房地产出售前租赁收入 10.22 万元），营业收入扣除后金额 77,004.46 万元。公司营业收入扣除后金额全部为房地产业务收入，分项目列示明细如下表：

项目名称	收入金额（单位万元）
中迪·花熙樾	70,818.40
中迪·绥定府	4,938.21

绵世·溪地湾	973.49
两江·中迪广场	274.36
合计	77,004.46

公司营业收入扣除后金额 77,004.46 万元，全部为房地产业务收入，为公司主营业务收入，公司营业收入扣除后金额已不含《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”规定的与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入列示的任何具体扣除项目，营业收入扣除项目已经充分扣除。

（二）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。

回复：“中迪·花熙樾”项目收入与《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”规定逐项对照如下表：

项目	中迪·花熙樾项目收入是否属于扣除项目
一、与主营业务无关的业务收入	
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	不属于
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	不属于
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	不属于
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	不属于
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	不属于
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	不属于
二、不具备商业实质的收入	
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	不属于
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	不属于

项目	中迪·花熙樾项目收入是否属于扣除项目
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	不属于
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	不属于
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	不属于
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	不属于
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	
1. 与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	不属于

“中迪·花熙樾”项目系公司 2018 年开始开发建设的位于四川省达州市达川区的房地产项目，2021 年度实现的收入 70,818.40 万元全部为住宅项目销售收入，销售对象除一套房产为企业外，其他均为个人，与公司不存在关联关系，“中迪·花熙樾”项目收入具备商业实质，不包含应扣未扣的营业收入。

三、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：

（一）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。

回复：1、公司基本情况概述

（1）公司经营环境及行业政策情况

房地产业务是公司主营业务重要的组成部分。近年来，国家一直在强调“房子是用来住的，不是用来炒的”，从土地市场供给机制以及房地产融资端，对房地产行业进行宏观调控，地方政府层面，强调“因城施策”，以达到精准化的地方调控措施。未来几年，房地产企业都将面临行业政策严格调控的经营环境。

公司房地产业务在政策、市场双重影响下，一直处于融资难、融资成本高的困境。年度内公司房地产项目售价呈现进一步下降，计提了 25,886.23 万元的存货跌价准备，导致公司在 2021 年度发生亏损-37,567.81 万元。

（2）资产状况和土地储备情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度
总资产	291,622.08	388,201.91
净资产	86,281.96	123,824.24
存货	249,143.66	314,268.84

公司房地产业务目前不存在储备土地，相较于其他地产企业，公司资产规模较小，存量业务较少，且体量不大，为公司未来业务转型提供便利。

（3）负债情况及现金流状况

①公司负债情况

公司一年内到期的债务 8.41 亿元，主要为向金融机构借款。

②公司现金流情况

单位：万元

项 目	2021 年度	2020 年度	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	14,647.01	-7,436.75	296.95%
投资活动产生的现金流量净额	14,381.57	9,183.70	56.60%
筹资活动产生的现金流量净额	-31,331.63	-24,316.47	-28.85%
现金及现金等价物净增加额	-2,307.09	-22,592.19	89.79%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.4894	-0.2485	296.94%

从资金方面来看，2021 年度经营活动现金流量净额增加，因房地产项目工程建设现金支出减少导致；2021 年度筹资活动现金流量净额减少，主要系偿还金融机构借款所致。

（4）业务开展情况

对于公司业务的整体情况，公司房地产项目集中在重庆、成都、达州，地域集中，政策面调控差异不大，各项目体量不大。公司继续推动各房地产项目的开发建设，尤其是“中迪·花熙樾”项目实现了 4#、5#、6#、7#楼的完工交付。2021 年度，公司实现营业收入总额 78,464.64 万元。

（5）人员情况

公司人员情况相较 2020 年度有较大幅度的下降，主要是结合实际，在保持财务、证券、地产业务等核心人员稳定的基础上，调整人员结构，实现减员增效。

2、公司拟采取的相关措施

针对公司可持续经营能力，公司拟从以下几个方面进行说明：

（1）公司控股股东拟采取的措施

2022 年度内，公司控股股东广东润鸿富创科技中心（有限合伙）（以下简称“润鸿富创”）拟从如下几个方面为本公司可持续经营提供帮助：

①润鸿富创将通过自身优势，为公司债务化解方案提供帮助，向公司提供必要资金支持，避免因出现逾期带来负面影响，确保公司及下属子公司能按期偿付各项银行、信托贷款的本金及利息；

②为公司提供充足的运营资金，保证日常各类资金支付的需求，为公司下属房地产项目提供启动资金、开发建设资金，保证地产项目按进度、按计划有序开展；

③为拓展公司融资渠道，润鸿富创及其关联方为公司及公司合并报表范围内的子公司提供必要的担保保障；

④利用润鸿福长现有的产业优势，尽可能的为公司新业务发展方向提供必要的指导和建议，并在新业务的开拓中提供一定的资金支持。

（2）本公司拟采取的措施

①未来公司新业务方向的调整

在新业务方向上，公司高度关注新能源、新材料两大产业。国家“十四五”规划提出了清晰明确的发展道路，支持绿色新能源、新材料行业的发展已成为重要的内容。在国家政策的带动下，公司积极考察和调研新能源、新材料两大产业项目，探讨公司可持续经营之路的方向和途径。科技创新是公司未来打造的核心竞争力，也是公司可持续发展的有力保障。

②关于现有房地产业务的经营计划

公司房地产业务为商品房的开发、销售及少量商业的租售。截止 2021 年度末，各地产项目已经完成预计总投资额的大部投入，结合公司可持续发展需要，未来在房地产业务中拟采取“加快开发和分步处置并举”的经营计划，加快“中迪·花熙樾”1#、8#、9#号楼的开发建设，拟在 2022 年 6 月实现竣工交付，通过预售，产生经营性现金流净额，如期偿还贷款；管理层将通过多渠道，加快与政府沟通，实现“中迪·绥定府”向“小户型、刚需型”转换，加大项目销售力度，加快项目资金回笼；全力推进“两江·中迪广场”的复工复产工作，加强与

三峡银行沟通，完成 2.9 亿元贷款正常投放，通过精准的销售策略，加大项目推广，提升该项目在重庆的品牌认可度。

③保障措施

为确保公司经营计划和开拓新业务的工作顺利开展，公司下一步将主要完成公司董事会、监事会的换届选举工作；完成财务总监等高级管理人员的选聘工作；重塑企业文化，打造具有凝聚力和向心力的学习型组织；对公司股权架构进行调整，全面清理与公司主业不相关的子公司，减少公司子公司控制层级，建立科学合理的投资架构；加强房地产项目的过程管理，做好开发建设各环节的内部控制，做好留存项目的销售工作，对于处置项目做好整体设计和科学决策；为公司产业转型创造条件。

（二）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。

回复：公司 2021 年度审计意见中对可持续经营的重大不确定性其中一项即为债务问题。同时，要完成房地产业务的经营计划，切实可行的债务化解方案也是势在必行的。

目前，公司债务基本情况如下：

单位：万元

项目公司	类型	金额	到期时间
达州中鑫	向四川信托借款	2,150	2022 年 5 月
达州绵石	承担的中融信托借款	21,700	2022 年 7 月
迈尔斯通	向简商行的银行借款	14,000	2028 年 12 月
中美恒置业	向三峡银行的银行借款	45,952.85	2022 年 11 月

公司针对债务采取的解决措施如下：

1、针对达州中鑫 2,150 万元信托贷款，公司通过与四川信托进行协商沟通，将信托到期时间后延至 2022 年 5 月。公司将努力推动“中迪·花熙樾”项目的开发建设及销售，通过完成预售回笼资金，确保信托贷款如期偿还。

2、经公司于 2022 年 4 月 19 日召开的第十届董事会第八次临时会议审议通

过，中国东方资产管理股份有限公司重庆市分公司（以下简称“东方资产”）与中融信托协商，拟由东方资产受让四川福长锐智贸易有限责任公司（以下简称“四川福长”）、四川汇日央扩置业有限公司（以下简称“汇日央扩”）的信托贷款合同，由达州绵石作为共同债务人与四川福长、汇日央扩共同承担本金 5 亿元的债务，将原定的贷款期限延后两年至 2024 年，将原定的贷款利率由 12.5% 下降至 11.5%。同时，拟由公司延续原有的信用担保措施，达州绵石以股权、下属地块在本金 5 亿元及相应利息范围内提供股权让与担保、抵押担保，广卫地产、汇日央扩分别在本金 2.83 亿元及相应利息的范围内为达州绵石提供连带责任保证的反担保。该交易事项尚需提交公司股东大会审议。

3、成都迈尔斯通房地产开发有限公司开发的“绵世·溪地湾”项目现阶段住宅部分项目已经开发完毕，现存商业部分对外进行租售。该项目紧靠大学区与地铁，交通地理位置较好，未来有较好的成长性。公司拟通过该项目的处置，实现 14,000 万元债务风险的化解。

5、针对中美恒置业开发的“两江·中迪广场”项目，公司拟于 2022 年 5 月份全面实现复工复产工作，加快项目建设，尽最大努力在年底实现工程竣备；加紧与三峡银行的沟通协商现存 45,952.85 万元贷款的展期。目前，展期工作尚有不不确定性。如该项目不能实现展期，则本公司控股股东润鸿富创将提供相应资金支持，确保项目贷款本息的按期偿付。

（三）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。

年审会计师回复：

我们在审计过程中对中迪投资持续经营情况给予了充分的关注。基于实施的审计程序，我们认为，中迪投资以持续经营假设为基础编报财务报表是恰当的，并且对影响持续经营能力的重大不确定性事项，以及管理层针对这些事项或情况的应对计划进行了充分披露。我们根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》的要求在审计报告中增加了以“与持续经营相关的重大不确定性”为

标题的单独部分。不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。

四、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。

回复：公司不存在规避终止上市的行为。2020 年度，公司因下属地产项目受到疫情影响工程进度滞后造成未能实现交付以及相关收入扣除问题，导致公司 2020 年度收入低于 1 亿元，被实施股票交易退市风险警示。

2021 年度，公司全力推动达州中鑫下属“中迪·花熙樾”项目的开发建设，制订严格的工程施工计划，保证施工材料的供应充足，增加施工人员，严格监督各工程节点的完成情况，实现了该项目 4#、5#、6#、7#楼的按期完工交付。

公司 2021 年度实现营业收入 78,464.64 万元，扣除后营业收入 77,004.46 万元；归属于母公司股东的净利润为-37,567.81 万元；归属于母公司股东的权益合计为 86,281.96 万元。立信会计师事务所（普通特殊合伙）于 2022 年 4 月 11 日对公司财务报表及营业收入扣除情况出具了《2021 年度审计报告》（信会师报字[2022]第 ZB10349 号）和《2021 年度营业收入扣除情况表的鉴证报告》（信会师报字[2022]第 ZB10347 号）。

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》9.3.7 条的规定，上市公司因触及本规则第 9.3.1 条第一款第（一）项至第（三）项情形，其股票交易被实施退市风险警示后，首个会计年度的年度报告表明公司符合不存在本规则第 9.3.11 条第一款第（一）项至第（四）项任一情形的条件的，公司可以向深交所申请撤销退市风险警示。公司 2021 年度经营情况不存在《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》第 9.3.11 条的情形，且公司不存在《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》规定的其他需要实行退市风险警示或其他风险警示的情形，公司符合撤销股票退市风险警示的条件。

公司与《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》第 9.3.11 条规定逐项对比如下表：

项目	公司情况
经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元，或者追溯重述后最近一个会计年度净利润为负值且营业收入低于 1 亿元	不属于
经审计的期末净资产为负值，或者追溯重述后最近一个会计年度期末净资产为负值	不属于
财务会计报告被出具保留意见、无法表示意见或者否定意见的审计报告	不属于
未在法定期限内披露过半数董事保证真实、准确、完整的年度报告	不属于
虽符合第 9.3.7 条的规定，但未在规定期限内向本所申请撤销退市风险警示	不属于
因不符合第 9.3.7 条的规定，其撤销退市风险警示申请未被本所审核同意	不属于

同时，公司不存在《深圳证券交易所股票上市规则（2022 年修订）》第九章规定其他涉及退市风险警示或其他风险警示的情形。

年审会计师回复：

经核查，我们认为，就财务报表整体的公允反映而言，中迪投资公司不存在规避终止上市行为。

五、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：

（一）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。

回复：根据《企业会计准则第 1 号-存货》中相关规定，资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。

存货中开发成本、开发产品可变现净值，按照存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、销售管理费用及相关税费后的金额确定，公式如下：

可变现净值=开发后房地产价值-续建开发成本-销售税金及附加-销售管理费用-所得税-部分利润

2020 年末和 2021 年末，公司各项目存货可变现净值的确定均委托了专业资产评估机构进行评估，具体情况如下。

1、“中迪·绥定府”项目

“中迪·绥定府”项目首开区已经开发完成，其余部分尚在开发建设中，北京中天华资产评估有限责任公司受公司委托对“中迪·绥定府”项目截止 2021 年 12 月 31 日的存货可变现净值进行了评估，并出具了中天华资评报字[2022]第 10340 号《资产评估报告》。根据评估报告，评估方法为假设开发法，评估过程中比较了在评估时点近期有过交易的类似房地产价格，评估结果符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目市场价格变化趋势。

根据评估结果，“中迪·绥定府”项目存货评估值为 75,644.00 万元，2021 年度计提存货跌价准备前账面价值 93,961.48 万元，2021 年度计提存货跌价准备 18,317.48 万元。

2021 年度，“中迪·绥定府”项目发生存货跌价准备的原因系受国内宏观经济环境和房地产行业政策影响，房地产行业市场价格整体下滑，“中迪·绥定府”项目所在城市达州属于三、四线城市，项目受政策和环境影响较大，售价较上年末降低，存货发生减值。

2、“中迪·花熙樾”项目

“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼在 2021 年 10 月 30 日完成竣工验收，其余部分尚在开发建设中，北京中天华资产评估有限责任公司受公司委托对“中迪·花熙樾”项目截止 2021 年 12 月 31 日的存货可变现净值进行了评估，并出具了中天华资评报字[2022]第 10341 号《资产评估报告》。根据评估报告，评估方法为假设开发法，评估过程中比较了在评估时点近期有过交易的类似房地产价格，评估结果符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目市场价格变化趋势。

根据评估结果，“中迪·花熙樾”项目存货评估值为 65,874.00 万元，2021 年度计提存货跌价准备前账面价值 72,244.36 万元，2021 年度计提存货跌价准备 6,370.36 万元。

2021 年度，“中迪·花熙樾”项目发生存货跌价准备的原因系受国内宏观经济环境和房地产行业政策影响，房地产行业市场价格整体下滑，“中迪·花熙樾”项目所在城市达州属于三、四线城市，项目受政策和环境影响较大，售价较上年末降低，存货发生减值。

3、“两江·中迪广场”项目

“两江·中迪广场”项目 C 分区已经开发完成，其余部分尚在开发建设中，存货类别包括开发产品和开发成本，北京中天华资产评估有限责任公司受公司委托对“两江·中迪广场”项目截止 2021 年 12 月 31 日的商誉所在资产组组合进行了评估（即对“两江·中迪广场”项目商誉减值测试行为提供价值参考依据），并出具了中天华资评报字[2022]第 10339 号《资产评估报告》。根据评估报告，“两江·中迪广场”项目商誉所在资产组组合包括存货，存货价值评估方法为假设开发法，评估过程中比较了在评估时点近期有过交易的类似房地产价格，评估结果符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目市场价格变化趋势。

根据评估结果，“两江·中迪广场”项目在开发项目（开发成本）和“两江·中迪广场”项目 C 分区车位（开发产品）不存在减值，“两江·中迪广场”项目 C 分区不包含车位的开发产品评估值为 5,126.00 万元，2021 年度计提存货跌价准备前账面价值 5,886.03 万元，2021 年度计提存货跌价准备 760.03 万元。

2021 年度，“两江·中迪广场”项目 C 分区不包含车位的开发产品发生存货跌价准备的原因系：（1）受国内宏观经济环境和房地产行业政策影响，房地产行业市场价格整体下滑，同时“两江·中迪广场”项目系商业物业，剩余未售开发产品位置相对较差，处于边角区域，价格下跌（2）受“两江·中迪广场”项目整体工程进度影响，商业物业运营不及预期，价格受到影响。

4、“绵世·溪地湾”项目

“绵世·溪地湾”项目 2017 年已经开发完成，现存存货中车位存在减值，北京中天华资产评估有限责任公司受公司委托对“绵世·溪地湾”项目截止 2021 年 12 月 31 日的车位存货可变现净值进行了评估，并出具了中天华资评报字[2022]第 10342 号《资产评估报告》。根据评估报告，存货价值评估方法为市场法，评估过程中比较了在评估时点近期有过交易的类似房地产价格，评估结果符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目市场价格变化趋势。

根据评估结果，“绵世·溪地湾”项目车位评估值为 6,526.75 万元，2021 年度计提存货跌价准备前账面价值 6,965.11 万元，2021 年度计提存货跌价准备 438.36 万元。

2021 年度，“绵世·溪地湾”项目车位发生存货跌价准备的原因系受国内宏观经济环境和房地产行业政策影响，房地产行业市场价格整体下滑，车位售价较上年末降低，存货发生减值。

综合以上情况，2021 年末公司各项目存货可变现净值是依据专业资产评估机构出具的《资产评估报告》确定的，存货跌价准备的计提是充分和准确的。2020 年末，公司各项目存货可变现净值也是依据专业资产评估机构出具的《资产评估报告》确定的，以前年度不存在应计提而未计提存货跌价准备的情况，不存在利用跌价准备进行利润调节的情形。

年审会计师回复：

我们在审计过程中对中迪投资存货跌价准备测算给予了充分的关注，基于实施的审计程序，我们认为，就财务报表整体的公允反映而言，公司 2021 年及以前年度存货减值测试的处理在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

（二）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。

回复：2021 年度，公司转回或转销存货跌价准备 579.72 万元，全部系 2021 年度销售 2020 年末已经计提存货跌价准备的存货，从而转销存货跌价准备 579.72 万元。相关会计处理为：公司在相关存货销售确认收入并按存货账面原值结转主营业务成本的同时，将已销售存货对应的存货跌价准备同时结转并计入主营业务成本（减少主营业务成本）。会计处理符合《企业会计准则第 1 号-存货》的规定。

年审会计师回复：

我们在审计过程中对中迪投资存货跌价准备会计处理给予了充分的关注，基于实施的审计程序，我们认为，就财务报表整体的公允反映而言，公司 2021 年存货跌价准备转销的处理在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

六、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。

回复：公司应收股权转让款期初账面余额 1.8 亿元，本期收回 1.3 亿元，期末账面余额 5000 万元，该项股权转让款具体情况如下：

1、股权转让交易发生时间及交易概况

经公司于 2020 年 11 月 6 日召开的第九届董事会第二十八次临时会议、2020 年 11 月 23 日召开的 2020 年第三次临时股东大会审议通过，中迪投资与四川省广卫房地产开发有限公司（以下简称“广卫地产”）签订《投资合作协议》，将四川福长 100%股权及其下属汇日央扩 100%股权出售给广卫地产，交易总对价人民币 7.063 亿元。

2、本次交易标的基本情况

本次交易标的为四川福长及其下属汇日央扩 100%股权，交易标的主要资产为位于四川省成都市武侯区火车南站街道办事处棕树村 8 组的国有土地使用权，主要负债为对中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）的共计 8 亿元信托贷款。

3、本次交易主要内容、付款安排及实际付款时间

根据《投资合作协议》，本次交易对价总额 7.063 亿元，由广卫地产以承担 4 亿元中融信托贷款本息偿还义务并支付 3.063 亿元股权转让款现金的方式完成。

本次交易对价履行情况如下：

（1）《投资合作协议》经中迪投资股东大会审议通过，并于 2020 年 11 月签订生效后，广卫地产即开始承担 4 亿元中融信托贷款本息偿还义务。

（2）现金对价中，履约保证金和第一期股权转让款合计 1.263 亿元已经于 2020 年 12 月收到。

（3）现金对价中，第二期股权转让款 1 亿元、第三期股权转让款 0.3 亿元，

于 2021 年上半年收到。

(4) 现金对价中，最后一期股权转让款 0.5 亿元，按《投资合作协议》约定，广卫地产应在中融信托将四川福长股权工商变更登记至广卫地产名下（在偿还完毕中融信托全部贷款之后）之日起十日内支付。

(5) 截止本函回复日止，现金对价总额 3.063 亿元中，已经收到 2.563 亿元（已收到款项中，部分款项支付存在短暂逾期，经公司催告后支付），余款 0.5 亿元尚未达到合同约定的收款条件，尚未支付的 0.5 亿元尾款不存在逾期或违约情形。

4、本次交易对手及关联关系情况

本次交易的交易对手方是广卫地产，自然人罗将持有广卫地产 100%股权，广卫地产及自然人罗将与公司不存在关联关系。

5、本次交易定价依据及公允性

根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2020]第 10995 号《资产评估报告》，汇日央扩持有的位于成都市的国有土地使用权评估价值为 7.12 亿元。本次交易对价在前述对国有土地使用权的评估值的基础上，最终确定为 7.063 亿元。本次交易系在评估值的基础上，经交易双方协商确定，定价公允。

6、交易对方的履约能力、履约保障

本次交易总对价 7.063 亿元，交易对方已履约金额 6.563 亿元（其中承债 4 亿元，现金对价 2.563 亿元），总对价履约比例 93%，现金对价履约比例 84%，从履约记录来看，交易对方具备较好的履约能力。

根据《投资合作协议》约定，本次交易中，达州绵石房地产开发有限公司（以下简称“达州绵石”）作为指定承债方，需要承接汇日央扩 4 亿元中融信托贷款，截止本函回复日，达州绵石承接的前述中融信托贷款还有 2.17 亿元本金尚未偿还给汇日央扩。未来，达州绵石在归还前述信托贷款时，也将做好股权转让尾款 0.5 亿元的收款安排。

7、坏账准备计提的充分性、合理性

中迪投资应收广卫地产的股权转让款尾款 0.5 亿元尚未达到合同约定的收款条件，其信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照预期信用损失风险计

提的坏账准备是充分、合理的。

七、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。

回复：2021 年度，公司实现营业收入 78,464.64 万元，较上年同期增长 638.85%，预付款项期末余额 153.53 万元，较上年末下降 98.84%，营业收入增长而预付款项下降，主要原因是 2021 年度“中迪·花熙樾”项目 4#、5#、6#、7#楼实现竣工验收并交房确认收入，工程结算款/进度款中扣回上年度预付的工程款以及“两江·中迪广场”项目在年初退回未达计划进度的预付工程款。

2021 年末公司预付款项余额较上年末减少 13,060.34 万元，主要是“中迪·花熙樾”项目总包单位预付款项减少 7,356.56 万元和“两江·中迪广场”项目预付款项减少 5,820.58 万元，结合业务发展、经营以及款项结算等方面分析，2021 年末预付款项减少的具体原因如下：

1、“中迪·花熙樾”项目总包单位预付款

2020 年末，达州中鑫对总包单位成都捷意建筑工程有限公司（以下简称“成都捷意”）预付款余额为 7,356.56 万元，系“中迪·花熙樾”项目根据经营需要，首开区竣工和二开区预售节点提前，项目为调动积极性同时避免支付额外抢工费用，协商预付款项用于成都捷意组织劳动力抢工、大宗材料采购等，并约定预付款在后续工程进度款或结算款中扣回，总成本不增加。

2020 年内，抢工未达到预期目标，达州中鑫曾多次要求将预付款退回，并于 2020 年末对成都捷意提起诉讼，请求退还“中迪·花熙樾”项目预付款项。2021 年 4 月，经四川省达州市达川区人民法院调解，双方达成和解。成都捷意同时是“中迪·绥定府”项目总包单位，2020 年末“中迪·绥定府”项目账面欠付成都捷意暂估工程款（已完成相应工程产值但尚未支付款项，为不含税金额）约 5,385.36 万元。截止 2021 年 4 月，“中迪·花熙樾”和“中迪·绥定府”两项目综合看，累计工程产值已经覆盖累计支付给成都捷意款项，故双方和解。

2021 年 10 月，“中迪·花熙樾”项目首开区 4#、5#、6#、7#楼实现竣工验收，1#、2#、3#、8#、9#楼至 2021 年末的工程进度也较年初大幅增加，1#、8#、

9#楼预计 2022 年 6 月实现竣工验收。2020 年末预付款项已经在 2021 年实现的工程进度款或结算款中扣回，故预付款项减少。

2、“两江·中迪广场”项目精装修预付款

预付四川成龙建筑安装有限公司（以下简称“四川成龙”）款项 4,692.77 万元，构成为：

（1）“两江·中迪广场”项目室内精装修工程预付款 6,450 万元，系“两江·中迪广场”项目《重庆两江·中迪广场室内精装修工程 B 地块施工合同》合同款，因“两江·中迪广场”商业开业需要，工期较正常大幅缩短、同时施工难度增加，因此约定款项用于乙方采购材料，在后续工程进度款或结算款中扣回，总成本不增加。

（2）“两江·中迪广场”项目消防工程暂估应付款 1,757.23 万元（已完成相应工程产值但尚未支付款项，为不含税金额）。

以上两者净额为预付款 4,692.77 万元。

重庆中美恒置业有限公司（以下简称“重庆中美恒”）2019 年末和 2020 年初按合同预付材料采购款后即遇到新冠疫情爆发，“两江·中迪广场”整体工程暂停施工，复工复产后，工程进度缓慢，一直未达到精装修进场施工条件，重庆中美恒多次要求退回预付款，2021 年 4 月重庆中美恒与四川成龙协商一致，达成和解，重庆中美恒收到退还前期预付款项 5,153.20 万元，剩余未退还的款项约 1,296.80 万元用于抵消本项目消防工程项下欠款，预付款余额为零。

3、“两江·中迪广场”项目幕墙预付款 1,127.80 万元

根据《重庆两江·中迪广场商业幕墙 II 标段》施工合同补充协议二约定，由于土建工程延迟交付工作面，同时遇新冠疫情导致的不可抗力因素，为避免幕墙工程完工延迟，造成幕墙工程需抢工建设，为调动工程建设积极性同时避免支付额外抢工费用，故 2019 年支付预付款项 1,470 万元用于成都捷意采购材料，总成本不变。2020 年末，重庆中美恒账面同时存在对成都捷意暂估应付款余额 342.20 万元（已完成相应工程产值但尚未支付款项，为不含税金额），预付款净额为 1,127.80 万元。

因“两江·中迪广场”主体工程进度缓慢，一直未达到幕墙工程持续大规模进场施工条件，重庆中美恒多次要求退回预付款。截止 2021 年 4 月，重庆中美

恒已收到成都捷意退还前期预付款项 789.85 万元，剩余材料采购款 680.15 万元在后续的工程结算中抵消，重庆中美恒与成都捷意协商一致，达成和解。但因 2021 年内，“两江·中迪广场”一直未能复工，在重庆中美恒多次催促下，成都捷意退回原约定在后续的工程结算中抵消的预付款 680.15 万元。

八、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。

回复：公司 2021 年度房地产业务毛利率 7.87%，而 2020 年为 16.76%，同比下降 8.89%，主要原因是：（1）受国内宏观经济环境和房地产行业政策影响，房地产行业市场价格整体下滑，毛利率下降。（2）2021 年度公司房地产业务收入主要来源于“中迪·花熙樾”项目（占比 91.97%），2020 年度公司房地产业务收入主要来源于“中迪·绥定府”项目（60.04%）和“两江·中迪广场”项目（26.86%），不同项目间毛利率有所不同。

因作为公司 2021 年度收入主要来源的“中迪·花熙樾”项目位于达州，地处三、四线城市，公开市场数据较少，无法取得同城市其他公司可比项目的成本数据，难以与同城市其他公司开发项目进行毛利率比较。而公司在开发的“中迪·绥定府”项目毗邻“中迪·花熙樾”项目，且“中迪·绥定府”项目首开区 2019 年度完工交付，2019 年至 2021 年持续产生收入，以下从各年度房地产收入构成、公司可比项目毛利率情况等角度进行分析。

1、2020 年度和 2021 年度房地产业务收入分项目毛利率

项目	2021 年度		2020 年度	
	毛利率	占房地产收入比例	毛利率	占房地产收入比例
中迪·花熙樾	8.06%	91.97%	-	-
中迪·绥定府	-1.03%	6.41%	4.05%	60.04%
绵世·溪地湾	33.35%	1.26%	5.63%	13.10%
两江·中迪广场	29.50%	0.36%	50.60%	26.86%

由上表可见，2020 年度，占房地产收入比例 26.86%的“两江·中迪广场”项目毛利率达 50.60%，占比较高的高毛利业务收入使得整体上 2020 年度房地产业务综合毛利较高。2021 年度，“两江·中迪广场”C 地块已竣工房产仅余少量尾房，可销售以及可确认收入房源较少，且项目在报告期内持续停工，对潜在购房人产生负面影响，使得 2021 年度“两江·中迪广场”项目房地产业务收入减少。2021 年度，公司房地产业务收入主要来源于“中迪·花熙樾”项目。

因 2020 年度和 2021 年度，公司房地产业务收入来源项目构成发生较大变化，因此两年的房地产业务综合毛利率不具可比性，但“中迪·花熙樾”项目和“中迪·绥定府”同处达州，项目位置毗邻，具有可比性。

2、“中迪·花熙樾”和“中迪·绥定府”毛利率比较分析

“中迪·花熙樾”项目 2021 年毛利率 8.06%与“中迪·绥定府”项目 2021 年毛利率-1.03%和 2020 年毛利率 4.05%，存在较大差异，主要是因为“中迪·花熙樾”项目建设过程中受新冠疫情和房地产宏观政策调控影响，建设周期较计划延长，自 2018 年 12 月房产预售签约到 2021 年确认收入周期较长，而在此期间，受房地产宏观环境影响，售价和毛利率是逐年下滑的。

为便于分析比较，将“中迪·花熙樾”项目 2021 年确认的 70,818.40 万元收入按销售合同签约时间重新进行年度划分后与“中迪·绥定府”毛利进行比较。因“中迪·花熙樾”项目 2018 年 12 月才开始预售，为便于分析比较，将 2018 年 12 月签约的少量合同并入 2019 年度计算。重新进行年度划分后的毛利率如下表：

项目	2019 年	2020 年	2021 年
中迪·花熙樾毛利率（重新划分）	10.94%	7.74%	-8.03%
中迪·绥定府毛利率（重新划分）	10.00%	4.05%	-1.03%

由上表可见，2019 年度两项目毛利率大致相当，“中迪·花熙樾”毛利率略高。2020 年因受到新冠疫情影响，房地产业务收入和毛利率均有较大幅度下降，“中迪·花熙樾”是目标客户为刚需的小户型住宅项目，其毛利率下降幅度低于目标客户为改善型需求的“中迪·绥定府”项目。2021 年，两项目毛利率再度下降，因“中迪·绥定府”项目在 2020 年末已经计提 9,172.58 万元存货跌价准备，其 2021 年已实现销售的存货在结转主营业务成本的同时结转其对应的存货跌价准备（减少主营业务成本），故其毛利率下降幅度小于“中迪·花熙樾”项

目。

2021 年两项目均出现负毛利，存货存在减值迹象，公司已经委托北京中天华资产评估有限责任公司对项目存货可变现净值进行了评估，并根据评估结果计提了存货跌价准备。

北京中迪投资股份有限公司

董 事 会

2022 年 5 月 12 日