

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对重庆市迪马实业股份有限公司
年报问询函的回复
信会师函字[2022]第 ZI064 号

立信
（特
文



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对重庆市迪马实业股份有限公司的
年报问询函的回复

信会师函字[2022]第 ZI064 号

上海证券交易所：

贵所《关于对重庆市迪马实业股份有限公司的 2021 年年报问询函》（上证公函【2022】0332 号，以下简称“《问询函》”）已收悉，本所作为重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称“迪马股份”或“公司”）2021 年度聘请的审计机构，现就涉及会计师的相关问题作专项核查如下：

问题 1、前期，公司发布业绩预告称，预计 2021 年归母净利润 9015 万元左右，同比减少 95%左右，业绩下滑主要系交房项目规模和毛利率下降所致。2022 年 4 月 28 日，公司同步披露业绩预告更正公告和 2021 年年报，2021 年归母净利润为-20.54 亿元。更正原因为受新一轮疫情以及一季度公司房地产项目销售不及预期影响，公司对存货和应收款项分别计提 19.32 亿元、1.8 亿元的资产及信用减值损失。公司实际业绩与前期业绩预告相比发生盈亏方向变化，且金额差异巨大。请公司补充披露：（1）本次业绩预告更正的决策情况，并对按照《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》相关规定，说明公司将疫情和一季度销售情况作为资产负债表日后调整事项的具体依据，相关会计处理是否合规；（2）结合主要项目的所在区域、完工时间、前期投入和销售去化、周边可比楼盘售价变化情况等，说明主要项目减值迹象出现的具体时点，自查本次和前期资产减值计提的审慎性和充分性；（3）本次计提应收款信用减值的欠款方情况，包括但不限于欠款方名称，与公司是否存在关联关系，款项性质及账龄，欠款方偿债能力等，说明本次计提减值对象的信用风险较前期业绩预告时变化情况和发生变化的具体时点，前期减值计提是否充分。请年审会计师发表明确意见。

（1）本次业绩预告更正的决策情况， 并对照《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》相关规定，说明公司将疫情和一季度销售情况作为资产负债表日后调整事项的具体依据，相关会计处理是否合规；

回复：

1）本次业绩预告更正的决策情况：

根据《股票上市规则》的规定，经公司财务部门初步测算，并经公司董事长，总裁，财务负责人，审计委员会主席，董事会秘书书面确认后，公司于 2022 年 1 月 29 日发布了《2021 年年度业绩预减公告》（临 2022-003 号）依据市场形势和疫情形态进一步发展的变化，基于谨慎性原则，公司于 2022 年 3 月底开始重新对旗下的资产进行全面清查并按最新情况进行资产减值测试，依据客观情况进一步变化对部分会计估计进行审慎判断，重新评估预期销售价格情况及减值影响。2022 年 4 月 24 日前，经内部反复讨论，并与会计师就资产减值计提进行了多轮沟通。2022 年 4 月 24 日公司召开审计委员会，就减值计提及业绩更正事项进行

了沟通及汇报，得到了审计委员会成员的理解及同意。确定减值预计金额后经公司董事长，总裁，财务负责人，审计委员会主席，董事会秘书书面确认，及时履行信息披露义务，并发布了《2021 年度业绩预告更正公告》（临 2022-013 号）。

2) 资产负债表日后调整事项的具体依据，相关会计处理是否合规：

企业会计准则的具体依据：《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》
第二条：资产负债表日后事项，是指资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生的有利或不利事项。财务报告批准报出日，是指董事会或类似机构批准财务报告报出的日期。资产负债表日后调整事项，是指对资产负债表日已经存在的情况提供了新的或进一步证据的事项。《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》
第五条：企业发生的资产负债表日后调整事项，通常包括下列各项：（二）资产负债表日后取得确凿证据，表明某项资产在资产负债表日发生了减值或者需要调整该项资产原先确认的减值金额。

根据《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》相关规定，公司将疫情和一季度销售情况作为资产负债表日后调整事项的具体依据如下：

房地产市场降温 and 大部分开发商房屋售价下跌是资产负债表日已经存在的行业现状情况。鉴于 2021 年下半年房地产市场快速降温，二、三线城市房价普遍下跌，行业整体流动性风险开始显露，部分房地产企业出现流动性紧张，公司为尽快销售回笼资金，2021 年下半年对部分项目采取了促销政策。2021 年底，房地产调控政策开始出现逆向调整，调控基调逐步转暖，部分地区居民房贷利率小幅下调，地方政府也纷纷出台积极落实稳楼市的举措。鉴于房地产政策趋暖和疫情趋稳态势，预计对房地产影响可能会得到一定阶段性改善，公司货值将有一定幅度的回升，故在对存货跌价准备计提的测算中考虑如上因素，根据周边竞品的可比市场售价和公司已售产品的售价，结合项目所在位置、产品业态、楼层、朝向、户型等多种因素，对存货计提跌价准备并于 2022 年 1 月末进行了业绩预告。

资产负债表日后，疫情影响进一步加剧了房地产市场的下滑势头，2022 年一季度实际销售情况为资产负债表日已经存在的情况提供了进一步证据。据克而瑞研究中心数据显示，房企 2022 年第一季度百强房企的整体业绩规模同比大幅

降低 47%，超八成的百强房企累计业绩同比降低，其中近四成企业的降幅高于 50%。房企 2022 年 1-4 月，整体业绩规模同比大幅降低 50.2%，降幅较一季度进一步扩大。2022 年 2 月起不仅行业周期旺季中的春节返乡销售不及预期，市场整体的供求和成交都没有明显转暖迹象之外，受规模性疫情与散发疫情交织，多地区防控态势趋严，售楼部现场走访下降，消费者的购房需求走弱，对公司项目开发及销售带来了较大影响。

①公司在售楼盘所在地如上海、广州、武汉、杭州、苏州、南京、石家庄、成都、西安、长沙、绵阳、重庆、昆明等区域受疫情封控、管控等不同程度影响，这些地区销售现场情况受到了影响，各地疫情防控措施鼓励减少人员流动，项目现场到访率大幅下滑，公司在售楼盘 2 月到访 12,893 组，4 月到访仅 8,668 组，消费需求持续走弱。

②经济下行及消费降级，消费者购房意愿进一步低落，公司 2021 年一季度销售金额 95.80 亿元，2022 年一季度销售金额仅 40.45 亿元，同比大幅减少，下降比例超过 50%，销售下行情况较严重。

③项目周边竞争加剧，各房地产企业纷纷降价走量，客户对价格的敏感性强，迫于竞争压力公司必须调整销售政策，加快回款，保证房屋交付，保障资金周转安全，努力适应市场现状。

受上述因素影响，公司项目 2022 年 1 季度实际销售价格持续走低，与在 2022 年 1 月预计回暖平稳趋势的市场情况及公司实际销售情况发生了变化，公司 2022 年第一季度的实际销售价格和周边竞品的销售价格等确凿证据表明，在公司年度财务报告经董事会审议通过前，公司存货在资产负债表日发生了减值或者需要调整存货原先确认的减值金额情况。公司出于谨慎性考虑，在与会计师事务所充分沟通后，重新评估预期销售价格情况及对存货的影响，对 2021 年末公司存货补充计提了存货跌价准备并进行了业绩更正。

房地产市场降温和大部分房价下跌是资产负债表日已经存在的情况，2022 年一季度销售情况为资产负债表日已经存在的情况提供了进一步证据，对资产负债表日已经存在的情况提供了新的或进一步证据的事项属于资产负债表日后调整事项，不属于《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》第七条资产负债表日后非调整事项中的资产价格发生重大变化。且《企业会计准则第 1 号——

存货》第十六条规定，企业确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。公司根据《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》和《企业会计准则第 1 号——存货》相关规定，基于资产负债表日后进一步确凿证据，审慎评估预期销售价格情况以及对存货的影响，重新测算调整了资产负债表日存货的可变现净值，并调整了存货原先确认的减值金额，会计处理符合会计准则的要求。

（2）结合主要项目的所在区域、完工时间、前期投入和销售去化、周边可比楼盘售价变化情况等，说明主要项目减值迹象出现的具体时点，自查本次和前期资产减值计提的审慎性和充分性；

回复：

1) 公司 2021 年计提资产减值损失 19.32 亿元，其中计提损失 1 亿元以上的主要项目共计 5 个，共计计提 11.89 亿元，占比达 61.54%，主要项目相关情况如下：

序号	项目	所在区域	最后一批次完工时间	截止2021年底累计投入(万元)	22年1季度预算签约(万元)	22年1季度实际签约(万元)	1季度预算完成率	业绩预告阶段		更正版		周边竞品变化情况
								业态预计售价	计提减值准备(万元)	业态预计售价	计提减值准备(万元)	
1	项目 A	广州	2025 年 6 月	157,800.00	7,500	3,026	40.35%	高层: 17,950 元/m² 洋楼: 21,500 元/m²	高层: 15,050 元/m² 洋楼: 20,000 元/m²	-43,046.64	周边高层 21 年年底 1.56 万-1.83 万元左右, 22 年 1 季度持续下滑至 1.35 万-1.74 万左右。	
2	项目 B	西南区域	2025 年 11 月	355,800.00	17,062	7,055	41.35%	高层: 9870 元/m² 车位: 103000 元/个	高层: 8643 元/m² 车位: 75100 元/个	-36,077.83	主要竞品 21 年年底 0.9 万-1 万元左右, 22 年 1 季度持续下滑至 0.7 万-0.8 万左右。	
3	项目 C	苏沪区域	已竣备, 剩余未售为商业	193,800.00	1,600		0.00%	商业: 79,927 元/m²	商业: 38,680 元/m²	-19,148.46	该项目已售均价为 7.9 万, 主要是尾盘商业, 1 季度采取包销及整体出售模式。周边竞品 21 年在 4.8 万-6.7 万左右, 22 年 1 季度持续下滑至 4.1 万-5.1 万。	
4	项目 D	西南区域	已竣备, 剩余未售为商业、车位	670,200.00	693	249	35.93%	商业: 11020 元/m²; 车位: 94477 元/个	商业: 5000 元/m² 车位: 70852 元/个	-10,342.42	该项目主要是尾盘商业及车位: 2021 年周边竞品商业销售在 0.8 万-1.8 万左右, 2022 年 1 季度成交非常少, 销售价格 0.50 万-0.80 万元左右; 车位: 2021 年销售在 7.5 万-11.3 万左右, 2022 年 1 季度价格下滑到 6.0 万-8.5 万元区间。	
5	项目 E	西南区域	2026 年 5 月	116,900.00	11,000	3,964	36.04%	高层: 6749 元/m²	高层: 5945 元/m²	-10,286.91	主要竞品 21 年年底 0.5 万-0.7 万元左右, 22 年 1 季度持续下滑至 0.5 万左右。	
合计				1,494,500.00	37,855.00	14,294.00				-118,902.26		

资产负债表日，上表中主要项目已经存在减值迹象，在考虑到房地产政策趋暖和疫情趋稳态势，预计 2022 年的房地产市场将出现回暖趋势的情况下，公司在对项目进行减值测算中考虑如上因素，并结合主要项目所在位置、周边竞品的可比市场售价、产品业态、楼层、朝向、户型等多种因素确定项目的预计售价，并进行减值测试。

2022 年 1 季度以来市场形势和疫情形态进一步发展的变化，上述项目到访量持续偏低：项目 A1-4 月仍维持在月均 150 组的低位；项目 B 到访量自 2021 年的月均 660 组下降到 22 年 1-4 月月均 340 组；项目 E 到访量自 2021 年的月均 490 组下降到 22 年 1-4 月月均 300 组；项目 C 及项目 D 已竣备，剩余未售业态为商业及车位，到访量非常小。主要项目签约预算完成率一半不到，项目 C 一季度无成交。上述主要项目在 2022 年 2-4 月未见企稳迹象，公司综合了各类实际市场信息、以及行业持续延续下行趋势未见企稳的预期等因素，基于会计准则谨慎性原则，采用项目期后售价为依据，结合周边竞品价格情况，进行测算确定存货的可变现净值，并相应补提存货跌价准备 11.89 亿元。本次及前次存货减值计提均是以当时所获取的确凿证据为基础做出的合理预估，并严格按照企业会计准则规定审慎、充分的计提了相关资产减值准备。该资产负债表日后事项的调整符合企业会计准则的相关规定，且不影响本次和前期资产减值计提的审慎性和充分性。

(3)、本次计提应收款信用减值的欠款方情况，包括但不限于欠款方名称，与公司是否存在关联关系，款项性质及账龄，欠款方偿债能力等，说明本次计提减值对象的信用风险较前期业绩预告时变化情况和发生变化的具体时点，前期减值计提是否充分。

回复：

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。对于不存在减值客观证据的金融资产，公司信用风险特征划分为不同组合，在组合基础上计提预期信用损失。

本次计提减值较前期业绩预告时发生变化较大的主要是对 F 公司的其他应收款余额 3.70 亿元进行单项测试减值准备，补充计提信用减值损失 1.17 亿元，F 公司是一家合营企业，公司对期末金额较大的合营企业的其他应收款，需根据联营企业及合营企业的资产状况和经营状况测算公司期末存货项目可收回金额为

基础，测算其他应收款的可收回金额，该项目的主要信息如下：

欠款方名称	关联关系	款项性质	账面余额 (亿元)	账龄	欠款方偿债能力	坏账准备 (亿元)	其中：本期计提坏账准备 (亿元)
F 公司	合营企业	关联单位往来款	3.70	0.48 亿 1 年以内 3.22 亿 2 年以上	项目公司亏损，预期 2.27 亿元无法收回	2.27	1.17

F 公司为我司苏沪区域的合营项目，因该项目住宅销售限价原因，2019 年已开始出现项目整体亏损，该笔其他应收款在 2019 年已有减值迹象，并计提坏账准备 0.72 亿元，至 2021 年资产负债表日，该项目已存在减值迹象，住宅部分已去化 84.70%，剩余 1 栋高层及地下车位，累计已计提其他应收款坏账准备 1.10 亿元。

2022 年第一季度，受疫情蔓延影响，消费者购房意愿持续走弱，销售量下跌明显，房地产市场整体延续下行趋势。在房地产市场销售下滑压力下，公司综合考虑利润及现金流的权衡，公司在资产负债表日后与有意向的潜在大客户初步协商的存货整体售价较原预估价格有较大变化，公司根据《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》相关规定，基于资产负债表日后进一步确凿证据，公司重新对整个项目的亏损情况及未来现金可分回金额进行测算，并调整资产负债表日原确认的其他应收款信用减值损失，补充计提其他应收款信用减值损失 1.17 亿元。

【年审会计师回复】

（一）核查程序

针对上述事项，年审会计师执行的核查程序包括但不限于：

- 1、了解与评价管理层对存货可变现净值估计相关的内部控制设计合理性，并测试相关内部控制运行的有效性。
- 2、与公司管理层讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择、预测未来收入等的合理性。
- 3、获得迪马股份各存货项目已经预售并签约销售价格、在房地产管理部门备案价格以及同地区相近楼盘的销售价格，并结合各存货项目所在区域的房地产

调控政策等确定管理层预计售价的合理性。

4、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算。

5、在抽样的基础上，重新测算存货是否存在减值。

6、获得公司主要其他应收款项信用减值的欠款方情况，包括欠款方名称，款项性质及账龄，以及欠款方偿债能力等。

7、获得公司对合营项目的未来现金可分回金额测算的相关依据，并复核数据的合理性。

（二）核查结论

经核查，我们认为：1、公司将疫情和一季度销售情况作为资产负债表日后调整事项的具体依据，相关会计处理在所有重大方面符合《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》相关规定。2、就财务报表整体的公允反映而言，公司存货跌价准备和应收款项坏账准备的计提在所有重大方面符合企业会计准则的相关规定。

问题 4、年报显示，公司较多项目采用合作开发模式，2019-2021 年，公司少数股东权益从 59.14 亿元增长至 87.89 亿元，同期归母净资产从 91.36 亿元下降至 86.18 亿元。2021 年，公司归母净利润大幅亏损 20.54 亿元，但少数股东损益实现盈利 1.36 亿元。请公司补充披露：（1）主要合作项目的股权结构、合作方出资情况及其与公司的关联关系、各方的利益安排等，并在此基础上分析说明少数股东权益增长、归母净资产下降、归母净利润和少数股东损益存在差异的具体原因；（2）公司本次计提减值主要项目的开发模式及公司的权益占比，说明存货减值计提是否主要集中于自主开发或公司权益占比较高的项目，如是，请说明原因及合理性；（3）自查公司对少数股东是否存在保底回购、强制/优先分红、对赌等情形，并明确公司对相关项目的收入和成本结算、计量是否充分考虑了相关影响。请年审会计师发表意见。

（1）主要合作项目的股权结构、合作方出资情况及其与公司的关联关系、各方的利益安排等，并在此基础上分析说明少数股东权益增长、归母净资产下降、归母净利润和少数股东损益存在差异的具体原因；

回复：

1) 主要合作项目的股权结构、合作方出资情况、关联关系、影响少数股东权益、归母净利润及少数股东损益等情况如下：

单位：万元

项目公司名称	股权结构	2020年度归母净利润	2020年度少数股东损益金额	2020年末少数股东权益金额	2021年度归母净利润	2021年度少数股东损益金额	2021年末少数股东权益金额
公司一	迪马股份持股 34.14%、深圳安创投资管理有限公司持股 30%、深圳市创仑企业管理有限公司持股 19%、杭州德虹企业管理有限公司持股 16.5%、跟投股权 0.36%	-2,336.40	-4,507.19	114,359.13	-460.15	-404.36	113,954.77
公司二	迪马股份持股 48.78%、深圳市创仑企业管理有限公司持股 27.14%、杭州德虹企业管理有限公司持股 23.57%、跟投股权 0.51%	-2,344.95	-2,462.25	135,298.31	-460.38	-483.41	134,814.91
公司三	迪马持股 51%、杭州滨江房产集团股份有限公司持股 49%	-	-	-	-12.85	-12.35	97,987.65
公司四	迪马股份持股 54.63%、四川凯越投资集团有限公司持股 43%，跟投股权 2.37%	-611.89	-542.62	53,434.98	-4,126.46	-3,775.27	49,659.71
公司五	迪马股份持股 51%、四川智城鸿业置业有限公司 49%	-	-	-	-6.46	-6.21	48,993.79
公司六	迪马股份持股 50.89%、深圳市创繁企业管理有限公司持股 49%、跟投股权 0.11%	-874.75	-840.44	42,847.08	-728.04	-699.49	42,147.59
公司七	迪马股份持股 51%、成都新希望置业有限公司持股 49%	-	-	-	-5.14	-4.94	39,195.06
公司八	迪马股份持股 51%、福建博隆贸易有限公司 49%	-	-	-	-3.88	-3.73	29,396.27
公司九	迪马股份持股 58.64%、四川凯越投资集团有限公司持股 40%，跟投股权 1.36%	-	-	-	-2,040.06	-1,360.04	19,290.27
公司十	迪马股份持股 50.63%、重庆春风地	-0.01	-0.01	11,759.99	-644.56	-627.81	11,132.18

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司的年报问询函回复

	产有限公司持股 49%、跟投股权 0.37%						
公司十一	迪马股份持股 30%、 深圳联新投资管理 有限公司持股 40%、 重庆旭川企业管理 有限公司持股 30%	6,791.17	15,846.05	119,238.34	-2,542.78	-5,933.15	113,305.19
公司十二	迪马股份持股 50.75%、重庆春风地 产有限公司 49%、跟 投股权 0.25%	-	-	8,820.00	-355.44	-344.94	8,475.55
公司十三	迪马股份持股 50%、 成都市花样年房地 产开发有限公司持 股 50%	-1,658.65	-1,658.65	5,607.58	6,841.32	6,841.32	12,448.90
公司十四	迪马股份持股 49.81%、重庆盛飞实 业有限公司持股 50%、跟投股权 0.19%	2,671.31	10,548.69	44,442.24	6,883.22	27,128.46	-
公司十五	迪马股份持股 63%、 湖南电广传媒股份 有限公司持股 30%、 跟投股权 7%	-2,492.38	-1,068.16	26,959.06	-568.87	-243.80	26,715.26
合计	-	-856.55	15,315.42	562,766.71	1,769.47	20,070.28	747,517.10

注：上述项目合作方出资情况均为按同股同权投入及分回收益；且合作方与公司均不存在关联关系。

2) 少数股东权益增长

近年来，各地土地招拍挂市场需对报名主体进行评分，要求竞自持、竞配建、摇号中签等，竞买规则层出且多变，房企联合竞标，可以避免非理性竞争，获取溢价合理的土地。同时，在集中供地的背景下参与热点地块的竞拍需要的资金量极大，合作拿地也可以分摊减轻投资资金压力，在行业整体资金趋紧的环境下，房地产行业合作开发已成趋势。根据克而瑞统计，TOP100 房企的整体销售金额权益比从 2018 年的 81%，下降到 2021 年的 70%。

公司积极引入战略投资方或优质房企合作方，并与合作方按照“共同投资、共担风险、共享收益、同股同权”的方式合作，既降低获取优质土地资源成本，也充分利用各股东方的资金与品牌优势、开发与管理优势等形成资源合力，以提升项目运营能力、产品竞争力以及抗风险能力。

2019-2021 年，公司少数股东权益分别为 59.14 亿元、75.13 亿元、87.89 亿元，增加的主要原因系少数股东损益的实现对应增加少数股东权益，以及合作项目新增少数股东投资对应增加少数股东权益。

其中，2020 年同比增长 15.99 亿元，主要原因系①由于合作项目本期盈亏不同，按每个合作项目少数股东持有的股权比例计算，确认少数股东损益 2.73 亿元，对应增加少数股东权益 2.73 亿元；②公司与合作方开展合作，成立控股子公司，导致少数股权权益增加，如：公司与重庆春风地产有限公司于 2020 年 12 月共同出资成立公司十，其中注册资本为 2.40 亿，重庆春风地产有限公司出资 1.18 亿元，占比 49%，相应增加少数股东权益 1.18 亿元；公司与重庆春风地产有限公司于 2020 年 12 月共同出资成立公司十二，其中注册资本为 1.80 亿，重庆春风地产有限公司出资 0.88 亿元，占比 49%，相应增加少数股东权益 0.88 亿元；2020 年 12 月，我司控股子公司十四收到合作方重庆盛飞实业有限公司投资款 3.80 亿元，相应增加少数股东权益 3.80 亿元；③公司与合作方开展合作，通过非同一控制下企业合并的方式收购合作方持有的子公司，导致少数股权权益增加，如：四川凯越集团有限公司于 2019 年 8 月出资成立公司四，注册资本为 12.38 亿，2020 年 5 月我司获得公司四 57%股权，公司四成为我司控股子公司，因非同一控制下企业合并按公允价值调整后，相应增加少数股东权益为 5.34 亿元。

2021 年同比增长 12.76 亿元，主要原因系①由于合作项目本期盈亏不同，

按每个合作项目少数股东持有的股权比例计算，确认少数股东损益 1.36 亿元，对应增加少数股东权益 1.36 亿元；②公司与合作方开展合作，成立控股子公司，导致少数股权权益增加，如：公司与成都新希望置业有限公司于 2021 年共同出资成立公司七，其中注册资本及资本公积共 8 亿元，成都新希望置业有限公司出资 3.92 亿元占比 49%，相应增加少数股东权益 3.92 亿元；公司与四川智城鸿业置业有限公司于 2021 年共同出资设立公司五，注册资本 10 亿元，四川智城鸿业置业有限公司出资 4.9 亿占比 49%，相应增加少数股东权益 4.9 亿元。

3) 归母净资产下降 21.58 亿元，主要原因系本期归母净利润亏损-20.54 亿元。

4) 归母净利润亏损-20.54 亿元，少数股东损益 1.36 亿元，两者存在差异的具体原因为：①部分合作项目交付结转，贡献利润，但合作项目本期盈亏不同，按每个合作项目少数股东持有的股权比例计算，确认少数股东损益 1.36 亿元；②公司本期确认投资损失 1.86 亿元，该部分损失为公司对非并表合作项目，按股权比例确认的损失，在净利润中全额反映为归母净利润的亏损，不涉及少数股东权益；③受新一轮疫情以及一季度公司房地产项目销售不及预期影响，公司对存货和应收款项分别计提 19.32 亿元、1.82 亿元的资产及信用减值损失，按公司在涉及项目的持股比例计算，对归母净利润影响为-18.51 亿元，对少数股东损益为-1.29 亿元。

(2) 公司本次计提减值主要项目的开发模式及公司的权益占比说明存货减值计提是否主要集中于自主开发或公司权益占比较高的项目，如是，请说明原因及合理性；

回复：

1) 公司存在计提减值准备地产项目的存货原值、本期计提减值准备、权益占比的情况如下：

项目公司	所在区域	权益占比 (%)	开发模式	2021 年年末存货原值 (万元)	2021 年计提减值准备(万元)
1	西南区域	99.7	自主开发	271,468.91	36,077.83
2	广州	99.19	自主开发	168,498.38	43,046.64
3	华西区域	94.72	自主开发	154,675.81	1,637.41
4	华中区域	99.28	自主开发	144,549.15	8,772.24
5	华西区域	54.63	合作开发	114,837.63	5,039.27

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对上海证券交易所
重庆市迪马实业股份有限公司的年报问询函回复

6	华中区域	50.89	合作开发	114,561.37	9,570.24
7	华中区域	94.68	自主开发	106,752.20	362.46
8	华西区域	97.44	自主开发	105,232.68	1,708.56
9	西南区域	99.93	自主开发	98,304.72	10,286.91
10	华西区域	56.43	合作开发	83,319.43	3,402.19
11	华西区域	58.64	合作开发	69,790.36	3,911.34
12	广州	99.98	自主开发	65,180.84	9,438.89
13	西南区域	100	自主开发	51,759.11	579.05
14	华西区域	100	自主开发	49,092.61	2,610.45
15	苏沪区域	100	自主开发	38,399.01	19,148.46
16	华中区域	95.7	自主开发	29,586.61	1,458.92
17	西南区域	30	合作开发	29,275.90	4,373.03
18	浙江区域	50.94	合作开发	28,509.13	1,216.08
19	西南区域	49.89	合作开发	28,496.64	847.62
20	华中区域	100	自主开发	24,822.15	680.74
21	苏沪区域	96.94	自主开发	23,595.42	265.21
主要项目小计				1,800,708.06	164,433.54
其他尾盘	其他			180,178.37	28,314.60
合计				1,980,886.43	192,748.14

公司 2021 年年末主要项目存货原值 1,800,708.06 万元，提取减值准备 164,433.54 万元，占比 9.13%。

2) 主要项目中，自主开发的权益占比较高，合作开发的权益占比均小于 70%，计提减值情况如下：

单位：万元

开发模式	存货期末原值	本期计提减值	本期计提比例
自主开发	1,331,917.60	136,073.77	10.22%
合作开发	468,790.46	28,359.77	6.05%
合计	1,800,708.06	164,433.54	9.13%

因市场销售不及预期，周边竞品价格下行等综合因素，公司对存货进行了梳理并进行了减值测试。公司主要项目中，自主开发项目存货原值 133.19 亿元，本期计提减值 13.61 亿元，本期计提比例 10.22%。合作开发项目存货原值 46.88 亿元，本期计提减值 2.84 亿元，本期计提比例 6.05%。看上去公司自主开发项目存货本期计提减值较合作开发项目存货计提减值比例要高，但其实是因为部分区域不存在合作项目，比如广州、昆明、贵阳及肇庆 4 个城市均只有自主开

发项目。公司广州项目位于广州市增城区属于一线城市，土地获取价格较高，房地产调控及周边竞品降价明显；昆明项目位于空港经济新区，离主城核心区较远，周边配套尚不成熟，周边竞争楼盘价格降幅较快；贵阳项目位于其下属县级市清镇市，整体消费水平较低，购买力不足；肇庆项目位于广东省辖地级市，属于三线城市，投资收益率非常低，所以公司根据项目具体情况按照会计准则要求提取相应减值准备。剔除对上述 4 个城市项目的影响后，自主开发的其他项目存货原值 72.85 亿元，本期计提减值 3.72 亿元，计提比例为 5.11%，与合作开发项目的本期计提比例无大的差异。

（3）自查公司对少数股东是否存在保底回购、强制/优先分红、对赌等情形，并明确公司对相关项目的收入和成本结算、计量是否充分考虑了相关影响。

回复：

经自查，我司对少数股东不存在保底回购、强制/优先分红、对赌等情形。

【年审会计师回复】

（一）核查程序

针对上述事项，年审会计师执行的核查程序包括但不限于：

1、获得公司主要合作项目的股权结构、合作方出资情况、关联关系、少数股东权益、归母净利润及少数股东损益等情况并根据合作项目的审定报表重新计算少数股东权益、归母净利润、少数股东损益。

2、向管理层了解少数股东权益增长、归母净资产下降、归母净利润和少数股东损益存在差异的具体原因，并核实相关数据的真实性。

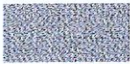
3、获取并查阅公司提供的主要合作项目公司的股权结构、项目合作协议、股权转让协议或增资协议等，以及项目公司的章程、股东会决议、董事会决议等，检查各项协议或章程、决议中不存在特殊利益安排。

4、查询合作项目公司各合作方与迪马股份不存在关联关系。

5、获取公司地产项目的存货原值、本期计提减值准备、权益占比的情况。

（二）核查结论

经核查，我们认为：1、公司回复中关于少数股东权益增加以及归母净利润和少数股东损益存在差异的原因说明与我们执行公司 2021 年度财务报表审计过程中了解的相关情况没有重大不一致。2、公司本次存货减值主要集中于自主开发或公司权益占比较高的项目不存在重大异常。3、未发现公司对少数股东存在保底回购、强制/优先分红、对赌等情形。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(本页无正文，为《立信会计师事务所(特殊普通合伙)关于对重庆市迪马实业股份有限公司年报问询函的回复》之签字盖章页)



中国注册会计师：1



中国注册会计师：2

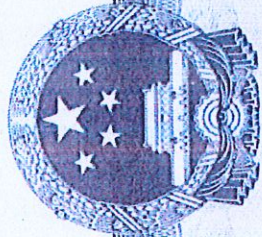


中国·上海

2022年5月20日



姓名 赵亮
Full name 男
性别 男
Sex 1987-01-26
出生日期 立信会计师事务所 (特殊普通合
Date of birth 伙) 深圳分所
工作单位
Working unit 430521198701265673
身份证号码
Identity card No.



营业执照

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案信息。



统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202112280028

(副本)



名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



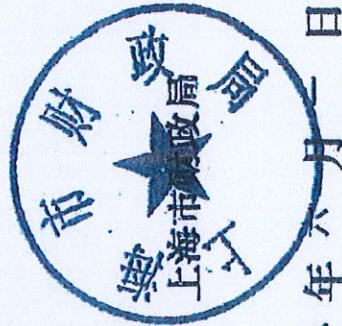
登记机关

2021 年 12 月 28 日

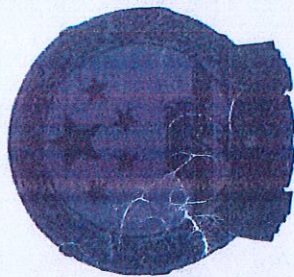
证书序号: 0001247

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:  二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)