证券代码:000609　证券简称:*ST中迪　公告编号:2025-61

北京中迪投资股份有限公司关于公司股票撤销退市风险警示并继续被实施其他风险警示暨停复牌安排的公告

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。

重要内容提示:

1、北京中迪投资股份有限公司(以下简称"公司")已于2025年4月23日在指定信息披露媒体上发布了《关于申请撤销股票退市风险警示暨继续被实施其他风险警示的公告》,公司已向深圳证券交易所提出了撤销公司股票交易退市风险警示的申请。截至目前,上述申请已经深圳证券交易所审核批准。

2、由于公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值,且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性,立信会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"立信会计师事务所")为公司2024年度财务报告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。根据《深圳证券交易所股票上市规则(2025年修订)》第9.8.1条规定,公司股票将继续被实施其他风险警示。敬请广大投资者注意投资风险。

3、公司股票交易自2025年6月10日开市起停牌1天,并于2025年6月11日开市起复牌。

4、公司股票交易自2025年6月11日开市起撤销退市风险警示,证券简称由"*ST 中迪"变更为"ST中迪",证券代码不变,仍为"000609",股票交易日涨跌幅限制仍为"5%"。

一、撤销退市风险警示及继续实其他风险警示起始日及停复牌安排

1、证券类型:人民币普通股A股;

2、证券简称:由"*ST中迪"变更为"ST中迪";

3、证券代码:无变更,仍为"000609";

4、股票交易日涨跌幅限制:撤销退市风险警示后,公司股票将继续被实施其他风险警示,股票交易日涨跌幅限制仍为"5%";

5、撤销退市风险警示及继续实其他风险警示起始日:2025年6月11日;

6、股票停复牌安排:公司股票将于2025年6月10日开市起停牌1天,并于2025年6月11日开市起复牌。

二、前期公司股票交易被实施退市风险警示及其他风险警示的情况

(一)公司股票交易前期被实施退市风险警示的情况

2024年4月26日披露《2023年年度报告》,最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于1亿元,根据《深圳证券交易所股票上市规则(2023年修订)》第9.3.1条第(一)款规定及过渡期安排规定,公司股票交易将被深圳证券交易所实施退市风险警示。上述内容请详见公司2024年4月26日在指定信息媒体上发的《关于公司股票交易被实施退市风险警示、其他风险警示暨股票停牌的公告》。

(二)公司股票交易前期被实施其他风险警示的情况

根据公司于2024年4月26日在指定信息披露媒体上发布的《关于公司股票交易被实施退市风险警示、其他风险警示暨股票停牌的公告》,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,根据《深圳证券交易所股票上市规则(2024年修订)》第9.3.8条的规定"上市公司因触及本规则第9.3.1条第一款规定情形,其股票交易被实施退市风险警示后,实际触及退市风险警示情形相应年度次一年度的年度报告表明公司不存在本规则第9.3.12条第一项至第七项任一情形的,公司可以向本所申请对其股票交易撤销退市风险警示"。公司不存在上述任一情形,符合申请撤销退市风险警示的条件。

公司于2025年4月22日召开第十届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司申请撤销退市风险警示的议案》,同意公司向深交所申请对公司股票交易撤销退市风险警示。

公司就前述事项于2025年4月23日在指定信息披露媒体上发布了《关于申请撤销股票退市风险警示暨继续被实施其他风险警示的公告》。

四、公司申请撤销退市风险警示的核准情况

公司提交的撤销公司股票交易实施退市风险警示的申请已获得深圳证券交易所审核同意。根据《深圳证券交易所股票上市规则(2025年修订)》有关规定,公司股票将于2025年6月10日开市起停牌1天,并于2025年6月11日开市起复牌。股票简称将由"*ST中迪"变更为"ST中迪",证券代码仍为"000609",股票交易日涨跌幅限制仍为"5%"。

五、公司股票交易被继续实施其他风险警示的相关情况

根据立信会计师事务所对公司2024年度审计报告,公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值,且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性,触及《深圳证券交易所股票上市规则(2025年修订)》第9.8.1条第(七)项的规定,公司股票将被继续实施其他风险警示。

六、风险提示

1、鉴于公司存在触及其他风险警示(ST)的情形,本次撤销退市风险警示申请已获得深交所批准,公司股票将继续被实施其他风险警示(ST),公司股票简称改为"ST中迪",股票交易日涨跌幅限制仍为5%。

2、《证券时报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)是公司信息披露指定媒体,公司所有信息均以公司在上述指定媒体刊登的正式公告为准,敬请广大投资者理性投资,注意投资风险。

七、实施其他风险警示期间公司接受投资者咨询的主要方式

公司股票交易实行风险警示期间,公司将通过电话、邮件等方式接受投资者的咨询,并在不违反内幕信息保密相关规定的前提下,安排相关人员及时回应投资者的问询。

公司联系方式如下:

联系电话:13641323242

电子邮件:liuguochang@zdinvest.com

联系地址:北京市朝阳区东三环南路1号院2号佳龙大厦十二层1201。

特此公告。

北京中迪投资股份有限公司
董 事 会
2025年6月9日

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的回复

致深圳证券交易所:

北京中迪投资股份有限公司(以下简称"中迪投资、本公司、公司")于2025年4月29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2024年年报的问询函)(公司部年报问询函〔2025〕第78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、年报显示,你公司2024年实现营业收入3.05亿元,其中房地产业务收入占比达99.97%,较上期增长429.58%,毛利率为0.03%,较上期减少1.55%。

(一)请你公司列明房地产业务收入的主要构成,包括但不限于项目名称、项目类型、项目竣工验收时间、交付时间、每平米均价、销售面积、涉及户数、客户是否涉及关联方等。同时请结合项目所在地房地产行业的发展状况,所在地同类型房产项目销售单价以及去化情况,说明本期你公司房地产项目销售价格是否公允,业务收入大幅增长是否合理。

公司回复:

公司2024年度房地产业务收入主要来自"中迪·花照樾"和"中迪·绥定府"项目,房产实际交付或视同交付时间均在2024年度内,客户不涉及关联方,主要情况如下表所示:

单位:金额单位万元,面积单位平方米

项目名称	类型	竣工验收时间	每平米均价(含税)	销售面积	户数	销售收入(不含税)
花照樾2号楼	住宅	2023年12月	0.60	8,988.02	90	4,804.88
花照樾3、10号楼	住宅	2024年4月	0.54	46,520.62	400	23,039.36
花照樾4、6号楼	住宅	2021年10月	0.58	199.21	2	105.89
花照樾12号楼一层	商业	2024年12月	1.65	438.24	6	662.12
花照樾12号楼二层	商业	2024年12月	0.82	551.75	2	413.06
绥定府首开区	住宅	2019年11月	0.56	2,938.70	21	1,501.89
住宅面积补差收入						0.52
合计	/	/	/	59,636.54	521	30,527.72

以上2024年度房地产业务收入涉及的521户房产,2024年度实际现场交付446户,截止2024年12月31日尚有75户尚未现场交付(截止2025年4月22日,其中50户已现场接房,25户尚未现场交付),但公司已按合同约定向其发送交房通知书,满足视同交付确认收入的条件。交房通知书的发送情况,详见本回复一、(四)。

"中迪·花照樾"和"中迪·绥定府"项目所在地位于四川省达州市达川区,两项目位置相邻,"中迪·花照樾"为刚性小户型,"中迪·绥定府"兼有刚性小户型和改善大户型。2024年达州市新建商品房市场整体成交较上年度萎缩较大,客户信心不足,购房意愿不强。项目周边,部分接近完工的准现房项目和施工速度较快且信誉良好的项目去化情况较好,部分项目已经接近售罄仅余少量尾房,一些施工缓慢或停工的项目去化情况则较差。项目周边竞品住宅价格区间为0.53万元/平方米至0.65万元/平方米,商业整体均价为1.3万元/平方米至1.9万元/平方米(一层均价为1.5万元/平方米至2万元/平方米,二层均价为0.8万元/平方米至1.2万元/平方米),公司房地产项目销售价格是合理和公允的。

2024年度,公司实现房地产业务收入3.05亿元,其中约2.81亿元系在2023年以前签约销售并收款,占房地产业务总收入的比例为92%,主要为"中迪·花照樾"项目2、3、10号楼收入,系因相关楼栋于2023年12月(2号楼)、2024年4月(3和10号楼)完工并交付后才能确认收入。公司2024年度房地产业务收入大幅增长的主要原因是相关房产在2024年度内交付并确认收入,房地产业务收入大幅增长是合理的。

(二)请列示同行业可比公司毛利率情况,并结合你公司业务开展情况、销售单价、成本结构等情况,详细说你公司毛利率接近于0的原因,与同行业可比公司相比毛利率是否存在差异,并说明存在差异的合理性。

公司回复:

1、同行业可比公司房地产开发销售业务毛利率情况

因公司房地产开发业务规模较小,与大型房地产开发企业不具有可比性,因此主要选取以房地产开发为主业的中小型上市公司进行对比,并均选取其房地产开发销售业务(不包括物业服务、租赁业务、酒店运营等),毛利率列示如下:

股票代码	公司简称	房地产开发销售业务毛利率
SH600708	光明地产	7.52%
SZ002146	荣盛发展	7.25%
SZ000736	*ST中地	6.45%
SZ000838	财信发展	-1.02%
SZ002305	*ST南置	-1.45%

2、2024年度,公司开发在售和结转确认收入的房地产开发项目为位于四川省达州市的"中迪·花照樾"和"中迪·绥定府"项目,在项目成本未发生较大变动的情况下,销售价格连年持续下跌,因此计提了大额的存货跌价准备。

2024年度,"中迪·花照樾"和"中迪·绥定府"项目转销存货跌价准备9,498.27万元,其中因存货确认销售收入而转销存货跌价准备8,250.85万元,因确认以房抵债而转销的抵债存货对应的存货跌价准备1,247.42万元。

2024年度,公司房地产开发业务毛利率为0.03%,主要是受到存货销售确认收入而转销对应的存货跌价准备并冲减主营业务成本所致,与"中迪·花照樾"和"中迪·绥定府"项目存货前期已经计提大额存货跌价准备的实际情况相符。

与同行业公司对比,公司情况与财信发展和*ST南置较为相似,财信发展和*ST南置房地产存货也计提了较大金额存货跌价准备,公司房地产开发业务毛利率也与其毛利率较为接近,不存在重大差异。

综上所述,2024年度公司房地产开发业务毛利率接近于0主要是受存货销售确认收入而转销对应的存货跌价准备影响,与同行业可比公司相比毛利率不存在重大差异。

(三)你公司本期销售费用为0.13亿元,占本期收入比重达4.18%。本期销售费用中的中介机构佣金及服务费为940.67万元,较上期增长2753.82%。请列示同行业可比公司销售费用及占收入比重情况,并结合房地产行业特点和你公司营销模式,说明中介服务费的具体内容和大幅增长的原因,与同行业可比公司相比是否存在差异,并说明存在差异的合理性。

公司回复:

1、同行业可比公司销售费用占营业收入比重情况如下表:

股票代码	公司简称	销售费用占营业收入比重
SH600708	光明地产	6.37%
SZ002146	荣盛发展	3.32%
SZ000736	*ST中地	4.05%
SZ000838	财信发展	4.00%
SZ002305	*ST南置	4.31%

上表中五家以房地产开发为主业的上市公司,2024年度销售费用占营业收入的比重在3.32%至6.37%之间,公司销售费用占营业收入比重为4.18%,与同行业可比公司相比不存在重大差异。

2、房地产行业营销存在较多的营销代理情况,在营销策划、推广活动、渠道整合、销售等一系列环节上由房地产公司自有团队和营销代理中介机构分工合作,根据公司和项目对自有团队的考量不同,中介机构可能在一个环节或多个环节进行代理。

2023年末和2024年初,公司为提升销售力度、加强营销专业度,在保留营销部门关键节点人员的情况下,尽量缩编营销人员,并将策划、推广、渠道整合代理服务、销售代理服务等营销工作外包给中介机构进行代理。同时,因2024年度"中迪·绥定府"项目新开预售楼盘,销售活动增加,故2024年度销售费用较2023年同比增加157.22%。受前述中介机构代理服务内容增加、公司自有销售人员缩编以及2024年度销售费用整体增加等因素影响,销售费用中的中介机构佣金及服务费由2023年的34.16万元增加至2024年的940.67万元,销售费用中的职工薪酬由2023年的407.04万元减少至2024年的162.05万元。

3、同行业可比公司销售费用中营销代理费用或类似费用(部分公司年报中未明确披露其代理性质费用,则取其与代理服务内容相似的费用)占销售费用比重如下表所示:

股票代码	公司简称	费用项目名称	占销售费用比重
SH600708	光明地产	营销及企划费	63.31%
SZ002146	荣盛发展	销售代理费	33.67%
SZ000736	*ST中地	委托代销及其他销售服务费	58.39%
SZ000838	财信发展	营销费	75.89%
SZ002305	*ST南置	销售代理费	73.24%

2024年度公司发生的中介机构佣金及服务费占销售费用的比重为73.62%,与上表中*ST南置73.24%的销售代理费占比相当。

综上所述,公司销售费用占营业收入比重与同行业可比公司相比不存在重大差异。销售费用中的中介机构佣金及服务费占销售费用整体比重,与同行业可比公司相比也不存在重大差异。公司中介服务费相较上年度大幅增长,主要是受2024年度营销代理服务调整和"中迪·绥定府"项目新开预售楼盘,销售活动增加,进而销售费用整体增加影响。

(四)请结合同行业上市公司相关情况,说明你公司房地产收入确认的会计政策,并说明公司相关房产、商业销售收入确认时点及确认依据,公司通知办理房屋交付和入住手续程序及时间、项目竣工验收情况、销售合同约定的交付条件是否达成、是否已经办理备案或者交房手续,针对收入确认公司正在执行的内控制度等。同时请说明你公司说明是否存在截至期末客户仍未完成签收程序、未完成银行按揭审批程序、期后退款等情况,介绍相关情形下你公司的会计处理,并说明相关处理是否符合会计准则的要求,是否提前确认收入。

公司回复:

1、结合同行业上市公司相关情况,说明公司房地产收入确认的会计政策

《企业会计准则》对收入确认的规定为:企业应当在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权,是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。公司收入确认政策符合《企业会计准则》及相关法律法规的要求。

同行业上市公司房地产业务收入确认政策如下:

(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。

引用来源为万科2024年年度报告第十一节,财务报表附注三、27收入(第178页),公告原文为:"与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:①房地产销售合同。对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,本集团在该段时间内按履约进度确认收入;其他的房地产销售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控制权时点,确认销售收入的实现"

(2)保利发展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。

引用来源为保利发展2024年年度报告第十节,财务报表附注三(二十七)收入(财务报表附注第22页),公告原文为:"(1)房地产销售收入: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。"

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亦无实质差异。

2、公司相关房产、商业销售收入确认时点及确认依据

公司房地产业务收入确认时点及确认依据为:楼栋完工并验收合格、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。具体各楼栋情况如下:

(1)"中迪·花照樾"2号楼

"中迪·花照樾"2号楼于2023年12月完工并验收合格,2024年度确认收入4,804.88万元,涉及90户住宅,2024年度内实现现场交付80户。截止2024年末尚未现场交付的10户(截止2025年4月22日,其中4户已现场接房,6户尚未现场交付),公司在2024年5月21日和2024年8月5日已经两次邮寄接房通知书督促客户接房,满足视同交付的收入确认条件。

(2)"中迪·花照樾"3号楼和10号楼

"中迪·花照樾"3号楼和10号楼于2024年4月完工并验收合格,2024年度确认收入23,039.36万元,涉及400户住宅,2024年度内实现现场交付336户。截止2024年末尚未现场交付的64户(截止2025年4月22日,其中45户已现场接房,19户尚未现场交付),公司在2024年5月30日、2024年8月12日和2024年9月30日已经三次邮寄接房通知书督促客户接房,满足视同交付的收入确认条件。

(3)"中迪·花照樾"4号楼和6号楼

"中迪·花照樾"4号楼和6号楼于2021年10月完工并验收合格,2024年度确认收入105.89万元,涉及两户住宅。其中一户于2024年9月3日现场接房,公司按照现场接房时间确认收入。另一户公司于2024年11月15日邮寄接房通知书,通知客户于2024年11月30日前接房,公司按视同交付在2024年度确认收入,客户实际于2025年2月5日现场接房。

(4)"中迪·花照樾"12号楼(商业)

"中迪·花照樾"12号楼于2024年12月完工并验收合格,2024年度确认收入1,075.18万元,涉及商业8户,全部于2024年12月现场交房。

(5)"中迪·绥定府"首开区12、15、16和17号楼

"中迪·绥定府"首开区12、15、16和17号楼于2019年11月完工并验收合格,2024年度确认收入1,501.89万元,涉及住宅21户,全部于2024年现场交房。

3、公司2024年度确认的房产销售收入,项目均已竣工验收、销售合同约定的交付条件已经达成,销售合同均办理备案,交房手续(含视同交房)都已完成。针对房地产销售业务,公司一直执行严格的内部控制制度,制订了标准化的《销售管控手册》规范认购、签约、合同备案、销售回款、房屋交付等流程,一直严格执行流程规定并要求从认购到交付的每个环节留存相应依据,公司在房屋验收合格并检查销售合同签订、收款情况、交付情况(含视同交付)等依据,在判断收入确认的全部条件得到满足的情况下才会确认收入。

公司2024年度确认的房产销售收入,不存在截至期末客户仍未完成签收程序、未完成银行按揭审批程序或期后退款的情况。

(五)2024年营业收入扣除情况表显示,你公司扣除了贸易类收入8.92万元,请介绍该业务的主要情况,公司本期开展同类型贸易类业务的收入总额,是否均在营业收入扣除情况表中扣除。同时,请你公司说明商铺销售等其他业务情况,是否需要依据本所《上市公司自律监管指南第1号——一业务办理》之4.2"营业收入扣除相关事项"的规定进行扣除。

公司回复:

1、公司2024年度营业收入扣除情况表中扣除的"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"8.92万元,系子公司北京陆零玖科技有限公司(以下简称"陆零玖科技")从事网络负载均衡服务业务收入。陆零玖科技从第三方采购设备及服务并销售给客户,设备及服务由第三方提供给客户,公司判断陆零玖科技在该类交易中的身份是代理人,因此公司将其作为贸易业务收入在按净额法核算的同时将该项业务收入在营业收入扣除情况表中予以扣除。

2024年度,除前述已扣除的陆零玖科技8.92万元贸易业务收入外,公司未开展其他贸易类业务。

2、2024年度公司商铺销售收入为"中迪·花照樾"项目小区配套商业销售收入。"中迪·花照樾"项目小区配套商业系在项目规划阶段即经达州市城乡规划局许可的小区配套商业,是"中迪·花照樾"房地产开发项目的重要必备组成部分,属于公司房地产开发主营业务收入。

《上市公司自律监管指南第1号——一业务办理》之4.2"营业收入扣除相关事项"规定的需要扣除的营业收入为与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入。公司商铺销售收入系与房地产开发的主营业务紧密相关的收入,也是具备商业实质的收入,不属于《上市公司自律监管指南第1号——一业务办理》之4.2"营业收入扣除相关事项"的规定需要进行扣除的收入。

(六)请年审会计师发表明确意见,并说明采取的审计程序。

年审会计师回复:

年审会计师核查程序包括但不限于:

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;

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并现场查看商品房项目是否达到交付条件;执行细节测试,包括检查收款记录(检查比例100%)、房产买卖合同及网签备案信息(检查比例100%)、交房签收相关文件(签收单检查比例100%)、邮寄交房通知书信息(快递信息检查比例100%)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;检查期后是否在退款退款现象;

5、对未在集中交房日办理交房手续的购房人,对部分购房人进行电话访谈(选取截止2025年3月底仍未实际收房的样本27户止业主全部进行电话访谈,部分业主拒接或者接通后拒绝接受访谈,接受访谈户数14户,占比52%,未接电话13户业主的购房款收款记录、购房合同及备案信息、邮寄交房通知书信息如前述第3条所述,已全部进行查验。该13户业主合同签订及购房款支付时间均为2021年及2022年。),了解未在指定日期现场收房的原因;跟踪后续交房情况并检查相关资料(截止2025年3月底实际收房48户,收房资料查验比例100%);同时对2024年新签约购房的业主进行访谈(共27户,该27户业主已全部实际收房。选取商业业主、全款买房业主、12月买房业主样本19户进行访谈,接受访谈户数15户,占比79%。),了解其购房的真实性;

6、了解项目所在地房地产价格的变动情况,并进行同行业关键指标的对比分析。

基于实施的审计程序,就财务报表整体的公允反映而言,我们没有发现公司对收入确认相关的会计处理及披露在重大方面存在不符合企业会计准则相关规定的情况,我们没有发现上述说明中与财务报表相关的信息与我们在审计中获取的相关资料在所有重大方面存在不一致之处。

二、年报显示,你公司期末存货余额为16.68亿元,本期计提存货跌价准备1.03亿元,本期转回或转销存货跌价准备0.95亿元,存货跌价准备期末余额4.64亿元。

(一)请补充披露开发成本和开发产品涉及各项目可变现净值的具体确定过程,包括但不限于采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取、具体计算过程等;

公司回复:

公司严格根据《企业会计准则第1号-存货》的要求确定存货跌价准备计提标准及计提方法,期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价,对存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。存货可变现净值计算过程:房地产开发产品按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备,其可变现净值按该存货估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的金额确定。

公司房地产开发项目包括"中迪·花照樾"、"中迪·绥定府"和"两江·中迪广场"项目,各项目存货均委托了专业资产评估机构对公司以财务报告为目的的存货减值测试涉及的公司各项目存货在2024年12月31日的可变现净值进行了评估。评估以持续使用和公开市场为前提,结合评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用假设开发法对房地产存货进行评估。

公司2024年度共计提存货跌价准备10,278.32万元,转销存货跌价准备9,535.66万元,无存货跌价准备转回的情况,存货跌价准备期末余额46,449.49万元。相关各项目可变现净值确定的具体情况如下:

1、存货减值测试方法

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、相关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-相关费用-相关税费。

存货可变现净值的计算公式中,开发后房地产价值计算涉及到的重要参数是估计售价,估计售价及公式中涉及的其他项目的估计方法如下:

(1)估计售价的确定。对于已经签订商品房买卖合同及意向客户认购的房源,以合同金额及认购金额确定;对于尚未签订商品房买卖合同及未认购的房源,以资产负债表日同一项目销售单价确定,如果该项目尚未开始预售,则参考项目所在区域周边可比项目的销售价格。

(2)预计至完工时将要发生的成本。公司根据每个项目的情况和项目规划,充分考虑目前已经签订的土地出让合同、总包合同和项目进度情况等,同时结合同类项目历史成本情况,对项目成本进行预计。

(3)相关费用。参考公司各房地产开发项目已签订的营销代理合同及同类房地产开发项目的费用率水平,结合项目实际进度,按照预计的开发完成后房地产价值及续建开发成本的一定比例估算费用。

(4)相关税金。以估计售价、成本费用、相关税费等为基础,按照现行税法规定估算。

2、"中迪·花照樾"项目存货减值测试具体过程及重要参数

"中迪·花照樾"项目位于四川省达州市达川区,物业类型包括高层住宅、小区商业、幼儿园、车位和库房。存货减值测试涉及的重要参数及测算过程如下:

单位:万元

项目	测算金额	重要参数说明
开发后房地产价值	27,489	未售存货商业按照1.3万元/平方米作为估计售价、幼儿园按照1.1万元/平方米作为估计售价、库房按照0.2万元/平方米作为估计售价、车位按照约5万元/个作为估计售价。
减:续建开发成本	0	已建设完成,续建开发成本为0万元。
相关费用	2,112	销售费用取待售商用房产销售金额的10%,待售地下车位0.3万元/个。
相关税金	2,131	包括增值税、税金及附加、土地增值税等
可变现净值	23,246	

3、"中迪·绥定府"项目存货减值测试具体过程及重要参数

"中迪·绥定府"项目位于四川省达州市达川区,物业类型包括高层住宅、小区商业和车位。存货减值测试涉及的重要参数及测算过程如下:

单位:万元

项目	测算金额	重要参数说明
开发后房地产价值	122,980	未售存货住宅按照0.55万元/平方米作为估计售价、商业按照1.3万元/平方米作为估计售价、车位按照5万元/个作为估计售价。
减:续建开发成本	60,381	包括建筑工程费、前期费用、基础设施及配套费、开发间接费用、资金成本等。
相关费用	6,052	销售费用取待售房产销售金额的5%,续建相关费用取续建成本(不包括资金成本)的2%。
相关税金	-1,213	包括增值税、税金及附加、土地增值税等
可变现净值	57,760	

4、"两江·中迪广场"项目存货减值测试具体过程及重要参数

"两江·中迪广场"项目位于重庆市两江新区,物业类型包括商业和车位,项目分为B分区和C分区,其中B分区停工待建,C分区已于2019年度完工。"两江·中迪广场"项目发生减值的部分存货属于C分区,C分区存货减值测试涉及的重要参数及测算过程如下:

单位:万元

项目	测算金额	重要参数说明
房地产价值	12,054	未售存货地上商业按照0.93万元/平方米作为估计售价、地下商业按照0.57万元/平方米作为估计售价、LOFT公寓按照0.98万元/平方米作为估计售价、车位按照10万元/个作为估计售价。
减:续建开发成本	0	已建设完成,续建开发成本为0万元。
相关费用	360	销售费用取待售房产销售金额的8.68%。
相关税金	905	包括增值税、税金及附加、土地增值税等
可变现净值	10,789	

B分区存货减值测试结果为不减值,涉及的重要参数及测算过程如下:

单位:万元

项目	测算金额	重要参数说明
开发后房地产价值	141,745	未售存货商业按照1.21万元/平方米,车位按照10万元/个作为估计售价。
减:续建开发成本	26,978	包括建筑工程费、前期费用、基础设施及配套费、开发间接费用、资金成本等。
相关费用	12,780	销售费用取待售房屋销售金额的8.68%,续建相关费用取续建成本(不包括资金成本)的2%。
相关税金	10,275	包括增值税、税金及附加、土地增值税等。
所得税	3,679	根据预测的销售金额、成本税费等计算。
部分利润	6,952	部分利润根据项目的净利润和净利润折减率确定。
可变现净值	81,081	

5、各项目根据存货减值测试结果计提或转回存货跌价准备的情况

(1)"中迪·花照樾"项目:2024年度,"中迪·花照樾"项目因存货结转收入或以房抵债而转销存货跌价准备8,060.26万元。

截止2024年12月31日,"中迪·花照樾"项目存货跌价准备转销后,本次计提存货跌价准备前账面价值25,830.72万元,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[2025]第10154号《资产评估报告》,前述存货的账面价值高于存货可变现净值的,计提存货跌价准备2,628.32万元,计提存货跌价准备后存货账面价值为23,202.40万元。

(2)"中迪·绥定府"项目:2024年度,"中迪·绥定府"项目因存货结转收入或以房抵债而转销存货跌价准备1,438.01万元。

截止2024年12月31日,"中迪·绥定府"项目存货跌价准备转销后,本次计提存货跌价准备前账面价值65,302.17万元,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[2025]第10155号《资产评估报告》,前述存货的账面价值高于存货可变现净值的,计提存货跌价准备7,542.17万元,计提存货跌价准备后存货账面价值为57,760.00万元。

(3)"两江·中迪广场"项目:2024年度,"两江·中迪广场"项目因存货以房抵债或被强制执行抵债而转销存货跌价准备37.39万元。

截止2024年12月31日,重庆"两江·中迪广场"项目C地块(开发产品)存货跌价准备转销后,本次计提存货跌价准备前账面价值9,056.86万元,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[2025]第10153号《资产评估报告》,前述存货的账面价值高于存货可变现净值的,计提存货跌价准备107.83万元,计提存货跌价准备后前述C地块存货(开发产品)账面价值为8,949.03万元。

(二)请列示近三年存货减值测试主要假设和参数的有关情况,结合项目所在地区及周边可比楼盘价格变化、销售去化情况,说明本报告期开发成本和开发产品的各项目存货减值测试过程是否较以前年度发生较大变化,相关假设和参数的选取是否恰当合理,存货跌价准备计提是否充分;

公司回复:

1、近三年以财务报告为目的的存货减值测试涉及的存货可变现净值评估主要假设的有关情况

(1)一般假设

1)交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2)公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖,其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3)企业持续经营假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去,在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(2)特别假设

1)国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2)假设公司的经营者是负责的,并且公司管理层有能力担当其职务。

3)假设房产均可实现国有土地使用出让合同中土地使用条件、建设用地规划许可证约定条件及建设用地规划条件约定的规划项目指标。

4)地块于评估基准日后一年期年底完成房地产开发建设,并在建成完工后,能够顺利全部实现出售。

5)评估基准日后,国家的房地产开发相关的政策无重大变化和调整。

6)开发建设期内的后续各项开发费用均匀投入。

7)假设房产均可在管理计划时间内进行销售。

8)除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

9)假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

10)假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致。

11)有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

12)无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

13)被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

14)评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

2、公司存货减值测试涉及的重要参数主要是未售存货估计售价和销售费用占待售房产销售金额的预计比例,房地产存货各项目近三年减值测试涉及的重要参数的具体情况如下:

(1)达州地区项目

1)"中迪·花照樾"项目近三年减值测试涉及的未售存货估计售价

业态	2024年末	2023年末	2022年末
住宅	不适用	0.53万元/平方米	0.53万元/平方米
小区配套商业	1.3万元/平方米	1.5万元/平方米	1.5万元/平方米
小区配套幼儿园	1.1万元/平方米	1.3万元/平方米	1.3万元/平方米
地下车位	约5万元/个	约5万元/个	约5万元/个
地下库房	0.2万元/平方米	注1	注1

注1:地下库房约0.3万平方米,在2024年项目地下部分整体完工以后,经向政府主管部门申请,才确定可以办理产权证并对外销售。2023年以前,因不确定地下库房是否属于有产权并可售部分,谨慎考虑,在减值测试时将其作为不可售部分处理。

2)"中迪·绥定府"项目近三年减值测试涉及的未售存货估计售价

业态	2024年末	2023年末	2022年末
住宅	0.55万元/平方米	0.57万元/平方米	0.58万元/平方米
小区配套商业	1.3万元/平方米	1.5万元/平方米	1.5万元/平方米
地下车位	约5万元/个	约5万元/个	约5万元/个

2024年达州市新建商品房市场整体成交较上年度萎缩较大,客户信心不足,购房意愿不强。项目周边竞品住宅价格区间为0.53万元/平方米至0.65万元/平方米,商业均价为1.3万元/平方米至1.9万元/平方米,车位价格约5万元/个。

3)达州地区项目近三年销售费用率取待售房产销售金额的比例

项目	2024年末	2023年末	2022年末
中迪·花照樾	商业10%、车位0.3万元/个	3%	3%
中迪·绥定府	5%	3%	3%

达州地区项目近三年主要是2024年销售费用率较以前年度发生了较大变化,主要原因是2024年公司销售模式改为营销代理为主。由于2024年达州市新建商品房市场整体成交较上年度萎缩较大,客户信心不足,购房意愿不强。公司为加快存量项目销售去化,提高周转速度,加快变现和现金回流,综合考虑市场及公司的实际经营情况,充分利用多渠道进行销售,增加客户接触点,提高知名度等,2024年选择与第三方营销代理中介合作,2024年末存货减值测试销售费用率采用与第三方营销代理中介签订的营销代理合同中约定的项目销售佣金比例进行估算,选取合理。

本报告期,达州地区房地产项目存货减值测试方法较以前年度未发生较大变化,但因重要参数未售存货估计售价和销售费用率变化较大,因此本年度补提了存货跌价准备。

结合周边竞品楼盘情况和项目情况,达州地区房地产项目年末存货跌价准备的计提是充分的。

(2)重庆"两江·中迪广场"项目

1)"两江·中迪广