

上海证券交易所

上证公函【2022】0332号

关于重庆市迪马实业股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管问询函

重庆市迪马实业股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号—年度报告的内容与格式（2021 年修订）》（以下简称《格式准则第 2 号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司 2021 年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，根据本所《股票上市规则》第 13.1.1 条的规定，请你公司进一步补充披露下述信息。

一、关于业绩预告更正事项

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

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。

二、经营与流动性风险

2、年报显示，2021 年，公司营业收入 204.63 亿元，同比下滑 3.80%，销售费用 12.34 亿元，同比上升 28.34%。公司房地产业务以二三线城市发展为主，2019-2021 年，销售毛利率分别为 28.65%、20.39%、16.28%，呈持续下行趋势，也是公司盈利大幅下滑的因素之一。请公司补充披露：（1）营业收入下降但销售费用大幅增长的原因及合理性；（2）结合主要项目的成本结构、所在地区的房价变化和项目售价情况等，说明毛利率下行的具体原因，并分析未来是否面临进一步下滑的风险，以及公司拟采取的应对措施。

3、年报显示，公司报告期内融资总额 180.56 亿元，融资成本 8.97%，其中短期借款及一年内到期的非流动负债 64.95 亿元，非受限货币资金 44.97 亿元，现金短债比从年初的 1.33 下降至年末的 0.76。请公司结合负债规模与结构、货币资金情况、项目储备、销

售及回款情况、融资能力等，分析公司的债务风险，及拟采取的应对措施，并进行充分的风险提示。

三、关于合作开发模式

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。

5、年报显示，公司其他应收款期末余额104.82亿元，占总资产比重达12.21%，其中关联单位往来19.79亿元，少数股东往来78.88亿元。请公司结合关联单位往来和少数股东往来款项的性质、往来时点和12个月内累计发生金额等，补充披露是否按照《上海证券交易所股票上市规则》相关规定履行审议程序和信息披露义务。

针对前述问题，公司依据《格式准则第2号》、上海证券交易所

行业信息披露指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司收到本问询函后立即对外披露，并于五个交易日内以书面形式回复我部，并履行信息披露义务。

上海证券交易所上市公司管理一部

二〇二二年五月六日

上市公司管理一部