

招商证券

关于中御建设发展（北京）股份有限公司的风险提示性公告

招商证券作为中御建设发展（北京）股份有限公司的持续督导主办券商，通过 2022 年年度报告事前审核，发现公司存在以下情况：

一、 风险事项基本情况

（一） 风险事项类别

序号	类别	风险事项	挂牌公司是否履行信息披露义务
1	其他	公司股票交易被实施风险警示	是
2	生产经营	其他（持续经营重大不确定性）	是
3	生产经营	重大亏损或损失	是
4	生产经营	重大债务违约	是
5	其他	2022 年年度报告关注事项	不适用
6	信息披露	公司未能规范履行信息披露义务	是
7	生产经营	主要银行账号被冻结	是
8	其他	控股股东、实际控制人所持股份被质押及司法冻结	是
9	公司治理	其他（公司尚未聘请具备会计师以上专业技术职务资格，或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上的财务负责人）	是

（二） 风险事项情况

1、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对中御建设发展（北京）股份有限公司（以下简称“中御建设”或“公司”）2022 年度财务会计报告出具了无法

表示意见的审计报告，且中御建设截至 2022 年 12 月 31 日经审计的净资产为负，根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 4.2.8 条规定，全国中小企业股份转让系统有限责任公司将对公司股票交易实施风险警示，在公司股票简称前加注标识并公告。

2、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无法表示意见的中御建设 2022 年度审计报告带持续经营重大不确定性段落，具体为：“我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2 所述，中御建设 2022 年度归属于母公司股东的净利润-27,090,238.12 元，归属于母公司股东累计亏损 86,825,722.66 元，中御建设大部分银行账户因诉讼事项被冻结，流动负债高于流动资产 25,509,184.64 元。这些事项或情况，表明存在可能导致对中御建设持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见”。

3、公司业务规模较小，2022 年度经审计的营业收入仅为 2,555,206.06 元，毛利率为-10.55%，且已连续四个会计年度亏损。此外公司 2022 年度主要客户仅有一名北京高校联合房地产开发有限公司，销售金额占营业收入的 95.76%，业务持续性存疑。截至 2022 年 12 月 31 日，公司经审计的合并财务报表货币资金为 576,561.23 元，未分配利润为-86,825,722.66 元，净资产为-25,009,333.14 元，资产负债率为 140.44%，流动比率为 0.70。公司未弥补亏损已超过实收股本总额，偿债风险较高，抵御市场风险能力较弱。

4、公司存在重大债务违约情况

（1）2018 年 4 月 20 日，公司与北京银行股份有限公司奥运村支行分别签订了合同编号为 0477137 和 0475994 流动资金借款合同，贷款金额分别为 270 万元和 1030 万元，共计 1300 万元，贷款期间均为 2018 年 4 月 20 日—2019 年 4 月 20 日止，贷款年利率均为 5.6550%；2018 年 6 月 1 日，本公司与北京银行股份有限公司奥运村支行签订了合同编号为 0486484 流动资金借款合同，贷款金额共计 700 万元，贷款期间为 2018 年 6 月 1 日—2019 年 6 月 1 日止，贷款年利率为 5.6550%。

上述三笔贷款均由北京海淀科技企业融资担保有限公司提供担保，并由许小平及其配偶名下三套房产作为抵押，提供反担保。

上述贷款到期后，由于公司资金不足未能及时偿还，由北京海淀科技企业融

资担保有限公司分别于 2019 年 5 月 30 日及 2019 年 6 月 29 日代为偿还了相关的贷款本金 19,999,566.66 元、利息 140,589.59 元及罚息 167,002.21 元，共计 20,307,158.46 元，截止 2022 年 12 月 31 日，公司欠付北京海淀科技企业融资担保有限公司本金 19,597,158.46 元及利息 1,784,359.33 元。

(2) 2018 年 9 月 11 日，公司与北京金弘瑞丰投资中心（有限合伙）签订 [2018-JHRF-0911] 号借款合同，由北京金弘瑞丰投资中心（有限合伙）向本公司借款 500 万元整，用于公司的业务经营，借款期间 2018 年 9 月 12 日至 2020 年 9 月 11 日，借款年利率 4.75%，还款方式为定期等额本息还款，按季支付。截止 2022 年 12 月 31 日，公司未偿还本金 3,800,516.65 元，利息 92,910.13 元。根据合同约定，上述借款如逾期，逾期期间的利率按每日万分之十计算。公司未计提逾期期间的利息。

上述借款由控股股东许小平、闫晶晶提供无限连带担保。同时由北京中御联合信息咨询中心（有限合伙）与许小平分别提供股权质押担保，其中：北京中御联合信息咨询中心（有限合伙）质押 9,004,662 股（全部为无限售条件股份），占公司总股本的 15.00%；许小平质押 2,535,338 股（全部为有限售条件股份），占公司总股本的 4.22%。

(3) 2019 年 8 月 27 日，公司与华夏银行股份有限公司北京姚家园支行签订编号为“BJZX6310120190056 号”的《流动资金借款合同》，借款金额 1000 万元，借款期间 2019 年 8 月 28 日至 2020 年 8 月 28 日，借款年利率 6.09%。之后，公司与华夏银行北京姚家园支行分别于 2020 年 8 月 28 日、2021 年 3 月 19 日、2021 年 12 月 7 日三次签订《流动资金借款合同》展期协议，贷款到期日延长至 2022 年 7 月 21 日，到期后一次性偿还本金。该贷款由公司的实际控制人许小平及其配偶闫晶晶提供具有强制执行效力的保证。

上述贷款到期后，由于公司资金紧张，未能按期偿还本金及利息。华夏银行北京姚家园支行已依据具有执行效力的保证合同，向北京市朝阳区人民法院申请强制执行。北京市朝阳区人民法院出具了（2022）京 0105 执 36023 号判决书，执行金额为 10,527,439 元。

5、除 2022 年度审计报告中“形成无法表示意见的基础”部分所述事项外，主办券商关注到以下异常现象：

(1) 公司应收账款、其他应收款账龄均较长。其中，其他应收款期末余额第一名重庆西玥美商贸有限公司对应金额为 1,128.00 万元，占其他应收款期末余额的 68.02%，款项性质为保证金，账龄为 3-4 年。经查询国家企业信用信息公示系统和企查查公开网站，重庆西玥美商贸有限公司已经经营异常，注册资本仅 100 万元，参保人数为 0。

根据无法表示意见的 2022 年度审计报告，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对其他应收款无法实施满意的函证等程序，也无法实施其他满意的替代审计程序。针对该笔款项，主办券商亦未能获取充分、适当的证据判断其商业合理性，可能存在资金占用嫌疑。

(2) 公司 2022 年度员工离职率较高，应付职工薪酬本期增加仅 375,307.03 元。

(3) 2022 年度，公司管理费用-物业、水电、供暖费为 0。

(4) 公司 2022 年度前五大供应商与 2021 年度前五大供应商完全无重合，存在较大差异。

6、公司存在未能规范履行信息披露义务的情况

因公司内部人员疏忽，公司存在多项未及时履行信息披露义务的情况，主要包括：

(1) 未及时披露公司违规对外担保事项的进展情况

2018 年 6 月 4 日，中御建设、许小平、闫晶晶、代开祥为北京金鑫朗达贸易有限公司（以下简称“金鑫朗达”）借款事项提供连带责任担保。借款到期后，金鑫朗达未能按期还款，逾期金额为 740,527.68 元（不含利息及罚息）。根据（2019）京 0105 民初 59408 号《民事判决书》，北京市朝阳区人民法院分别于 2022 年 9 月 6 日、2022 年 12 月 23 日、2023 年 1 月 3 日强制扣划公司资金共 1,372,540.00 元，包含逾期金额、利息及罚息。

目前，中御建设已实质承担了担保责任。公司正与金鑫朗达协商沟通，计划向其追偿被法院强制执行扣划的资金。

(2) 未及时披露公司及控股子公司新增被纳入失信被执行人的情况

公司及控股子公司重庆中御舒适家家居有限公司存在新增被纳入失信被执行人的情况，具体如下：

被执行人名称	执行法院	执行依据文号	立案时间	案号	做出执行依据单位	失信被执行人行为具体情形	信息发布时间
中御建设	天津市武清区人民法院	(2021)津0114民初18937号	2023年3月13日	(2023)津0114执2390号	天津市武清区人民法院杨村人民法庭	违反财务报告制度	2023年4月24日
重庆中御舒适家家居有限公司	重庆市江北区人民法院	(2021)渝0105民初8330号	2022年3月28日	(2022)渝0105执6535号	重庆市江北区人民法院	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务	2022年6月28日
中御建设、重庆中御舒适家家居有限公司	重庆市渝北区人民法院	(2021)渝0112民初42943号	2023年2月23日	(2023)渝0112执3530号	重庆市渝北区人民法院	有履行能力而拒不履行生效法律文书确定义务	2023年6月25日

(3) 未及时披露重大诉讼事项

主办券商通过查询中国执行信息公开网、中国裁判文书网、企查查等公开网站，核查到公司存在以下未及时披露的重大诉讼事项。但因公开网站无法检索到全部案件信息，主办券商无法获取充分证据确认重大诉讼事项披露的完整性。

2022 年度审计报告中“形成无法表示意见的基础”部分关于诉讼事项的内容为：

“中御建设涉及多起诉讼，由于中御建设诉讼事项的复杂性及其结果的不确定性，如诉讼事项的影响金额、违约金的影响金额、诉讼事项的完整性等，我们无法获取充分、适当的审计证据，以确认诉讼事项对中御建设 2022 年度财务报表可能产生的影响。”

1) 公司与北京中天北人建筑工程有限公司房屋租赁合同纠纷

2017 年 9 月 12 日，北京中天北人建筑工程有限公司（以下简称“北人建筑”）与中御建设签订《房屋租赁合同》，约定中御建设承租北人建筑位于朝阳区广渠

路 44 号(5-2)一至四层的营业房用于开设餐饮服务及办公使用,年租金 2,334,248 元,押金 39 万元。合同签订后,北人建筑依约向中御建设交付房屋。至 2019 年,中御建设开始拖欠租金,经双方协商,中御建设于 2019 年 7 月 17 日出具《租赁房屋欠款承诺书》,承诺于 2019 年 7 月 31 日前付清租金及违约金。但中御建设并未按期支付租金。双方又于 2019 年 12 月 28 日、2020 年 3 月 10 日、2020 年 12 月 30 日多次签订关于中御建设违约拖欠房租的还款计划及违约责任的协议、补充协议等。但是中御建设仍未按照约定如期支付租金。北人建筑于 2020 年 6 月 5 日向中御建设发出《解除房屋租赁合同通知书》,要求解除双方之间的房屋租赁合同,并腾退房屋、按照约定支付房租并承担违约责任。2021 年北人建筑将中御建设起诉至北京市朝阳区人民法院,2021 年 8 月 3 日,北京市朝阳区人民法院出具(2021)京 0105 民初 47910 号民事调解书,要求中御建设按照约定方式向北人建筑支付 2,485,629.80 元。

2) 公司及实际控制人许小平与韩飞民间借贷纠纷

公司及实际控制人许小平分别于 2017 年 8 月 31 日和 2018 年 12 月 6 日向韩飞借款 300 万元、50 万元,并约定分别于 2017 年底、2019 年 1 月 6 日还清。因两笔借款均未按期还清,韩飞与许小平、中御建设于 2019 年 5 月 29 日签订借款补充合同,约定 2019 年 6 月 17 日前归还全部本息。但到期后许小平、中御建设再次违约,经多次催要至今未还清,故韩飞诉至法院。

3) 公司与华夏银行股份有限公司北京姚家园支行贷款合同纠纷

如上述“4、公司 2022 年度存在新增重大债务违约情况”部分所述,公司向华夏银行北京姚家园支行申请的 1000 万元贷款到期后,未能及时偿还本金及利息。华夏银行北京姚家园支行已依据具有执行效力的保证合同,向北京市朝阳区人民法院申请强制执行。北京市朝阳区人民法院出具了(2022)京 0105 执 36023 号判决书,执行金额为 10,527,439 元。

(4) 未及时披露新增重大债务违约的情况

公司向华夏银行北京姚家园支行申请的 1000 万元贷款已于 2022 年 7 月 21 日到期。因资金紧张,公司未能按期偿还本金及利息,属于新增的重大债务违约。

7、因公司涉及司法诉讼案件,被申请执行财产保全,公司主要银行账户被冻结。公司已于 2022 年 4 月 7 日披露了《关于公司银行账户被冻结的公告(补

发)》(公告编号:2022-012)。截至目前,被冻结账户未发生变更;截至2022年12月31日,因诉讼被冻结的资金余额为368,586.12元。

8、公司控股股东、实际控制人许小平所持公司股份存在被质押及被司法冻结的情况,截至本风险提示性公告出具之日,许小平被质押的股份数量为2,535,338股,被司法冻结的股份数量为31,781,160股。如果全部被质押及司法冻结的股份被行权,可能导致公司控股股东、实际控制人发生变化。

9、公司尚未聘请到具备会计师以上专业技术职务资格,或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上的财务负责人,暂由公司董事长许小平代行财务负责人、董事会秘书职责。

二、 风险事项进展情况

1、公司与北人建筑房屋租赁合同纠纷进展

2021年8月3日,北京市朝阳区人民法院出具了(2021)京0105民初47910号民事调解书,公司与北人建筑就房租及违约金偿还达成了分期还款协议:中御建设按照约定方式向北人建筑支付2,485,629.80元。截至本风险提示性公告出具之日,案件已进入执行阶段。

2、公司及实际控制人许小平与韩飞民间借贷纠纷进展

2021年6月30日北京市第二中级人民法院出具(2021)京02民终6453号民事判决书,2022年6月24日北京市西城区出具(2021)京0102民初25455号民事判决书,判决许小平、中御建设返还韩飞借款本金92.20万元及相关违约金及利息。截至本风险提示性公告出具之日,公司及实际控制人许小平尚未履行判决。

3、公司与华夏银行北京姚家园支行贷款合同纠纷进展

截至本风险提示性公告出具之日,公司正与华夏银行北京姚家园支行进行协商沟通,争取办理展期手续。

三、 对公司的影响

相关风险事项涉及影响公司持续经营能力,不会导致触发强制终止挂牌情形。

公司2022年度财务会计报告被中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具

了无法表示意见的审计报告，如公司后续发生《全国中小企业股份转让系统挂牌公司股票终止挂牌实施细则》第十七条规定的“最近两个会计年度的财务报告均被注册会计师出具否定意见或者无法表示意见的审计报告”的情形，将触发强制终止挂牌。

公司已连续四个会计年度亏损，财务情况持续恶化，到期债务无法偿还，持续经营能力存在重大不确定性。

上述未及时信息披露的事项发生时，公司未及时告知主办券商，亦未能按照相关规定及时规范履行信息披露义务，构成信息披露违规，公司及相关责任主体存在被监管部门处罚的风险。

四、 主办券商提示

主办券商已履行对公司的持续督导义务，并将持续关注上述事项的进展情况，督促公司按规定履行信息披露义务。

主办券商提醒广大投资者：

请投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，慎重做出投资决策，注意投资风险。

五、 备查文件目录

中御建设发展（北京）股份有限公司 2022 年度审计报告
中国执行信息公开网站查询结果

招商证券

2023 年 6 月 30 日