北京中迪投资股份有限公司
关于深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

我公司已收到贵所发来的《关于对北京中迪投资股份有限公司的关注函》（公司部关注函{2018}第 227 号）（以下简称“《关注函》”），公司就《关注函》中的问题进行了核查，并回复如下：

2018 年 11 月 9 日，你公司披露《关于公司出售闲置房产的关联交易事项的公告》称，拟将北京市朝阳区东方东路 1 号 25 层 2 单元 2501 的房产以人民币 1,350 万元的价格出售给北京天利天力咨询服务有限公司（以下简称“天利天力”），本次交易构成关联交易，预计产生约 743 万元的税前收益。

我部对此表示关注，请你公司及相关方就以下事项进行核实并做出书面说明：

一、请结合周边同类可比房产的近期成交价格、标的房产近三年交易及评估情况（如有）等，说明此次交易作价的公允性和合理性。

回复：

本次交易标的房产为公司自有房产，公司始终持有该处房产，未进行过交易，故近三年不存在交易的情况，也未进行评估。标的房产的成交价格为 1,350 万元，建筑面积 193.93 ㎡，单价为 6.96 万元/㎡。

针对本次交易公司对比了标的房产的市场成交价格，基本情况如下：

序号	小区名称	面积（㎡）	成交时间	成交单价（万元/㎡）	成交总价（万元）	数据来源
1	US 联邦公寓	228.94	2018 年 9 月	6.46	1,480	链家网

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2		228	2018 年 8 月	7.46	1,700	
3		232	2018 年 6 月	6.25	1,450	
4		196.62	2018 年 5 月	6.61	1,300	
5		236.67	2018 年 2 月	6.77	1,603	
6		179.43	2018 年 4 月	7.07	1,269	我爱我家
合计均价				6.76		--

根据前述成交数据，以及标的房产基本情况，经与交易对方平等协商后，确定了本次交易的价格。此次交易的成交价格处于所处小区历史成交数据范围内，定价合理。

二、请补充披露交易对方天利天力实际控制人情况，并进一步分析天利天力与上市公司及其前十大股东是否存在关联关系，说明交易对方本次收购标的房产的主要资金来源，是否存在直接或间接来源于上市公司或其关联方的情形，交易对方是否具备足够履约能力。

回复：

1、经向对方核实，天利天力公司实际控制人为王瑞先生，前 12 个月内曾担任本公司董事。除前述关联关系外，王瑞先生与上市公司及上市公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关系，也不存在其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

相关内容请详见公司于 2018 年 11 月 16 日在指定信息披露媒体上发布的《北京中迪投资股份有限公司关于公司出售闲置房产的关联交易事项的补充公告》、《北京中迪投资股份有限公司关于公司出售闲置房产的关联交易事项的公告（更新后）》。

2、本次交易中交易对方用于购买标的房产的资金全部来源于其自有资金，不存在来源于上市公司及其关联方的情形。

3、本次交易中，交易对方天利天力公司此前已支付了人民币 810 万元，相当于标的房产成交总价 60%的诚意金。目前，本次交易事项的相关手续尚在办理之中，根据约定双方预计于 2018 年 11 月底之前办理不动产转移登记手续，其余

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人民币540万元占交易总价40%的价款由天利天力公司于领取不动产权证书当日支付。

三、你公司 2018 年前三季度实现归属于上市公司股东的净利润为-632.60万元，本次房产出售可能对你公司2018年业绩产生较大影响。请具体说明本次交易的背景、目的、商业实质和必要性，确认此次房产出售收益的依据和主要会计处理过程。

回复：

1、关于本次交易事项的说明

本次交易标的房产为公司自有房产，未对外出租，也未作为办公用房使用，处于闲置状态，对公司资产结构等不存在重大影响，公司决定将该闲置房产进行处理，以最大限度盘活公司资产。

为推进前述处置闲置资产的决定，公司于2018年上半年起开始与相关方进行接触，但由于标的房产为公寓，较商品住宅房出售难度较大，经与多方沟通后，与天利天力公司就出售标的房产的事项达成初步一致意向，为确保交易的最终完成，天利天力公司先行支付了相当于交易总价60%的诚意金。此后，经过公司与天利天力公司多次沟通协商达成了最终的交易意向。由于本次交易构成关联交易（天利天力公司执行董事戴津津女士过去12个月内曾任本公司监事，同时天利天力公司为过去12个月曾担任本公司董事的王瑞先生控制下企业），相关交易合同签署前，我公司严格按照交易所相关规则及权限，履行了董事会审议程序，以及相关披露义务。

本次交易有助于进一步优化公司资产结构，提升闲置资产利用效率，也有助于提高公司管理下属各项资产的工作成效。

2、关于本次交易事项收益的依据和主要会计处理过程

（1）房产出售收益的依据

本次房产出售预计将产生约743万元企业所得税税前收益，由房产出售总价款1350万元，减除房产账面成本约227万元，减除增值税约49万元，减除城建税及教育费附加和印花税约6万元，减除预估的土地增值税约325万元而得。

（2）预计的会计处理过程

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截止目前，前述房产出售交易尚在交易过程中，尚未完成。待房产交易过户且公司收到全部房产出售价款后，公司将结转（减少）账面固定资产原值及累计折旧，同时将房产出售收益 1,074 万元（即不含税出售价款 1301 万元减去房产成本 227 万元）计入资产处置收益科目，将城建税及教育费附加、印花税和土地增值税合计约 331 万元计入税金及附加科目。

前述数据以最终的审计结果为准。

特此公告。

北京中迪投资股份有限公司

董 事 会

2018 年 11 月 16 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn