

# 深圳证券交易所

---

## 关于对北京中迪投资股份有限公司 2023 年年报的问询函

公司部年报问询函（2024）第 97 号

北京中迪投资股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2023 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 年报显示，你公司本期实现收入 5,764.84 万元，较上年下滑 86.52%。你公司本期收入主要来自于“中迪·花熙樾”、“中迪·绥定府”两个房地产项目。

（1）你公司 2024 年 1 月 24 日披露的业绩预告，预计 2023 全年收入为 10,800 万元至 11,100 万元。请你公司说明预计业绩与实际业绩存在较大差异的原因；业绩预告披露日至年报披露日你公司与会计师就相关会计处理的沟通情况，公司发现预计业绩与实际业绩存在较大差异的时点，并说明未及时更正业绩预告的原因；

（2）2024 年 2 月 22 日，你公司披露了对我所关注函的回

函中，其中称你公司本报告期“中迪·花熙樾”项目确认的收入满足会计准则要求的收入确认条件，不存在提前确认收入的情况，也不存在期后退款的情况。请你公司说明年度报告中的收入确认情况是否存在与前期关注函回函矛盾的情形。

2. 你公司 2023 年财务报表被出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，主要原因为公司连续四年经营亏损，且期末合并资产负债表的货币资金余额为 3,508.82 万元，一年内到期的长期借款余额为 51,216.39 万元。

(1) 请你公司补充列示一年内到期借款的具体情况，包括但不限于借款期限、利率、借款方、到期日、是否逾期等，并结合到期债务情况、现金流、资金筹措情况等说明你公司偿债能力是否充足，是否存在流动性风险，如有请进行充分风险提示；

(2) 你公司年报披露“2024 年度，公司将更加坚定地推进在新材料、新技术业务方向的发展规划。”请结合相关行业发展趋势、竞争格局，详细说明你公司在新材料、新技术业务方向的具体规划、技术储备、资金储备、人才储备等情况，并充分提示相关风险；

(3) 请说明净利润连续四年亏损的主要原因，并结合你公司所处行业发展现状、主营业务盈利能力、资产结构及偿债能力等，说明你公司在目前财务状况下，仍采取持续经营假设为基础编制年报的依据及合理性，请年审会计师核查并发表明确意见。

3. 年报显示，你公司期末存货余额为 196,621.53 万元，本

期计提存货跌价准备 949.94 万元，本期转回或转销金额为 4,044.10 万元，存货跌价准备期末余额 45,706.83 万元。

(1) 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；

(2) 请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，主要项目的前期投入成本及减值测试情况等，说明本报告期开发成本和开发产品的各项目存货跌价准备计提是否充分、合理，请年审会计师核查并发表明确意见；

(3) 请你公司说明存货跌价准备大额转回或转销的具体原因，并结合转回的确定依据、与计提时测算的差异，说明前期存货跌价准备计提的合理性，请年审会计师核查并发表明确意见；

(4) 请结合公司房地产在建情况，包括但不限于施工（在建）面积、已竣工面积、房屋类型、备案价格等以及销售进展和交付情况，分析对公司未来经营业绩的影响，并说明公司后续的去化和相关销售安排。

4. 年报显示，公司子公司重庆中美恒置业有限公司期末净资产为-5,433.52 万元，本期实现净利润-9,439.12 万元，同时你公司因投资重庆中美恒置业有限公司形成商誉 298.1 万元，报告期内你公司未对该项商誉计提减值准备。请你公司说明本期商誉减值测试的具体过程，包括资产组范围和关键参数及其确定依据，商誉减值关键参数与上期参数是否存在较大差异性，本期末

计提商誉减值准备是否合理。请年审会计师核查并发表明确意见。

5. 你公司 2024 年 5 月 7 日披露的《关于控股股东股份被冻结的公告》显示，公司控股股东润鸿富创所持本公司 71,144,800 股被成渝金融法院冻结，占公司总股本的比例为 23.77%，占其持有本公司股份比例为 100%。请你公司结合控股股东所持股份被司法冻结情况、财务状况以及履约能力，说明截至回函日相关事项的进展、相关股东是否存在被司法强制执行的风险、已采取或拟采取的应对措施，以及相关事项对你公司生产经营、控制权稳定性等方面的影响。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 5 月 21 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所  
上市公司管理二部  
2024 年 5 月 9 日