

关于对重庆市迪马实业股份有限公司
2025 年度财务报表
出具非标准审计意见审计报告的专项说明
信会师函字[2026]第 ZI156 号

关于对重庆市迪马实业股份有限公司
2025 年度财务报表出具非标准审计意见审计报告的专项说明

目 录	页 码
一、 专项说明	1-6
二、 事务所及注册会计师执业资质证明	

关于对重庆市迪马实业股份有限公司 2025 年度财务报表 出具非标准审计意见审计报告的专项说明

信会师函字[2026]第 ZI156 号

重庆市迪马实业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称迪马股份）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注，并于 2026 年 4 月 28 日出具了信会师报字[2026]第 ZI10370 号无法表示意见审计报告。

根据中国证券监督管理委员会《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露规则》的相关要求，我们就有关事项说明如下：

一、审计报告中无法表示意见的内容

如审计报告中“形成无法表示意见的基础”部分所述：

（一）与持续经营相关的多个重大不确定性

如财务报表附注二、（二）所述，迪马股份已连续五年亏损，截至 2025 年 12 月 31 日已资不抵债。迪马股份 2025 年 12 月 31 日合并资产负债表的现金及现金等价物余额为 52,292.08 万元，一年内到期的银行借款和其他负债合计人民币 978,847.87 万元。如财务报表附注“十三、承诺或有事项”所述，迪马股份因债务违约导致大量诉讼与仲裁案件，主要银行账户被冻结，部分资产被查封或被强制执行；部分子公司在 2025 年陆续进入破产清算或破产重整。

这些事项和情况，连同财务报表附注二、（二）所述的其他情况，表明存在可能导致对迪马股份持续经营能力产生重大疑虑的多个重大不确定性。

（二）其他应收款、应付账款、银行存款、金融机构及非金融机构借款

由于多项非金融借款涉及违约或诉讼，我们无法对迪马股份 2025 年末的部分非金融机构借款余额实施函证；其他应收款、应付账款、

银行存款以及金融机构借款的已发函未回函的金额重大且我们无法实施有效的替代程序。因此，我们无法对迪马股份 2025 年 12 月 31 日余额为 158.49 亿元的其他应收款、余额为 28.44 亿元的应付账款、余额为 1.09 亿元的银行存款以及余额为 105.68 亿元的金融机构及非金融机构借款获取充分、适当的审计证据。

（三）资产减值及估值

1. 如财务报表附注五、（四）应收账款、（六）其他应收款、（七）存货、（十一）长期股权投资所述，截至 2025 年 12 月 31 日，迪马股份对账面余额为 90,836.99 万元的应收账款计提坏账准备 11,730.17 万元，2025 年度确认信用减值损失 11,126.79 万元；对账面余额为 2,200,796.57 万元的其他应收款计提坏账准备 95,768.97 万元，2025 年度确认信用减值损失 29,871.77 万元；对账面余额为 2,823,824.72 万元的存货计提存货跌价准备 1,074,778.94 万元，2025 年度确认资产减值损失 280,976.64 万元；对账面余额为 293,440.67 万元的长期股权投资未计提减值准备。由于管理层未能就计提各项资产减值准备的依据提供合理解释和充分的支持性资料，我们无法对上述资产 2025 年末的减值准备和 2025 年度确认的信用减值损失、资产减值损失获取充分、适当的审计证据。

2. 如财务报表附注五、（十二）投资性房地产所述，截至 2025 年 12 月 31 日，迪马股份未能对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

二、发表无法表示意见的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第十条规定，如果无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大且具有广泛性，注册会计师应当发表无法表示意见。

根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第十一条规定，在极少数情况下，可能存在多个不确定事项。尽管注册会计师对每个单独的不确定事项获取了充分、适当的审计证据，但由于不确定事项之间可能存在相互影响，以及可能对财务报表产生累积影响，注册会计师不可能对财务报表形成审计意见。在这种情况下，注册会计师应当发表无法表示意见。《〈中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营〉应用指南》第 33 段指出，当存在多项对财务报表整体具有重要影响的与持续经营相关的重大不确定性时，在极少数情况下，注册会计师可能认为发表无法表示意

见是适当的，而非在审计报告中增加“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分。

三、无法表示意见涉及的事项中是否存在依据已获取的审计证据能够确定存在重大错报的情形

如本专项说明一所述，发表无法表示意见的基础涉及多个不确定事项之间存在相互影响，并可能对财务报表产生累积影响，以及我们实施函证审计程序及对公司主要往来债权资产、股权资产减值金额和投资性房地产计量的会计估计合理性受限所产生的影响，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表整体发表审计意见的基础。根据《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》之第七条、第九条、第十条及第十一条的规定，以及《监管规则适用指引——审计类 1 号》之一、错报与受限的规范要求，我们已审慎评价已获取的所有相关审计证据，我们无法评价管理层对相关事项的判断及其处理的合理性，以及对财务报表的影响，上述无法表示意见涉及的事项中不存在依据已获取的审计证据能够确定存在重大错报的情形。

四、上期导致非标准审计意见涉及事项在本期的情况

迪马股份 2024 年度财务报表业经本所审计，并由本所出具了信会师报字[2025]第 ZI10064 号带与持续经营相关的重大不确定性部分的保留意见审计报告。具体如下：

（一）2024 年度保留意见所涉及的内容

如财务报表附注二、（二）所述，截止 2024 年 12 月 31 日，迪马股份存在大额已到期未支付的债务，包括金融机构在内的部分债权人通过司法程序向公司相关经营主体和债务主体追偿，公司经营出现困难。由于毛利率下降、存货减值、利息费用化等因素影响，导致公司持续亏损。截止 2024 年 12 月 31 日归属于母公司股东净资产为负数。以上信息表明存在导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

迪马股份已在财务报表附注二、（二）中披露了该持续经营重大疑虑，但未能充分披露部分尚在论证过程中的对公司持续经营假设合理性有重大影响的改善措施。

（二）2024 年度“与持续经营相关的重大不确定性”事项段所涉及的内容

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，

迪马股份持续亏损，最近三年归属于母公司股份净利润分别为-349,712.42万元、-365,089.79万元、-486,414.61万元。2024年12月31日，迪马股份合并资产负债表的现金及现金等价物余额为人民币96,860.55万元，一年内到期的银行借款和其他借款合计人民币1,105,927.54万元。截止2024年12月31日，已到期尚未完成展期的借款本金合计人民币637,056.73万元，归属于母公司股东净资产为-343,122.05万元。这些事项或情况，连同财务报表附注二、（二）所示的其他事项，表明存在可能导致对迪马股份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。

（三）保留意见及“与持续经营相关的重大不确定性”涉及事项的进展情况

保留意见及持续经营重大不确定性段落中所述的可能导致对迪马股份持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性在本年度持续存在、并进一步恶化。我们就相关事项无法获取充分适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。本年度针对该重大不确定性出具无法表示意见，其相关影响已在本专项说明中进行了说明。

六、无法表示意见涉及事项对报告期内迪马股份财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额，考虑影响金额后公司盈亏性质是否发生变化

由于对无法表示意见涉及事项无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础，因此，我们无法确定相关事项可能的影响金额。无法表示意见涉及事项不会导致公司盈亏性质发生变化。

七、非标准审计意见涉及事项是否违反企业会计准则及相关信息披露规范性规定

如前所述，受前述“发表无法表示意见的详细理由和依据”所列事项存在多个不确定事项的互相影响，我们无法对多个不确定事项互相影响情况及其影响金额获取充分、适当的审计证据，也无法就函证程序受限以及公司主要往来债权资产、股权资产减值和投资性房地产计量的会计估计合理性受限产生的影响获取充分、适当的审计证据，我们无法判断上述无法表示意见所涉及的会计处理是否存在明显违反企业会计准则及相关信息披露规范性规定。

八、合并财务报表整体的重要性

我们在审计中使用的 2025 年度合并财务报表整体的重要性相关情况如下：

选取的基准：利润总额

使用的百分比：合并利润总额绝对值的 5%

选取依据：迪马股份属于房地产行业公众实体，利润金额为报表使用者重点关注事项，因此选取 2025 年度实现的合并利润总额绝对值作为本年审计总体重要性水平的基准。

计算结果：258,150,259.87 元

上述基准及百分比较上年度发生了变化，原因为利润金额为报表使用者重点关注事项，因此本期我们评估选取以公司合并利润总额绝对值作为确定本期重要性水平基准，并确定基准的经验百分比为 5%。

九、使用限制

本专项说明仅供迪马股份为披露 2025 年年度报告的目的使用，不得用作任何其他目的。

（此页以下无正文）



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(此页无正文，此页为重庆市迪马实业股份有限公司 2025 年度
财务报表出具非标准审计意见审计报告的专项说明签章签字页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

2026年4月28日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名	徐冬冬
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1985-01-01
Date of birth	
工作单位	深圳南方民和会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	360121198501010000
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



徐冬冬
030190047
深圳南方民和会计师事务所

2011年11月28日

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016.7.30



徐冬冬

2012年11月28日

此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

深圳南方民和会计师事务所有限公司 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2010年11月8日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所有限公司深圳分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010年11月8日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信会计师事务所有限公司深圳分所 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年9月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信会计师事务所有限公司深圳分所 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年9月30日

11



姓名 陈威凯
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1993-11-24
Date of birth _____
工作单位 立信会计师事务所
Working unit _____
身份证号码 310000199311241
Identity card No. _____



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

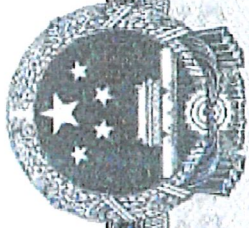


证书编号:
No. of Certificate 51000063255

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2025 年 12 月 24 日

陈威凯 年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018

扫描二维码
即可了解更多
登记、备案、许可、
变更、注销、年检、
验证等多维度服务。



名称 立信会计师事务所(普通合伙)
 类型 特殊普通合伙
 执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国



出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告;
 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本
 建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨
 询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他
 业务。
 【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

仅供报告后附使用, 他用无效。

登记机关

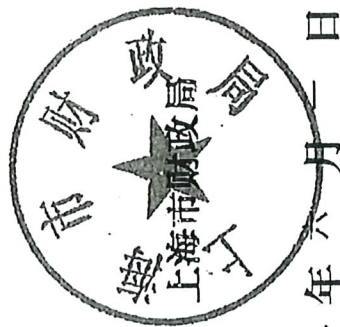


2026年03月11日

证书序号: 0001247

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙企业

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会[2000]26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

仅供报告后附使用, 他用无效。