

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于北京中迪投资股份有限公司
问询函的回复

立信会计师事务所(特殊普通合伙)
关于北京中迪投资股份有限公司问询函的回复

信会师函字[2024]第 ZB113 号

深圳证券交易所上市公司管理二部：

北京中迪投资股份有限公司（以下简称“中迪投资”或“公司”）于2024年1月23日披露业绩预告预计2023年营业收入10,800万元至11,100万元，归属于上市公司股东的净利润-22,000万元至-13,000万元，并称公司开发的“中迪·花熙樾”项目2号楼于本报告期内实现完工交房确认收入。公司于2024年2月1日收到贵所下发的《关于对北京中迪投资股份有限公司的问询函》（公司部问询函〔2024〕第101号，以下简称“问询函”），立信会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“我们”或“年审会计师”）对于问询函中提到的需要年审会计师书面说明销售收入已经实施或拟实施的审计程序进行了认真分析与核查，现根据问询函所涉问题进行答复，具体内容如下：

问题：“中迪·花熙樾”项目2号楼于本报告期内实现完工交房确认收入。请你公司结合同行业上市公司相关情况，说明房地产收入确认会计政策，并结合“中迪·花熙樾”说明相关销售收入确认时点及确认依据，包括项目竣工验收情况及证明材料、销售合同约定的交付条件是否达成、是否已经办理备案或者交房手续等，并说明是否存在客户未签收、未完成银行按揭审批等提前确认收入及期后退款的情况。同时，请你公司年审会计师说明针对前述事项已经实施或拟实施的审计程序。

年审会计师回复：

我们对中迪投资收入确认拟实施的主要审计程序如下：

1、阅读房地产销售合同相关条款，评估公司的房地产销售收入会计政策，判断其是否符合企业会计准则的规定、是否符合行业惯例；

2、检查“中迪·花熙樾”项目2号楼从立项、取得四证并正式开工、完工后取得竣工备案等相关的书面证照；

3、查阅公司与客户签订的《商品房买卖合同》，检查合同相关条款，复核与收入确认相关的合同条款的约定；

4、现场查看“中迪·花熙樾”项目2号楼集中交房现场情况；

5、执行收入细节测试，检查2号楼登报公告信息，查验邮寄交房通知书信息，查看合同签署确认书、商品房买卖合同登记备案信息表、商品房预售合同、交房程序表等收入确认相关资料，查询相应房屋是否已网签；

6、对未在集中交房日办理交房手续的购房人，对部分购房人进行电话访谈，了解未在指定日期现场收房的原因；跟踪后续交房情况并检查相关资料；

7、查验商品房交付验收情况的外部证据，查看竣工验收资料，并现场查看商品房项目是否达到竣备交付条件；

8、获取业主办理产权证信息；

9、检查期后是否存在退房退款现象；

10、针对2023年年末和2024年年初确认的收入，实施收入截止性测试。

**立信会计师事务所
(特殊普通合伙)**

**中国注册会计师：张福建
(项目合伙人)**

中国注册会计师：刘 博

中国·上海

二〇二四年二月二十一日