

北京中迪投资股份有限公司

关于深圳证券交易所问询函的回复

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

北京中迪投资股份有限公司（以下简称“中迪投资、公司”）于2024年2月1日收到深圳证券交易所发来的《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》”）。收到《问询函》后，公司对《问询函》中相关问题进行了核实，现对相关问题回复如下：

2024年1月23日，你公司披露业绩预告预计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，并称你公司开发的“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。

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。

回复：

一、公司及同行业上市公司房地产业务收入确认政策比较

（一）公司收入确认政策与相关法律法规的比较

《企业会计准则》对收入确认的规定为：企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

公司房地产销售收入确认政策为：在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。公司收入确认政策符合《企业会计准则》及相关法律法规的要求。

（二）与同行业上市公司房地产业务收入确认政策比较：

1、万科房地产销售收入确认政策为：在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

引用来源为万科 2023 年半年度报告第九节，财务报表附注三、27 收入（第 90 页），公告原文为：“与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：（1）房地产销售合同。对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。”

2、保利发展房地产销售收入确认政策为：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

引用来源为保利发展 2023 年半年度报告第十节，财务报表附注三（二十九）收入（附注第 24 页），公告原文为：“3. 收入的确认。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

公司的收入主要包括房地产销售收入、劳务收入、物业出租收入和物业管理收入等，其确认原则为：

（1）房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。”

公司房地产销售收入确认政策与万科一致，与保利地产销售收入确认政策亦无实质差异。

二、“中迪·花熙樾”项目2号楼收入确认时点及确认依据

根据与业主签订的《商品房买卖合同（预售）》及其补充协议约定，与判断房产控制权转移时点相关的主要条款摘录如下：“在房屋达到交付使用条件后，出卖人可以通知买受人办理房屋交付手续，通知方式包括但不限于挂号信、特快专递、手机短信、报纸公告等形式。出卖人采取邮寄方式的，合同中列明的买受人通讯地址或买受人身份证地址（单位注册地址）为送达地址，寄出三日（本省）或七日后（外省）视为送达（以邮戳日期为准）。买受人逾期办理交房手续的，则视为出卖人已于通知交房届满之日交付房屋，买受人已接收房屋；该商品房的毁损、灭失的风险责任自通知交房届满之日起转移至买受人。”

结合公司会计政策与销售合同约定，“中迪·花熙樾”项目2号楼收入确认主要依据为：楼栋完工并验收合格、签订了销售合同、取得了买方付款证明、房产已交付（包括买受人逾期未办理交房手续，在书面通知的交房届满之日视同交付），公司在上述条件同时满足时确认房地产销售收入（“中迪·花熙樾”项目2号楼收入确认政策与公司以前年度房地产收入确认政策一致），具体情况如下：

1、“中迪·花熙樾”项目2号楼于2023年12月完工并验收合格，并取得《四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收报告》和《四川省房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案书》，达成了销售合同约定的交付条件。

2、达州中鑫房地产开发有限公司（以下简称“达州中鑫”）与“中迪·花熙樾”项目2号楼所有购房客户签订并备案房屋销售合同，且已于2022年10月即已经全额收到了购房款（含按揭方式购房的按揭款）。

3、达州中鑫在达州晚报上刊登《交房公告》，并同时以邮寄《接房通知书》的方式向所有购房人进行了交付通知，通知的房产交付时间为2023年12月15日前。

4、达州中鑫向按通知时间到项目现场的客户办理了房产交付手续并确认收入，对于未按通知时间到现场办理交付手续的客户，按合同约定于通知的交房届满之日（2023年12月16日）视同交付并确认收入。

综上所述，“中迪·花熙樾”项目2号楼2023年度确认的房产销售收入，不存在提前确认收入的情况，也不存在期后退款的情况。

三、年审会计师回复

立信会计师事务所（特殊普通合伙）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。

北京中迪投资股份有限公司

董 事 会

2024年2月21日