证券代码：002188 证券简称：*ST 巴士 公告编号：2022-030

巴士在线股份有限公司关于收到深圳证券交易所问询函(公司部年报问询函〔2022〕第 2 号)回复的公告

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

巴士在线股份有限公司(以下简称“公司”)于 2022 年 2 月 7 日收到深圳市证券交易所下发的《关于对巴士在线股份有限公司 2021 年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2022〕第 2 号)，要求公司对问询函中涉及的有关问题做出书面说明。公司已向深圳证券交易所作出书面回复，现将回复内容公告如下：

释义项		释义内容
公司、本公司、上市公司、巴士在线	指	巴士在线股份有限公司
中天美好集团	指	中天美好集团有限公司
中天美好服务	指	中天美好生活服务集团有限公司
中天控股集团	指	中天控股集团有限公司
受赠资产	指	中天美好生活服务集团有限公司 100%股权
巴士科技	指	巴士在线科技有限公司
年报	指	2021 年年度报告

一、立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)对你公司 2020 年财务报告出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见，认为“2020 年度合并净利润为-11,384.25 万元；截至 2020 年 12 月 31 日，巴士在线公司累计亏损 214,238.87 万元，期末净资产为-11,322.33 万元；巴士在线公司的未决诉讼事项，导致多项资产及银行账户被冻结，主营业务电子元器件产品已经停产。”立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)对你公司 2021 年财务报告出具了标准无保留意见。

请年审会计师说明 2020 年度出具带持续经营重大不确定性段落所涉及的事项在本年度影响是否均已消除，如已消除，请说明相关事项的具体解决措施及结果；如未能消除，请说明相关事项对 2021 年年度报告所产生的影响，并说明 2021 年审计意见的适当性。

会计师回复：

2020 年度出具带持续经营重大不确定性段落所涉及的事项在本年度影响均已消除，具体消除或解决情况如下：

2021 年 5 月，公司关联方中天美好集团将其持有的中天美好服务 100%股权无偿赠与公司，并于 2021 年 6 月 4 日完成工商变更登记手续。本次赠与完成后，公司的主营业务变更为物业管理服务，2021 年度中天美好服务营业收入共计 24,882.19 万元，净利润 3,106.99 万元。至 2021 年末公司在管物业面积 704.92 万方，储备面积 591.13 万方，公司变更后的主营业务物业管理服务具备持续性和盈利能力。

2021 年 8 月，属地政府对公司位于嘉兴市嘉善县经济技术开发区东升路 36 号的土地使用权和房屋建筑物进行征迁，至期末公司已经完成上述土地及建筑物的征迁工作并确认了长期资产处置收益 11,902.43 万元。因此事项，2021 年度公司合并净利润为 14,825.01 万元；截至 2021 年 12 月 31 日，公司期末归属于母公司股东权益合计 5,157.64 万元，扣除预收账款及合同负债后资产负债率为 65%；期末货币资金余额 24,799.32 万元，流动资产占总资产比例 93%，货币资金较为充裕。

截至 2021 年财务报告批准报出日，除本建华、胡晾案尚在一审审理中外，其余重大未决诉讼均已和解或裁决，公司已根据和解或裁决结果进行赔付，与诉讼相关的资产查封、冻结完全解除；至 2021 年 4 月 9 日，公司发布《关于公司主要银行账号解除冻结的公告》，公司主要银行账号已解除冻结，恢复正常使用。

上述情形表明 2020 年度出具带持续经营重大不确定性段落所涉及的事项在本年度影响均已消除。截至 2021 年末，公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。会计师认为，公司以持续经营为基础编制 2021 年度财务报告，符合企业会计准则相关要求，具有合理性。

二、年报显示，你公司本报告期实现营业收入 2.74 亿元，实现归母净利润 1.49 亿元、扣非后净利润 617 万元。此外，你公司因 2020 年营业收入低于 1 亿元且扣非后净利润为负、2020 年净资产为负，股票被实施退市风险警示。你公司第四季度实现营业收入 1.15 亿元、净利润 1.42 亿元、经营活动产生的现金流量净额 6,776 万元，分别占全年的 41.85%、95%、99%。

1、结合报告期产生营业收入的各类业务的持续时间、生产经营条件、未来业务开展计划等，逐项列示说明各类业务是否存在偶发性、临时性、无商业实质等特征，并说明你公司营业收入扣除的具体金额及判断依据。

回复：

(一)各类业务是否存在偶发性、临时性、无商业实质等特征的说明

公司 2021 年主营业务包括物业管理及配套服务、案场服务，上述业务持续开展时间均已超过 10 年，公司具备相应生产经营条件且已对上述业务未来开展制定计划，上述业务不存在偶发性、临时性、无商业实质等特征，业务情况具体说明如下：

1、物业管理及配套服务

物业管理及配套服务指公司为住宅类和非住宅类的物业业主提供相关的物业管理服务并收取费用，服务的内容包括传统物业管理和专业化配套的增值服务，传统物业管理服务主要为保安、保洁、停车管理、绿化养护等，专业化配套的增值服务主要为综合管理、秩序维护、工程维护、社区商业采集、社区文化、车位经纪等依托传统物业管理开展的配套业务。物业管理服务业务开展过程中向所管理的物业业主提供物业管理服务并收取相关费用，交易对方为物业业主。

(1)持续时间

中天美好服务自 2008 年 8 月 1 日起，一直持续开展物业管理及配套服务业务，至今持续 13 年。

(2)生产经营条件

中天美好服务成立 13 年以来，已建立并具备从业务拓展到后台支撑的全过程管理体系和服务标准体系，具有扎实稳定的专业化管理团队，具备面向市场自主经营的能力，在不断巩固和持续深化与现有客户合作的同时，制定了专业的市场化营销制度，积极开拓物业管理及配套服务业务。目前在管物业项目 43 个，覆盖 6 省(含直辖市、自治区)9 市。

(3)未来业务开展计划

对于传统物业管理业务，公司基于客户定位、产品定位、物业费标准，针对不同档的物业项目服务标准，建立差异化服务体系，提供恰当的物业服务体系设计方案。其次，公司将进一步提高自身市场化竞争能力，拓宽外部拓展渠道，实施全员品牌及外拓营销。再次，公司将紧抓科技赋能，推进机械化、智能化进程，推动智慧社区、未来社区的方案落地。另外，公司将围绕物业管理的主营业务，抓住物业行业并购融合的行业大趋势，提高公司的在管面积规模、提升市场占有率。

对于物业配套服务，公司一方面将加强标准化建设，服务专业化、精细化升级，围绕物业管理基本盘以及与业主沟通的天然优势，积极提升传统配套服务能力，夯实品质感；另一方面，聚焦业主生活服务，立足业主高频生活需求，提供美好生活增值服务为主，为业主提供美居、车位经纪、社区团购、社区零售、家政服务、到家服务、配送服务等。

2、案场服务

案场服务指公司为开发商在项目早期及建设阶段提供与物业相关的管理咨询服务，协助开发商完善产品，同时为房地产商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务。业务流程为由房地产商负责发布案场服务需求，中天美好服务进行业务洽谈并签订案场服务合同，交易对方为房地产商。

(1)持续时间

中天美好服务自 2011 年起，开展案场服务业务，至今持续时间超过 10 年。

(2)生产经营条件

中天美好服务拥有专业的案场服务团队，能够提供市场化、专业化的高标准案场服务，并成功打造“白手套服务”和“一站式引领”微笑服务，输出成熟的 SOP 服务标准。目前在管服务案场项目共计 35 个。

(3)未来业务开展计划

案场服务业务对公司物业管理及配套服务业务具有重要协同作用，通过案场服务及前期介入，在物业项目早期及建设阶段提供与物业相关的专业管理咨询服务，协助完善有助于项目交付后的物业管理品质，为公司未来通过招投标竞争获得物业管理业务打下扎实的基础。公司将案场服务定位为“伙伴型服务”，为案场解决实际需求与问题，通过升级案场服务标准体系，结合个性化服务加分项，对面对不同客群的项目案场分级制定标准化执行方案，不同等级服务方案设置不同服务报价，提升公司经营水平。同时层层递进视觉感官体验，在规范、流畅、协同、细节等核心要点的基础上，形成中天美好服务特有的品牌独特记忆，打造市场品牌影响力，增强整体业务拓展能力。

综上所述，公司物业管理业务均为长期持续开展的业务，也是公司未来经营规划的核心业务。各项业务均具有较好的生产经营条件和未来业务发展计划，业务开展均具有商业实质，不存在偶发性、临时性等特征。

(二)公司营业收入扣除的具体金额及判断依据

2021 年度，公司营业收入扣除的具体金额及判断依据如下：

项 目	扣除金额(元)	判断依据
营业收入	273,947,437.76	
营业收入扣除项目	273,733,624.66	
其中：贸易业务	803,003.67	贸易业务收入，与主营业务无关
租赁收入	5,947,955.25	闲置厂房、设备出租等，与主营业务无关
投资性房地产处置收入	21,868,166.60	投资性房地产处置收入，与主营业务无关
其他	2,263,000.14	废料处置，与主营业务无关
与主营业务无关的业务收入小计	30,882,125.66	
不具备商业实质的收入小计	242,851,499.00	本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入
扣除后营业收入	213,813.10	

2、2021 年 6 月，你公司关联方中天美好集团有限公司(以下简称“中天美好集团”)将其持有的中天美好生活服务集团有限公司(以下简称“中天美好服务”)100%股权无偿赠与公司。请说明中天美好服务的主要经营模式，该资产的运营是否与控股股东或实际控制人及其关联人保持独立，是否主要为关联方提供物业管理相关服务，是否具备独立拓展业务的能力，相关资产的置入是否能有效提高公司的持续经营能力。

回复：

(1)中天美好服务的主要经营模式

中天美好服务是一家市场化经营的物业管理公司，通过市场竞争拓展业务，主要经营业务为物业管理服务、案场服务等。公司近两年主营业务收入构成如下表所示：

单位：元

业务名称	2021 年	2020 年	同比增减
物业管理及配套服务	191,257,926.99	109,588,383.33	74.52%
其中：传统物业管理服务	149,020,098.84	100,826,633.37	47.80%
配套增值服务	42,237,828.15	8,761,749.96	382.07%
案场服务	50,171,467.67	41,607,723.09	20.58%

= 1 * GB3 ①物业管理及配套服务

中天美好服务为住宅类和非住宅类的物业业主提供相关的物业管理服务并收取费用，服务的内容包括传统物业管理和专业化配套的增值服务，传统物业管理服务主要为保安、保洁、停车管理、绿化养护等，专业化配套的增值服务主要为综合管理、秩序维护、工程维护、社区商业采集、社区文化、车位经纪等。

业务流程为房地产商在县级以上房地产主管部门的监管和指导下发布招标公告进行物业招标工作，中天美好服务进行投标，中标后签订合同并备案。物业管理服务业务开展过程中向所管理的物业业主提供物业管理服务并收取相关费用，交易对方为物业业主。

= 2 * GB3 ②案场服务

中天美好服务为开发商在项目早期及建设阶段提供与物业相关的管理咨询服务，协助开发商完善产品，同时为房地产商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务。业务流程为由房地产商负责发布案场服务需求，中天美好服务进行业务洽谈并签订案场服务合同，交易对方为房地产商。

(2)是否主要为关联方提供物业管理服务

中天美好服务拓展业务面向全市场，通过公开市场进行市场竞争获取业务，现有客户多数为小区业主，为非关联方。2021 年中天美好服务关联交易销售总金额为 10,022 万元，占中天美好服务营业收入比例约 41%，关联交易金额中约 50%为案场服务收入。

(3)是否具备独立拓展业务的能力

中天美好服务成立 13 年来，已建立并具备从业务拓展到后台支撑的全过程管理体系和服务标准体系，2021 年底在岗人数近 2000 人，具有扎实稳定的专业化管理团队，具备面向市场自主经营的能力。

中天美好服务公司与现有客户关系稳固，在不断巩固和持续深化与现有客户合作的同时，中天美好服务制定了专门的外拓营销制度奖励，并配备专门外拓市场人员，目前已经独立拓展了玫瑰星城、南江明郡、云山溪谷等多个外接的物业服务项目。2021 年中天美好服务非关联方的营业收入 14,121 万元，占美好服务营业收入比例约 59%，非关联方业务主要为传统物业管理服务业务。

随着物业行业项目招投标更加市场化的趋势，公司将进一步提高自身市场化竞争能力，拓宽外部拓展渠道，实施全员品牌及外拓营销。积极落实以内部发掘为基础，结合线上线下渠道，重点挖掘跌进重点项目，提前做好现场踩盘、项目精算、复盘工作，加大项目拓展成功率，进一步提升业务结构。

综上所述，中天美好服务具备独立拓展业务的能力。

(4)相关资产置入是否能有效提高公司的持续经营能力

公司原主营业务可持续经营能力较弱已被处置，中天美好服务 100%股权于 2021 年 6 月赠与公司后，公司主营业务变更为物业管理服务。中天美好服务主营业务持续经营时间超过 10 年以上，具有成熟稳定的经营模式，且具备一定的盈利能力。2021 年度中天美好服务营业收入共计 24,882.19 万元，净利润 3,106.99 万元。至 2021 年末公司在管物业面积 704.92 万方，储备面积 591.13 万方，中天美好服务置入公司后有效提高公司的持续经营能力。

3、请分季度说明 2020 年度和 2021 年度，中天美好服务与你公司关联方其及控制的公司采购或提供服务的实际发生情况，对比说明是否存在较大差异以及形成差异的原因，并进一步说明你公司第四季度业绩明显好于其他季度的合理性，你公司是否存在年底突击交易调节利润或收入跨期确认的情形。

回复：

2020 年度和 2021 年度，中天美好服务与关联方其及控制的公司采购或提供服务的实际发生情况如下：

(1)采购

报告期，中天美好服务各季度关联交易采购与上期同比数据情况：

单位：含税(元)

项目		办公租赁场地	购买车位使用权	合计
一季度	2020 年	168,551.34		168,551.34
	2021 年	321,070.73		321,070.73
	增长额	152,519.39		152,519.39
	增长率	90.49%		90.49%
二季度	2020 年	139,978.69		139,978.69
	2021 年	251,924.79		251,924.79
	增长额	111,946.10		111,946.10
	增长率	79.97%		79.97%
三季度	2020 年	151,473.68		151,473.68
	2021 年	238,572.79		238,572.79
	增长额	87,099.11		87,099.11
	增长率	57.50%		57.50%
四季度	2020 年	151,154.69		151,154.69
	2021 年	238,320.99	11,916,000.00	12,154,320.99
	增长额	87,166.30	11,916,000.00	12,003,166.30
	增长率	57.67%		7940.98%
全年	2020 年	611,158.41		611,158.41
	2021 年	1,049,889.30	11,916,000.00	12,965,889.30
	增长额	438,730.89	11,916,000.00	12,354,730.89
	增长率	71.79%		2021.53%

存在差异的主要原因：

①随着 2021 年业务规模与品牌发展需要，公司向关联方租赁办公场地，与关联方办公租赁场地的采购金额较 2020 年也随之增长，具体如下：

年度	租赁面积(㎡)	租赁费用	租赁方名称
2020 年度	703.26	611,158.41	浙江卓信科技股份有限公司
2021 年度	1016.9	1,049,889.30	中天控股集团有限公司 浙江卓信科技股份有限公司

②2020 年公司结合市场情况主要以销售以往年度的存量车位使用权为主，没有新增购买车位使用权。2021 年度，因存量车位使用权已经降至较低水平，公司为持续发展该业务，提升盈利能力，结合物业管理资源优势，增加物业增值服务空间，基于对买断车位价值的判断、公司流动资金的充裕程度等因素进行关联方采购，公司向关联方购买车位使用权 1,191.60 万元(含税)，该等车位于 2021 年当年实现销售收入共计 109.40 万元(含税)。该业务属于正常的业务经营规模扩大，不存在年底突击交易调解利润或收入跨期确认的情形。

(2)提供服务

报告期，中天美好服务主要提供物业管理及配套服务、案场服务，各季度向关联方提供服务与上期同比数据情况：

单位：含税(万元)

项目		物业管理及配套服务	案场服务	合计
一季度	2020 年	317.06	263.45	580.51
	2021 年	295.44	959.77	1,255.21
	增长额	-21.61	696.32	674.70
	增长率	-6.82%	264%	116%
二季度	2020 年	363.35	903.54	1,266.89
	2021 年	630.83	1,073.36	1,704.18
	增长额	267.48	169.82	437.30
	增长率	73.61%	19%	35%
三季度	2020 年	193.59	779.47	973.05
	2021 年	713.87	1,193.64	1,907.51
	增长额	520.28	414.17	934.45
	增长率	268.76%	53%	96%
四季度	2020 年	436.20	1,875.28	2,311.48
	2021 年	4,227.25	1,778.54	6,005.79
	增长额	3,791.05	-96.74	3,694.31
	增长率	869.10%	-5%	160%
全年合计	2020 年	1,310.20	3,821.74	5,131.93
	2021 年	5,867.39	5,005.31	10,872.70
	增长额	4,557.19	1,183.57	5,740.76
	增长率	347.83%	30.97%	111.86%

注：物业管理及配套服务中包含代收代付水电费，该项内容在收入确认时以净额确认。

上表显示，2021 年全年关联交易金额较 2020 年增长 111.86%，主要原因是 2021 年度公司物业管理及配套服务业务规模增速较快，全年累计交付面积 178 万方，期末在管物业面积达 704.9 万方，较上年末增长 35%，在管面积的增加导致物业管理服务增加，并进一步推动综合配套等相关服务规模的增长；同时 2021 年 6 月中天美好服务被赠予公司后，为保障关联交易合理和公允性，与关联方开发商协商自 2021 年 6 月起调整物业相关费用执行标准。在管规模增加带来的配套业务增长、收费标准提高导致公司全年关联交易的增加。

具体分析如下：

1)物业管理及配套服务 2021 年三、四季度关联交易分别较 2020 年同期增长 268.76%、869.10%，原因是：

①2020 年三季度因为中天美好服务纳入上市公司体系前，月度对账结算等方面存在一定的滞后性，集中于年末对账清算的情形，故该季度关联交易仅为 193.59 万元，基数较低导致 2021 年三季度同期比较数据偏高；

②2021 年四季度较其他季度差异较大，主要系：

自中天美好服务纳入上市公司体系后，为保障关联交易公允性，与关联方开发商协商自 2021 年 6 月起以行业标准调整物业相关费用执行标准，开办费从 6-16 元/平方米提高至 10-20 元/平方米，调价于四季度对账完成并确认收入该等新交付楼盘对应的开办服务费共计 1,227 万元；

为进一步做大做强上市公司主业，增强盈利能力，中天美好服务利用自身优势，下半年接受关联方委托代销车位使用权，于四季度完成销售结算，确认代销服务佣金收入 1,160 万元。

其他收入增加 1,080 万元，一是物业空置费按半年度结算一次，以及与房开公司结算按新标准全额收取，物业费及空置费比上年同期增加 743 万元；二是项目智能改造、场地租赁、开荒保洁及其他收入等共计 337 万元；

2)案场服务

①2021 年度较 2020 年度与关联方开展的案场服务规模增长较大，2020 年共合作 21 个案场项目，2021 年合作 35 个案场，合作项目的增加个数 14 个；

②逐季来看，2021 年案场服务的关联交易金额相对比较稳定，对比数来看，2021 年第一季度同期增长 264%，主要是因为 2020 年受疫情影响，二、三月份案场基本停开，导致一季度案场服务金额极低。2021 年四季度案场服务较 2020 年同期略有下滑是因为中天美好服务纳入上市公司体系前，月度对账结算等方面存在一定的滞后性，存在集中于年末对账清算的情形，导致 2020 年四季度案场收入较当年其他季度大幅增加，2021 年二季度起公司逐步规范对账结算工作，基本不存在集中年底集场对账结算；

③2021 年四季度案场收入较本年度其他季度增加，主要系中天美好服务纳入上市公司体系后，为保障关联交易公允性，与关联方开发商协商自 2021 年 6 月起调整物业相关费用执行标准，因对账结算工作于四季度完成，导致该季度收入增长。

综上，公司 2021 年因在管规模的增加导致与关联方相关的综合配套服务增加，同时为保障关联交易公允性，与关联方开发商协商自 2021 年 6 月起上调物业相关费用执行标准所致。因对账结算工作于四季度完成，导致该季度收入增长幅度较大；另外，2021 年下半年，公司根据业务发展需要逐步开展车位买断销售及代销业务，该业务属于物业类公司常见服务内容，结算时点在四季度符合新会计准则；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。以上交易事项均属于真实且合理的交易，且相应服务均已提供完成，确认时点符合新会计准则，公司不存在年底突击交易调节利润或收入跨期确认的情形。

4、请说明你公司向关联方及其控制的公司采购或提供服务的合理性及必要性

公司之全资子公司中天美好服务与关联方中天控股集团下属房地产开发公司 2021 年度发生的关联交易主要包括承接关联方开发房地产项目的案场服务业务、为关联方提供物业管理及配套服务。其中：

①承接关联方开发的房地产项目的案场服务业务

案场服务指为开发商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务。前期介入服务指为开发商在项目早期及建设阶段提供与物业相关的管理咨询服务，协助开发商完善产品。中天美好服务向关联方下属房地产开发公司提供标准化、专业化的案场服务及前期介入服务，一方面能够提高相关房地产项目建设品质，促进项目销售，提升消费者满意度，另一方面能够使中天美好服务提前熟悉对应房地产项目情况并尽早与业主建立联系，为后续承接该等项目的物业管理服务提供一定的先导优势和便利性。中天美好服务提供的案场服务、前期介入服务以及后续承接的物业管理服务与关联方的房地产开发业务存在较强的相关性、互补性以及协同效应，由此产生的关联交易符合公司业务经营发展需求，为交易双方日常经营活动中发生的正当经营行为，具有合理性和必要性。

②为关联方提供物业管理及配套服务

(1)为关联方开发的未交付房产及关联方在用的办公楼提供物业管理服务。物业公司通常以整个小区或楼盘为单位统一提供物业管理服务，并不因其中的部分房产空置而减少服务提供或降低服务质量，且空置房产亦能从日常物业管理服务中受益。《民法典》第 944 条规定：“物业服务人员按照约定提供相关服务的，业主不得以不接受或者不接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。”对于空置房产或者未交付房产，物业公司向对应业主或开发商征收物业管理服务费符合行业通行做法以及相关法律法规。中天美好服务与关联方开发商签订的前期物业服务合同规定：空置房的物业管理服务费，分别由开发建设单位按规定标准的 100%向中天美好服务交纳。

中天美好服务在管办公楼其中部分面积系关联方公司入驻，中天美好服务为其提供物业管理服务，并向其收取物业管理费。

因此，中天美好服务基于自身为已交付楼盘提供的物业服务，向关联方收取未交付房产的空置房物业服务费及在用写字楼物业服务费，具有合理性和必要性。

(2)为关联方提供综合配套服务，包括为关联方开发的房地产项目提供开办服务、接受关联方委托代销车位使用权、向关联方购买车位使用权进行转让等

开办服务：为建设物业服务中心，在项目准备交付前，为项目储备人员、办公场所及设备设施等。开办服务是物业公司提供后续物业管理服务的必要准备工作，产生的开办费由开发商按交付面积结算并支付给物业公司。中天美好服务为关联方开发的房地产项目提供开办服务是后续承接对应项目的物业管理服务所必须的前期准备工作，符合行业惯例与商业逻辑，由此产生的关联交易具有合理性和必要性。

接受关联方委托代销车位使用权：相较于房地产开发商直接进行车位销售，物业公司针对自身在管项目进行车位销售有其独特优势。物业公司在日常服务业主的过程中能够与业主建立多方面的联系，对业主相关需求有更加深入的了解，便于开展更有针对性的营销活动，推动车位销售进程。因此，房地产开发公司通常会委托对应项目的物业公司进行车位代理销售以加快去化速度。中天美好服务接受关联方委托代销车位也拓展了营业收入来源，有助于增强自身盈利能力，符合行业惯例与商业逻辑，能够发挥交易双方的业务协同效应，由此产生的关联交易具有合理性和必要性。

向关联方购买车位使用权进行转让：由于房地产项目公司一般存续期较短，对于车位等资产存在较大的去化压力，而物业公司长期服务自身在管项目，能够在较长期限内对车位、尾盘等资产进行后续销售。因此，为避免去化压力带来的折价销售，实现对应资产的保值增值，房地产开发公司会选择将未能及时去化的车位或尾盘出售给对应项目的物业公司，由物业公司进行后续销售。中天美好服务向关联方下属房地产开发公司购买车位使用权并进行销售，在实现对应资产保值增值的同时，也拓展了营业收入来源，有助于增强自身盈利能力，由此产生的关联交易有助于实现交易双方互利共赢，符合行业惯性与商业逻辑，具有合理性和必要性。

根据公开市场信息，中天美好服务与关联方发生的上述关联交易均符合行业经营特点与实际情况，包括但不限于以下案例可供参考：

招商积余(001914)为关联方南宁招商提供车位包销服务；

滨江服务(3316.HK)向关联方杭州滨江房产集团股份有限公司购买储藏室及停车位使用权；向关联方提供销售代理服务(包括住宅、停车位及储藏室)；向关联方提供交付前服务、咨询服务及社区空间服务等；

保利物业(6049.HK)向关联方保利发展控股集团股份有限公司提供车位销售及租赁业务独家代理服务；向保利发展控股集团股份有限公司及其他关联方提供案场协销服务及其他非业务增值服务，主要包括访客接待、清洁、安保检查及维护、咨询、承接查验、交付和商业运营服务等；

金科服务(9666.HK)为关联方金科地产集团股份有限公司出售其开发项目中的住宅物业及停车位而向金科地产集团股份有限公司提供营销服务(根据其公告内容，该服务自 2021 年 11 月起开展)；为关联方提供案场服务、前介服务、项目规划及管理咨询服务、商品房代理销售服务等。

2)交易定价的公允性

2021 年 6 月，中天美好服务纳入上市公司体系后，为保护上市公司及中小股东利益、满足上市公司的规范要求、进一步做大做强主营业务，中天美好服务在提升服务水平的基础上，与关联方协商按照行业惯例及收费水平重新调整物业相关费用执行标准，自 2021 年 6 月中天美好服务纳入上市公司体系开始执行新的收费标准，调整后的服务内容及收费标准与行业无重大差异。与关联方的关联交易内容主要如下：

eq \oac(○,1)案场服务

案场服务：该项服务内容系为开发商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁、保安等服务。执行标准：在成本测算基础上加上一定比例的利润进行报价，双方基于品牌议价能力、服务标准差异、后续合作与否等因素最终确定服务价格。案场服务的收费标准处于行业同类公司收费标准区间内。

前期介入(咨询)服务：在早期及建设阶段向开发商提供项目规划、设计管理、施工管理等方面的管理咨询服务；早期及建设阶段向物业开发商提供项目规划、设计管理及施工管理方面的建议。执行标准：根据项目所在区域差异进行收费，收费标准参照同区域市场标准。

因案场及前介收费标准是其他同类公司的商业秘密，无法公开相关数据，但通过对部分上市公司 2020 年报数据统计可知(参见本回复函对第 8 问的回复)，公司案场服务的毛利率水平低于碧桂园服务、雅生活服务、滨江服务、金科服务，高于南都物业和中海服务，处于行业同类公司案场服务毛利率水平区间之内。

eq \oac(○,2)物业管理及配套服务

物业管理服务(空置费)：为关联方开发的未交付房产提供物业管理服务及为关联方在用的办公楼提供物业管理服务。执行标准：按所在楼盘的物业费标准进行全额收取，与其他业主收费一致。

开办服务：中天美好服务因自身品牌效应与龙头物业管理公司相比仍然存在一定的差距，物业收费定价较头部物业公司相对较低，导致毛利率水平均相对较低。在项目准备交付前，物业中心建设投入，开发商按交付面积支付开办服务费，作为前期人员筹备、办公场所及设备设施投入的补贴。自 6 月份开始，根据调整后服务标准及物资投入标准，不同物业项目类型开办服务费收费标准从 6-16 元/平方米提高至 10-20 元/平方米，2021 年度新旧标准差异累计影响利润总额 524.85 万元。该收费标准系根据项目楼盘定位，按现行物价水平进行成本测算基础上制定，该收费模式和标准与行业通行做法无重大差异，具备公允性。

车位买断及车位代销业务：车位资产运营及车位代销业务是物业公司常规性业务，经过行业信息收集，比如碧桂园、中海物业、招商积余、世茂服务等多数物业公司均涉足经营该类业务。公司自 2020 年开始已筹备发展该类业务，于 2021 年初制定整体工作方案、销售计划并组建团队。但因控股股东 2020 年 5 月筹备赠与并纳入上市公司体系，公司暂时停止该业务的拓展。纳入上市公司体系后，为充分利用物业公司所在项目的人员优势，提升经营效率，公司重新启动车位资产运营及车位代销业务。车位购买业务定价以车位项目所在区域、车位位置优劣等因素综合确定。车位销售佣金参考行业标准，与关联方向第三方销售公司支付的佣金比例无重大差异。

3)相关关联交易是否存在未披露的其他潜在安排或附加条件，是否具有商业实质

除已公开披露或上述提及的关联方与上市公司签订的合同或协议外，上市公司与关联方之间不存在其他协议或约定，不存在未披露的其他潜在安排或附加条件。相关关联交易均具备真实交易背景，具有商业实质。

4)相关关联交易收入以及损益的会计处理及其确认依据和确认时点，是否符合企业会计准则的规定，是否应当计入非经常性损益

根据《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)：

第十一条：满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：否则，属于在某一时点履行履约义务：(一)客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益。(二)客户能够控制企业履约过程中在建的商品。(三)企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。具有不可替代用途，是指因合同限制或实际可行性限制，企业不能经易地将商品用于其他用途。有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，是指在由于客户或其他方原因终止合同的情况下，企业有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿其已发生成本和合理利润的款项，并且该权利具有法律约束力。

第十二条：对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。对于类似情况下的类似履约义务，企业应当采用相同的方法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，企业已经发生的成本预计能够得到补偿的，应当按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

第十三条：对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，企业应当考虑下列迹象：(一)企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。(二)企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。(三)企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。(四)企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。(五)客户已接受该商品。(六)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

根据上述规定，公司新增关联交易会计处理的确认依据及时点如下：

①案场管理服务：该项服务内容系为开发商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁、保安等服务，开发商在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行的履约义务，应当在该段时间内按照履约进度确认收入。

公司在提供案场管理服务期间内，根据合同约定定期与开发商结算，并依据经双方在每季度确认的结算单确认案场管理服务收入。

②前期介入服务：该项服务内容系为开发商在项目早期及建设阶段提供与物业相关的管理咨询服务，如为开发商提供物业建造选料及安装、设备设施定位选型/功能/节能减排、绿化排水系统、消防系统和设施、强弱电系统、停车场设备设施等内容。开发商在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。但因服务期间系自项目早期起始至交付止，持续时间较长，履约进度难以合理确定，无法满足按照履约进度确认收入的条件，因此作为在某一时点履行的履约义务，在服务内容提供完毕、项目交付时确认收入。

公司在前期介入服务后，每年末依据双方确认单的时点确认服务费收入。

③物业管理费：该项服务内容系项目交付后，公司为业主提供一系列物业管理服务，包括清洁、秩序维护、绿化、维修保养服务等，并按建筑面积收取物业管理服务费，其中空置房的物业管理服务费按照约定及行业惯例，应由开发商交纳。该项服务开发商及业主在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行的履约义务，应当在该段时间内按照履约进度确认收入。

公司在提供物业管理服务期间内，每半年定期与开发商或业主结算，并依据经双方确认的结算单确认物业管理服务收入。

④开办服务费：该项服务内容系为建设物业服务中心，在项目准备交付前，为项目储备人员、办公场所及设备设施等内容，并由开发商按交付面积支付结算，属于在某一时点履行的履约义务，在物业服务中心建设完毕后、项目交付前时确认收入。

公司在物业服务中心建设完毕后、项目交付前与开发商结算，并依据经双方确认的结算单确认开办服务收入。

⑤购买车位及代理销售服务：购买车位主要系购买房开公司的项目尾盘车位的一揽子销售行为、代理销售主要系基于现有物业公司与房开项目合作优势，提高资源利用价值，进一步提升物业公司利润空间的经营模式。车位购买及代理销售结算时点为定期与开发商结算，并依据经双方确认的结算单确认相应购买车位及代理销售收入。

⑥其他：主要系代收代付水电费、物业提供的增值服务，如保洁费、车位管理费、维修费等服务，其中车位管理服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在提供车位管理服务期间内，定期与开发商结算，并依据经双方确认的结算单确认物业管理服务收入。其他项目基本系在某一时点履行的履约义务，在相应履约义务完成时，依据结算单确认收入。

综上，上述交易收入以及损益的会计处理及其确认依据和确认时点符合企业会计准则的规定；该等关联交易服务内容与公司正常经营业务直接相关，根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》的相关规定，应当计入经常性损益。

5、你公司存在超出预计金额 2,300 万元的日常关联交易未及时履行审议程序，直到 12 月 30 日你公司才履行股东大会审议程序。请说明上述关联交易是否满足收入、损益确认条件，你公司的相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

回复：

关联交易预计金额、实际发生结算金额(6-12 月)的统计表如下：

单位：万元

项目	合计	物业管理配套、案场	车位代理	车位买断
预计金额	10,100	7,300	1,000	1,800
实际发生金额	8,869	6,674	1,102	1,093

注：2021 年全年销售关联交易金额合计 10,022 万元，其中 1-5 月份发生金额为 2,246 万元，6-12 月份发生金额为 7,776 万元。关联交易预计期间发生物业管理及配套、案场服务收入 6,674 万元，车位代理服务收入 1,102 万元。

公司存在超出预计金额 2,300 万元的日常关联交易未及时履行审议程序，该部分预计金额分别于 12 月 15 日、12 月 30 日分别履行董事会、股东大会审议程序，主要为物业管理及配套、案场的日常关联交易。

该等关联交易系因自中天美好服务纳入上市公司体系后，为保障关联交易公允性