

**巴士在线股份有限公司**

**关于对深圳证券交易所问询函(公司部年报问询函〔2022〕第18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3月23日收到深圳证券交易所下发的《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18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	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
年报	指	2021年年度报告

一、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。年报问询函回复显示,中天美好服务2021年度开展物业管理及配套服务、案场服务分别实现营业收入1.91亿元、0.50亿元,分别较上年同期增长75%、21%,其中关联交易占比约36%左右;此外,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,你公司与关联方协商自2021年6月起以行业标准调整物业相关费用执行标准,不同物业项目类型开办服务费收费标准从6-16元/平方米变更为10-20元/平方米,并于四季度对账完成并确认该等新交付楼盘对应的开办服务费收入共计1,227万元。

1. 年报问询函回复显示,你公司物业管理及配套服务2021年各季度分别实

现营业收入 295 万元、631 万元、714 万元、4,227 万元；案场服务 2021 年各季度分别实现营业收入 960 万元、1,073 万元、1,194 万元、1,779 万元。请你公司补充说明前述各类业务各季度实现净利润、关联交易情况，并说明四季度提供物业管理及配套服务同比大幅增长的原因及合理性。

**公司回复：**

(1) 公司物业管理及配套服务、案场服务各季度实现毛利、关联交易情况如下：

①2021 年度中天美好服务各季度关联交易（不含税）的物业管理及配套服务、案场服务各季度实现毛利情况如下表：

单位：万元

季度	物业管理及配套服务		案场服务		合计	
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利
一季度	245.80	29.70	911.21	93.30	1,157.00	123.00
二季度	551.80	92.43	1,019.05	242.60	1,570.86	335.02
三季度	625.04	99.37	1,133.24	382.06	1,758.28	481.44
四季度	3,847.60	1,829.04	1,688.33	853.80	5,535.93	2,682.84
合计	5,270.24	2,050.54	4,751.83	1,571.76	10,022.07	3,622.30

②2021 年度中天美好服务关联交易（不含税）收入占比情况如下：

单位：万元

季度	主营业务收入	关联交易收入					关联交易收入占比
		开办费	车位代理	案场服务	物业管理及其他	合计	
一季度	4,177.82	159.83	0	911.21	85.97	1,157.01	28%
二季度	5,079.24	141.01	0	1,019.05	410.79	1,570.85	31%
三季度	5,568.61	314.21	0	1,133.24	310.83	1,758.28	32%
四季度	9,317.27	1,201.67	1,102.15	1,688.33	1,543.78	5,535.93	59%
合计	24,142.94	1,816.71	1,102.15	4,751.83	2,351.38	10,022.07	42%

注：以上表格物业管理及其他中不包含代收代付水电费，该项内容在收入确认时以净额确认。

由上表可知，公司四季度关联交易金额占比较大，主要是开办费、车位代销

费、案场服务等四季度收入较大。

(2) 四季度提供物业管理及配套服务同比大幅增长的原因及合理性分析。

结合前次年报问询函回复内容以及本次补充内容，公司 2021 年四季度物业管理及配套业务同比大幅增长原因主要是与在管规模增加以及调价直接相关的开办费、物业管理及其他配套收入增加，车位代销服务费增加所致。

2021 年期末在管物业面积达 704.9 万方，较上年末增加 178 万方，增长率为 35%。2021 年度公司项目交付情况具体如下：

序号	房开公司名称	项目名称	交付时间	交付面积（万平方米）
1	平湖瑞翔置业有限公司	熙和诚品	2021.1.23	8.54
2	西咸新区中天房地产开发有限公司	中天诚品二期	2021.2.28	8.22
3	东阳鸿信房地产开发有限公司	东方诚品二期	2021.2.28	11.87
4	黄山市颐科电子商务产业园有限公司	黄山颐高广场	2021.3.5	8.13
5	东阳市横店共荣置业有限公司	玫瑰星城三期	2021.4.30	9.03
6	海宁锦庭房地产开发有限公司	钱塘钥	2021.6.12	15.10
7	新疆锦庭房地产开发有限公司	新疆翰林诚品	2021.6.18	11.64
8	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	博朗天域一期	2021.6.24	9.15
9	杭州嘉辰房地产开发有限公司	临安启宸	2021.7.26	20.05
10	杭州嘉灿房地产开发有限公司	溪风雅韵	2021.8.1	2.22
11	湖南滨鸿房地产有限公司	湖南星耀城	2021.8.27	25.12
12	东阳鸿信房地产开发有限公司	江璟园	2021.8.28	11.74
13	绍兴天灿房地产开发有限公司	观樾诚品	2021.11.8	13.80
14	浙江天域商业运营管理有限公司	和合大厦	2021.12.1	4.21
15	西咸新区中天房地产开发有限公司	中天诚品 B 区	2021.12.20	12.11
16	杭州临安中天房地产开发有限公司	中天郡府四期	2021.12.28	7.14
	<b>合计</b>			<b>178.07</b>

根据上表，公司 1-5 月份交付面积 46 万方，6-12 月份交付面积 132 万方。公司在管物业规模增加导致收入同比增长，其中：

① 开办服务面积增加及收费标准调整导致四季度开办费同比增加。开办费

服务对象为开发商，主要系为建设物业服务中心，在项目准备交付前所储备人员、办公场所及设备设施而产生的费用，于开办服务提供完成并通过验收后，开办费由开发商根据服务单价及服务面积进行结算并支付给物业公司。开办费影响因素主要是服务面积（含交付面积）、服务单价。因此，四季度服务面积较同期增加致开办费收入同比增长。同时，公司开办费标准于 6 月份进行调整，开办费从 6-16 元/平方米提高至 10-20 元/平方米，因对账结算并确认收入的时间在四季度，导致四季度开办费收入同比大幅增加。

②车位代销服务收入确认在四季度。公司自 2021 下半年起开展车位代销服务，根据代销合同约定佣金结算进行收入确认的时间在四季度，确认车位代销服务收入，该业务去年同期未发生。

③因在管规模增加导致相关物业管理及其他收入四季度同比增加。一是物业空置费按半年结算一次，导致下半年关联方物业费同比增加；二是车位管理费半年度结算至四季度；三是在管规模增加带动的其他收入，比如项目智能改造、场地租赁、开荒保洁及其他服务收入增加。

综上所述，因 2021 年总体在管规模增加、房开公司下半年度交付楼盘较多等自然增长因素导致四季度开办服务收入、车位代销服务佣金收入、其他物业配套服务收入增加，具备合理性；同时，公司自 2021 年 6 月起就非业主物业管理配套服务、案场服务上调物业相关费用执行标准，自 6 月起该等服务提供完成时双方尚未就调整执行标准部分完成结算工作、收入确认金额无法可靠计量，至四季度对账结算工作完成时根据双方结算的金额确认收入，导致该季度收入增长幅度较大，具备合理性。

2. 年报问询函回复显示，2021 年下半年你公司调整了与关联方物业相关费用执行标准，请说明 2021 年度与关联方调整物业相关费用执行标准的具体情况，包括但不限于各类收费项目调整前后标准、原因、调整时间、对 2021 年度营业收入、净利润的影响，并就调整前后的收费标准与其他客户、同行业可比公司的收费标准进行对比，进一步说明关联交易定价的公允性，交易产生的损益是否应当计入非经常性损益。

## 公司回复：

### (1) 2021 年度与关联方调整物业相关费用执行标准的具体情况

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，

调整工作主要的决策进程如下：

2021 年 6 月 2 日，中天美好服务与中天美好集团召开专项会议，双方就按照市场化标准调整服务收费价格达成初步意向。

2021 年 6 月 4 日，中天美好服务完成工商变更，成为巴士在线全资控股子公司。

2021 年 6 月 10 日，中天美好服务与中天美好集团签订合作协议，内容约定以协议签署完成即生效。

2021 年 6 月至 9 月，中天美好集团与下属房开项目公司就收费标准调整事项进行宣贯。中天美好服务纳入上市公司体系后进行组织结构调整、财务系统更换，为中天美好服务收费标准调整做财务对账的准备。

2021 年 10 至 12 月，中天美好服务与各房开项目公司开始进行对账确认并签订补充协议。

由上述工作进程可知，公司于四季度确认调整金额的收入具备合理性。

关于协议内容确定的相关执行标准，主要业务标准如下

类别	原标准			新标准	
案场服务费（含前期介入服务）	执行标准：案场服务与前期介入（咨询）服务内容合并收取。其中案场服务收费标准按实列支；前介收费标准分地区分类收费（杭州地区项目 15 万/年，浙江省内其他地区项目 20 万/年，浙江省外项目 25 万/年）			收费标准：案场服务费在案场管理实际成本费用的基础上按 20% 计取； 收费标准：与原标准一致，分地区分类收费（杭州地区项目 15 万/年，浙江省内其他地区项目 20 万/年，浙江省外项目 25 万/年）	
开办费	项目类型	人员费用	物品费用	人员费用	物品费用
	住宅小区	4 元/平方米	2 元/平方米	6 元/平方米	4 元/平方米
	商住公寓	5 元/平方米	3 元/平方米	7 元/平方米	5 元/平方米
	排屋别墅	8 元/平方米	4 元/平方米	10 元/平方米	6 元/平方米

	写字楼	10 元/平方米	6 元/平方米	12 元/平方米	8 元/平方米
备注	<p>1. 案场服务内容：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；前介服务内容：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咨询服务。</p> <p>2. 开办费服务对象为开发商，主要系为建设物业服务中心，在项目准备交付前所储备人员、办公场所及设备设施而产生的费用，于开办服务提供完成并通过验收后，开办费由开发商根据服务单价及服务面积进行结算并支付给物业公司。</p>				

公司 6-12 月份开办费以收费标准调整后进行结算收取，根据协议内容，收费标准未针对不同城市进行差异收费，相同类型的项目收费标准一致。

### (2) 对 2021 年度营业收入、净利润的影响

根据以上相关费用标准，自 2021 年 6 月起进行调整，6-12 月份原标准与新标准差异对营业收入、净利润影响如下：

单位：万元

类别	原标准下营业收入	新标准营业收入	对营业收入的影响	对净利润的影响
案场服务费	2,656.92	2,951.52	294.6	219.36
开办费	759.92	1,284.77	524.85	390.80
<b>合计</b>	<b>3,416.84</b>	<b>4,236.29</b>	<b>819.45</b>	<b>610.16</b>

以上表中“对营业收入的影响”，包含：原已签合同的业务因收费标准调整影响收入增加金额为 552 万元，新签合同项目按新标准确认收入金额为 267 万元。

### (3) 关联交易定价的公允性，交易产生的损益是否应当计入非经常性损益。

①中天美好服务设立的定义即为关联方中天美好集团下属房地产开发公司的开发项目提供各项物业管理及配套服务，旨在提高中天美好集团在房地产行业的综合竞争实力，因此，中天美好服务在纳入上市公司体系前，收费标准明显低于市场化运行的物业公司。2021 年 6 月，中天美好服务被赠予进入上市公司体系后，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，中天美好服务与关联方协商按照行业惯例重新调整物业相关费用执行标准。因此，中天美好服务本次收费标准的调整是由偏低水平向行业正常水

平调整。

②公司获取了华东地区（主要浙江）其他可比物业公司案场的业务合同，并参考中国指数研究院相关调研报告数据

华东地区（主要浙江）其他物业公司案场收费情况如下：

公司名称	项目	收费标准
祥*服务杭州分公司	云**府	按实际成本基础上计取 30%
新**杭州分公司	馭**业	按实际成本基础上计取 20%
怡**物业江阴分公司	天*湾	按实际成本基础上计取 15%

中指研究院案场收费数据如下：

公司名称	收费标准
祥*服务	30%
大*物业	20%
宋*物业	20%

公司 2021 年开办费服务类型主要为住宅小区，6-12 月份收入为 1599.97 万，另有较小部分为排屋别墅 6-12 月份收入 69.49 万。通过获取华东地区（主要浙江）其他可比物业公司开办费住宅小区、排屋别墅的业务服务合同，其他物业公司不同项目类型的开办费收费情况如下：

华东地区（主要浙江）其他物业公司开办费情况如下：

公司名称	项目	收费标准	
新**服务	锦**业	6 元/平方	
新*物业	云**华	7.74 元/平方	
新*物业	璞**第	住宅	10.11 元/平方
		别墅	10.11 元/平方
新**成华分公司	金***雅苑	高层	20.4 元/平方
		多层	26.85 元/平方

由上述数据可知，目前可比区域内，物业管理行业内案场服务收费标准

为 10-30%成本加成区间，开办费收费标准住宅小区为 6-20.4 元/平方米，排屋别墅为 10.11-26.85 元/平方米。公司上述服务收费标准处于行业标准之内，具备公允性。

③公司非关联方与关联方实施同一收费标准，在公司与关联方调整收费标准的同时，公司已与三家非关联方的案场项目积极进行协商，已经完成一家调价谈判并签约，其余非关联方仍在积极沟通中。与非关联方进行收费标准调整谈判难度不一，谈判难度大的主要原因是原合同已经签署且服务期限即将到期，新收费标准难以被对方接受。公司后续将积极与非关联方进行价格调整的谈判，争取原有项目在阶段合同到期时以新收费标准重新签约；在新开拓案场项目时，落实新的收费标准，确保公司关联方与非关联方的收费标准完全一致。

④经公开信息查询同行业上市公司 2020 年度相关业务毛利率数据，具体如下：

公司名称	物业管理服务	业主、社区增值服务 /配套服务	非业主增值服务 /案场服务	主营业务 综合毛利率
碧桂园服务	34.60%	65.10%	45.50%	33.97%
雅生活服务	21.80%	53.20%	40.10%	29.65%
中海物业	16.10%	35.20%	20.10%	18.27%
滨江服务	18.80%	55%	45.30%	30.96%
金科服务	27.80%	36.60%	39.90%	29.69%
南都物业	22.47%		24.78%	21.76%
中天美好服务 (2021 年度)	26.75%		36.62%	28.80%

注：同行业公司毛利率数据源自其公告的 2020 年度报告。

由上表可见，公司 2021 年度物业管理服务、案场服务毛利率在同行业上市公司毛利率可比区间内，公司关联交易定价具备公允性。

综上所述，公司相关收费标准调整后，关联交易的定价具备公允性。公司主营业务为物业管理，相关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，业务开展及收费标准均具有商业实质和可持续性，不存在偶发性、临时性等特征。因此，

该等交易产生的损益均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。

3. 年报问询函回复显示，由于你们双方对物业相关费用执行标准达成一致并完成对账结算工作的时间晚于实际服务提供之日，导致自合并日起至结算完成之日的物业管理服务收入差额于相关收入结算完成并能可靠计量时，一次性计入四季度财务报表。请说明前期已发生服务收入金额在 2021 年四季度调整的依据及合理性，是否符合企业会计准则的有关规定。

**公司回复：**

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、中天美好服务在提升服务水平的基础上，对标同行业上市公司，参考其毛利率水平，与关联方协商按照行业惯例重新调整物业相关费用执行标准，并于 2021 年 6 月中天美好集团达成一致，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。

中天美好集团与下属各经营项目主体就新的收费标准于 9 月份完成沟通宣贯，10 月份中天美好服务与各经营项目主体着手对账工作，对账完毕后签订相关补充协议。在各项服务及业务的数据经双方结算确认、补充协议签订后，中天美好服务确认收入并开具增值税发票、陆续收回应收款项，截至 12 月底各项应收款已基本收回。

根据《企业会计准则第 14 号—收入》（2017 年修订）第八条：

“企业应当区分下列三种情形对合同变更分别进行会计处理：（一）合同变更增加了可明确区分的商品及合同价款，且新增合同价款反映了新增商品单独售价的，应当将该合同变更部分作为一份单独的合同进行会计处理。（二）合同变更不属于本条（一）规定的情形，且在合同变更日已转让的商品或已提供的服务（以下简称“已转让的商品”）与未转让的商品或未提供的服务（以下简称“未转让的商品”）之间可明确区分的，应当视为原合同终止，同时，将原合同未履约部

分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理。(三)合同变更不属于本条(一)规定的情形,且在合同变更日已转让的商品与未转让的商品之间不可明确区分的,应当将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理,由此产生的对已确认收入的影响,应当在合同变更日调整当期收入。

本准则所称合同变更,是指经合同各方批准对原合同范围或价格作出的变更。”根据上述规定,中天美好服务与关联方就调整物业相关费用执行标准所签订的合同,应视为合同变更;上述前期已发生服务于双方对账结算完成、补充协议签订后确认收入,依据充分,收入确认符合企业会计准则的规定。

#### 4. 请年审会计师就上述事项进行核查并发表明确意见。

**回复:**

年审会计师就上述事项执行了以下核查程序:

(1)了解并评价公司与关联方及关联交易相关的内部控制的设计与运行有效性;

(2)了解各类收费项目调整前后的标准、调整原因、调整时间,并分析公司四季度收入同比大幅增长的合理性;

(3)检查收入确认相关协议、结算单、销售发票、销售回款凭证等资料,并结合函证、访谈、公开信息查询等程序验证关联交易的真实性、收入确认依据是否充分;

(4)检查关联交易的服务内容、服务价格及毛利率情况,并与同行业公司进行对比分析,评价关联交易的合理性及公允性。

(5)查阅《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)》,逐项对比分析公司关联交易收入以及损益是否应计入非经常性损益。

经核查,年审会计师认为:

(1)四季度提供物业管理及配套服务同比大幅增长主要系因在管规模增加、房开公司下半年度交付楼盘较多,导致四季度开办服务收入、关联方物业费及空

置费、代销服务佣金收入、其他配套服务收入增加；同时公司自 2021 年 6 月起就非业主物业管理配套服务、案场服务上调物业相关费用执行标准，该等服务收入于四季度对账结算工作完成、收入确认金额能可靠计量时，根据经双方结算的金额确认收入，导致该季度收入增长幅度较大，具备合理性；

(2) 对比同行业公司的关联交易服务内容、毛利率情况，公司关联交易定价未有重大异常；该等关联交易服务内容与公司正常经营业务直接相关，计入经常性损益符合《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；

(3) 因公司与关联方对物业相关费用执行标准达成一致并完成对账结算工作的时间晚于实际服务提供之日，导致自合并日起至结算完成之日的物业管理服务收入差额于相关收入结算完成并能可靠计量时，一次性计入四季度财务报表。该等前期已发生服务收入金额于合同变更完成后、双方对账结算完成、收入金额能够可靠计量时确认收入，符合企业会计准则相关规定，具备合理性。

二、年报问询函回复显示，2021 年下半年你公司接受关联方委托代销车位使用权，于四季度完成销售结算，并确认代销服务收入 1,160 万元。请结合具体业务模式说明在销售过程中关联方是否可以指定销售客户或销售时点，是否存在可灵活调节各期收入、损益的情形，并就收费标准与其他客户进行对比，进一步说明关联交易定价的公允性，相关交易是否具有商业实质。请年审会计师就上述事项进行核查并发表明确意见。

公司回复：

1. 请结合具体业务模式说明在销售过程中关联方是否可以指定销售客户或销售时点，是否存在可灵活调节各期收入、损益的情形。

2021 年公司车位销售佣金具体情况如下：

序号	房开公司名称	项目	个数	成交金额 (万元)	佣金 (万元)	佣金率
1	湖南滨鸿房地产有限公司	星耀城	316	3,931.70	294.00	7.48%
2	西咸新区中天房地产开发有限公司	中天诚品	16	91.65	8.00	8.73%

3	新疆中天博瑞房地产开发有限公司	博朗天御	74	198.90	40.85	20.54%
4	杭州铭筑房地产有限公司	汀洲印月	10	169.20	20.00	11.82%
5	杭州临安中天房产开发有限公司	珺府	126	1,684.00	283.20	16.82%
6	杭州临安中天房产开发有限公司	珺楠府	145	1,562.50	183.30	11.73%
7	海宁瑞祥房地产开发有限公司	锦宸府	1	17.00	2.00	11.76%
8	海宁铭筑房地产有限公司	锦澜府	9	162.00	18.00	11.11%
9	海宁雅筑房地产开发有限公司	钱潮府	12	109.00	6.00	5.50%
10	桐乡瑞祥房地产开发有限公司	江南诚品	7	86.80	7.00	8.06%
11	东阳雅筑房地产开发有限公司	东方诚品	46	345.10	92.00	26.66%
12	金华嘉辰房地产开发有限公司	云望庄园	24	260.00	48.00	18.46%
13	台州倚天房地产开发有限公司	翰林雅境	30	347.25	30.00	8.64%
14	台州天钰房地产开发有限公司	望江府	99	1,360.50	128.10	9.42%
<b>合计</b>			<b>915</b>	<b>10,325.60</b>	<b>1,160.45</b>	<b>11.24%</b>

(1) 公司的车位代理销售模式：公司利用已合作在管项目的天然优势，充分发挥项目管理人员信息优势，并派驻车位代理销售团队，联络物业项目的业主并进行营销使其购买车位的代理销售行为。完成销售目标后，公司依据与开发商签订的代理销售内容进行佣金结算和支付。该模式是物业管理公司利用自身优势在已在管的项目中拓展收入来源的一种业务模式，在国内物业公司业务结构中较为普遍，主要原因是，一方面物业公司对业主需求有更加深入的了解，在物业服务过程中与业主容易建立联系，便于开展针对性的营销活动，提高营销的成功率。另一方面，房地产开发公司为了加快车位去化速度，提高资金效率，降低销售费用，降低车位管理费用支出，通常会委托对应项目的物业公司或第三方代销公司参与房开公司开盘与尾盘的车位代理销售。

(2) 基于上述车位销售模式，中天美好服务开展车位代销业务是市场正常行为情况下，基于各方资源优势的合作效应。物业公司通过了解客户需求，合理销售引导下促成双方达成车位销售，最终房开公司与物业公司确认佣金收入的销售模式。相关结算数据均基于中天美好服务销售引导下促成了客户车位销售成交的基础上进行结算，各项数据真实完整。因此，销售过程中关联方不存在指定销售客户或销售时点，不存在可灵活调节各期收入、损益的情形。

2. 并就收费标准与其他客户进行对比，进一步说明关联交易定价的公允性，相关交易是否具有商业实质。

中天美好服务与中天美好集团下属项目单独签订代销合同，收费标准依据车位所处区域、地下车库位置、车位销售价格等因素有所不同，目前收费标准佣金区间在 0.5 万元/个至 2.3 万元/个之间。2021 年度中天美好服务累计销售车位总金额 10,325.80 万元，累计收取佣金收入 1,160 万元（含税），收取佣金比率 11.24%。中天美好服务 2021 年车位代理佣金标准情况表如下表：

单位：万元

地域	佣金区间	累计成交金额	代理佣金	比例
湖南	0.5-1.0	3,931.70	294.00	7.48%
陕西	0.5-1.0	91.65	8.00	8.73%
新疆	0.5-0.65	198.90	40.85	20.54%
浙江	0.5-2.3	6,103.35	817.60	13.40%
<b>合计</b>		<b>10,325.60</b>	<b>1,160.45</b>	<b>11.24%</b>

参考第三方车位代销机构相关佣金收费标准：

房开项目公司	车位代销公司	收费标准	折合佣金比例
绍兴**房地产开发有限公司	杭州***位信息科技有限公司	2 万元/个（销售价格不得低于 16 万元/个）。	12.5%
金华**房地产开发有限公司	杭州**信息技术咨询有限公司	普通车位 3 万元/个，销售价格不得低于结算价+5000 元，其中 5000 元为代销公司佣金；销售价格高于结算价+5000 元的溢价部分，双方五五分成并各自承担税费。	14.28%以上
杭州**房地产开发有限公司	杭州**商业运营管理有限公司	销售价格不得低于结算价 13 万元+3 万元/个，其中超 3 万元以上部分归代销公司。	18.75%以上
金华**房地产开发有限公司	杭州***不动产经营管理有限公司	车位销售低价 16 万元/个。基础佣金：按销售价格×6%计提；销售目标总额溢价部分分成：按销售总额 20%、30%、40%不等溢价提成。	6%以上

由上表可知，第三方车位代销公司收取代销佣金区间为 0.5 万元/个至 3 万元/个，收取佣金比率区间为 6%至 18.75%（不包含溢价提成）。

公司的佣金收费标准介于第三方车位代销机构收费标准区间内，具备定价公允性。公司开展车位代理销售是正常的市场行为，业务开展具备商业实质。

### 3. 请年审会计师就上述事项进行核查并发表明确意见。

年审会计师就上述事项执行了以下核查程序：

- (1) 了解公司关于车位代理销售业务的相关内部控制制度、业务流程；
- (2) 选取样本对车位最终买受人进行访谈，确认车位代销服务相关事项；
- (3) 选取样本检查车位最终买受人的网签合同，检查车位最终买受人是否与售房网登记的业主信息是否一致，并获取客户打款给房产公司的银行回单、车位销售协议等资料；
- (4) 对房产公司进行访谈，了解委托第三方或委托公司进行车位代理销售的商业合理性、获取第三方代理机构的合同并检查代理费是否具有公允性；
- (5) 检查同行业的车位代理销售情况。

经核查，年审会计师认为：所选取样本的车位最终买受人均为小区业主，与售房网登记的业主信息不存在重大差异，在销售过程中关联方指定大量小区业主买受车位的可能性较低；公司车位代理销售佣金与第三方车位代销机构未见重大异常，关联交易定价具备公允性，相关交易具有商业实质。

三、年报问询函回复显示，物业管理服务、案场服务的毛利率分别为 27%、37%，报告期内同比分别增长 9%、19%，你公司称主要是因为毛利率较高的入室保洁、临时停车等综合配套业务收入有所增加。请说明入室保洁、临时停车等业务 2020 年、2021 年的收入占比、毛利率变动情况，以及与同行业可比公司的差异情况，并进一步说明毛利率水平的合理性，以及上述业务产生的损益是否应当被确认为非经常性损益。请年审会计师就上述事项进行核查并发表明确意见。

公司回复：

1. 请说明入室保洁、临时停车等业务 2020 年、2021 年的收入占比、毛利率变动情况，以及与同行业可比公司的差异情况，并进一步说明毛利率水平的合理性。

结合前次年报问询函回复内容，公司 2021 年物业管理及配套服务毛利率增加的原因是在管面积增加导致入室保洁、临时停车等增值配套服务增加，交付面积增加及收费标准调整导致开办费增加，车位代销服务以净额法确认收入导致毛利率提高。

其中，在管面积增加导致入室保洁、临时停车等其他增值配套服务收入增加：2020 年相关收入为 884.10 万元，2021 年为 1,247.21 万元，收入增加金额为 363.11 万元。

近两年入室保洁、临时停车等其他配套服务收入占比情况如下：

单位：万元

年度	主营业务收入	入室保洁、临时停车等其他配套服务收入	占比
2020 年	15,127.54	884.10	5.84%
2021 年	24,142.94	1,247.21	5.17%

类别	营业收入（万元）			在管面积（万平方米）		
	2020 年度	2021 年度	增长	2020 年度	2021 年度	增长
入室保洁	276.74	336.92	21.75%	526.9	704.9	33.78%
临时停车	354.99	429.85	21.09%			
其他综合服务	252.38	480.44	90.37%			
合计	884.10	1,247.21	41.07%			

上述服务提供人员均为物业中心保安、保洁、维修等人员，在人员成本不变的前提下，增加人均创收，因此虽然其收入占比较小，但对公司整体毛利率仍略有影响。该等业务属于物业管理配套服务中较为成熟且普遍的业务是物业公司常规的综合配套业务，主要基于普通业主日常工作生活中保洁、停车的需求而进行服务，并非专为关联方所开展的业务，总体上该等业务收入与物业公司的服务面积成正比。同时，因该等服务提供人员均为物业中心保安、保洁、维修等人员，相应业务成本难以与物业管理服务成本进行拆分。

另外，结合本问询函第一题第 2 问、第二题回复所述，公司物业管理及配套服务中开办费、案场服务费、车位代理费定价标准与行业可比公司定价标准基本相符，业务毛利率在同行业上市公司毛利率区间内，具备合理性。

## 2. 上述业务产生的损益是否应当被确认为非经常性损益。

公司物业管理业务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。其中入室保洁、临时停车及其他综合配套服务主要服务于非关联方，定价与同区域同类型小区收费标准基本一致；开办服务、车位代理销售服务主要服务于关联方，相关定价标准与行业可比公司、第三方车位代销机构定价标准基本相符，业务毛利率在同行业上市公司毛利率区间内，定价具备公允性。该等业务开展均具有商业实质，不存在偶发性、临时性等特征，产生的损益属于公司正常经营性业务直接相关，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。

## 3. 请年审会计师就上述事项进行核查并发表明确意见。

年审会计师就上述事项执行了以下核查程序：

（1）获取公司营业收入分业务类别明细表，逐项分析各项业务的收入占比，并分析毛利率变动的原因及合理性；

（2）检查关联交易的服务内容、服务价格及毛利率情况，并与同行业公司进行对比分析，评价关联交易定价公允性。

（3）查阅《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）》，逐项对比分析公司关联交易收入以及损益是否应计入非经常性损益。

经核查，年审会计师认为：对比同行业公司的关联交易服务内容、毛利率情况，公司关联交易定价未有重大异常；该等关联交易服务内容与公司正常经营业务直接相关，计入经常性损益符合《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。

## 四、其他需说明的事项：关于2021年度公司所得税汇算清缴事项的说明。

### 【公司回复】

公司2021年报于1月29日披露后，公司即聘请嘉兴银鑫税务师事务所

对公司 2021 年度的企业所得税年度纳税申报事项进行审核，并于 3 月初出具了《所得税汇算清缴报告》，证监局 3 月初现场检查时也提到所得税汇算清缴事项。公司已于 3 月 15 日完成了 2021 年度所得税汇算清缴申报工作。相关的情况说明如下：

### **1. 获赠中天美好服务 100%股权时公司会计处理**

自公司 2012 年 2 月控股股东变更后，中天美好服务与公司受同一实际控制人楼永良先生最终控制且该控制并非暂时性的。就本次获赠，公司按照同一控制下企业合并的相关规定进行会计处理，以赠与完成日作为合并日，在本次合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值进行计量。就具体会计处理，上市公司单体资产负债表于合并日按照取得的被合并方净资产账面价值，同时确认长期股权投资和资本公积。其会计分录为：借：长期股权投资 17,344,099.32 元，贷：资本公积 17,344,099.32 元。

### **2. 税务处理**

公司本次获赠资产的赠与方为中天美好集团有限公司，是公司股东上海天纪投资有限公司的关联方，非公司直接股东，因此，不适用《关于企业所得税应纳税所得额若干问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 29 号）中关于企业接收股东划入资产（包括股东赠予资产、上市公司在股权分置改革过程中接收原非流通股股东和新非流通股股东赠予的资产、股东放弃本企业的股权）的税务处理情形。

根据《国家税务总局关于企业取得财产转让等所得企业所得税处理问题的公告》（国家税务总局公告 2010 年第 19 号）：企业取得财产（包括各类资产、股权、债权等）转让收入、债务重组收入、接受捐赠收入、无法偿付的应付款收入等，不论是以货币形式、还是非货币形式体现，除另有规定外，均应一次性计入确认收入的年度计算缴纳企业所得税。

根据上述规定，公司将获赠资产作为当期接受捐赠收入，按合并日取得的被合并方净资产账面价值 17,344,099.32 元，进行纳税调整并计入当期应纳税所得额。

嘉兴银鑫税务师事务所对该事项进行了审核，具体如下：

收入类其他项目纳税调增总额为 17,344,099.32 元。其中：贵公司本年度与中天美好集团有限公司签定股权赠与协议，接受中天美好生活服务集团有限公司 100%股权，按股权转让基准日归属于母公司所有者权益与资产交割过渡期母公司股东的净利润 17,344,099.32 元计入资本公积。根据税收规定，应并计当期收益，纳税调增 17,344,099.32 元。（国家税务总局公告 2010 年第 19 号）

### 3. 截至 2021 年底公司可抵扣亏损情况表

依据《财政部 税务总局关于延长高新技术企业和科技型中小企业亏损结转年限的通知》（财税[2018]76 号）第一条规定，自 2018 年 1 月 1 日起，当年具备高新技术企业或科技型中小企业资格的企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年。

公司 2018 年、2019 年符合条件的高新技术企业，其具备资格年度之前 5 个年度发生的尚未弥补完的亏损，准予结转以后年度弥补，最长结转年限由 5 年延长至 10 年。

截至 2020 年 12 月底，公司历年累计可抵扣亏损额为 104,741,368.09 元，2021 年度汇算清缴可抵扣亏损为 212,960,329.48 元。

嘉兴银鑫税务师事务所对 21 年度纳税事项审核如下：

1. 境外所得：0.00 元；
2. 纳税调整增加额：17,506,020.68 元；
3. 纳税调整减少额：347,342,973.31 元；
4. 免税、减计收入及加计扣除：0.00 元；
5. 境外应税所得抵减境内亏损：0.00 元；
6. 纳税调整后所得额：-212,960,329.48 元；
7. 所得减免：0.00 元；
8. 弥补以前年度亏损：0.00 元；

9. 抵扣应纳税所得额：0.00 元；

10. 应纳税所得额：0.00 元；

11. 适用税率：25%；

公司企业所得税弥补亏损明细表

行次	项目	年度	当年境内所得额	分立转出的亏损额	合并、分立转入的亏损额			弥补亏损企业类型	当年亏损额	当年待弥补的亏损额	用本年度所得额弥补的以前年度亏损额		当年可结转以后年度弥补的亏损额
					可弥补年限5年	可弥补年限8年	可弥补年限10年				使用境内所得弥补	使用境外所得弥补	
					4	5	6				7	8	
1	前十年度	2011					一般企业						
2	前九年度	2012					一般企业						
3	前八年度	2013					一般企业						
4	前七年度	2014	-17,684,710.71				一般企业	-17,684,710.71					
5	前六年度	2015	-32,699,673.21				一般企业	-32,699,673.21	-31,322,025.04				31,322,025.04
6	前五年度	2016	-34,460,283.78				一般企业	-34,460,283.78	-34,460,283.78				34,460,283.78
7	前四年度	2017	19,062,358.88				一般企业						
8	前三年度	2018	-21,820,458.76				符合条件的高新技术企业	-21,820,458.76	-21,820,458.76				21,820,458.76
9	前二年度	2019	-16,532,768.08				符合条件的高新技术企业	-16,532,768.08	-16,532,768.08				16,532,768.08
10	前一年度	2020	-605,832.43				一般企业	-605,832.43	-605,832.43				605,832.43
11	本年度	2021	-212,960,329.48				一般企业	-212,960,329.48	-212,960,329.48				212,960,329.48
12	可结转以后年度弥补的亏损额合计											317,701,697.57	

**【会计师回复】**

年审会计师就上述事项执行了以下核查程序：

(1) 检查公司获赠资产相关协议、财产权交割手续，并对获赠资产在交割过渡期的合并利润表进行审计，以确认该获赠交易的合并日以及获赠资产于合并日的账面价值情况，并检查公司的相关会计处理；

(2) 查阅该受赠交易适用的企业所得税税务处理相关规定、公司 2020 年度所得税汇算清缴资料，并检查公司的相关税务处理是否合法合规。

经核查，年审会计师认为：公司受赠中天美好服务 100%股权的会计处理符合企业会计准则中关于同一控制下企业合并的相关规定；于 2021 年度财务报表报出批准日，公司尚未完成 2021 年度所得税汇算清缴工作，年审会计师对公司 2021 年度应纳税所得额进行初步厘定，主要如下：公司 2021 年度利润总额 11,687.66 万元，2021 年度主要纳税调整事项为：巴士在线科技有限公司 100% 股权于 2021 年度完成转让，其中以货币形式出资的长期股权投资损失额于实际发生时纳税调减 32,613.69 万元；2021 年度转回的预计未决诉讼损失，于以前年度已纳税调增，因此于转回年度作纳税调减，调减 1,900 万元。经上述调整后，公司 2021 年度应纳税所得额为-19,026.03 万元，根据公司 2020 年所得税汇算清缴申报表，于 2020 年底公司尚余可弥补亏损余额 10,474.14 万元。经年审会计师审计，受赠资产于合并日的账面价值为 1,734.41 万元。因此，于公司 2021 年度财务报表报出批准日，年审会计师判断，公司有足够的应纳税所得额，受赠资产的纳税调增事项不会影响公司 2021 年度应纳所得税额及 2021 年度财务报表数据准确性。

特此公告。

巴士在线股份有限公司 董事会

二〇二二年六月二十二日