

证券代码:002670 证券简称:国盛金控 公告编号:2022-030

国盛金融控股集团股份有限公司关于持股5%以上股东股份被司法冻结及轮候冻结的公告

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。

国盛金融控股集团股份有限公司(下称“公司”)近日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司查询,获悉公司股东西藏迅杰新材料科技有限公司(下称“迅杰新材”)所持公司股份被司法冻结及轮候冻结,具体情况如下:

一、股份被冻结基本情况

序号	冻结申请人	被冻结人	冻结股份数量(股)	冻结日期	轮候日期	冻结原因	轮候原因
1	西藏迅杰新材料科技有限公司	西藏迅杰新材料科技有限公司	11,800,182	2022年6月12日	2022年6月12日	西藏迅杰新材料科技有限公司	西藏迅杰新材料科技有限公司
2	西藏迅杰新材料科技有限公司	西藏迅杰新材料科技有限公司	30,000,000	2022年6月12日	2022年6月12日	西藏迅杰新材料科技有限公司	西藏迅杰新材料科技有限公司
3	西藏迅杰新材料科技有限公司	西藏迅杰新材料科技有限公司	42,374,615	2022年6月12日	-	西藏迅杰新材料科技有限公司	西藏迅杰新材料科技有限公司
合计			216,949,597				

2、迅杰新材所持股份累计被冻结情况
截至本公告披露日,迅杰新材所持股份累计被冻结情况如下:

冻结申请人	冻结股份数量(股)	轮候冻结股份数量(股)	合计冻结股份数量(股)
西藏迅杰新材料科技有限公司	216,949,597	0	216,949,597

二、本次冻结股份事项对公司的影响

1、迅杰新材不是公司控股股东,其所持公司股份被司法冻结或轮候冻结不会导致公司控制权发生变更,未对公司生产经营产生影响。

2、公司将持续关注该事项的后续进展情况,并依照法律法规及时履行信息披露义务,敬请投资者注意投资风险。

三、备查文件

1、中国证券登记结算有限责任公司《证券质押及司法冻结明细表》。

特此公告

国盛金融控股集团股份有限公司
董事会
二〇二二年六月二十一日

证券代码:002714 证券简称:牧原股份 公告编号:2022-107
先施股票代码:141006 先施简称:先施集团 公告编号:2022-107
债务代码:127045 债务简称:牧原转债

牧原食品股份有限公司关于股东股权质押的公告

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

牧原食品股份有限公司(以下简称“公司”)于近日收到公司股东牧原实业集团有限公司(以下简称“牧原集团”)的通知,获悉牧原集团所持持有的本公司部分股权办理了质押登记手续,具体事项如下:

一、质押股份的基本情况

姓名	本次质押股份数量(股)	占其所持股份比例	占公司股份比例	质押期限	质押利率	质押用途	质押用途
牧原集团	3,976,000	1.84%	0.19%	2022-07-21	2023-07-21	西商证券股份有限公司	质押

二、股东股份累计被质押的情况
截至公告披露日,上述股东及其实一致行动人所持质押股份情况如下:

姓名	持股数量	质押比例	本次质押股份数量	占其所持股份比例	占公司股份比例	质押期限	质押用途
牧原集团	21,963,207.96	30.26%	3,976,000	18.11%	0.19%	2022-07-21	质押
牧原集团	104,123,222	12.27%	1,879,800	1.79%	0.09%	2022-07-21	质押
牧原集团	44,428,420	1.28%	0	0	0	-	-
合计	2,833,583,566	53.26%	4,855,800	170.58%	0.23%	2022-07-21	质押

注:1、因公司“牧原转债”处于转股期,公司于转股期间,上述股份质押情况,本公告中的股份比例按照2022年6月20日总股本54,322,098,338股计算。

2、因四舍五入,上述数据可能存在尾差。

三、上述股东资信状况良好,具备良好的资金偿还能力,质押风险可控,不存在实质性偿债风险。上述质押行为,不会导致公司实际控制权发生变更,不会对生产经营和公司治理产生影响。若出现平仓风险,上述股东将采取主动平仓、提前购回质押股份等措施应对风险。

四、备查文件

1、股份质押证明。

牧原食品股份有限公司
董事会
2022年6月22日

证券代码:002601 证券简称:龙佰集团 公告编号:2022-091

龙佰集团股份有限公司关于香港境外上市外资股的公告

发行境外上市外资股的公告

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

香港联合交易所有限公司(以下简称“香港联交所”)上市委员会于2022年6月20日舉行上市聆訊,审议龙佰集团股份有限公司(以下简称“公司”)发行境外上市外资股并在香港联交所主板挂牌上市(以下简称“本次发行”)的申请。

本公司本次发行上市的保荐人已于2022年6月21日收到香港联交所向其发出的函件,其中指出香港联交所上市委员会已审阅公司的上市申请,但该函件不构成正式的上市批准,香港联交所已于2022年6月21日申请进一步澄清的权力。

本公司本次发行上市尚需取得香港联交所的最终批准,该事项仍存在不确定性。公司将根据该事项的进展情况及时履行信息披露义务,敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

龙佰集团股份有限公司董事会
2022年6月21日

证券代码:002586 证券简称:ST国海 公告编号:2022-118

浙江省国海建设集团股份有限公司关于独立董事取得独立董事资格证书的公告

公告

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

浙江省国海建设集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2022年2月28日召开2022年第二次临时股东大会,审议通过了《选举钱奕霖先生为公司第六届董事会独立董事的议案》,选举钱奕霖先生为公司第六届董事会独立董事,任期自股东大会审议通过之日起至第六届董事会届满止。

近日,公司接到钱奕霖先生的通知,钱奕霖先生已参加上市公司独立董事培训班的学习,并取得由深圳证券交易所颁发的《上市公司独立董事资格证书》。

特此公告。

浙江省国海建设集团股份有限公司
董事会
二〇二二年六月二十一日

证券代码:002188 证券简称:ST巴士 公告编号:2022-039

巴士在线股份有限公司关于对深圳证券交易所问询函(公司部半年报问询函〔2022〕第18号)回复的公告

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年年报问询函》(公司部半年报问询函〔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:

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、家政服务等多项实现营业收入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30%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月起执行调整物业服务收费标准,不同物业项目采用不同物业服务收费标准从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256万元、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服务及配套服务收入大幅增长的原因及合理性。

(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:

季度	营业收入	毛利	占比
一季度	248.80	26.70	91.21
二季度	558.89	92.43	16.36
三季度	828.86	90.37	10.91
四季度	3,847.60	1,809.94	47.05
合计	5,484.24	2,060.54	37.58

②2021年度中天美好服务关联交易(不含税)收入占比情况如下:

季度	营业收入	占比
一季度	417.06	100%
二季度	5,069.24	14.01%
三季度	5,883.63	34.21%
四季度	9,347.27	1,261.67
合计	24,187.20	1,985.71

注:以上表格物业服务及其他其他不包含代收代付水电费,该款项在收入确认时以净额确认。

注:从上表可见,公司四季度关联交易金额占比较大,主要是开办费、车位代收费、案场服务等季度收入较大。

(2)四季度提供物业管理及配套服务收入大幅增长的原因及合理性分析。
结合前次年报问询回复内容及本次补充内容,公司2021年度物业管理及配套服务收入同比增长原因主要是与管理费增加以及调价直接相关的开办费、物业管理及其他套餐收入增加,车位代收费等服务增加所致。

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36%。2021年度项目交付情况具体如下:

序号	项目名称	项目面积	交付时间	交付面积(万平方米)
1	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	1,000
2	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	8,227
3	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	11,627
4	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	6,113
5	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	9,419
6	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	13,818
7	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	11,944
8	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	11,944
9	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	3,216
10	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	2,083
11	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	25,832
12	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	12,219
13	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	19,840
14	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	42,111
15	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	13,211
16	杭州湾融创未来产业新城项目	200,12.29	2021年12月	7,141

根据上表,公司1-5月份交付面积446万方,6-12月份交付面积1732万方。公司在管物业规模增加导致收入同比增长,其中:

①开办费摊销增加导致开办费摊销导致四季度开办费同比增加。开办费服务对象为开发商,主要为建设物业服务公司在,在项目交付前所有开发商、办场服务人员及设备设施而产生的费用,于开办费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导致开办费收入同比增加。同时,公司开办费标准高于行业平均水平,开办费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不同导致,导致四季度开办费收入同比大幅增长。

②车位代收费服务收入确认在四季度。公司自2021年下半年起开展车位代收费服务,根据代收费合同约定金额进行收入确认的时间在四季度,确认收入在车位服务收入,该业务去年同期未发生。

③因在管规模增加导致关联交易增加及其他四季度同比增加。一是物业空置率按半年结算一次,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在四季度,三季度在管规模增加带动的其他收入,如项目维保改造、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自然增长因素导致四季度提供服务收入、车位代收费佣金收入、其他物业服务佣金收入增加,具备合理性;同时,公司自2021年6月起就执行调整物业管理及配套服务、案场服务上调物业相关费用执行标准,自6月起新增物业服务提供完交付通过验收后,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,完工时根据双方结算的金额确认收入,导致四季度收入大幅增长,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年度与关联方物业管理相关费用执行标准的具体情况,包括不限于各类收费项目调整前后标准、账期、调整时间,对2021年度营业收入、净利润影响,并就调整前后的收费标准与其他客户、同行业公司收费标准进行对比,进一步说明关联交易公允性的公允性,交易产生的损益是否应当计入非经常性损益。

(1)公司调整

①2021年度与关联方调整物业管理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月起执行调整物业管理相关费用执行标准。

调整主要决策流程如下:
2021年6月22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物业服务收费标准达成一致。

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,内容均以协议签署完成生效。

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传贯彻。中天美好服务纳入上市公司体系后进行组织架构调整、财务系统更换,为中天美好服务收费标准调整服务对象的标准。

2021年10月至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。

由上述过程可知,公司于四季度调整物业管理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

项目	调整前标准	调整后标准	对营业收入影响	对净利润影响
物业服务	25.00元	23.00元	294.6	239.36
案场服务	7.00元	1.50元	53.88	99.86

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552.7万元,新签合同项目按新标准确认收入金额为267.7万元。

②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。
中天美好服务设立的仓位即为关联方中天美好集团下属房地产业开发公司的公允价值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业务的综合竞争实力,提升公司整体经营业绩,符合公司利益,不存在损害公司利益的情形。

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:

项目	营业收入	净利润
调整前	2,060.54	219.36
调整后	2,060.54	99.86

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管理相关费用执行标准。因此,中天美好服务本次收费标准调整是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收费合同,并参考中国指数研究院相关调研报告数据如下:

公司	案场收费
绿城物业服务集团有限公司	10元/月
碧桂园物业服务集团有限公司	10元/月
万科物业服务集团有限公司	10元/月
保利物业服务集团有限公司	10元/月
招商积余物业服务集团有限公司	10元/月
中海物业服务集团有限公司	10元/月
金地物业服务集团有限公司	10元/月
融创物业服务集团有限公司	10元/月
龙湖物业服务集团有限公司	10元/月
绿城物业服务集团有限公司	10元/月
碧桂园物业服务集团有限公司	10元/月
万科物业服务集团有限公司	10元/月
保利物业服务集团有限公司	10元/月
招商积余物业服务集团有限公司	10元/月
中海物业服务集团有限公司	10元/月
金地物业服务集团有限公司	10元/月
融创物业服务集团有限公司	10元/月
龙湖物业服务集团有限公司	10元/月

中国指数研究院案场收费数据如下:

公司	案场收费
绿城物业服务集团有限公司	10元/月
碧桂园物业服务集团有限公司	10元/月
万科物业服务集团有限公司	10元/月
保利物业服务集团有限公司	10元/月
招商积余物业服务集团有限公司	10元/月
中海物业服务集团有限公司	10元/月
金地物业服务集团有限公司	10元/月
融创物业服务集团有限公司	10元/月
龙湖物业服务集团有限公司	10元/月

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15699.97万,另有较小部分为非别墅6-12月收入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标准对比,主要别墅的物业服务公司,其他物业公司不同项目类型的开办费收费标准如下:

项目	收费标准
住宅小区	6元/平方
商业综合体	7.5元/平方
写字楼	10元/平方
酒店	20元/平方
会所	24元/平方

由上表可见,目前可比区域内,物业管理行业案场服务收费标准在10-30%成本加成区间,开办费收费标准住宅小区为6-20元/平方米,非别墅别墅为10.11-26.85元/平方米。公司上述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之间一收收费标准,在公司与关联方调整收费标准的同时,公司与非关联方之间亦积极进行协商,已经形成一套完整的调价协议并签约,其余非关联方亦积极协商沟通,与非关联方执行收费标准调整谈判难度不一,谈判难度大的主要原因为合同已经签署且服务期即将到期,新收费标准难以协商一致。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收费标准一致。

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	毛利率	非主营业务毛利率	主营业务毛利率
碧桂园服务	34.60%	65.36%	35.97%
融创服务	21.81%	33.26%	26.68%
生活服务	18.00%	55.80%	18.27%
招商积余	27.80%	36.60%	29.70%
绿城服务	24.7%	39.70%	23.70%
保利物业服务	20.70%	39.70%	26.80%

注:同行业可比毛利率数据取自各公司2020年年度报告。

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,关联交易定价具备公允性。公司主营业务为物业管理,相关业务均为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,各项业务均具备良好的生产经营条件和未来业务发展前景,业务开展及收费标准均有商业实质和可持续性,不存在偶发性、临时性等特征。因此,关联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一号——非经常性损益(2008)》相关规定,应当计入经常性损益。

3.年报问询函回复显示,由于双方对物业管理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不相关收入结算完成前可累计计量,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年度调整的确认依据及合理性,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管理相关费用执行标准,并于2021年6月与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后开始执行的收费标准。

中天美好集团与下属各经营项目主体就收费标准于9月份完成沟通并签署,10月份中天美好服务与各经营项目主体签署对账工作,对账完毕后签订补充协议,在各项服务和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入账。

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,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,应当将原合同终止,同时,将原合同未履约部分,与新增合同部分合并为新的合同进行会计处理。(三)合同变更不属于本条(一)规定的,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,应当将原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,应当按合同变更日进行调整账务处理。”

本期所讨论合同变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,“根据上述规定,中天美好服务变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,应视为合同变更,上述前期已发生服务双方对账结算完成、补充协议签订后确认收入,依然符合收入确认会计准则的有关规定。

4.年报问询函就上述事项进行了以下核查程序:
(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、公开信息等多种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一号——非经常性损益(2008)》,逐项对比分析公司关联交易收入同比大幅增长是否计入非经常性损益。

经核查:

(1) 3.年报问询函回复显示,由于双方对物业管理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不相关收入结算完成前可累计计量,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年度调整的确认依据及合理性,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管理相关费用执行标准,并于2021年6月与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后开始执行的收费标准。

中天美好集团与下属各经营项目主体就收费标准于9月份完成沟通并签署,10月份中天美好服务与各经营项目主体签署对账工作,对账完毕后签订补充协议,在各项服务和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入账。

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,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,应当将原合同终止,同时,将原合同未履约部分,与新增合同部分合并为新的合同进行会计处理。(三)合同变更不属于本条(一)规定的,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,应当将原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,应当按合同变更日进行调整账务处理。”

本期所讨论合同变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,“根据上述规定,中天美好服务变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,应视为合同变更,上述前期已发生服务双方对账结算完成、补充协议签订后确认收入,依然符合收入确认会计准则的有关规定。

4.年报问询函就上述事项进行了以下核查程序:
(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、公开信息等多种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一号——非经常性损益(2008)》,逐项对比分析公司关联交易收入同比大幅增长是否计入非经常性损益。

经核查:

(1) 3.年报问询函回复显示,由于双方对物业管理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不相关收入结算完成前可累计计量,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年度调整的确认依据及合理性,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管理相关费用执行标准,并于2021年6月与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后开始执行的收费标准。

中天美好集团与下属各经营项目主体就收费标准于9月份完成沟通并签署,10月份中天美好服务与各经营项目主体签署对账工作,对账完毕后签订补充协议,在各项服务和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入账。

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,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,应当将原合同终止,同时,将原合同未履约部分,与新增合同部分合并为新的合同进行会计处理。(三)合同变更不属于本条(一)规定的,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,应当将原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,应当按合同变更日进行调整账务处理。”

本期所讨论合同变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,“根据上述规定,中天美好服务变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,应视为合同变更,上述前期已发生服务双方对账结算完成、补充协议签订后确认收入,依然符合收入确认会计准则的有关规定。

4.年报问询函就上述事项进行了以下核查程序:
(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、公开信息等多种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一号——非经常性损益(2008)》,逐项对比分析公司关联交易收入同比大幅增长是否计入非经常性损益。

经核查:

(1) 3.年报问询函回复显示,由于双方对物业管理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不相关收入结算完成前可累计计量,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年度调整的确认依据及合理性,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管理相关费用执行标准,并于2021年6月与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后开始执行的收费标准。

中天美好集团与下属各经营项目主体就收费标准于9月份完成沟通并签署,10月份中天美好服务与各经营项目主体签署对账工作,对账完毕后签订补充协议,在各项服务和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入账。

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,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,应当将原合同终止,同时,将原合同未履约部分,与新增合同部分合并为新的合同进行会计处理。(三)合同变更不属于本条(一)规定的,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,应当将原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,应当按合同变更日进行调整账务处理。”

本期所讨论合同变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,“根据上述规定,中天美好服务变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,应视为合同变更,上述前期已发生服务双方对账结算完成、补充协议签订后确认收入,依然符合收入确认会计准则的有关规定。

4.年报问询函就上述事项进行了以下核查程序:
(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、公开信息等多种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一号——非经常性损益(2008)》,逐项对比分析公司关联交易收入同比大幅增长是否计入非经常性损益。

经核查:

(1) 3.年报问询函回复显示,由于双方对物业管理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不相关收入结算完成前可累计计量,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年度调整的确认依据及合理性,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管理相关费用执行标准,并于2021年6月与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后开始执行的收费标准。

中天美好集团与下属各经营项目主体就收费标准于9月份完成沟通并签署,10月份中天美好服务与各经营项目主体签署对账工作,对账完毕后签订补充协议,在各项服务和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入账。

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,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,应当将原合同终止,同时,将原合同未履约部分,与新增合同部分合并为新的合同进行会计处理。(三)合同变更不属于本条(一)规定的,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,应当将原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,应当按合同变更日进行调整账务处理。”

本期所讨论合同变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,“根据上述规定,中天美好服务变更,是指合同各方批准原合同变更或价格作出的变更,应视为合同变更,上述前期已发生服务双方对账结算完成、补充协议签订后确认收入,依然符合收入确认会计准则的有关规定。

4.年报问询函就上述事项进行了以下核查程序:
(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、公开信息等多种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一号——非经常性损益(2008)》,逐项对比分析公司关联交易收入同比大幅增长是否计入非经常性损益。

经核查: