

## 东方花旗证券有限公司

### 对《关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》的回复

#### 全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

我公司于 2016 年 9 月 8 日收到贵司《关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》（以下简称“反馈意见”）。我公司作为上海上房物业服务股份有限公司（以下简称“公司”、“上房服务”）在全国中小企业股份转让系统推荐挂牌的主办券商，会同公司、致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”或“致同会计师事务所”）、国浩律师（上海）事务所（以下简称“律师”或“国浩律师”），本着勤勉尽责和诚实信用的原则对反馈意见所提问题，进行了认真核查、分析讨论和说明。现将有关问题的核查情况和意见做出如下回复，请贵公司予以审核。

涉及需要相关中介机构核查及发表意见的部分，已由各中介机构分别出具了核查意见；涉及对《上海上房物业服务股份有限公司公开转让说明书》（以下简称“公开转让说明书”）等文件进行修改或补充披露的部分，已按照反馈意见要求进行了修改和补充，并以楷体加粗予以标明。

本回复中的字体代表以下含义：

黑体	反馈意见所列问题
宋体	对反馈意见所列问题的回复
楷体（加粗）	对《公开转让说明书》等申报文件的修改或补充披露部分

如无特殊说明，本回复中的简称与《公开转让说明书》中的简称具有相同含义。

现就《关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》逐项回复如下：

1、请公司及中介机构继续落实首次反馈问题 1.17（2），进一步分析将收支结余确认收入的合理性。请主办券商及会计师针对该事项的会计处理是否准确发表专业意见。

回复：

## 一、情况说明

### 1、物业费收入的确认

根据《企业会计准则第 14 号——收入》的规定：收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

根据《企业会计准则应用指南（2015 年版）》之收入章节中关于提供劳务收入确认条件的具体应用，长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费，在相关劳务活动发生时确认收入。

公司物业服务合同一般都会约定物业服务的服务标准及物业费收费标准，收入系收入准则中规定的“通过提供劳务取得的收入”类别。公司在提供符合合同约定且满足各项物业服务标准的物业服务情况下，根据合同约定的服务期间在各期（月）服务提供完成后确认当期（月）收入的实现。

### 2、酬金制的收入确认

物业费是指物业产权人、使用人委托物业管理单位对物业范围内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、整治及提供其他相关的服务，满足物业产权人、使用人物业服务需求所支付的费用，是物业服务需求的内在价值体现。

物业管理项目按与业主的计费方式分为两种模式：包干制和酬金制。

（1）包干制系由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。

（2）酬金制是指物业公司按照在物业服务资金中按约定的比例或者约定数额提取酬金作为物业服务的利润，其余全部用于物业服务合同约定的开支。结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。

因此，酬金制项目与包干制项目的最大差别在于物业公司所享有的项目利润是否固定。酬金制下，物业公司享有的项目收益是固化的，物业公司不可以私自提高或降低项目收益。无论是酬金制或者包干制，物业服务企业只要提供了满足合同约定的服务标准的物业服务，满足业主的物业服务需求，即符合收入确认条件，项目的计费模式不同并不会影响业主对物业服务需求的内在价值，因而也不会影响物业公司确认的收入金额。

物业服务与管理行业内对于酬金制项目服务收入的界定有两种做法：

(1) 以收取的物业费总额作为物业服务收入（以下简称“总额法”）

此方法下物业服务提供方（乙方）将收取的物业管理费全部作为物业服务收入，将与标的物业运营相关的成本作为物业服务提供方的运营成本反映。这种核算方式下乙方物业服务收入的毛利率相对较低。

采用总额法进行服务收入核算的依据有：①物业服务提供方确认的收入金额与《物业服务管理》合同约定的物业服务费金额一致；②乙方在实施物业管理服务过程中大多以自己的名义实施项目运营与管理，如：人员招聘、采购服务、采购商品等，需要独自承担各项法律义务；③在实际物业服务过程中乙方是税收监管的主体，需要承担法定各项税收义务。④物业服务合同就其实质是属于委托合同，而非代理合同。

(2) 以合同约定的实质归属于物业公司的收入作为服务收入（以下简称“净额法”）

此方法下物业服务提供方（乙方）仅仅将《物业服务管理》合同中约定的支付给乙方的酬金作为各期服务收入，由乙方代收的物业款扣除归属于乙方的服务收入后的剩余金额作为他收、他付款进行核算与列示。此种核算方式下，由于与标的物业运营直接相关的大部分人员成本、耗材支出以及外购服务成本均不作为物业服务提供方的运营成本反映，因此这种核算方式下乙方物业的毛利率极高。

采用净额法进行服务收入核算的依据有：①物业服务提供方确认的收入金额与《物业服务管理》合同约定的酬金金额相一致；②物业服务提供过程中的相关人员、服务及相关经济活动的成本系由甲方（委托方）负担；③物业服务的提供方（乙方）系利用委托方配置的资源来进行管控并提供物业保障支持。

### 3、上房服务酬金制下物业服务合同的核心条款摘录与分析

根据上房服务与委托方（以下简称“甲方”）签订的《物业服务合同》之约定：

(1) 本物业服务费标准为：XX 元/月\*平方米（建筑面积），本物业服务为公共区域发生的物业服务及日常设施设备维护成本，不包括：物业内部分

割后，各使用人专有部分的一切管理与运营成本；公共区域设施的更新改造及中、大修费用。

(2) 物业服务收费形式为酬金制，上房服务每月在预收的物业服务资金中提取 XXXX 元的酬金（注：根据不同物业项目物业服务收费标准、每月的酬金提取的金额或比例会有所不同），其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由甲方享有或者承担。

(3) 上房服务为本物业管理区域的物业使用人提供下列物业管理服务事项：

①物业共用部位的维护、养护和管理；②物业共用设施设备的维护、养护、管理和运行服务；③公共绿化养护服务；④物业公共区域的清洁卫生服务（包括生活垃圾的收集和清运）；⑤公共秩序的维护服务；⑥租户装修管理方案的审批、装修现场的监管及建筑垃圾的清运；⑦物业使用禁止性行为的管理；⑧物业其他公共事务的管理服务；⑨业务委托的其他物业服务事项。

(4) 具体服务标准摘抄：

①综合服务标准设置客户服务中心，办公场地整洁有序，有专门的接待区域。24 小时受理客户报修，接到任何报修半小时内到现场处理；②每天对项目表现状态目测检查，每周对玻璃外墙和玻璃护栏目测检查，每周对地坪、墙面进行目测检查，每月对通道门、门锁进行一次保洁保养；③保证电梯运行正常，轿厢内按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁；④草坪常年保持平整，边缘清晰，草高不超过 5CM；⑤地面无果皮壳、纸屑等杂物、无积水、无烟蒂、无污渍；⑥各大堂出入口 8 小时值班看守，并有详细交接班记录和进出大型物品的登记记录；

(5) 物业公司违反合同约定，擅自提高收费标准的，对超出标准的部分，物业使用人有权拒绝支付；已经支付的，物业使用人有权要求物业公司返还。

(6) 物业公司员工及其聘请的第三方工作人员，物业公司应按《劳动合同法》的规定承担并履行义务。若由乙方聘请的第三方分包方造成的不良后果由该分包方自称承担，业主方无需承担任何责任。

物业公司提供物业服务，其核心价值在于满足业主的物业服务需求。业主的物业服务需求在合同期间内是相对稳定的，主要通过和物业公司约定物

业服务的标准确定，其内在价值即为双方约定的物业费。对于达到该项物业服务标准，满足业主需求的服务具体实施方式由物业公司依据业主的行为习惯、物业的状态、物业公司的工作方式进行动态调整。因此，物业公司确认收入与其提供物业服务具体实施方式无关，只是与是否达到物业服务标准，是否满足业主的物业服务需求相关。

根据上述合同表述及分析，上房公司采用总额法对其酬金制下的服务收入进行核算。公司在提供符合合同预定的各项物业服务标准的服务并满足业主的物业服务需求的情况下，根据合同约定的服务期间在各期（月）服务提供完成后确认当期（月）收入的实现，收入金额为业主的物业服务需求的内在价值，即合同约定的物业费。

#### 4、具体案例及财务核算

选取上房服务《物业服务合同》中的一个具体样本进行进一步分析说明。合同重要条款如下：

(1) 物业建筑面积 21,093.58 平方米；

(2) 本物业服务费标准为：15 元/月\*平方米（建筑面积），本物业服务为公共区域发生的物业服务及日常设施设备维护成本，不包括：物业内部分割后，各使用人专有部分的一切管理与运营成本；公共区域设施的更新改造及中、大修费用。

(3) 物业服务收费形式为酬金制，上房公司每月在预收的物业服务资金中提取 28,000 元的酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由甲方（委托方）享有或者承担。

基于上述合同的计算情况如下：

项目情况			酬金制收入成本	
建筑面积	每平方米每月物业费	每月物业收款额	酬金制收入	物业预计服务成本
21,093.58	15.00	316,403.70	28,000.00	288,403.70

上房公司对酬金制《物业服务合同》的日常业务核算按照下列方式进行：

(1) 每月发生的物业服务支出

借：营业成本

贷：银行存款/应付账款/应付职工薪酬等相关科目

(2) 收取每月物业费

借：银行存款/应收账款

贷：营业收入

(3) 计提当月流转税金及附加

借：营业税金及附加

贷：应交税费——营业税/城建税/教育费附加等

(4) 若产生收支结余的剩余或不足的处理：

根据《物业服务合同》之约定，收支结余款的剩余或不足均由业主方享有或者承担。

在物业服务期间内，由于业主行为习惯的改变、对公共设施使用频率的变化、公共资源的耗用程度、以及天气等客观因素导致的公共区域能耗费差异，均会导致物业服务实际成本与预估成本之间出现差异。但上述差异并未引起物业公司服务标准发生实质性变化，也不影响物业公司满足业主对物业服务的需求。业主是收支结余的直接受益人与承担者。因此，物业公司不会因为实际成本的变化擅自提高或降低物业费收费金额，增加或减少物业收入。

A 若收支结余表现为结余，即实际发生的物业成本小于预计的成本支出，根据物业服务合同的约定该结余由业主享有，因此物业公司承担了现时业务，并且履行该业务导致经济利益流出企业，所以公司对该事项进行如下会计处理：

借：营业成本

贷：其他应付款

B 若收支结余表现为赤字，即实际发生的物业成本大于预计的成本支出，根据物业服务合同的约定，赤字部分最终由全体业主承担，但同时根据物业服务合同约定，合同期内不得调增物业收费标准，所以公司对该事项进行如下会计处理：

借：其他应收款

贷：营业成本

因此酬金制下的收支结余是物业公司为满足业主的物业服务需求所发生的成本与预计的成本之间的差额，根据合同约定，该差额由业主享有或承担，不影

响各期收入的实现。公司具体运用“营业成本”和“其他应付（收）款”科目对实际成本与约定成本差异进行的财务核算与反映，与《物业服务合同》约定相一致。

## 二、核查方式

（1）主办券商查询了公司酬金制项目的相关合同，对酬金制项目核算进行了重新计算；

（2）主办券商与公司相关人员针对成本的归集和酬金制项目核算进行了访谈；并对公司酬金制项目进行对比分析。

## 三、核查结论

经核查，认为公司在基于《物业管理合同》进行的酬金制会计核算方式，通过总额法进行收入的归结与其委托合同和实际运行服务情况相匹配。因此酬金制下的收支结余是物业公司为满足业主的物业服务需求所发生的成本与预计的成本之间的差额，根据合同约定，该差额由业主享有或承担，并不影响各期收入的确认和实现。公司通过“营业成本”和“其他应付（收）款”科目对实际成本与约定成本之间的差异进行核算，符合公司委托合同的约定，符合相关会计准则的规定。

（本页以下无正文）

(此页无正文，为东方花旗证券有限公司对《关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》的回复的签字、盖章页)

内核专员签字：



项目负责人签字：



项目小组成员签字：

叶瑛 陈扬 孙显维 郑博斐  
周涵

东方花旗证券有限公司

2016年9月13日



## 确 认 函

本公司已经阅读东方花旗证券有限公司出具的《东方花旗证券有限公司对〈关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见〉的回复》，确认回复所引用公司的说明或补充披露事项不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

上海上房物业服务股份有限公司



2016年9月13日