

关于对中航善达股份有限公司的重组问询函
有关财务会计问题的专项说明

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

关于对中航善达股份有限公司的重组问询函 有关财务会计问题的专项说明

深圳证券交易所:

贵所 2019 年 8 月 29 日《关于对中航善达股份有限公司的重组问询函》（许可类重组问询函【2019】第 20 号）（以下简称“问询函”）收悉，致同会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我们”）对问询函中提到的需要会计师说明的问题进行了专项核查。现将核查情况和核查意见说明如下:

问询函问题 4:

报告书显示，招商物业 2018 年度的营业收入、净利润同比分别增长 21.28%、109.85%，净利润增幅明显大于收入增幅，而经营活动产生的现金流量净额同比下降 19.89%；2018 年末应收账款余额较 2017 年末增加 13,265.53 万元，增长 64.04%，应收对象前五名主要为关联方；2018 年度应收账款周转率同比下降 1.95 个百分点，占营业收入比重上升了 2.83 个百分点。请你公司:

（1）说明招商物业 2018 年度净利润增幅显著超过收入增幅、业绩快速增长而经营活动产生的现金流量净额下降的原因及合理性，收入成本确认是否符合行业惯例及企业会计准则的有关规定；

（2）说明在物业费采取先收费后服务的结算模式下，招商物业报告期内应收账款余额占比较大、增长较快、周转率下降等情形的发生原因及合理性，采取预收方式的物业项目是否发生变化及原因，预收比例是否发生变化及原因，酬金制项目和包干制项目所占比例变化及原因，是否符合行业惯例及趋势，是否与同行业可比上市公司存在显著差异；

（3）补充披露招商物业报告期内各期末在信用期内和信用期外的应收账款余额及占比，在期后的收回金额和比例，并对收回比例的变动进行分析，说明是否存在物业项目收款率恶化的情形以及坏账计提是否充分。

请会计师、独立财务顾问核查并发表明确意见。

回复:

一、说明招商物业2018年度净利润增幅显著超过收入增幅、业绩快速增长而经营活动产生的现金流量净额下降的原因及合理性，收入成本确认是否符合行业惯例及企业会计准则的有关规定；

1、招商物业2018年度净利润增幅显著超过收入增幅、业绩快速增长而经营活动产生的现金流量净额下降的原因及合理性。

招商物业2018年净利润增幅显著超过收入增幅主要系招商物业2018年主营业务的毛利率大幅增加所致。主营业务毛利率从2017年的5.92%增长到2018年7.79%，增加1.87%。招商物业毛利率增长主要原因为：2016年起招商物业启动市场化改革，加大市场拓展力度，发展专业增值服务，并且进一步完善市场化业务协同模式，随着市场化改革的不断深入，单项业务规模效应与盈利能力不断提升；此外，招商物业积极落实质效提升各项措施，加强集中采购、节能降耗和降本增效，进一步提高人均效能，有效提升了物业管理业务的盈利能力。

由于招商物业收入规模在2018年实现了较大增长，同时提升质效使得营业成本得到了较好的控制，成本增长幅度低于收入增长。在收入基数较大的情况下，净利润金额有了较大幅度的提升。

根据招商物业的两年一期的审计报告，招商物业2018年营业收入较2017年增加5.49亿元（含税收入增加额5.82亿元），销售商品、提供劳务收到的现金较2017年增加4.13亿元，较营业收入少1.36亿元，主要为2018年的未回款金额有所增加，约1.69亿元（含税收入增加额5.82亿元-销售商品、提供劳务收到的现金增加额4.13亿元）。招商物业2018年营业成本较2017年增加4.58亿元，购买商品、接受劳务支付的现金以及支付给职工以及为职工支付的现金合计共增加4.57亿元，与营业成本增加额基本相当。招商物业2018年其他经营活动现金流净额（收到其他与经营活动有关的现金-支付其他与经营活动有关的现金）较2017年增加0.72亿元，金额变动不大。

单位：万元、%

项目	2018年	2017年	变动金额	变动幅度
销售商品、提供劳务收到的现金	301,931.56	260,652.51	41,279.06	15.84
收到其他与经营活动有关的现金	110,829.26	63,257.55	47,571.71	75.20
经营活动现金流入小计	412,760.82	323,910.06	88,850.77	27.43
购买商品、接受劳务支付的现金	118,336.95	98,008.38	20,328.57	20.74
支付给职工以及为职工支付的现金	158,083.32	132,701.91	25,381.42	19.13
支付的各项税费	14,703.49	11,508.64	3,194.85	27.76
支付其他与经营活动有关的现金	119,778.15	79,370.81	40,407.34	50.91
经营活动现金流出小计	410,901.92	321,589.73	89,312.18	27.77
经营活动产生的现金流量净额	1,858.91	2,320.32	-461.42	-19.89

综上所述，2018年业绩快速增长而经营活动产生的现金流量净额下降的主要原因为2018年实现的营业收入中当年未回款金额增加较大所致。2018年末应收账款余额较2017年末增加13,265.53万元，增长64.04%，主要原因系应收关联方账款增长较多。由于招商蛇口内部资金统筹调配的需要及付款流程调整的影响，2018年招商物业应收关联方物业服务收入的回款进度受到一定影响。2018年末应收关联方余额较2017年末增加9,790万元。截至2019年8月31日，应收关联方款项大部分已经收回，其中账龄一年以上的应收关联方款项除了少量未到期的质保金外，已经全部收回。同时，招商物业已制定相关应收账款管理规定，未来招商物业亦将严格实施相关应收账款信用政策，与招商蛇口及其他关联方及时结算应收款项。由此，招商物业2018年经营活动产生的现金流量净额有所下降，不存在重大异常情况。

2、收入成本确认是否符合行业惯例及企业会计准则的有关规定。

招商物业收入成本确认符合行业惯例及企业会计准则的有关规定。

招商物业收入确认原则如下：

①基础物业收入

公司在基础物业服务已经提供，与物业服务相关的经济利益能够流入企业，与物业服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业服务收入的实现。

在具体进行会计处理时，招商物业的物业服务收入一般情况按照合同约定的服务期间及收费标准按期及时确认收入，同时也考虑公司因向客户提供服务而有权取得的对价是否很可能收回。

②专业服务收入

公司在提供专业服务完成后，并与客户确认，相关的经济利益能够流入企业，相关的成本能够可靠计量时，确认提供专业服务收入的实现。

专业服务收入主要包括经纪顾问服务收入、建筑科技服务收入与设施运营服务收入等。

经纪顾问服务：在房地产中介服务已经提供，买卖双方完成物业交接手续后确认收入的实现。公司在已将车位、储物间所有权上的主要风险和报酬转移给购买方时，确认销售收入的实现。

建筑科技与设施运营服务：一般在履行了合同中的履约义务，双方对工程进行确认，验收完成后确认收入的实现。

物业行业的营业成本主要为人工成本及外包费用。对于人工成本，招商物业按照各项目当月实际到岗的人数及薪酬标准计算人工成本并计入该项目当月营业成本。对于外包费用，按照合同约定的服务期限及费用标准确认营业成本。

二、说明在物业费采取先收费后服务的结算模式下，招商物业报告期内应收账款余额占比较大、增长较快、周转率下降等情形的发生原因及合理性，采取预收方式的物业项目是否发生变化及原因，预收比例是否发生变化及原因，酬金制项目和包干制项目所占比例变化及原因，是否符合行业惯例及趋势，是否与同行

业可比上市公司存在显著差异;

1、说明在物业费采取先收费后服务的结算模式下，招商物业报告期内应收账款余额占比较大、增长较快、周转率下降等情形的发生原因及合理性

依据与业主签署的物业服务合同，招商物业确定物业服务收费标准，并定期进行收缴，收费模式有先收费后服务和先服务后收费；先收费后服务的模式主要包括新入伙阶段预收物业费、预收停车管理费及合同中约定的业主预缴物业费等，其他业务一般采用先服务后收费模式。报告期内，预收账款占各期营业收入的比例在25%左右。招商物业最近两年及一期末应收账款余额分别为2.07亿元、3.40亿元和4.17亿元，增幅分别为16%、64%、23%，应收账款周转率分别为13.39次/年、11.44次/年、7.68次/年。其中2018年应收账款增幅较大，主要系应收关联方账款增长较多，具体原因详见本问题第一部分回复内容。截至2019年8月31日，应收关联方款项大部分已经收回，其中账龄一年以上的应收关联方款项除了少量未到期的质保金外，已经全部收回。2019年3月末应收账款周转率有所下降，主要系（1）2019年1-3月正值春节期间，除基础物业管理服务之外的其他专业服务呈现季节性特征，尤其是为房地产开发商提供的专项服务收入下降，导致1-3月的收入与全年相比处于较低的水平。（2）受春节假期影响，部分客户付款审核周期有所延迟，回款期增加，导致应收账款周转率有所下降。

2、采取预收方式的物业项目是否发生变化及原因，预收比例是否发生变化及原因

公司预收账款形成原因主要系：①新入伙预收物业费；②预交停车管理费；③业主提前缴费/业主预缴物业费等。

报告期内采取预收方式的物业项目及预收比例未发生重大变化。

涉及预收项目数量及预收比例情况:

单位：个、万元、%

项目总情况	2019年1-3月		2018年		2017年	
	涉及预收的项目个数	预收款贷方发生金额（不含税）	涉及预收的项目个数	预收款贷方发生金额（不含税）	涉及预收的项目个数	预收款贷方发生金额（不含税）
	282.00	18,685.52	274.00	72,526.65	234.00	65,358.42
	项目总个数	收入金额	项目总个数	收入金额	项目总个数	收入金额
	528.00	72,721.11	435.00	312,976.58	376.00	258,057.53
占比	53.41	25.69	62.99	23.17	62.23	25.33

3、酬金制项目和包干制项目所占比例变化及原因，是否符合行业惯例及趋势，是否与同行业可比上市公司存在显著差异

招商物业报告期内酬金制项目和包干制项目收入金额情况：

单位：万元、%

项目	2019年1-3月		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酬金制	14,893.81	22.77	71,617.37	25.39	67,078.08	29.21
包干制	50,517.16	77.23	210,487.17	74.61	162,587.84	70.79
合计	65,410.97	100.00	282,104.54	100.00	229,665.92	100.00

报告期内酬金制项目和包干制项目所占比例无重大变化，2017年至2019年1-3月酬金制项目收入所占比例分别为29.21%、25.39%、22.77%，包干制项目收入所占比例分别为70.79%、74.61%、77.23%。

同行业可比上市公司中航善达及南都物业情况如下：

单位：万元、%

项目	中航善达				南都物业			
	2018年度		2017年度		2018年度		2017年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
酬金制	31,863.33	9.06	26,851.08	9.91	670.92	0.77	744.97	1.10
包干制	319,860.93	90.94	244,226.29	90.09	86,814.45	99.23	66,720.59	98.90
合计	351,724.26	100.00	271,077.37	100.00	87,485.37	100.00	67,465.57	100.00

与同行业可比上市公司相比，报告期内招商物业酬金制收入占比为22%~30%，高于中航善达和南都物业。报告期内招商物业包干制业务收入占比为70%~78%，中航善达和南都物业包干制占比在90%以上。总体来看，招商物业酬金制收入占比高于同行可比上市公司，包干制业务收入占比低于同行业可比上市公司。项目收费采用酬金制还是包干制，一般是依据客户要求而定，招商物业包干制业务收入占比相对较大，且报告期内比例相对稳定，符合行业惯例及趋势，与同行业可比上市公司不存在显著差异。

三、补充披露招商物业报告期内各期末在信用期内和信用期外的应收账款余额及占比，在期后的收回金额和比例，并对收回比例的变动进行分析，说明是否存在物业项目收款率恶化的情形以及坏账计提是否充分。

1、招商物业报告期内各期末在信用期内和信用期外的应收账款余额及占比

公司信用期一般为6个月以内，应收账款信用期余额如下：

单位：万元、%

应收账款期末余额	2019年3月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
六个月内	33,304.26	79.14	27,428.57	80.08	15,438.36	74.25
六个月到1年	6,512.44	15.48	3,979.98	11.62	3,960.83	19.05
1年以上	2,264.24	5.38	2,841.19	8.30	1,393.02	6.70
合计	42,080.94	100.00	34,249.73	100.00	20,792.21	100.00

2、在期后的收回金额和比例，并对收回比例的变动进行分析，说明是否存在物业项目收款率恶化的情形以及坏账计提是否充分。

(1) 2019年3月31日应收账款余额截至2019年8月31日回款情况:

单位: 万元、%

期后回款	2019年3月31日 金额	截至2019年8月 31日回款金额	回款比例	未回款的主要原因
六个月内	33,304.26	22,970.83	68.97	主要系关联公司物业服务收入未能在当期全部回款所致; 部分客户集中在每年年底进行付款结算。
六个月到1年	6,512.44	3,481.21	53.45	
1年以上	2,264.24	1,559.16	68.86	主要是因为2018年收购润和公司, 接管的物业项目历史欠款催缴难度较大, 目前公司已采取措施积极追缴; 部分项目小业主欠款未收回。
合计	42,080.94	28,011.20	66.57	

注: 上表列示的为2019年3月31日标的公司应收账款余额按账龄划分的金额, 以及截至2019年8月31日, 相关余额对应的回款情况, 下同。

(2) 2018年12月31日应收账款余额截至2019年8月31日回款情况:

单位: 万元、%

期后回款	2018年12月31日 金额	截至2019年8月31 日回款金额	回款比例	未回款的主要原因
六个月内	27,428.57	19,166.35	69.88	主要系2018年关联公司物业服务收入未能在当期全部回款所致。
六个月到1年	3,979.98	2,682.85	67.41	
1年以上	2,841.19	2,242.97	78.94	主要是因为2018年收购润和公司, 接管的物业项目历史欠款催缴难度较大, 目前公司已采取措施积极追缴; 部分项目小业主欠款未收回。
合计	34,249.73	24,092.16	70.34	

(3) 2017年12月31日应收账款余额截至2018年8月31日回款情况:

单位: 万元、%

期后回款	2017年12月31 日金额	截至2018年8月 31日回款金额	回款比例	未回款的主要原因
六个月内	15,438.36	9,721.33	62.97	主要系2017年关联公司物业服务收入未能在当期全部回款所致。
六个月到1年	3,960.83	3,816.90	96.37	部分项目小业主欠款未收回。
1年以上	1,393.02	1,331.72	95.60	部分项目小业主欠款未收回。
合计	20,792.21	14,869.95	71.52	

(4) 2017年12月31日应收账款余额截至2019年8月31日回款情况:

单位: 万元、%

期后回款	2017年12月31日金额	截至2019年8月31日回款金额	回款比例	未回款的主要原因
六个月内	15,438.36	15,265.32	98.88	部分项目小业主欠款未收回。
六个月到1年	3,960.83	3,929.31	99.20	部分项目小业主欠款未收回。
1年以上	1,393.02	1,351.67	97.03	部分项目小业主欠款未收回。
合计	20,792.21	20,546.30	98.82	

2017年末及2018年末应收账款于期后8个月同比期间内回款比例差异不大, 分别为71.52%、70.34%。2019年3月31日应收账款截至2019年8月31日回款率为66.57%。报告期内应收账款回款率无重大波动。2017年12月31日账面应收账款截至2019年8月31日的平均回款率为98.82%, 2017年末应收账款已基本收回。

2018年末、2019年3月31日应收账款余额未全部回款主要原因为(1) 2018年末收购了浙江润和物业有限公司, 该公司接管的物业项目历史欠款催缴难度较大;(2) 关联公司物业服务收入未能全部回款;(3) 部分项目小业主催收欠款需要较长时间。

浙江润和物业有限公司于2018年12月被纳入招商物业合并范围, 截止2018年末的历史欠款为374.97万元, 根据预期信用损失率计提坏账207.13万元。2019年1-3月收回欠款6.37万元, 回款率较低, 该部分应收款项的预期信用损失率进一步增加, 2019年3月末坏账准备余额241.02万元。

综上所述, 公司物业项目实际收款率未出现明显恶化迹象, 信用期外的回款率与信用期内相比并未显著降低, 实际发生坏账损失的可能性较小, 坏账准备计提充分。

【核查意见】

经核查, 我们认为:

1、招商物业2018年度净利润增幅显著超过收入增幅的原因为招商物业毛利率

等盈利指标提升，业绩快速增长而经营活动产生的现金流量净额下降的原因为2018年关联公司物业服务收入未能在当期全部回款，原因合理，收入成本确认符合行业惯例及企业会计准则的有关规定；

2、招商物业报告期内应收账款余额占比较大、增长较快、周转率下降等情形原因为收入变动、部分关联方回款较慢及部分客户付款审核周期较长导致部分物业服务收入未能在当期全部回款等，发生原因合理。采取预收方式的物业项目、预收比例、酬金制项目和包干制项目所占比例未发生重大变化，符合行业惯例及趋势，与同行业可比上市公司不存在显著差异；

3、招商物业报告期内各期末在信用期内和信用期外的应收账款余额及占比、在期后的收回金额和比例及变动分析已在重组报告书中补充披露，不存在物业项目收款率恶化的情形，坏账计提充分。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
二〇一九年九月五日