

关于成都信谊物业股份有限公司  
在全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件的  
第一次反馈意见的回复



二零一七年七月



## 全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

根据贵司下发的《关于成都信谊物业股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》（以下简称“反馈意见”）的要求，成都信谊物业股份有限公司（以下简称“信谊物业”、“公司”），已会同主办券商中国银河证券股份有限公司（以下简称“主办券商”）、上海市锦天城（成都）律师事务所（以下简称“律师”）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就反馈意见所提问题逐条进行了认真核查及讨论，现回复如下，请予以审核。

如无特别说明，本回复报告中的简称或名词的释义与公开转让说明书（申报稿）中的相同。

本回复报告的字体：

反馈意见所列问题	黑体
对问题的回复	宋体
《公开转让说明书》原文	宋体
《公开转让说明书》修改部分	楷体、加粗



## 目录

一、公司特殊问题 .....	4
二、中介机构执业质量问题 .....	135
三、申报文件的相关问题 .....	136



## 一、公司特殊问题

1、公司持有成都汇高行信谊置业有限公司 50%的股权，不能控制该公司。请主办券商及会计师逐条分析公司对上述公司能否满足控制的定义，即拥有对被投资方的权利、享有可变回报、有能力影响其回报金额，不纳入合并范围是否符合《企业会计准则第 33 号—合并报表》的规定。请公司对上述情况进行补充披露。

### 【主办券商回复】

#### (1) 成都汇高行信谊置业有限公司的基本情况

成都汇高行信谊置业有限公司（以下简称“汇高行”），成立于 2014 年 7 月 8 日，统一社会信用代码 91510100396142354T，注册资本 800.00 万元人民币，法定代表人为李云，住所为成都高新区天府二街 138 号 2 幢 1 单元 8 层 3 号，经营范围为房地产开发经营。（依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动）。汇高行在全国企业信用信息公示系统查询状态为“存续”。该公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）	出资方式
1	成都汇高行投资管理有限公司	4,000,000	50.00	货币
2	成都信谊物业股份有限公司	4,000,000	50.00	货币
合计		<b>8,000,000</b>	<b>100.00</b>	

#### (2) 成都汇高行信谊置业有限公司目前的业务情况

汇高行成立目的是参股房地产项目开发企业，将来能够承接开发项目物业服务。经核查，汇高行仅占房地产项目开发企业 3.2%的股份，并未参与房地产开发项目实际运营，除此之外，汇高行未开展其他经营业务。房地产项目开发企业与汇高行于 2017 年 6 月 30 日签订《债务清偿协议》，汇高行已于 2017 年 7 月 3 日收回投资款，退出房地产项目开发企业。

#### (3) 不纳入合并范围的原因

据《企业会计准则第 33 号—合并报表》的规定：控制，是指投资方拥有对



被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

### 1) 拥有对被投资方的权利

根据汇高行《公司章程》的规定，公司作为股东按持股比例行使表决权，股东会由执行董事召集主持。经核查，自然人李云任汇高行的执行董事兼总经理，系汇高行法定代表人，决定公司的日常经营事务。李云系汇高行股东之一成都汇高行投资管理有限公司的法定代表人，自然人李云与信谊物业及其实际控制人不存在关联关系。

根据汇高行的《公司章程》第二十九条，执行董事对股东会负责，行使以下职权：拟定公司经营计划和投资方案；决定公司内部管理机构的设置和公司经理人选及报酬事项；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人，决定其报酬事项；制定公司的各项管理制度。因此汇高行的日常经营管理由李云负责。

### 2) 享有可变回报

主办券商通过对汇高行执行董事兼总经理进行访谈了解到公司不参与汇高行的日常经营管理活动，对汇高行的经营成果按持股比例享有权益，汇高行除对外投资外未开展任何业务，也未取得任何形式的收入。

### 3) 有能力影响其回报金额

主办券商通过对汇高行执行董事兼总经理进行访谈了解，汇高行在公司章程约定范围内的日常经营事务均由执行董事兼总经理李云独立作出决策，信谊物业不参与日常经营事务管理，仅作为股东行使相应权利，没有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

综上所述，主办券商认为公司与汇高行之间不满足控制的定义，仅作为参股方享有持股比例相应的权利，没有能力影响其回报金额，故不将汇高行纳入合并范围的会计处理符合《企业会计准则第 33 号—合并报表》的规定。

## 【公司回复】



公司在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“三、财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况”之“（三）合并财务报表范围及变化情况”部分进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“公司虽然对汇高行持股占比 50%，但依据汇高行《公司章程》，公司不能对汇高进行控制，因此不将汇高行纳入合并财务报表范围。”

2、请主办券商及会计师补充核查其他应收款-代垫水电费产生原因及合理性，核算是否符合企业会计准则的规定。

#### 【主办券商回复】

根据物业服务合同的约定，物业公司可以接受委托代收代缴水电费，公司提供物业服务的部分住宅小区由于年代较久，小区会安装一个总的水表、电表，每户再安装分表。水电公司每月只抄总表水量、电量，由信谊物业先代缴水电费，然后信谊物业公司抄写每户分表，计算水电费金额后，向住户收取水电费。因部分住宅小区业主缴纳水电费存在滞后性，导致报告期末时存在部分代垫款项，该项目金额较小且分散，款项无法回收风险较小。

公司在其他应收款项下按小区名称建立辅助核算明细，目前公司代收代缴水电费的小区主要有 6 个，分别为：青白江经典华庭、大邦第一城、水映城邦、广汉经典上城、资阳四海国际社区、小天公寓。公司的会计处理为：支付水电费时，确认为其他应收款-代垫水电费，收到住户缴纳的水电费时，冲减其他应收款-代垫水电费，符合企业会计准则的规定。

综上，其他应收款-代垫水电费属于物业行业的正常代垫行为，产生原因具备合理性，会计核算符合企业会计准则的规定。

3、关于可供出售金融资产。请公司结合可供出售金融资产的确认条件、持股情况、管理层持有目的等补充分析将投资项目确认为可供出售金融资产而非其他金融资产或长期股权投资的原因，并结合可比公司的确认情况补充分析其合理性。请主办券商及会计师补充核查公司可供出售金融资产的核算情况，并核查其确认、后续处理等是否符合《企业会计准则》的要求并发表专业意见。

（1）请公司结合可供出售金融资产的确认条件、持股情况、管理层持有目



的等补充分析将投资项目确认为可供出售金融资产而非其他金融资产或长期股权投资的原因，并结合可比公司的确认情况补充分析其合理性。

### 【公司回复】

公司持有的成都致中和商务服务有限公司 13.13% 股权，该公司的经营范围包括：国内商务信息咨询；会议及展览服务；企业营销策划；销售：计算机软硬件及耗材、办公用品、日用百货、电子产品、五金交电；房地产营销策划；房屋租赁。公司向致中和投资目的是发展社区桶装水业务，公司管理层对该投资的持有期限并不明确。

公司将该项目确认为可供出售金融资产而非其他金融资产或长期股权投资的原因如下：

公司根据长期股权投资的定义，将持有的致中和没有控制、共同控制、重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，根据现行的《企业会计准则》中对长期股权投资的初始确认的相关规定，出资企业持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，公司将其调整到以成本计量的可供出售金融资产核算。

同时，结合可比公司的确认情况补充分析如下：

可比公司名称	股票代码	投资金额（元）	所持比例（%）	被投资公司名称
秦皇岛花千墅物业服务股份有限公司	839277	500,000.00	10.00	秦皇岛市富立商贸有限公司
内蒙古仁和服务股份有限公司	839177	4,250,000.00	12.50	内蒙古盛林农业发展有限公司
山东润华物业管理股份有限公司	836007	5,000,000.00	10.00	山东省鲁信典当有限责任公司

经过统计可比公司的可供出售金融资产可知，可比公司均将这类没有控制、共同控制、重大影响的权益工具投资划分为可供出售金融资产核算。故公司将该投资项目确认为可供出售金融资产而非其他金融资产或长期股权投资具有合理性。



(2) 请主办券商及会计师补充核查公司可供出售金融资产的核算情况，并核查其确认、后续处理等是否符合《企业会计准则》的要求并发表专业意见。

### 【主办券商回复】

经主办券商核查致中和的营业执照、公司章程以及相关投资协议、入账凭证等，确认公司在《公开转让说明书》中披露的信息准确，根据公司管理层对致中和份额的持有意愿、公司对致中和的持股比例、该笔投资是否有活跃市场报价、公允价值是否能可靠计量等因素，该笔投资确认为可供出售金融资产是合理的。

公司可供出售金融资产的相关情况如下：

单位：元

项 目	2017年1月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
成都致中和商务服务有限公司	355,973.70	355,973.70	400,000.00
合 计	<b>355,973.70</b>	<b>355,973.70</b>	<b>400,000.00</b>

该可供出售金融资产为公司持有的致中和13.13%股权，根据致中和的财务报告，因该公司发生连续亏损，计提减值损失44,026.30元。该项投资的核算方法：初始入账价值为根据实际出资金额确认资产的入账价值；后续计量方法为成本法。

通过核查，主办券商认为公司对致中和的投资的初始确认、后续计量等的会计处理准确，列报符合《企业会计准则》的要求。

4、公司报告期末存在大额预收账款，请公司结合具体合同约定及业务实质补充披露预收账款增长的原因。请主办券商根据公司销售模式、收入确认流程、合同条款约定等情况补充调查预收账款状况是否与公司业务相符、是否真实准确，并发表明确意见。

### 【公司回复】

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（三）报告期重大债项情况”之“3、预收账款”处补充披露如下：



“报告期内，公司预收账款余额较大，主要系预收的大量个人业主物业费尚未结转确认收入所致。在日常物业管理中，针对个人业主，公司通常与其按年结算物业服务费用，部分个人业主存在预缴季度、年度物业费的情形。2016年12月31日预收账款余额相对于2015年期末预收账款余额增加3,335,644.86元，主要原因为随着公司在管物业项目的增加，公司于2016年12月在所管理的各住宅小区开展收费活动，公司收到较多个人业主缴纳的2017年物业费。2017年1月31日预收账款余额相对于2016年期末预收账款余额减少338,959.73元，原因是公司于2017年1月按月结转收入所致。”

### 【主办券商回复】

主办券商访谈了公司管理层和财务人员以了解公司销售模式和收入确认方法，查阅了公司财务管理制度，核查了预收账款明细表，并与有关物业服务合同、结算确认单、发票及银行凭证进行核对。

公司报告期各期末预收账款较大，主要系物业公司预收个人业主的物业服务费用的收费模式所致；公司报告期期末预收账款的增长，主要系公司报告期内开展收费活动所致。

经核查，主办券商认为，公司预收账款状况与公司的销售模式、收入确认原则、合同条款相符，不存在异常情形。

5、关于大额期末应收账款。主办券商、会计师补充核查：（1）上述公司披露事项；（2）结合收款政策、客户对象、业务特点等核查公司应收账款余额以及应收账款占当期收入比例是否合理、是否存在较大波动、是否存在提前确认收入的情形；（3）公司应收账款账龄是否合理，针对账龄较长的账款应核查其可收回性；（4）公司应收账款坏账计提政策是否合理审慎；（5）公司应收账款是否存在大额收回或转回的情形与相关原因。

（1）上述公司披露事项；

### 【主办券商回复】

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（二）报告期内主要资产情况”之“2、应收



账款”处进行了披露。

(2) 结合收款政策、客户对象、业务特点等核查公司应收账款余额以及应收账款占当期收入比例是否合理、是否存在较大波动、是否存在提前确认收入的情形；

#### 【主办券商回复】

报告期内，公司应收账款余额占当期收入比例如下表所示：

项目	2017年1月31日 /2017年1月	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度
应收账款净额（元）	10,137,024.66	14,315,741.71	11,691,037.03
营业收入（元）	3,494,879.15	34,066,726.36	24,604,274.55
应收账款净额占营业收入比重（%）	290.05	42.02	47.52

公司应收账款净额 2016 年末较 2015 年末增加 22.45%，主要原因是公司营业收入 2016 年度较 2015 年度增长 9,462,451.81 元，增幅为 38.46%，同时 2016 年度公司客户回款滞后造成；公司 2017 年 1 月 31 日余额较 2016 年末金额减少 29.19%，主要是公司 2017 年 1 月收到物业费回款 7,733,800.41 元。

总体来看，公司应收账款规模变动与经营情况相符，2016 年度、2015 年度应收账款净额占营业收入比重相对稳定。

公司主营业务系物业管理，公司的主要客户为个人业主以及房地产公司。针对房地产公司，物业费结算情况通常为按季度进行结算；针对个人业主，物业费结算方式通常为按月结算。

主办券商获取了相关合同文件及结算标准，根据相关的收费标准、原始凭证和公司提供服务的期间测算应确认的收入，并与账面数进行核对，认为公司不存在提前确认收入的情形。

(3) 公司应收账款账龄是否合理，针对账龄较长的账款应核查其可收回性；

#### 【主办券商回复】



报告期内，公司应收账款余额账龄如下表所示：

账龄	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）	金额（元）	占比（%）
1年以内	10,128,346.93	87.55	14,582,678.71	91.37	12,306,354.77	93.44
1至2年	540,100.80	4.67	513,552.16	3.22	-	-
2至3年	36,255.45	0.31	-	-	-	-
3年以上	863,499.88	7.46	863,499.88	5.41	863,499.88	6.56
<b>合计</b>	<b>11,568,203.06</b>	<b>100.00</b>	<b>15,959,730.75</b>	<b>100.00</b>	<b>13,169,854.65</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，账龄一年以内的应收账款占比在 85% 以上，可回收情况良好。公司已按会计准则要求及时足额计提坏账准备，不存在未计提坏账准备的坏账风险。

公司一年以上应收账款主要为个人业主欠缴的物业费，部分业主投资性购置后长期未居住，因此未能及时缴纳物业费，公司已采取多种措施与业主取得联系，催缴物业费。报告期末，公司存在的一年以上长期未收回款项主要是应收四川大邦置业有限公司拥有的空置房物业费用 863,499.88 元。因四川大邦置业有限公司经营不善，陷入多起诉讼赔偿中，公司将该应收账款全额计提坏账。

(4) 公司应收账款坏账计提政策是否合理审慎；

#### 【主办券商回复】

选取同行业上市公司格力物业（837530）及万联生活（835800）进行比较，应收账款坏账计提比例对比如下：

账龄	信谊物业（%）	格力物业（%）	万联生活（%）
1年以内（含1年）	5	0	5
1-2年（含2年）	10	10	10
2-3年（含3年）	20	30	20
3-4年（含5年）	50	50	50
4-5年（含5年）	80	50	100
5年以上	100	50	100



从上表可以看出，公司 2-3 年账龄的计提比例与万联生活一致，略低于格力物业，4-5 年账龄的计提比例处于可比公司中间水平，除此之外，其余账龄的坏账准备计提比例均高于或者等于同行业上市公司，公司坏账准备计提比例与同类上市公司基本相符。

报告期内，公司单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款为应收四川大邦置业有限公司物业费 863,499.88 元，因四川大邦置业有限公司经营不善，陷入多起诉讼赔偿中，该款项预计收回的可能性较低，公司将该应收账款全额计提坏账。

综上，主办券商认为，公司制定了合理的应收账款坏账准备计提政策，与可比已挂牌公司处于同等水平，公司的坏账计提政策已经保证了应有的谨慎性，坏帐准备计提充分。

(5) 公司应收账款是否存在大额收回或转回的情形与相关原因。

**【主办券商回复】**

经核查，公司在报告期内或期后不存在应收账款大额冲减或转回的情形。



6、公司的客户主要为个人业主，关于现金结算。（1）请公司披露向个人客户的销售收入金额及占比，向个人供应商的采购金额及占比（如有）。（2）请公司披露现金收付款金额及占比，以及现金收付款的必要性。（3）请公司披露针对个人客户及供应商的合同签订、发票开具与取得、款项结算方式等，并披露公司针对采购循环、生产循环、销售循环相关的内部控制制度。（4）请公司结合发票开具与取得情况说明公司相关流转税及所得税的计提与缴纳情况。（5）请公司说明是否存在业务员代公司收款的情况，如存在，请公司说明针对防止业务员挪用或侵吞公司款项所制定的相关制度，并披露如何保证收款入账的及时性及完整性。（6）请主办券商及会计师核查与公司采购、销售循环相关的内控制度的有效性及公司执行情况，核查公司税收缴纳是否合法合规，核查公司收款入账的及时性及完整性。请主办券商及会计师针对公司采购及销售的真实性、完整性、准确性，是否存在资金体外循环的情形发表专业意见。（7）请主办券商及会计师核查公司是否存在坐支行为。（8）请主办券商及会计师补充核查是否存在使用个人卡的情况，如存在，请补充披露金额、占比、个人卡结算的必要性，相关内控及后续规范措施。

（1）请公司披露向个人客户的销售收入金额及占比，向个人供应商的采购金额及占比（如有）。

#### 【公司回复】

1) 公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司业务收入情况”之“（二）公司主要产品或服务消费群体及报告期内前五大客户情况”之“2、报告期内前五大客户情况”部分进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“报告期内，公司提供物业服务面向的群体，除了政府机关、房地产开发公司外，其他均为个人客户：

公司面向个人客户的销售收入金额及占比：

期间	个人客户的销售收入金额（元）	提供服务收到的总金额（元）	占比（%）
2015 年度	17,090,542.62	27,160,811.22	62.92



期间	个人客户的销售收入 金额（元）	提供服务收到的总金额（元）	占比（%）
2016 年度	14,554,576.64	32,756,482.54	44.43
2017 年 1 月	1,405,863.39	3,481,543.09	40.38

”

2) 公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司业务收入情况”之“（三）公司主要产品或服务的原材料、能源情况及报告期内前五大供应商情况”之“2、报告期内前五大供应商情况”部分进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“公司不存在面向个人供应商采购的情形。”

(2) 请公司披露现金收付款金额及占比，以及现金收付款的必要性。

#### 【公司回复】

公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司业务收入情况”之“（二）公司主要产品或服务消费群体及报告期内前五大客户情况”之“2、报告期内前五大客户情况”部分进行了披露，披露的内容如下：

“报告期内，公司向个人客户的收款存在通过现金收款情形：

(1) 以现金方式收取物业费金额及占比：

期间	现金收款金额（元）	提供服务收到的总金额（元）	占比（%）
2015 年度	7,513,587.72	16,772,235.72	44.80
2016 年度	14,022,903.03	39,240,969.07	35.74
2017 年 1 月	183,879.20	7,455,722.44	2.47

(2) 现金收款的必要性

公司现金收款：报告期内公司服务对象部分为零星业主，收取的零星业主物业服务费，收到后全部存入公司账户中，不存在坐支现象。



报告期内公司现金的收款占比较大，主要系公司是物业服务企业，面对的客户是大量小区业主，数量规模庞大。自 2017 年初开始，公司加强了对业主的引导、增加了支付方式，刷卡、转账方式已被部分业主认可，效果显著，目前现金收款业务占比明显下降。

### (3) 现金收款的控制

现金收款相关的内部控制：公司制定了《销售与收款管理制度》、《资金管理制度》，按照销售合同管理规定，对销售业务和销售人员进行管理，其中包括职责分工与授权批准、销售业务过程、收款控制、监督核查等作出了详细规定。

针对现金收入，公司制定了严格的内部管理制度。首先在职责分离上，公司规定服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督，且应根据实际情况对办理收银业务的人员进行岗位轮换。其次，公司要求各服务中心收银员与服务中心负责人必须核实当日所收现金，当天下午四点前缴存公司银行账户，并每周与收费系统核对一致。公司已经注意到了现金收款带来的风险，所以在报告期内大力推广 POS 机刷卡、支付宝转账、微信支付或银行扣划等形式，尽量降低现金收款比例。”

(3) 请公司披露针对个人客户及供应商的合同签订、发票开具与取得、款项结算方式等，并披露公司针对采购循环、生产循环、销售循环相关的内部控制制度。

#### 【公司回复】

1) 公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司业务收入情况”之“(二) 公司主要产品或服务消费群体及报告期内前五大客户情况”之“2、报告期内前五大客户情况”部分进行了补充披露，补充披露的内容如下：

#### “ (1) 与个人客户的合同签订

公司主营业务为物业服务，公司的个人客户为服务小区的业主，公司与业主的物业服务关系是通过与开发商的前期物业合同、或者小区业主委员会签订合同约定物业服务关系的，不存在与个人客户直接签订服务合同的情形。



## (2) 发票开具与取得

公司依据合同收取的物业服务费，面向的个人客户是数量庞大且单户金额较小的住宅业主，无论业主是否要求开具发票，公司按约定提供物业服务后确认收入时，均按照税收法律法规的规定，计提相应的税金并纳税申报。业主在缴纳物业费时，公司按业主要求开具相应的发票。

报告期内，公司提供物业服务发生的主要成本是人工成本，不需要取得发票。其他秩序维护服务、保洁外包以及公共设施设备维护等相关费用，公司按照税收法律的规定，要求取得相应的发票后进行账务处理，再支付款项。

## (3) 款项结算方式

公司依据物业服务合同，提供相应的物业服务，按月结算计提相应收入。根据业主缴费的情况，结转相应的收入或者计提相应的应账款。”

2) 公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、公司的商业模式”之“（三）采购模式”部分对采购循环相关的内部控制制度进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“公司制定了《采购与付款管理制度》、《资金管理规定》，定期对公司采购制度执行情况进行检查和明细考核，公司采购主要系由具体采购经办人员提出采购申请，分管领导及相应职能部门参与审核，并最终由总经理进行审批。”

3) 公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、公司的商业模式”之“（四）销售模式”部分对销售循环相关的内部控制制度进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“公司制定了《收款管理制度》、《资金管理规定》，对业务相关人员进行管理，其中包括职责分工与授权批准、服务过程管理收款控制、监督检查等作出了详细规定。

针对现金收入，公司制定了严格的内部管理制度。首先在职责分离上，公司规定服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督，且应根据实际情



况对办理收银业务的人员进行岗位轮换。其次，公司要求各服务中心收银员与服务中心负责人必须核实当日所收现金，当天下午四点前缴存公司银行账户，并每周与收费系统核对一致。公司已经注意到了现金收款带来的风险，所以在报告期内大力推广 POS 机刷卡、支付宝转账、微信支付或银行扣划等形式，尽量降低现金收款比例。”

(4) 请公司结合发票开具与取得情况说明公司相关流转税及所得税的计提与缴纳情况。

### 【公司回复】

#### 1) 发票开具与取得情况

公司依据合同收取的物业服务费，面向的个人客户是数量庞大且单户金额较小的住宅业主，无论业主是否要求开具发票，公司按约定提供物业服务后确认收入时，均按照税收法律法规的规定，计提相应的税金并纳税申报。业主在缴纳物业费时，公司按业主要求开具相应的发票。

报告期内，公司提供物业服务发生的主要成本是人工成本，不需要取得发票。其他秩序维护服务、保洁外包业务以及公共设施设备维护等相关费用，公司按照税收法律的规定，要求取得相应的发票后进行账务处理，再支付款项。

#### 2) 流转税及所得税计提与缴纳情况

报告期内，公司流转税及所得税计提与缴纳情况如下所示：

单位：元

税种	2017年1月		2016年度		2015年度	
	计提	缴纳	计提	缴纳	计提	缴纳
营业税	-	94,349.29	539,087.20	1,038,192.07	1,227,597.61	853,203.84
增值税	165,738.41	192,660.29	1,068,439.43	1,368,708.51	-	-
所得税	239,506.76	119,874.87	817,103.88	557,151.51	781,143.51	45,983.37

公司 2016 年以前按收付实现制确认收入以及计算税费，针对上述情况，公司按权责发生制对以前年度收入进行了追溯调整，致使调增应交税费，公司对上述税费主动向税务机关进行申报纳税，于 2015 年度汇算清缴完成前缴付。

按照国家税收相关政策，公司自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税纳税人，向



税务主管机关缴纳增值税。因此，公司对“营改增”之前的营业税缴纳情况进行了清理，主动补缴了相关税款，因此产生了税收滞纳金，共缴纳 39,863.59 元。公司已补缴税款与足额缴纳滞纳金，并积极与当地税务主管地方沟通。当地税务主管机关未就此事项对公司进行处罚，同时公司取得了当地税务主管机关出具的无违法违规《证明》：未发现公司存在重大违法违规行为。

2016 年开始，公司按照《企业会计准则》的要求以及相关税收法律规定，按期计提应缴税金并计算所得税，向主管税务机关申报缴纳。

报告期内，公司已足额计提并缴纳相关流转税以及企业所得税，未发生因重大违法违规而受到主管税务机关处罚的情形。

(5) 请公司说明是否存在业务员代公司收款的情况，如存在，请公司说明针对防止业务员挪用或侵吞公司款项所制定的相关制度，并披露如何保证收款入账的及时性及完整性。

#### 【公司回复】

报告期内，公司不存在业务员代公司收款的情况。公司规定各物业项目所收取的任何现金或银行存款均必须开具专用发票或收款收据，公司服务中心的收银员在现金收取物业费之后，必须于当天转入或缴存至公司指定账户。同时，每月中旬和下旬，各服务中心收银员需将相关单据上交至财务部，公司财务会计人员对业主收费情况进行复核并进行账务处理。公司会不定期向业主发信息进行物业费缴交情况的核对。

(6) 请主办券商及会计师核查与公司采购、销售循环相关的内控制度的有效性及公司执行情况，核查公司税收缴纳是否合法合规，核查公司收款入账的及时性及完整性。请主办券商及会计师针对公司采购及销售的真实性、完整性、准确性，是否存在资金体外循环的情形发表专业意见。

#### 【主办券商回复】

主办券商在获取公司销售与收款循环的内部控制制度的基础上，执行了内控测试程序，经了解公司设置了严格的岗位分离、授权审批、会计记录、档案维护等制度，内部控制流程设计合理。在初步了解公司内控流程的基础上，对该循环执行了穿行测试，对抽取样本进行了控制测试，未发现偏差，公司销售与收款循



环内部控制设计合理，并得到了有效执行。

针对公司的采购与付款循环，随机抽取了样本，检查其采购申请、验收单、发票、付款凭证等。主办券商注意到采购申请、付款凭证均已得到适当审批，采购申请、采购发票所载内容核对一致，记账凭证编制正确并得到适当审批，未发现异常情形。

通过询问公司相关部门业务人员，了解了公司的采购、销售业务流程；查阅了公司管理制度等相关文件，在初步了解公司内控流程的基础上，对该循环执行了穿行测试，核查了公司报告期纳税申报表及税收缴款证明，并对收入进行了截止性测试。

主办券商认为，报告期内公司采购、销售循环相关的内控制度设计合理，并得到了有效执行，公司收款入账及时、完整。报告期内，公司已全额计提及缴纳相关税费，公司不存在偷税、漏税等重大违法违规行为。公司采购及销售的真实、完整、准确，不存在资金体外循环的情形。

**(7) 请主办券商及会计师核查公司是否存在坐支行为。**

针对物业费相关现金收入，主办券商调取了公司内部管理制度。首先在职责分离上，公司规定服务与收款业务中不相容岗位相互分离、制约和监督；其次，公司要求各项目服务中心收银员与服务中心负责人必须核实当日所收现金，并要求当日缴存公司银行账户，并与收费系统核对一致；主办券商核查了公司物业费的收款收据，收费台账，物业服务收入完整、及时入账，该类现金收入不存在坐支情况。

主办券商认为，报告期内公司不存在坐支行为。

**(8) 请主办券商及会计师补充核查是否存在使用个人卡的情况，如存在，请补充披露金额、占比、个人卡结算的必要性，相关内控及后续规范措施。**

经核查，公司存在使用个人卡的情况。对于位置偏远且交通不便的楼盘，公司开立基本户或一般户的银行未在该地区附近开设网点，为确保资金安全，公司项目服务中心的收银员在现金收取物业费之后及时存入公司指定的个人卡中以保证公司资金安全，后续再将收取的相关款项及时转入公司银行账户。



主办券商抽查了部分个人卡的使用情况，并核查了相关个人卡的银行流水，未发现明显异常情形；此外，主办券商取得了报告期内公司签订的主要物业服务合同，根据相关楼盘的面积、收费单价测算物业收入并于公司账面实际确认的收入进行比对，未发现明显异常情形。

公司已对个人卡使用进行规范整改，要求使用过的个人卡进行了注销，不再继续使用。在位置相对偏远的物业服务小区，大力推广 POS 机、支付宝转账、微信转账支付等手段，杜绝了公司的个人卡使用情况。

主办券商认为，公司存在使用个人卡的情况，主要系公司出于资金安全性的需要，公司目前已对使用过的个人卡进行了注销，后续业务中不再使用个人卡，公司财务已得到规范。

公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、公司的商业模式”之“（四）销售模式”部分对销售循环相关的内部控制制度进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“报告期内，个人卡收款金额及占比情况如下：

期间	个人卡收款金额（元）	提供服务收到的总金额（元）	占比（%）
2015 年度	4,764,070.52	16,772,235.72	28.40
2016 年度	7,086,963.03	39,240,969.07	18.06
2017 年 1 月	427,321.00	7,455,722.44	5.73

对于位置偏远且交通不便的楼盘，公司开立基本户或一般户的银行未在该地区附近开设网点，为确保资金安全，公司项目服务中心的收银员在现金收取物业费之后及时存入公司指定的个人卡中以保证公司资金安全，后续再将收取的相关款项及时转入公司银行账户。

公司已对个人卡使用进行规范整改，要求使用过的个人卡进行了注销，不再继续使用。在位置相对偏远的物业服务小区，大力推广 POS 机、支付宝转账、微信转账支付等手段，杜绝了公司的个人卡使用情况。”



7、关于整体变更。请主办券商及会计师补充核查并发表专业意见：（1）申报报表与改制报表重合期间的财务数据是否存在差异，如存在，请核查差异原因，是否影响改制净资产、是否影响改制折股数。（2）公司改制净资产的真实性、是否存在调节利润虚增净资产的情况。（3）是否存在评估调账的情形。（4）改制过程中如涉及股东个人所得税的，公司代扣代缴情况。

（1）申报报表与改制报表重合期间的财务数据是否存在差异，如存在，请核查差异原因，是否影响改制净资产、是否影响改制折股数。

**【主办券商回复】**

主办券商取得了公司明细账、申报报表和改制报表，对公司重合期间的财务数据进行对比检查，检查财务数据是否具有差异。

经核查，主办券商认为，申报报表与改制报表重合期间的财务数据不存在差异，未影响改制净资产以及改制折股数。

（2）公司改制净资产的真实性、是否存在调节利润虚增净资产的情况。

**【主办券商回复】**

主办券商向管理层了解公司的市场情况、销售环境、销售模式和客户结构等情况，针对了解的销售循环相关的内部控制制度执行穿行测试；询问财务人员，了解公司营业收入的确认、计量和记账实际执行情况；查阅公司主要业务合同、收款凭证、对账单、发票等，确认公司营业收入的真实性、准确性，未发现异常情形。

公司的营业成本主要包括人工成本、环境秩序维护支出、工程维修养护支出及其他支出构成。报告期内，公司对人工成本、环境秩序维护支出、工程维修养护支出已进行合理计提，不存在通过多计或少计成本调节业绩的情形。

公司费用以当期实际发生的金额入账，主办券商检查了费用相关的付款审批单、费用发票等，对已经发生但未取得发票的费用，公司已对其进行预提，不存在通过多计或少计费用调节利润的情形。

经核查，主办券商认为，公司改制净资产是真实的，不存在调节利润虚增净资产的情况。



(3) 是否存在评估调账的情形。

**【主办券商回复】**

主办券商取得沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的《评估报告》，并与《审计报告》中的账面净资产进行对比。

根据 2016 年 12 月 19 日出具的“天职业字[2016]17719 号”《审计报告》，经审计，公司截至 2016 年 10 月 31 日账面净资产为人民币 14,339,271.52 元。2016 年 12 月 25 日，沃克森(北京)国际资产评估有限公司出具了“沃克森评报字[2016]第 1477 号”《资产评估报告书》，截至评估基准日 2016 年 10 月 31 日，信谊有限净资产的评估价值为 1,435.53 万元高于净资产账面金额，公司使用截至 2016 年 10 月 31 日账面净资产折合股本及股本溢价，非使用评估数折合股本，因此不存在评估调账的情况。

经核查，主办券商认为，公司不存在评估调账的情况。

(4) 改制过程中如涉及股东个人所得税的，公司代扣代缴情况。

**【主办券商回复】**

公司个人股东为邱凌云、王远玲夫妇，公司改制时，转股金额与账面实收资本相等，不涉及个人所得税问题。

8、报告期内公司存在企业合并情形。请公司补充披露：（1）合并的类型、合并的原因及必要性、内部审议程序、作价依据、合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响；（2）相关会计处理情况及准则依据；（3）《企业会计准则》中的相关列报要求。请主办券商及律师补充核查并发表明确核查意见：（1）被合并方报告期是否合法规范经营、是否存在大额负债或潜在纠纷；（2）合并程序、税收缴纳的合法合规性。请主办券商及会计师补充核查并发表明确核查意见：（1）上述公司披露事项，并进一步核查定价公允性、是否存在利益输送情形；（2）报告期内被合并方的财务规范性；（3）上述企业合并的相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定。

（1）合并的类型、合并的原因及必要性、内部审议程序、作价依据、合并期间及合并后对公司业务及财务的具体影响；



## 【公司回复】

### 1) 合并的类型

由于公司与成都洁华科技有限公司（以下简称“洁华科技”）的合并前后都属于邱凌云实际控制，故构成了同一控制下的企业合并。

### 2) 合并的原因及必要性

随着公司规模扩大，结合行业发展趋势，公司计划单独把公司的保洁业务独立出来，成立公司独立核算；为凝聚公司中高层管理人员、业务骨干，实际控制人将洁华科技部分股权转让给上述人员。洁华科技被合并前由邱凌云实际控制，肖祝与王毅为名义股东。为避免潜在的同业竞争，同时优化公司资源配置、节约成本，信谊物业收购洁华科技的股权，能够控制该公司。

### 3) 内部审议程序

2015年12月5日，信谊有限股东会作出决议，公司以146万元收购价受让洁华科技73%的股权，成为洁华科技的股东。

同日，洁华科技召开股东会决议，一致同意原股东将公司73%的股权以146万元的价格转让给信谊有限。转让双方于同日签订了股权转让协议，履行了股权转让手续。

### 4) 作价依据

上述股权转让中，洁华科技注册资本为200万元，信谊有限以146万元的价格受让洁华科技73%的股权份额，取得了对洁华科技的控股权。因本次股权转让时，洁华科技存在净资产低于注册资本的情形，为避免公司受让洁华科技股权时净资产不足所导致信谊物业利益受损的情形，该次股权实际转让方、公司控股股东邱凌云于2016年12月向信谊物业补足资产146万元。邱凌云与有限公司分别签署《车辆赠与协议》及《债权放弃协议》，将其拥有的小型越野客车以评估的价值100万元赠予有限公司，并无偿放弃其持有的对有限公司46万元债权。

### 5) 合并期间

信谊有限于2015年12月5日取得对洁华科技的控制权，属于同一控制下的



企业合并，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在，即合并期间为 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日。

#### 6) 合并后对公司业务及财务的具体影响

**业务影响：**自信谊有限取得洁华科技控股权后，逐渐把公司原有的保洁业务转入洁华科技，同时洁华科技开始对外承接保洁业务，有利于公司经营战略的转型，保洁专业化提升服务水平。

**财务影响：**合并前后对公司 2015 年度、2016 年度、2017 年 1 月的财务影响如下：

单位：元

项目	资产总额	净资产	营业收入	利润总额
<b>2017 年 1 月</b>				
母公司报表	29,824,106.35	17,298,414.05	3,485,250.85	1,072,025.69
合并报表	30,432,075.48	17,596,350.63	3,494,879.15	1,089,065.31
<b>2016 年度</b>				
母公司报表	29,870,442.46	16,509,907.85	33,011,786.94	1,935,066.45
合并报表	30,949,355.53	16,825,064.71	34,066,726.36	2,654,439.53
<b>2015 年度</b>				
母公司报表	22,512,806.45	13,773,427.34	24,593,163.45	1,330,429.05
合并报表	22,282,515.38	13,542,686.29	24,604,274.55	2,514,425.72

#### (2) 相关会计处理情况及准则依据

##### 【公司回复】

本次合并为同一控制下的企业合并，即进行会计处理时，对于被合并方的资产、负债按照原账面价值确认，不按公允价值进行调整，不形成商誉，合并对价与合并中取得的净资产份额的差额调整权益项目，即首先调整资本公积，资本公积不足冲减的调整留存收益。合并会计处理依据《企业会计准则第 20 号——企业合并》。具体的会计抵消分录如下：

<b>2017 年 1 月合并抵消分录</b>		
	借	贷
长期股权投资-原值		1,490,000.00
长期股权投资减值准备	1,460,000.00	
实收资本-个人资本	2,000,000.00	



少数股东损益	3,258.83	
少数股东权益		176,698.83
未分配利润-年初未分配利润		1,816,357.65
资本公积	19,797.65	
<b>2016 年度合并抵消分录</b>		
	借	贷
长期股权投资-原值		1,460,000.00
长期股权投资减值准备	1,243,405.44	
实收资本-个人资本	2,000,000.00	
少数股东损益	103,532.04	
少数股东权益		183,642.35
未分配利润-年初未分配利润		1,703,295.13
长期股权投资减值准备	216,594.56	
资产减值损失		216,594.56
<b>2015 年度合并抵消分录</b>		
	借	贷
长期股权投资-原值	-1,243,405.44	
投资收益		-43,368.40
未分配利润-年初未分配利润		-1,200,037.04
实收资本-其他私营法人（组织）资本	2,000,000.00	
未分配利润	-1,703,295.13	
长期股权投资-原值		216,594.56
少数股东权益		80,110.31
投资收益	-43,368.40	
少数股东损益	-16,040.37	
未分配利润-年初未分配利润	-1,643,886.36	
未分配利润		-1,703,295.13
资产减值损失		1,200,037.04
资产减值损失		43,368.40
长期股权投资减值准备	1,243,405.44	

(3) 《企业会计准则》中的相关列报要求。

#### 【公司回复】

《企业会计准则》对合并相关的列报要求是：母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，应当将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，应当将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。



(4) 请主办券商及律师补充核查并发表明确核查意见：1) 被合并方报告期是否合法规范经营、是否存在大额负债或潜在纠纷；

#### 【主办券商回复】

主办券商会同律师查阅了被合并方洁华科技的在当地工商行政管理局的登记资料、通过全国企业信用信息公示系统 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>)、全国法院被执行人信息查询网站 (<http://zhixing.court.gov.cn/search/>) 查询了企业主要信用信息，并获取成都市武侯区市场和质量监督管理局、成都市社会保障局、成都市武侯区国家税务局、成都市武侯区地方税务局等出具的守法证明。

公司实际控制人邱凌云同时出具承诺：“信谊物业受让本人实际持有洁华科技 73% 的股权（146 万元出资额）时存在净资产低于注册资本的情形，但其净资产不低于 0，本人承诺：‘洁华科技不存在其他或有负债或其他义务，若因 2016 年 1 月 15 日前存在的其他或有负债或其他义务而导致洁华科技对外产生负债或损失的情况下，该负债或损失均由本人承担，与信谊物业和洁华科技无关，本人将以个人自有财产对信谊物业和洁华科技进行补偿。’”

主办券商认为，报告期内，被合并方报告期内合法规范经营、不存在大额负债或潜在纠纷。

(4) 请主办券商及律师补充核查并发表明确核查意见：2) 合并程序、税收缴纳的合法合规性。

#### 【主办券商回复】

主办券商经查询合并方及被合并方的股东会决议、股权转让协议、工商变更材料，认为公司收购均经交易双方股东会批准，并分别签订了股权转让协议，虽然存在股权转让价格不实的情形，但后来实际控制人向受让方补足了资产，因此实际支付对价为 0，未损害交易各方的利益。通过查阅被合并方税务登记资料，获取了成都市武侯区国家税务局、成都市武侯区地方税务局出具的守法证明。

综上，公司收购合并程序、税收缴纳合法合规。

(5) 请主办券商及会计师补充核查并发表明确核查意见：1) 上述公司披露事项，并进一步核查定价公允性、是否存在利益输送情形；



**【主办券商回复】**

主办券商查阅股东会决议、转让协议等资料，核查收购是否履行必要的决策程序、交易是否真实；核查是否在当地工商行政管理局完成了章程、出资人等事项的备案登记，判断是否已取得控制权。

因合并方与被合并方均受邱凌云实际控制，属于同一控制下的企业合并，虽然存在股权转让价格不实的情形，但后来实际控制人向受让方补足了资产，因此实际支付对价为0，不存在损害公司利益的情形，因此不存在利益输送问题。

(5) 请主办券商及会计师补充核查并发表明确核查意见：2) 报告期内被合并方的财务规范性；

**【主办券商回复】**

主办券商核查了洁华科技财务人员的配备情况，核查了被合并方的会计核算办法、财务费用报销制度、资金管理辦法等一系列财务制度。

洁华科技与母公司均使用统一的会计核算办法、财务费用报销制度、资金管理辦法等一系列财务制度，报告期内洁华科技会计核算基础符合现行会计基础工作规范要求。

(5) 请主办券商及会计师补充核查并发表明确核查意见：3) 上述企业合并的相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定。

**【主办券商回复】**

主办券商核查了洁华科技自成立至合并日的股权结构以确定其是否系同一控制下的企业合并；检查了相关股东会决议、转让协议、工商登记等资料以验证合并日的确定是否符合规定；检查了合并日收购洁华科技作出的会计处理。

合并日合并方以被合并方经审计账面净资产作为其初始投资成本，初始投资成本与收购作价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）。

主办券商认为，报告期内企业合并的相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。



9、公司业务描述中包括增值服务，但报告期内并未产生收入。请公司结合报告期内业务收入分类，准确、具体地阐述公司的业务、业务分类的标准、产品或服务，公司的业务应当具体明确。请主办券商补充核查上述披露事项，并对公司披露的产品或服务是否与营业收入分类相匹配发表专业意见。

请公司结合报告期内业务收入分类，准确、具体地阐述公司的业务、业务分类的标准、产品或服务，公司的业务应当具体明确。

### 【公司回复】

公司现阶段主营业务为物业管理服务，具体包括以下内容：

序号	服务名称	主要服务内容	功能及用途
1	保洁服务	公共区域清洁、建筑物外墙清洗、家政保洁服务、定期消杀服务、各种材料地面打蜡保养服务等	为业主提供定期或特约的清洁服务，保障业主居住和办公地点及公共设施的清洁卫生
2	秩序维护服务	公共区域秩序维护，车辆交通管控、停车秩序疏导、安全保卫	按有关规定、行业规范及标准，与信谊物业文件，维护管理小区公共秩序，保障业主生命、财产安全
3	园林绿化服务	公共区绿化维修与养护、花木养护	对小区绿化植物及园林小品等进行养护管理、更新、修缮，使其达到改善、美化环境，保持环境生态系统的良性循环的效果
4	公共设施运行保养和维护服务	电梯、消防维护管理；二次供水、门禁监控、高低压配电、自备电源等维护管理；排污和化粪池清掏，娱乐设施，道路等维护保养	对小区物业共用部位和业主专有部位的设施设备进行保养、维护、和改造升级，保障小区设施设备高效、稳定运行，延长设施设备使用寿命，保障业主便捷生活
5	客户特约服务	根据业主需求而提供的服务；客户回访与反馈	为提高服务质量、满足业主共性需求和个性化需求，而提供的相关服务，如：报事报修、社区活动、特约服务等，想客户之所想，急客户之所急，不断满足客户期望

上述 5 项服务均为公司主营业务“物业管理服务”的子项，公司现阶段通过提供上述 1-5 项物业服务，向业主收取物业费。由于公司目前增值服务业务尚未产生收入，从业务与财务匹配的角度，公司不披露增值服务。

报告期内，公司主营业务收入如下表：



单位：元

产品或服务类别	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
物业服务收入	3,100,055.43	95.55	28,746,412.59	96.26	22,106,963.56	95.04
停车服务收入	144,471.70	4.45	1,117,567.59	3.74	1,153,200.00	4.96
合计	<b>3,244,527.13</b>	<b>100.00</b>	<b>29,863,980.18</b>	<b>100.00</b>	<b>23,260,163.56</b>	<b>100.00</b>

公司主要收入来源于物业服务，报告期内公司物业服务收入占主营业务收入的90%以上，符合公司经营现状。“停车服务收入”系公司所管理的住宅及非住宅小区内配套地下停车场车位的停车费，系“物业服务”的一个分支。

报告期内，公司其它业务收入主要为电费代扣代缴服务收入与房屋出租收入。公司主要收入来源于物业费，报告期内公司物业服务收入占营业收入比重较大，符合公司经营现状。

按照证监会2012年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010 房地产管理和开发”中的“20101013 房地产服务”。

综上，公司业务具体、明确。

请主办券商补充核查上述披露事项，并对公司披露的产品或服务是否与营业收入分类相匹配发表专业意见。

#### 【主办券商回复】

公司主要收入来源于物业服务，报告期内公司物业服务收入占主营业务收入的90%以上，符合公司经营现状。“停车服务收入”系公司所管理的住宅及非住宅小区内配套地下停车场车位的停车费，系“物业服务”的一个分支。

报告期内，公司其它业务收入主要为电费代扣代缴服务收入与房屋出租收



入。公司主要收入来源于物业费，报告期内公司物业服务收入占营业收入比重较大，符合公司经营现状。

业务性质	2017年1月		2016年度		2015年度	
	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)	销售收入	占比(%)
主营业务收入	3,244,527.13	92.84	29,863,980.18	87.66	23,260,163.56	94.54
其他业务收入	250,352.02	7.16	4,202,746.18	12.34	1,344,110.99	5.46
合计	<b>3,494,879.15</b>	<b>100.00</b>	<b>34,066,726.36</b>	<b>100.00</b>	<b>24,604,274.55</b>	<b>100.00</b>

按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010 房地产管理和开发”中的“20101013 房地产服务”。

综上，主办券商认为，经修改后，公司业务描述准确，披露的产品或服务与营业收入分类匹配。

10、报告期内公司规模较小，收入及净利润较低，关于持续经营能力。（1）请公司补充披露并对可持续经营能力进行全方位、多维度补充分析，包括并不限于公司主营业务盈利的可持续性、研发能力、行业空间、公司的后续市场开发能力、市场前景、公司是否具有核心竞争优势、期后合同签订情况及收入确认情况、盈利能力、偿债能力、营运能力、获取现金流能力等期后财务指标分析、结合期后财务数据的主要财务指标趋势分析、同行业主要竞争对手情况、现金获取能力分析等。（2）请主办券商及会计师对公司的可持续经营能力进行进一步核查并发表明确意见。

（1）请公司补充披露并对可持续经营能力进行全方位、多维度补充分析，包括并不限于公司主营业务盈利的可持续性、研发能力、行业空间、公司的后续市场开发能力、市场前景、公司是否具有核心竞争优势、期后合同签订情况及收入确认情况、盈利能力、偿债能力、营运能力、获取现金流能力等期后财务指标



分析、结合期后财务数据的主要财务指标趋势分析、同行业主要竞争对手情况、现金获取能力分析等。

### 【公司回复】

#### 1) 主营业务的可持续性

公司主营业务为物业管理服务,公司所处的物业服务行业是一个拥有庞大市场基础的产业,市场发展前景广阔;公司主要以提供物业服务获取收益,服务面广;公司拥有较强的市场开拓能力,截至本反馈意见回复签署日,公司签约物业项目面积 306.56 万平方米,在管项目 23 个。公司在服务、产品、渠道等方面在当地均具有一定优势;公司期后合同签订正常,与客户合作稳定;公司期后各项财务指标及趋势良好。综上,公司主营业务具有可持续性。

#### 2) 研发能力

公司为服务型企业,目前未进行与制造业企业类似的研究与开发。

#### 3) 行业空间

作为现代服务业的组成部分,物业管理行业在经济新常态下呈现出新的发展趋势,得到各方面关注。一批品牌物业服务企业在商业模式、服务方式、管理方法上创新与转型的经验,带动了更多的企业认识到行业向现代服务业转型升级的紧迫性,并积极参与到行业持续发展的创新探索与实践中,取得了可喜的社会效益和经济效益。

近两年来,我国物业管理行业无论是政策环境,还是市场环境,都发生了深刻变化。

##### ①政策环境

2014 年 12 月,国家发展和改革委员会印发《关于放开部分服务价格意见的通知》,要求放开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格,表明行业在全面深化改革道路上更进一步,对行业逐步建立并完善市场引导机制、运作机制和监督机制具有重要意义。

2015 年,李克强总理在政府工作报告中指出,要深化服务业改革开放,促



进服务业加快发展，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长极，实现在发展中升级、在升级中发展。国务院《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》提出，充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式。上述政策所产生的叠加效应，为物业管理实行“互联网+”提供了有力的政策依据和发展空间。物业管理行业开始了“互联网+”时代的创新旅程。

2017年1月12日，国务院印发《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，明确在前两批取消230项审批事项的基础上，再取消39项中央指定地方实施的行政许可事项。其中包括由《物业服务企业资质管理办法》（建设部令2004年第125号，2007年11月26日、2015年5月4日予以修改）规定的，由省、市级住房城乡建设主管部门审批的“物业服务企业二级及以下资质认定”被正式取消。国务院要求，取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管。

## ②市场环境

物业行业发展前景广阔。一方面，我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，为新型城市群建设注入活力。据国家统计局数据显示，2012-2015年连续四年全国房屋竣工量高达10亿平方米左右；部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理。增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟，用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入。国家统计局发布的《2016年国民经济和社会发展统计公报》显示，2016年全年劳动生产率比上年提高6.40%，人均GDP较上年增长6.10%；全年全国居民人均可支配收入23,821元，比上年增长8.4%。全年房地产开发投资102,581亿元，比上年增长6.9%。其中，住宅投资68,704亿元，增长6.4%；办公楼投资



6,533 亿元，增长 5.2%；商业营业用房投资 15,838 亿元，增长 8.4%。

按现代物业的范围和标准来看，其涵盖不仅是上述的住宅小区、办公写字楼、商业物业、家政物业等传统形态，另一方面还包括学校、医院、交通基础设施、现代物流的仓储和配送、文化体育场馆、景区公园、城市环保、会展服务等物业服务。其市场价值巨大，是一片有前景、有空间的蓝海。

同时，新兴产业的快速崛起，使“互联网+物业”成为发挥资本、互联网、物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区 O2O 消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社区基层组织、周边商业圈关联度高，在最后一公里乃至最后一百米内，成为社区资源的隐形掌握者。

资本市场改革和完善持续推进，尤其是新三板的扩容、地方股权交易中心的建立，促进物业管理行业形成了快速发展的新格局。物业服务企业通过融资，在行业内开展收购、兼并、重组，有力助推了企业规模的扩张和资源的整合。投资型企业与物业服务企业的业务融合，在社区金融领域展开合作，满足住户金融需求，实现了企业业务种类和盈利点的增加。资本已经成为促进行业提速换挡、创新发展的重要驱动力。

### ③近年物业行业发展概况

#### A.基础服务质量不断提升

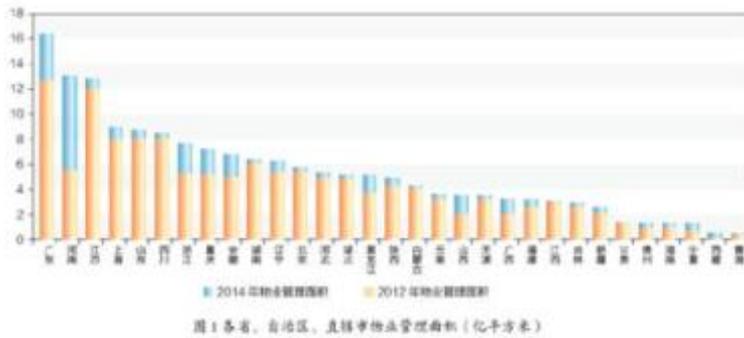
基础物业服务是物业服务企业生存的核心要素，行业处于任何发展阶段都不能忽视。近两年，在全行业的共同努力下，基础服务水平有较大提升。一是服务理念端正，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”活动，宣传并实践“固本、守正”的经营理念，认真做好物业管理本职工作。二是服务技能提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入。三是服务品质提高，关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细化管理的同时简化服务流程。据调查显示，2014 年物业服务企业业主满意度较 2012



年有较大提高。扎实的基本功带来了经济效益和社会效益的外溢，物业管理行业在协助维护社会稳定、处理社会突发事件和抗击自然灾害中所发挥的重要作用，得到了社会的高度评价。

**B.物业管理面积不断增长，地区差异明显**

截至 2014 年底，全国 31 个省市自治区物业管理面积约为 164.50 亿平方米，相比 2012 年的 145.30 亿平方米增长了约 13.50%，在管规模持续扩大。广东、河南、江苏三省物业管理面积位居前三。



从区域分布来看，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全国前列，约占全国管理面积的 44.50%，较 2012 年下降 2.50 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23.00%，较 2012 年增长 2.70 个百分点，地区间差距呈现收缩态势；东北部和西部地区占比与 2012 年持平（见图 2）。值得注意的是，河南省和重庆市 2014 年物业管理面积相比 2012 年均有较大幅度的上涨，一定程度上表明中部崛起、西部开发等因素对地区物业管理行业发展起到了积极作用。

**C.物业服务企业数量持续增长，中西部地区增长较快**





图2 各地区物业管理面积占比

截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.50 万家，与我国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.10 万家增长了约 48.00%。

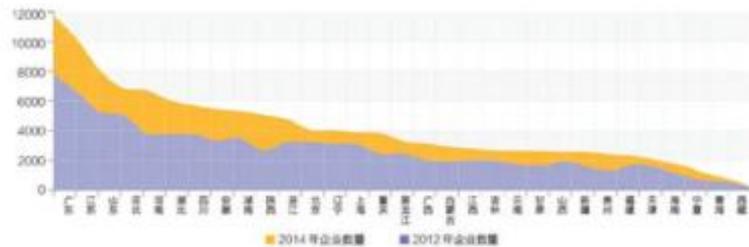


图3 各省、自治区、直辖市物业服务企业数量 (家)

从区域分布来看，东部地区物业服务企业数量仍远高于其他地区。四大区域里，东部地区物业服务企业约 4.80 万家，约占全国物业服务企业的 44.00%；中部地区约 2.50 万家，约占全国的 22.80%；西部地区约 2.80 万家，约占全国的 25.40%；东北部地区约 0.90 万家，约占全国的 7.80%。综合来看，中西部区域物业服务企业数量增长较快，与东部地区的差距进一步缩小。





图4 各地区物业服务企业分布情况

2015年至2019年，ACMR-IBISWorld Research 预计我国物业管理行业将会发生更多的并购重组事件，行业内新增企业数量将会保持在年均7.60%的水平。

D.经营收入取得较大增长

全国物业服务企业2014年经营总收入约为3,500亿元，较2012年全国3,000亿元左右有较大增幅，增长了16.70%。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元营收渠道，行业经营总收入实现了较大幅度的上涨。



图5 全国物业服务企业年经营总收入（亿元）

根据中国物业管理协会2016年重点研究课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》最终形成的课题报告，国家统计局《第三次全国经济普查主要数据公报》显示，物业管理行业中小企业数量10.20万家，占行业总量的97.40%，量大



面广的中小企业关系着行业的整体发展水平。中国物业管理协会在上述报告中抽样调查的 1,350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1000 人以下，年销售收入在 5000 万元以下的物业管理企业）2015 年营业收入约为 126 亿元。

根据 ACMR-IBISWorld Research 预测，2015 年至 2019 年，中国物业管理行业收入将维持 7.80% 的年均增长速度。

#### E. 商业模式不断创新

物业服务企业一直积极创新商业模式，并成功取得新进展。举例来讲，万科物业向行业输出“睿服务”解决方案，先后与北京金隅集团有限责任公司、北京首创置业等企业签约合作，全面进入市场化发展轨道。截至 2015 年 6 月底，长城一应云联盟伙伴已达到 75 家企业，覆盖全国 1,500 多个物业管理项目，服务面积超过 3.30 亿平方米，一应云平台聚合了约 320 万户家庭，超过 1,000 万人口。通过并购、联盟，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快速发展。（以上数据来源于中国物业管理协会，《2015 年全国物业管理行业发展报告》）

同时，物业服务企业利用自身管理物业的专业能力，在探索购买、承包或承租地段较好、交通方便的公寓或写字楼，在发包方（或出租方）许可下对公寓或写字楼进行分割出租，向租户收取租金，并为租户提供物业服务收取物业服务费的“承包分租”业务模式。这种物业模式预计会成为物业服务企业未来新的收入增长点。

#### ④ 物业行业发展趋势

##### A. 互联网与物业管理行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代，云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合，催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加价值化，为行业发展带来新的经济增长点。物业服务企业顺应社会经济的的发展和居民生活消费需求结构的升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到



衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

#### B.物业管理行业集中度稳步提升

受到政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度有较程度的提高。政策因素方面，新型城镇化、西部开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。产业结构优化和产业融合加剧，企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚合企业成立发展联盟，规模效益显著增加，也将进一步促进行业集中度的提升。

#### C.物业管理行业价值逐步兑现

伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值日趋凸显。一方面，技术变革和产业融合引发行业主动谋求变革，改造管控体系和运行流程，创新商业和服务模式，现代服务业转型升级趋势明显。“互联网+”、轻资产等优势吸引资本市场的关注，使得物业服务企业的经济价值升高。另一方面，优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码。物业管理的行业价值在市场化过程中逐步得到有效兑现。

#### 4) 公司的后续市场开发能力

报告期后至本反馈意见回复签署日，公司已前期介入并正在签约的面积 58.67 万平方米的“昆明空港云天苑”项目、面积 37.69 万平方米的“昆明空港云翔苑”项目；已经中标正处于公示期的待签约项目包括面积为 8.20 万平方米城市综合体“城市博客 VC 时代”与面积为 7.90 万平方米工业园“昆明滇中新区智能终端产业园一期”。

#### 5) 公司的发展规划

首先，通过传统物业服务扩张及资本运作，推动公司实现跨越式成长与发展。



在内部管理体系建立、各种服务模式的实践、人才的培养和储备、品牌建设与宣传方面均完成了初步的积累之后，公司将不断进行总结和创新实践，形成一套稳定的运作模式复制到各地区、各项目，继续保持运行企业 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系和 OHS18000 职业健康安全管理体系，确保实现公司各阶段发展的目标。

一是树立“世界知名、国内一流”的企业愿景，在 5 年之内，物业在客户满意度、服务品质、行业知名度、品牌效应等指标的衡量之下，进入国内一流的物业服务企业之列。

二是继续推动传统物业服务发展，坚持走“市场竞争、分业经营”之路，依托公司发展实力及项目服务经验，逐步扩大管理面积和规模。除现有的高端写字楼、高端住宅、商业物业、政府物业、工业园区之外，继续向医院等新领域探索，实现物业服务全面涉及以及服务区域由四川省向全国扩展的宏愿。

三是依托挂牌全国股份转让系统，维持既有业务与创新业务思路相结合，以物业项目融资并以所融资金投资于物业主营业务的拓展。具体方向包括：

①与房地产企业建立战略合作关系，直接接管房地产企业开发的项目

单一物业服务项目踏勘、洽谈、签订服务协议投入的成本，往往并不比直接与房地产开发企业合作低。因此，在挂牌成功后，公司将把市场拓展的重点，由单一的物业服务项目，扩展到与房地产开发企业建立战略合作关系，选择具有一定实力的房地产开发企业合作，直接接管其所有项目。

②通过产业链上下游的企业并购，实现业务的快速扩张，并尝试向房地产管理咨询方向探索

基于物业服务主营业务，通过资本运作，兼并购同行业企业，借力打力，更快速地向产业链上下游探索，加快信谊物业发展、扩张，建立信谊物业集团化发展框架。并购目标方向包括：有潜力的或拥有优质项目的二级、三级物业企业；经营不佳但具备资质的业务企业，如工程管理企业、电梯维保企业、清洁服务企业、绿化服务企业等；具备房地产行业管理咨询资质及经验的中小型管理咨询企业。



### ③向社区居家养老服务方向延伸

人口老龄化已经成为摆在中国政府面前的一个严峻的问题，是中国政府在未来几十年内必须面对的难题。上世纪 50 年代、60 年代出生而又恰逢独生子女政策实施的这一代人逐步步入老龄化阶段，他们将没有子女能够全心照顾，这一问题必将交由政府或者社会来解决。一方面纯粹的社会养老机构在相当一段时间内是无法满足日益增长的养老需求，另一方面绝大多数老人无力承担高昂的专业机构养老费用，而居家养老势必将成为主流。物业公司自身具备的优势在居家养老中可以发挥重要作用，也将为物业公司带来庞大的新市场。公司将在不断坚持发展主业的同时，充分利用自身资源优势，探索居家养老模式让其成为公司新的业务发展新模式。

### ④积极参与房屋租赁市场，探索自身特色的“承包分租”业务模式

尽管楼市调控政策不断加码、打击“炒房”声声从紧，但对很多年轻的城市打拼者而言，短期内买房仍显得遥不可及。一、二线城市所处的高房价时代，各地正在探索建立购租并举的住房制度，这为房屋租赁市场经营带来了“黄金发展期”。政策利好、市场需求，住房租赁市场前景广阔。2016 年 6 月，国务院办公厅出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》明确，到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的租赁市场体系。其中把住房租赁企业摆在培育市场供应主体首要位置。公司作为房地产业下游运营企业，将充分利用各种利好因素，积极探索“承包分租”的业务模式，通过对“握手楼”、旧厂房、居民商品房等项目进行整体改造后再面向市场，以“二房东”的角色力争在较短时间内成为住房租赁市场的重要生力军。

### ⑤积极参与停车场投资建设和经营管理服务

进入 21 世纪的十几年来，我国人均汽车拥有量增长迅速，年均增长 23.30%。私人汽车拥有量区主要集中在东部发达地区和主要大城市，其中北京、广州、成都和天津 4 个城市的私人轿车数量占全国总量的 1/4 以上。如何解决小汽车进入家庭后所带来的“停车难”问题已经成为不容忽视的现实。随着国家汽车产业政策的实施，城市私人汽车大量出现，“停车难”问题突出，成了城市交通的头号问题。“哪里有问题，哪里就有商机。”2015 年 8 月，国家发改委、国土资源



部、财政部等七部委联合下发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，要求以停车产业化为导向，在城市规划、土地供应、金融服务等方面加大改革力度和政策创新，解决城市停车难问题。公司利用十多年来积累的停车场管理和经营经验和国家释放的政策利好，首先在医院、商场、影剧院、中央商务区以及“P+R”模式地铁换乘站点，因地制宜投资建设城市停车场，其次在老旧小区和城市小块空地、街道两侧等地建设停车设施。同时，寻求多种融资渠道积极参与城市停车场建设，学习国内外先进的经营管理理念和手段，高效率的发挥停车场的作用，既可以为城市停车难问题解决提供帮助，又可成为公司新的业务增长点。

其次，内部管理体系完善，强化“内功”提升企业核心竞争力。

一是完善组织架构，加强各项管理职能。

二是向行业的标杆企业看齐和学习，树立物业的学习榜样。苦练内功，扎扎实实做好物业前期介入运作模式、销售配合服务模式、物业交付服务模式、前期物业服务模式等的服务模式运作。通过不断总结和优化，形成信谊物业自有的、独特的管理模式，并推广实践到新项目中去，让信谊物业的每个项目都是精品服务的典范。

三是重视品质管理，确保服务水准。品质管理的作用和价值就是为了保持项目运作的服务水准，通过品质管理监督的介入，对关键点进行把控和监督。品质管理接受总部垂直领导，主要负责监督物业服务方面（包括：员工的工作形象和礼节、服务环境和氛围营造、服务工作的标准和程序等）和内部管理方面（包括：员工品质培训和教育、创优标准的运作）两大面的工作。

四是借力大数据，依托网络平台技术，以科技推动跨越式发展。以信息化、知识化、网络化、全球化为主要特征的新经济时代已经全面来临，为公司打开了转型升级的又一扇门，公司必须通过创新求变来获取新的经济增长点和生存发展空间。包括：运用大数据，了解业主关注事项，联系相关合作商，进行集中订制，联盟越多，议价能力越强；搭建云平台，依托互联网技术将海量的服务器资源进行整合，调度分配给用户，从而解决用户因为存储计算资源不足所带来的问题；成立专业运营公司，实现并做到统一计划、统一维护、统一管理，以提高成本管控效果。



第三，加强人力资源战略规划，为公司发展助力。

人力资源是企业长远发展的根本。公司将秉承“人才是我们的资本”、“发展机会给到每一个已经做好准备员工”的人才理念，高度重视对人力资源工作的投入，为了适应企业可持续发展的需要，公司将着重做好人力资源以下各项工作：

①建立人力资源战略规划，统筹策划好各阶段所需的人才种类、数量等，建立物业服务人才库，为公司的长期发展提供人力资源保障。

②通过“自我培养”及“引进人才”两种方式，加大培养和引进人才力度。“自我培养”，即企业培养。该类人才属于与企业共成长的员工，经历了企业文化的深入熏陶，了解和熟悉公司的运作，对企业有忠诚度，使用起来得心应手。因此，要加大对表现出色的员工和管理人员的培养，定期召集不同层次的管理人员和优秀员工进行培训，做好后续梯队的建设。“引进外来人才”，主要通过引进同行业的优秀人员和其他服务业的优秀从业人员转行，通过新鲜血液的注入，增强整个企业的创新活力。

③完善薪酬激励机制。“一流的薪酬留住一流的人才，一流的人才造就一流的企业”，在人才价值已经完全市场化的今天，提供竞争力强的薪酬体系，可以有效地控制人才流动。物业要制订一套科学的、灵活的、具有竞争力的薪酬体系，以适应企业发展的需要。

④建立与完善“能者上、平者让、庸者下”、“多劳多得、优劳优得”的绩效考核体系。公司将致力于推进项目经营管理责任制和基层员工绩效考核的考评体系，在内部建立“能者上、平者让、庸者下”的考评机制，将更多的机会、更好的机会给到有作为、敢做敢为的员工。

⑤建立培训体系，提高员工整体素质。公司将建立各级人员的培训体系，针对不同的岗位、不同的工种，制订不同的培训内容。公司本部将建立管理人才和专业技术人才培训中心，对于各地区、各项目表现出色的员工和管理人员，定期集中到本部进行封闭式的培训，其目的是为了做好人才梯队建设和储备，适应企业长远发展需要。

⑥大力推行各岗位任职资格，严把入职关。



#### 第四，加强品牌建设，统一品牌形象。

每一个品牌都有自身独特的元素和符号。公司要实现创品牌的理想，一是将完善品牌的视觉识别，主要包括：企业徽标和标识系统的设计、企业员工的着装设计、项目的统一风格设计和功能布局统一、客户服务用品的品牌款式和风格统一。通过上述四种方式，形成公司独有的企业风格、个性和特征，客户通过视觉识别就能清晰地辨认。二是加强品牌宣传：一方面通过提高企业的活动识别、即提高员工综合素质和服务水准来实现公司品牌的识别，一方面通过自我宣传和客户宣传的方式，扩大公司品牌知名度。

#### 6) 市场开发能力

公司继续推动传统物业服务发展，坚持走“市场竞争、分业经营”之路，依托公司发展实力及项目服务经验，逐步扩大管理面积和规模。除现有的高端写字楼、高端住宅、商业物业、政府物业、工业园区之外，继续向医院等新领域探索，实现物业服务全面涉及以及服务区域由四川省向全国扩展。包括以下几个方面：

##### ①与房地产企业建立战略合作关系，直接接管房地产企业开发的项目

单一物业服务项目踏勘、洽谈、签订服务协议投入的成本，往往并不比直接与房地产开发企业合作低。因此，在挂牌成功后，公司将把市场拓展的重点，由单一的物业服务项目，扩展到与房地产开发企业建立战略合作关系，选择具有一定实力的房地产开发企业合作，直接接管其所有项目。

##### ②通过产业链上下游的企业并购，实现业务的快速扩张，并尝试向房地产管理咨询方向探索

基于物业服务主营业务，通过资本运作，兼并购或收购同行业企业，借力打力，更快速地向产业链上下游探索，加快信谊物业发展、扩张，建立信谊物业集团化发展框架。并购目标方向包括：有潜力的或拥有优质项目的二级、三级物业企业；经营不佳但具备资质的业务企业，如工程管理企业、电梯维保企业、清洁服务企业、绿化服务企业等；具备房地产行业管理咨询资质及经验的中小型管理咨询企业。

##### ③向社区居家养老服务方向延伸



人口老龄化已经成为摆在中国政府面前的一个严峻的问题，是中国政府在未来几十年内必须面对的难题。上世纪 50 年代、60 年代出生而又恰逢独生子女政策实施的这一代人逐步步入老龄化阶段，他们将没有子女能够全心照顾，这一问题必将交由政府或者社会来解决。一方面纯粹的社会养老机构在相当一段时间内是无法满足日益增长的养老需求，另一方面绝大多数老人无力承担高昂的专业机构养老费用，而居家养老势必将成为主流。物业公司自身具备的优势在居家养老中可以发挥重要作用，也将为物业公司带来庞大的新市场。公司将在不断坚持发展主业的同时，充分利用自身资源优势，探索居家养老模式让其成为公司新的业务发展新模式。

#### ④积极参与房屋租赁市场，探索自身特色的“承包分租”业务模式

尽管楼市调控政策不断加码、打击“炒房”声声从紧，但对很多年轻的城市打拼者而言，短期内买房仍显得遥不可及。一、二线城市所处的高房价时代，各地正在探索建立购租并举的住房制度，这为房屋租赁市场经营带来了“黄金发展期”。政策利好、市场需求，住房租赁市场前景广阔。2016 年 6 月，国务院办公厅出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》明确，到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的租赁市场体系。其中把住房租赁企业摆在培育市场供应主体首要位置。公司作为房地产业下游运营企业，将充分利用各种利好因素，积极探索“承包分租”的业务模式，通过对“握手楼”、旧厂房、居民商品房等项目进行整体改造后再面向市场，以“二房东”的角色力争在较短时间内成为住房租赁市场的重要生力军。

#### ⑤积极参与停车场投资建设和经营管理服务

进入 21 世纪的十几年来，我国人均汽车拥有量增长迅速，年均增长 23.30%。私人汽车拥有量区主要集中在东部发达地区和主要大城市，其中北京、广州、成都和天津 4 个城市的私人轿车数量占全国总量的 1/4 以上。如何解决小汽车进入家庭后所带来的“停车难”问题已经成为不容忽视的现实。随着国家汽车产业政策的实施，城市私人汽车大量出现，“停车难”问题突出，成了城市交通的头号问题。“哪里有问题，哪里就有商机。”2015 年 8 月，国家发改委、国土资源部、财政部等七部委联合下发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，要求



以停车产业化为导向，在城市规划、土地供应、金融服务等方面加大改革力度和政策创新，解决城市停车难问题。公司利用十多年来积累的停车场管理和经营经验和国家释放的政策利好，首先在医院、商场、影剧院、中央商务区以及“P+R”模式地铁换乘站点，因地制宜投资建设城市停车场，其次在老旧小区和城市小块空地、街道两侧等地建设停车设施。同时，寻求多种融资渠道积极参与城市停车场建设，学习国内外先进的经营管理理念和手段，高效率的发挥停车场的作用，既可以为城市停车难问题解决提供帮助，又可成为公司新的业务增长点。

#### 7) 期后财务数据情况

##### ①盈利能力

类别	2017年1-6月	2016年度	2015年度
净利润(万元)	346.17	182.24	215.81
扣除非经常性损益后的净利润(万元)	343.16	171.88	217.41
毛利率(%)	41.64	29.98	34.96
净资产收益率(%)	16.79	24.86	44.55
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	16.64	12.00	17.57
每股收益(元/股)	0.35	0.17	0.22

2017年1-6月，公司实现营业收入2,141.08万元，年化收入为4,282.16万元，较2015年度增长了25.70%，主营业务收入保持较快增长。2017年1-6月，公司实现净利润346.17万元，较往年大幅提升，得益于主营业务收入快速增长与周期性因素上半年工程支出较低影响。2017年1-6月毛利率41.64%、净资产收益率16.79%、扣除非经常性损益后净资产收益率16.64%，与上年相比由于公司规模较小指标存在小幅波动。2017年1-6月每股收益较2016年度大幅上升，主要系2017年上半年利润大幅攀升影响。

##### ②偿债能力

类别	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
----	------------	-------------	-------------



类别	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率（母公司） （%）	27.08	44.73	38.82
每股净资产（元）	2.06	1.66	1.35
流动比率（倍）	2.43	1.70	1.95
速动比率（倍）	2.42	1.65	1.95

公司 2017 年 1-6 月资产负债率较 2016 年度、2015 年度大幅下降，系公司 2017 年上半年业务扩大，利润上升导致净资产增加；同时，预收物业费减少形成。报告期内，公司每股净资产、流动比率、速动比率上升，系公司业务稳步提高，利润增加从而导致净资产增加形成。

### ③营运能力

类别	2017年1-6月	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	1.92	2.62	2.10

公司应收账款周转率 2017 年 1-6 月较 2016 年度、2015 年度下降，主要是因为公司期后合同正处于结算期款项未收回，应收账款余额较大。

### ④获取现金能力

单位：元

类别	2017年1-6月	2016年度	2015年度
经营活动现金流入	36,789,162.54	55,565,938.67	30,082,066.30
经营活动现金流出	35,977,834.92	49,224,674.49	29,387,025.81
经营活动产生的现金流量净额	811,327.62	6,341,264.18	695,040.49
投资活动现金流入	290,000.00	2,920,475.00	248,000.00
投资活动现金流出	4,360.00	2,977,978.76	331,700.00
投资活动产生的现金流量净额	285,640.00	-57,503.76	-83,700.00
筹资活动现金流入	-	5,315,461.54	1,675,618.91
筹资活动现金流出	-	5,326,225.10	1,225,333.40



类别	2017年1-6月	2016年度	2015年度
筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,763.56	450,285.51
现金及现金等价物净增加净额	1,096,967.62	6,272,996.86	1,061,626.00

随着公司收入规模的提升，经营活动现金流入增加，但由于新项目投入前期运营，经营活动现金流出也随之增加。投资活动现金流入，主要是公司转让子公司洁华科技部分股权取得的收入。

#### 8) 同行业竞争对手情况

公司作为物业服务企业，具有参考性的竞争对手有：

##### ①珠海格力地产物业服务股份有限公司

珠海格力地产物业服务股份有限公司是房地产业的物业服务提供商，拥有物业服务企业二级资质，凭借专业的人才队伍、强大的社区资源整合能力、良好的品牌优势、创新的物业服务模式，积累了优质且稳定的客户资源，目前主要为中高端公寓楼、中高端住宅楼、写字楼物业等管理面积约 160 万平方米的多种类中高端项目提供物业管理综合服务。公司通过参加行业会议、良好的市场口碑或者其它直销渠道开拓业务，收入来源是公司向业主、物业使用人或委托方收取的物业服务费、车位及商铺管理费、保安服务费、其他有偿服务费等费用。

##### ②黑龙江省万联生活服务股份有限公司

黑龙江省万联生活服务股份有限公司组建于 1999 年 10 月，为国家一级物业管理资质企业，主要为普通住宅、公共建筑、公寓、商住综合楼、车库等多类型物业提供物业经营管理服务。

##### ③阳光恒昌物业服务股份有限公司

本公司是处于物业管理行业的服务提供商，依托多年来在物业管理方面的经验和一批忠实、专业的物业管理人才优势，秉承“以人为本、管理科学、服务真诚、业主满意”的质量方针，为客户提供住宅物业与非住宅类物业的秩序维护、保洁、绿化、工程维保、客户服务等物业管理服务。公司在保障基础物业服务标准的基础上，充分挖掘管理区域内客户的需求，利用公司现有各类专业服务人员



及管理优势，积极开展有偿保洁、有偿维修、有偿洗车、社区商业、会议服务、文化活动、代收供暖费等物业增值服务。同时，完善与推广社区生活服务 O2O 平台，利用先进的互联网技术及客户消费方式网络化的优势，将 O2O 平台的服务模式在自管物业项目及周边项目中迅速渗透，积累大规模的用户资源，建立社区生活服务“大数据”，实现社区生活服务 O2O 平台的商业价值，获取平台流量收益。

同行业挂牌公司的主要情况介绍以及相关信息、指标统计如下：

公司名称	营业收入（元）		毛利率（%）		归属于挂牌公司股东的净利润（元）	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
格力物业	41,626,611.86	28,147,748.76	15.57	26.52	3,414,621.23	1,684,204.18
万联生活	51,130,717.51	46,425,529.05	31.46	34.93	3,652,404.66	3,285,550.48
恒昌物业	107,429,711.88	58,945,289.27	19.00	27.03	4,534,501.88	3,739,662.07

（续上表）

公司名称	资产总额（元）		负债总额（元）		归属于挂牌公司股东净资产（元）	
	2016 年末	2015 年末	2016 年末	2015 年末	2016 年末	2015 年末
格力物业	27,705,395.16	24,150,706.35	11,577,031.68	11,436,964.10	16,128,363.48	12,713,742.25
万联生活	40,297,615.58	30,984,982.74	24,036,448.42	19,031,471.73	14,511,293.88	10,858,889.22
恒昌物业	86,192,887.20	81,239,991.18	27,136,620.51	26,718,226.37	59,056,266.69	54,521,764.81

以上表格包含 3 家同行业公司的信息，从营业收入、资产、负债规模来看，目前公司正处于快速发展期，公司规模相比较小；从毛利率来看，公司与同行业公司基本一致。

公司主营业务为物业管理服务，公司所处的物业服务行业是一个拥有庞大市场基础的产业，市场发展前景广阔；公司主要以提供物业服务获取收益，服务面广；公司拥有较强的市场开拓能力，截至本反馈意见回复签署日，公司签约物业项目面积 306.56 万平方米，在管项目 23 个。公司在服务、产品、渠道等方面在当地均具有一定优势；公司期后合同签订正常，与客户合作稳定；公司期后各项财务指标及趋势良好。综上，公司具有可持续经营能力。



公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“七、公司可持续经营能力分析”补充披露如下：

## 七、公司可持续经营能力分析

### （一）行业基本情况

中国物业管理协会在 2016 年重点研究课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》中抽样调查的 1350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1,000 人以下，年销售收入在 5,000 万元以下的物业管理企业）2015 年平均营业收入约为 1,046.94 万元。根据 ACMR-IBISWorld Research 对我国物业管理行业的预测，2015 年至 2019 年，物业管理公司新增数量将会保持在年均 7.6%的水平，行业收入将维持在 7.8%的增速，管理物业面积增速将维持在 13%左右。中国物业管理协会在 2016 年重点研究课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》中抽样调查的 1350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1,000 人以下，年销售收入在 5,000 万元以下的物业管理企业）2015 年平均营业收入约为 1,046.94 万元。

### （二）物业管理项目情况

#### 1、在管物业管理项目情况

公司签约物业项目面积 306.56 万平方米，在管物业项目面积 268.91 万平方米，在管项目 23 个。

公司已签约项目合同情况详见本节“四、公司业务收入情况”之“（四）公司重大业务合同”之“1、物业管理合同”。

#### 2、报告期后新签约物业管理项目情况

报告期后至本公开转让说明书签署日，公司已前期介入并正在签约的面积 58.67 万平方米的“昆明空港云天苑”项目、面积 37.69 万平方米的“昆明空港云翔苑”项目；已经中标正处于公示期的待签约项目包括面积为 8.20 万平方米城市综合体“城市博客 VC 时代”与面积为 7.90 万平方米工业园“昆明滇中新区智能终端产业园一期”。

### （三）公司的市场前景



公司市场前景情况详见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“六、所处行业的情况”之“（六）行业发展概况”。

#### （四）竞争优势和竞争地位

公司在行业中的竞争优势和竞争地位详见本公开转让说明书“第二节 公司业务”之“六、所处行业的情况”之“（八）影响物业管理行业发展的有利因素及不利因素”及“（十）公司的竞争优势与劣势”。

#### （五）公司的发展规划

首先，通过传统物业服务扩张及资本运作，推动公司实现跨越式成长与发展。

在内部管理体系建立、各种服务模式的实践、人才的培养和储备、品牌建设与宣传方面均完成了初步的积累之后，公司将不断进行总结和创新实践，形成一套稳定的运作模式复制到各地区、各项目，继续保持运行企业 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系和 OHS18000 职业健康安全管理体系，确保实现公司各阶段发展的目标。

一是树立“世界知名、国内一流”的企业愿景，在 5 年之内，物业在客户满意率、服务品质、行业知名度、品牌效应等指标的衡量之下，进入国内一流的物业服务企业之列。

二是继续推动传统物业服务发展，坚持走“市场竞争、分业经营”之路，依托公司发展实力及项目服务经验，逐步扩大管理面积和规模。除现有的高端写字楼、高端住宅、商业物业、政府物业、工业园区之外，继续向医院等新领域探索，实现物业服务全面涉及以及服务区域由四川省向全国扩展的宏愿。

三是依托挂牌全国股份转让系统，维持既有业务与创新业务思路相结合，以物业项目融资并以所融资金投资于物业主营业务的拓展。具体方向包括：

##### 1、与房地产企业建立战略合作关系，直接接管房地产企业开发的项目

单一物业服务项目踏勘、洽谈、签订服务协议投入的成本，往往并不比直接与房地产开发企业合作低。因此，在挂牌成功后，公司将把市场拓展的重点，



由单一的物业服务项目，扩展到与房地产开发企业建立战略合作关系，选择具有一定实力的房地产开发企业合作，直接接管其所有项目。

## 2、通过产业链上下游的企业并购，实现业务的快速扩张，并尝试向房地产管理咨询方向探索

基于物业服务主营业务，通过资本运作，兼并购或收购同行业企业，借力打力，更快速地向产业链上下游探索，加快信谊物业发展、扩张，建立信谊物业集团化发展框架。并购目标方向包括：有潜力的或拥有优质项目的二级、三级物业企业；经营不佳但具备资质的业务企业，如工程管理企业、电梯维保企业、清洁服务企业、绿化服务企业等；具备房地产行业管理咨询资质及经验的中小型管理咨询企业。

## 3、向社区居家养老服务方向延伸

人口老龄化已经成为摆在中国政府面前的一个严峻的问题，是中国政府在未来几十年内必须面对的难题。上世纪 50 年代、60 年代出生而又恰逢独生子女政策实施的这一代人逐步步入老龄化阶段，他们将没有子女能够全心照顾，这一问题必将交由政府或者社会来解决。一方面纯粹的社会养老机构在相当一段时间内是无法满足日益增长的养老需求，另一方面绝大多数老人无力承担高昂的专业机构养老费用，而居家养老势必将成为主流。物业公司自身具备的优势在居家养老中可以发挥重要作用，也将为物业公司带来庞大的新市场。公司将在不断坚持发展主业的同时，充分利用自身资源优势，探索居家养老模式让其成为公司新的业务发展新模式。

## 4、积极参与房屋租赁市场，探索自身特色的“承包分租”业务模式

尽管楼市调控政策不断加码、打击“炒房”声声从紧，但对很多年轻的城市打拼者而言，短期内买房仍显得遥不可及。一、二线城市所处的高房价时代，各地正在探索建立购租并举的住房制度，这为房屋租赁市场经营带来了“黄金发展期”。政策利好、市场需求，住房租赁市场前景广阔。2016 年 6 月，国务院办公厅出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》明确，到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的租赁市场体系。



其中把住房租赁企业摆在培育市场供应主体首要位置。公司作为房地产业下游运营企业，将充分利用各种利好因素，积极探索“承包分租”的业务模式，通过对“握手楼”、旧厂房、居民商品房等项目进行整体改造后再面向市场，以“二房东”的角色力争在较短时间内成为住房租赁市场的重要生力军。

#### 5、积极参与停车场投资建设和经营管理服务

进入 21 世纪的十几年来，我国人均汽车拥有量增长迅速，年均增长 23.30%。私人汽车拥有量区主要集中在东部发达地区和主要大城市，其中北京、广州、成都和天津 4 个城市的私人轿车数量占全国总量的 1/4 以上。如何解决小汽车进入家庭后所带来的“停车难”问题已经成为不容忽视的现实。随着国家汽车产业政策的实施，城市私人汽车大量出现，“停车难”问题突出，成了城市交通的头号问题。“哪里有问题，哪里就有商机。”2015 年 8 月，国家发改委、国土资源部、财政部等七部委联合下发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，要求以停车产业化为导向，在城市规划、土地供应、金融服务等方面加大改革力度和政策创新，解决城市停车难问题。公司利用十多年来积累的停车场管理和经营经验和国家释放的政策利好，首先在医院、商场、影剧院、中央商务区以及“P+R”模式地铁换乘站点，因地制宜投资建设城市停车场，其次在老旧小区和城市小块空地、街道两侧等地建设停车设施。同时，寻求多种融资渠道积极参与城市停车场建设，学习国内外先进的经营管理理念和手段，高效率的发挥停车场的作用，既可以为城市停车难问题解决提供帮助，又可成为公司新的业务增长点。

其次，内部管理体系完善，强化“内功”提升企业核心竞争力。

一是完善组织架构，加强各项管理职能。

二是向行业的标杆企业看齐和学习，树立物业的学习榜样。苦练内功，扎扎实实做好物业前期介入运作模式、销售配合服务模式、物业交付服务模式、前期物业服务模式等的服务模式运作。通过不断总结和优化，形成信谊物业自有的、独特的管理模式，并推广实践到新项目中去，让信谊物业的每个项目都是精品服务的典范。



三是重视品质管理，确保服务水准。品质管理的作用和价值就是为了保持项目运作的服务水准，通过品质管理监督的介入，对关键点进行把控和监督。品质管理接受总部垂直领导，主要负责监督物业服务方面（包括：员工的工作形象和礼节、服务环境和氛围营造、服务工作的标准和程序等）和内部管理方面（包括：员工品质培训和教育、创优标准的运作）两大面的工作。

四是借力大数据，依托网络平台技术，以科技推动跨越式发展。以信息化、知识化、网络化、全球化为主要特征的新经济时代已经全面来临，为公司打开了转型升级的又一扇门，公司必须通过创新求变来获取新的经济增长点和生存发展空间。包括：运用大数据，了解业主关注事项，联系相关合作商，进行集中订制，联盟越多，议价能力越强；搭建云平台，依托互联网技术将海量的服务器资源进行整合，调度分配给用户，从而解决用户因为存储计算资源不足所带来的问题；成立专业运营公司，实现并做到统一计划、统一维护、统一管理，以提高成本管控效果。

第三，加强人力资源战略规划，为公司发展助力。

人力资源是企业长远发展的根本。公司将秉承“人才是我们的资本”、“发展机会给到每一个已经做好准备员工”的人才理念，高度重视对人力资源工作的投入，为了适应企业可持续发展的需要，公司将着重做好人力资源以下各项工作：

1、建立人力资源战略规划，统筹策划好各阶段所需的人才种类、数量等，建立物业服务人才库，为公司的长期发展提供人力资源保障。

2、通过“自我培养”及“引进人才”两种方式，加大培养和引进人才力度。“自我培养”，即企业培养。该类人才属于与企业共成长的员工，经历了企业文化的深入熏陶，了解和熟悉公司的运作，对企业有忠诚度，使用起来得心应手。因此，要加大对表现出色的员工和管理人员的培养，定期召集不同层次的管理人员和优秀员工进行培训，做好后续梯队的建设。“引进外来人才”，主要通过引进同行业的优秀人员和其他服务业的优秀从业人员转行，通过新鲜血液的注入，增强整个企业的创新活力。



3、完善薪酬激励机制。“一流的薪酬留住一流的人才，一流的人才造就一流的企业”，在人才价值已经完全市场化的今天，提供竞争力强的薪酬体系，可以有效地控制人才流动。物业要制订一套科学的、灵活的、具有竞争力的薪酬体系，以适应企业发展的需要。

4、建立与完善“能者上、平者让、庸者下”、“多劳多得、优劳优得”的绩效考核体系。公司将致力于推进项目经营管理责任制和基层员工绩效考核的考评体系，在内部建立“能者上、平者让、庸者下”的考评机制，将更多的机会、更好的机会给到有作为、敢做敢为的员工。

5、建立培训体系，提高员工整体素质。公司将建立各级人员的培训体系，针对不同的岗位、不同的工种，制订不同的培训内容。公司本部将建立管理人才和专业技术人才培训中心，对于各地区、各项目表现出色的员工和管理人员，定期集中到本部进行封闭式的培训，其目的是为了做好人才梯队建设和储备，适应企业长远发展需要。

6、大力推行各岗位任职资格，严把入职关。

第四，加强品牌建设，统一品牌形象。

每一个品牌都有自身独特的元素和符号。公司要实现创品牌的理想，一是将完善品牌的视觉识别，主要包括：企业徽标和标识系统的设计、企业员工的着装设计、项目的统一风格设计和功能布局统一、客户服务用品的品牌款式和风格统一。通过上述四种方式，形成公司独有的企业风格、个性和特征，客户通过视觉识别就能清晰地辨认。二是加强品牌宣传：一方面通过提高企业的活动识别、即提高员工综合素质和服务水准来实现公司品牌的识别，一方面通过自我宣传和客户宣传的方式，扩大公司品牌知名度。

#### （六）结论

报告期内，公司规模虽较小，但均保持连续盈利。公司所处行业发展前景良好，同时公司具有较强的市场开拓能力和显著的竞争优势，新签约物业面积增长较快，未来发展态势向好，收入规模将得到大幅度提升。根据公司发展规划，公司有望迅速成为当地乃至四川省内物业服务龙头企业。公司不存在《中



国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，亦不存在依据《公司法》第一百八十一条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。公司满足“业务明晰，具备可持续经营能力”的要求。”

(2) 请主办券商及会计师对公司的可持续经营能力进行进一步核查并发表明确意见。

### 【主办券商回复】

#### 1) 行业基本情况

作为现代服务业的组成部分，物业管理行业在经济新常态下呈现出新的发展趋势，得到各方面关注。一批品牌物业服务企业在商业模式、服务方式、管理方法上创新与转型的经验，带动了更多的企业认识到行业向现代服务业转型升级的紧迫性，并积极参与到行业持续发展的创新探索与实践，取得了可喜的社会效益和经济效益。

近两年来，我国物业管理行业无论是政策环境，还是市场环境，都发生了深刻变化。

#### ①政策环境

2014 年 12 月，国家发展和改革委员会印发《关于放开部分服务价格意见的通知》，要求放开非保障性住房物业服务 and 住宅小区停车服务价格，表明行业在全面深化改革道路上更进一步，对行业逐步建立并完善市场引导机制、运作机制和监督机制具有重要意义。

2015 年，李克强总理在政府工作报告中指出，要深化服务业改革开放，促进服务业加快发展，促进服务业和战略性新兴产业比重提高、水平提升，优化经济发展空间格局，加快培育新的增长点和增长极，实现在发展中升级、在升级中发展。国务院《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》提出，充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式。上述政策所产生的



叠加效应，为物业管理实行“互联网+”提供了有力的政策依据和发展空间。物业管理行业开始了“互联网+”时代的创新旅程。

2017年1月12日，国务院印发《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，明确在前两批取消230项审批事项的基础上，再取消39项中央指定地方实施的行政许可事项。其中包括由《物业服务企业资质管理办法》（建设部令2004年第125号，2007年11月26日、2015年5月4日予以修改）规定的，由省、市级住房城乡建设主管部门审批的“物业服务企业二级及以下资质认定”被正式取消。国务院要求，取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管。

## ②市场环境

物业行业发展前景广阔。一方面，我国房地产市场持续发展，国家新型城镇化规划推进实施，为新型城市群建设注入活力。据国家统计局数据显示，2012-2015年连续四年全国房屋竣工量高达10亿平方米左右；部分地区政府推行物业管理全覆盖，大量住宅区逐步引入物业管理。增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。另一方面，物业服务用户趋于成熟，用户对物业服务尤其是优质物业服务的购买意愿显著增强，部分物业服务企业基于用户多元化、个性化需求产生的非主营业务收入已超过物业服务主营业务收入。国家统计局发布的《2016年国民经济和社会发展统计公报》显示，2016年全年劳动生产率比上年提高6.40%，人均GDP较上年增长6.10%；全年全国居民人均可支配收入23,821元，比上年增长8.4%。全年房地产开发投资102,581亿元，比上年增长6.9%。其中，住宅投资68,704亿元，增长6.4%；办公楼投资6,533亿元，增长5.2%；商业营业用房投资15,838亿元，增长8.4%。

按现代物业的范围和标准来看，其涵盖不仅是上述的住宅小区、办公写字楼、商业物业、家政物业等传统形态，另一方面还包括学校、医院、交通基础设施、现代物流的仓储和配送、文化体育场馆、景区公园、城市环保、会展服务等物业服务。其市场价值巨大，是一片有前景、有空间的蓝海。

同时，新兴产业的快速崛起，使“互联网+物业”成为发挥资本、互联网、



物业管理各自优势，整合线上线下资源的产业融合新业态。互联网特别是移动互联网的出现，促成了“网上支付消费”和“社区 O2O 消费”两个巨大的服务消费市场。物业服务企业处在社会和社区的节点上，贴近社区的资源和用户，与社区基层组织、周边商业圈关联度高，在最后一公里乃至最后一百米内，成为社区资源的隐形掌握者。

资本市场改革和完善持续推进，尤其是新三板的扩容、地方股权交易中心的建立，促进物业管理行业形成了快速发展的新格局。物业服务企业通过融资，在行业内开展收购、兼并、重组，有力助推了企业规模的扩张和资源的整合。投资型企业与物业服务企业的业务融合，在社区金融领域展开合作，满足住户金融需求，实现了企业业务种类和盈利点的增加。资本已经成为促进行业提速换挡、创新发展的重要驱动力。

### ③近年物业行业发展概况

#### A.基础服务质量不断提升

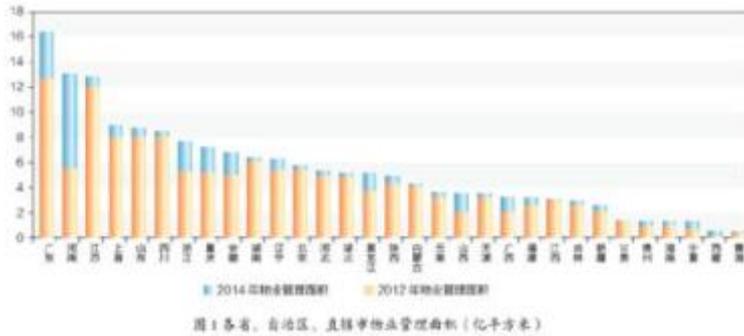
基础物业服务是物业服务企业生存的核心要素，行业处于任何发展阶段都不能忽视。近两年，在全行业的共同努力下，基础服务水平有较大提升。一是服务理念端正，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”活动，宣传并实践“固本、守正”的经营理念，认真做好物业管理本职工作。二是服务技能提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入。三是服务品质提高，关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细化管理的同时简化服务流程。据调查显示，2014 年物业服务企业业主满意度较 2012 年有较大提高。扎实的基本功带来了经济效益和社会效益的外溢，物业管理行业在协助维护社会稳定、处理社会突发事件和抗击自然灾害中所发挥的重要作用，得到了社会的高度评价。

#### B.物业管理面积不断增长，地区差异明显

截至 2014 年底，全国 31 个省市自治区物业管理面积约为 164.50 亿平方米，相比 2012 年的 145.30 亿平方米增长了约 13.50%，在管规模持续扩大。广东、河



南、江苏三省物业管理面积位居前三。



从区域分布来看，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全国前列，约占全国管理面积的 44.50%，较 2012 年下降 2.50 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23.00%，较 2012 年增长 2.70 个百分点，地区间差距呈现收缩态势；东北部和西部地区占比与 2012 年持平（见图 2）。值得注意的是，河南省和重庆市 2014 年物业管理面积相比 2012 年均较大幅度地上涨，一定程度上表明中部崛起、西部开发等因素对地区物业管理行业发展起到了积极作用。

C. 物业服务企业数量持续增长，中西部地区增长较快



截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.50 万家，与我国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.10 万家增长了约 48.00%。



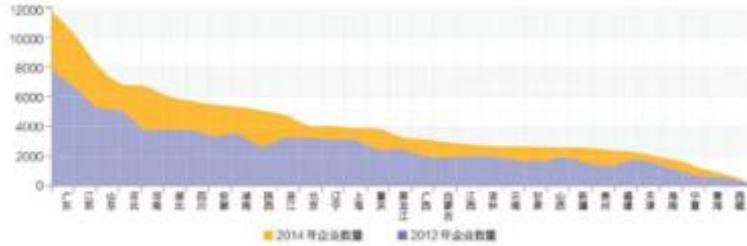


图3 各省、自治区、直辖市物业服务企业数量(家)

从区域分布来看，东部地区物业服务企业数量仍远高于其他地区。四大区域里，东部地区物业服务企业约 4.80 万家，约占全国物业服务企业的 44.00%；中部地区约 2.50 万家，约占全国的 22.80%；西部地区约 2.80 万家，约占全国的 25.40%；东北部地区约 0.90 万家，约占全国的 7.80%。综合来看，中西部区域物业服务企业数量增长较快，与东部地区的差距进一步缩小。



图4 各地区物业服务企业分布情况

2015 年至 2019 年，ACMR-IBISWorld Research 预计我国物业管理行业将会发生更多的并购重组事件，行业内新增企业数量将会保持在年均 7.60%的水平。

D.经营收入取得较大增长

全国物业服务企业 2014 年经营总收入约为 3,500 亿元,较 2012 年全国 3,000 亿左右有较大增幅，增长了 16.70%。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元营收渠道，行业经营总收入实现了较大程度的上涨。





图 5 全国物业服务企业年经营总收入 (亿元)

根据中国物业管理协会 2016 年重点研究课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》最终形成的课题报告，国家统计局《第三次全国经济普查主要数据公报》显示，物业管理行业中小企业数量 10.20 万家，占行业总量的 97.40%，量大面广的中小企业关系着行业的整体发展水平。中国物业管理协会在上述报告中抽样调查的 1350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1000 人以下，年销售收入在 5000 万元以下的物业管理企业）2015 年营业收入约为 126 亿元。

根据 ACMR-IBISWorld Research 预测，2015 年至 2019 年，中国物业管理行业收入将维持 7.80% 的年均增长速度。

#### E. 商业模式不断创新

物业服务企业一直积极创新商业模式，并成功取得新进展。举例来讲，万科物业向行业输出“睿服务”解决方案，先后与北京金隅集团有限责任公司、北京首创置业等企业签约合作，全面进入市场化发展轨道。截至 2015 年 6 月底，长城一应云联盟伙伴已达到 75 家企业，覆盖全国 1,500 多个物业管理项目，服务面积超过 3.30 亿平方米，一应云平台聚合了约 320 万户家庭，超过 1,000 万人口。通过并购、联盟，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快速发展。（以上数据来源于中国物业管理协会，《2015 年全国物业管理行业发展报告》）。

同时，物业服务企业利用自身管理物业的专业能力，在探索购买、承包或承租地段较好、交通方便的公寓或写字楼，在发包方（或出租方）许可下对公寓或



写字楼进行分割出租，向租户收取租金，并为租户提供物业服务收取物业服务费的“承包分租”业务模式。这种物业模式预计会成为物业服务企业未来新的收入增长点。

#### ④物业行业发展趋势

##### A.互联网与物业管理行业深度融合

第三次工业革命开创了信息时代，云端应用、电子商务、物联网成为支撑大数据、智慧城市的重要技术应用。互联网与传统物业的跨界融合，催生了物业管理行业全新的服务模式，赋予物业服务新的内涵，促进了行业的高附加值化，为行业发展带来新的经济增长点。物业服务企业顺应社会经济的发展和居民生活消费需求结构的升级，一方面，积极借助“互联网+物业”的模式，应用移动互联网、云平台等新技术，整合社区周边餐饮、房屋经纪、物流等商业资源，渗透到衣食住行等与生活息息相关的领域；另一方面，探索“物业+互联网”模式，通过手机 APP、微信公众号等打造一站式综合服务平台，提供便捷、周到的高品质物业服务。

##### B.物业管理行业集中度稳步提升

受到政策环境、市场竞争和技术水平等因素的影响，物业管理行业集中度有较程度的提高。政策因素方面，新型城镇化、西部开发和东北振兴规划实施，国内城乡和区域发展趋于平衡。行业市场竞争日趋激烈，大批品牌企业凭借其优质物业服务输出能力，在开拓物业市场、提高市场份额等方面的优势日益显现。产业结构优化和产业融合加剧，企业间兼并重组等经济行为持续进行，优胜劣汰竞争机制作用凸显。规模企业投入资金研发互联网技术平台，聚合企业成立发展联盟，规模效益显著增加，也将进一步促进行业集中度的提升。

##### C.物业管理行业价值逐步兑现

伴随居民不断增长的多层次、高品质生活需求，物业管理行业的价值日趋凸显。一方面，技术变革和产业融合引发行业主动谋求变革，改造管控体系和运行流程，创新商业和服务模式，现代服务业转型升级趋势明显。“互联网+”、轻资产等优势吸引资本市场的关注，使得物业服务企业的经济价值升高。另一方面，



优质的物业管理成为提升楼盘居住价值和投资价值的重要砝码。物业管理的行业价值在市场化过程中逐步得到有效兑现。

中国物业管理协会在 2016 年重点研究课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》中抽样调查的 1350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1,000 人以下，年销售收入在 5,000 万元以下的物业管理企业）2015 年平均营业收入约为 1,046.94 万元。根据 ACMR-IBISWorld Research 对我国物业管理行业的预测，2015 年至 2019 年，物业管理公司新增数量将会保持在年均 7.6% 的水平，行业收入将维持在 7.8% 的增速，管理物业面积增速将维持在 13% 左右。中国物业管理协会在 2016 年重点研究课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》中抽样调查的 1350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1,000 人以下，年销售收入在 5,000 万元以下的物业管理企业）2015 年平均营业收入约为 1,046.94 万元。

## 2) 物业管理项目情况

### ①在管物业管理项目情况

截至本反馈意见回复签署日，公司签约物业项目面积 306.56 万平方米，在管物业项目面积 268.91 万平方米，在管项目 23 个。

公司已签约项目合同情况详见本节“四、公司业务收入情况”之“（四）公司重大业务合同”之“1、物业管理合同”。

### ②报告期后新签约物业管理项目情况

报告期后至本反馈意见回复签署日，公司已前期介入并正在签约的面积 58.67 万平方米的“昆明空港云天苑”项目、面积 37.69 万平方米的“昆明空港云翔苑”项目；已经中标正处于公示期的待签约项目包括面积为 8.20 万平方米城市综合体“城市博客 VC 时代”与面积为 7.90 万平方米工业园“昆明滇中新区智能终端产业园一期”。

## 3) 公司的市场前景

公司市场前景情况已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“六、所处行业的情况”之“（六）行业发展概况”进行了披露，同时参见本问回复之“（一）



行业基本情况”。

#### 4) 竞争优势和竞争地位

公司在行业中的竞争优势和竞争地位包括以下几个方面：

##### ①品牌优势

多年来，公司本着提供高品质的物业管理服务理念，为公司树立了很好的品牌形象。公司通过全体员工的不懈努力，在业务经营过程中，服务的物业项目获得多项荣誉，包括：2015年9月获得中国物业管理协会颁发的“2015物业管理最佳顾问咨询企业”、2016年8月获得四川省房地产行业诚信评价工作领导小组与四川省房地产业协会联合颁发的“四川省AA级诚信物业服务企业”、2016年12月获得四川省房地产业协会颁发的“四川省房地产优秀物业服务企业”、2016年12月获得四川省中小企业协会颁发的“2016年度中小企业最佳成长奖”等。同时，公司是四川省中小企业协会副会长单位，四川省房地产业协会常务理事单位，成都房屋建筑服务业协会副会长单位。

##### ②前期介入能力

物业顾问服务主要指为房地产开发企业或者业主提供物业管理咨询服务，即物业顾问根据自身丰富的物业管理经验，为物业的工程施工、管线设计、物业功能规划等方面提供专业的建议，从而提高未来物业业主的入驻体验。

近年来，该类服务的市场需求逐年提升，很多开发商由于物业服务经验欠缺，导致很多设计施工为以后的物业管理带来了极大的不便，也导致了业主的不满，因此很多具有丰富经验的物业管理企业受聘提供物业顾问服务。

公司凭借较强的物业运营能力及丰富物业运营经验，在行业内较早提供物业顾问服务，通过提供顾问服务，提高了公司对于物业行业的了解，有利于公司提供更优质与更贴近物业特点的服务。

##### ③项目管理经验优势

公司成立于2000年12月，公司管理的住宅小区物业管理费收取率超过95%，物业管理服务客户满意度较高，在处理客户投诉、响应并满足客户需求方面积累



了大量的经验。

公司具备商业资产运营多年经验，专业服务于商业广场、专业市场、街区商业、城市综合体、写字楼等多种业态商业项目，在商业项目资产管理、商业运营和商业物业服务等方面拥有丰富经验，总结并形成了一套完整的商业运作模式。公司的“多业权项目”运营模式，通过“返租、整租、联营、托管”运作策略，实现资产增值运营。同时依托商家，通过主力店、品牌店引入，推动商住互动等商业运营策略，成功盘活商业项目，促使商业资产价值提升。

#### ④创新经营优势

公司借助提供传统物业服务基础，搭建并整合客户资源平台，实施多元化经营，持续延伸挖掘产业链价值。公司不断探索企业盈利结构及盈利能力的转型升级，积极向现代服务企业转变。此外，公司管理层始终坚持对服务创新的推动，建设了较为完善的业务创新激励机制，调动了员工创新的积极性，鼓励以新的思维方式丰富服务内容，在不同维度落实服务的多元化。

#### ⑤精细化管理优势

公司在管理上实施精细化管理，突出了“细化量化”，即在制定岗位责任制和各项规章制度过程中，把定量指标细化到物业管理各个角落，使每项工作始终都处于受控状态。同时，经过科学测算，把生产、服务和日常管理中所有能量化的指标全部量化，定出合理标准，做到管理全过程凭数据说话，以数据作为衡量工作的基本依据，减少了主观和人为因素。在工作方法上，讲求“严细实恒”，通过思想作风上严肃，组织程序上严谨，制度执行上严厉，基础管理上严格的工作态度和方法，对各项工作进行细致分工，努力做到管理无死角，服务无缺陷，业主无怨言。此外，还着力培养员工扎实的工作作风和坚持“物业服务 365 天一个样”，“24 小时服务保质量”的理念，确保工作质量持续改进，循环上升。

#### 5) 公司的发展规划

首先，通过传统物业服务扩张及资本运作，推动公司实现跨越式成长与发展。

在内部管理体系建立、各种服务模式的实践、人才的培养和储备、品牌建设与宣传方面均完成了初步的积累之后，公司将不断进行总结和创新实践，形成一



套稳定的运作模式复制到各地区、各项目，继续保持运行企业 ISO9001 质量管理体系、ISO14001 环境管理体系和 OHS18000 职业健康安全管理体系，确保实现公司各阶段发展的目标。

一是树立“世界知名、国内一流”的企业愿景，在 5 年之内，物业在客户满意率、服务品质、行业知名度、品牌效应等指标的衡量之下，进入国内一流的物业服务企业之列。

二是继续推动传统物业服务发展，坚持走“市场竞争、分业经营”之路，依托公司发展实力及项目服务经验，逐步扩大管理面积和规模。除现有的高端写字楼、高端住宅、商业物业、政府物业、工业园区之外，继续向医院等新领域探索，实现物业服务全面涉及以及服务区域由四川省向全国扩展的宏愿。

三是依托挂牌全国股份转让系统，维持既有业务与创新业务思路相结合，以物业项目融资并以所融资金投资于物业主营业务的拓展。具体方向包括：

①与房地产企业建立战略合作关系，直接接管房地产企业开发的项目

单一物业服务项目踏勘、洽谈、签订服务协议投入的成本，往往并不比直接与房地产开发企业合作低。因此，在挂牌成功后，公司将把市场拓展的重点，由单一的物业服务项目，扩展到与房地产开发企业建立战略合作关系，选择具有一定实力的房地产开发企业合作，直接接管其所有项目。

②通过产业链上下游的企业并购，实现业务的快速扩张，并尝试向房地产管理咨询方向探索

基于物业服务主营业务，通过资本运作，兼并购同行业企业，借力打力，更快速地向产业链上下游探索，加快信谊物业发展、扩张，建立信谊物业集团化发展框架。并购目标方向包括：有潜力的或拥有优质项目的二级、三级物业企业；经营不佳但具备资质的业务企业，如工程管理企业、电梯维保企业、清洁服务企业、绿化服务企业等；具备房地产行业管理咨询资质及经验的中小型管理咨询企业。

③向社区居家养老服务方向延伸



人口老龄化已经成为摆在中国政府面前的一个严峻的问题，是中国政府在未来几十年内必须面对的难题。上世纪 50 年代、60 年代出生而又恰逢独生子女政策实施的这一代人逐步步入老龄化阶段，他们将没有子女能够全心照顾，这一问题必将交由政府或者社会来解决。一方面纯粹的社会养老机构在相当一段时间内是无法满足日益增长的养老需求，另一方面绝大多数老人无力承担高昂的专业机构养老费用，而居家养老势必将成为主流。物业公司自身具备的优势在居家养老中可以发挥重要作用，也将为物业公司带来庞大的新市场。公司将在不断坚持发展主业的同时，充分利用自身资源优势，探索居家养老模式让其成为公司新的业务发展新模式。

#### ④积极参与房屋租赁市场，探索自身特色的“承包分租”业务模式

尽管楼市调控政策不断加码、打击“炒房”声声从紧，但对很多年轻的城市打拼者而言，短期内买房仍显得遥不可及。一、二线城市所处的高房价时代，各地正在探索建立购租并举的住房制度，这为房屋租赁市场经营带来了“黄金发展期”。政策利好、市场需求，住房租赁市场前景广阔。2016 年 6 月，国务院办公厅出台《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》明确，到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的租赁市场体系。其中把住房租赁企业摆在培育市场供应主体首要位置。公司作为房地产业下游运营企业，将充分利用各种利好因素，积极探索“承包分租”的业务模式，通过对“握手楼”、旧厂房、居民商品房等项目进行整体改造后再面向市场，以“二房东”的角色力争在较短时间内成为住房租赁市场的重要生力军。

#### ⑤积极参与停车场投资建设和经营管理服务

进入 21 世纪的十几年来，我国人均汽车拥有量增长迅速，年均增长 23.30%。私人汽车拥有量区主要集中在东部发达地区和主要大城市，其中北京、广州、成都和天津 4 个城市的私人轿车数量占全国总量的 1/4 以上。如何解决小汽车进入家庭后所带来的“停车难”问题已经成为不容忽视的现实。随着国家汽车产业政策的实施，城市私人汽车大量出现，“停车难”问题突出，成了城市交通的头号问题。“哪里有问题，哪里就有商机。”2015 年 8 月，国家发改委、国土资源部、财政部等七部委联合下发《关于加强城市停车设施建设的指导意见》，要求



以停车产业化为导向，在城市规划、土地供应、金融服务等方面加大改革力度和政策创新，解决城市停车难问题。公司利用十多年来积累的停车场管理和经营经验和国家释放的政策利好，首先在医院、商场、影剧院、中央商务区以及“P+R”模式地铁换乘站点，因地制宜投资建设城市停车场，其次在老旧小区和城市小块空地、街道两侧等地建设停车设施。同时，寻求多种融资渠道积极参与城市停车场建设，学习国内外先进的经营管理理念和手段，高效率的发挥停车场的作用，既可以为城市停车难问题解决提供帮助，又可成为公司新的业务增长点。

其次，内部管理体系完善，强化“内功”提升企业核心竞争力。

一是完善组织架构，加强各项管理职能。

二是向行业的标杆企业看齐和学习，树立物业的学习榜样。苦练内功，扎扎实实做好物业前期介入运作模式、销售配合服务模式、物业交付服务模式、前期物业服务模式等的服务模式运作。通过不断总结和优化，形成信谊物业自有的、独特的管理模式，并推广实践到新项目中去，让信谊物业的每个项目都是精品服务的典范。

三是重视品质管理，确保服务水准。品质管理的作用和价值就是为了保持项目运作的服务水准，通过品质管理监督的介入，对关键点进行把控和监督。品质管理接受总部垂直领导，主要负责监督物业服务方面（包括：员工的工作形象和礼节、服务环境和氛围营造、服务工作的标准和程序等）和内部管理方面（包括：员工品质培训和教育、创优标准的运作）两大面的工作。

四是借力大数据，依托网络平台技术，以科技推动跨越式发展。以信息化、知识化、网络化、全球化为主要特征的新经济时代已经全面来临，为公司打开了转型升级的又一扇门，公司必须通过创新求变来获取新的经济增长点和生存发展空间。包括：运用大数据，了解业主关注事项，联系相关合作商，进行集中订制，联盟越多，议价能力越强；搭建云平台，依托互联网技术将海量的服务器资源进行整合，调度分配给用户，从而解决用户因为存储计算资源不足所带来的问题；成立专业运营公司，实现并做到统一计划、统一维护、统一管理，以提高成本管控效果。



第三，加强人力资源战略规划，为公司发展助力。

人力资源是企业长远发展的根本。公司将秉承“人才是我们的资本”、“发展机会给到每一个已经做好准备员工”的人才理念，高度重视对人力资源工作的投入，为了适应企业可持续发展的需要，公司将着重做好人力资源以下各项工作：

①建立人力资源战略规划，统筹策划好各阶段所需的人才种类、数量等，建立物业服务人才库，为公司的长期发展提供人力资源保障。

②通过“自我培养”及“引进人才”两种方式，加大培养和引进人才力度。“自我培养”，即企业培养。该类人才属于与企业共成长的员工，经历了企业文化的深入熏陶，了解和熟悉公司的运作，对企业有忠诚度，使用起来得心应手。因此，要加大对表现出色的员工和管理人员的培养，定期召集不同层次的管理人员和优秀员工进行培训，做好后续梯队的建设。“引进外来人才”，主要通过引进同行业的优秀人员和其他服务业的优秀从业人员转行，通过新鲜血液的注入，增强整个企业的创新活力。

③完善薪酬激励机制。“一流的薪酬留住一流的人才，一流的人才造就一流的企业”，在人才价值已经完全市场化的今天，提供竞争力强的薪酬体系，可以有效地控制人才流动。物业要制订一套科学的、灵活的、具有竞争力的薪酬体系，以适应企业发展的需要。

④建立与完善“能者上、平者让、庸者下”、“多劳多得、优劳优得”的绩效考核体系。公司将致力于推进项目经营管理责任制和基层员工绩效考核的考评体系，在内部建立“能者上、平者让、庸者下”的考评机制，将更多的机会、更好的机会给到有作为、敢做敢为的员工。

⑤建立培训体系，提高员工整体素质。公司将建立各级人员的培训体系，针对不同的岗位、不同的工种，制订不同的培训内容。公司本部将建立管理人才和专业技术人才培训中心，对于各地区、各项目表现出色的员工和管理人员，定期集中到本部进行封闭式的培训，其目的是为了做好人才梯队建设和储备，适应企业长远发展需要。

⑥大力推行各岗位任职资格，严把入职关。



#### 第四，加强品牌建设，统一品牌形象。

每一个品牌都有自身独特的元素和符号。公司要实现创品牌的理想，一是将完善品牌的视觉识别，主要包括：企业徽标和标识系统的设计、企业员工的着装设计、项目的统一风格设计和功能布局统一、客户服务用品的品牌款式和风格统一。通过上述四种方式，形成公司独有的企业风格、个性和特征，客户通过视觉识别就能清晰地辨认。二是加强品牌宣传：一方面通过提高企业的活动识别、即提高员工综合素质和服务水准来实现公司品牌的识别，一方面通过自我宣传和客户宣传的方式，扩大公司品牌知名度。

#### 6) 期后财务数据及可比公司比较情况

##### ①盈利能力

类别	2017年1-6月	2016年度	2015年度
净利润(万元)	346.17	182.24	215.81
扣除非经常性损益后的净利润(万元)	343.16	171.88	217.41
毛利率(%)	41.64	29.98	34.96
净资产收益率(%)	16.79	24.86	44.55
扣除非经常性损益后净资产收益率(%)	16.64	12.00	17.57
每股收益(元/股)	0.35	0.17	0.22

2017年1-6月，公司实现营业收入2,141.08万元，年化收入为4,282.16万元，较2015年度增长了25.70%，主营业务收入保持较快增长。2017年1-6月，公司实现净利润346.17万元，较往年大幅提升，得益于主营业务收入快速增长与周期性因素上半年工程支出较低影响。2017年1-6月毛利率41.64%、净资产收益率16.79%、扣除非经常性损益后净资产收益率16.64%，与上年相比由于公司规模较小指标存在小幅波动。2017年1-6月每股收益较2016年度大幅上升，主要系2017年上半年利润大幅攀升影响。

##### ②偿债能力



类别	2017年6月30日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产负债率（母公司） （%）	27.08	44.73	38.82
每股净资产（元）	2.06	1.66	1.35
流动比率（倍）	2.43	1.70	1.95
速动比率（倍）	2.42	1.65	1.95

公司 2017 年 1-6 月资产负债率较 2015 年度、2014 年度大幅下降，系公司 2017 年上半年业务扩大，利润上升导致净资产增加；同时，预收物业费减少形成。报告期内，公司每股净资产、流动比率、速动比率上升，系公司业务稳步提高，利润增加从而导致净资产增加形成。

### ③营运能力

类别	2017年1-6月	2016年度	2015年度
应收账款周转率（次）	1.92	2.62	2.10

公司应收账款周转率 2017 年 1-6 月较 2015 年度下降，主要是因为公司期后合同正处于结算期款项未收回，应收账款余额较大。

### ④获取现金能力

单位：元

类别	2017年1-6月	2016年度	2015年度
经营活动现金流入	36,789,162.54	55,565,938.67	30,082,066.30
经营活动现金流出	35,977,834.92	49,224,674.49	29,387,025.81
经营活动产生的现金流量净额	811,327.62	6,341,264.18	695,040.49
投资活动现金流入	290,000.00	2,920,475.00	248,000.00
投资活动现金流出	4,360.00	2,977,978.76	331,700.00
投资活动产生的现金流量净额	285,640.00	-57,503.76	-83,700.00
筹资活动现金流入	-	5,315,461.54	1,675,618.91
筹资活动现金流出	-	5,326,225.10	1,225,333.40



类别	2017年1-6月	2016年度	2015年度
筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,763.56	450,285.51
现金及现金等价物净增加净额	1,096,967.62	6,272,996.86	1,061,626.00

随着公司收入规模的提升，经营活动现金流入增加，但由于新项目投入前期运营，经营活动现金流出也随之增加。投资活动现金流入，主要是公司转让子公司洁华科技部分股权取得的收入。

综上，报告期内，公司规模虽较小，但均保持连续盈利。公司所处行业发展前景良好，同时公司具有较强的市场开拓能力和显著的竞争优势，新签约物业面积增长较快，未来发展态势向好，收入规模将得到大幅度提升。根据公司发展规划，公司有望迅速成为当地乃至四川省内物业服务龙头企业。公司不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，亦不存在依据《公司法》第一百八十一条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。公司满足“业务明晰，具备可持续经营能力”的要求。（上述引用的公司 2017 年 2-6 月财务数据未经审计）

11、请主办券商及会计师说明对货币资金进行的具体审计及尽职调查情况及取得的相关证据，如对账单查验、回函情况等，并对公司资金循环的真实性发表专业意见。

#### 【主办券商回复】

(1) 核查程序：

1) 获取货币资金明细表；

2) 对库存现金进行了盘点，对盘点差异查明原因并进行了账务调整出处理；抽查大额现金收支情况的相关凭证；

3) 取得银行开户清单、银行对账单，检查未达账项情况，查阅会计师取得的银行函证；

4) 了解货币资金管理制度，并对货币资金控制环执行穿行测试，测试公司货币资金内部控制是否有效；



5) 抽查大额货币资金收支凭证;

6) 对货币资金进行截止性测试和控制测试;

7) 对报告期内利用个人卡收款的情况进行检查, 抽查了部分个人卡的使用情况, 并核查了相关个人卡的银行流水, 此外, 取得了报告期内公司签订的主要物业服务合同, 根据相关楼盘的面积、收费单价测算物业收入并与公司账面实际确认的收入进行比对。

## (2) 分析过程:

货币资金明细表与总账、日记账及财务报表核对一致, 现金盘点未发现明显异常情况; 检查开户清单不存在已开立银行账户未纳入账内核算情况, 100%抽查公司各报告期末银行对账单, 会计师对 100%的银行账户进行了函证, 对账单查验及银行函证结果未见异常; 货币资金的管理制度得到有效执行, 抽查大额货币资金收支凭证未见异常, 对货币资金的截止性测试和控制测试未见异常。

此外, 经核查, 公司存在使用个人卡的情况。对于位置偏远且交通不便的楼盘, 公司开立基本户或一般户的银行未在该地区附近开设网点, 为确保资金安全, 公司项目服务中心的收银员在现金收取物业费之后及时存入公司指定的个人卡中以保证公司资金安全, 后续再将收取的相关款项及时转入公司银行账户。

主办券商抽查了部分个人卡的使用情况, 并核查了相关个人卡的银行流水, 未发现明显异常情形; 此外, 主办券商取得了报告期内公司签订的主要物业服务合同, 根据相关楼盘的面积、收费单价测算物业收入并于公司账面实际确认的收入进行比对, 未发现明显异常情形。

公司已对个人卡使用进行规范整改, 要求使用过的个人卡进行了注销, 不再继续使用。在位置相对偏远的物业服务小区, 大力推广 POS 机、支付宝转账、微信转账支付等手段, 杜绝了公司的个人卡使用情况。

## (3) 核查结论:

经核查, 主办券商认为, 公司存在使用个人卡的情况, 主要系公司出于资金安全性的需要, 截至本反馈意见回复签署日, 公司已对使用过的个人卡进行了注



销，后续业务中不再使用个人卡，公司财务已得到规范。公司能够有效执行货币资金管理制度，货币资金循环及余额真实存在。

12、关于股份支付。请公司补充核查报告期是否存在向管理层（或员工、员工持股平台）增发股份价格低于同期外部投资者入股价格的情形，是否确认股份支付。如确认股份支付，公司应披露如下内容：（1）股权激励政策具体内容或相关合同条款，确认股份支付的依据；（2）股份支付对当期及未来公司业绩的影响情况。请主办券商和申报会计师核查上述事项，并针对以下事项发表意见：

（1）股权激励政策的实施是否符合《企业会计准则第 11 号——股份支付》相关要求以及实施要件；（2）股份公允价值的确定依据及合理性，股权激励费用的核算是否合理、是否符合《企业会计准则》相关规定；（3）股权激励费用的列示是否符合证监会发布《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号——非经常性损益》的相关规定。如不确认股份支付，公司应披露向管理层、员工或（员工持股平台）转让股份价格或增资价格较低未认定为股份支付的原因及准则依据。请主办券商和会计师补充核查上述事项，并就公司会计处理是否符合《企业会计准则》的相关要求发表明确意见。

请公司补充核查报告期是否存在向管理层（或员工、员工持股平台）增发股份价格低于同期外部投资者入股价格的情形，是否确认股份支付。

#### 【公司回复】

公司报告期内不存在增发股份的情形，也不存在引入外部投资者入股的情形，因此不存在需要确认股份支付的情形。

#### 【主办券商回复】

经核查，公司报告期内不存在增发股份的情形，也不存在引入外部投资者入股的情形。公司在报告期内，存在两次股权转让行为：实际控制人邱凌云以 60 万元的价格将占比 6%的股权转让给成都君信合企业管理中心（有限合伙）（以下简称“君信合”）；实际控制人邱凌云以 60 万元的价格将占比 6%的股权转让给成都诚信明企业管理中心（有限合伙）（以下简称“诚信明”）。诚信明的合伙人为邱凌云、王远玲夫妇，是信谊物业的原股东。君信合的合伙份额中，实际



控制人邱凌云持有 97.5% 的份额，公司监事会主席杨琴持有 2.5% 的份额。

2016 年 9 月，杨琴按照信谊有限 1 元/股的价格向合伙企业出资，实际控制人邱凌云按 1 元/股价格将股份转让给君信合，因此杨琴间接以 1 元/股的价格受让信谊有限 15,000 股。虽然信谊有限经审计的 2016 年 10 月 31 日每股净资产为 1.43 元，但由于 2016 年 9 月股权转让时，公司未经审计，且子公司洁华存在净资产不足的情形，因此按 1 元/股的价格进行了转让。

主办券商认为，上述转让不构成股份支付，报告期内公司不存在需要确认股份支付的情形。

13、公司的主营业务为物业管理、停车服务，公司报告期内的其他业务收入主要为房屋租赁收入及电费代扣代缴服务收入，关于收入确认。请公司补充披露：

(1) 列表披露营业收入构成，包括按照业务类型、销售模式、销售区域等；(2) 结合实际生产经营特点制定收入确认会计政策，披露具体收入确认时点及计量方法，同类业务采用不同经营模式在不同时点确认收入的，应分别披露；特别是电费代扣代缴收入如何进行核算。(3) 收入波动原因。请主办券商及会计师补充核查并说明针对收入的真实性、准确性、截止性进行的尽职调查工作过程及核查比例，公司收入确认原则、依据、具体时点是否符合公司实际经营情况及企业会计准则的规定，对是否跨期确认收入进行的核查，并发表专业意见。请主办券商及会计师补充核查说明凤凰岛项目按时间分摊计入各期收入是否符合准则规定。

(1) 列表披露营业收入构成，包括按照业务类型、销售模式、销售区域等；

#### 【公司回复】

关于营业收入构成，公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（一）报告期内利润形成的有关情况”之“2、公司最近两年及一期营业收入构成及变动情况”部分进行了补充披露，内容如下：

#### “（4）主营业务按销售模式分类

单位：元

销售模式类别	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度



	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
公开招投标	1,353,178.70	41.71	13,682,049.15	45.82	12,942,082.44	55.64
邀标比选	773,234.19	23.83	2,485,628.75	8.32	-	-
商务谈判	1,118,114.24	34.46	13,696,302.28	45.86	10,318,081.12	44.36
合计	3,244,527.13	100.00	29,863,980.18	100.00	23,260,163.56	100.00

## (5) 其他业务按产品或服务类别分类

单位：元

产品或服务类别	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
电费代扣代缴服务收入	152,177.46	60.79	2,961,517.28	70.47	-	-
房屋租赁收入	98,174.56	39.21	1,241,228.90	29.53	1,344,110.99	100.00
合计	250,352.02	100.00	4,202,746.18	100.00	1,344,110.99	100.00

”

(2) 结合实际生产经营特点制定收入确认会计政策，披露具体收入确认时点及计量方法，同类业务采用不同经营模式在不同时点确认收入的，应分别披露；特别是电费代扣代缴收入如何进行核算。

## 【公司回复】

关于收入确认会计政策，公司已在公开转让说明书“第四节公司财务”之“四、报告期内主要会计政策、会计估计及其变更情况和影响”之“（一）主要会计政策、会计估计”之“19、收入”部分进行了补充披露，内容如下：

“电费代扣代缴服务收入确认原则：按本公司与客户在物业服务合同或电费使用协议中作出的关于代扣代缴电费服务条款的约定，按期确认收入的实现。”

公司不存在同类业务采用不同经营模式在不同时点确认收入的情形。

公司电费代扣代缴服务收入是指公司依据物业服务合同或电费使用协议中



的相关条款，提供电费代扣代缴过程中获取的收入。由于公司部分在管项目电表户名是物业公司，公司需每月将发生的电费全额交给电力公司，再按照实际耗电情况通过一定的折算向租户收取电费，中间会有一定差价，公司按每月从业主处收到的电费确认其他业务收入并计提增值税销项税，同时将电力公司开具的发票作为其他业务成本，抵扣进项税。价差产生的主要原因有两类：

1) 通信公司（移动、电信、联通等）在公司物业服务项目范围内架设信号发射设备，消耗电能，物业公司相应的提供供电维护服务。通常情况下，公司与通信公司签订协议约定的电费单价高于电力公司向公司收取的电费单价，产生一定的价差。

2) 公司在服务商业、写字楼等物业中，由于存在峰谷电价、变压设备阻抗损耗等情况，通常与租户协商一定的折算方式，向租户收取电费。根据物业租户整体运营的情况，峰谷消耗电能的数量，可能产生一定的价差。另外，公司具有丰富的物业服务电力设备维护经验，“管理出效益”。例如：根据商业设施实际使用的电力负荷情况，在不影响物业正常运行的情况下，与供电公司、业主单位协商将低负荷的变电设备停止运行，减少变电设备运行数量，节约一定的能耗。

(3) 收入波动原因。

#### 【公司回复】

关于收入波动原因，公司已在公开转让说明书“第四节公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（一）报告期内利润形成的有关情况”之“1、公司最近两年及一期营业收入、利润及变动情况”部分进行了补充披露，内容如下：

**“公司 2016 年营业收入较 2015 年增加 38.46%，主要是因为公司加大了业务拓展力度，在管面积增加，2016 年公司新获取的项目包括昆明空港佳园项目及青白江蓉欧青年创业园项目，同时上风港时代广场自 2015 年 10 月开始提供服务，该项目 2016 年度确认的收入较 2015 年度增加 9 个月，欣悦兰庭系 2015 年 12 月开始提供服务，该项目 2016 年度确认的收入较 2015 年度增加 11 个月，因此 2016 年公司收入增长速度较快。”**



(4) 请主办券商及会计师补充核查并说明针对收入的真实性、准确性、截止性进行的尽职调查工作过程及核查比例，公司收入确认原则、依据、具体时点是否符合公司实际经营情况及企业会计准则的规定，对是否跨期确认收入进行的核查，并发表专业意见。

### 【主办券商回复】

#### 1) 针对收入的真实性、准确性、截止性的核查

主办券商获取了收入明细表，并与根据合同测算的收入金额、结算确认单、发票及银行收款凭证进行核对；选择 90% 以上的客户（小区个人客户除外）寄发询证函，函证收入金额；检查报告期内营业税、增值税纳税申报表、企业所得税纳税申报表等有关纳税资料所载明的有关财务数据与公司营业收入明细表进行比较，通过纳税情况核查公司收入真实性、准确性、截止性。经核查，公司收入真实、准确，不存在截止性错报。

#### 2) 公司收入确认原则、依据、具体时点

公司按照项目服务类型及实际经营情况区分确认收入的方式，具体收入确认原则、依据和具体时点如下：

服务类型	收入确认时点及计量方法	收入确认依据
物业服务收入	提供物业服务后，按照合同的约定，分月确认收入	合同、收费标准、面积等
物业出租收入	按本公司与承租方签订的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费，按期确认收入的实现。	出租物业、物业管理协议
电费代扣代缴服务收入	按本公司与客户在物业服务合同或电费使用协议中作出的关于代扣代缴电费服务条款的约定，按使用数量确认收入的实现。	物业服务合同、电费使用协议

经核查，公司收入确认原则、依据、具体时点符合公司实际经营情况及企业会计准则的规定。

#### 3) 对是否跨期确认收入进行的核查

针对营业收入的截止性，主办券商获取了相关合同文件及结算标准，根据相关的收费标准、原始凭证和公司已提供服务的时间测算应确认的收入，并与账面数、银行流水进行核对；



经核查，主办券商认为，公司报告期内的收入真实、准确、完整地计入了正确的会计期间，收入确认原则、依据、具体时点符合公司实际经营情况及企业会计准则的规定，不存在跨期确认收入的情况。

(5) 请主办券商及会计师补充核查说明凤凰岛项目按时间分摊计入各期收入是否符合准则规定。

#### 【主办券商回复】

公司与嘉合置业（成都）有限公司签订了“凤凰岛项目”物业服务合同，合同约定：“在合同期限内，第一年免收物业费，第二年减半收入物业费，第三年全额收取物业费。”公司于2014年开始为青白江区政府办公地—“凤凰岛”提供物业服务。

根据会计准则规定：“企业应当以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告”。公司签订的物业服务合同约定：“在合同期限内，第一年免收物业费，第二年减半收入物业费，第三年全额收取物业费。”并参照租赁会计准则：“对于经营租赁的租金，出租人应当在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法。”公司提供的物业服务存在免费期的，根据权责发生制，收入应该在合同期内平均确认。

经核查，凤凰岛项目按时间分摊计入各期收入符合准则规定。

14、关于成本。请主办券商及会计师补充核查：（1）成本的归集、分配、结转方法；公司成本核算方法是否与业务情况相符、成本的归集、分配、结转是否准确，是否存在通过多计或少计成本调节业绩的情形；（2）成本披露是否准确，与业务是否匹配；（3）公司成本构成的具体情况，是否发生重大变化，变化趋势是否合理；（4）公司成本与可比公司相比是否存在异常情况，若存在是否合理。

（1）成本的归集、分配、结转方法；公司成本核算方法是否与业务情况相符、成本的归集、分配、结转是否准确，是否存在通过多计或少计成本调节业绩的情形；

#### 【主办券商回复】



公司成本的归集、分配、结转方法为公司以各物业项目为核算单位，每个项目需配备相关的经营管理人员及物业服务人员，在实施服务过程中所发生的职工薪酬、工程维修保养费、清洁费、绿化费用等，可以直接归集至相关服务项目，此类支出直接计入项目成本，并按月结转损益。

公司的营业成本主要包括项目人员薪酬、服务外包费用以及物料成本。报告期内，公司对人工成本、服务外包费用及餐饮物料成本已进行合理计提，不存在通过多计或少计成本调节业绩的情形。

经核查，主办券商认为，公司成本核算方法与业务情况相符，成本的归集、分配、结转准确，不存在通过多计或少计成本调节业绩的情形。

## (2) 成本披露是否准确，与业务是否匹配；

### 【主办券商回复】

报告期内，公司提供物业管理服务，成本主要由人工成本、环境秩序维护支出、工程维修养护支出及其他支出构成。报告期内，公司营业成本构成如下：

营业成本构成	2017年1月		2016年度		2015年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
人工成本	371,187.27	20.23	10,571,706.01	52.48	11,313,776.80	74.90
环境、秩序维护支出	1,362,971.02	74.29	6,110,731.78	30.34	1,301,171.40	8.62
工程维修养护支出	91,702.50	5.00	2,141,781.65	10.63	1,633,844.67	10.82
其他成本	8,732.71	0.48	1,319,693.91	6.55	854,741.42	5.66
<b>合计</b>	<b>1,834,593.50</b>	<b>100.00</b>	<b>20,143,913.35</b>	<b>100.00</b>	<b>15,103,534.29</b>	<b>100.00</b>

公司营业成本以人工成本为主，2015年度、2016年度占比均超过50%，符合物业公司行业特点。随着公司营业收入增长，公司营业成本总额随之增加。报告期内，公司营业成本中环境、秩序维护支出占比不断上升，主要系公司经营战略改变，将基础的保洁、秩序维护服务外包给第三方形成。

经核查，主办券商认为成本披露准确，与业务匹配。



(3) 公司成本构成的具体情况，是否发生重大变化，变化趋势是否合理；

**【主办券商回复】**

公司成本构成的具体情况参见本问题第（2）小问。

报告期内，公司营业成本中环境、秩序维护支出占比不断上升，主要系公司经营战略改变，将基础的保洁、秩序维护服务外包给第三方形成。公司于 2016 年将秩序维护业务外包给罗文物业，但公司主营业务成本中的人工成本未呈现明显下降，主要原因系公司 2016 年度新投入运营项目及 2015 年末新投入项目引起的 2016 年度人工成本投入增加，具体如下：

1) 上风港·时代广场项目系 2015 年 10 月公司开始提供服务，因此该项目公司 2016 年度投入的人工成本较 2015 年度增加 9 个月；欣悦兰庭系 2015 年 12 月公司开始提供服务，因此该项目公司 2016 年度投入的人工成本较 2015 年度增加 11 个月；

2) 青白江蓉欧青年创业园系 2016 年 5 月公司开始提供服务，增加了公司的 2016 年度人工成本；昆明空港佳园系 2016 年初公司开始提供服务，增加了公司的 2016 年度人工成本；

3) 为提升服务水平，公司响应客户要求，2016 年度青白江区政务中心与凤凰岛项目人员较 2015 年度增加了 10 人，因此增加了人工成本。

经核查，主办券商认为，公司成本构成情况未发生重大变化，变化趋势合理。

(4) 公司成本与可比公司相比是否存在异常情况，若存在是否合理。

**【主办券商回复】**

公司与可比公司的营业成本构成比例如下所示：

项目	2016 年度占比 (%)			
	公司	格力物业	万联生活	恒昌物业
人工成本	52.48	-	-	77.26
环境、秩序维护支出	30.34	-	-	22.74
工程维修养护支出	10.63	-	-	
其他成本	6.55	-	-	
项目	2015 年度占比 (%)			



	公司	格力物业	万联生活	恒昌物业
人工成本	74.90	68.88	74.22	71.67
环境、秩序维护支出	8.62	27.29	8.81	28.33
工程维修养护支出	10.82	3.83	4.28	
其他成本	5.66	-	12.69	

注：2016 年度格力物业、万联生活未披露主营成本构成。

公司与可比公司的成本构成比例较接近，且同行业可比公司营业成本中的人工成本占营业成本总额 70%左右，2016 年公司的人工成本占比降低，环境、秩序维护支出占比上升，主要系公司经营战略改变，将基础的保洁、秩序维护服务外包给第三形成，符合公司的实际经营情况公司。

经核查，主办券商认为，公司成本与可比公司相比未存在异常情况。

15、关于毛利率，请公司补充说明并披露仅挑选两家同行业挂牌公司进行比较的原因及合理性。请公司补充披露针对全行业平均的毛利率比较分析。请主办券商及会计师：（1）核查毛利水平以及波动是否合理；（2）针对公司营业成本和期间费用的各组成项目的划分归集是否合规发表意见，并针对公司报告期内收入、成本的配比关系是否合理核查并发表意见。

请公司补充说明并披露仅挑选两家同行业挂牌公司进行比较的原因及合理性。请公司补充披露针对全行业平均的毛利率比较分析。

#### 【公司回复】

公司毛利率分析已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“五、（五）主要财务指标与同行业类似公司或平均水平比较分析”部分补充披露如下：

“公司与同行业挂牌公司恒昌物业（871270）、格力物业（837530）及万联生活（835800）的具体财务指标对比如下：

指标	公司	2016 年 12 月 31 日/2016 年度	2015 年 12 月 31 日/2015 年度
毛利率（%）	信谊物业	29.98	34.96
	恒昌物业	19.00	27.03
	格力物业	15.57	26.52
	万联生活	31.46	34.93



指标	公司	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
	股转系统 行业均值	23.26	24.49
净资产收益率(%)	信谊物业	13.78	18.78
	恒昌物业	7.98	7.10
	格力物业	12.87	17.68
	万联生活	5.42	37.49
资产负债率(%)	信谊物业	44.73	38.82
	恒昌物业	31.35	32.89
	格力物业	41.79	47.36
	万联生活	50.19	39.56
流动比率(倍)	信谊物业	1.70	1.95
	恒昌物业	3.07	2.98
	格力物业	2.35	2.08
	万联生活	1.18	1.45
应收账款周转率(次)	信谊物业	2.62	2.10
	恒昌物业	12.53	12.31
	格力物业	21.27	15.05
	万联生活	3.72	4.86
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	信谊物业	0.63	0.07
	恒昌物业	0.06	0.15
	格力物业	0.17	1.25
	万联生活	0.04	0.37

盈利能力分析：针对物业行业的特点，由于物业收费标准不同、各地人员工资水平的差距，以及物业公司从事的物业服务项目类别与公司规模不同，造成了公司与行业内其他物业公司在综合毛利率上有一定差异。公司的毛利率高于行业平均值，主要是因为公司相对于其他挂牌公司管理面积小，对相关的成本费用能做到精细化管理，另外同行业公司有部分挂牌公司因业务类型较为多元化，综合毛利偏低，经查询 wind 公开数据，物业行业的毛利率波动范围较大，



约为 15%~40%，公司的毛利率处于中值水平。总体来看，公司的毛利率与可比公司万联生活接近，高于恒昌物业及格力物业，主要是公司的商住项目、综合项目较多，该类项目收费标准较高，提升了公司整体的毛利率水平。”

(1) 核查毛利水平以及波动是否合理；

#### 【主办券商回复】

主办券商通过询问公司管理层、财务人员及相关业务人员，了解公司的商业模式、物业管理合同的签订和履行情况以及收入确认的具体方法；

通过对物业费收入及人工服务费收入实施分析性复核程序，依据每个物业管理项目的实际管理面积和前期服务合同中约定的收费标准进行物业费收入测算，依据专项人工服务的结算标准，出勤情况，人员数量测算相关人工服务费收入，并与公司实际确认的收入进行比对，分析收入是否存在异常及异常变动；

通过查阅公司各部门及项目部人员名册，抽查工资表、财务账面记录、银行代发工资凭证，核查人工成本账务处理是否准确；

通过统计公司月份人员工资总额与人员数量，测算报告期内平均人工工资及其增减变化，并与当地人均薪酬水平对比分析；

通过对公司收入进行抽查测试，抽查相关的记账凭证、收款单据；

通过抽查记账凭证、相关合同及采购申请、支付凭证等资料，确认与项目相关的物业经营成本的账务是否处理准确，与同行业可比公司毛利率水平进行对比分析。

经核查，主办券商认为，公司收入和成本的真实、完整、准确，毛利率水平较为稳定，不存在异常波动且与同行业可比公司相比无重大差异。

(2) 针对公司营业成本和期间费用的各组成项目的划分归集是否合规发表意见，并针对公司报告期内收入、成本的配比关系是否合理核查并发表意见。

#### 【主办券商回复】

主办券商抽取了公司部分项目进行实地走访，核实了公司目前在管项目情



况；对各项目人员数量进行了核实；调取了公司的财务明细账、收费情况，对比银行流水，分析收入、成本配比情况；

核查了营业成本和期间费用的各组成项目的主要内容，并与物业公司的经营情况对比，公司经营状况符合实际；分析公司报告期内营业成本和期间费用占收入比例情况，不存在异常波动；

针对人员薪酬查阅公司各部门及项目部人员名册，抽查工资表、财务账面记录、银行代发工资凭证，核查人员薪酬在营业成本和期间费用划分归集的准确性；

针对其他成本项目，抽查记账凭证、支付凭证、发票及相关合同等资料来核查划分归集的准确性。

经核查，主办券商认为，公司营业成本和期间费用的各组成项目的划分归集准确合规，公司报告期内收入、成本的配比关系合理。

16、关于期间费用。请主办券商及会计师补充核查：（1）期间费用的真实性、完整性；（2）期间费用以及期间费用率与可比公司是否存在重大差异；（3）结合预付款项、其他应收款、应付款项、其他应付款等资产负债类科目核查公司是否存在跨期确认费用的情形；（4）结合固定资产、在建工程、长期待摊费用等科目核查公司是否存在将期间费用资本化的情形。

（1）期间费用的真实性、完整性；

**【主办券商回复】**

主办券商将费用中的职工薪酬、固定资产折旧、长期待摊费用摊销等与各有关账户进行核对，勾稽一致；通过计算分析了期间费用中各项目发生额占费用总额的比例，将报告期内期间费用各主要明细项目作比较分析，变动情况合理；选取大额期间费用明细，检查其支持性文件（如合同、发票），未见明显异常；实施了截止测试程序，不存在大额跨期现象。

主办券商认为，公司期间费用真实、完整。

（2）期间费用以及期间费用率与可比公司是否存在重大差异；

**【主办券商回复】**



公司将 2016 年度、2015 年度的期间费用占营业收入的比例和同行业可比公司进行比较，情况如下：

主要财务指标		2016年度	2015年度
期间费用率占营业收入的比例	格力物业（837530）	7.84%	13.44%
	万联生活（835800）	18.61%	13.68 %
	恒昌物业（871270）	11.78 %	15.15%
	信谊物业	19.15%	16.20%

如上表所示，公司 2016 年度、2015 年度期间费用占营业收入的比例处于同行业合理范围内，未出现异常重大差异。

主办券商认为，公司期间费用以及期间费用率与可比公司相比不存在重大异常差异。

(3) 结合预付款项、其他应收款、应付款项、其他应付款等资产负债类科目核查公司是否存在跨期确认费用的情形；

#### 【主办券商回复】

主办券商获取预付款项、应付账款、其他应付款和其他应收款明细，并对其核算内容进行了简单分类，应付账款核算内容主要为尚未支付的工程整改款、外包业务款；预付款项主要为预付的消防工程款；其他应收款主要为投标保证金、租赁房屋押金、员工因拓展业务支取的备用金；其他应付款主要为往来借款和保证金等性质款项，并对各往来款项进行了细节测试，经核查，不存在应计未计或延迟结转成本费用的情况。

主办券商核查了预付款项账龄及余额构成，获取公司报告期内重要供应商的外协合同；不存在检查一年以上预付款项未核销情形。

主办券商取得公司成本及费用明细表，分析成本费用构成和变动情况及原因；检查报告期内成本费用记录的完整性，确认成本费用财务核算不存在跨期情况。

主办券商认为，公司不存在跨期确认费用的情形。

(4) 结合固定资产、在建工程、长期待摊费用等科目核查公司是否存在将



期间费用资本化的情形。

### 【主办券商回复】

公司固定资产全部由外购的电子设备和运输设备构成，公司不存在在建工程，公司的长期待摊费用主要为办公楼装修费。对于固定资产和长期待摊费用科目，主办券商获得了清单并在现场执行了监盘程序，同时抽取了大额的入账凭证及外购合同、装修合同等，对折旧摊销金额进行重新测算，查看计入相应的长期资产是否合理、金额是否正确，经查验无应计入当期成本或费用而进行资本化的情形。

主办券商认为，公司不存在将期间费用资本化的情形。

17、公司报告期关联交易频繁。请主办券商补充核查关联交易决策权限、过程、公允性、必要性，对公司财务、经营成果、公司业务完整性、独立性的影响，规范关联交易的具体措施和具体安排，公司对关联方与关联交易的披露是否充分，并发表充分意见。

### 【主办券商回复】

#### (1) 关联交易决策权限、过程、公允性、必要性

##### 1) 关联交易决策权限、过程

有限公司阶段，公司的治理结构及相关管理制度尚不完善，未制定针对关联交易的审议程序及制度，公司报告期内的关联交易事项均未履行特定的决策程序，存在不规范情况。

2017年1月9日，公司召开创立大会暨2017年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司关联交易事项的议案》，对报告期内的关联交易的真实性和公允性进行了确认，确认上述关联交易未损害公司利益。股份公司成立后，公司通过《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易制度》、《对外担保制度》等建立了完善的公司治理制度，制定了关联方及关联董事回避制度及表决程序，严格规范关联交易行为。

##### 2) 关联交易的公允性及必要性





关联方	2016年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2016年12月31日余额
致中和	888,000.00	-	888,000.00	-
泰来停车场	102,000.00	-	102,000.00	-

(续表)

关联方	2015年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2015年12月31日余额
邱凌云	-	1,225,333.40	1,675,618.91	-450,285.51
汇高行	1,850,000.00	-	-	1,850,000.00
致中和	888,000.00	-	-	888,000.00
泰来停车场	350,000.00	-	248,000.00	102,000.00

报告期内，因公司规模较小，难以满足银行借款所需的足值抵押物的要求，因此公司自实际控制人取得无息借款补充公司资金流动性，支持公司发展，该等借款存在必要性。报告期内，公司实际控制人向公司提供借款，补充公司资金流动性，不损害公司利益。

## (2) 对公司财务、经营成果、公司业务完整性、独立性的影响

资金拆借中，除实际控制人邱凌云外，因公司与关联方致中和、泰来停车场资金拆借未约定具体还款期限及利率，公司按照 1 年期同期银行贷款基准利率（2015 年末 4.6%，2016 年末 4.6%）对实际控制人及其控制的企业拆借资金进行测算，公司利润总额影响如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
拆出资金损失的利息	20,508.33	46,552.00
当期利润总额	2,654,439.53	2,514,425.72
占当期利润总额的比例 (%)	0.77	1.85

报告期内，公司未向实际控制人控制的企业收取资金占用费，导致 2016 年度、2015 年度分别影响利润总额 2.05 万元、4.66 万元，绝对金额及占当期利润总额比例均较小，对公司财务状况不存在重大不利影响。截至 2016 年末，所有



资金拆借款已全部还清。

报告期内，公司与罗文物业的采购交易具有合理性，交易价格经过邀标比选确定，价格公允，不存在对公司财务状况和经营成果的重大不利影响。

从整体上看，公司业务独立，基础的秩序维护服务替代性强，不存在对关联方的严重依赖。但有限公司阶段，公司关联交易未履行相应程序。关联交易真实、价格公允，不存在损害公司、公司客户和员工利益的情况，未对公司生产经营产生不利影响。公司将进一步规范关联交易审批程序，降低未来公司和关联方的交易金额。

### **(3) 规范关联交易的具体措施和具体安排**

为规范公司与关联方的关联交易，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则，避免关联方占用或转移公司资源，公司按照《公司法》等法律法规的规定，建立了规范健全的法人治理结构，公司均按照有关法律法规的要求规范运作。为规范和减少关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，本公司按照《公司法》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》等有关法律、法规、规章及其他规范性文件的相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》等其他内部管理制度，明确规定了关联交易决策程序，关联交易回避制度与措施、关联交易决策权限、关联交易定价等事项作出明确规定，以确保关联交易的公允。

公司已采取积极有效措施，防止因关联交易可能对公司或其股东造成不利影响。

### **(4) 公司对关联方与关联交易的披露是否充分，并发表充分意见**

主办券商查阅了《审计报告》，获取了董事、监事及高级管理人员的对外投资及对外兼职调查表，并对公司管理层进行访谈，了解报告期内关联交易的决策权限、过程、公允性、必要性。

主办券商认为，关联交易履行了一定的程序，定价不存在损害公司利益的行为，对公司财务影响较小，公司改制后已制定了规范关联交易的具体措施。



经核查，公司对关联交易将相关内容在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及重大关联方交易情况”处对公司报告期内的关联方、关联交易进行了补充披露，补充披露内容如下：

#### “（5）股权转让、资产受让

2015年12月5日，成都信谊物业有限公司以146万元的价格受让肖祝、王毅代邱凌云持有的洁华科技146万元的出资额股权并签署了《股权转让协议》，约定将其持有洁华科技73%的股权按照146万元转让给成都信谊物业有限公司。

2016年12月29日，为了弥补受让资产价值不足，实际控制人邱凌云放弃对成都信谊物业股份有限公司债权46万元，以及赠送评估价值（成恒评报字（2016年）第16846号）为100万元的汽车一辆。”

除上述关联交易需要补充外，主办券商认为，公司的关联交易已进行了充分披露。

18、关于税收缴纳。请主办券商及会计师结合公司业务特点、客户对象、报告期内发生的重大资产重组、非货币资产出资规范等实际情况，核查公司税收缴纳的合法合规性，包括但不限于：（1）公司缴纳税种以及税率情况；（2）公司税收缴纳情况、是否存在少计税款、未足额缴纳税款、延期缴纳税款等不规范行为；（3）公司是否存在偷税、漏税等重大违法违规行为。

#### （1）公司缴纳税种以及税率情况

##### 【主办券商回复】

主办券商和会计师获取了公司报告期内的纳税申报表，所得税汇算清缴表，与公司财务报告相比较，检查税收缴纳情况。公司报告期缴纳税种及税率情况如下：

税种	计税依据	税率
增值税	服务收入	6%
营业税	服务收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%



税种	计税依据	税率
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：公司 2015 年 1 月至 2016 年 4 月为营业税纳税人；自 2016 年 5 月起，按增值税一般纳税人 6% 缴纳增值税。

(2) 公司税收缴纳情况、是否存在少计税款、未足额缴纳税款、延期缴纳税款等不规范行为；(3) 公司是否存在偷税、漏税等重大违法违规行为。

### 【主办券商回复】

主办券商获取了公司报告期内的纳税申报表，所得税汇算清缴表，与公司财务报告相比较，检查税收缴纳情况，加计复核公司税收是否足额计提。

报告期各期末，公司应交税费余额如下：

单位：元

税费项目	2017 年 1 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
企业所得税	1,202,123.32	1,082,491.43	826,075.20
增值税	26,341.45	78,962.95	198,242.93
营业税	1,713.12	94,349.29	414,053.79
城市维护建设税	-	5,527.41	42,931.54
教育费附加	1,223.65	3,948.15	30,665.41
代扣代缴个人所得税	18,849.02	-	-
其他	360.93	477.33	9,975.04
<b>合计</b>	<b>1,250,611.49</b>	<b>1,265,756.56</b>	<b>1,521,943.91</b>

报告期内，公司主要税费计提与缴纳情况如下所示：

单位：元

税种	2017 年 1 月		2016 年度		2015 年度	
	计提	缴纳	计提	缴纳	计提	缴纳
营业税	-	94,349.29	539,087.20	1,038,192.07	1,227,597.61	853,203.84
增值税	165,738.41	192,660.29	1,068,439.43	1,368,708.51	-	-
所得税	239,506.76	119,874.87	817,103.88	557,151.51	781,143.51	45,983.37



由于公司 2016 年度之前收入核算按收付实现制确认，因此存在少计税款、未足额缴纳税款的相关情形。针对上述情况，公司按权责发生制对以前年度收入进行了追溯调整，致使调增应交税费，其中所得税 330,485.82 元，营业税 541,106.30 元，其他税费 71,187.35 元，共计 942,779.47 元。

对于上述税费，公司主动向税务机关进行了申报纳税，于 2015 年度汇算清缴完成前缴付，并取得了主管税务部门的完税证明。

此外，按照国家税收相关政策，公司自 2016 年 5 月 1 日起作为增值税纳税人，向税务主管机关缴纳增值税。因此，公司对“营改增”之前的营业税缴纳情况进行了清理，主动补缴了相关税款，因此产生了税收滞纳金，共缴纳 39,863.59 元。公司已补缴税款与足额缴纳滞纳金，并积极与当地税务主管地方沟通。当地税务主管机关未就此事项对公司进行处罚，同时公司分别取得了当地国家税务主管机关于 2017 年 3 月 21 日、当地地方税务主管机关于 2017 年 3 月 23 日出具的无违法违规《证明》：未发现公司存在重大违法违规行为。

经核查，主办券商认为，由于公司 2016 年度之前收入核算按收付实现制确认，因此存在少计税款、未足额缴纳税款的相关情形，公司已对上述不规范行为进行整改，对相关税款及时申报并足额缴纳。同时取得了当地税务主管机关出具的无违法违规《证明》，公司不存在偷税、漏税等重大违法违规行为。

19、关于现金流量表，请主办券商及会计师补充核查并发表意见：报告期各期所有大额现金流量变动项目的内容、发生额、是否与实际业务的发生相符，是否与相关科目的会计核算勾稽，特别是“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”、“收到的其他与经营活动有关的现金”、“支付的其他与经营活动有关的现金”、“收到的其他与筹资活动有关的现金”、“支付的其他与筹资活动有关的现金”、“构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”等。

#### 【主办券商回复】

公司报告期内各期大额现金流量变动项目测算过程及分析如下：

(1) 销售商品、提供劳务收到的现金



项 目	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
=主营业务收入	3,494,879.15	34,066,726.36	24,604,274.55
+增值税销项	416,681.94	5,303,152.88	-
+应收账款减少	4,178,717.05	-2,624,704.68	-10,495,324.74
+预收账款增加	-356,477.73	3,353,162.86	2,678,174.81
销售商品、提供劳务收到的现金	7,733,800.41	40,098,337.42	16,787,124.62

2016 年度较 2015 年度现金流入增加 23,311,212.80 元，主要原因是 2016 年度与 2015 年度相比营业收入增加 9,462,451.81 元，预收账款增加 3,353,162.86 元；2015 年应收账款增加 10,495,324.74 元等原因导致。

2017 年 1 月较 2016 年度现金流入减少 32,364,537.01 元，主要原因是 2017 年 1 月与 2016 年度相比营业收入减少 30,571,847.21 元，应收账款减少 4,178,717.05 元，收到的增值税销项税额减少 1,811,972.26 元导致。

## (2) 购买商品、接受劳务支付的现金

项目	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
=当期营业成本	2,061,705.96	23,853,791.44	16,003,534.29
+增值税进项税	174,306.76	1,975,856.25	-
+存货增加	-	-	-
+预付账款增加	-	-36,777.5	46,777.50
-应付账款增加	240,352.13	262,531.64	218,056.00
-成本中工资、福利、折旧和其他摊销费用	719,528.39	9,601,245.21	12,480,761.28
购买商品、接受劳务支付的现金	1,276,132.20	15,929,093.34	3,351,494.51

2016 年度较 2015 年度现金流出增加 12,577,598.83 元，主要原因是 2016 年起，公司将秩序服务业务外包，外包金额为 4,669,951.46 元，水电费成本增加水 2,809,878.09 元，支付增值税进项税 1,975,856.25 元等导致。

2017 年 1 月较 2016 年度现金流出减少 14,652,961.14 元，主要是 1 月份外包业务费用未支付，其他采购金额也会在后后期支付等原因导致。



## (3) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
银行存款利息收入	-	16,003.72	5,790.85
代收水电费	1,622,213.93	15,009,214.73	13,189,150.83
收到往来借款	-	256,445.32	100,000.00
营业外收入	3,028.00	2,087.00	-
收回员工备用金	104,324.73	183,850.48	-
<b>合计</b>	<b>1,729,566.66</b>	<b>15,467,601.25</b>	<b>13,294,941.68</b>

2016年度较2015年度现金流入增加2,172,659.57元，主要原因是2016年度与2015年度相比，公司收到的代收水电费增加1,820,063.90元。

2017年1月较2016年度现金流入减少13,738,034.59元，主要原因是2017年1月与2016年度相比，公司收到的代收水电费减少13,387,000.80元。

## (4) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
银行手续费	6,708.89	40,362.86	17,675.30
支付往来借款	-	21,000.00	-
管理费用付现支出	252,959.55	3,494,817.48	1,440,443.50
支付职工工伤赔偿	-	394,600.00	200,000.00
代缴水电费	2,385,124.39	14,536,551.43	10,529,388.91
其他	11,963.02	29,803.20	-
<b>合计</b>	<b>2,656,755.85</b>	<b>18,517,134.97</b>	<b>12,187,507.71</b>

2016年度较2015年度现金流出增加6,329,627.26元，主要原因是2016年度与2015年度相比，公司支付的代缴水电费增加4,007,162.52元，管理费用付现成本增加2,054,373.98元。

2017年1月较2016年度现金流出减少15,860,379.12元，主要原因是2017年1月与2016年度相比，公司支付的代缴水电费减少12,151,427.04元，管理费用付现成本减少3,241,857.93元。

## (5) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金



项 目	2017年1月	2016年度	2015年度
=固定资产借方	4,360.00	189,920.38	122,950.00
+长期待摊费用增加	-	1,328,058.38	208,750.00
+购买固定资产预付账款增加额	-	-	-
-支付经营租赁租金	-	-	-
-非付现款项	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,360.00	1,517,978.76	331,700.00

2016年度较2015年度现金流出增加1,186,278.76元,主要原因是公司于2016年度装修费用增加,形成的长期待摊费用导致。

(6) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
收回关联方公司往来款		2,920,475.00	248,000.00
合计		<b>2,920,475.00</b>	<b>248,000.00</b>

公司报告期内“收到其他与投资活动有关的现金”是指公司收回关联方借款的资金,2015年度公司从泰来停车场收回拆借资金248,000.00元;2016年度公司收回关联方汇高行借款的本金及利息总额1,930,475.00元,收回关联方泰来停车场拆借资金102,000.00元,收回关联方致中和往来借款888,000.00元。公司报告期内“收到其他与投资活动有关的现金”与其他应收款的变动金额一致。

(7) 收到的其他与筹资活动有关的现金及支付的其他与筹资活动有关的现金

单位:元

项目	2017年1月	2016年度	2015年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	5,315,461.54	1,675,618.91
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,326,225.10	1,225,333.40



项目	2017年1月	2016年度	2015年度
筹资活动产生的现金流量净额	-	-10,763.56	450,285.51

公司 2015 年度、2016 年度发生的与筹资活动有关的现金主要是与控股股东邱凌云之间发生的资金拆借金额。筹资活动产生的现金流量金额与其他应付款的变动金额相符。

经核查，主办券商认为，各报告期内所有大额现金流量变动项目的内容、发生额与实际业务的发生相符，与相关科目的会计核算勾稽无误。

20、请会计师就推荐挂牌业务审计中是否存在证监会《会计监管风险提示第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的审计项目质量控制、通过了解被审计单位及其环境识别和评估重大错报风险、持续经营、收入确认、关联方认定及其交易、货币资金、费用确认和计量、内部控制有效性问题、财务报表披露等九方面问题以及规范措施发表明确意见。

#### 【会计师回复】

会计师在《关于成都信谊物业股份有限公司提交全国中小企业股份转让系统挂牌申请材料审查反馈意见通知书回复》中回复如下：

经核查，会计师认为公司在报告期初至申报审查期间：

(1) 不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的审计项目质量控制方面问题；

(2) 不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的通过了解被审计单位及其环境识别和评估重大错报风险方面问题；

(3) 推荐挂牌业务审计中不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的持续经营方面问题；

(4) 推荐挂牌业务审计中不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的收入确认方面问题。

(5) 推荐挂牌业务审计中不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的关联方认定及其交易方面问题；



(6) 推荐挂牌业务审计中不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的货币资金方面问题；

(7) 推荐挂牌业务审计中不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的费用确认和计量方面问题；

(8) 推荐挂牌业务审计中不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的内部控制有效性方面问题；

(9) 推荐挂牌业务审计中不存在证监会《会计监管风险第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的财务报表披露方面问题。

21、请公司通篇阅读并修正公开转让说明书及审计报告中的文字格式错误，数据勾稽关系，并检查是否按《公开转让说明书内容与格式指引》的要求进行了全面披露。请主办券商及会计师补充核查并发表意见。

#### 【主办券商回复】

主办券商已通篇阅读公开转让说明书及审计报告中的文字格式和数据勾稽关系，并按《公开转让说明书内容与格式指引》及本次反馈意见的要求进行了全面披露。

22、关于公司会计核算基础规范性。请公司补充披露：（1）报告期内公司财务制度的制定及执行情况。（2）财务机构设置情况，并结合财务人员数量、执业能力、公司业务特点等情况补充说明公司的财务人员是否能满足财务核算的需要。请主办券商、会计师补充核查并发表专业意见：（1）上述公司披露事项；（2）公司会计核算基础是否符合现行会计基础工作规范及企业会计准则的要求，在尽职调查及审计过程中发现的与公司内控及会计核算相关的主要问题以及后续规范措施，并对报告期内公司财务管理制度是否健全、会计核算是否规范，在会计核算方面是否存在重大违法违规行以及风险发表专业意见。

（1）报告期内公司财务制度的制定及执行情况。

#### 【公司回复】



公司在公开转让说明书“第三节 公司治理”之“四、公司的独立性”之“（四）公司的财务独立性”部分对公司财务制度的制定及执行情况进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“报告期内，公司不断完善财务制度，目前公司已按《公司法》、《证券法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定了适合公司的会计制度和财务管理制度，并制定了明确的会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序。报告期内公司建立了《资金管理制度》、《资产管理制度》、《固定资产管理》、《票据管理》、《费用报销制度》等财务制度。公司设立独立的财务核算部门对日常财务信息进行管理核算。公司实行明确的岗位分工与授权，明确财务部门和其他部门各岗位的职责权限，建立严格的授权审批制度，能够满足财务核算的需要。

综上，公司制定了较为完善的财务制度，并在日常经营过程中严格执行。”

（2）财务机构设置情况，并结合财务人员数量、执业能力、公司业务特点等情况补充说明公司的财务人员是否能满足财务核算的需要。

#### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第三节 公司治理”之“四、公司的独立性”之“（四）公司的财务独立性”部分对公司财务制度的制定及执行情况进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“报告期内公司财务机构共有员工 4 人，其中财务负责人 1 人，会计 2 人、出纳 1 人，财务负责人具有中级会计职称，其他财务人员均持有会计从业资格证书，具备相应的专业知识与工作经验，具备较好的财务基础知识，能够胜任本职岗位工作。

公司目前的业务开展主要为收取物业服务费，业务相对简单，规模不大，财务人员能够满足公司财务核算的需要，并符合相关法律法规的规定。”

（1）上述公司披露事项；

#### 【主办券商回复】



上述事项，公司已公开转让说明书“第三节 公司治理”之“四、公司的独立性”之“（四）公司的财务独立性”部分对公司财务制度的制定及执行情况进行了补充披露。

（2）公司会计核算基础是否符合现行会计基础工作规范及企业会计准则的要求，在尽职调查及审计过程中发现的与公司内控及会计核算相关的主要问题以及后续规范措施，并对报告期内公司财务管理制度是否健全、会计核算是否规范，在会计核算方面是否存在重大违法违规行为以及风险发表专业意见。

#### 【主办券商回复】

主办券商查阅内部控制、会计核算相关的法律法规，查阅公司的内控制度；访谈公司负责人、财务负责人及相关员工，走访公司财务部，了解财务岗位设置及人员配备、对公司会计核算基础是否符合现行会计基础工作规范要求进行检查，并对公司内控及会计核算相关主要问题的后续规范情况进行核查。

有限公司阶段，公司的内控制度主要根据企业会计制度相关要求制定，内控制度比较零散且不完整。股改前，主办券商、会计师辅导公司根据财政部内控指引制定了适合公司实际生产经营的内控制度，并督促公司执行。公司现有内部控制制度基本能够适应公司管理的要求，能够为编制真实、完整、公允的财务报表提供合理保证，能够保护公司资产的安全、完整。

对于公司在内部控制方面存在的不足，公司采取以下措施加以改进提高：第一，加强全员培训工作，组织员工参加相关法规制度以及公司内部制度的学习，提高规范意识。随着业务的发展和经营环境的变化，进一步加强公司内部控制制度的健全和完善，综合运用恰当的应对策略，切实增强公司的风险防范能力。第二，股份公司成立后，公司按照规范化公司治理机制的要求，建立健全治理结构，设立了股东大会、董事会、监事会，完善了公司“三会”议事规则等规章制度，明确了股东大会、董事会、监事会及总经理、信息披露负责人等高级管理人员的职责分工。

主办券商认为，公司会计核算基础符合现行会计基础工作规范及企业会计准则的要求，公司财务管理制度健全、会计核算规范，在会计核算方面不存在重大违法违规行为。



23、请主办券商在《推荐报告》中补充核查申请挂牌公司是否存在负面清单限制情形并发表意见。申请挂牌公司属于非科技创新类的,主办券商应说明营业收入是否达到行业平均水平及其分析过程。

### 【主办券商回复】

#### 1、公司不属于科技创新类公司

按照证监会2012年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010房地产管理和开发”中的“20101013房地产服务”。公司主营业务为物业管理、服务。因此，公司不属于科技创新类公司。

#### 2、公司最近两年累计营业收入高于行业平均水平

公司的主营业务是物业管理、服务。根据《国民经济行业分类》(GB\_T4754-2011)和《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“K7020-一般物业管理”。根据公司2015年度、2016年度及2017年1月各类业务收入的占比情况，公司的业务收入均来源于物业管理服务。截至2017年6月30日，在全国中小企业股份转让系统挂牌的公司中，有49家挂牌公司现有业务与信谊物业存在相似性，即提供物业管理服务，具有参考性。截至2017年6月30日共有49家披露了2016年度报告或公开转让说明书。

(1) 经查询主板企业中处于《上市公司行业分类指引》的“一般物业管理”行业，不存在与公司业务相近或相似的上市公司。

(2) 根据 Wind 资讯查询，截至2017年6月30日，所有披露了2016年财务数据的新三板挂牌物业管理企业收入数据如下：

单位：万元

证券代码	证券简称	2016 年度收入	2015 年度收入
831840.OC	东光股份	10,348.76	10,333.67



证券代码	证券简称	2016 年度收入	2015 年度收入
831971.OC	开元物业	42,716.25	30,955.90
832319.OC	华仁物业	8,675.15	8,173.59
832816.OC	索克物业	5,400.16	4,072.41
832925.OC	城投鹏基	5,374.22	5,142.69
833440.OC	新鸿运	32,452.96	29,681.90
833925.OC	兴业源	6,043.83	6,005.26
834070.OC	盛全物业	24,589.97	18,249.65
834213.OC	物管股份	21,769.79	18,523.76
834381.OC	方圆现代	16,231.33	15,251.28
834669.OC	美易家	33,157.65	24,802.66
834858.OC	一卡通	62,896.09	53,640.56
834962.OC	嘉宝股份	68,011.30	55,073.67
835232.OC	特毅股份	4,576.19	5,345.58
835345.OC	泓升股份	18,362.31	14,436.38
835411.OC	润丰物业	7,428.91	6,311.21
835422.OC	天骄股份	48,345.49	32,006.40
835514.OC	雅荷科技	3,964.71	3,331.66
835800.OC	万联生活	5,113.07	4,642.55
836007.OC	润华物业	20,446.47	15,368.22
836397.OC	智善生活	16,894.81	11,465.27
836726.OC	银城物业	22,975.12	15,761.48
837149.OC	远洋亿家	117,870.65	103,779.87
837249.OC	乐生活	18,135.29	13,355.01
837496.OC	中广股份	6,752.07	5,043.32
837498.OC	第一物业	30,309.06	23,218.07
837530.OC	格力物业	4,162.66	2,814.77
837976.OC	德商股份	3,239.72	1,937.25
838042.OC	中经世纪	6,200.96	5,838.17
838474.OC	福强股份	1,815.94	2,065.70
838844.OC	荣超股份	19,160.53	18,310.02
839177.OC	仁和服务	8,860.44	6,787.33
839277.OC	花千墅	1,327.14	1,244.49
839458.OC	兴中能源	1,484.02	2,230.33
839955.OC	美的物业	27,259.37	18,124.41
870261.OC	建投实业	80,793.77	80,378.20
870265.OC	天利仁和	4,819.69	4,212.94
870414.OC	紫竹物业	22,916.47	16,272.20
870464.OC	世联君汇	50,025.93	27,199.73
870564.OC	东方物业	1,441.20	438.16
870685.OC	银中物业	13,933.77	10,703.47
870776.OC	新大正	61,920.31	52,312.60



证券代码	证券简称	2016 年度收入	2015 年度收入
870929.OC	鑫苑股份	25,401.44	22,418.29
870995.OC	伯恩物业	16,286.05	14,779.34
871270.OC	恒昌物业	10,742.97	5,894.53
871385.OC	永升物业	53,186.27	34,289.24
871434.OC	康禧服务	13,195.36	12,133.68
871437.OC	上房服务	55,422.53	38,930.71
871589.OC	客都股份	1,171.97	911.24
平均水平		<b>23,338.98</b>	<b>18,657.12</b>

(3) 经 Wind 资讯查询，区域股权市场 2016 年度共有 16 家公司与信谊物业属于同一行业，截至 2017 年 6 月 30 日，全部 16 家均未披露有效的 2016 年年度报告。

2015 年度共有 15 家公司与信谊物业属于同一行业。其中 4 家无有效的 2015 年度的营业收入数据，有效参照对象共 11 家。具体情况如下：

证券代码	名称	主营业务	选择理由/剔除理由
100583.SEE	众成义利	家政服务、物业租售代理、物业清洁保洁、物业管理、商业服务	与信谊物业主营业务类似
120923.GDE	富盛代理	房地产代理服务	与信谊物业主营业务差异较大，不符合抽样标准
663353.QHE	美越物业	提供物业管理服务	与信谊物业主营业务类似
680072.HXE	福州顺隆	主营贸易业务	与信谊物业主营业务差异较大，不符合抽样标准
680829.HXE	巨臣评估	主营房地产信息咨询	与信谊物业主营业务差异较大，不符合抽样标准
690250.JSE	悻佳物业	主营物业管理服务	与信谊物业主营业务类似
850030.CST	嘉铭物业	主营物业管理服务	与信谊物业主营业务类似
851937.ZJE	诺必嘉	主营房地产中介服务、房地产租赁代理	与信谊物业主营业务差异较大，不符合抽样标准
862148.XME	禾源物业	主营物业管理服务	与信谊物业主营业务类似
880198.HRB	圣鸿威	主营物业管理服务	与信谊物业主营业务类似



证券代码	名称	主营业务	选择理由/剔除理由
			务类似
890515.GZE	丰轩地产	主营房地产中介服务、房地产租赁代理	与信谊物业主营业务差异较大,不符合抽样标准

(4) 中国物业管理协会在 2016 年重点研究课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》中抽样调查的 1,350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1,000 人以下，年销售收入在 5,000 万元以下的物业管理企业）2015 年度平均营业收入为 1,046.94 万元。根据 ACMR-IBISWorld Research 对我国物业管理行业的预测，2015 年度至 2019 年度，物业管理公司新增数量将会保持在年均 7.6% 的水平，行业收入将维持在 7.8% 的增速，管理物业面积增速将维持在 13% 左右。

(5) 根据公司所属行业特点，考虑行业可比和数据获取等因素，我们选取公开市场数据、国内宏观数据等作为对标测算基础，测算结果见下表。

单位：万元

行业	数据来源	市场类别	2016 年度		2015 年度		两年累计之和
			行业平均营业收入	样本数 (个)	行业平均营业收入	样本数 (个)	
物业管理 (K7020)	公开市场数据	新三板挂牌公司数据	23,338.98	49	18,657.12	49	41,996.10
		区域股权市场数据	-	-	1,035.88	6	1,658.34
	宏观经济数据	物业协会统计数据 /ACMR-IBIS World Research 预测数据	1,128.60	1350	1,046.94	1350	2,175.54

2015 年度、2016 年度信谊物业分别实现收入 2,460.43 万元、3,406.67 万元，两年合计 5,867.10 万元，低于新三板已挂牌公司平均水平，系最近两年公司物业服务项目地域较为集中所致。但信谊物业最近两年收入仍高于区域股权市场平均水平和与之类似的中小型物业企业行业平均水平。因此，公司符合“报告期两个完整会计年度营业收入高于同期行业平均水平”的挂牌条件。

### 3、公司最近两年一期持续盈利

根据公司聘请具有证券期货相关业务资格的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年 1 月净利润分别为 215.81 万元、182.24 万元及 80.13 万元，最近两年及一期持续盈利。



#### 4、公司最近一年一期的主营业务不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业

公司主营业务为物业管理、服务，根据《工业和信息化部关于下达“十二五”期间工业领域重点行业淘汰落后产能目标任务的通知》（工信部产业〔2011〕612号）涉及需淘汰的落后产能行业的规定，公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业。

因此，公司不存在《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答-关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》中负面清单的情形。

主办券商在《推荐报告》之“四、推荐意见”之“6、公司不属于需纳入负面清单管理的情形”补充披露如下：

##### （1）公司不属于科技创新类公司

按照证监会2012年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类(GB/T4754-2011)》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010房地产管理和开发”中的“20101013房地产服务”。公司主营业务为物业管理、服务。因此，公司不属于科技创新类公司。

##### （2）公司最近两年累计营业收入高于行业平均水平

公司的主营业务是物业管理、服务。根据《国民经济行业分类》（GB\_T4754-2011）和《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为“K7020-一般物业管理”。根据公司2015年度、2016年度及2017年1月各类业务收入的占比情况，公司的业务收入均来源于物业管理服务。截至2017年6月30日，在全国中小企业股份转让系统挂牌的公司中，有49家挂牌公司现有业务与信谊物业存在相似性，即提供物业管理服务，具有参考性。截至2017年6月30日共有49家披露了2016年度报告或公开转让说明书。

①经查询主板企业中处于《上市公司行业分类指引》的“一般物业管理”行业，不存在与公司业务相近或相似的上市公司。



②根据 Wind 资讯查询，截至 2017 年 6 月 30 日，所有披露了 2016 年财务数据的新三板挂牌物业管理企业收入数据如下：

单位：万元

证券代码	证券简称	2016 年度收入	2015 年度收入
831840.OC	东光股份	10,348.76	10,333.67
831971.OC	开元物业	42,716.25	30,955.90
832319.OC	华仁物业	8,675.15	8,173.59
832816.OC	索克物业	5,400.16	4,072.41
832925.OC	城投鹏基	5,374.22	5,142.69
833440.OC	新鸿运	32,452.96	29,681.90
833925.OC	兴业源	6,043.83	6,005.26
834070.OC	盛全物业	24,589.97	18,249.65
834213.OC	物管股份	21,769.79	18,523.76
834381.OC	方圆现代	16,231.33	15,251.28
834669.OC	美易家	33,157.65	24,802.66
834858.OC	一卡通	62,896.09	53,640.56
834962.OC	嘉宝股份	68,011.30	55,073.67
835232.OC	特毅股份	4,576.19	5,345.58
835345.OC	泓升股份	18,362.31	14,436.38
835411.OC	润丰物业	7,428.91	6,311.21
835422.OC	天骄股份	48,345.49	32,006.40
835514.OC	雅荷科技	3,964.71	3,331.66
835800.OC	万联生活	5,113.07	4,642.55
836007.OC	润华物业	20,446.47	15,368.22
836397.OC	智善生活	16,894.81	11,465.27
836726.OC	银城物业	22,975.12	15,761.48
837149.OC	远洋亿家	117,870.65	103,779.87
837249.OC	乐生活	18,135.29	13,355.01
837496.OC	中广股份	6,752.07	5,043.32
837498.OC	第一物业	30,309.06	23,218.07
837530.OC	格力物业	4,162.66	2,814.77
837976.OC	德商股份	3,239.72	1,937.25
838042.OC	中经世纪	6,200.96	5,838.17
838474.OC	福强股份	1,815.94	2,065.70
838844.OC	荣超股份	19,160.53	18,310.02
839177.OC	仁和服务	8,860.44	6,787.33
839277.OC	花千墅	1,327.14	1,244.49
839458.OC	兴中能源	1,484.02	2,230.33
839955.OC	美的物业	27,259.37	18,124.41
870261.OC	建投实业	80,793.77	80,378.20



证券代码	证券简称	2016 年度收入	2015 年度收入
870265.OC	天利仁和	4,819.69	4,212.94
870414.OC	紫竹物业	22,916.47	16,272.20
870464.OC	世联君汇	50,025.93	27,199.73
870564.OC	东方物业	1,441.20	438.16
870685.OC	银中物业	13,933.77	10,703.47
870776.OC	新大正	61,920.31	52,312.60
870929.OC	鑫苑股份	25,401.44	22,418.29
870995.OC	伯恩物业	16,286.05	14,779.34
871270.OC	恒昌物业	10,742.97	5,894.53
871385.OC	永升物业	53,186.27	34,289.24
871434.OC	康禧服务	13,195.36	12,133.68
871437.OC	上房服务	55,422.53	38,930.71
871589.OC	客都股份	1,171.97	911.24
平均水平		23,338.98	18,657.12

③经 Wind 资讯查询，区域股权市场 2016 年度共有 16 家公司与信谊物业属于同一行业，截至 2017 年 6 月 30 日，全部 16 家均未披露有效的 2016 年年度报告。

2015 年度共有 15 家公司与信谊物业属于同一行业。其中 4 家无有效的 2015 年度的营业收入数据，有效参照对象共 11 家。具体情况如下：

证券代码	名称	主营业务	选择理由/剔除理由
100583.SEE	众成义利	家政服务、物业租售代理、物业清洁保洁、物业管理、商业服务	与信谊物业主营业务类似
120923.GDE	富盛代理	房地产代理服务	与信谊物业主营业务差异较大，不符合抽样标准
663353.QHE	美越物业	提供物业管理服务	与信谊物业主营业务类似
680072.HXE	福州顺隆	主营贸易业务	与信谊物业主营业务差异较大，不符合抽样标准
680829.HXE	巨臣评估	主营房地产信息咨询	与信谊物业主营业务差异较大，不符合抽样标准
690250.JSE	悻佳物业	主营物业管理服务	与信谊物业主营业务类似
850030.CST	嘉铭物业	主营物业管理服务	与信谊物业主营业务类似



证券代码	名称	主营业务	选择理由/剔除理由
851937.ZJE	诺必嘉	主营房地产中介服务、房地产租赁代理	与信谊物业主营业务差异较大,不符合抽样标准
862148.XME	禾源物业	主营物业管理服务	与信谊物业主营业务类似
880198.HRB	圣鸿威	主营物业管理服务	与信谊物业主营业务类似
890515.GZE	丰轩地产	主营房地产中介服务、房地产租赁代理	与信谊物业主营业务差异较大,不符合抽样标准

④中国物业管理协会在 2016 年重点课题报告《中小型物业服务企业转型升级的研究》中抽样调查的 1,350 家中小型物业管理企业（员工人数在 1,000 人以下，年销售收入在 5,000 万元以下的物业管理企业）2015 年度平均营业收入为 1,046.94 万元。根据 ACMR-IBISWorld Research 对我国物业管理行业的预测，2015 年度至 2019 年度，物业管理公司新增数量将会保持在年均 7.6% 的水平，行业收入将维持在 7.8% 的增速，管理物业面积增速将维持在 13% 左右。

⑤根据公司所属行业特点，考虑行业可比和数据获取等因素，我们选取公开市场数据、国内宏观数据等作为对标测算基础，测算结果见下表。

单位：万元

行业	数据来源	市场类别	2016 年度		2015 年度		两年累计之和
			行业平均营业收入	样本数(个)	行业平均营业收入	样本数(个)	
物业管理 (K7020)	公开市场数据	新三板挂牌公司数据	23,338.98	49	18,657.12	49	41,996.10
		区域股权市场数据	-	-	1,035.88	6	1,658.34
	宏观经济数据	物业协会统计数据/ACMR-IBIS World Research 预测数据	1,128.60	1350	1,046.94	1350	2,175.54

2015 年度、2016 年度信谊物业分别实现收入 2,460.43 万元、3,406.67 万元，两年合计 5,867.10 万元，低于新三板已挂牌公司平均水平，系最近两年公司物业服务项目地域较为集中，在管项目面积较少所致。但信谊物业最近两年收入仍高于区域股权市场平均水平和与之类似的中小型物业企业平均水平。因此，



公司符合“报告期两个完整会计年度营业收入高于同期行业平均水平”的挂牌条件。

### (3) 公司最近两年一期持续盈利

根据公司聘请具有证券期货相关业务资格的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年 1 月净利润分别为 215.81 万元、182.24 万元及 80.13 万元，最近两年及一期持续盈利。

### (4) 公司最近一年一期的主营业务不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业

公司主营业务为物业管理、服务，根据《工业和信息化部关于下达“十二五”期间工业领域重点行业淘汰落后产能目标任务的通知》（工信部产业〔2011〕612 号）涉及需淘汰的落后产能行业的规定，公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业。

因此，公司不存在《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答-关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》中负面清单的情形。”

主办券商在《推荐报告》之“五、推荐理由”补充披露如下：

1、信谊物业不存在负面清单列示的情形。2015 年度、2016 年度信谊物业分别实现收入 2,460.43 万元、3,406.67 万元，两年合计 5,867.10 万元，低于新三板已挂牌公司平均水平，系最近两年公司物业服务项目地域较为集中，在管项目面积较少所致。但信谊物业最近两年收入仍高于区域股权市场平均水平和与之类似的中小型物业企业行业平均水平。根据公司聘请具有证券期货相关业务资格的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年 1 月净利润分别为 215.81 万元、182.24 万元及 80.13 万元，最近两年及一期持续盈利。公司主营业务为物业管理、服务，根据《工业和信息化部关于下达“十二五”期间工业领域重点行业淘汰落后产能目标任务的通知》（工信部产业〔2011〕612 号）涉及需淘汰的落后产能行业的规定，公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业。公司符合《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答-关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》关于负面清单相关事项的审查标准。



24、请主办券商补充核查日后事项、或有事项及其他重要事项的披露是否真实、准确、完整，不存在应披露而未披露的情形。

#### 【主办券商回复】

主办券商已补充核查相关期后事项、或有事项及其他重要事项，不存在应披露而未披露的情形。

25、关于历史沿革。根据公开转让说明书，公司存在涉及股权的诉讼事项。请公司补充披露股权历次变动资金来源、价款支付情况、是否存在股权代持（包括持股平台）及潜在纠纷。请主办券商及律师补充核查上述事项，对公司是否符合“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的挂牌条件发表明确意见。

请公司补充披露股权历次变动资金来源、价款支付情况、是否存在股权代持（包括持股平台）及潜在纠纷。

#### 【公司回复】

截至本反馈意见回复签署日，信谊物业涉及股权变动的有1次设立、7次股权转让、3次增资、1次整体变更。

##### 1、有限公司设立

2000年8月21日，四川信都建设投资开发有限责任公司与自然人张涛，召开成都信谊物业有限公司第一次股东会，共同决定出资100万元成立成都信谊物业有限公司。

2000年10月17日，四川鹏程会计师事务所有限责任公司出具川鹏会验[2000]第33号《验资报告》加以验证，截至2000年10月17日止，公司已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币100万元，出资方式为货币。

信都建设与自然人张涛合资设立有限公司，资金来源均系自有资金，且出资方式为货币，不存在股权代持的情形，不存在纠纷或潜在纠纷。

##### 2、有限公司第一次增资

2004年4月12日，有限公司召开第二次股东会并作出决议：公司注册资本



增加至 350 万元，新增注册资本 250 万元分别由四川信都建设投资开发有限责任公司出资 200 万元、自然人邱凌云出资 20 万元、自然人谢和敬出资 15 万元与自然人夏润和出资 15 万元组成。

2004 年 4 月 21 日，四川中和会计师事务所有限公司出具川中和验[2004]第 075 号《验资报告》加以验证，截至 2004 年 4 月 21 日止，公司已收到四川信都建设投资开发有限责任公司、邱凌云、谢和敬、夏润和缴纳的注册资本合计人民币 250 万元，出资方式为货币。

上述增资的资金来源系各投资人自有资金，不存在股权代持的情形，不存在纠纷或潜在纠纷。

### 3、有限公司第一次股权转让

2004 年 12 月 8 日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意四川信都建设投资开发有限责任公司将其持有的有限公司 57.15% 股权（出资额 200 万元）以 200 万元的价格转让给邱凌云。

同日，四川信都建设投资开发有限责任公司与邱凌云签署了《股权转让协议》。

2004 年 12 月 30 日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次股权转让，邱凌云付出的 200 万元股权转让款的资金来源于其自有资金；此次股权转让后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

### 4、有限公司第二次股权转让

2005 年 4 月 8 日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意四川信都建设投资开发有限责任公司将其持有的有限公司 25.71% 股权（出资额 90 万元）以 90 万元的价格转让给李旭东。

同日，四川信都建设投资开发有限责任公司与李旭东签署了《股权转让协议》。

2005 年 4 月 21 日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变



更登记。

此次股权转让，李旭东付出的 90 万元股权转让款的资金来源于其自有资金；此次股权转让后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

#### 5、有限公司第三次股权转让

2005 年 8 月 11 日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意张涛将其持有的有限公司 2.86% 股权（出资额 10 万元）以 10 万元的价格转让给邱凌云；同意李旭东将其持有的有限公司 25.71% 股权（出资额 90 万元）以 90 万元的价格转让给邱凌云。

同日，邱凌云分别与张涛、李旭东签署了《股份转让协议》。

2005 年 8 月 29 日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次股权转让，邱凌云付出的 100 万元股权转让款的资金来源于其自有资金；此次股权转让后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

#### 6、有限公司第四次股权转让

2006 年 7 月 6 日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意谢和敬将其持有的有限公司 4.285% 股权（出资额 15 万元）以 15 万元的价格转让给自然人曲清泉；同意夏润和将其持有的有限公司 4.285% 股权（出资额 15 万元）以 15 万元的价格转让给曲清泉。

同日，曲清泉分别与谢和敬、夏润和签署了《股权转让协议》。

2006 年 8 月 9 日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次股权转让，曲清泉付出的 30 万元股权转让款的资金来源于其自有资金；此次股权转让后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

#### 7、有限公司第五次股权转让

2008 年 9 月 11 日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意曲清泉将其持



有的有限公司 8.57% 股权（出资额 30 万元）以 30 万元的价格转让给自然人王远玲。

同日，王远玲与曲清泉签署了《股权转让协议》。

2008 年 9 月 19 日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次股权转让，王远玲付出的 30 万元股权转让款的资金来源于其自有资金；此次股权转让后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

#### 8、有限公司第二次增资

2009 年 11 月 24 日，有限公司召开股东会并做出决议：同意有限公司新增注册资本 150 万元，增资后注册资本为 500 万元。新增的 150 万元注册资本，由邱凌云出资 135 万元，王远玲出资 15 万元。

2009 年 11 月 26 日，四川中和会计师事务所有限公司出具川中和验[2009]第 056 号《验资报告》加以验证，截至 2009 年 11 月 24 日止，公司已收到邱凌云、王远玲缴纳的注册资本合计人民币 150 万元，出资方式为货币。

2009 年 12 月 11 日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次增资，上述股东付出的合计 150 万元增资款的资金来源于其自有资金；此次增资后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

#### 9、有限公司第三次增资

2012 年 8 月 21 日，有限公司召开股东会并做出决议：同意有限公司新增注册资本 500 万元，增资后注册资本为 1,000 万元。新增的 500 万元注册资本，由邱凌云出资 455 万元，王远玲出资 45 万元。

2012 年 8 月 22 日，四川博达会计师事务所有限责任公司出具川博达会验（2012）C-016 号《验资报告》加以验证，截至 2012 年 8 月 21 日止，公司已收到邱凌云、王远玲缴纳的注册资本合计人民币 500 万元，出资方式为货币。



2012年9月17日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次增资，上述股东付出的合计500万元增资款的资金来源于其自有资金；此次增资后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

#### 10、有限公司第六次股权转让

2016年9月21日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意邱凌云将其持有的有限公司6%股权（出资额60万元）以60万元的价格转让给成都君信合企业管理中心（有限合伙）。

同日，邱凌云与成都君信合企业管理中心（有限合伙）签署了《股权转让协议》。

2016年10月12日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次转让，君信合付出的60万元转让款来自其自有资金，此次股权转让后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。君信合系邱凌云与杨琴设立的持股平台，其执行事务合伙人为邱凌云。

#### 11、有限公司第七次股权转让

2016年11月8日，有限公司召开股东会，并做出决议：同意邱凌云将其持有的有限公司6%股权（出资额60万元）以60万元的价格转让给成都诚信明企业管理中心（有限合伙）。

同日，邱凌云与成都诚信明企业管理中心（有限合伙）签署了《股权转让协议》。

2016年11月8日，有限公司就上述事项在成都市工商行政管理局办理了变更登记。

此次转让，诚信明付出的60万元转让款来自其自有资金，此次股权转让后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。诚信明系邱凌云与王远玲设立的持股平台，其执行事务合伙人为王远玲。



## 12、有限公司整体变更为股份公司

此次整体变更，根据公司股东出具的《声明与承诺》及《公司股东关于资金来源及非基金或基金管理人身份的声明与承诺》，公司的股份均为各股东真实持有，公司目前的股权结构中不存在委托持股、信托持股或其他利益安排，不存在纠纷或潜在纠纷，亦不存在所持股份被质押、查封、冻结及其他权利受限的情形。自整体变更以来，至本反馈意见回复签署日，公司股权结构未发生变更。

经核查，公司股权未涉及诉讼。

公司在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构、股东以及股本演变情况”之“（五）公司设立以来股本的形成及变化情况”补充披露如下：

“公司设立及股权历次变动按规定履行了签署相关转让协议以及办理工商登记备案等手续，资金来源合法、支付对价真实，不存在与其他人之间的股权纠纷，为他人代持等应披露而未披露的情形，也不存在质押或其他任何形式的转让限制情况，及任何形式的股权纠纷或潜在纠纷情况。”

请主办券商及律师补充核查上述事项，对公司是否符合“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的挂牌条件发表明确意见。

### 【主办券商回复】

经主办券商核查，信谊物业历次股权变动资金来源均为自有资金，历次股权变动均不存在代持或其他潜在纠纷。公司初始股权形成及历次股权变动所涉资金来源、价款支付情况不存在损害国家、集体、第三人利益以及公司、公司股东或债权人利益的情形，就公司初始股权形成及历次股权变动事项，所涉当事人之间不存在争议及潜在纠纷。

公司目前股东中，君信合、诚信明均为实际控制人邱凌云、王远玲担任执行事务合伙人的持股平台，不违反法律、法规的禁止性规定，符合“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的挂牌条件。



26、请公司披露：报告期初至申报审查期间，公司是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形，若存在，请说明资金占用情况，包括且不限于占用主体、发生的时间与次数、金额、决策程序的完备性、资金占用费的支付情况、是否违反相应承诺、规范情况。请主办券商、律师及会计师核查前述事项，并就公司是否符合挂牌条件发表明确意见。

请公司披露：报告期初至申报审查期间，公司是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形，若存在，请说明资金占用情况，包括且不限于占用主体、发生的时间与次数、金额、决策程序的完备性、资金占用费的支付情况、是否违反相应承诺、规范情况。

### 【公司回复】

1、公司报告期内资金占用情况如下：

#### (1) 关联方资金占用情况

关联方	2017年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2017年1月31日余额
邱凌云	-17,356.05	-	-	-17,356.05

(续表)

关联方	2016年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2016年12月31日余额
邱凌云	-450,285.51	5,786,225.10	5,353,295.64	-17,356.05
汇高行	1,850,000.00	-	1,850,000.00	-
致中和	888,000.00	-	888,000.00	-
泰来停车场	102,000.00	-	102,000.00	-

(续表)

关联方	2015年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2015年12月31日余额
邱凌云	-	1,225,333.40	1,675,618.91	-450,285.51
汇高行	1,850,000.00	-	-	1,850,000.00
致中和	888,000.00	-	-	888,000.00



关联方	2015年1月1日余额	本期拆入	本期偿还	2015年12月31日余额
泰来停车场	350,000.00	-	248,000.00	102,000.00

### (2) 决策程序的完备性

公司以上资金拆借由于发生在有限公司阶段，当时公司的治理意识比较薄弱，治理不够规范，公司并未对关联方往来严格履行内部程序，同时公司并未收取利息。公司已于申报前对报告期内的关联方资金占用余额进行了清理，对公司财务状况和经营成果不存在重大不利影响。同时，公司在创立大会暨 2017 年度第一次临时股东大会上审议通过了《关于公司关联交易事项的议案》对上述关联方资金占用予以追认。

### (3) 资金占用费的支付情况

报告期内，因公司规模较小，难以满足银行借款所需的足值抵押物的要求，因此公司自实际控制人取得无息借款补充公司资金流动性，支持公司发展，该等借款存在必要性。报告期内，公司实际控制人向公司提供借款，补充公司资金流动性，不损害公司利益。

资金拆借中，除实际控制人邱凌云外，因公司与关联方致中和、泰来停车场资金拆借未约定具体还款期限及利率，公司按照 1 年期同期银行贷款基准利率（2015 年末 4.6%，2016 年末 4.6%）对实际控制人及其控制的企业拆借资金进行测算，公司利润总额影响如下：

单位：元

项目	2016 年度	2015 年度
拆出资金损失的利息	20,508.33	46,552.00
当期利润总额	2,654,439.53	2,514,425.72
占当期利润总额的比例 (%)	0.77	1.85

报告期内，公司未向实际控制人控制的企业收取资金占用费，导致 2016 年度、2015 年度分别影响利润总额 2.05 万元、4.66 万元，绝对金额及占当期利润总额比例均较小，对公司财务状况不存在重大不利影响。截至 2016 年末，所有资金拆借款已全部还清。



#### （4）相应承诺、规范情况

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《对外投资管理制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》和《防范大股东及其他关联方资金占用制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。资金占用情况清理后，公司严格按照公司制度运行，不存在违反相应承诺、规范的情况。

#### 2、报告期后至本反馈意见回复签署日资金占用情况

公司已于申报前对报告期期末的关联方非经常性资金占用余额全部进行了清理，报告期后至本次反馈意见回复签署日期间，公司未发生新的关联方非经常性资金占用情形。

公司已在公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、公司报告期内资金被占用或为控股股东、实际控制人及其控制企业提供担保情况”进行了披露，补充披露内容如下：

**“公司已于申报前对报告期期末的关联方非经常性资金占用余额全部进行了清理，截至本公开转让说明书签署日，不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。”**

请主办券商、律师及会计师核查前述事项，并就公司是否符合挂牌条件发表明确意见。

#### **【主办券商回复】**

经主办券商核查，公司在有限公司阶段存在非经常性资金占用情形，截至公司申报挂牌之日前，已收回关联方全部占用的非经常性资金。股份公司成立后，公司制定了《三会议事规则》和《关联交易决策制度》，公司严格执行相关制度，未发生关联方非经常性资金占用的情形，公司符合挂牌条件。



27、请主办券商及律师按照《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》核查并说明：（1）申请挂牌公司及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及控股子公司是否为失信联合惩戒对象，公司是否符合监管要求，主办券商及律师是否按要求进行核查和推荐；（2）前述主体是否存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形，结合具体情况对申请挂牌公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件出具明确意见。

（1）申请挂牌公司及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及控股子公司是否为失信联合惩戒对象，公司是否符合监管要求，主办券商及律师是否按要求进行核查和推荐；

#### 【主办券商回复】

主办券商及律师通过查询国家企业信用信息公示系统

（<http://www.gsxt.gov.cn/>）、信用中国网（<http://www.creditchina.gov.cn/>）、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台（<http://shixin.csrc.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、全国法院被执行人信息查询网

（<http://zhixing.court.gov.cn/search/>），查阅中国人民银行征信中心出具的关于公司及控股子公司《企业信用报告》，以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的《个人信用报告》，查阅公司及控股子公司的工商档案，并取得实际控制人关于诉讼、仲裁或行政处罚情况的说明、公司董事、监事、高级管理人员、核心员工关于提供材料真实、无重大诉讼仲裁等或有事项的声明与承诺、诚信状况声明和关于未被列入失信主体联合惩戒对象的声明，未发现公司及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及控股子公司被列为失信联合惩戒对象。

经核查，主办券商及律师认为，自报告期期初至本次反馈意见回复签署日，公司、公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及控股子公司不属于《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》所涉的失信联合惩戒对象，符合监管要求，主办券商及律师已按要求进行核查和推荐。

（2）前述主体是否存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、



税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形，结合具体情况对申请挂牌公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件出具明确意见。

### 【主办券商回复】

主办券商及律师通过查询国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、信用中国联合惩戒信用搜索

（<http://www.creditchina.gov.cn>），并取得实际控制人关于诉讼、仲裁或行政处罚情况的说明、公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员关于提供材料真实、无重大诉讼仲裁等或有事项的声明与承诺、诚信状况声明和关于未被列入失信主体联合惩戒对象的声明，取得了公司关于公司治理及合法合规的综合声明，未发现公司、公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及控股子公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形。

公司主要业务为向住宅社区及非住宅物业提供物业经营管理服务。公司生产经营不涉及特殊的环保批准事项，公司日常环保运营合法合规，不存在受过环境保护部门处罚的情况；公司不属于食品药品行业，不存在相关违法违规行为。

经核查，主办券商认为，自报告期期初至本次反馈意见回复签署日，公司、公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及控股子公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形，符合“合法规范经营”的挂牌条件。



28、请主办券商和律师补充核查公司是否（曾）在区域股权交易中心挂牌；若已在区域股权交易中心摘牌的，请公司提交摘牌证明文件，并请主办券商和律师核查摘牌程序是否符合相关区域股权交易中心的要求；尚未摘牌的，请暂停转让。请主办券商和律师进一步核查公司在区域股权交易中心挂牌期间的以下事项并发表明确意见：（1）根据《国务院关于清理整顿各类交易场所切实防范金融风险的决定》（国发【2011】38号），公司股权在区域股权交易中心挂牌转让，投资者买入后卖出或卖出后买入同一交易品种的时间间隔是否少于5个交易日；权益持有人累计是否超过200人。（2）公司股票是否存在公开发行或变相公开发行情形，公司股权是否清晰。（3）公司本次向全国股份转让系统公司提出挂牌申请，是否属于《国务院关于全国中小企业股份转让系统有关问题的决定》第二条约束的情形。（4）公司是否符合“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的挂牌条件。请主办券商及律师核查前述事项，并就公司是否符合挂牌条件发表明确意见。

#### 【主办券商回复】

主办券商通过核查wind资讯数据库，取得区域股权市场挂牌公司名单的方式对该问题进行了核查。经核查，未在上述名单中发现成都信谊物业有限公司。主办券商对公司实际控制人、财务负责人进行了访谈，了解到公司自成立以来未在区域股权市场挂牌。

综上，信谊物业未在区域股权市场挂牌。

29、关于股东的基金备案情况。请主办券商及律师核查公司股权架构中直接和间接股东是否属于私募投资基金管理人或私募投资基金，是否按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》等相关规定履行登记备案程序，并请分别在《推荐报告》、《法律意见书》中说明核查对象、核查方式、核查结果；尚未按照前述规定履行备案程序的，请说明有无履行备案程序的计划和安排。

#### 【主办券商回复】

经主办券商核查，截至本反馈意见回复签署日，公司股东共4人，其中2人（邱凌云、王远玲）为自然人股东，另有2名合伙企业股东（君信合、诚信明）。



根据公司的说明并经主办券商核查，成都君信合企业管理中心（有限合伙）系公司自然人持股平台，截至本反馈意见回复签署日，除持有公司股份外，未投资其他公司或企业；根据成都君信合企业管理中心（有限合伙）的说明和合伙协议，成都君信合企业管理中心（有限合伙）资金均来源各合伙人的自有资金出资，不存在向他人募集资金的情形；成都君信合企业管理中心（有限合伙）亦未委托基金管理人管理其资产。因此，项目组认为，成都君信合企业管理中心（有限合伙）不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所定义的私募投资基金或基金管理人，不需要办理办理私募投资基金或基金管理人登记。

成都诚信明企业管理中心（有限合伙）系公司自然人持股平台，截至本反馈意见回复签署日，除持有公司股份外，未投资其他公司或企业；根据成都诚信明企业管理中心（有限合伙）的说明和合伙协议，成都诚信明企业管理中心（有限合伙）资金均来源各合伙人的自有资金出资，不存在向他人募集资金的情形；成都诚信明企业管理中心（有限合伙）亦未委托基金管理人管理其资产。因此，项目组认为，成都诚信明企业管理中心（有限合伙）不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所定义的私募投资基金或基金管理人，不需要办理办理私募投资基金或基金管理人登记。

主办券商已在《推荐报告》“四、推荐意见”之“7、公司直接和间接股东不属于私募投资基金管理人或私募投资基金的情形。”部分补充披露了公司直接和间接股东是否属于私募投资基金管理人或私募投资基金的核查对象、核查方式、核查结果，具体内容如下：

**“7、公司直接和间接股东不属于私募投资基金管理人或私募投资基金的情形。”**

主办券商根据《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》对公司开展尽职调查工作，对公司股权架构中直接和间接股东是否属于私募投资基金管理人或私募投资基金的情况进行了核查。

通过查阅工商档案、法律意见书、《关于不属于私募投资基金管理人或私募投资基金的声明》，检索中国证券投资基金业协会网站、咨询公司律师，同



时参考相关法律法规，发现公司直接股东和间接股东均不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，不存在委托专业的基金管理人管理资产的情形，也未担任任何私募投资基金的管理人，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》中规定的私募投资基金或私募基金管理人，不需要按《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律法规履行登记备案程序。”

30、关于公司的业务资质。请主办券商、律师结合实际业务开展情况核查以下事项并发表明确意见：（1）公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况；（2）公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求；（3）公司业务开展是否需取得主管部门审批；（4）公司业务开展及人员是否取得相应的资质、许可或者特许经营权等；（5）公司是否存在超越资质、范围经营的情况，是否存在相应的法律风险，公司的风险控制和规范措施，是否构成重大违法行为；（6）是否存在无法续期的风险，对公司持续经营的影响。

（1）公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况；

#### 【主办券商回复】

公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况，详见下表：

序号	名称	颁布部门	内容
1	《中华人民共和国物权法》	全国人民代表大会	维护国家基本经济制度，维护社会主义市场经济秩序，明确物的归属，发挥物的效用，保护权利人的物权
2	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益
3	《业主大会规程》	建设部	规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
4	《国家税务总局关于住房专项维修基金免征营业税问题的通知》	国家税务总局	对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
5	《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
6	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标



序号	名称	颁布部门	内容
			准等有关情况
7	《物业管理条例》 (2007年修订)	国务院	规范物业管理活动,维护业主和物业管理企业的合法权益
8	《物业服务定价成本监审办法(试行)》	国家发改委、建设部	政府价格主管部门,制定或者调整政府指导价的物业服务收费标准,对相关物业服务企业实施定价成本监审
9	《物业管理企业资质管理办法》(2007年修订)	建设部	加强对物业管理活动的监督管理,规范物业管理市场秩序,提高物业管理服务水平
10	《业主大会业主委员会指导规则》	建设部	规范了业主大会和业主委员会的活动
11	《物业承接查验办法》	建设部	规范物业承接查验行为,加强前期物业管理活动的指导和监督
12	《加强电梯管理的暂行规定实施细则》	建设部、国家经贸委、国家技监局	把电梯制造、安装、维修等三个环节的质量责任全部落实在电梯生产企业,并将电梯大修、改造的质量责任也置于电梯生产企业的有效控制之下。对电梯销售、安装、运行中出现的质量问题,建设行政主管部门将追究电梯生产企业的责任
13	《关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	为使市场在资源配置中起决定性作用,促进相关服务行业发展,放开部分的地方实行定价管理的服务价格,其中包括物业服务相关领域
14	《国务院加快发展服务业的若干意见》	国务院	围绕城镇化和人口老龄化的要求,大力发展市政公用事业、房地产和物业服务、社区服务、家政服务和社会化养老等服务业。
15	《智慧社区建设指南(试行)》	住房和城乡建设部	主要内容包括智慧社区的指导思想和发展目标、评价指标体系、总体架构与支撑平台、基础设施与建筑环境、社区治理与公共服务、小区管理服务、便民服务、主题社区、建设运营模式、保障体系建设等。
16	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	创新服务业态和商业模式,优化服务供给,增加短缺服务,开发新型服务;推动物业管理等生活性服务规范化、标准化发展。
17	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件适用法律若干问题的解释》	最高人民法院	为正确审理物业服务纠纷案件,依法保护当事人的合法权益,根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定,结合民事审判实践而制定。
18	《关于取消一批职业资格许可和认定事项》	国务院办公厅	取消不必要的职业资格许可和认定事项,是降低制度性交易成本、推进供给侧结构性改革



序号	名称	颁布部门	内容
	的决定》		革的重要举措，也是为大中专毕业生就业创业和去产能中人员转岗创造便利条件。包括物业管理师等。
19	《住宅专项维修资金管理辦法》	建设部、财政部	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。

(2) 公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求；

#### 【主办券商回复】

根据《产业结构调整指导目录》，国家限制类产业集中在农林业、煤炭、电力、石化化工、信息产业、钢铁、有色金属、黄金、建材、医药、机械、轻工、纺织、烟草、消防、民爆产品、其他等十七类行业中；淘汰类落后生产工艺装备集中在农林业、煤炭、电力、石化化工、钢铁、有色金属、黄金、建材、医药、机械、船舶、轻工、纺织、印刷、民爆产品、消防、其他等十七类行业中；淘汰类落后产品集中在石化化工、铁路、钢铁、有色金属、建材、医药、机械、船舶、轻工、消防、民爆产品、其他等十二类行业中。

公司主营业务是为住宅及非住宅提供物业管理服务。根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所属行业为房地产业（代码为 K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为物业管理（代码为 K7020）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产业（代码 K70）之物业管理（代码 K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于房地产管理和开发（代码 201010）之房地产服务（代码 20101013）。

经核查，主办券商认为，公司不属于《产业结构调整指导目录》规定的淘汰类或限制类产业，符合国家产业政策的要求。

(3) 公司业务开展是否需取得主管部门审批；

#### 【主办券商回复】

公司目前主要业务是为住宅及非住宅提供物业管理服务。根据《物业管理条例》（2016年修改）、《物业服务企业资质管理办法》（2007年修正）等相关规定要求，并结合2017年1月12日国务院颁布的《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发[2017]7号），国务院决定第三批取消39项



中央指定地方实施的行政许可事项，其中取消了物业服务企业二级及以下资质认定的行政许可，但未取消物业服务企业一级资质的行政许可。

经核查，主办券商认为，公司在物业服务企业一级标准范围内开展物业服务业务需经住房城乡建设主管部门审批取得相关的营运资质。

(4) 公司业务开展及人员是否取得相应的资质、许可或者特许经营权等；

### 【主办券商回复】

截至本反馈意见回复签署日，公司拥有 7 项资质及认证（包括子公司 3 项），明细如下：

序号	名称	证书编号	发证机关	有效期	所有人
1	物业服务企业壹级证书	(建) 110121	住建部	注 1	有限公司
2	质量管理体系认证证书	00114Q24044R1M/5100	中国质量认证中心	2014.5.21-2017.5.20(注 2)	有限公司
3	职业健康安全管理体系认证证书	00116S21288R0M/5100	中国质量认证中心	2016.7.28-2019.7.27	有限公司
4	环境管理体系认证证书	00116E21925R0M/5100	中国质量认证中心	注 3	有限公司
5	质量管理体系认证证书	00114Q26794R0M/5100	中国质量认证中心	2016.7.26-2019.7.25	洁华科技
6	职业健康安全管理体系认证证书	00116S21285R0M/5100	中国质量认证中心	2016.7.28-2019.7.28	洁华科技
7	环境管理体系认证证书	00116E21935R0M/5100	中国质量认证中心	2016.7.28-2019.7.27	洁华科技

注 1：物业服务企业壹级业务资质无有效期或有效期限，但物业服务企业取得资质证书后，不得降低企业的资质条件，并应当接受资质审批部门的监督管理。

注 2：公司拥有的质量管理体系认证证书已到期，目前第三方机构正在对公司质量管理体系续期认证中。

注 3：公司拥有的环境管理体系认证证书系对其嘉云台大厦项目、青白江区政务中心项目、上风港时代广场项目及中电信谊楼四个项目进行认证。

公司主营业务是为住宅及非住宅提供物业管理服务。经核查，根据《物业管理条例（2016 修订）》、《物业服务企业资质管理办法》（2007 年修正）等相



关法律法规的要求，主办券商认为，公司的业务开展已取得了相应的资质、许可。

(5) 公司是否存在超越资质、范围经营的情况，是否存在相应的法律风险，公司的风险控制和规范措施，是否构成重大违法行为；

**【主办券商回复】**

主办券商核查了公司及子公司的营业执照经营范围，取得的各项资质及许可文件，并就其获取的物业管理合同比照一级资质要求进行了核查。经核查，公司不存在超越资质、范围经营的情况。

(6) 是否存在无法续期的风险，对公司持续经营的影响。

**【主办券商回复】**

主办券商通过比对《物业企业资质管理办法》对一级资质的要求和公司的现状，对公司持有物业管理一级资质是否存在续期风险进行了核查。

《物业企业资质管理办法》第五条规定，一级资质物业服务企业需具备以下条件：1) 注册资本人民币 500 万元以上；2) 物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 30 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 20 人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；3) 物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书；4) 管理两种类型以上物业，并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%，其中：多层住宅 200 万平方米；高层住宅 100 万平方米；独立式住宅（别墅）15 万平方米；办公楼、工业厂房及其它物业 50 万平方米。5) 建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案系统，有优良的经营管理业绩。

根据公司营业执照及申报验资报告，公司注册资本为 1000 万元人民币，满足“注册资本人民币 500 万元以上”的要求。

根据公司提供的专职管理和技术人员及具有中级以上职称的人员名单及证书，主办券商了解到，截至本反馈意见回复签署日，公司物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员 30 人，具有中级以上职称人员 21 人，满足“物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的



专职管理和技术人员不少于 30 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 20 人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称”的要求。

根据公司提供的专职管理和技术人员名单，主办券商了解到，截至本反馈意见回复签署日，公司物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书。满足“物业管理专业人员按照国家有关规定取得职业资格证书”的要求。

根据公司物业服务项目合同，主办券商了解到公司管理的物业项目包括产业园区、商业、多层住宅、高层住宅等，超过两种类型；且管理各类物业的房屋建筑面积分别占相应计算基数的百分比之和不低于 100%。

经主办券商核查公司内部控制制度，了解到公司建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准。公司报告期内有良好的经营管理业绩。

综上，主办券商认为公司持有一级资质不存在无法续期的风险。

主办券商核查了公司已取得的资质及许可文件，公司现获得的相应的资质、许可目前均在有效期内，并且定期接受相关资质部门的审查，按时办理复审、换证或者年检、更新手续，不存在无法续期的风险，不会对公司持续经营产生影响。

31、关于合同签订。请主办券商和律师核查公司签署的合同是否需要通过采购、招投标程序，对相关合同的签署是否合法合规、是否有效发表意见。若是，请公司补充披露：（1）请公司补充披露所投的标的来源、招标模式。（2）请公司补充披露报告期内通过招投标获得主要订单数量，金额及占当期销售收入比重。请主办券商及律师核查公司的销售渠道，就获得销售订单的合法合规性，是否对持续经营存在不利影响发表意见。（3）请主办券商补充核查与上市公司信息披露一致性。

请主办券商和律师核查公司签署的合同是否需要通过采购、招投标程序，对相关合同的签署是否合法合规、是否有效发表意见。

#### 【主办券商回复】

主办券商查阅了相关法律法规文件、项目合同、招投标资料等。根据《物业管理条例（2016 年修订）》第二十四条规定，“国家提倡建设单位按照房地产



开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于3个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。”

根据《四川省物业管理条例》（2012年7月1日实施）第三十六条规定，“住宅物业在业主、业主大会首次选聘物业服务企业之前，建设单位应当通过招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业，提供前期物业服务。但有下列情形之一的，经住宅物业所在地县级人民政府房地产行政主管部门核准，可以采用协议方式选聘物业服务企业：（一）住宅物业管理区域房屋总建筑面积低于3万平方米的；（二）投标人少于3个的；（三）法律、法规另有规定的。”

经核查，主办券商认为，公司与商品房建设单位签订的前期物业服务合同需通过招投标程序。

公司目前在管项目的合同招投标情况如下：

序号	委托方	服务期限	物业名称	服务费用	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	履行情况	合同获得方式
1	四川信都建设投资开发有限责任公司	2001.9.30 至今 (前期物业服务)	嘉云台大厦	住宅 1.3 元/月/平方米；非住宅 6 元/月/平方米	59,740.57	正在履行	商务谈判
2	锦江花园城业主大会业主委员会	2017.1.15- 2022.1.14	锦江花园城	住宅 1.5 元/月/平方米；商业 6 元/月/平方米；其他 3 元/月/平方米；车位 50 元/月/个	74,758.00	正在履行	公开招投标
3	南玻现代公寓第六届业主大会业主委员会	2016.4.1- 2021.3.31	南玻现代公寓	多层住宅 0.8 元/月/平方米；高层住宅 1.8 元/月/平方米；其他 2.3 元/月/平方米；车位 50 元/月/个	100,504.00	正在履行	商务谈判
4	小天公寓业主代表	2010.8.1 至今	小天公寓	0.5 元/月/平方米	53,100.00	正在履行	商务谈判



序号	委托方	服务期限	物业名称	服务费用	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	履行情况	合同获得方式
5	四川炬星置业发展有限公司	2008.1.1 至今 (前期物业服务)	柠檬城	高层 1.2 元/月/平方米; 多层 0.8 元/月/平方米; 商业 1.8 元/月/平方米; 车位 50 元/月/个	60,058.00	正在履行	公开招投标
6	青白江经典华庭小区第二届业主委员会	2017.2.16- 2022.2.15	经典华庭	高层 0.95 元/月/平方米; 多层 0.68 元/月/平方米; 商业 1 元/月/平方米; 车位 40 元/月/个	64,183.90	正在履行	商务谈判
7	青白江经典上城业主大会业主委员会	2015.2.8- 2018.2.7	青白江经典上城	高层 1.4 元/月/平方米; 多层 1.3 元/月/平方米; 商业 1.5 元/月/平方米; 车位 40 元/月/个	113,437.24	正在履行	公开招投标
8	成都市青白江区机关事务服务中心	2017.6.1- 2018.5.31	青白江区政府大院	1,771,178.76 元/年	30,000.00	正在履行	公开招投标
9	成都市青白江区机关事务服务中心	2013.12.31 至今 (前期物业服务)	青白江区政务中心	写字楼 9 元/月/平方米; 车位 50 元/月/个	43,356.06	正在履行	公开招投标 (注)
10	成都现代物流投资发展有限公司	2017.5.1- 2017.10.31	成都国际铁路口岸大楼	1,418,940.00 元/年	290,001.40	正在履行	公开招投标
11	广汉经典上城业主大会业主委员会	2015.7.7- 2020.7.7	广汉经典上城	高层 1.08 元/月/平方米; 多层 0.7 元/月/平方米; 商业 1 元/月/平方米; 车位 40 元/月/个	167,785.00	正在履行	商务谈判
12	四川大邦置业有限公司	2007.12.12 至今 (前期物业服务)	大邦第一城	非住宅 1.3 元/月/平方米; 住宅 0.9 元/月/平方米	252,961.06	正在履行	公开招投标
13	广汉水映城邦业主大会业主委员会	2016.3.1- 2019.2.28	水映城邦	高层 1.2 元/月/平方米; 多层 0.9 元/月/平方米; 商业 2.0 元/月/平方米; 酒店 2.5 元/月/平方米; 车位 50 元/月/个	86,800.00	正在履行	商务谈判



序号	委托方	服务期限	物业名称	服务费用	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	履行情况	合同获得方式
14	成都上风港投资管理有限公司	2015.10.21-2020.10.20	上风港 时代广场	办公 8 元/月/平方米; 商业 15 元/月/平方米; 车位 100 元/月/个	103,158.88	正在履行	商务谈判
15	昆明空港资产运营管理有限公司	2016.2.15-2020.3.15	昆明空港 佳园	住宅 1.5 元/月/平方米; 商业 4.5 元/月/平方米	205,015.78	正在履行	邀标比选
16	嘉合置业 (成都) 有限公司	2013.12.31 至今 (前期物业服务)	凤凰岛	写字楼 9 元/月/平方米; 其他商业 4.5 元/月/平方米; 18 层及以下 2 元/月/平方米; 30 层及以上 1.9 元/月/平方米; 7 层及以下 2.18 元/月/平方米; 车位 50 元/月/个	267,783.40	正在履行	公开招投标
17	德阳市呈邦置业有限公司	2014.5.15 至今 (前期物业服务)	呈邦 摩根时代	办公 2.1 元/月/平方米; 商业 4.2 元/月/平方米; 酒店 3.6 元/月/平方米; 车位 60 元/月/个	134,621.70	正在履行	商务谈判
18	资阳阳光金瑞房地产开发有限公司	2013.8.31 至今 (前期物业服务)	金瑞 雁南郡	住宅 1.48 元/月/平方米; 商业 2.5 元/月/平方米; 车位 60 元/月/个	72,511.49	正在履行	公开招投标
19	仁寿县景圣房地产开发有限责任公司	2015.1.31 至今 (前期物业服务)	景观 33 号 公馆	住宅 1.6 元/月/平方米; 商业 2.5 元/月/平方米; 车位 80 元/月/个	331,914.60	正在履行	公开招投标
20	成都市欣泰置业有限公司	2015.12.15 至今 (前期物业服务)	欣悦兰庭	住宅 1.3 元/月/平方米; 园区 2 元/月/平方米; 其他 2.2 元/月/平方米; 车位 80 元/月/个	38,800.41	正在履行	公开招投标
21	成都市青白江区国有资产投资经营有限公司	2016.5.24-2018.5.23	青白江蓉欧青年创业园	294,000.00 元/年	30,000.00	正在履行	邀标比选



序号	委托方	服务期限	物业名称	服务费用	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	履行情况	合同获得方式
22	昆明空港资产运营管理有限公司	2016.12.28-2017.12.27	昆明综合保税区综合服务中心	综合大楼 9 元/月/平方米; 车位 60 元/月/个	23,088.00	正在履行	公开招投标
23	资阳市四海房地产开发有限责任公司	2017.01.01-2021.12-31	四海国际社区	别墅 1.6 元/月/平方米; 花园洋房 1.3 元/月/平方米; 电梯住宅 1.1 元/月/平方米; 商业 1.2 元/月/平方米	462,018.90	正在履行	商务谈判

注：根据《物业管理条例》第三十三条“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理”的规定，公司通过招投标程序成为凤凰岛项目的前期物业服务供应商，为入驻业主青白江国资公司、青白江机关事务管理局提供服务无需再履行招投标程序。

公司主要通过公开招投标和商务谈判的方式获取物业管理合同。具体详见下表：

序号	期间	合同数量	合同获取方式占比 (%)		
			商务谈判	公开招投标	邀标比选
1	2015 年以前	18	8	9	1
2	2015 年度	2	0	2	0
3	2016 年度	2	0	1	1
4	2017 年初至本反馈意见回复签署日	1	1	0	0
合计		23	9	12	2

依据《四川省物业管理条例》（2012 年 7 月 1 日实施）第七十四条第三款规定，“违反本条例第三十六条规定，未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，责令限期改正，逾期未改正的，给予警告，并处 2 万元以上 10 万元以下的罚款。”

经公司说明及主办券商核查，公司与政府及其下属企业签署的物业管理服务合同均履行了公开招投标或邀标比选程序，与业主委员会签署的物业服务合同均



履行了公开招投标或商务谈判程序。公司签订的物业服务合同合法有效。

综上所述，主办券商认为，公司与开发商签订的前期物业服务合同需通过招投标程序。公司签订的物业服务合同合法有效。

(1) 请公司补充披露所投的标的来源、招标模式。

**【公司回复】**

公司已在《公开转让说明书》之“第二节 公司业务”之“四、公司业务收入情况”之“（四）公司重大业务合同及履行情况”补充披露如下：

“公司所投标的的来源为政府公开平台信息、物业公开招标信息、招标邀请。招标模式主要为公开招投标、邀标比选。”

(2) 请公司补充披露报告期内通过招投标获得主要订单数量，金额及占当期销售收入比重。请主办券商及律师核查公司的销售渠道，就获得销售订单的合法合规性，是否对持续经营存在不利影响发表意见。

**【公司回复】**

公司已在《公开转让说明书》之“第二节 公司业务”之“四、公司业务收入情况”之“（四）公司重大业务合同及履行情况”对公司现阶段正在执行的物业管理合同获得方式进行了补充披露，补充披露内容如下：

“注：根据《物业管理条例》第三十三条“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理”的规定，公司通过招投标程序成为凤凰岛项目的前期物业服务供应商，为入驻业主青白江国资公司、青白江机关事务管理局提供服务无需再履行招投标程序。”

对公司通过招投标获得销售收入的金额及比重，在《公开转让说明书》之“第二节 公司业务”之“四、公司业务收入情况”之“（四）公司重大业务合同及履行情况”补充披露如下：

报告期内，公司通过招投标方式获得的在管物业服务项目占当期销售收入的比列情况如下所示：

单位：元

类别	2017年1月	2016年度	2015年度
----	---------	--------	--------



类别	2017年1月	2016年度	2015年度
公开招投标方式获得的收入	1,353,178.70	1,353,178.70	12,942,082.44
邀标比选方式获得的收入	773,234.19	2,485,628.75	-
营业收入	3,244,527.13	29,863,980.18	23,260,163.56
所占比例 (%)	65.54	12.85	55.64

### 【主办券商回复】

公司的销售模式属于直销模式，不通过经销商或者其他商业中介机构，而是主要通过招投标、比选与商务谈判的方式直接与房地产开发商、业主管理委员会或其他委托方订立物业服务合同，向消费者提供物业服务。

公司现阶段管理的项目中，所有住宅、政府项目（包括招商中心、物流园区、保税区、政府办公楼）主要通过招投标和比选方式获得，由业主方执行公开程序，在公司中标之后向公司发放中标通知书并进行公示。其余商业、城市综合体项目通过商务谈判方式获得。住宅项目均在当地房管局进行了备案。

经主办券商核查公司相关项目合同，对公司主要客户进行访谈，认为公司获得的销售订单合法合规，对公司持续经营不存在不利的影响。

(3) 请主办券商补充核查与上市公司信息披露一致性。

### 【主办券商回复】

经主办券商核查，公司主要合同对象中不存在上市公司，不存在与上市公司信息披露信息不一致的情形。

32、请公司补充披露影响公司持续经营各项风险的应对措施。

### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“重大事项提示”补充披露如下：

“（十一）经营规模较小的风险

从公司近两年一期的收入情况来看，2017年1月、2016年度、2015年度，公司营业收入分别3,494,879.15元、34,066,726.36元和24,604,274.55元。



虽然公司的营业收入有望在未来一段时间迎来快速增长，但是目前的总体收入规模明显偏小，虽然公司所处行业目前发展良好，借助于行业的迅速发展趋势和国家经济前景的推动，公司业务有可能实现高速增长，但是如果未来市场需求发生一定程度变化，公司则会面临营业收入规模较小导致抗风险能力较弱的情况。”

公司在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十二、风险因素及自我评估”补充披露如下：

**“（十一）经营规模较小的风险**

从公司近两年一期的收入情况来看，2017年1月、2016年度、2015年度，公司营业收入分别3,494,879.15元、34,066,726.36元和24,604,274.55元。虽然公司的营业收入有望在未来一段时间迎来快速增长，但是目前的总体收入规模明显偏小，虽然公司所处行业目前发展良好，借助于行业的迅速发展趋势和国家经济前景的推动，公司业务有可能实现高速增长，但是如果未来市场需求发生一定程度变化，公司则会面临营业收入规模较小导致抗风险能力较弱的情况。

风险应对：公司积极拓展物业服务项目，截至本公开转让说明书签署日，公司在管物业面积已达306.56万平方米。同时，公司将积极发扬自身品牌优势、管理优势，持续加强业务拓展，提升业务规模，增强自身的抗风险能力。”

33、请公司全面检查所报材料中律师是否全部鉴证、盖章、签字。

**【公司回复】**

经核查，公司向全国中小企业股份转让系统所报材料中所有需由律师见证、盖章、签字的文件，律师均已全部见证、盖章和签字。

34、根据《会计法》第三十八条规定请主办券商核查并发表意见公司财务负责人是否已经取得相关从业资格证书与是否具备上述规定任职条件。

**【主办券商回复】**

《会计法》第三十八条规定：从事会计工作的人员，必须取得会计从业资格



证书。担任单位会计机构负责人（会计主管人员）的，除取得会计从业资格证书外，还应当具备会计师以上专业技术职务资格或者从事会计工作三年以上经历。

经核查，公司财务负责人秦杨取得了会计从业资格证书以及中级会计师资格。同时其职业经历为：“1997年6月至2001年10月在贵阳科工贸有限公司任会计；2001年11月至2004年8月在成都红岩汽配公司任会计；2004年9月至2010年10月在成都九龙集团海洋实业公司任财务经理；2010年11月至2014年3月在成都九龙集团百年流香公司任财务经理；2014年3月至2016年3月在四川保和诚汽车销售服务有限公司任财务经理；2016年4月至2016年12月在有限公司任财务经理；2017年1月至今在股份公司任财务负责人。”公司财务负责人秦杨拥有丰富的会计工作经历。

综上，主办券商认为，公司财务负责人已经取得相关从业资格证书，具备会计机构负责人任职条件。

35、请主办券商全面核查公司行业部分引用数据的来源及真实性并发表意见。

#### 【主办券商回复】

经核查，《公开转让说明书》“第二节公司业务”之“七、公司所处行业情况”中所引用的数据主要来源于中国物业管理协会在2015年发布的《2015年全国物业管理行业发展报告》，以及中国物业管理协会2016年重点研究课题《中小型物业服务企业转型升级的研究》。

主办券商认为，公司行业部分引用数据均已经说明出处，并与相关数据核对无误。

## 二、中介机构执业质量问题

无。



### 三、申报文件的相关问题

请公司和中介机构知晓并检查《公开转让说明书》等申请文件中包括但不限于以下事项：

(1) 中介机构事项：请公司说明并请主办券商核查公司自报告期初至申报时的期间是否存在更换申报券商、律师事务所、会计师事务所的情形，如有，请说明更换的时间以及更换的原因；请主办券商核查申报的中介机构及相关人员是否存在被监管机构立案调查的情形。

#### 【回复】

公司自报告期初至申报时的期间不存在更换申报券商、律师事务所和会计师事务所的情形。此外，申报券商、律师事务所和会计师事务所及相关人员也不存在被监管机构立案调查的情形。

(2) 多次申报事项：请公司说明是否曾申报 IPO 或向全国股转系统申报挂牌，若有，请公司说明并请主办券商核查下述事项：是否存在相关中介机构更换的情形；前次申报与本次申报的财务数据、信息披露内容存在的差异；前次申报时公司存在的问题及其规范、整改或解决情况。

#### 【回复】

根据公司的说明及与公司管理层访谈，并经主办券商查询证监会网站、全国中小企业股份转让系统官方网站等公开信息，公司不存在曾经申报 IPO 或向全国股转系统申报挂牌。

(3) 申报文件形式事项：为便于登记，请以“股”为单位列示股份数；请检查两年一期财务指标简表格式是否正确；历次修改的文件均请重新签字盖章并签署最新日期；请将补充法律意见书、修改后的公开转让说明书、推荐报告、审计报告（如有）等披露文件上传到指定披露位置，以保证能成功披露和归档。

#### 【回复】

经主办券商检查，申报文件中的股份数均以“股”为单位；两年一期财务指标简表格式正确；历次修改的文件均已重新签字盖章并签署最新日期；补充法律意见书及修改后的公开转让说明书等文件已上传到指定披露位置。

(4) 信息披露事项：请公司列表披露可流通股股份数量，检查股份解限售



是否准确无误；请公司按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类分别列示披露公司所属行业归类；请公司披露挂牌后股票转让方式，如果采用做市转让的，请披露做市股份的取得方式、做市商信息；申请挂牌公司自申报受理之日起，即纳入信息披露监管。请知悉全国股转系统信息披露相关的业务规则，对于报告期内、报告期后、自申报受理至取得挂牌函并首次信息披露的期间发生的重大事项及时在公开转让说明书中披露；请公司及中介机构等相关责任主体检查各自的公开披露文件中是否存在不一致的内容，若有，请在相关文件中说明具体情况。

### 【回复】

公司已列表披露可流通股股份数量；公司股份解限售准确无误；公司已按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类分别列示披露公司所属行业归类；公司已披露股票转让方式为协议转让；公司已知悉全国股转系统信息披露相关的业务规则，并已按照要求对报告期内、报告期后及申报期间发生的重大事项及时在公开转让说明书中披露；公司及中介机构等相关责任主体已检查各自的公开披露文件并确保内容一致。

(5) 反馈回复事项：请公司及中介机构注意反馈回复为公开文件，回复时请斟酌披露的方式及内容，若存在由于涉及特殊原因申请豁免披露的，请提交豁免申请；存在不能按期回复的，请于到期前告知审查人员并将公司或主办券商盖章的延期回复申请的电子版发送至审查人员邮箱，并在上传回复文件时作为附件提交。

### 【回复】

经公司、主办券商、律师事务所和会计师事务所检查，各自的公开披露文件中不存在涉及特殊原因需要申请豁免披露的情况。鉴于《反馈意见》要求的部分回复事项尚在进一步准备中，公司于2017年7月14日提出延期回复的申请，延期回复申请作为附件一并提交。

除上述问题外，请公司、主办券商、律师、会计师对照《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》及《公开转让说明书内容与格式指引》补充说明是否存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

### 【回复】



除上述问题外，对照《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》及《公开转让说明书内容与格式指引》，主办券商认为，无涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。



(本页无正文,为《关于成都信谊物业股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件的第一次反馈意见的回复》之签字盖章页)

法定代表人签字:

成都信谊物业股份有限公司

2017年7月28日



(本页无正文,为《关于成都信谊物业股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件的第一次反馈意见的回复》之签字盖章页)

项目内核专员签字:

李海楠

李海楠

项目负责人签字:

王行均

王行均

项目组成员签字:

彭奕洪

彭奕洪

孙翊

孙翊

张谦

张谦

梁奋

梁奋

王炜

王炜

  
中国银河证券股份有限公司  
2017年7月20日

