

**北京润丰世纪物业管理股份有限公司并
华西证券股份有限公司《关于北京润丰世纪物业管理股份
有限公司挂牌申请文件第一次反馈意见》的回复**

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

贵公司《关于北京润丰世纪物业管理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”）已收悉。北京润丰世纪物业管理股份有限公司（以下简称“公司”或“润丰物业”）及华西证券股份有限公司（以下简称“主办券商”）针对贵公司出具的《反馈意见》中的相关问题，组织各中介机构进行了进一步核查，并进行如下回复，请予审阅。

如无其他特别说明，本回复中的释义与《北京润丰世纪物业管理股份有限公司公开转让说明书》（以下简称“《公开转让说明书》”）释义一致。

一、公司特殊问题

1、关于业务资质。请主办券商、律师核查公司的以下事项并发表明确意见：（1）是否具有经营业务所需的全部资质、许可、认证、特许经营权，对其齐备性、相关业务的合法合规性发表意见；（2）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；（3）是否存在无法

续期的风险，对公司持续经营的影响。

回复：

(1)是否具有经营业务所需的全部资质、许可、认证、特许经营权，对其齐备性、相关业务的合法合规性发表意见；

经主办券商及律师核查润丰物业及其子公司四季物业、好利来物业的《营业执照》、《公司章程》及与其所从事业务相应的资质、许可等文件，公司所拥有的业务许可资格或资质如下表：

1、润丰物业现持有如下与经营业务相关的资质证书：

(1) 北京市住房和城乡建设委员会于 2013 年 3 月 29 日颁发的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》，证书编号为京物企二[2013]第 0005 号；资质等级为贰级。

(2) 北京市朝阳区市政市容管理委员会于 2012 年 7 月 24 日颁发的《北京市供热运行单位备案登记证》，证书编号为京（朝热）字第 21-010 号，供热区域为润枫水尚 1 号锅炉房（东区）、润枫水尚 2 号锅炉房（西区）、润枫嘉尚锅炉房。

(3) 北京市朝阳区市政市容管理委员会于 2012 年 7 月 24 日颁发的《北京市供热运行单位备案登记证》，证书编号为京（朝锅）字第 21-041 号，供热区域为朝阳区青年路西里 5 号院润枫水尚东区，燃料类型为天然气。

(4) 北京市朝阳区市政市容管理委员会于 2012 年 7 月 24 日颁发的《北京市供热运行单位备案登记证》，证书编号为京（朝锅）字

第 21-042 号，供热区域为朝阳区青年路西里 5 号院润枫水尚西区，燃料类型为天然气。

(5) 北京市朝阳区市政市容管理委员会于 2012 年 7 月 24 日颁发的《北京市供热运行单位备案登记证》，证书编号为京（朝锅）字第 21-043 号，供热区域为朝阳区朝阳北路 129 号院润枫嘉尚，燃料类型为天然气。

(6) 北京市昌平区市政市容管理委员会于 2012 年 5 月 21 日颁发的《北京市供热运行单位备案登记证》，证书编号为京（昌锅）字第 Q168 号，供热区域为润枫欣尚小区。

(7) 北京市昌平区市政市容管理委员会于 2012 年 6 月 6 日颁发的《北京市供热运行单位备案登记证》，证书编号为京（昌）字第 0107 号，供热区域为润枫欣尚小区。

(8) 北京市大兴区卫生局于 2015 年 6 月 23 日颁发的《卫生许可证》，证书编号为大卫水监字[2011]第 00608 号，许可项目为二次供水，有效期限为 2015 年 6 月 23 日至 2017 年 6 月 22 日。

(9) 北京市朝阳区卫生局于 2014 年 8 月 14 日颁发的《卫生许可证》，证书编号为朝卫水监字[2010]第 1006 号，许可项目为二次供水，有效期限为 2014 年 8 月 14 日至 2016 年 8 月 13 日。

(10) 北京市昌平区卫生和计划生育委员会于 2015 年 4 月 23 日颁发的《卫生许可证》，证书编号为昌卫水监字[2015]第 00294 号，许可项目为二次供水，有效期限为 2015 年 4 月 23 日至 2017 年 4 月 22 日。

(11) 北京市大兴区市政市容管理委员会于 2015 年 6 月 5 日颁发的《北京市公共停车场经营备案证》，备案号为 1430127 号，停车场地址为大兴区旧宫镇德贤路 239 号，车位数为地面 62 地下 580，有效期限为 2015 年 6 月 5 日至 2016 年 6 月 4 日。

(12) 北京市通州区市政市容管理委员会于 2015 年 1 月 28 日颁发的《北京市公共停车场经营备案证》，备案号为 1630201 号，停车场地址为通州区台湖镇兴光三街九号润枫领尚小区，车位数为地下 440，有效期限为 2015 年 1 月 28 日至 2016 年 1 月 27 日。

2、四季物业现持有如下与经营业务相关的资质证书：

(1) 重庆市国土资源和房屋管理局于 2013 年 5 月 15 日核发的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》，证书编号渝物 1175 号，资质等级贰级。

(2) 中国质量认证中心于 2014 年 9 月 17 日签发的《质量管理体系认证证书》，证书编号为 00114Q28438R0M/5000；认证适用范围为物业管理服务；有效期至 2017 年 9 月 16 日。

3、好利来物业现持有如下与经营业务相关的资质证书：

(1) 河南省住房和城乡建设厅于 2015 年 8 月 18 日颁发的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》，证书编号为 41010021432；资质等级为贰级。

(2) 郑州市公安局于 2015 年 3 月 16 日颁发的《郑州市机动车临时停车场许可证》，证书编号为郑公行批字（2015）0010 号，停车场地址为郑州市四港联动大道与云港路交叉口，停车位数量为 111 个，

类别为自管，性质为公共。

主办券商及律师认为，润丰物业及其子公司四季物业、好利来物业未从事商业特许经营活动，无需按照《商业特许经营管理条例》（国务院令 485 号）的相关规定向国务院商务主管部门备案。

(2) 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。

主办券商及律师核查了公司提供的《营业执照》、《中华人民共和国物业服务企业资质证书》等，公司经营范围是许可经营项目：无；一般经营项目：物业管理；机动车公共停车场服务；家居装饰；供暖。

公司的主营业务是物业服务管理，包括物业管理、供暖、车位管理服务，公司具备承接以上业务的全部资质，公司取得上述资质、许可等合法合规。

主办券商及律师认为，公司不存在超越资质、范围经营的情况。

(3) 是否存在无法续期的风险，对公司持续经营的影响。

主办券商及律师通过对公司相关人员的访谈及核查公司相关资质后认为，公司已取得相关业务的全部资质，取得资质后接受资质审批部门的监督检查。润丰物业及其子公司四季物业、好利来物业所持有的相关资质、许可、认证均未届有效期，无需续期，不存在续期的法律风险，亦不会对公司的持续经营产生重大影响。

2、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。

回复：

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。

根据公司提供的资料并经主办券商及律师核查，公司及其子公司签订的主要合同为前期物业服务合同，具体如下：

序号	委托方	受托方	项目名称	物业类型	有效期限
1	北京润丰房地产开发有限公司	润丰物业	“润枫水尚苑（东区）”	住宅	自 2007 年 3 月 1 日起至润枫水尚苑物业管理委员会成立之日止
2	北京润丰房地产开发有限公司	润丰物业	“润枫水尚苑”（西区）	住宅	自 2006 年 8 月 1 日起至小区业委会成立之日自然终止
3	北京润丰房地产开发有限公司	润丰物业	“润枫欣尚”	商务办公楼	自 2010 年 3 月 1 日起至小区业主委员会成立之日自然终止
4	北京润丰房地产开发有限公司	润丰物业	“润枫德尚苑”	住宅	自 2004 年 1 月 5 日起至润枫德尚苑业主委员会成立之日止
5	北京润丰宏业房地产开发有限责任公司	润丰物业	“润枫嘉尚”	商用办公楼	自 2010 年 7 月 20 日起至润枫嘉尚物业管理委员会成立之日止
6	北京润兴伟业房地产开发	润丰物业	“润枫锦尚苑”	住宅、	自 2010 年 2 月 1 日起至业主大会选聘新物业管理公司止

	发有限责任公司			商业	
7	北京润通鸿业房地产开发有限责任公司	润丰物业	“润枫领尚”	住宅、商业	自 2012 年 3 月 10 日起至业主大会选聘新物业管理公司止
8	重庆好利来物业发展有限公司	四季物业	“润丰·水尚”（一期一组团）	住宅	自 2013 年 10 月 22 日起至业主委员会成立后，重新与选聘物业管理企业签订的物业服务合同生效时止
9	重庆好利来物业发展有限公司	四季物业	“润丰·水尚”（一期二组团）	商住类	自 2014 年 10 月 1 日起至业主委员会成立后，重新与选聘物业管理企业签订的物业服务合同生效时止
10	重庆好利来物业发展有限公司	四季物业	“润丰·水尚”（二期）	商住类	自 2013 年 7 月 10 日起至 2016 年 7 月 9 日止。合同期未满，业主委员会成立后，若重新与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止
11	重庆吉厦房地产开发有限公司	四季物业	“好利来·金色池塘”（一期、二期、三期）	住宅	自 2013 年 4 月 8 日起至 2018 年 4 月 7 日止。合同期未满，业主委员会成立后，若重新与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同终止
12	河南保利置业有限公司	好利来物业	“润丰·水尚小区”	住宅、公寓、商业物业	自 2014 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止；但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时，本合同自动终止
13	郑州保利置业有限公司	好利来物业	“润丰·锦尚北区”	高层住宅、商业物业	自 2014 年 7 月 10 日起至业主委员会成立，与选聘物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自然终止
14	郑州保利置业有限公司	好利来物业	“润丰·锦尚南区”	高层住宅、商业物业	自 2014 年 7 月 10 日起至业主委员会成立，与选聘物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自然终止

根据润丰物业及其子公司四季物业、好利来物业及项目建设单位

确认，上述物业项目均未召开业主大会，亦未成立业主委员会，上述合同均在有效期内。

根据《物业管理条例》第二十四条规定，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；国家提倡商业物业的建设单位，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业，即商业物业的前期物业管理，可由建设单位通过协议方式选聘有资质的物业服务企业提供相应的物业服务。

根据公司提供的资料并经主办券商及律师核查，润丰物业及其子公司所管理物业的取得情况如下：

1) 润丰物业所管理的“润枫欣尚”、“润枫嘉尚”两个物业项目的物业类型为商业物业，由建设单位与润丰物业直接签署《前期物业服务合同》，其业务来源符合《物业管理条例》的相关规定。

2) 润丰物业所管理的“润枫德尚苑”物业项目于 2003 年初建设完成，建设单位北京润丰房地产开发有限公司于 2003 年 2 月 21 日取得北京市居住小区管理办公室核发的《关于公约核准的通知》（京小区办字[2003]第 063 号），主要内容为核准《润枫德尚苑物业管理公约》，核准号 1203。

根据《北京市居住小区物业管理办法》（1995 年市政府第 21 号令，根据 1997 年 12 月 31 日北京市人民政府第 12 号令修改）相关规定，对于建设周期较长的居住小区，在物业管理委员会成立之前，可由小区开发建设单位负责物业管理，并可选择物业管理企业负责前期

管理。

因“润枫德尚苑”物业项目于《物业管理条例》（2003年9月1日施行）施行前，已按照当时有效的《北京市居住小区物业管理办法》履行了相应的核准手续。该条例未要求对施行前的物业管理项目按照新实施的规定重新办理招投标手续。因此，建设单位委托润丰物业提供物业管理服务，符合当时有效的地方规定，其委托行为是合法、有效的。

3) 润丰物业管理的“润枫锦尚苑”、“润枫水尚苑（西区）”两处物业项目，系公司通过投标的方式中标取得，并与建设单位签署《前期物业服务协议》。该等物业项目的取得，符合《物业管理条例》的相关规定。

4) 润丰物业管理的“润枫水尚苑（东区）”、“润枫领尚”两处物业项目，由建设单位与润丰物业直接签署《前期物业服务协议》，建设单位未通过招投标方式选聘物业服务企业。

5) 四季物业管理的“润丰·水尚（一期一组团）”、“润丰·水尚（一期二组团）”、“润丰·水尚（二期）”、“好利来·金色池塘（一期、二期、三期）”等四处物业项目，系四季物业通过投标的方式中标取得，并与建设单位签署《前期物业服务协议》。该等物业项目的取得，符合《物业管理条例》的相关规定。

6) 好利来物业所管理的“润丰·水尚小区”、“润丰·锦尚北区”、“润丰·锦尚南区”等三处物业项目，系好利来物业通过投标的方式

中标取得，并与建设单位签署《前期物业服务协议》。该等物业项目的取得，符合《物业管理条例》的相关规定。

综上，除上述润丰物业所管理的“润枫水尚苑（东区）”、“润枫领尚”两处物业项目未按照《物业管理条例》所规定的招投标方式取得外，其他物业项目均符合当时有效的物业管理项目取得方式要求。

根据《中华人民共和国合同法》第五十二条第五款及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第十四条的规定，违反法律、行政法规效力性强制规定的合同无效。根据《物业管理条例》第二十四条和五十七条的规定，《物业管理条例》旨在规制物业建设单位的招标行为。根据《最高人民法院关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见》（法发[2009]40号）第五条第十六款之规定，如果强制性规范规制的是合同行为本身即只要该合同行为发生即绝对地损害国家利益或者社会公共利益的，人民法院应当认定合同无效。如果强制性规定规制的是当事人的‘市场准入’资格而非某种类型的合同行为，或者规制的是某种合同的履行行为而非某类合同行为，人民法院对此类合同效力的认定，应当慎重把握，据此，以上两个物业项目未经招投标与建设单位签订的《前期物业服务协议》不应当认定无效。

根据《物业管理条例》相关规定，润丰物业不会因建设单位未履行招投标程序而与公司签署前期物业服务合同而收到行政处罚。

综上所述，主办券商及律师认为，除润丰物业所管理的部分物业

项目未经招投标即与建设单位签署前期物业服务协议外，润丰物业所管理的其他物业项目以及四季物业、好利来物业所管理的物业项目取得途径均符合当时有效的法律、行政法规和其他规范性文件的规定；润丰物业未经招投标即与建设单位签署前期物业服务协议的情形，并不会导致合同无效，润丰物业也不会因此遭受相应的行政处罚，不会对润丰物业的持续经营产生不利影响。

(1) 请公司补充披露所投的标的来源、招标模式。

根据公司提供的资料并经主办券商核查，公司所投的标的来源于项目建设单位。公司通过投标方式中标取得，并与建设单位签订《前期物业服务协议》。所投标的的招标模式分为公开招标和邀请招标两种方式。

公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司的具体业务情况”之“(四) 报告期内重大业务合同的履行情况”部分进行补充披露。

(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。

根据公司提供的资料及主办券商核查，报告期内，公司及其子公司通过招投标获得的主要物业订单数量共 7 个，具体情况如下：

序	委托方	受托方	项目名称	物业	有效期限
---	-----	-----	------	----	------

号				类型	
1	重庆好利来 物业发展有 限公司	四季物业	“润丰·水尚” (一期一组 团)	住宅	自 2013 年 10 月 22 日起至业主委员会成立后,重新与选聘物业管理企业签订的物业服务合同生效时止
2	重庆好利来 物业发展有 限公司	四季物业	“润丰·水尚” (一期二组 团)	商 住 类	自 2014 年 10 月 1 日起至业主委员会成立后,重新与选聘物业管理企业签订的物业服务合同生效时止
3	重庆好利来 物业发展有 限公司	四季物业	“润丰·水尚” (二期)	商 住 类	自 2013 年 7 月 10 日起至 2016 年 7 月 9 日止。合同期未届满,业主委员会成立后,若重新与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时,本合同终止
4	重庆吉厦房 地产开发有 限公司	四季物业	“好利来·金 色池塘”(一 期、二期、三 期)	住宅	自 2013 年 4 月 8 日起至 2018 年 4 月 7 日止。合同期未届满,业主委员会成立后,若重新与选聘或续聘的物业管理企业签订的物业服务合同生效时,本合同终止
5	河南保利置 业有限公司	好利来物 业	“润丰·水尚 小区”	住 宅、 公 寓、 商 业 物 业	自 2014 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止;但在本合同期限内,业主委员会代表全体业主与物业管理企业签订的物业服务合同生效时,本合同自动终止
6	郑州保利置 业有限公司	好利来物 业	“润丰·锦尚 北区”	高 层 住 宅、 商 业 物 业	自 2014 年 7 月 10 日起至业主委员会成立,与选聘物业服务企业签订的物业服务合同生效时,本合同自然终止
7	郑州保利置 业有限公司	好利来物 业	“润丰·锦尚 南区”	高 层 住 宅、 商 业 物 业	自 2014 年 7 月 10 日起至业主委员会成立,与选聘物业服务企业签订的物业服务合同生效时,本合同自然终止

经主办券商核查,好利来物业不属于同一控制下的企业,未纳入合并报表范围。因此,报告期内,好利来物业通过招投标方式获得的订单收入不纳入公司的当期销售收入,对合并报表收入不产生影响。报告期内,四季物业属于同一控制下的企业,纳入合并报表范围。因

此，报告期内，四季物业通过招投标方式取得的订单收入纳入公司当期销售收入，其金额及对当期销售收入的影响如下：

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-7 月
重庆收入（元）	752,853.45	10,514,635.26	3,261,516.61
汇总合并收入（元）	41,251,671.89	63,043,362.36	36,840,359.21
重庆占比（%）	1.83	16.68	8.85

根据公司提供的资料及主办券商和律师核查，公司的销售渠道主要为与建设单位签订《前期物业服务协议》的小区或商户的业主。公司获得销售订单的主要来源为通过招投标或者协议签署或者建设单位直接指定的方式获得。

主办券商及律师认为，以上几种方式的获得均符合当时的法律法规及部门规章，获得订单的方式合法合规，对持续经营无不利影响。

已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司的具体业务情况”之“（一）公司业务收入构成情况”中补充披露。

（3）请主办券商补充核查与上述公司信息披露一致性。

主办券商补充核查了公司信息披露一致性。

3、报告期内公司收购两家子公司。（1）请公司披露收购的必要性、合并类型、审议程序、审计及评估的净资产情况、作价依据、收购后对公司业务及经营的具体影响，并说明收购价款的支付情况。（2）请主办券商及律师核查被收购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。（3）请主办券商及会计师核查企业合并的定价依据，定价是否公允，收购是否存在利益输送，是否存在损害公司利益的情形。（4）请主办券商及会计师核查报告期内子公司是否存在财

务不规范的情形并发表意见，并就企业合并会计核算是否符合《企业会计准则》相关规定发表意见。

回复：

(1) 请公司披露收购的必要性、合并类型、审议程序、审计及评估的净资产情况、作价依据、收购后对公司业务及经营的具体影响，并说明收购价款的支付情况。

经主办券商核查，为避免同业竞争，增加公司的业务及未来利润增长点，公司收购了四季物业和好利来物业两家关联企业。

收购前，四季物业的控股股东为重庆润丰房地产开发有限公司。重庆润丰房地产开发有限公司为北京润丰地产开发有限公司的全资子公司。北京润丰房地产开发有限公司为润丰投资集团有限公司的全资子公司。因此，润丰物业收购四季物业属于同一控制下的企业合并。

收购前，好利来物业的股东为河南保利置业有限公司。河南保利置业有限公司的股东为北京润丰宏业房地产开发有限公司、申丽君和成都华盈股权投资基金（合伙企业）。其中，北京润丰宏业房地产开发有限公司持有 43.73% 股份，申丽君持有 18.75% 的股份，成都华盈股权投资基金（合伙企业）持有 37.5% 的股份。北京润丰宏业房地产开发有限公司为润丰投资集团有限公司的全资子公司，成都华盈股权投资基金（合伙企业）及申丽君与公司控股股东润丰投资集团有限公司不存在关联关系。根据河南保利置业有限公司《公司章程》的约定，对公司重大事项的决策时须经全体股东参加，须经全体股东一致同意

通过；此外，董事会三名成员中成都华盈股权投资基金（合伙企业）委派的林小燕对公司对外担保、融资等重大事项具有一票否决权。因此，北京润丰宏业房地产开发有限公司虽然相对控股，但对河南保利置业有限公司没有实际控制权，润丰物业收购河南保利置业有限公司控股的好利来物业属于非同一控制下的企业合并。

2015年1月4日，北京润丰世纪物业管理有限公司通过股东会决议，收购四季物业100%股权，收购价格为四季物业以2014年12月31日经审计的净资产1,849,086.74元人民币，重庆润丰四季物业于2015年1月4日通过股东会决议，同意上述收购。

2015年7月16日，北京润丰世纪物业管理有限公司通过股东会决议，收购好利来物业100%股权，收购价格为好利来物业2015年6月30日经审计的净资产1,201,491.62元人民币。河南保利置业有限公司于2015年7月16日通过股东会决议，同意上述收购。

2015年1月2日，北京中兆国际会计师事务所有限公司对四季物业财务报表进行审计并出具“中兆国际审字(2015)第0300号”审计报告，截止2014年12月31日，净资产为1,849,086.74元；2015年1月3日，北京立信东华资产评估有限公司对四季物业资产进行评估并出具“立信东华评报字(2015)第B018号”评估报告，截止2014年12月31日，净资产评估值为1,851,192.40元。

2015年7月12日，北京中兆国际会计师事务所有限公司对好利来物业财务报表进行审计并出具“中兆国际审字(2015)第0320号”审计报告，截止2015年6月30日，净资产为1,201,491.62元；2015

年7月13日，北京立信东华资产评估有限公司对好利来物业资产进行评估并出具“立信东华评报字(2015)第B122号”评估报告，截止2015年6月30日，净资产评估值为1,205,426.24元。

公司收购以上两家子公司后，扩大了业务规模，随着两个子公司管理项目的逐步交付，将有利于公司收入的增加和利润的增长。截止本回复出具日，收购股权价款已全部支付。

已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“六、关联方、关联关系及关联交易情况”之“(三)报告期内关联方交易及对公司经营成果和财务状况的影响”中补充披露。

(2)请主办券商及律师核查被收购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。

根据公司提供的资料并经主办券商及律师核查，上述被收购方报告期内的经营情况如下：

(1) 四季物业合法合规经营情况

根据四季物业提供的资料并经主办券商及律师核查，四季物业报告期内按照经营范围及所取得的业务资质开展业务，其经营活动不存在重大违法违规情形。

根据重庆市渝北区安全生产监督管理局于2015年9月24日出具的《证明》，四季物业近三年来在渝北辖区未发现生产安全亡人事故，三年内未受过该局作出的行政处罚。

根据重庆市渝北区地方税务局第四税务所于2015年9月24日出具的《证明》，四季物业所执行的税种、税率符合现行法律、法规及

规章的要求；四季物业自 2013 年 1 月 1 日以来的经营活动，不存在因偷税、漏水、逃税等违反税收管理方面的法律、法规及规章而被处罚的情形。

根据重庆市物业管理协会于 2015 年 9 月 23 日出具的《证明》，四季物业于 2010 年 9 月在该会申报建立了企业信用档案，并进行网上公示；同时，四季物业每年按时提供信用档案的更新数据；截止目前，公司信用档案中无不良记录。

根据重庆市国土资源和房屋管理局物业处于 2015 年 9 月 28 日出具的《关于四季物业的诚信证明》，自四季物业成立以来，未发现四季物业在经营活动中存在《物业服务企业资质管理办法》第十一条所列的 13 种不良经营行为。

根据重庆市渝北区人力资源和社会保障局 2015 年 9 月 24 日出具的《证明》，四季物业自 2013 年 1 月至 2015 年 9 月期间，已申报参加社会保险（包括养老保险、失业保险、基本医疗保险、工伤及生育保险），未发现欠缴社会保险的情况，无劳动纠纷举报投诉、劳动保障行政处罚和尚未处理完结的劳动争议案件。

根据重庆市工商行政管理局渝北区分局于 2015 年 9 月 25 日出具的《重庆市企业信用信息查询报告》，四季物业无处罚信息，无法院判决信息。

除上述政府机关出具的合法合规经营证明外，经主办券商及律师登录全国法院被执行人信息查询、中国裁判文书网、中国执行信息公开网等相关网站查询，未发现四季物业存在未结案件及未执行完毕案

件，不存在大额债务或潜在纠纷。

（2）好利来物业合法合规经营情况

根据好利来物业提供的资料并经主办券商及律师核查，好利来物业报告期内按照经营范围及所取得的业务资质开展业务，其经营活动不存在重大违法违规情形。

根据郑州市工商行政管理局郑州机场分局于2015年9月22日出具的《证明》，好利来物业自2012年12月28日成立以来，其设立、变更程序符合《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的规定，其经营活动状态正常。

根据郑州空港综合经济试验区（郑州新郑综合保税区）安全生产监督管理局于2015年9月22日出具的《证明》，好利来物业经营活动符合有关安全生产方面的法律法规要求，自2013年1月1日以来，未受到安全生产监督部门作出的行政处罚。

根据郑州空港综合经济试验区（郑州新郑综合保税区）劳动监察大队于2015年9月24日出具的《证明》，好利来物业在劳动用工、社会保险缴纳方面符合劳动和社会保障的相关要求，不存在因违反劳动和社会保障方面的法律、法规及规章而被处罚的情形。

根据郑州空港综合经济试验区（郑州新郑综合保税区）市政建设环保局住房保障和房产管理处于2015年9月22日出具的《证明》，好利来物业自2013年1月1日以来的经营活动不存在因违反物业管理方面的法律、法规及规章而被处罚的情形。

根据郑州航空港区地方税务局郑港税务所于2015年9月23日出

具的《证明》，好利来物业执行的税种、税率符合现行法律、法规及规章的要求；自 2013 年 1 月 1 日以来，合法经营，如期纳税；暂未发现偷税、漏税、逃税等违反税收管理方面法律、法规及规章而被处罚的情形。

除上述政府机关出具的合法合规经营证明外，经主办券商及律师登录全国法院被执行人信息查询、中国裁判文书网、中国执行信息公开网等相关网站查询，未发现好利来物业存在未结案件及未执行完毕案件，不存在大额债务或潜在纠纷。

综上所述，主办券商及律师认为，被收购方报告期内合法规范经营、不存在大额负债或潜在纠纷。

(3) 请主办券商及会计师核查企业合并的定价依据，定价是否公允，收购是否存在利益输送，是否存在损害公司利益的情形。

经主办券商及会计师核查，公司收购关联方重庆润丰房地产开发有限公司所持有的四季物业 100%的股权，交易对价为经审计后的账面净资产，本次股权收购以 2014 年 12 月 31 日作为审计、评估基准日进行审计及评估；公司收购关联方河南保利置业有限公司持有的好利来物业 100%的股权，交易对价为经审计后的账面净资产，本次股权收购以 2015 年 6 月 30 日作为审计、评估基准日进行审计及评估。

主办券商及主审会计师认为，本次股权收购以经审计后的账面净资产作为定价依据，定价公允，本次股权收购不存在利益输送，不存在损害公司利益的情形。

(4) 请主办券商及会计师核查报告期内子公司是否存在财务不

规范的情形并发表意见，并就企业合并会计核算是否符合《企业会计准则》相关规定发表意见。

经主办券商及会计师核查，报告期内，子公司严格执行现行的企业会计准则及相关制度并与母公司保持一致，不存在不规范的情形；公司在会计政策和会计估计中按照企业会计准则制定相关的企业合并会计政策并严格执行。

主办券商及会计师认为，企业合并会计核算符合《企业会计准则》相关规定。

4、关于成本构成。(1) 请公司补充披露成本构成，结合直接材料、直接人工、制造费用等分析影响成本的主要影响因素，发生较大波动的，请公司披露波动原因；(2) 请公司补充披露成本的归集、分配、结转方法；(3) 请公司补充披露其他成本的主要内容。(4) 请主办券商及会计师结合上述情况核查公司采购的真实性、成本的真实性及完整性，并发表专业意见。

回复：

(1) 请公司补充披露成本构成，结合直接材料、直接人工、制造费用等分析影响成本的主要影响因素，发生较大波动的，请公司披露波动原因；

公司根据直接材料、直接人工、制造费用等对成本结构进行重新划分，已在《公开转让说明书》“第二节 公司业务”之“四、公司的具体业务情况”之“(三) 报告期内主要业务成本及主要供应商情况”

及“第四节 公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“(一) 利润表主要数据”中补充披露，具体如下：

报告期内，公司主营业务成本构成情况如下：

项目	2015年1-7月	2014年度		2013年度
	金额(元)	金额(元)	波动率(%)	金额(元)
工程部维修成本	1,839,518.24	2,244,959.62	-48.41	3,331,793.55
工资	1,122,909.91	1,722,667.55	-11.58	1,922,162.91
材料消耗	716,608.33	522,292.07	-169.89	1,409,630.64
天然气成本	9,440,436.56	12,683,499.38	13.80	10,933,199.18
保洁绿化成本	2,912,738.65	6,596,261.57	31.31	4,531,222.37
工资	1,111,858.89	3,590,619.60	11.12	3,191,485.09
保洁公司劳务费	557,967.77	207,023.08	16.46	172,941.88
材料消耗等	1,242,911.99	2,798,618.89	52.13	1,339,737.28
保安成本	4,073,087.39	6,483,497.71	38.31	3,999,359.96
工资	1,565,798.39	1,699,821.36	17.06	1,409,871.21
劳务外包	2,507,289.00	4,783,676.35	46.18	2,574,743.33
电梯成本	984,958.65	2,039,871.10	30.74	1,412,720.00
客服成本	4,898,330.24	8,019,939.23	36.32	5,107,201.92
工资	4,780,011.70	7,667,523.63	33.51	5,098,203.72
办公费	118,318.54	352,415.60	97.45	8,998.20
其他成本	7,588,044.74	13,205,138.00	34.51	8,648,416.66
公共建筑部分电费	6,259,310.61	6,884,280.98	13.74	5,938,333.73
公共建筑部分水费	944,365.48	428,683.47	43.09	243,982.06
公共区域维修费、检测费	384,368.65	5,892,173.55	58.15	2,466,100.87
主营业务成本小计	31,737,114.47	51,273,166.61		37,963,913.64

公司主营业务为物业服务，主营业务成本主要由直接材料和直接人工构成，影响成本的主要因素为人工成本，2014年各项人工成本较2013年增加的原因为项目入住率和签约率的提高，人工成本逐步增加所致。其中，工程部维修人工成本2014年较2013年降低的原因为2013年“润枫水尚”等项目进行了锅炉维修，增加人工成本所致。

(2) 请公司补充披露成本的归集、分配、结转方法；

公司成本归集、分配、结转方法已在《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“(一) 利润表主要数据”中补充披露，具体如下：

公司为服务业行业，没有产成品，公司以各物业项目为核算单位，发生和物业服务相关成本全部一次性进入当期成本，不在产成品中分配。各物业项目发生的日常费用按月结转损益，个别大额费用按受益期结转损益。

(3) 请公司补充披露其他成本的主要内容。

其他成本主要为公共部分的电费、水费及公共区域维修费、检测费等，报告期主要明细如下：

项目	2015年1-7月	2014年度	变动比例	2013年度
其他成本	7,588,044.74	13,205,138.00	35%	8,648,416.66
公共建筑部分电费	6,259,310.61	6,884,280.98	14%	5,938,333.73
公共建筑部分水费	944,365.48	428,683.47	43%	243,982.06
公共区域维修费、检测费	384,368.65	5,892,173.55	58%	2,466,100.87

其他成本的详细情况已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“(一) 利润表主要数据”中补充披露。

(4) 请主办券商及会计师结合上述情况核查公司采购的真实性、成本的真实性及完整性，并发表专业意见。

根据公司提供的资料，主办券商与会计师对公司人员进行了访谈，

对主要供应商进行了函证，核查了工程维修成本、天然气成本等成本，核查了公司的采购合同、记账凭证、原始凭证以及相应的付款凭证。

主办券商与会计师认为，公司采购真实；公司成本发生真实、完整。

5、关于收入。(1) 请公司按照服务对象补充披露收入构成，如医院、学习、住宅等。(2) 请公司补充披露各项业务的收入确认方法。

(3) 请公司补充披露各项业务收入是否存在现金收款的情形，如存在，请披露现金收款金额及占比、公司对现金收款的内部控制制度、减少现金收款的措施。(4) 请主办券商及会计师补充说明针对收入完整性执行的尽调程序，补充核查公司收入的完整性、是否存在资金体外循环，并针对上述事项发表专业意见。

回复：

(1) 请公司按照服务对象补充披露收入构成，如医院、学校、住宅等。

经主办券商及会计师核查，公司收入按服务类型分为：

项目	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
物业管理费收入	23,644,256.02	64.18	40,977,216.04	65.00	22,880,972.15	55.47
供暖费收入	7,272,427.93	19.74	14,159,946.35	22.46	13,107,717.80	31.77
车位管理费收入	2,090,285.98	5.67	1,501,556.00	2.38	942,880.00	2.29
其他收入	3,833,389.28	10.41	6,404,643.97	10.16	4,320,101.94	10.47
主营业务收入小计	36,840,359.21	100.00	63,043,362.36	100	41,251,671.89	100

物业管理费收入是物业公司按照和业主签订的物业服务合同提供物业服务所取得的收入；供暖费收入是物业公司按照与业主签订的供暖合同提供的供暖服务；车位管理费收入是对已售出的车位提供的管理服务收入；其他收入包括装修管理费收入、维修服务收入、出入卡、门禁卡工本费收入、临时停车管理费等。

其中，物业管理费收入和供暖费收入按服务对象分为：

1、物业管理费收入

服务对象	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
物业管理费收入	23,644,256.02		40,977,216.04		22,880,972.15	
住宅物业	20,728,919.25	87.67	36,699,194.69	89.56	21,002,444.34	91.79
商业综合体物业	2,915,336.77	12.33	4,278,021.35	10.44	1,878,527.81	8.21

2、供暖费收入

服务对象	2015年1-7月		2014年度		2013年度	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
供暖费收入	7,272,427.93		14,159,946.35		13,107,717.80	
住宅物业	6,375,737.57	87.67	12,681,647.95	89.56	12,031,574.17	91.79
商业综合体物业	896,690.36	12.33	1,478,298.40	10.44	1,076,143.63	8.21

已在《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“(一) 利润表主要数据”中补充披露。

(2) 请公司补充披露各项业务的收入确认方法。

经主办券商及会计师核查，公司收入确认的具体方法为：物业管理费收入、供暖费收入、车位管理费采取预收及应收方式，当业主提

前缴纳相关费用时，公司确认预收帐款，根据物业服务合同按照权责发生制确认收入，业主应缴未缴纳的部分，确认应收帐款及相应的收入；其他收入如装修管理费收入、维修服务收入、出入卡、门禁卡工本费收入、临时停车管理费在收到当期即确认收入。

已在《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“(一) 利润表主要数据”中补充披露。

(3) 请公司补充披露各项业务收入是否存在现金收款的情形，如存在，请披露现金收款金额及占比、公司对现金收款的内部控制制度、减少现金收款的措施。

经主办券商及会计师核查，公司收取的物业管理费、供暖费、车位管理费、装修管理费均采用现金、POS 机刷卡、汇款、网银等四种方式。公司向业主收取的维修费收入、出入卡、门禁卡工本费收入、临时停车管理费用收入均采用现金收款方式；报告期内各项收入中现金收款金额及占比情况如下：

项目	2015 年 1-7 月		2014 年度		2013 年度	
	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)	金额 (元)	占比 (%)
物业管理费收入	23,644,256.02		40,977,216.04		22,880,972.15	
现金收款	5,107,159.30	21.60	10,080,395.15	24.60	6,315,148.31	27.60
POS 机刷卡等非现金	18,537,096.72	78.40	30,896,820.89	75.40	16,565,823.84	72.40
供暖费收入	7,272,427.93		14,159,946.35		13,107,717.80	
现金收款	1,597,934.14	21.97	2,902,789.00	20.50	2,622,541.56	20.01
POS 机刷卡等非现	5,674,493.79	78.03	11,257,157.35	79.50	10,485,176.24	79.99

金						
车位管理费收入	2,090,285.98		1,501,556.00		942,880.00	
现金收款	476,585.20	22.80	372,385.89	24.80	244,148.80	25.89
POS 机刷卡等非现金	1,613,700.78	77.20	1,129,170.11	75.20	698,731.20	74.11
其他收入	3,833,389.28		6,404,643.97		4,320,101.94	
现金收款	1,759,525.68	45.90	2,619,499.38	40.90	2,112,529.85	48.90
POS 机刷卡等非现金	2,073,863.60	54.10	3,785,144.59	59.10	2,207,572.09	51.10
现金收款合计	8,943,204.33	24.28	15,975,069.42	25.34	11,294,370.52	27.38
非现金收款合计	27,897,154.88	75.72	47,068,292.94	74.66	29,957,301.37	72.62

经主办券商及会计师核查，公司制定了相关的现金收款内控制度。主要包括《财务岗位管理制度》和《资金管理制度》等。

《财务岗位管理制度》规定出纳员岗位工作汇报上级为财务经理，工作监督为会计，出纳员负责各项费用的收取工作，收取各项目每日款项，及时送存银行并取回银行单据；会计岗位工作汇报上级为财务经理，工作监督为出纳，会计负责审核原始单据，负责发票授权、购买，发票及收据的领用登记和管理的工作，做好存根联的核对存档工作，妥善保管已加盖公章的收据、发票。财务经理岗位月末负责检查项目发票、收据使用情况，监督项目盘点现金，月末汇总核对现金库存与帐套数据，每月审核出纳编制的银行余额调节表，发现及时纠正。

《资金管理制度》规定公司所有现金收款必须当天存入银行，相关信息纳入本公司财务软件和收款软件中，任何部门和任何人不得设置账外账、小金库；出纳现金应必须控制在合理范围，原则上每个项目库存现金不得超过 2000 元，公司财务部库存现金不得超过 5000 元。

财务负责人对现金要组织定期盘点，每月最少一次。盘点要编制现金盘点表，经出纳和盘点人签字后生效。每周现金盘点表由出纳保管，整理装订。每月末的现金盘点表由会计保管，整理装订并存档备查。

经主办券商及会计师核查，公司为减少现金收款，对于住宅小区物业费及停车费的现金收款，公司积极引导缴纳现金的业主通过 POS 机刷卡或银行托收划转的方式缴纳物业费及停车费，未安装 POS 刷卡机的项目尽快安装，争取实现 100%覆盖；同时，公司拟引入物业公司移动终端 APP，业主可实现 APP 网上缴费功能，在为业主提供便利的同时，减少现金收款。

综上，经主办券商及会计师认为，公司对现金收款的内部控制制度健全，减少现金收款的措施得当。

已在《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“(一) 利润表主要数据”中补充披露。

(4) 请主办券商及会计师补充说明针对收入完整性执行的尽调程序，补充核查公司收入的完整性、是否存在在资金体外循环，并针对上述事项发表专业意见。

主办券商及会计师针对收入完整性核查了各项目报告期内的签约的数量，抽取大量签订的主要物业服务合同，根据合同的内容核对相应的台帐登记的信息，并抽查收款确认凭证与台帐信息核对，同时还检查收入确认凭证，分析收入确认是否准确，是否存在多计或少计收入的跨期情况；对各期取得收入及毛利率波动进行了分析。

主办券商及会计师针对是否存在资金体外循环的情况，核查公司的经营模式以及公司的收费模式，大量抽取得了公司的同业主签订的物业合同，与公司的收费台帐核对，并抽取公司相关入帐凭证进行核对；同时取得公司的银行对帐单，对公司大额的收款和付款情况检查其发生的内容、性质。

主办券商及会计师认为，公司收入真实、完整，不存在资金体外循环的情形。

6、公司员工较多，工资支出较高。(1) 请公司结合报告期各期的人数及平均工资情况补充说明工资水平的合理性。(2) 请公司结合计入各项成本费用的工资金额以及人员岗位结构补充说明公司成本费用划分的准确性。(3) 请主办券商及会计师补充核查公司工资计提与发放的准确性、公司工资水平的合理性、工资薪酬的真实性，并发表专业意见。

回复：

(1) 请公司结合报告期各期的人数及平均工资情况补充说明工资水平的合理性。

经主办券商及会计师核查，报告期内，公司人工成本情况如下：

项目	2015年7月31日	2014年12月31日	变动比例	2013年12月31日
工资总额	8,083,711.36	15,014,876.92	21%	12,395,898.68
员工人数	380	486	-2%	498
人均工资	3,038.99	2,574.57	24%	2,074.28

公司自2014年随着各项目入住率和签约率的提高，物业服务人员的需求量增加。但是，由于公司采取提高保安业务外包数量的措施，

公司业务量增加的同时总体人数呈下降的趋势。

报告期内，公司管理的物业项目集中在北京、重庆、郑州。北京地区文员的薪酬约为 3000-5000 元/月、保安人员的薪酬约为 3000-3500 元/月、保洁人员的薪酬约为 2600-3200 元/月；重庆地区文员的薪酬为 3000-3500 元/月、保安人员的薪酬约为 2500-3000 元/月、保洁人员的薪酬约为 2600-3200 元/月；郑州地区文员的薪酬约为 2500-4000 元/月、保安人员的薪酬约为 2000-3000 元/月、保洁人员的薪酬约为 1500-2200 元/月。公司的人均工资水平和其所在地域的薪酬水平相当。

主办券商及会计师认为，公司员工工资水平真实、合理。

(2) 请公司结合计入各项成本费用的工资金额以及人员岗位结构补充说明公司成本费用划分的准确性。

经主办券商及会计师核查，公司的人员岗位结构划分为管理部、财务部、客服部、工程部、安保部、保洁部。由于公司未设置专门的收费人员，客服部的员工负责通知、协调及其他的物业服务工作，收费工作由财务人员行使，所以除管理部之外的其他部门人员都在主营业务成本中核算，管理部中只有项目经理和总经理，管理部的人员工资纳入到管理费用核算。

经主办券商及会计师对公司报告期内最后一期相关数据的核查，公司人员岗位工资情况如下：

项目	金额	人数	人均工资（元/月）
营业成本	7,824,600.50	374	2,988.77
管理费用	259,110.86	6	6,169.31

合计	8,083,711.36	380
----	--------------	-----

主办券商及会计师认为，公司成本费用划分准确、合理。

(3) 请主办券商及会计师补充核查公司工资计提与发放的准确性、公司工资水平的合理性、工资薪酬的真实性，并发表专业意见。

主办券商及会计师核查了公司的考勤汇总表、工资明细表、员工花名册、员工合同及工资发放的银行单据，公司根据考勤汇总表和员工劳动合同约定的薪资标准制作工资明细表，并根据员工岗位及职能情况，将管理人员的工资计入管理费用，将项目人员的工资计入营业成本，按月及时发放工资。主办券商及会计师结合上述情况对公司平均工资水平进行了分析。

主办券商及会计师认为，公司工资计提与发放准确，工资水平合理，工资薪酬真实。

7、公司其他应付款存在向业主的代收代付款，主要为代收水电费、代收车位租赁费等。(1) 请公司补充披露上述代收代付款项发生的背景以及必要性，并说明上述费用的具体会计核算方法，并说明收取的各项费用是否向业主开具发票、最终是否确认收入、公司代收代付的水电费以及车位租赁费是否从供应方取得发票。(2) 请主办券商及会计师补充核查上述费用的具体核算情况，发票的取得及开具情况，补充核查公司收入的完整性、成本的真实性，并发表专业意见。

回复：

(1) 请公司补充披露上述代收代付款项发生的背景以及必要性，

并说明上述费用的具体会计核算方法,并说明收取的各项费用是否向业主开具发票、最终是否确认收入、公司代收代付的水电费以及车位租赁费是否从供应方取得发票。

经主办券商核查,开发商为取得预售许可证,必须具备供水供电条件。因此,开发商与供水供电资源单位签订供水供电合同。公司管理的住宅性质的项目水表电表是一户一表,水费电费住户自行缴纳;公司管理的商业性质的项目按照国家管理惯例,水表电表不是一户一表,按开发项目的地理条件和现状,水费电费仅对服务管理单位代收代缴(行业内也称为“转供电”)。因此,对于公司管理的商业性质的物业项目,公司与供水供电单位签订缴费结算协议。

公司代收的车位租赁费对应的车位属于开发建设项目的配套设施,按照规划性质所属权益单位一并委托物业管理,开发商与公司签订的前期物业合同中约定委托公司进行管理。公司收取车位租赁费的同时便于收取车位管理费。

公司对代收的水电费单独核算,在流动负债其他应付款科目中单独设置代收款项明细科目核算,在向客户开具的物业费发票中,发票上标注“代收水电费”,公司根据物业费发票上的金额计入其他应付款,不确认收入;公司将代收的水电费转付给供电公司或自来水公司时,根据供电公司或自来水公司向公司开具水电费发票,冲销其他应付款-代收水电费,所有过程的帐务处理都未产生公司损益。

公司代收车位租赁费为代房地产公司收取的车位租赁费,该项目

也在流动负债其他应付款科目中设置代收车位租赁费明细科目核算，在收取客户款时开具房地产公司的租赁费发票，根据收款金额计入其他应付款，不确认收入；公司将代收的车位费与房地产公司结算时，根据房地产公司开具的结算单据冲销其他应付款-代收车位租赁费，所有过程的帐务处理也都未产生公司的损益。

已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“(二) 资产负债表主要数据”中补充披露。

(2) 请主办券商及会计师补充核查上述费用的具体核算情况，发票的取得及开具情况，补充核查公司收入的完整性、成本的真实性，并发表专业意见。

经主办券商及会计师核查了公司发票的取得及开具情况，取得了公司代收代缴的水电费明细表。公司代收的水电费在物业明细中单列，在向客户开具的物业费发票中单独列示“代收水电费”，在其他应付款中核算，公司将代收的水电费转给供电公司或自来水公司时，由对方公司开具水电费发票，公司代收水电费冲回其他核算，未通过损益类科目处理，不计入公司损益。

针对收入完整性，主办券商及会计师取得了报告期内公司签订的主要物业服务合同，结合公司收入确认政策，对各期应确认收入和账面确认收入进行了比较，并抽查了相应的收入确认凭证，分析收入确认是否准确，是否存在多计或少计收入的跨期情况；对各期取得收入

及毛利率波动进行了分析。

主办券商与会计师对公司管理人员进行访谈，对主要供应商进行了函证，核查了工程维修成本、天然气成本等成本，核查了公司的采购合同、记账凭证、原始凭证以及相应的付款凭证。

主办券商及会计师认为，公司代收代付水电费核算准确，收入完整，成本真实。

8、请公司补充披露供暖费收入的相关业务情况，包括但不限于关键资源要素、商业模式等。

回复：

经主办券商核查，公司管理的物业项目中，提供供暖服务的有“润枫水尚（东西区）”，“润枫嘉尚”和“润枫欣尚”项目。以上项目供暖业务的关键资源要素主要为供暖设备，包括锅炉设备、传输设备和辅助设备。以上供暖设备为项目开发配套设施，公司负责设备管理、维修和更换。

根据北京市市政市容委供暖办的供暖合同范本，公司与业主签订供暖协议，约定权利和义务。公司每年5月1日至10月31日之间向业主直接收取供暖费并开具供暖发票，在供暖期前3个月对小区的供暖管网进行检修，对供暖设备进行保养，在供暖期正式开始时向业主提供供暖服务，供暖期约120天。

已在《公开转让说明书》“第二节 公司业务”之“五、商业模式”之“（二）服务模式”中补充披露。

9、请公司补充说明主要客户对象、合同签订方，并说明未按单一客户披露前五大客户的原因。

回复：

经主办券商核查，公司主要客户对象及合同签订方主要是住宅小区业主。因行业特点，公司单一客户较为分散，每户每年的物业费金额较小且差距不大。因此，公司按物业项目披露收入前五名，未按具体单一客户披露。

10、请公司补充披露各项业务适用的流转税类别。

回复：

公司主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率（%）		
		2015年1-7月	2014年度	2013年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%	13%	13%
营业税	应纳税营业额	5%	5%	5%
城市维护建设税	实缴增值税、营业税	7%	7%	7%
教育费附加	实缴增值税、营业税	3%	3%	3%
地方教育费附加	实缴增值税、营业税	2%	2%	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%	25%	25%

经主办券商核查，公司各项业务适用的流转税类别情况如下：

公司的流转税主要有营业税和增值税，其中物业管理服务收入适用的流转税为营业税，税率为 5%；对居民住户的供暖收入适用的流

转税为增值税，根据相关的税法规定，免征增值税；对商用住户的供暖收入适用的流转税为增值税，税率为 13%。车位管理费收入适用的流转税为营业税，税率为 5%。

已在《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“(一) 利润表主要数据”中补充披露。

二、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》等申报文件中包括但不限于以下事项：

(1) 为便于登记，请以“股”为单位列示股份数。

回复：主办券商已经对公开转让说明书进行了检查和修改，全部以“股”为单位列示股份数。

(2) 请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。

回复：主办券商以列表形式补充披露了可流通股股份数量，股份解限售准确无误，具体内容见《公开转让说明书》第一节“二、(二) 股东所持股份的限售安排”。

(3) 公司所属行业归类应按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类分别列示。

回复：主办券商按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类对公司所属行业进行了重新披露，具体内容见《公开转让说明书》第一节“一、公司基本情况”。

(4) 两年一期财务指标简表格式是否正确。

回复：主办券商已按照要求，已对公开转让说明书进行了检查和修改，具体内容见《公开转让说明书》第一节“五、公司报告期的主要会计数据和财务指标”。

(5) 在《公开转让说明书》中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。

回复：公司挂牌后股票转让方式为协议转让，主办券商已经在《公开转让说明书》第一节“二、（一）股票挂牌情况”中对转让方式进行了披露。

(6) 历次修改的文件均需重新签字盖章并签署最新日期。

回复：历次修改文件均为重新签字盖章并签署了最新日期。

(7) 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：主办券商将按照要求将上述文件上传至指定位置，以保证能成功披露和归档。

(8) 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。

回复：公司和主办券商等中介机构将密切关注挂牌公司信息，并

根据上述要求及时对《公开转让说明书》进行修改，以备披露。

(9) 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：公司及中介机构对各自公开披露文件进行了核查，披露一致。

(10) 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。

回复：公司及中介机构已经斟酌了披露的方式及内容，截至本回复出具之日，不存在需要申请豁免披露的内容。

(11) 请主办券商提交股票初始登记申请表（券商盖章版本和可编辑版本）。

回复：主办券商已经在回复文件中提交了股票初始登记申请表（券商盖章版本和可编辑版本）。

(12) 若公司存在挂牌同时发行，请公司在公开转让说明书中披露股票发行事项，于股票发行事项完成后提交发行备案材料的电子文件至受理部门邮箱 shouli@neeq.org.cn，并在取得受理通知后将全套发行备案材料上传至全国股份转让系统业务支持平台（BPM）。

回复：公司不存在挂牌同时发行的情况。

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：经主办券商对照《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》，公司不存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

（以下无正文，为签署页）

（本页无正文，为《北京润丰世纪物业管理股份有限公司并华西证券股份有限公司<关于北京润丰世纪物业管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见>的回复》之公司签字页）



北京润丰世纪物业管理股份有限公司

2015年11月20日

(本页无正文,为《北京润丰世纪物业管理股份有限公司并华西证券股份有限公司<关于北京润丰世纪物业管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见>的回复》之主办券商签字页)

项目小组成员:

王小晶

王小晶

唐忠富

唐忠富

胡丽燕

胡丽燕

项目小组负责人:

王小晶

王小晶

内核专员:

郭名希

郭名希

