新时代证券股份有限公司

关于云南实力物业服务股份有限公司

挂牌申请文件的反馈意见的回复

主办券商

新时代证券 New Times Securities

二零一七年十一月

新时代证券股份有限公司
关于云南实力物业服务股份有限公司
挂牌申请文件的反馈意见回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

根据贵公司《关于云南实力物业服务股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见》要求，新时代证券股份有限公司组织了云南实力物业服务股份有限公司及各中介机构对贵公司提出的反馈意见进行了认真讨论及补充调查，对反馈意见中所有提及的问题逐项予以落实并进行了书面说明。涉及需要补充附件加以说明的，已补充附件；涉及需要对《公开转让说明书》及其他文件进行修改或补充披露的，已按照反馈意见的要求进行了修改和补充。

如无其他特别说明，本回复中的释义与《公开转让说明书》释义一致。

提示：本回复报告中的字体代表以下含义：

- 宋体（不加粗）：　对反馈意见所列问题的回复
- **宋体（加粗）：　反馈意见所列问题**
- **楷体（加粗）：　对公开转让说明书的修改**

一、公司特殊问题

1、请公司补充披露是否存在劳务分包、临时用工等情形。请主办券商及律师核查劳务分包、临时用工的合法合规性并发表意见。

【回复】

一、公司补充披露事项

已在《公开转让说明书》“第二节 公司业务”之“六、公司的商业模式”之“2、采购模式”补充披露如下：

公司存在将其部分业务分包给第三方服务供应商（以下简称“业务分包公司”）的情形，分包业务主要涉及安保服务、保洁服务和园林绿化养护服务。报告期内，与公司建立长期稳定合作关系的业务分包公司基本情况如下：

序号	分包公司名称	经营范围	服务内容	资质证书	是否签订分包合同
1	云南弘瑞保安服务有限公司	提供门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估等保安服务。	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的安保服务	保安服务许可证（云公保服01201501011号）	是
2	昆明雅之洁清洁服务有限公司	清洁服务、家政服务、经济信息咨询	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的保洁服务	不适用	是
3	云南园林绿化股份有限公司	园林绿化工程；生态保护工程；自然保护区、公园、市政公用、环境、湿地、水土保护、建筑、装修、城市景观照明、水电安装工程的规划设计与施工；乡土苗木的研发培育与销售；园林、城市照明产品、环保材料的研发、生产销售与进出口；市政、园林工程的监理及技术咨询；园林绿化工程施工图审查；城市绿地的专业养护；旅游景区项目的开发经营	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的园林绿化养护服务	不适用	是

公司与所有员工均签订了劳动合同，安保、保洁、园林绿化养护等专项服务业务用工，均与有资质的业务分包公司签订劳务分包合同，不存在临时用工

的情形。

二、主办券商核查情况及意见

（一）公司是否存在劳务分包情形

公司存在将其部分业务分包给第三方服务供应商（以下简称“业务分包公司”）的情形，分包业务主要涉及安保服务、保洁服务和园林绿化养护服务。报告期内，与公司建立长期稳定合作关系的业务分包公司基本情况如下：

序号	分包公司名称	经营范围	服务内容	资质证书	是否签订分包合同
1	云南弘瑞保安服务有限公司	提供门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估等保安服务。	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的安保服务	保安服务许可证（云公保服 0120150111 号）	是
2	昆明雅之洁清洁服务有限公司	清洁服务、家政服务、经济信息咨询	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的保洁服务	不适用	是
3	云南园林绿化股份有限公司	园林绿化工程；生态保护工程；自然保护区、公园、市政公用、环境、湿地、水土保护、建筑、装修、城市景观照明、水电安装工程的规划设计与施工；乡土苗木的研发培育与销售；园林、城市照明产品、环保材料的研发、生产销售与进出口；市政、园林工程的监理及技术咨询；园林绿化工程施工图审查；城市绿地的专业养护；旅游景区项目的开发经营	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的园林绿化养护服务	不适用	是

根据《物业管理条例》第三十九条：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。”上述业务分包公司中，云南弘瑞保安服务有限公司按照《保安服务管理条例》规定，取得了云南省公安厅核发的《保安服务许可证》；昆明雅之洁清洁服务有限公司经营范围中所载“清洁服务”及云南园林绿化股份有限公司经营范围中所载“城市绿地专业养护”，均属于无需特别许可的一般经营项目。

（二）公司是否存在临时用工情形

公司与所有员工均签订了劳动合同，安保、保洁、园林绿化养护等专项服务业务用工，均与有资质的业务分包公司签订劳务分包合同，不存在临时用工的情形。

二、主办券商核查情况及意见

（1）尽调过程和事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	获得公司关于劳务外包业务的说明	公司关于劳务外包业务说明
2	查阅与劳务外包公司签订的合同	劳务合作协议书
3	获取公司员工名册、劳动合同	员工名册、劳动合同
4	获取《公司未将全部物业管理一并委托的说明》	《公司未将全部物业管理一并委托的说明》
5	访谈公司管理人员	访谈记录
6	取得律师法律意见	《补充法律意见书一》

（2）分析过程

根据公司说明，截止本反馈回复出具之日，公司存在将其部分业务分包给第三方服务供应商（以下简称“业务分包公司”）的情形，分包业务主要涉及安保服务、保洁服务和园林绿化养护服务。报告期内，与公司建立长期稳定合作关系的业务分包公司基本情况如下：

序号	分包公司名称	经营范围	服务内容	资质证书	是否签订分包合同
1	云南弘瑞保安服务有限公司	提供门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估等保安服务。	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的安保服务	保安服务许可证（云公保服 0120150111 号）	是
2	昆明雅之洁清洁服务有限公司	清洁服务、家政服务、经济信息咨询	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的保洁服务	不适用	是
3	云南园林绿化股份有限公司	园林绿化工程；生态保护工程；自然保护区、公园、市政公用、环境、湿地、水土保护、建筑、装修、城市景观照明、水电	提供实力上筑、实力北岸、实力郡城、实力锦城、实力壹	不适用	是

		安装工程的规划设计与施工；乡土苗木的研发培育与销售；园林、城市照明产品、环保材料的研发、生产销售与进出口；市政、园林工程的监理及技术咨询；园林绿化工程施工图审查；城市绿地的专业养护；旅游景区项目的开发经营	方城、玖如堂、江东花城、东盟森林、实力心城等小区的园林绿化养护服务		

根据《物业管理条例》第三十九条：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人。”上述业务分包公司中，云南弘瑞保安服务有限公司按照《保安服务管理条例》规定，取得了云南省公安厅核发的《保安服务许可证》；昆明雅之洁清洁服务有限公司经营范围中所载“清洁服务”及云南园林绿化股份有限公司经营范围中所载“城市绿地专业养护”，均属于无需特别许可的一般经营项目。公司出具了《公司未将全部物业管理一并委托的说明》，对公司物业管理项目的外包情况进行了说明。

主办券商认为，公司将安保、保洁、园林绿化养护等专项服务业务分包给从事相关业务分包公司，该等业务分包公司在其许可经营范围内向公司提供相关服务，符合《物业管理条例》的规定，不存在相应的法律风险。

根据公司提供的员工名册、劳动合同并经公司说明，截至本反馈回复出具之日，公司与所有员工均签订了劳动合同，安保、保洁、园林绿化养护等专项服务业务用工，均与有资质的业务分包公司签订劳务分包合同，不存在临时用工的情形。

（3）结论意见

主办券商认为，公司劳务分包合法合规，公司不存在临时用工的情形。

三、律师核查意见

律师认为，公司劳务分包合法合规，公司不存在临时用工的情形。

2、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。

【回复】

一、主办券商核查情况及意见

（1）尽调过程及事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	查阅公司工商登记档案	公司工商登记档案
2	核查相关法律法规中关于资质的规定	相关法规及工商、环保部门出具的无违法违规证明
3	对高管进行访谈	高管及实际控制人出具的相关承诺
4	公司出具关于资质齐备的确认文件	公司出具的《关于业务经营资质齐备性的确认函》
5	查阅公司销售采购等业务合同	公司销售采购等业务合同
6	取得律师法律意见	取得《法律意见书》及《补充法律意见书一》

（2）分析过程

①公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况

根据实力物业的营业执照，公司的经营范围为“物业管理、物业咨询服务；保洁服务外包、家政服务”，主营业务为“为住宅、商业物业提供物业管理服务”。经核查，公司业务开展所涉及的行业监管法律法规如下：

序号	法律法规、政策标准名称	生效时间	颁布机构
国家政策、行政法规、部门规章及司法解释			
1	《物业管理条例》	2003年9月	国务院
2	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	2003年9月	建设部
3	《物业服务收费管理办法》	2004年1月	国家发展和改革委员会
4	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	2004年1月	中国物业管理协会
5	《物业服务企业资质管理办法》	2004年5月	建设部
6	《物业服务收费明码标价规定》	2004年10月	国家发展和改革委员会、建设部
7	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	2007年10月	国家发展改革委、建设部
8	《住宅专项维修资金管理办法》	2008年2月	建设部、财政部
9	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	2009年10月	最高人民法院
10	《业主大会业主委员会指导规则》	2009年12月	住房和城乡建设部
11	《物业承接查验办法》	2011年1月	住房和城乡建设部
12	《住房和城乡建设部关于修改<房地产开发企业资质管理规定>等部门规章的决定》	2015年5月	住房和城乡建设部

13	《国务院关于修改部分行政法规的决定》	2016年2月	国务院
14	《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》	2017年1月	国务院
地方性法规及政策			
1	《云南省物业管理规定》	2005年10月	云南省人民政府
2	《云南省人民政府关于修改<云南省物业管理规定>的决定》	2008年10月	云南省人民政府
3	《云南省物业服务收费管理实施办法》	2011年8月	云南省发展和改革委员会、云南省住房和城乡建设厅
4	《昆明市物业管理办法》	2016年2月	昆明市人民政府

②公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求

公司主营业务为“为住宅、商业物业提供物业管理服务”，根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）标准，公司属于“房地产业”（K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）标准，公司所属行业为“房地产”（K70）中的“物业管理（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）。

根据国家发展改革委发布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 年修正），公司所从事的物业服务业务属于鼓励类项下第三十七类其他物业服务业第 2 项的内容，不属于限制类或淘汰类行业。

因此，主办券商认为，公司日常业务开展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

根据《物业管理条例》（2016 年修订）、《物业服务企业资质管理办法》（2007 年修正）相关规定，并结合公司管理的物业规模，公司从事物业管理业务需经中华人民共和国住房和城乡建设部审批，取得物业服务企业一级资质证书。

截至本反馈回复出具之日，实力物业已取得编号为“（建）112184”的《物业服务企业资质证书》（一级），可以承接各类物业管理项目。

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

A 公司业务开展资质、许可或者特许经营权

1）物业服务企业资质证书

名称	资质等级	编号	发证机构	发证时间	有效期
物业服务企业资质证书	一级	（建）112184	中华人民共和国住房和城乡建设部	2015 年 12 月 28 日	2018 年 12 月 2 日

2）物业服务收费备案

序号	小区名称	编号	收费标准（元/㎡.月）	备案时间
1	东盟森林小区	昆发改价格[2013]1028 号	1.38	2013 年 12 月 3 日
2	实力北岸小区	盘发改价备[2014]9 号	1.25	2014 年 9 月 15 日
3	实力上筑小区	盘发改价备[2014]13 号	1.35	2014 年 12 月 3 日
4	实力心城小区	呈发改复[2015]18 号	1.38	2015 年 8 月 5 日
5	实力壹方城小区	五发改价格[2015]24 号	1.36	2015 年 11 月 27 日
6	实力玖如堂小区	五发改价格[2016]6 号	1.36	2016 年 5 月 25 日

注：实力郡城小区、实力锦城小区均为《云南省物业服务收费管理实施办法》实施前接管的物业，且自接管至今未进行物业费用的调整，无需办理物业收费标准备案。

苍海一墅为别墅区，按照市场调节价确定物业管理费标准，且无需办理物业收费标准备案。

江东花城小区系由业主委员会与实力物业签订物业服务合同，其物业收费实行市场调节价，由物业服务企业报当地住房和城乡建设主管部门备案即可。公司已于2017年9月15日，向昆明市盘龙区住房和城乡建设局办理备案。

3）卫生许可证

序号	持证单位	许可区域	证书编号	许可项目	有效期限
1	有限公司	实力北岸	盘卫水证字[2011]第000045号	二次供水	2015.7.24-2019.7.23
2		实力上筑	盘卫水证字[2011]第000044号	二次供水	2015.7.27-2019.7.26
3		实力郡城	五卫水证字（2009）第530102000096号	二次供水	2015.9.10-2019.9.9
4		实力壹方城	五卫水证字（2017）第530102000499号	二次供水	2017.7.12-2021.7.11
5		实力玖如堂	五卫水证字（2017）第530102000498号	二次供水	2017.7.11-2021.7.10
6		实力锦城	呈卫水证字[2016]第530121K0081号	二次供水	2016.9.5-2020.9.4
7		实力心城	呈卫字[2016]第530121K0066号	二次供水	2016.12.30-2020.12.29
8		东盟森林	昆经开卫公证字（2017）001035号	二次供水	2017.7.10-2021.7.9
9		**江东花城**	**盘卫水证字（2017）000036号**	**二次供水**	**2017.10.30-2021.10.29**

注：苍海一墅项目为别墅群区，最高建筑不超过3层，无需物业提供二次供水。

4）云南省道路运输相关业务经营备案证

序号	持证单位	许可区域	证书编号	许可经营范围	有效期限

1	有限公司	实力北岸	滇字53010300013号	停车场	2016.6.6至2019.6.6
2		实力上筑			
3		实力郡城	滇字530102000234号	停车场	2016.6.1至2019.5.31
4		实力锦城	滇呈贡字530121000115号	停车场	2015.6.16至2018.6.16
5		实力心城	滇呈贡字530121000888号	停车场	2017.2.21至2020.7.31
6	股份公司	东盟森林	滇呈贡字530121000903号	停车场	2017.9.26至2020.9.26
7		**实力壹方城**	**滇五华字530102000690号**	**停车场**	**2017.10.16至2018.10.16**

注1：苍海一墅项目为别墅区，无商用停车场，无需办理《云南省道路运输相关业务经营备案证》。

注2：实力玖如堂、江东花城停车场未对外营业。

B 公司人员资质、许可或者特许经营权

根据《物业服务企业资质管理办法》（2007 年修正）第五条，取得一级资质的物业服务企业的员工中，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。经核查，截至反馈回复出具之日，实力物业已取得相关专业资质的人员情况如下：

（1）物业管理专业人员

序号	姓名	证书编号	培训/职业岗位	发证日期
全国物业管理企业经理				
1	胡奕	物岗证字第 3334518153 号	全国物业管理企业经理	2006 年 5 月
2	文金聪	物岗证字第 3334518158 号	全国物业管理企业经理	2006 年 5 月
3	华蕊	物岗证字第 3334518155 号	全国物业管理企业经理	2006 年 5 月
4	毕天伟	物岗证字第 3334518152 号	全国物业管理企业经理	2006 年 5 月
5	赵宏亮	物岗证字第 3334518151 号	全国物业管理企业经理	2006 年 5 月
6	汪云灿	物岗证字第 3334095455 号	全国物业管理企业经理	2006 年 5 月
7	汪德伟	全行物岗证字第 QW009950 号	全国物业管理企业经理	2012 年 4 月
8	马忠	物岗证字第 3334137490 号	全国物业管理企业经理	2014 年 4 月
物业管理师				
1	张云华	0824000004300030	助理物业管理师	2008 年 3 月
物业管理员				
1	唐国华	1024020000535932	物业管理员	2010年12月
2	刘玉容	1224001002504044	物业管理员	2012 年 3 月
3	李陈菊	0003500008217	物业管理员	2009 年 5 月
4	郑春梅	1324001065502797	物业管理员	2013 年 5 月
5	肖敏	1324001065502800	物业管理员	2013 年 5 月
6	赵朋	1324001065502829	物业管理员	2013 年 5 月
7	伏萍	1324001065502801	物业管理员	2013 年 5 月

（2）工程管理人员

序号	姓名	证书编号	专业级别	发证日期
1	白阳	00162057	结构工程师（中级）	2012 年 10 月 29 日
2	常林	00321801	给排水工程师（中级）	2013 年 10 月 30 日
3	丁傲	00112485	岩土工程师（中级）	2010 年 11 月 2 日
4	韩丽君	00127963	电气工程师（中级）	2011 年 10 月 31 日
5	回亮	00146082	给排水工程师（中级）	2013 年 10 月 29 日
6	蒋雪松	00010741	暖通工程师（中级）	2009 年 11 月 9 日
7	吴明明	00135062	机电工程师（中级）	2012 年 10 月 29 日
8	信祖胜	00108034	暖通工程师（中级）	2010 年 11 月 2 日
9	袁旭	00165081	电气自动化工程师（中级）	2012 年 10 月 29 日
10	赵洋	00269251	给排水工程师（中级）	2014 年 10 月 31 日
11	马涛	31502006	房屋建筑工程师（中级）	2014 年 11 月 13 日
12	牛治新	076181	暖通工程师（中级）	2004 年 1 月 18 日

（3）财务人员

序号	姓名	证书编号	专业级别	发证日期
1	魏云画	13001408	会计（中级）	2014 年 4 月 17 日
2	张佳佳	06085532	会计（中级）	2007 年 5 月 20 日
3	秦岚	10030049	会计（中级）	2011 年 9 月 20 日
4	邹君秀	12053250	会计（中级）	2014 年 3 月 20 日
5	刘玉蓉	04096580	会计（中级）	2004 年 5 月 30 日
6	唐骁	09007318	会计（中级）	2009 年 10 月 14 日
7	吴术琴	09006722	会计（中级）	2009 年 10 月 14 日
8	张弢	13000306	会计（中级）	2014 年 8 月 20 日

综上，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共计 36 人，其中取得中级以上职称的员工 20 人。

因此，主办券商认为，公司业务开展及人员已取得相应资质、许可，公司开展业务无需取得特许经营权，符合《物业管理条例》和《物业服务企业资质管理办法》的规定，公司业务开展合法合规。

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；

经核查公司营业执照所载营业范围、《审计报告》及《公开转让说明书》主营业务收入来源、报告期内的重大业务合同并经公司说明，主办券商认为，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

根据住房与城乡建设部房地产市场监管司下发的《关于不再设定一级物业服

务企业资质有效期的函》，自 2016 年 9 月 19 日起，不再设定一级物业服务企业资质证书有效期，原持有注明有效期资质证书的一级资质物业服务企业，可到住房与城乡建设部行政审批集中受理办公司办理证书更换手续。

因此，主办券商认为，实力物业现有的《物业服务企业资质证书》（一级）可在有效期内向住房与城乡建设部申请换发为长期有效的资质证书，公司资质不存在无法续期的风险，不影响公司的持续经营。

（3）结论意见

主办券商认为，公司业务开展存在行业监管的法律法规；公司日常业务开展符合国家产业政策要求；公司业务开展已需取得主管部门审批；公司业务开展及人员已取得相应的资质、许可或者特许经营权等；公司不存在超越资质、范围经营的情况，不存在相应的法律风险；公司资质不存在无法续期的风险，不影响公司的持续经营。

三、律师核查意见

律师认为，公司业务开展存在行业监管的法律法规；公司日常业务开展符合国家产业政策要求；公司业务开展已需取得主管部门审批；公司业务开展及人员已取得相应的资质、许可或者特许经营权等；公司不存在超越资质、范围经营的情况，不存在相应的法律风险；公司资质不存在无法续期的风险，不影响公司的持续经营。

3、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。

【回复】

主办券商已在《推荐报告》中对申请挂牌公司不存在负面清单限制情形的核查过程进行说明并发表意见。具体如下：

1、行业分类

根据《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），公司所处行业为“K70 房地产业”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理业”；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为“K70 房地产业”之

“K7020 物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“20 房地产”，之“20101013 房地产服务”。

2、是否属于科技创新类公司

根据《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》2016 版（国家发展和改革委员会公告 2017 年第 1 号），实力物业经营业务不属于战略性新兴产业，故实力物业属于非科技创新类公司，应满足报告期两个完整会计年度营业收入不低于同期行业平均水平的要求。

3、行业平均营业收入水平测算

A、公司所处行业界定、样本选取、测算方式说明

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 年度业务收入的情况，公司的业务收入均来源于物业管理服务。截至 2017 年 9 月 10 日，在全国中小企业股份转让系统挂牌的公司中，有 54 家挂牌公司现有业务与实力物业存在相似性，即提供物业管理服务，具有参考性。

根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属行业为“房地产服务（20101013）”，划分为“房地产服务”（20101013）的企业共有 28 家，与实力物业现有业务有相似性的公司为东光股份、新鸿运等物业公司，其他挂牌公司在业务上偏向于房屋中介服务，与实力物业差异较大。

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。

经 Wind 资讯查询，区域股权市场共有 16 家公司与实力物业属于同一行业。其中披露 2015 年年报数据的有 6 家，披露 2016 年年报数据的仅众成义利 1 家。

B、物业行业情况根据《2015 物业管理行业发展报告》所示，截至 2014 年末，全国物业公司约 10.5 万家，管理物业面积约 164.5 亿平方米，实现营业收入约 3,500 亿元。根据 ACMR-IBIS World Research 预测，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。

C、行业平均水平测算情况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	2015 年度		2016 年度		两年平均之和
			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	19,860.04	54	25,117.02	54	44,977.06
		区域股权市场数据	1,035.88	6	614.76	1	825.32
	宏观经济数据	物业协会统计数据/ACMR-IBIS World Research 预测数据	333.33	-	333.95	-	667.28

数据来源说明：上市公司与区域股权市场挂牌公司数据来自于 Wind 数据库，新三板已挂牌公司数据来源于全国股转系统，国内物业企业数据来源于中国物业管理协会《2015 物业管理行业发展报告》，数据截止日期为 2017 年 9 月 10 日。区域股权市场 2016 年仅有众成义利露了年报数据，2015 年 6 家相似企业披露了年报数据，因此，2016 年样本数据为 1 个，2015 年样本数据为 6 个。因《2015 物业管理行业发展报告》仅列示 2014 年数据，项目组在国家统计局网站、国家住房和城乡建设部网站及全国物业协会网站查询，未能查到 2015 年数据。经项目组询问全国物业协会，了解到 2015 年物业管理行业数据并未公开，因此项目组引用 ACMR-IBIS World Research 对我国物业管理行业数据的预测来推算 2015 年我国物业管理行业相关数据。推算过程：2014 年行业平均物业收入=3500 亿元/10.5 万家=333.33 万元/家；2015 年行业平均物业收入=（3500 亿元*（1+7.8%））/（10.5 万家*（1+7.6%））=333.95 万元/家；2016 年行业平均物业收入=（3500 亿元*（1+7.8%）²）/（10.5 万家*（1+7.6%）²）=335.17 万元/家。

2015 年、2016 年实力物业分别实现收入 4,965.93 万元、6,289.35 万元，两年合计 11,255.28 万元，低于新三板已挂牌公司，系最近两年公司物业服务项目地域较为集中，公司股东在当时市场环境下未将主要精力投入在物业服务公司

所致。但实力物业最近两年收入仍高于全国物业服务行业平均水平。公司收入超过区域股权市场平均水平。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。

4、非科技创新类公司最近两年及一期连续亏损情况

报告期内，2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-5 月份，实力物业净利润分别为 1,912,732.07 元、4,577,426.45 元和 2,891,628.36 元。最近两年一期不存在连续亏损情况。

5、公司主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业

报告期内，公司的主营业务收入全部来自于物业管理服务，不存在“公司近一年及一期的主营业务中存在国家淘汰落后及过剩产能类产业”的负面清单情形。

综上，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）》所列情形。

4、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。

【回复】

（1）尽调过程和事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	对公司管理层进行访谈	访谈记录
2	查阅公司董事会、股东会决议文件	公司董事会、股东会决议文件
3	查询公司工商档案	工商档案
4	查阅公司企业信用报告	企业信用报告
5	查询公司相关网站	网站查询信息
6	查询财务账簿	财务账簿

（2）分析过程

通过与公司管理层进行访谈，查阅公司董事会、股东会决议文件、财务账簿、工商登记信息，查阅公司征信报告，查询公司涉诉信息，未发现公司存在应披露而未披露的日后事项、或有事项及其他重要事项。

（3）结论意见

主办券商认为，公司无日后事项、或有事项及其他重要事项，公司披露真实、

准确、完整，不存在应披露而未披露的情形。

5、关于历史沿革。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。

【回复】

一、公司补充披露事项

1、2000 年 7 月，有限公司设立

2000 年 6 月 28 日，彭宇兴、彭文德签署了《出资协议》，共同出资 300 万元作为公司注册资金，其中彭宇兴出资 270 万元，占注册资本的 90%；彭文德出资 30 万元，占注册资本的 10%。2000 年 7 月 3 日，彭宇兴、彭文德共同签订了《云南实力物业管理有限公司章程》。2000 年 7 月 7 日，云南云岭会计师事务所有限公司出具（2000）岭会验字第 20691 号《验资报告》，经其审验，截至 2000 年 7 月 7 日，有限公司已经收到全体股东投入的资本 300 万元，其中彭宇兴出资 270 万元，彭文德出资 30 万元，均为货币出资。

本次彭宇兴、彭文德二人用于设立实力物业有限的资金来源均为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2000 年 7 月 13 日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》（注册号：5300002010601），公司名称为云南实力物业管理有限公司，住所为昆明市金星小区东门裕康花园 D1-108 号，法定代表人彭宇兴，公司类型为有限责任公司，注册资本为 300 万元，经营范围为接受昆明市住宅小区业主委托的物业管理业务；机电产品（含国产汽车，不含小轿车），建筑及装饰材料，五金交电，电子产品，照相器材，化工原料及产品（不含管理商品），灯光音响设备，家具，日用百货，文化办公用品，副食品（不含烟酒）的批发、零售、代销代购。

有限公司在设立时的股东及出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	彭宇兴	270.00	90.00	货币
2	彭文德	30.00	10.00	货币

合计	**300.00**	**100.00**	**-**

2、2000 年 9 月，有限公司第一次股权转让

（1）本次股权转让的基本情况

2000 年 9 月 15 日，有限公司股东会作出决议，同意彭宇兴将其持有的实力有限 153 万元出资额转让给云南实力房地产开发经营有限公司（后更名为“云南实力房地产开发经营集团有限公司”），将其持有的有限公司 117 万元出资额转让给彭文德；并通过公司章程修正案。同日，彭宇兴、彭文德、云南实力房地产开发经营有限公司共同签署《股权转让协议》，约定彭宇兴将其持有的实力物业有限 153 万、117 万元出资额分别转让给云南实力房地产开发经营有限公司、彭文德。

云南实力房地产开发经营有限公司、彭文德向彭宇兴支付的 153 万元、117 万元股权转让款均为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2000 年 9 月 28 日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力房地产开发经营集团有限公司	153.00	51.00	货币
2	彭文德	147.00	49.00	货币
合计		**300.00**	**100.00**	**-**

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司股东彭宇兴将其持有的股份转让给其控制的云南实力房地产开发经营集团有限公司及二弟彭文德；本次股权转让的价格为 1 元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

3、2004 年 6 月，有限公司第二次股权转让

（1）本次股权转让的基本情况

2004 年 6 月 16 日，有限公司股东会作出决议，同意彭文德将其持有的实力物业 147 万元出资额全部转让给张娅；并修改公司章程。同日，彭文德与张

娅签署了《股权转让协议》，约定彭文德将其持有的实力物业 147 万元出资额转让给张娅。

张娅向彭文德支付的 147 万元股权转让款系其自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2004 年 6 月 23 日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力房地产开发经营集团有限公司	153.00	51.00	货币
2	张　娅	147.00	49.00	货币
合计		**300.00**	**100.00**	**-**

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司原股东减持所持有的股份并退出；本次股权转让的价格为 1 元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

4、2009 年 6 月，有限公司第三次股权转让

（1）本次股权转让的基本情况

2009 年 6 月 23 日，有限公司股东会作出决定，同意张娅将其持有的公司全部股权平价转让给云南实力房地产开发经营集团有限公司；并修改公司章程。同日，张娅与云南实力房地产开发经营集团有限公司签署了《股权转让协议》，约定张娅将其持有的实力物业全部股权平价转让给云南实力房地产开发经营集团有限公司。

本次股权转让中，云南实力房地产开发经营集团有限公司应付张娅的 147 万元股权转让款，与云南实力房地产开发经营集团有限公司对张娅的等额债权相互抵消，双方无需另行支付价款。本次股权转让不存在股权代持情形或潜在纠纷。

2009 年 7 月 6 日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力房地产开发经营集团有限公司	300.00	100.00	货币
合计		**300.00**	**100.00**	**-**

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司股东张娅将其持有的股份转让予其与彭宇兴共同控制的云南实力房地产开发经营集团有限公司；本次股权转让的价格为 1 元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

5、2010 年 11 月，有限公司第一次增资

（1）本次增资的基本情况

2010 年 11 月 17 日，云南实力房地产开发经营集团有限公司作出股东决定，同意新增注册资本 800 万元，由原 300 万元增至 1100 万元；同日通过公司章程修正案。

2010 年 11 月 17 日，昆明博扬会计师事务所有限公司出具“昆博会验字[2010]第 2-24 号”《验资报告》，验证截至 2010 年 11 月 17 日，实力物业新增注册资本 800 万元已经缴足，均为货币出资。**本次增资来源为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。**

2010 年 11 月 23 日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次增资完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南实力房地产开发经营集团有限公司	1,100.00	100.00	货币
合计		**1,100.00**	**100.00**	**-**

（2）增资的原因、价格及定价依据

本次增资为了增加公司资本金，促进公司业务发展；本次增资的价格为 1 元/出资额；本次增资的定价依据系根据公司经营情况和公司未来发展预期确定。

6、2016 年 8 月，有限公司第四次股权转让

（1）本次股权转让的基本情况

2016 年 7 月 15 日，有限公司股东作出决定，同意云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的有限公司全部股权平价转让给云南爱悦家生活服务集团有限公司；通过公司章程修正案。同日，云南实力房地产开发经营集团有限公司与云南爱悦家生活服务集团有限公司签署了《股权转让协议》，约定云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的实力物业全部股权平价转让给爱悦家。**本次增资来源为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。**

2016 年 8 月 1 日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	1,100.00	100.00	货币
合计		**1,100.00**	**100.00**	**-**

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司股东云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的股份转让予彭宇兴、张娅共同控制的云南爱悦家生活服务集团有限公司；本次股权转让的价格为 1 元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

7、2017 年 5 月，有限公司第五次股权转让

（1）本次股权转让的基本情况

2017 年 5 月 24 日，有限公司股东作出决定，同意变更公司类型，由一人有限责任公司（法人独资），变更为其他有限责任公司；同意公司股东云南爱悦家生活服务集团有限公司将其在有限公司的部分出资额 363 万元，按 363 万元人民币转让给西藏仁捷实业有限公司；同意公司经营范围变更为物业管理、物业咨询服务、保洁服务外包、家政服务；通过新的公司章程。同日，云南爱悦家生活服务集团有限公司与西藏仁捷实业有限公司签署了《股权转让协议》，约定云南爱悦家生活服务集团有限公司将其在有限公司的部分出资额 363 万元，按 363 万元人民币转让给西藏仁捷实业有限公司。**本次股权转让资金来源为自有资金，价款已实际支付，不存在股权代持情形或潜在纠纷。**

2017 年 5 月 27 日，云南省工商行政管理局向有限公司颁发了《企业法人营业执照》，核准了上述变更事项。

本次股权转让完成后，有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	云南爱悦家生活服务集团有限公司	737	67.00	货币
2	西藏仁捷实业有限公司	363	33.00	货币
合计		**1,100.00**	**100.00**	**-**

（2）股权转让的原因、价格及定价依据

本次股权转让系公司股东云南爱悦家生活服务集团有限公司将其持有的股份转让予彭宇兴、张娅共同控制的西藏仁捷实业有限公司；本次股权转让的价格为 1 元/出资额；本次股权转让的定价依据系根据原始出资额确定。

二、主办券商核查情况及意见

（1）尽调过程和事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	查询公司工商档案	工商档案
2	查阅公司三会文件	三会文件
3	查询股权转让协议、增资协议及凭证	股权转让协议、增资协议及凭证
4	访谈公司管理层	访谈记录
5	公司出具的相关说明	相关说明
6	取得律师法律意见	《补充法律意见书一》

（2）分析过程

①2000 年 7 月，实力物业有限设立

2000 年 6 月 28 日，彭宇兴、彭文德签署了《出资协议》，共同出资 300 万元作为公司注册资金，其中彭宇兴出资 270 万元，占注册资本的 90%；彭文德出资 30 万元，占注册资本的 10%。2000 年 7 月 3 日，彭宇兴、彭文德共同签订了《云南实力物业管理有限公司章程》。2000 年 7 月 7 日，云南云岭会计师事务所有限公司出具（2000）岭会验字第 20691 号《验资报告》，经其审验，截至 2000 年 7 月 7 日，有限公司已经收到全体股东投入的资本 300 万元，其中彭宇兴出资 270 万元，彭文德出资 30 万元，均为货币出资。

经书面访谈彭宇兴、彭文德，二人用于设立实力物业有限的资金来源均为自

有资金，公司股权均系二人真实持有，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

②2000 年 9 月，第一次股权转让

2000 年 9 月 15 日，彭宇兴分别与云南实力房地产开发经营有限公司、彭文德签署《股权转让协议》，约定彭宇兴将其持有的实力物业有限 153 万、117 万元出资额分别转让给云南实力房地产开发经营有限公司、彭文德，转让价格为 1 元/股。根据公司说明，因本次股权转让时间久远，且转让时云南实力房地产开发经营有限公司为手工做账，相关转让凭证已经遗失。经访谈彭宇兴（时任云南实力房地产开发经营有限公司执行董事兼总经理）、彭文德二人，彭宇兴确认已收到云南实力房地产开发经营有限公司及彭文德分别向其支付的股权转让款 153 万元、117 万元，本次股权转让系其真实意思表示，其与云南实力房地产开发经营有限公司、彭文德就本次股权转让不存在任何争议或潜在纠纷。根据访谈，云南实力房地产开发经营有限公司、彭文德向彭宇兴支付的 153 万元、117 万元股权转让款均为自有资金，本次股权转让完成后，公司的股权结构中不存在股权代持情形，本次股权转让三方当事人亦不存在任何争议或潜在纠纷。

③2004 年 6 月，第二次股权转让

2004 年 6 月 16 日，彭文德与张娅签署《股权转让协议》，约定彭文德将其持有的实力物业有限 147 万元出资额转让给张娅，转让价格为 1 元/股。

因本次股权转让时间久远，二人之间的转让凭证已经遗失，经书面访谈彭文德、张娅，二人均确认本次股权转让为双方真实意思表示，转让价款已实际支付，双方就本次股权转让不存在任何争议或纠纷。

根据访谈，张娅向彭文德支付的 147 万元股权转让款系其自有资金，本次转让完成后，公司的股权结构中不存在股权代持情形。

④2009 年 7 月，第三次股权转让

2009 年 6 月 23 日，张娅与云南实力房地产开发经营集团有限公司签署了《股权转让协议》，约定张娅将其持有的实力物业有限全部股权（对应注册资本 147 万元）转让给云南实力房地产开发经营集团有限公司，转让价格为 1 元/股。

根据公司提供的会计凭证并经公司说明，本次股权转让中，云南实力房地产开发经营集团有限公司应付张娅的 147 万元股权转让款，与云南实力房地产开发经营集团有限公司对张娅的等额债权相互抵消，双方无需另行支付价款。

经访谈张娅、黄壮（云南实力房地产开发经营集团有限公司副总经理），二人均确认本次股权转让及价款支付方式系双方真实意思表示，双方就本次股权转让不存在任何争议或纠纷；转让完成后，亦不存在股权代持情形或潜在纠纷。

⑤2010 年 11 月，增资至 1100 万

2010 年 11 月 17 日，实力物业有限股东作出决定，同意新增注册资本 800 万元，由原 300 万元增至 1,100 万元。

经书面访谈黄壮（云南实力房地产开发经营集团有限公司副总经理），其确认本次增资的资金系云南实力房地产开发经营集团有限公司的自有资金，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

⑥2016 年 8 月，第四次股权转让

2016 年 7 月 15 日，云南实力房地产开发经营集团有限公司与爱悦家签署了《股权转让协议》，约定云南实力房地产开发经营集团有限公司将其持有的实力物业有限全部股权（对应注册资本 1,100 万元）转让给爱悦家，转让价格为 1 元/股。

根据公司提供的银行转账支票存根，爱悦家已于 2017 年 5 月 31 日向云南实力房地产开发经营集团有限公司支付了 1,100 万元股权转让款。经书面访谈张娅（爱悦家执行董事兼总经理），其确认爱悦家支付的 1,100 万元股权转让款系公司自有资金，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

⑦2017 年 5 月，第五次股权转让

2017 年 5 月 24 日，爱悦家与西藏仁捷签署了《股权转让协议》，约定爱悦家将其持有的实力物业有限 33%的股权（对应注册资本 363 万元）转让给西藏仁捷，转让价格为 1 元/股。

根据公司提供的银行转账回单，西藏仁捷已于 2017 年 5 月 31 日向爱悦家支付了 363 万元股权转让款。经书面访谈彭宇兴（西藏仁捷执行董事兼总经理），其确认西藏仁捷支付的 363 万元股权转让款系公司自有资金，不存在股权代持情形或潜在纠纷。

综上，公司历次股权变动均已按照《公司法》规定履行了股东会决议、签署股权转让合同、验资、办理工商登记等手续，且经各方当事人书面确认，历次股权变动不存在股权代持、权属争议或潜在纠纷，转让（及增资）程序合法合规，

部分转让凭证遗失并不构成本次挂牌的实质性障碍。公司现有股东亦出具《关于不存在代持及维持股权稳定性声明》，保证其持有的云南实力物业服务股份有限公司的股份，系以自有资金真实出资所形成，不存在通过委托持股、信托持股或其他协议安排代他人持股的情形，不存在其他影响股权稳定性的情形。如因违反上述承诺给云南实力物业服务股份有限公司造成任何损失，其将承担一切赔偿责任。

（3）结论意见

主办券商认为，公司历次股权变动资金来源合法，价款支付合法有效。公司不存在股权代持及潜在纠纷。公司股权明晰，股票发行和股权转让行为合法合规，符合挂牌条件。

三、律师核查意见

律师认为，实力物业历次股权变动资金来源合法，价款支付合法有效，不存在股权代持及潜在纠纷，公司股权明晰，股权转让行为合法合规。

6、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】

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已在其出具的【2017】京会兴专字第69000163号《关于云南实力物业服务股份有限公司全国中小企业股份转让系统申请文件第一次反馈意见的回复》中进行回复。

7、关于公司章程完备性的问题。（1）请公司补充说明公司章程是否载明以下事项并说明具体内容：公司股票的登记存管机构及股东名册的管理、保障股东权益的具体安排、为防止股东及其关联方占用或转移公司资金或资产或其他资源的具体安排、控股股东和实际控制人的诚信义务、股东大会审议的重大事项的范围以及须经股东大会特别决议通过的重大事项的范围、重大担保事项的范围、董事会对公司治理机制及公司治理结构进行讨论评估的安排、公司依法披露定期报告和临时报告的安排、信息披露负责机构及负责人、利润分配制度、

投资者关系管理工作的内容和方式、纠纷解决机制（选择仲裁方式的，是否指明具体的仲裁机构）、关联股东和关联董事回避制度、累积投票制度（如有）、独立董事制度（如有）。（2）请主办券商及律师核查公司章程是否符合《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》的规定、相关条款是否具备可操作性并发表明确意见。

【回复】

一、公司补充说明事项

公司股票的登记存管机构及股东名册的管理、保障股东权益的具体安排、为防止股东及其关联方占用或转移公司资金或资产或其他资源的具体安排、控股股东和实际控制人的诚信义务、股东大会审议的重大事项的范围以及须经股东大会特别决议通过的重大事项的范围、重大担保事项的范围、董事会对公司治理机制及公司治理结构进行讨论评估的安排、公司依法披露定期报告和临时报告的安排、信息披露负责机构及负责人、利润分配制度、投资者关系管理工作的内容和方式、纠纷解决机制（选择仲裁方式的，是否指明具体的仲裁机构）、关联股东和关联董事回避制度、累积投票制度（如有）、独立董事制度（如有）情况如下：

①公司股票的登记存管机构及股东名册的管理

《公司章程》对公司股票的登记存管机构及股东名册的管理等事宜进行了如下规定：

第十七条 公司股票采用记名方式。公司股票应当在公司登记的工商行政管理局集中登记。公司在全国中小企业股份转让系统挂牌后，公司股票应依法在中国证券登记结算公司集中登记存管。

第二十九条 公司依据登记存管机构提供的凭证建立股东名册，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据，持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

股东名册应包括以下内容：

（一）股东姓名或名称及住所；

（二）各股东所持股份数；

（三）各股东取得其股份的日期。

公司的股东名册应按照交于公司董事会统一保管，并按照《公司法》的规定，

根据股东需求接受查询。

②保障股东权益的具体安排

《公司章程》对保障股东权益的具体安排如下：

第三十一条 公司股东享有知情权、参与权、质询权和表决权，具体如下：

（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；

（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；

（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；

（五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；

（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；

（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；

（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

③为防止股东及其关联方占用或转移公司资金或资产或其他资源的具体安排

《公司章程》为防止股东及其关联方占用或转移公司资金或资产或其他资源的具体安排如下：

第三十九条 公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和公司其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和公司其他股东的利益。

公司董事、监事和高级管理人员不得受控股股东、实际控制人及其关联方指使，实施损害公司利益行为；不得协助、纵容控股股东或实际控制人及其关联方侵占公司资产。

第四十条 公司与股东、实际控制人彻底实现人员、资产、财务、机构、业

务上的“五分开”；公司在财务核算和资金管理上，不得接受股东、实际控制人的直接干预，不得根据股东、实际控制人的指令调动资金。

公司与股东、实际控制人及其关联方发生关联交易时严格按照《公司章程》的相关规定及其他相关法律、法规的规定执行；在履行关联交易决策程序时严格执行关联方回避制度，并履行相应的信息披露义务，保证关联交易的公允性和交易行为的透明度；发生关联交易行为后，及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用。

若发现公司股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的，公司应立即采取现金清偿、红利抵债、以股抵债或以资抵债等方式，要求股东、实际控制人及其关联方限期偿还占用的公司资金；并立即召开董事会，审议清理股东、实际控制人及其关联方资金占用的具体实施方案，及时进行信息披露。

④控股股东和实际控制人的诚信义务

《公司章程》对控股股东和实际控制人的诚信义务的具体安排如下：

第三十八条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第三十九条 公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和公司其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和公司其他股东的利益。

公司董事、监事和高级管理人员不得受控股股东、实际控制人及其关联方指使，实施损害公司利益行为；不得协助、纵容控股股东或实际控制人及其关联方侵占公司资产。

⑤股东大会审议的重大事项的范围以及须经股东大会特别决议通过的重大事项的范围、重大担保事项的范围

《公司章程》对股东大会审议的重大事项的范围以及须经股东大会特别决议通过的重大事项的范围、重大担保事项的范围具体规定如下：

第四十二条 公司发生的以下交易（受赠现金资产除外）须经股东大会审议通过（本条下述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值为计算数据）：

（一）交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的百分之五十以

上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；

（二）交易标的（如股权） 在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的百分之五十以上，且绝对金额超过3000万元；

（三）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的百分之五十以上，且绝对金额超过300万元；

（四）交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的百分之五十以上，且绝对金额超过3000万元；

（五）交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的百分之五十以上，且绝对金额超过300万元。

本款中的交易事项是指：购买或出售资产；对外投资（含委托理财、委托贷款、对子公司、合营企业、联营企业投资，投资交易性金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资等）；提供财务资助；提供担保（含对子公司担保）；租入或租出资产；签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；赠与或受赠资产；债权或债务重组；研究与开发项目的转移；签订许可协议；放弃权利（含放弃优先购买权、优先认缴出资权利等）；公司章程、股东大会决议及相关法律法规及规范性文件认定的其他交易。上述购买、出售的资产不含购买原材料、燃料和动力，以及出售产品、商品等与日常经营相关的资产，但资产置换中涉及购买、出售此类资产的，仍包含在内。

“购买或出售资产”交易时，应当以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算，经累计计算达到最近一期经审计总资产百分之三十的，应当提交股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权三分之二以上通过。已按前述规定履行相关义务的，不再纳入累计计算范围。

第四十三条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（一）单笔担保额超过最近一期经审计净资产百分之十的担保；

（二）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的百分之五十以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

（四）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的百分之三

十；

（五）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的百分之五十且绝对金额超过 3000 万元；

（六）对股东、实际控制人及其他关联方提供的担保；

（七）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的百分之三十以后提供的任何担保；

股东大会审议本条第（四）款担保事项时，应经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。

对于本条规定须经股东大会审议通过的对外担保事项以外的公司其他对外担保事项，须由董事会审议通过。

董事会审议担保事项时，必须经出席董事会会议的半数以上董事审议同意。

第七十六条 股东大会决议分为普通决议和特别决议。

股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

第七十七条 下列事项由股东大会以普通决议通过：

（一）董事会和监事会的工作报告；

（二）董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；

（三）董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；

（四）公司年度预算方案、决算方案；

（五）公司年度报告；

（六）除法律、行政法规规定或者本章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

第七十八条 下列事项由股东大会以特别决议通过：

（一）公司增加或者减少注册资本；

（二）公司的分立、合并、解散和清算；

（三）本章程的修改；

（四）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的；

（五）股权激励计划；

（六）法律、行政法规或本章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

⑥董事会对公司治理机制及公司治理结构进行讨论评估的安排

《公司章程》就董事会对公司治理机制及公司治理结构进行讨论评估的安排具体规定如下：

第一百〇七条 董事会行使下列职权：

（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（二）执行股东大会的决议；

（三）决定公司的经营计划和投资方案；

（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（九）决定公司内部管理机构的设置；

（十）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（十一）制订公司的基本管理制度；

（十二）制订本章程的修改方案；

（十三）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（十四）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（十五）管理公司信息披露事项；

（十六）审议批准除本章程第四十三条之外的其他担保事项；

（十七）审议批准公司与关联人发生的日常关联交易金额低于 200 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的；

（十八）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

董事会应对公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利，以及公司治理结构是否合理、有效等情况进行讨论、评估。

⑦公司依法披露定期报告和临时报告的安排、信息披露负责机构及负责人

《公司章程》对公司依法披露定期报告和临时报告的安排以及信息披露负责机构及负责人具体规定如下：

第一百三十条 公司董事会是公司信息披露负责机构，董事会秘书负责信息披露事务，信息披露的具体实施办法见《云南实力物业股份有限公司信息披露管理办法》。

第一百七十八条 公司应及时编制定期报告和临时报告并依法披露。

公司指定全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc）为刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。

⑧利润分配制度

《公司章程》对公司利润分配制度具体规定如下：

第一百六十四条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月之内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百六十五条 公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持一定的连续性和稳定性。

公司可以进行中期现金分红。

公司可以采取现金或股票形式进行利润分配。在保证正常生产经营及发展所需资金的前提下，公司应当进行适当比例的现金分红。

⑨投资者关系管理工作的内容和方式

《公司章程》对投资者关系管理工作的内容和方式具体规定如下：

第一百七十九条 投资者关系管理是指公司通过信息披露与交流，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理

水平，在保护投资者合法权益的同时实现公司价值最大化的战略管理行为和重要工作。

第一百八十条 投资者关系管理应当遵循充分披露信息原则、合规披露信息原则、投资者机会均等原则、诚实守信原则、高效互动原则。

第一百八十一条 董事会秘书为公司投资者关系管理负责人，董事会办公室是公司投资者关系管理的专职部门，负责公司投资者关系管理的相关事务。

第一百八十二条 公司可多层次、多渠道的与投资者沟通，沟通方式应尽可能便捷、有效，便于投资者参与。公司与投资者沟通的方式包括但不限于：公告（包括定期报告和临时报告）、股东大会、公司网站、分析师会议和业绩说明会、一对一沟通、邮寄资料、电话咨询、广告、宣传单或者其他宣传材料、媒体采访和报道、现场参观。

⑩纠纷解决机制

《公司章程》对纠纷解决机制具体规定如下：

第九条 本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。

公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，可向公司住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

⑪关联股东和关联董事回避制度

《公司章程》对关联股东和关联董事回避制度具体规定如下：

第八十条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

关联股东的回避和表决程序为：

（一）关联股东应当在股东大会召开日前向董事会披露其与关联交易各方的关联关系；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，会议主持人宣布有关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易各方的关联关系；

（三）关联股东可以参加审议涉及自己的关联交易，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但该股东无权就该事项

参与表决；股东大会进行表决前，会议主持人应当向与会股东宣告关联股东不参与投票表决；

（四）股东大会对关联交易事项作出的决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的二分之一以上通过方为有效。但是，该关联交易事项涉及本章程规定的特别决议事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过方为有效。

⑫累积投票制度

《公司章程》对累积投票制度具体规定如下：

第八十二条 董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。

股东大会就董事、监事选举进行表决时，应当向股东说明候选董事、监事的简历和基本情况。

董事会、监事会可以提出董事、监事候选人。单独或者合并持有公司 3%以上表决权股份的股东可以提名董事、监事候选人。

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以采用累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举两名以上董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

第八十三条 除累积投票制外，股东大会将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会将不会对提案进行搁置或不予表决。

⑬独立董事制度

《公司章程》未对独立董事制度进行规定，公司董事会中目前无独立董事。

二、主办券商核查情况及意见

（1）尽调过程和事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	查阅公司工商登记档案	公司工商登记档案
2	查阅公司章程	公司章程
3	查阅公司股东大会决议	股东大会决议

4	取得律师法律意见	取得《法律意见书》及《补充法律意见书一》

（2）分析过程

2017 年 9 月 6 日，股份公司召开股东大会，审议通过了《云南实力物业服务股份有限公司章程》。

①公司股票的登记存管机构及股东名册的管理

《公司章程》对公司股票的登记存管机构及股东名册的管理等事宜进行了如下规定：

第十七条 公司股票采用记名方式。公司股票应当在公司登记的工商行政管理局集中登记。公司在全国中小企业股份转让系统挂牌后，公司股票应依法在中国证券登记结算公司集中登记存管。

第二十九条 公司依据登记存管机构提供的凭证建立股东名册，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据，持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

股东名册应包括以下内容：

（一）股东姓名或名称及住所；

（二）各股东所持股份数；

（三）各股东取得其股份的日期。

公司的股东名册应按照交于公司董事会统一保管，并按照《公司法》的规定，根据股东需求接受查询。

②保障股东权益的具体安排

《公司章程》对保障股东权益的具体安排如下：

第三十一条 公司股东享有知情权、参与权、质询权和表决权，具体如下：

（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；

（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；

（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；

（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；

（五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；

（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；

（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；

（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

③为防止股东及其关联方占用或转移公司资金或资产或其他资源的具体安排

《公司章程》为防止股东及其关联方占用或转移公司资金或资产或其他资源的具体安排如下：

第三十九条 公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和公司其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和公司其他股东的利益。

公司董事、监事和高级管理人员不得受控股股东、实际控制人及其关联方指使，实施损害公司利益行为；不得协助、纵容控股股东或实际控制人及其关联方侵占公司资产。

第四十条 公司与股东、实际控制人彻底实现人员、资产、财务、机构、业务上的“五分开”；公司在财务核算和资金管理上，不得接受股东、实际控制人的直接干预，不得根据股东、实际控制人的指令调动资金。

公司与股东、实际控制人及其关联方发生关联交易时严格按照《公司章程》的相关规定及其他相关法律、法规的规定执行；在履行关联交易决策程序时严格执行关联方回避制度，并履行相应的信息披露义务，保证关联交易的公允性和交易行为的透明度；发生关联交易行为后，及时结算，不得形成非正常的经营性资金占用。

若发现公司股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的，公司应立即采取现金清偿、红利抵债、以股抵债或以资抵债等方式，要求股东、实际控制人及其关联方限期偿还占用的公司资金；并立即召开董事会，审议清理股东、实际控制

人及其关联方资金占用的具体实施方案，及时进行信息披露。

④控股股东和实际控制人的诚信义务

《公司章程》对控股股东和实际控制人的诚信义务的具体安排如下：

第三十八条 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第三十九条 公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用关联交易、利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和公司其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和公司其他股东的利益。

公司董事、监事和高级管理人员不得受控股股东、实际控制人及其关联方指使，实施损害公司利益行为；不得协助、纵容控股股东或实际控制人及其关联方侵占公司资产。

⑤股东大会审议的重大事项的范围以及须经股东大会特别决议通过的重大事项的范围、重大担保事项的范围

《公司章程》对股东大会审议的重大事项的范围以及须经股东大会特别决议通过的重大事项的范围、重大担保事项的范围具体规定如下：

第四十二条 公司发生的以下交易（受赠现金资产除外）须经股东大会审议通过（本条下述指标计算中涉及的数据如为负值，取其绝对值为计算数据）：

（一）交易涉及的资产总额占公司最近一期经审计总资产的百分之五十以上，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算数据；

（二）交易标的（如股权） 在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的百分之五十以上，且绝对金额超过 3000 万元；

（三）交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的百分之五十以上，且绝对金额超过 300 万元；

（四）交易的成交金额（含承担债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的百分之五十以上，且绝对金额超过 3000 万元；

（五）交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的百分之五十以上，且绝对金额超过 300 万元。

本款中的交易事项是指：购买或出售资产；对外投资（含委托理财、委托贷

款、对子公司、合营企业、联营企业投资，投资交易性金融资产、可供出售金融资产、持有至到期投资等）；提供财务资助；提供担保（含对子公司担保）；租入或租出资产；签订管理方面的合同（含委托经营、受托经营等）；赠与或受赠资产；债权或债务重组；研究与开发项目的转移；签订许可协议；放弃权利（含放弃优先购买权、优先认缴出资权利等）；公司章程、股东大会决议及相关法律法规及规范性文件认定的其他交易。上述购买、出售的资产不含购买原材料、燃料和动力，以及出售产品、商品等与日常经营相关的资产，但资产置换中涉及购买、出售此类资产的，仍包含在内。

“购买或出售资产”交易时，应当以资产总额和成交金额中的较高者作为计算标准，并按交易事项的类型在连续十二个月内累计计算，经累计计算达到最近一期经审计总资产百分之三十的，应当提交股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权三分之二以上通过。已按前述规定履行相关义务的，不再纳入累计计算范围。

第四十三条 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

（一）单笔担保额超过最近一期经审计净资产百分之十的担保；

（二）公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的百分之五十以后提供的任何担保；

（三）为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；

（四）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的百分之三十；

（五）连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的百分之五十且绝对金额超过 3000 万元；

（六）对股东、实际控制人及其他关联方提供的担保；

（七）公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的百分之三十以后提供的任何担保；

股东大会审议本条第（四）款担保事项时，应经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联人提供的担保议案时，该股东或者受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会

的其他股东所持表决权的半数以上通过。

对于本条规定须经股东大会审议通过的对外担保事项以外的公司其他对外担保事项，须由董事会审议通过。

董事会审议担保事项时，必须经出席董事会会议的半数以上董事审议同意。

第七十六条 股东大会决议分为普通决议和特别决议。

股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过。

股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

第七十七条 下列事项由股东大会以普通决议通过：

（一）董事会和监事会的工作报告；

（二）董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；

（三）董事会和监事会成员的任免及其报酬和支付方法；

（四）公司年度预算方案、决算方案；

（五）公司年度报告；

（六）除法律、行政法规规定或者本章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

第七十八条 下列事项由股东大会以特别决议通过：

（一）公司增加或者减少注册资本；

（二）公司的分立、合并、解散和清算；

（三）本章程的修改；

（四）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的；

（五）股权激励计划；

（六）法律、行政法规或本章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

⑥董事会对公司治理机制及公司治理结构进行讨论评估的安排

《公司章程》就董事会对公司治理机制及公司治理结构进行讨论评估的安排具体规定如下：

第一百〇七条 董事会行使下列职权：

（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（二）执行股东大会的决议；

（三）决定公司的经营计划和投资方案；

（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（九）决定公司内部管理机构的设置；

（十）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（十一）制订公司的基本管理制度；

（十二）制订本章程的修改方案；

（十三）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（十四）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（十五）管理公司信息披露事项；

（十六）审议批准除本章程第四十三条之外的其他担保事项；

（十七）审议批准公司与关联人发生的日常关联交易金额低于 200 万元且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的；

（十八）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

董事会应对公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利，以及公司治理结构是否合理、有效等情况进行讨论、评估。

⑦公司依法披露定期报告和临时报告的安排、信息披露负责机构及负责人

《公司章程》对公司依法披露定期报告和临时报告的安排以及信息披露负责机构及负责人具体规定如下：

第一百三十条 公司董事会是公司信息披露负责机构，董事会秘书负责信息

披露事务，信息披露的具体实施办法见《云南实力物业服务股份有限公司信息披露管理制度》。

第一百七十八条 公司应及时编制定期报告和临时报告并依法披露。

公司指定全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc）为刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。

⑧利润分配制度

《公司章程》对公司利润分配制度具体规定如下：

第一百六十四条 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月之内完成股利（或股份）的派发事项。

第一百六十五条 公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持一定的连续性和稳定性。

公司可以进行中期现金分红。

公司可以采取现金或股票形式进行利润分配。在保证正常生产经营及发展所需资金的前提下，公司应当进行适当比例的现金分红。

⑨投资者关系管理工作的内容和方式

《公司章程》对投资者关系管理工作的内容和方式具体规定如下：

第一百七十九条 投资者关系管理是指公司通过信息披露与交流，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平，在保护投资者合法权益的同时实现公司价值最大化的战略管理行为和重要工作。

第一百八十条 投资者关系管理应当遵循充分披露信息原则、合规披露信息原则、投资者机会均等原则、诚实守信原则、高效互动原则。

第一百八十一条 董事会秘书为公司投资者关系管理负责人，董事会办公室是公司投资者关系管理的专职部门，负责公司投资者关系管理的相关事务。

第一百八十二条 公司可多层次、多渠道的与投资者沟通，沟通方式应尽可能便捷、有效，便于投资者参与。公司与投资者沟通的方式包括但不限于：公告（包括定期报告和临时报告）、股东大会、公司网站、分析师会议和业绩说明会、一对一沟通、邮寄资料、电话咨询、广告、宣传单或者其他宣传材料、媒体采访

和报道、现场参观。

⑩纠纷解决机制

《公司章程》对纠纷解决机制具体规定如下：

第九条 本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。

公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先行通过协商解决。协商不成的，可向公司住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

⑪关联股东和关联董事回避制度

《公司章程》对关联股东和关联董事回避制度具体规定如下：

第八十条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。

关联股东的回避和表决程序为：

（一）关联股东应当在股东大会召开日前向董事会披露其与关联交易各方的关联关系；

（二）股东大会在审议有关关联交易事项时，会议主持人宣布有关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易各方的关联关系；

（三）关联股东可以参加审议涉及自己的关联交易，并可就该关联交易是否公平、合法及产生的原因等向股东大会作出解释和说明，但该股东无权就该事项参与表决；股东大会进行表决前，会议主持人应当向与会股东宣告关联股东不参与投票表决；

（四）股东大会对关联交易事项作出的决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的二分之一以上通过方为有效。但是，该关联交易事项涉及本章程规定的特别决议事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过方为有效。

⑫累积投票制度

《公司章程》对累积投票制度具体规定如下：

第八十二条 董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。

股东大会就董事、监事选举进行表决时，应当向股东说明候选董事、监事的

简历和基本情况。

董事会、监事会可以提出董事、监事候选人。单独或者合并持有公司 3%以上表决权股份的股东可以提名董事、监事候选人。

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以采用累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举两名以上董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

第八十三条 除累积投票制外，股东大会将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会将不会对提案进行搁置或不予表决。

⑬ 独立董事制度

《公司章程》未对独立董事制度进行规定，公司董事会中目前无独立董事。

公司已依法建立了股东大会、董事会、监事会，法人治理结构健全，公司同时建立了总经理、财务负责人等日常经营管理机构，各部门均能有效履行其职能。此外，公司依法制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《总经理工作细则》等一系列公司治理制度。公司严格按照各项规章制度规范运行，相关职能部门和人员均能依照《公司章程》及相关制度履行其职责，公司经营管理规范有序。

综上，《公司章程》符合《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》的规定。

（3）结论意见

主办券商认为，《公司章程》符合《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》的规定，相关条款具备可操作性。

二、律师核查意见

律师认为，《公司章程》符合《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》和《非上市公众公司监管指引第 3 号—章程必备条款》的规定，章程条款齐备、

合法合规。

8、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。

【回复】

一、公司披露事项

1、报告期内存在资金占用情形，具体情况如下：

关联方	2015 年 1 月 1 日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2015 年 12 月 31 日	拆借方向
大理实力夏都置业有限公司	9,685.30					9,685.30	拆出
彭文德	48,800.28	25,928.66	12			74,728.94	拆出
云南恒德文化传播有限公司		209,407.28	20			209,407.28	拆出
云南金实力房地产开发经营有限公司		15,767.25	2			15,767.25	拆出
云南品悦家餐饮管理有限公司		1,375,718.25	35			1,375,718.25	拆出
云南通卓商贸有限公司	10,056,000.00	380,000.00	1			10,436,000.00	拆出
云南浙滇置业有限公司		2,649.02	1			2,649.02	拆出
云南浙商投资开发有限公司		93,045.72	5			93,045.72	拆出

续

关联方	2016 年 1 月 1 日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2016 年 12 月 31 日	拆借方向
大理实力夏都置业有限公司	9,685.30	653,868.10	12			663,553.40	拆出
昆明互邦商贸有限公司		3,012,043.46	107	38,762.65	25	2,973,280.81	拆出
彭文德	74,728.94	5,989.00	4			80,717.94	拆出
云南爱悦家生活			2				拆出

服务集团有限公司		118,800.00				118,800.00	
云南恒德文化传播有限公司	209,407.28	146,617.09	42			356,024.37	拆出
云南金实力房地产开发经营有限公司	15,767.25	38,784.41	1			54,551.66	拆出
云南品悦家餐饮管理有限公司	1,375,718.25	506,677.06	53	1,365,423.46	1	516,971.85	拆出
云南通卓商贸有限公司	10,436,000.00	380,000.00	1			10,816,000.00	拆出
云南优悦假期旅行社有限公司		1,001,254.42	21	9,396.00	1	991,858.42	拆出
云南浙滇置业有限公司	2,649.02	10,893.79	5			13,542.81	拆出
云南浙商投资开发有限公司	93,045.72	253,730.81	4			346,776.53	拆出

续

关联方	2017 年 1 月 1 日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2017 年 5 月 31 日	拆借方向
大理实力海东开发有限公司		1,115,226.12	12			1,115,226.12	拆出
大理实力夏都置业有限公司	663,553.40			663,553.40	1	-	拆出
昆明互邦商贸有限公司	2,973,280.81	64,119.57	20	3,037,400.38	3	-	拆出
彭文德	80,717.94					80,717.94	拆出
云南爱悦家生活服务集团有限公司	118,800.00			18,800.00	1	100,000.00	拆出
云南恒德文化传播有限公司	356,024.37	163,191.11	10	519,215.48	1	-	拆出
云南金实力房地产开发经营有限公司	54,551.66	42,378.34	4			96,930.00	拆出
云南品悦家餐饮管理有限公司	516,971.85	65,685.51	14	582,657.36	1	-	拆出
云南实力房地产开发经营集团有限公司		9,721,355.21	12			9,721,355.21	拆出
云南通卓商贸有限公司	10,816,000.00	158,333.33	1	8,000,000.00	1	2,974,333.33	拆出

云南优悦假期旅行社有限公司	991,858.42	9,911.75	2	1,001,770.17	1	-	拆出
云南浙滇置业有限公司	13,542.81	31,975.19	4			45,518.00	拆出
云南浙商投资开发有限公司	346,776.53	2,620.24	1			349,396.77	拆出

注：根据公司提供的序时账并经公司说明，自报告期末至本反馈回复出具之日，公司未发生新增的控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。

2、上述资金占用通过公司内部决策程序具体情况如下：

公司上述关联方占用公司资金的情况均未履行关联交易决策程序。上述关联交易发生时的公司章程未就关联交易决策程序作出明确规定，关联交易由各股东协商确定，并未形成书面决议，上述关联交易决策程序存在不规范之处。股份公司设立后，公司建立了关联交易内部决策制度并对报告期内关联方资金用情况进行了追溯确认。

2017 年 9 月 15 日，公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过了《关于对公司关联交易事项进行补充确认的议案》，对前述关联方占用公司资金的情况予以确认。

3、上述资金占用归还情况如下：

公司对报告期内关联方资金占用期间超过 1 年的款项计提了资金占用费。截至本反馈回复出具之日，公司收到关联方支付的资金占用费共计 3,495,240.86 元。截至 2017 年 9 月 30 日，关联方占用的公司资金均已清偿。

4、对报告期初至申报审查期间，公司控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形是否违反相应承诺、规范；

为减少和规范关联交易，2017 年 9 月 10 日公司的控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司、实际控制人彭宇兴、张娅签署《减少和规范关联交易承诺函》，内容如下：

“承诺本人及本人直接或间接控制或影响的企业与公司之间将规范并尽可能减少关联交易。对于无法避免或者因合理原因而发生的关联交易，本人承诺将遵循市场化的公正、公平、公开的原则进行，并按照有关法律法规、规范性文件、公司章程和相关公司治理制度等有关规定依法签订协议，履行合法程序，保证不通过关联交易损害公司的合法权益。在本人及本人控制的公司与实力物业存在关联关系期间，本承诺函一直有效”。自上述《减少和规范关联交易承诺函》出具

之日至本反馈回复之日，公司控股股东云南爱悦家生活服务集团有限公司、实际控制人彭宇兴、张娅不存在违反相应承诺占用公司资金的情形。

公司资金占用情况已在《公开转让说明书》“第三节 公司治理”之“六、公司资金被控股股东占用的情况和对外担保情况”之“（一）公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情况和对外担保情况”处作出披露。

二、主办券商核查情况及意见

（1）尽调过程和事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	取得最近一期财务报表	最近一期财务报表
2	取得往来明细账	往来明细账、银行流水
3	取得银行日记账、银行流水	银行日记账、银行流水
4	取得借款协议、决策文件及实际控制人承诺函	借款协议、决策文件及实际控制人承诺函
5	访谈公司管理层	公司管理层的访谈记录
6	取得会计师意见	会计师反馈回复
7	取得公司律师意见	补充法律意见书（一）

（2）分析过程

查阅公司报告期初至申报审查期间的财务数据，取得控股股东、实际控制人及其关联方与公司资金拆借往来的科目明细、资金拆借银行流水等原始资料；公司在报告期内存在关联方占用公司资金的情形。查阅公司期后还款凭证、银行回单等资料。查阅公司历次董事会与股东大会的会议材料、关联方资金占用及关联交易决策等相关制度，公司控股股东、实际控制人及全体董监高签署的承诺函，公司对于资金占用的规范措施有效。

2017 年 8 月 29 日公司由有限公司整体变更为股份公司。有限公司阶段，公司未建立《关联交易管理制度》等相关内控制度，公司与关联方之间资金占用未履行内部审议程序。股份公司阶段，为防止发生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，公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理制度》、《防止大股东资金占用管理制度》等制度，对公司股东、实际控制人及关联方资金占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为做出制度性约束，以保障公司和中小股东的利益。

（3）结论意见

主办券商认为，公司关联资金占用情况已于申报前清理，截至本反馈回复出具之日，公司不存在控股股东、实际控制人及其他关联方占用公司资金的情况。公司符合挂牌条件。

三、会计师核查意见

会计师认为，公司在有限公司阶段发生的关联资金占用已全部清偿，股份公司成立后，公司、实际控制人及股东等其他关联方依据《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定，建立了完善的公司治理制度，规范经营，有限公司阶段发生的关联方占用资金情况在申报期前已完成清理。申报期后股份公司不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以及公司其他关联方占用公司资金的情形，没有违反其承诺，符合挂牌条件。

四、律师核查意见

律师认为，公司报告期内曾经存在的关联方资金占用行为已得到有效规范，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）》中关于“占用公司资金、资产或其他资源的行为应在申请挂牌相关文件签署前予以归还或规范”的规定，符合挂牌条件。

9、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。

【回复】

（1）尽调过程和事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	访谈公司管理层	访谈记录
2	查询相关网站	网站查询记录
3	访谈相关人员	访谈记录

4	取得无犯罪记录证明	无犯罪记录证明
5	取得相关人员出具的声明	相关人员出具的声明
6	取得公司律师意见	补充法律意见书（一）

（2）分析过程

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

根据实力物业的工商档案并经核查，截至本反馈回复出具之日，公司的法定代表人为胡奕，控股股东为云南爱悦家生活服务集团有限公司，实际控制人为彭宇兴、张娅，董事为张娅、胡奕、彭励、王晓艳、高勇，监事为代绍友、陈静、李丽婷，高级管理人员为张弢、赵崇斌，公司无控股子公司。

根据中国人民银行征信中心出具的公司及前述主体的信用报告、公司及相关人员出具的说明，并经在信用中国网站（http://www.creditchina.gov.cn）、全国法院被执行人信息查询网站（http://zhixing.court.gov.cn）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网站（http://shixin.court.gov.cn）查询，公司及其法定代表人、控股股东、实际控制人，以及公司的董事、监事、高级管理人员自报告期初至本反馈回复出具之日均不存在被列入失信联合惩戒对象名单的情形。

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

根据实力物业及相关人员出具的说明以及在全国企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）、中国证券监督管理委员会证券期货市场失信记录查询平台（http://shixin.csrc.gov.cn/honestypub/）、中华人民共和国环境保护部网站（www.mep.gov.cn）、中华人民共和国安全生产监督管理总局网站（www.chinasafety.gov.cn）、国家食品药品监督管理总局（www.sda.gov.cn）、国家质量监督检验检疫总局（www.aqsiq.gov.cn）、云南省工商行政管理局红盾信息网（www.ynaic.gov.cn）、云南省国家税务局（含昆明市国家税务局）（www.yngs.gov.cn）、昆明市地方税务局（www.kmds.gov.cn）等网站的查询结果，实力物业及其法定代表人、控股股东、实际控制人、控股子公司，以及公司的董事、监事、高级管理人员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。

根据实力物业出具的说明及相关行政主管部门出具的证明，实力物业报告期

内未因重大违法违规行为受到行政处罚。主办券商认为，公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

（3）结论意见

主办券商认为，公司无控股子公司，公司及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不是失信联合惩戒对象，公司符合监管要求，主办券商及律师系按要求进行核查和推荐；前述主体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，公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

二、律师核查意见

律师认为，公司及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不是失信联合惩戒对象，公司符合监管要求，主办券商及律师系按要求进行核查和推荐；前述主体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，公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

10、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。

【回复】

一、主办券商核查情况及意见

（1）尽调过程和事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	获取公司出具《关于未曾在区域股权交易中心挂牌的说明》	《关于未曾在区域股权交易中心挂牌的说明》
2	查询公司工商档案	工商档案
3	查询各地方股权交易中心	各地方股权交易中心查询记录
4	访谈公司管理层	访谈记录
5	取得公司律师意见	补充法律意见书（一）

（2）分析过程

根据公司出具的说明，以及公司的工商档案及北京股权交易中心（北京四板市场）、天津股权交易所、石家庄股权交易所、内蒙古股权交易中心、辽宁股权交易中心、吉林股权交易所、大连产权交易所、山西股权交易中心、齐鲁股权交易中心、青岛蓝海股权交易中心、青海省股权交易中心、陕西股权交易中心、甘肃股权交易中心、江苏股权交易中心、上海股权托管交易中心、安徽省股权托管交易中心、重庆股份转让中心、天府（四川）联合股权交易中心、武汉股权托管交易中心、浙江股权交易中心、湖南股权交易所、江西联合股权交易中心、贵州股权金融资产交易中心、广东金融高新区股权交易中心、广州股权交易中心、海峡股权交易中心、厦门两岸股权交易中心、前海股权交易中心、广西北部湾股权托管交易所、中原股权交易中心、海南股权交易中心等各地方股权交易中心官网的挂牌企业信息，公司在有限公司阶段及股份公司成立后，截至本反馈回复出具之日，均不存在在区域股权交易中心挂牌的情形。

根据公司的工商档案以及对相关人员的书面访谈，公司自成立以来发生的股权变动，均履行了股东会决议、验资、工商变更登记等手续，公司的股权结构清晰，权属明确，真实有效，合法合规，公司股东不存在国家法律、法规及规范性文件规定的不适宜担任股东的情形，公司股东持有的公司股份不存在权属争议或潜在纠纷。

（3）结论意见

主办券商认为，公司未曾在区域股权交易中心挂牌，公司符合“股权明晰，股份发行和转让行为合法规”的挂牌条件。

二、律师核查意见

律师认为，公司未曾在区域股权交易中心挂牌，公司符合“股权明晰，股份

发行和转让行为合法规”的挂牌条件。

11、请公司补充披露影响公司持续经营各项风险的应对措施。

【回复】

一、公司的补充披露情况

公司各项风险的应对措施已在公开转让说明书“重大事项提示”及“第四节/十一、财务风险因素”部分补充披露如下：

（一）实际控制人不当控制的风险

针对上述风险，为降低实际控制人不当控制的风险，股份公司已建立了法人治理结构，健全了各项规章制度，完善了适应企业现阶段发展的内部控制体系。公司将通过加强董事、监事、高级管理人员的公司治理规范培训，提高管理层的公司治理规范意识，规范“三会”运作等方式，增强实际控制人和管理层的诚信和规范经营意识，督促实际控制人遵照相关法规规范经营公司，忠实履行职责。

（二）公司治理的风险

针对上述风险，公司变更为股份公司后，重新制定了公司章程、三会议事规则及其他规章制度，公司章程中对关联交易决策程序制定了相关的回避制度。公司目前内部控制完善，法人治理结构健全有效，可有效防范公司治理风险。

（三）市场竞争风险

针对上述风险，中国物业管理服务市场空间大，增长也较快，但市场也相对比较分散，目前并没有某个物业公司占据绝对的市场份额。基于这样的市场格局，作为行业排名靠前尤其是云南昆明地区较大的物业服务企业，公司未来会在物业管理服务市场持续进行差异化的定位和发展，以创新的理念和精致的服务避开竞争红海。

（四）接管物业来源集中风险

针对上述风险，公司将深入研究企业战略布局，进一步强化自身区域优势。公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。

（五）关联交易比重较大的风险

针对上述风险，目前公司积极拓展周边非关联方物业服务，同时随着开发

项目陆续交房，关联方的空置物业服务费将转变成非关联方业主的物业服务收入，降低关联方交易比例。

（六）应收账款回收风险

针对上述风险，公司已建立应收账款管理制度，统一关联方非关联方信用政策，将每月与业主对账，并及时催款，保证公司应收账款及时回款，保证公司的现金流。

（七）现金收款的资金管理风险

针对上述风险，公司提高现金管理，严格执行库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机及其他第三方支付方式减少小业主的现金收款。

（八）关联方资金占用风险

针对上述风险，公司已制定《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等公司治理文件，并完善相关的内部控制制度，杜绝关联方资金占用。

12、请公司全面检查所报材料中律师是否全部鉴证、盖章、签字。

【回复】

本公司对申报材料进行了逐项检查、核对，认为公司所申报材料中不存在需要律师见证、盖章、签字而未进行见证、盖章、签字的情况。

13、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。

【回复】

主办券商经与公司总经理、董事会秘书及相关业务人员访谈，检索了行业部分引用的数据，数据基本来源于中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》、《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，国家统计局公布的 2005 年、2009 年和 2014 年的《全国经济普查主要数据公报》；中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》；中国指数研究院发布的《2014 年上半年中国物业服务价格指数报告》；北京亚泰中研信息咨询有限公司《2014-2020 年中国物业管理行业发展前景与投资战略规划分析报告》等。

综上，行业部分的数据来源于统计局、行业知名机构、咨询公司等，上述政

府、公司、机构有能力和资源做出上述行业数据分析，并得到了众多专家、媒体机构的支持及大众认可，主办券商认为公司行业部分引用数据的来源是真实的。

14、关于现金收款。（1）请公司补充披露针对现金收款的内部管理制度，并披露公司保证现金收付款入账的及时性、真实性、完整性的相关措施等。（2）请公司补充说明现金存入银行的及时性、开户银行对公司制定的库存额度、报告期内公司是否超过该额度。（3）请公司补充说明如何防止员工侵吞或挪用公司资金、公司是否存在坐支情况。（4）请主办券商及会计师补充核查上述情况，针对公司现金收款的内控制度是否合理、是否得到有效执行、是否符合《现金管理条例》的要求发表意见，并针对公司收入的真实性、完整性发表专业意见。

【回复】

（1）已将现金收款制度补充至公开转让书第四节、三/（九），具体如下：

报告期内公司已通过制定《资金管理制度》、《收费管理制度》、《收费财务检查制度》等严格的财务管理制度，对现金的保管、缴存、收入报表的编制汇总等作出明确规定，规范现金管理，同时在客户缴费时建议客户优先使用银行转账、POS 机刷卡、扫码的方式，有关现金内部控制如下：

1）收款业务规定

收款人员在收取现金时，仔细审核收费系统打印的收款单据各项内容，验钞机辨别真伪，收讫后收费人员进行签章，并同时收费系统中标记现金收款。每日出具收费日报表，并前往银行柜台进行人工存现或银行 ATM 机利用企业存款卡进行自助存款，严禁公司收款以个人名义存入银行，下班前将 POS 单据、扫码单据以及存现单一同附在收费日报中，保持收款金额和收费类比类别一致。

2）财务部收费审核职责

财务部主要负责款项的结算和记录、监督审核各款项回收。财务会计岗每日复核电脑系统和纸质收费日报表金额、POS 单据、扫码单据、现金缴款单是否和日报表明细汇总一致。会计审核无误后，制作会计凭证，出纳在网银系统中进行 POS 到账、扫码到账、以及现金到账核对，数据无误后进行签章，财务负责人对收款业务进行监督审核。

3）现金盘点与监督管理

每日出纳登记现金日记账，下班前盘点现金余额并与日记账余额核对，做

到日清月结、账账相符、账实相符。每周五由会计人员进行监盘，出纳进行现金盘点，编制现金盘点表，由财务负责人、会计人员、出纳员三方签字，保证账账相符、账实相符。公司库存现金原则上不得超过 30 万元（因公司地区行业性质原因，部分员工要求以现金发放工资），多余部分送存银行。

4）现金付款流程

目前公司依照《资金管理制度》，严格执行金额在 1000 元以上业务，一律采用网银转账支付。会计每日依照经过签字审核的收付款单据进行录账，下班前出纳进行核对，日清月结。

（2）已将现金存入银行的及时性、开户银行对公司制定的库存额度、报告期内公司是否超过该额度补充至公开转让书第四节、三/（九），具体如下

公司收款人员每日出具收费日报表，并前往银行柜台进行人工存现或银行 ATM 机利用企业存款卡进行自助存款，严禁公司收款以个人名义存入银行，下班前将 POS 单据、扫码单据以及存现单一同附在收费日报中，保持收款金额和收费类比类别一致。公司出纳每日库存现金不得高于 30 万元（因公司地区行业性质原因，部分员工要求以现金发放工资），多余部分送存银行。开户银行对公司制定的库存额度，报告期内公司未超过该额度情况。

（3）已将公司如何防止员工侵吞或挪用公司资金、公司是否存在坐支情况补充至第四节、三/（九）。

公司依照《收费管理制度》、《资金管理制度》，每日收到业务款现金及时送存银行，对外付款采用网银模式付款，零星现金支付则从公司库存现金进行支取，公司库存现金限额不足时，及时向开户行提取，不存在坐支现象。公司制定了合理有效的收费台账审批、收费、开具发票、现金缴存银行、每日记账、交叉复核等一系列内部控制流程，严格做好财务凭证的确认、入账和财务核算工作，确保财务凭证的真实性、准确性、完整性、有效性，防止公司现金收款中的财务风险，公司不存在使用个人卡的情况。

（4）主办券商针对现金收款采取以下核查程序：①核查现金收款的金额、内部管理制度、岗位职责分工、现金收入入账情况、现金缴存、库存现金管理实际执行情况等；②查阅公司现金管理的相关管理制度及内部控制制度，包括《收费及现金管理制度》、《现金管理办法》等；③查阅票据领用核销表、现金日记账、

收入明细总表、现金盘点表，查看现金收款的业务流程；④抽查收据是否连号及大额存入银行凭证等。⑤检查预收账款凭证，核对后附现金收费汇总表金额与入账金额，同时核对财务部出纳及项目收款员的签字情况。

主办券商针对公司收入的真实性采取以下核查程序：①向公司管理层、会计人员、相关业务人员及项目会计师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等；②核实对营业收入的确认条件、收入结转的过程与方法是否符合企业会计准则；③抽查应收账款中欠缴物业费业主清单及催收情况；④对营业收入实施分析性复核程序，主办券商依据每个物业管理项目的实际管理面积和登记备案的收费标准进行收入测算，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的原因。

综上，主办券商认为公司现金收款的内部控制制度设计合理，并得到有效执行；现金的缴存情况以及库存限额的实际执行情况等符合《现金管理暂行条例》的相关规定；公司收入及时、完整、真实，符合《企业会计准则》的相关规定。

15、关于预收账款。（1）请公司结合预收账款结转收入的时点、外部证据等情况，补充披露公司预收账款金额较高的原因。（2）请公司补充披露预收款项的流转税缴纳情况。（3）请主办券商及会计师补充核查公司预收款项的税收缴纳是否合法合规，并对公司是否通过预收账款调节利润、会计处理是否符合《企业会计准则》发表明确意见。

【回复】

（1）预收账款结转收入的时点：

公司的主营业务为物业管理服务，并且物业费等相关费用按照年度预缴，收款时依照用友收费系统进行费用计算，并打印收据进行收款，每日系统导出并编制收费日报表，日报表后附收款收据、POS 单据、扫码单据、现金缴存单以及银行转账凭证。会计每日依照审核无误后的日报表进行入账，每个月月末根据合同权责发生制确认收入，并相应冲减预收账款。

外部证据有：签字收款单据、POS 单据、扫码单据、现金缴存单以及银行转账凭证等。

公司的主营业务为物业管理服务，普遍存在提前缴纳物业费的情况，物业服务收入则是每个月月末根据合同权责发生制确认收入，故公司存在有较大部分的

预收款。

（2）公司每月依照确认收入统一计提税金及附加并将预收款预缴增值税及税金附加 ，若业主须领取发票，将为其开具。预收款缴纳情况如下：

单位：元

项目	2017 年 1-5 月		2016 年		2015 年	
	计提	缴纳	计提	缴纳	计提	缴纳
营业税			795,351.10	802,987.04	1,563,672.28	1,733,646.08
增值税	1,593,094.44	1,572,837.08	1,745,955.03	1,344,773.30		
城建税	63,387.57	59,821.09	131,043.55	105,978.34	109,457.04	121,335.24
教育费附加	27,166.10	25,637.62	56,161.52	45,419.28	46,910.17	52,009.39
地方教育费附加	18,110.73	17,091.74	37,441.01	30,279.52	31,273.42	34,672.90

针对以上过程，公司已制定了《收费管理制度》、《资金管理制度》、《票据管理制度》、《收费财务检查制度》以及《NC 收费系统操作规程》等制度。公司的财务管理和内部控制制度在完整性、有效性、合理性方面不存在重大缺陷，内部控制制度有效地保证了公司经营业务的有序进行，保护了公司资产的安全完整，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现，符合公司发展的要求。

（3）主办券商获取了相关管理制度，并核查公司统一计提税金及附加，查看了各期的完税凭证、银行支付回单获取了公司报告期内的纳税申报表分别与公司账面应交税费一一核对，同时根据公司确认的收入及公司适用税率重新测算了公司的营业税、增值税，并与账面确认金额进行匹配，查看公司按照预收账款预缴营业税相关的缴税凭据及相关凭证。

经核查，主办券商认为其预收款项的税收缴合法合规。不存在通过预收账款调节利润、会计处理符合《企业会计准则》。

16、关于其他业务收入。（1）请公司补充披露公司其他业务收入的具体内容、金额、收入确认方法。（2）请主办券商及会计师补充核查上述事项，并就公司其他业务收入的收入确认方法是否符合《企业会计准则》发表明确意见。（3）请主办券商及律师补充核查其他业务收入的合法合规性并发表明确意见。

【回复】

（1）请公司补充披露公司其他业务收入的具体内容、金额、收入确认方法。

公司其他业务收入的具体内容、金额、收入确认方法已补充至《公开转让说明书》第四节、三/（四）。

其他业务收入明细如下：

其他业务收入、成本明细如下：

项目	2017 年 1-5 月		2016 年度		2015 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其中：商品销售收入	293,527.83	189,167.82	404,260.16	316,634.79	17,018.29	10,561.65
其他服务收入	571,766.55	232,370.20	671,457.72	140,745.47	270,054.66	6,700.93
合计	865,294.38	421,538.02	1,075,717.88	457,380.26	287,072.95	17,262.58

其中其他服务收入：

项目	2017 年 1-5 月		2016 年度		2015 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
IC 卡、出入证	102,654.52	12,000.00	229,964.30	21,171.80	173,640.86	6,700.93
有偿服务收入	157,363.36	-	185,831.46	-	96,413.80	-
业主卡消费	311,748.67	220,370.20	255,661.96	119,573.67	-	-
合计	571,766.55	232,370.20	671,457.72	140,745.47	270,054.66	6,700.93

各类其他业务收入业务介绍及收入确认方法：

商品销售收入：2015 年度营业收入及营业成本、2016 年度营业收入中 170,910.16 元，营业成本中 105,609.93 元为公司于 2016 年 7 月 22 日处置的昆明互邦商贸有限公司经营产生，主要是在实力物业公司提供物业管理的小区内销售日用百货，其余部分营业收入、成本系实力物业大理分公司便利店产生。商品销售收入与商品销售，开具结算票据时确认，并同时结转相应成本。

IC 卡、出入证：公司为业主办理业主卡，并为外部宾客进入办理出入证的收费，其成本为工本费；IC 卡、出入证根据实际销售并取得销售凭据时一次性确认收入及相关成本。

有偿服务收入：业务内容包括：非机动车管理、入户维修费；其中非机动车管理、入户维修费根据实际收到并取得相关销售凭据时一次性确认收入。

业主卡消费：为了提升服务质量，业主可以在实力物业大理分公司物业管理处办理业主储值卡，到物业管理区域内公司经营的便利店中进行消费。业主

卡消费金额按每月结算，收入按照当月业主刷卡金额进行确认，并结转当期的销货成本。

（2）请主办券商及会计师补充核查上述事项，并就公司其他业务收入的收入确认方法是否符合《企业会计准则》发表明确意见。

商品销售收入核查：主办券商查看收入明细账，检查商品销售合同、结算票据、相关记账及原始凭证；查看存货台账，查看当期采购存货合同、入库商品、付款凭证、相关记账及原始凭证；对各期末截止日前后的销售查看结算票据、检查账面处理是否在相应的期间。

IC 卡、出入证收入核查：获取相关收明细账并匹配检查业务人员办理业务收费台账，查看收款凭据，相关记账及原始凭证。

有偿服务收入核查：审计人员查看相关收入明细，获取业务人员收费日报、收款凭据、相应记账及原始凭证。

业主卡消费核查：审计人员查看收入明细账、刷卡记录、相关记账及原始凭证；对各期末截止日前后的销售查看结算票据、检查账面处理是否在相应的期间。

经核查，主办券商认为公司其他业务收入的收入确认方法符合《企业会计准则》。

（3）请主办券商及律师补充核查其他业务收入的合法合规性并发表明确意见

①其他业务收入明细

根据公司提供的其他业务收入合同并经公司说明，报告期内，公司的其他业务收入明细如下：

项目		2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
		营业收入	营业收入	营业收入
商品销售收入		293,527.83	404,260.16	17,018.29
其他服务收入	IC 卡、出入证	102,654.52	229,964.30	173,640.86
	有偿服务收入	157,363.36	185,831.46	96,413.80
	业主卡消费	311,748.67	255,661.96	-
合计		865,294.38	1,075,717.88	287,072.95

②其他业务收入的具体内容及合法合规性

A商品销售收入

经核查，公司报告期内其他业务收入中的商品销售收入主要来源于互邦商贸

及大理分公司在公司提供物业服务的小区内销售日用百货所得。经查询国家工商总局发布的《工商登记前置审批事项目录》（2017年9月版）及《云南省工商登记后置审批事项目录》，销售日用百货属于一般经营项目，不涉及前置许可或特许经营事项。

根据互邦商贸及大理分公司的营业执照，其经营范围如下：

主体	经营范围
互邦商贸	电气设备、建筑装饰材料、五金交电、电子产品、灯光音响设备、家具、日用百货、文化用品的销售。
大理分公司	物业管理服务、机电产品、建筑装饰材料、五金交电、电子产品、灯光音响设备、家具、日用百货(含磷洗涤用品除外)、文化办公用品的批发零售、代购代销。（2017年7月24日变更前）

注：互邦商贸于2016年7月22日从公司剥离后，其销售收入不再计入公司的其他业务收入；大理分公司于2017年7月24日变更经营范围后，已停止销售日用百货。

根据公司说明，互邦商贸及大理分公司在其业务开展期间，未受到任何监管部门的行政处罚。因此，互邦商贸及大理分公司从事日用百货销售业务，符合其经营范围所载内容，不存在超范围经营的情况，其业务开展合法合规。

B其他服务收入

根据公司说明，公司其他业务收入中的其他服务收入具体内容如下：

服务项目	业务收入具体内容
IC 卡、出入证	公司、大理分公司为业主办理业主卡、电梯卡，为外部宾客进出小区办理出入证收取的工本费。
有偿服务收入	公司、大理分公司为小区业主提供非机动车管理、入户维修等有偿服务所得。
业主卡消费	业主在大理分公司物业管理处办理业主卡（可储值）后，于小区内原先由大理分公司经营的（日用百货）便利店中进行刷卡消费所得。

根据公司说明，公司在做好基础物业服务的前提下，充分利用其专业人员优势及渠道资源，为小区业主提供非机动车管理、入户维修、有偿信息咨询、餐饮（与第三方合作）等服务，属于合法开展的社区物业增值服务，符合公司经营范围中“物业管理、物业咨询服务；家政服务”的内容，不存在超越资质、范围经营的情况。

根据《云南省物业服务收费管理办法》第十六条，物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。根据公司提供的材料及公司说明，并经核查，公司在开展上述业务的过程中，充分尊重业主的个人意愿，费用标准公开、合理、透明，业主自接受公司服务起，即与公司形成了事实上的委托合同关系。因此，公司的上述收入来源有理有据、合法合

规。

截至本反馈回复出具之日，公司及大理分公司已取得所属辖区市场监督局、国家税务局、地方税务局、住房和城乡建设局出具的合法合规证明，公司及大理分公司业务开展合法合规，未受到行政监管机构的重大处罚。

综上所述，主办券商及律师认为，公司开展的其他业务，符合相关法律规定，其他业务收入合法合规。

17、关于毛利率，请公司：（1）披露毛利的构成明细，分析并补充披露报告期毛利呈下降趋势的原因；（2）结合同行业情况、公司自身优劣势等分析公司毛利率水平与同行业可比公司是否存在重大差异，如存在，请披露原因。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；针对公司报告期内收入、成本的配比关系是否合理、成本归集、结转是否符合《企业会计准则》核查并发表意见。

【回复】

（1）披露毛利的构成明细，分析并补充披露报告期毛利呈下降趋势的原因；

毛利构成明细如下：

项目	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
2017 年 1-5 月	29,495,145.25	23,838,385.92	5,656,759.33	19.18%
2016 年	62,893,476.75	51,195,295.08	11,698,181.67	18.60%
2015 年	49,659,320.93	37,080,915.18	12,578,405.75	25.33%
其中：物业管理服务收入	**营业收入**	**营业成本**	**毛利**	**毛利率**
2017 年 1-5 月	24,744,477.09	19,986,928.37	4,757,548.72	19.23%
2016 年	53,216,621.75	42,976,267.65	10,240,354.10	19.24%
2015 年	40,268,179.58	29,160,976.84	11,107,202.74	27.58%
其中：前期销售案场收入	**营业收入**	**营业成本**	**毛利**	**毛利率**
2017 年 1-5 月	3,885,373.78	3,429,919.53	455,454.25	11.72%
2016 年	8,601,137.12	7,761,647.17	839,489.95	9.76%
2015 年	9,104,068.40	7,902,675.76	1,201,392.64	13.20%

2016 年毛利率较 2015 年有所下降，2017 年 1-5 月毛利率较 2016 年有所上升。

报告期内公司的营业收入来自于前期销售案场收入、物业管理服务收入，其中物业管理服务收入占营业收入比 80%以上，物业管理服务主要为保安、清洁，工作内容较为单一，公司采取薪酬制度收费，即薪酬 10%收费（包括

保安成本），公司的毛利并不高，毛利率在 10%上下浮动，故公司毛利率下降主要由于物业管理服务收入项目造成的。

物业管理服务中住宅收费采取了发改委备案制，收费标准一般不会发生变动，非住宅部分在物业服务合同签订后，收费标准一般也不会发生变化，故公司物业管理服务收入毛利率主要由其新增物业项目以及现有项目成本决定。2016 年实力心城、东盟森林、壹方城等项目入住率提高以及承接玖如堂项目，新增部分的相关人员的职工薪酬、清洁费、绿化管养费等成本较高，故毛利率相对 2015 年的物业项目较低。2017 年新增江东花城小区以及实力心城入住率提高，清洁费等费用较高原因，毛利率未有较大提高。

（2）结合同行业情况、公司自身优劣势等分析公司毛利率水平与同行业可比公司是否存在重大差异；

公司综合毛利率与同行业数据比较如下：

公司名称	2016 年毛利率	2015 年毛利率
乐生活（837249）	15.72%	27.46%
远洋亿家（837149）	25.81%	22.70%
智善生活（836397）	24.23%	26.31%
特毅股份（835232）	12.36%	13.68%
公司	18.60%	25.33%

数据来源：全国中小企业股份转让系统

从上表格可以看出，物业公司的毛利率波动在 12%-28%之间，波动较大，主要由物业提供服务内容以及各地区经济发展水平决定的，一般来说经济越发达地区物业收费标准越高。公司所服务物业小区主要位于云南省，物业收费标准较低，在可确定的成本下可提供差异化服务较少，故公司毛利率相对其他地区偏低。未来公司将积极扩展商业物业服务及其他机构提供专业物业经营管理服务，同时争取省外物业服务项目，并在保证服务质量下严控成本，提高公司的毛利率。

（3）核查毛利水平以及波动是否合理

1）执行内部控制测试程序：项目组获取公司关于销售的内部控制制度文件，并执行了穿行测试及控制测试，确认公司关于销售的内部控制设计合理，执行有效。

2）执行分析性程序：项目组获取公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-5 月的销售收入明细表，将本期的主营业务收入与上期的主营业务收入进行比较，

分析物业服务销售的结构和价格变动是否异常，并分析了异常变动的原因；计算本期物业服务的毛利率，与上期比较，检查是否存在异常，各期之间是否存在重大波动，并查明原因。

3）结合应收账款、预收账款、营业收入科目的核查，对客户进行函证，落实公司账面记载的对客户往来款的期末余额和各期销售额的准确性。

4）对报告期内采购执行了内部控制测试，获取公司关于采购的内部控制制度文件，并执行穿行测试及控制测试，确认公司关于采购的内部控制设计合理，执行有效。

5）获取了报告期内的营业成本明细，分析变动合理性，获取主要的采购合同并与公司成本明细账核对，获取工资明细表，并与成本明细核对。

6）抽查记账凭证、相关合同及采购申请单、支付凭单等资料，核查与项目相关的物业经营费用的账务处理的准确性。

7）与同行业可比公司毛利率水平进行对比分析。

综上，通过核查公司收入和成本的真实、完整、准确，并按项目类别分析公司毛利率变动水平，且与同行业可比公司对比分析结合公司自身情况，主办券商和会计师认为，公司毛利率水平及波动合理。

（4）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；针对公司报告期内收入、成本的配比关系是否合理、成本归集、结转是否符合《企业会计准则》核查并发表意见。

1）公司营业成本和期间费用的各组成项目的划分归集的合规性核查分析如下：

①分别核查营业成本和期间费用的各组成项目的主要内容，并与公司的经营情况对比，是否符合实际；

②分析公司报告期内营业成本和期间费用占收入比例以及各项目占总额的比例，是否存在异常波动情况；

③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；

2）公司报告期内收入、成本配比的合理性核查分析如下：

①分别核查公司报告期内收入、成本的构成项目内容，公司报告期内收入为物业管理服务收入和前期销售案场服务收入，成本主要包括人员职工薪酬、清洁费、绿化管养费、垃圾清运费、公共区域水电费、维修维护费等。，收入、成本构成项目相对简单，并与物业公司实际经营情况对比，具有配比性；

②分析比较公司报告期内各月收入、成本金额，并报告期前后进行截止性测试，核查收入、成本金额及期间配比的合理性。

综上，通过对公司营业成本和期间费用各组成项目的划分归集复核分析，以及公司报告期内收入、成本配比核查分析，主办券商和会计师认为，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、成本的配比关系是合理的。

18、公司存在部分向个人供应商的采购。（1）请公司补充披露向个人采购的主要内容、向个人采购的必要性、合同签订情况、各期采购金额、占总采购的比重。（2）请公司补充说明是否存在现金付款，如存在，请补充披露金额及占比、针对现金付款的内控制度。（3）请主办券商及会计师补充核查与公司采购循环相关的内控制度的有效性及公司执行情况，并说明针对公司采购的真实性及完整性执行的具体尽调及审计程序、确认的金额占总金额的比重、取得的相关的内外部证据。（4）请主办券商及会计师补充核查公司是否存在通过个人采购调节利润的情形，并针对公司采购的真实性、完整性、准确性，并发表专业意见。

【回复】

（1）已将个人采购情况补充至《公开转让说明书》第四节、四/（三）。

个人采购主要为房租租赁，公司主营业务是为住宅物业提供物业综合经营管理服务，为提供物业服务过程中，需要为保安等员工提供住宿以及办公场地，租赁了小区房屋，并签订了合同，金额较小，随着社区完善，小区物业用房的使用，金额逐渐下降，具体如下：

期间	现金采购金额	当期采购总额	比例（%）
2017 年 1-5 月	56,557.11	17,605,254.34	0.32
2016 年度	143,956.37	19,902,802.13	0.72
2015 年度	105,861.93	14,691,780.03	0.72

2017 年保安服务采用云南弘瑞保安服务有限公司，应付职工薪酬下降，采购金额增加较大。

（2）报告期内存在现金支付供应商的情况，但比例极小，具体情况如下：

期间	现金采购金额	当期采购总额	占比
2017 年 1-5 月	56,557.11	17,605,254.34	0.32%
2016 年度	143,956.37	19,902,802.13	0.72%
2015 年度	105,861.93	14,691,780.03	0.72%

报告期内公司已通过制定《资金管理制度》、《收费管理制度》、《收费财务检查制度》等严格的财务管理制度，严格控制现金支付的比例，如存在现金付款的情况，需要总经理审批，财务做好现金支付登记，保证现金支付真实、完整、准确。

（3）请主办券商及会计师补充核查与公司采购循环相关的内控制度的有效性及公司执行情况，并说明针对公司采购的真实性及完整性执行的具体尽调及审计程序、确认的金额占总金额的比重、取得的相关的内外部证据。

1）主办券商对公司总经理、副总经理、财务总监进行访谈，了解公司采购与付款业务流程，取得了相关内部控制文件，并进行了穿行测试，明确控制点，并访谈确认了解的内容与实际控制执行程序相符，相关账务处理恰当。

2）对当期发生大额外部采购：保安服务费、清洁费、绿化管养费，通过核查与供应商签订的相关服务合同、付款凭单、会计记账及原始凭证等资料，核查经营成本的账务处理的准确性；对重要的供应商进行访谈，了解其为公司提供服务的基本情况，并与公司账面确认情况进行对比分析；对其各期间交易总额进行发函，保证发函过程的控制，函证全部回函，回函比例占当期采购总额的比例见下表：

期间	回函确认金额	当期采购总额	回函确认金额占当期采购总额比例（%）
2017 年 1-5 月	12,470,301.39	17,605,254.34	70.83
2016 年度	9,626,854.28	19,902,802.13	48.37
2015 年度	6,082,490.29	14,691,780.03	41.40

3）对当期发生个人采购：公司与个人业主签订租房合同，租房用作员工宿舍；该部分金额已检查相关房屋租赁合同、付款凭单及相关记账及原始凭证及审批单据；对账面预付账款摊销进行重复计算；对期末预付账款期末余额进行函证，

并对发函保持控制，对未回函的金额进行替代测试，可以确认其金额。

期间	检查确认金额	当期采购总额	检查确认金额占当期采购总额比例（%）
2017 年 1-5 月	17,459.95	17,605,254.34	0.10
2016 年度	47,939.34	19,902,802.13	0.24
2015 年度	500,835.94	14,691,780.03	3.41

4）对报告期内采购的固定资产、无形资产、长期待摊费用：查看全部采购合同、发票、相关的记账及原始凭证及审批单据；复核长期待摊费用摊销期的合理性、重新计算摊销金额；经检查可以确认的金额见下表：

期间	检查确认金额	当期采购总额	检查确认金额占当期采购总额比例（%）
2017 年 1-5 月	680,161.37	17,605,254.34	3.86
2016 年度	480,360.31	19,902,802.13	2.41
2015 年度	554,372.46	14,691,780.03	3.77

5）对报告期内采购的存货：抽查当期存货借方大额发生额，检查相应采购合同、发票、入库单据、付款单、记账及原始凭证，查看账务处理的真实性；并由各期末最后一笔入库单核查采购合同、发票、入库单据、付款单查看是否进行正确的账务处理，确保采购的完整性；检查金额见下表：

期间	检查确认金额	当期采购总额	检查确认金额占当期采购总额比例（%）
2017 年 1-5 月	358,802.88	17,605,254.34	2.04
2016 年度	607,274.21	19,902,802.13	3.05
2015 年度	181,589.00	14,691,780.03	1.24

6）其他采购：对营业成本、费用中其他采购的大额发生额实施抽凭检查，查看相关合同、发票、记账及原始凭证，银行回单、审批记录等；对报表截止日前后入账的营业成本、费用进行截止性检查：检查相关的原始凭证及后附单据。检查金额见下表：

期间	检查确认金额	当期采购总额	检查确认金额占当期采购总额比例（%）
2017 年 1-5 月	366,877.98	17,605,254.34	2.08
2016 年度	95,837.37	19,902,802.13	0.48
2015 年度	150,976.05	14,691,780.03	1.03

7）统计当期采购现金付款采购发生额：

期间	现金采购金额	当期采购总额	检查确认金额占当期采购总额比例（%）

期间	现金采购金额	当期采购总额	检查确认金额占当期采购总额比例（%）
2017 年 1-5 月	56,557.11	17,605,254.34	0.32
2016 年度	143,956.37	19,902,802.13	0.72
2015 年度	105,861.93	14,691,780.03	0.72

主办券商取得了与采购相关的内部控制资料，并对其进行控制有效性的测试；对主要供应商进行了访谈，取得了各期大额采购交易回函；对报告期内对个人采购、固定资产、无形资产、长期待摊费用采购全部进行了检查，取得了相关的内部资料；对存货及其他采购采取得抽查凭证相关的内部资料；经以上核查程序，主办券商各期经实质性程序检查确认的采购金额占当期采购总额的比例分别为：2017 年 1-5 月 78.92 % 、2016 年度 54.56%、2015 年度 50.85%。

综上，主办券商和会计师认为公司采购循环相关的内控制度是有效的，公司已按照内控制度执行采购流程。

（4）公司各期对个人采购金额占当期采购总额的比例不超过 3%，2016 年度及 2017 年 1-5 月比例均低于 0.3%，是公司为员工提供住宿向个人业主支付的租金；各期现金采购金额占当期采购总额比例均低于 1%，2017 年开始公司采用现金支付对外采购金额占总采购金额在 0.4%以下。

经核查，主办券商认为公司报告期内发生的采购金额真实、完整、准确，不存在通过个人采购调节利润的情形。

19、关于代收代付。（1）请公司补充披露公司报告期存在较多代收代付的原因、发生额及每期余额。（2）公司对代收代付资金的管理是否制定并有效执行相关内控制度。（3）公司的代收代付账户是否与公司账户独立，是否为第三方监管账户，是否独立设账并独立核算。（4）请主办券商及会计师补充核查上述事项并发表明确意见。

【回复】

公司其他业务收入的具体内容、金额、收入确认方法已补充至《公开转让说明书》第四节、五/（五）。

（1）报告期内代收代付款主要为：小区公共代收款、代收水电费、代收清理费、代收员工社保公积金；其中小区公共代收款主要是物业公司引入广告收取的广告费；代收水电费为公司采用总表计量方式代业主向供电公司/供水公司统一缴纳水电费；代收清理费为公司代业主向城市管理行政执法局缴纳的垃圾

清运费。因公司主营业务决定，公司必然存在相关代收款。具体明细如下：

其他应付款-代收代付款类别	2016年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2017年5月31日
小区公共代收款	1,911,509.87		448,074.76	2,359,584.63
代收水电费	2,090,620.65	431,769.21	675,618.12	2,334,469.56
代收清理费	524,587.70	529,239.67	170,720.97	166,069.00
代收员工社保公积金	43,389.43	168,123.43	223,871.52	99,137.52
合计	4,570,107.65	1,129,132.31	1,518,285.37	4,959,260.71

续表 1

其他应付款-代收代付款类别	2015年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2016年12月31日
小区公共代收款	300,271.45		1,611,238.42	1,911,509.87
代收水电费	1,074,294.55	850,955.65	1,867,281.75	2,090,620.65
代收清理费	409,260.41		115,327.29	524,587.70
代收员工社保公积金	45,449.04	380,667.74	378,608.13	43,389.43
合计	1,829,275.45	1,231,623.39	3,972,455.59	4,570,107.65

续表 2

其他应付款-代收代付款类别	2014年12月31日	借方发生额	贷方发生额	2015年12月31日
小区公共代收款	-	-	300,271.45	300,271.45
代收水电费	109,301.63	773,992.74	1,738,985.66	1,074,294.55
代收清理费	340,730.08	3,081.28	71,611.61	409,260.41
代收员工社保公积金		358,781.11	404,230.15	45,449.04
合计	450,031.71	1,135,855.13	2,515,098.87	1,829,275.45

（2）代收代付款项资金管理是在公司整体财务制度和内部控制制度下的进行规范的。涉及到的内部控制制度有：《资金管理制度》、《收费管理制度》、《收费财务检查制度》。主办券商和会计师对该部分内部控制进行穿行测试，验证访谈内容与公司实际流程相符；对该循环的重要的控制点施行了控制测试，抽查不同金额、不同形式收付款是否经过恰当的审批流程，检查相应的记账及原始凭证、审批单据等，核查公司货币资金循环内部控制的有效性。

对其他应付款—代收代付款—小区公共代收款，主办券商和会计师查看了报告期内公司收到的广告费的合同台账，抽查了大额合同，并检查了合同相应的收款凭证、银行流水、对比查看项目收费日报表，查看其匹配性，检查相关记账及原始凭证；

对其他应付款—代收代付款—代收水电费/清理费贷方发生额：主办券商和

会计师查看了企业账面明细表，对比查看项目上业务收费日报表、银行现金流的匹配性，抽查了相关记账及原始凭证；其他应付款—代收代付款—代收水电费/清理费借方发生额：审计人员抽查了大额凭证，检查了水/电缴纳单、发票、付款凭证；

对其他应付款—代收代付款—代收员工社保公积金贷方发生额：主办券商和会计师获取了报告期内公司工资计提表，查看公司内部社保缴纳比例，对其进行大致测算；对其借方发生额查看公司社保/公积金缴纳单，查看相关记账及原始凭证。

经核查，主办券商和会计师认为企业关于代收代付款的内部控制制度执行是有效的。

（3）经询问企业财务总监及查看账目中科目设置：公司未对代收代付款开立单独账户进行管理，非第三方监管账户，账务处理中下设项目作为二级科目，代收款类别作为三级子科目。其中：其他应付款—代收代付款—小区公共代收款，贷方发生额核算广告公司在物业公司管理区域内张贴广告收到的广告费；其他应付款—代收代付款—代收水电费/清理费，贷方发生额核算业主向缴纳的水电费、清理费，借方核算物业公司代业主缴纳的部分；其他应付款—代收代付款—代收员工社保公积金，贷方发生额为员工个人部分社保公积金，借方发生额为公司代个人缴纳部分。

（4）经上述核查，主办券商和会计师认为企业关于代收代付款的内部控制制度执行是有效的。

20、关于收入。（1）请公司量化测算并补充披露公司 2016 年度收入增加 1,323.42 万元的原因。（2）请公司结合人员和采购成本的变动补充分析公司收入大幅增加的合理性。（3）请公司结合盈利模式、合同约定条款、业务流程等补充分析公司各类业务收入确认的具体时点、金额、外部证据，收入确认方法是否谨慎、是否符合《企业会计准则》。（4）请主办券商及会计师说明针对收入采取的尽调程序，并就收入的真实性、完整性发表明确意见。（5）请主办券商及会计师补充核查公司两期收入的确认依据、时点，核查是否存在跨期调整收入的情形，并对公司收入确认方法是否符合《企业会计准则》发表明确意见。

【回复】

（1）公司其他业务收入的具体内容、金额、收入确认方法已补充至《公开转让说明书》第四节、三/（四）。

2016 年度收入较 2015 年上升，主要是 2016 年实力心城、东盟森林、壹方城等项目入住率提高以及承接玖如堂项目（2015 年为前期销售案场，2016 年为新增物业管理服务收入），具体如下：

单位：元

项目	2015 年	2016 年	增长额
实力心城	5,601,026.44	10,657,988.81	5,056,962.37
东盟森林	19,039,001.12	24,346,675.09	5,307,673.97
壹方城	1,604,868.75	3,551,503.03	1,946,634.28
玖如堂	1,189,274.95	1,723,950.49	534,675.54
合计	27,434,171.26	40,280,117.43	12,845,946.16

（2）人员和采购成本明细情况如下：

单位：元

项目	2016 年	2015 年	增长率
职工薪酬	30,123,846.96	22,929,676.82	31.37%
清洁费	7,986,984.27	6,204,413.5	28.73%
绿化管养费	1,884,254.33	1,244,312.04	51.43%
垃圾清运费	1,845,009.53	1,083,205.61	70.33%
公共区域水电费	3,994,884.12	2,661,579.58	50.09%
合计	45,834,979.21	34,123,187.55	34.32%

2016 年收入较 2015 年收入上升 13,234,155.82 元，上升比例为 25.21%，2016 年成本较 2015 年成本增加 13,815,290.81 元，增加比例为 47.38%大于物业管理服务收入增加比例 32.16%，主要为 2016 年实力心城、东盟森林、壹方城等项目入住率提高以及承接的玖如堂项目物业管理服务项目，对于这些新获得物业管理服务合同以及新入住小区部分，新增年份发生职工薪酬、清洁费、绿化管养费较高。

综上分析，公司收入大幅增加是合理的。

（3）公司主营业务是为住宅物业提供物业综合经营管理服务，包括：环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理设施设备等管理服务。未来可能涉及为商业物业及其他机构提供专业物业经营管理服务。公司目前收入主要包前期销售案场收入、物业管理服务收入，其收入确定方法如下：

前期销售案场收入是指开发商设立售楼部以后，开发商为主体签订的委托物

业公司对销售案场和展示区的保洁保安等内容的物业服务。其收入确认时点为双方签订合同后，依照物业委托合同提供物业服务而收取的相关费用。

物业管理服务收入是指正式开始接房后，依照物业委托合同提供物业服务而收取的相关费用。管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的物业管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理服务费，并确认为收入。

具体操作如下：收款时依照用友收费系统进行费用计算，并打印收据进行收款，每日系统导出并编制收费日报表，日报表后附收款收据、POS 单据、扫码单据、现金缴存单以及银行转账凭证。会计每日依照审核无误后的日报表进行入账，每个月月末根据合同权责发生制确认收入，并相应冲减预收账款。

综上分析，结合公司收入确认方法是谨慎、符合《企业会计准则》。

（4）收入尽调程序如下：

1）执行内部控制测试程序：项目组获取公司关于销售的内部控制制度文件，并执行的穿行测试及控制测试，确认公司关于销售的内部控制设计合理，执行有效。

2）执行分析性程序：项目组获取公司 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-5 月的销售收入明细表，将本期的主营业务收入与上期的主营业务收入进行比较，分析物业服务销售的结构和价格变动是否异常，并分析了异常变动的原因；计算本期物业服务的毛利率，与上期比较，检查是否存在异常，各期之间是否存在重大波动，并查明原因。

3）结合应收账款、预收账款、营业收入科目的审计，对客户进行函证，落实公司账面记载的对客户往来款的期末余额和各期销售额的准确性。

4）抽查记账凭证、相关合同、收入凭单等资料，核查与项目相关的物业经营收入的账务处理的准确性。

经核查，主办券商认为，公司的收入的真实性、完整性。

（5）公司的主营业务收入包括前期销售案场收入和物业管理服务收入。

前期销售案场收入是指开发商设立售楼部以后，开发商为主体签订的委托物业公司对销售案场和展示区的保洁保安等内容的物业服务。其收入确认时点为双方签订合同后，依照物业委托合同提供物业服务而收取的相关费用。

物业管理服务收入是指正式开始接房后，依照物业委托合同提供物业服务而收取的相关费用。管理服务收入按照权责发生制原则确认收入，每月末，公司对已提供的物业管理服务项目，根据合同约定的收费标准计算当月应收的物业管理服务费，并确认为收入。

主办券商获取了物业销售合同、签字收款单据、POS 单据、扫码单据、现金缴存单以及银行转账凭证等确认了公司收入。

主办券商同时抽查记账凭证、相关合同、收入凭单等资料，核查与项目相关的物业经营收入的账务处理区间的准确性。

综上，主办券商认为公司不存在跨期调整收入的情形，公司收入确认方法符合《企业会计准则》。

21、关于可持续经营能力。（1）请公司结合业务模式是否转型，以及收入、股东权益、总资产、净利润、经营活动产生的现金流量净额波动补充分析公司的可持续经营能力。（2）请公司结合下游行业的行业周期、发展现状、波动情况等补充分析公司持续经营能力是否受到不利影响，如是，请公司补充披露应对措施。（3）请公司结合行业需求、同行业竞争情况、公司核心竞争力、业务拓展情况等多方位评估公司可持续经营能力。（4）请公司结合期后财务数据的主要财务指标趋势分析期后业务发展情况，包括但不限于签订合同情况、期后盈利情况、期后营运资金以及期后筹资情况、期后偿债能力。（5）请公司补充说明并披露挂牌的原因、目的与考虑、挂牌后的经营方向、资本运作计划。请主办券商补充说明推荐原因、公司业务是否存在亮点，并针对公司的持续经营能力发表专业意见。

【回复】

（1）请公司结合业务模式是否转型，以及收入、股东权益、总资产、净利润、经营活动产生的现金流量净额波动补充分析公司的可持续经营能力。

报告期内主营业务是为住宅、商业物业提供物业管理服务，业务模式未发生变化，报告期内收入、股东权益、总资产、净利润、经营活动产生的现金流量净额情况如下：

时间	2017 年 1-5 月	2016 年	2015 年	2016 年较 2015 年增长率
收入	29,495,145.25	62,893,476.75	49,659,320.93	26.65%
净利润	1,912,732.07	4,577,426.45	2,891,628.36	58.30%

经营活动产生的现金流量净额	16,169,981.41	(4,431,442.40)	8,926,474.47	-149.64%
时间	**2017/5/31**	**2016/12/31**	**2015/12/31**	**-**
股东权益	24,985,750.39	23,073,018.32	18,495,591.87	24.75%
总资产	71,451,657.32	71,888,977.15	59,588,092.41	20.64%

公司 2017 年 1-5 月、2016 年度、2015 年度营业收入分别为 2,949.51 万元、6,289.35 万元、4,965.93 万元，净利润分别为 1,912,732.07 元、4,577,426.45 元、2,891,628.36 元。报告期内 2016 年营业收入较 2015 年增长 26.65%，净利润增长 58.30%，公司业务快速增长，盈利能力得到提高。

2016 年经营活动产生的现金流量净额较 2015 年下降主要是 2016 年应收关联方 3,362 万较 2015 年增加 1,246 万，目前已归还关联资金占用，不影响公司的可持续经营能力。

报告期内公司的股东权益和总资产稳步增长，不存在影响公司的可持续经营能力情况。

（2）请公司结合下游行业的行业周期、发展现状、波动情况等补充分析公司持续经营能力是否受到不利影响，如是，请公司补充披露应对措施。

根据《2014-2020 年中国物业管理行业发展前景与投资战略规划分析报告》显示，我国一线城市北京、上海、广州、深圳地区的物业覆盖率达 95%以上，二三线城市的物业管理覆盖率也在逐步上升。华东地区的青岛和济南的物业管理覆盖率已经上升至 50%左右；长沙和武汉的物业覆盖率已经上升至 45%；西部地区的成都、重庆、贵阳、昆明的物业平均覆盖率也达到了 38%左右；东北地区的大连、哈尔滨、长春、沈阳的物业覆盖率已经上升至 40%左右。物业管理覆盖率的不断提升，保证了我国物业管理市场容量的稳定增长。

联合国关于世界城市化展望的最新研究报告预计，中国城镇化进程从现在到 2030 年期间将保持一个较快的发展速度，届时城镇化率将提高到 65%-70%左右，各类城镇将新增 3.1 亿人口，根据国家统计局的统计数据，至 2013 年末我国城镇居民人均住房面积为 34.66 平方米，若按照 2013 年末城镇居民人均住房面积计算，2014-2030 年之间需新增住宅物业约 107.45 亿平方米。根据中国指数研究院发布的《2014 年上半年中国物业服务价格指数报告》，截至 2014 年 6 月，二十城市物业服务均价为 2.04 元/平方米/月，据此推算，2014 年-2030 年间，因城镇化推进而形成的新增住宅物业管理市场容量在 2,630 亿元以上，平均

每年新增近 165 亿元。

公司属于物业管理服务行业，现阶段主要客户主要为房地产开发公司、住宅及商业房产业主，公司在接管的前期物业管理项目在业主委员会成立前会持续履行，在业主委员会成立后，因前期物业公司已提供较长时间的服务且对小区的服务需求理解比较深，通常业主委员会不会更换物业服务公司。公司的下游行业受到行业周期、发展现状、波动情况影响较小，公司持续经营能力不会受到不利影响。

综上，公司持续经营能力不会受到不利影响。

（3）请公司结合行业需求、同行业竞争情况、公司核心竞争力、业务拓展情况等多方位评估公司可持续经营能力。

①行业需求：

我国城镇化进程的不断推进和房地产行业的快速发展为我国物业管理行业的发展提供了巨大的市场空间。根据中国物业管理协会发布的《2015 全国物业管理行业发展报告》，截止 2014 年底，我国物业管理行业管理规模 164.5 亿平方米，物业管理行业市场规模巨大。根据国家统计局在 2005 年、2009 年和 2014 年公布的《全国经济普查主要数据公报》显示，从 2004-2013 年期间，全国物业服务企业从 3.2 万家增长至 10.5 万家，从业人员从 143.4 万人增长至 411.6 万人，年复合增长率分别为 14.11%和 12.43%，我国物业管理行业保持较快的发展速度。

②同行业竞争情况：

按照中华人民共和国建设部颁布的《物业服务企业资质管理办法》，为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，我国物业管理公司必须具备相应管理资质，否则视为无资质经营，将受到处罚。《物业服务企业资质管理办法》第三条将物业服务企业资质等级分为一、二、三级。公司是云南地区较大的一家具有物业管理一级资质的物业管理服务公司，公司具有一定的区域竞争优势。公司成立以来循序渐进，实现了云南地区的规模化发展，因地制宜融汇云南本土特色，形成了一套专业的先进的管理体系。

目前公司业务主要集中在云南地区，与同行业相比，公司坚持以专业化和增加业主体验感的特色性物业服务能力，受到了业主的好评。根据中国物业管理协

会和中国指数研究院共同成立的中国物业管理行业 TOP100 研究组发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，实力物业名列榜单 TOP100 第 86 位。位于 TOP100 榜单的云南地区物业公司如下：

排名	企业名称
27	云南俊发物业服务有限公司
73	云南鸿园电力物业服务有限公司
84	云南巨和物业服务有限公司
86	云南实力物业服务有限公司
97	云南明德物业服务有限公司

③公司核心竞争力：

A 品牌优势

公司经过十余年的发展积淀，公司为中国物业管理协会常务理事单位、云南省物业管理协会副会长单位、昆明市物业管理行业协会副会长单位。2012 年-2017 年连续六年被中国物业管理行业 TOP100 研究组评为“中国物业服务百强企业”。公司物业服务理念得到广大客户高度认可，公司的行业品牌影响力持续扩大。

B 运营管理优势

公司作为物业管理一级资质的专业化物业管理服务企业，具有较完整的管理运行体系和实际经验。在内部服务流程管控上，通过对 i 家 i 户服务管控平台、集中控制中心（含 24 小时 400 客服呼叫中心）的应用，以及品质管理中心的集中控制中心，确保公司的服务水平和服务质量达到“高标准、高品质”要求。在设施设备管理上，依托 i 家 i 户 PMS 设施设备管理系统，对强弱电、电梯、智能化、消防、给排水、空调等系统进行专业化、规范化管理，使设施设备维管达到“流程更规范，执行更精准、运营更高效”要求。在客户服务上，公司通过 i 家 i 户 App 社区智慧平台、大量的社区公益文化服务，以及成长营地等活动，创新管理手段和技术的应用，为公司所管理的小区在构建新型邻里关系，创建和谐、安全、便捷的智慧型小区方面提供了强有力的保障。

C 团队优势

公司成立十余年来，在供配电、电梯、消防、智能化、给排水、保洁、绿化等领域储备了大量的专业技术人才，为公司打造“高标准、高品质、高执行力”之路付出了努力和汗水。

同时，我们与电梯专业维保公司、消防专业维保公司、智能化专业维保公司、专业保洁公司、专业绿化管养公司、专业安保公司等单位建立了战略性合作伙伴关系。这些单位具备电梯 A 级资质、消防设施维护从业资质、一级清扫保洁资质以及专业绿化、专业智能化等资质，可以确保实力物业在管各个项目设施设备的管理和维护工作达到一个全新的最高水平，让设施设备故障率更低、使用周期更长、运行更有保障等。

D 培训管理优势

公司是云南地区少数建立有内部培训师队伍的企业，内部培训师可以对公司的所有服务员工进行规范化、专业化、标准化的物业服务培训，确保各项目的服务水平保持在可控范围内。同时，公司的部分员工也是云南省、昆明市的物业行业核心培训专家，多次应各州、市住建局邀请给物业行业进行专项培训。

E 质量管理优势

公司结合项目物业管理的难点、重点及管理思路，使物业公司的质量管理体系更加符合实际，运行更顺畅。通过每月的品质检查和业主满意度调查，通过持续改进和不断优化，公司质量保证体系已日趋完善和稳定，具有很强的可操作性，管理体系是公司实施规范化、标准化、制度化物业服务的基石。

④业务拓展情况：

公司从事物业管理服务业务，公司所从事的业务具有获取频率低但持续时间长（在业主委员会成立前按前期物业管理服务合同履行物业管理服务）的特点，截至 2017 年 5 月 31 日，公司在管面积达 417.06 万平方米，其中实力控股及其关联方开发的物业的收费管理面积占总收费管理面积的 78.02%。公司目前正加大非关联方来源的物业项目的拓展，公司报告期后尚未签订新的正式订单，公司已投标丽江移动公司、昆明五华法院办公楼等物业管理项目，公司已接管的物业项目 2018 年将有新增近 30 万平方米的管理面积，公司未来在全国中小企业股份转让系统成功挂牌后，将在企业品牌知名度及公信力方面获得提升，更有利于公司的发展。

（4）请公司结合期后财务数据的主要财务指标趋势分析期后业务发展情况，包括但不限于签订合同情况、期后盈利情况、期后营运资金以及期后筹资情况、期后偿债能力。

公司期后财务数据主要情况如下（未经审计）：

单位：元

项　　目	2017 年 1-10 月
营业收入	58,154,793.01
营业利润	5,394,634.98
利润总额	5,393,384.79
净利润	4,045,038.59

①由于公司从事物业管理服务业务，公司所从事的业务具有获取频率低但持续时间长（在业主委员会成立前按前期物业管理服务合同履行物业管理服务）的特点，公司报告期后尚未签订新的正式订单，公司已投标丽江移动公司、昆明五华法院办公楼等物业管理项目，公司已接管的物业项目 2018 年将有新增近 30 万平方米的管理面积，公司未来一段时间的营业收入有较为稳定的保障。

②根据公司 2017 年 1-10 月未审报表，2017 年 1-10 月实现收入 58,154,793.01 元，实现净利润 4,045,038.59 元，公司报告期后盈利能力稳定。

③截至 2017 年 10 月底，公司的货币资金余额为 9,745,828.29 元，因此，公司具有较为充裕的营运资金。

④截至 2017 年 10 月 31 日，由于公司属于轻资产运营的公司，公司总负债为 45,973,943.62 万元，比 2017 年 5 月 31 日有小幅降低，同时公司营运资金较为充足，主要支出为员工公司、劳务外包费用及相关差旅费、日常办公费用，因此报告期后未进行了筹资活动，公司负债水平维持在合理的范围内。

（5）请公司补充说明并披露挂牌的原因、目的与考虑、挂牌后的经营方向、资本运作计划。请主办券商补充说明推荐原因、公司业务是否存在亮点，并针对公司的持续经营能力发表专业意见。

1）公司补充说明并披露事项

公司在《公开转让说明书》第二节“八、公司经营目标和计划”部分补充披露如下：

（1）挂牌的原因、目的与考虑

公司自成立以来专注于物业管理服务，包括：环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理、设施设备维护维修、入户维修服务等管理服务。未来可能涉及为商业物业及其他机构提供专业物业经营管理服务。公司拟通过在全国股份转

让系统挂牌进入资本市场，提高公司知名度，品牌公信力，拓宽公司融资渠道，促进公司进一步提高治理水平，提升公司竞争力。具体的挂牌的原因、目的与考虑如下：

①完善和优化公司治理

公司成立初期，特别是有限公司时期，公司股东会、执行董事、监事制度的运行情况存在一定瑕疵，有限公司监事未形成书面的监事工作报告。股份公司公司成立后，公司制定了一系列的制度，并且公司严格遵守《公司章程》和各项其他规章制度，“三会”（股东大会、董事会和监事会）及董事会秘书按照有关规定履行各自的权利和义务。公司立足于长远发展，希望在全国中小企业股份转让系统挂牌后，通过定期披露报告和接受公众投资者的监督，来规范公司治理，使公司达到长期稳定的发展。

②提升企业品牌知名度及公信力

全国中小企业股份转让系统是经国务院批准设立的全国性证券交易场所。公司意在通过在全国中小企业股份转让系统挂牌，扩大公司的知名度，树立企业品牌，提升企业形象，更有效地开阔市场。挂牌后，公司作为公众公司，有利于公司开发新业务新客户，客户及供应商可以通过全国中小企业股份转让系统了解公司的业务及财务情况，有利于将公司做大做强。

③增加融资渠道和优化业务水平

目前，全国中小企业股份转让系统的融资渠道多样，为挂牌企业提供了更多的融资机会，使企业能够快速优化原有业务，吸收引进优质人才，不断增加新的利润增长点。企业通过挂牌未来可达到融资和优化业务水平的目的。

④开拓更广阔的业务市场

当前，公司大部分业务集中在云南昆明地区，虽然公司在本地区取得了一定的口碑，但在整个招聘服务行业中的知名度还不够高。通过挂牌，公司将逐步向云南其他省市及域外拓展延伸；同时，公司将通过内部培养和外部引进等方式不断扩充专业人才队伍，保证公司业务的可持续性及强有力的竞争优势，并通过积累口碑及市场活动扩大自身影响力。

（2）挂牌后经营方向、资本运作计划

挂牌后，公司将继续保持现有物业管理服务业务，并努力实现稳步增长。

公司一方面积极拓展与接管非实力控股开发的物业，另一方面积极推进社区增值服务，以增加营业收入和营业利润。同时，随着股转系统挂牌企业的不断增加，企业的规范化要求逐渐提高，同时对招聘服务的需求也会不断增加，公司通过股转系统挂牌提升品牌知名度，完善内部管理，增强拓展业务能力，努力开发新型服务产品及项目，提高服务能力和水平，满足市场的需求，推动行业发展。由于公司属于轻资产类型的公司且有较为充足的营运资金，公司短期内无资本运作计划。

2）主办券商说明事项

①推荐原因：

根据《业务规则》的要求，新时代证券项目小组依据《调查指引》对实力物业进行了尽职调查，内核小组依据《业务规则》、《问题解答（一）》、《问题解答（二）》和《内核规则》进行了内部审核，召开了内核会议。经新时代证券内核会议审议通过，实力物业符合《试点办法》所规定的挂牌条件：

（一）依法设立且存续满两年。有限责任公司按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司的，存续时间可以从有限责任公司成立之日起计算；

（二）业务明确，具有持续经营能力；

（三）公司治理机制健全，合法规范经营；

（四）股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；

（五）主办券商推荐并持续督导；

（六）全国股份转让系统公司要求的其他条件。

同时，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）》负面清单所列情形。

公司目前主营业务是为住宅、商业物业提供物业综合经营管理服务，包括：环境卫生清洁保洁、垃圾清运、消杀管理、环境绿化养护、公共秩序维护、消防安全管理、安防中控值班、车场停车管理、设施设备维护维修、入户维修服务等管理服务。未来可能涉及为商业物业及其他机构提供专业物业经营管理服务。公司自成立以来一直专注于主营业务，业务始终稳定发展，未发生重大变化。

公司于 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-5 月主营业务收入分别为 28,629,850.87 元、61,817,758.87 元、49,372,247.98，主营业收入占营业收入

为 97%以上，主营业务明确、突出。

新时代证券股份有限公司作为主办券商，同意推荐云南实力物业服务股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。

②公司业务是否存在亮点

公司经过十余年的发展积淀，公司为中国物业管理协会常务理事单位、云南省物业管理协会副会长单位、昆明市物业管理行业协会副会长单位。2012 年-2017 年连续六年被中国物业管理行业 TOP100 研究组评为“中国物业服务百强企业”。公司物业服务理念得到广大客户高度认可，公司的行业品牌影响力持续扩大。

公司作为物业管理一级资质的专业化物业管理服务企业，具有较完整的管理运行体系和实际经验。在内部服务流程管控上，通过对 i 家 i 户服务管控平台、集中控制中心（含 24 小时 400 客服呼叫中心）的应用，以及品质管理中心的集中控制中心，确保公司的服务水平和服务质量达到“高标准、高品质”要求。在设施设备管理上，依托 i 家 i 户 PMS 设施设备管理系统，对强弱电、电梯、智能化、消防、给排水、空调等系统进行专业化、规范化管理，使设施设备维管达到“流程更规范，执行更精准、运营更高效”要求。在客户服务上，公司通过 i 家 i 户 App 社区智慧平台、大量的社区公益文化服务，以及成长营地等活动，创新管理手段和技术的应用，为公司所管理的小区在构建新型邻里关系，创建和谐、安全、便捷的智慧型小区方面提供了强有力的保障。

公司是云南地区少数建立有内部培训师队伍的企业，内部培训师可以对公司的所有服务员工进行规范化、专业化、标准化的物业服务培训，确保各项目的服务水平保持在可控范围内。

综上，公司的具备业务亮点，业务明确，具有持续经营能力。

22、关于现金流量。（1）请公司补充说明净利润调节为经营活动产生的现金流量净额的过程表，并补充说明公司经营活动产生的现金流量净额波动较大且与净利润金额差异较大的原因及其合理性。（2）请公司结合公司业务特征，说明“收到其他与经营活动有关的现金”和“支付其他与经营活动有关的现金”金额较大的合理性、变动项目的内容、发生额、是否与实际业务发生相符，是否与相关科目的会计核算勾稽。（3）请公司结合正在履行的借款合同、质押合

同、担保合同及公司应付项目、未来生产需要的资金，补充分析公司偿债能力，公司是否存在营运资金不足的风险、公司资产负债率高对持续经营的影响。（4）请主办券商结合公司获取现金能力补充核查公司资产负债率高是否影响公司持续经营能力，并发表专业意见。（5）请主办券商、会计师补充核查“收到其他与经营活动有关的现金”、“支付其他与经营活动有关的现金”科目的真实性、完整性，是否符合会计准则，并对公司是否存在资金体外循环发表明确意见。

【回复】

（1）已将净利润调节为经营活动产生的现金流量净额的过程补充至《公开转让说明书》第四节、三/（八），具体如下：

补充资料	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	1,912,732.07	4,577,426.45	2,891,628.36
加：资产减值准备	1,427,756.04	393,498.16	534,919.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	84,849.30	283,705.49	268,362.17
无形资产摊销	20,266.65	48,639.96	34,720.00
长期待摊费用摊销	24,845.11	14,182.41	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-	-30,633.48	-
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	-158,333.33	-380,000.00	-380,000.00
投资损失（收益以“－”号填列）	-22,120.55	-816,371.73	-
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-356,939.00	-98,374.54	-133,729.90
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-20,268.54	-40,631.17	2,061.12
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	15,935,159.93	-19,981,018.01	-17,748,451.40
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,677,966.27	11,598,134.06	23,456,964.52
其他			
经营活动产生的现金流量净额	16,169,981.41	-4,431,442.40	8,926,474.47
2. 不涉及现金收支的重大活动：			
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额			
债务转为资本			

补充资料	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3．现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	20,119,708.66	5,121,520.37	11,334,831.31
减：现金的期初余额	5,121,520.37	11,334,831.31	2,962,729.30
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	14,998,188.29	-6,213,310.94	8,372,102.01

公司经营活动产生的现金流量净额波动较大且与净利润金额差异较大的原因是：报告期内经营活动产生的现金流量净额主要受营业收入增加以及应收款回款周期影响，同时公司在报告期内随着公司入住率提高，公司的预收款较多，一般情况下公司的经营活动产生的现金流量净额会大于净利润。

同时 2016 年应收关联方 3,362 万较 2015 年增加 1,246 万，导致 2016 年的经营活动产生的现金流量净额为负数并较 2015 年下降 1,335.79 万元,所以 2016 年经营活动产生的现金流量净额与净利润差距较大；2017 年公司加大了关联方应收回款，2017 年 1-5 月收回应收款 1,545 万，故 2017 年 1-5 月经营活动产生的现金流量净额增长较大，2017 年 1-5 月经营活动产生的现金流量净额大于净利润。

（2）“收到其他与经营活动有关的现金”和“支付其他与经营活动有关的现金”明细如下：

收到的其他与经营活动有关的现金	2017 年 1-5 月	2016 年度	2015 年度
利息收入	5,982.07	10,537.79	23,080.23
营业外收入	1,127.60	60,545.49	3,421.60
往来款项	21,484,298.13	8,944,633.72	21,580,943.30
合计	21,491,407.80	9,015,717.00	21,607,445.13
支付的其他与经营活动有关的现金	**2017 年 1-5 月**	**2016 年度**	**2015 年度**
利息支出	94,732.68	211,336.56	162,231.96
其他期间费用	298,423.42	809,909.22	1,437,173.04
营业外支出	122.59	129,441.38	100,000.00
往来款项	18,857,339.93	8,697,640.65	6,255,687.24
合计	19,250,618.62	9,848,327.81	7,955,092.24

“收到其他与经营活动有关的现金”和“支付其他与经营活动有关的现金”主要是由于报告期内资金拆借引起，非公司实际业务引起，即变动项目主要由资金拆借引起，能与公司的其他应收和其他应付款钩稽，具体拆出、拆入发生如下

①资金拆入的情况如下：

关联方	2015年1月1日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2015 年 12 月 31 日	拆借方向
云南昊达农业投资有限公司	43,727.10					43,727.10	拆入
云南汇力联行商业管理有限公司		16,988.94	1			16,988.94	拆入
云南实力房地产开发经营集团有限公司	1,884,435.00	11,367,952.95	6			13,252,387.95	拆入
云南实力控股集团有限公司	34,836.68					34,836.68	拆入

续

关联方	2016 年 1 月 1 日	本期占用	占用次数	本期累计	归还次数	2016 年 12 月 31 日	拆借方向
大理璞轩酒店管理有限公司		54,758.55	6			54,758.55	拆入
大理实力海东开发有限公司		284,773.88	8			284,773.88	拆入
云南昊达农业投资有限公司	43,727.10					43,727.10	拆入
云南汇力联行商业管理有限公司	16,988.94	1,450,718.57	26	90,588.79	8	1,377,118.72	拆入
云南实力房地产开发经营集团有限公司	13,252,387.95			5,550,281.95	1	7,702,106.00	拆入
云南实力控股集团有限公司	34,836.68					34,836.68	拆入

续

关联方	2017年1月1日	本期占用	占用次数	本期累计	归还次数	2017 年 5 月 31 日	拆借方向
大理璞轩酒店限公司	54,758.55	127,408.60	6			182,167.15	拆入
大理实力海东开发有限公司	284,773.88			284,773.88	1	-	拆入
大理实力夏都置业有限公司	-	1,084,558.12	22			1,084,558.12	拆入
昆明互邦商贸有限公司	-	2,428.10	1			2,428.10	拆入
云南昊达农业投资有限公司	43,727.10					43,727.10	拆入

云南汇力联行商业管理有限公司	1,377,118.72	105,343.88	6	211,000.00	7	1,271,462.60	拆入
云南实力房地产开发经营集团有限公司	7,702,106.00			7,702,106.00	1	-	拆入
云南实力控股集团有限公司	34,836.68					34,836.68	拆入

②其资金占有的情况如下：

关联方	2015 年 1 月 1 日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2015 年 12 月 31 日	拆借方向
大理实力夏都置业有限公司	9,685.30					9,685.30	拆出
彭文德	48,800.28	25,928.66	12			74,728.94	拆出
云南恒德文化传播有限公司		209,407.28	20			209,407.28	拆出
云南金实力房地产开发经营有限公司		15,767.25	2			15,767.25	拆出
云南品悦家餐饮管理有限公司		1,375,718.25	35			1,375,718.25	拆出
云南通卓商贸有限公司	10,056,000.00	380,000.00	1			10,436,000.00	拆出
云南浙滇置业有限公司		2,649.02	1			2,649.02	拆出
云南浙商投资开发有限公司		93,045.72	5			93,045.72	拆出

续

关联方	2016 年 1 月 1 日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2016 年 12 月 31 日	拆借方向
大理实力夏都置业有限公司	9,685.30	653,868.10	12			663,553.40	拆出
昆明互邦商贸有限公司		3,012,043.46	107	38,762.65	25	2,973,280.81	拆出
彭文德	74,728.94	5,989.00	4			80,717.94	拆出
云南爱悦家生活服务集团有限公司		118,800.00	2			118,800.00	拆出
云南恒德文化传播有限公司	209,407.28	146,617.09	42			356,024.37	拆出

云南金实力房地产开发经营有限公司	15,767.25	38,784.41	1			54,551.66	拆出
云南品悦家餐饮管理有限公司	1,375,718.25	506,677.06	53	1,365,423.46	1	516,971.85	拆出
云南通卓商贸有限公司	10,436,000.00	380,000.00	1			10,816,000.00	拆出
云南优悦假期旅行社有限公司		1,001,254.42	21	9,396.00	1	991,858.42	拆出
云南浙滇置业有限公司	2,649.02	10,893.79	5			13,542.81	拆出
云南浙商投资开发有限公司	93,045.72	253,730.81	4			346,776.53	拆出

续

关联方	2017 年 1 月 1 日	本期占用金额	占用次数	本期累计归还金额	归还次数	2017 年 5 月 31 日	拆借方向
大理实力海东开发有限公司		1,115,226.12	12			1,115,226.12	拆出
大理实力夏都置业有限公司	663,553.40			663,553.40	1	-	拆出
昆明互邦商贸有限公司	2,973,280.81	64,119.57	20	3,037,400.38	3	-	拆出
彭文德	80,717.94					80,717.94	拆出
云南爱悦家生活服务集团有限公司	118,800.00			18,800.00	1	100,000.00	拆出
云南恒德文化传播有限公司	356,024.37	163,191.11	10	519,215.48	1	-	拆出
云南金实力房地产开发经营有限公司	54,551.66	42,378.34	4			96,930.00	拆出
云南品悦家餐饮管理有限公司	516,971.85	65,685.51	14	582,657.36	1	-	拆出
云南实力房地产开发经营集团有限公司		9,721,355.21	12			9,721,355.21	拆出
云南通卓商贸有限公司	10,816,000.00	158,333.33	1	8,000,000.00	1	2,974,333.33	拆出
云南优悦假期旅行社有限公司	991,858.42	9,911.75	2	1,001,770.17	1	-	拆出
云南浙滇置业有限公司	13,542.81	31,975.19	4			45,518.00	拆出

云南浙商投资开发有限公司	346,776.53	2,620.24	1			349,396.77	拆出

（3）报告期内公司不存在正在履行的借款合同、质押合同、担保合同，公司应付项目主要为公司采购商的保安费、清洁费、绿化费等，公司目前现金充足，并且物业收入能够持续带来现金收入，偿债能力较好，不存在营运资金不足的风险。

报告期内公司资产负债率较高，但不影响公司的偿债能力，主要因为公司的主营业务为物业管理服务，物业服务收入有较大部分的预收款，同时报告期内存在较大对公司关联资金借款，每个报告期期末其他应付款余额较大，导致资产负债率较高。

综上，公司不存在营运资金不足的风险、公司资产负债率高不对持续经营的影响。

（4）公司获取现金能力较强，主要获取途径包括，首先报告期内毛利率能够保持一定水平，能给企业带来自身现金流；其次，公司的主营业务为物业管理服务，能够稳定获取大量预收物业费，带来持续经营的现金流量；再者关联方已归还资金占用，目前公司现金充足，能够满足公司的经营所需。

故主办券商认为，公司能够获取足够现金能力，公司资产负债率高不会影响公司持续经营能力。

（5）“收到其他与经营活动有关的现金”和“支付其他与经营活动有关的现金”主要是由于报告期内资金拆借引起，非公司实际业务引起，主办券商获取了资金拆借明细，并获取了关联方资金拆借的单位及个人与公司签订的借款合约，合约上明确的写明了资金拆借金额、借款利息及还款日期；获取了相关银行对账单，确定关联方打款的银行凭证与公司的银行流水内容一致，并函证了所有的关联方资金拆借的单位及个人，所有被函证单位及个人均已签字、盖章认定，确认情况属实。

综上所述：主办券商认为，公司“收到其他与经营活动有关的现金”和“支付其他与经营活动有关的现金”与将拆借拆出的有关系，其是真实性、完整性不存在业务及资金体外循环的情况。

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 2015 年 1 月 1 日至本报告签署之日不存在更换主办券商、律师事务所、会计师事务所的情形。

主办券商认为：公司自 2015 年 1 月 1 日至本报告签署之日不存在更换主办券商、律师事务所、会计师事务所的情形。2017 年 4 月 23 日，主办券商新时代证券收到《中国证券监督管理委员会调查通知书》（编号：深证调查通字[2017]046 号），被中国证监会立案调查。

（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】

公司不存在曾申报 IPO 或向全国股转系统申请挂牌的情况。

（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】

已以“股”为单位列示股份数；两年一期财务指标简表格式正确无误；历次修改的文件均重新签字盖章并更新日期；主办券商将会把公开转让说明书、推荐报告、审计报告（如有）等披露文件上传至指定披露位置。

（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，股份解限售已核对无误；公开转让说明书中已按照上市公司、国民经济、股转系统行业分类分别列示公司所属行业；已披露公司转让方式为协议转让；已知悉公司纳入信息披露监管。公司将及时在公开转让说明书中披露公司报告期内、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，并以楷体加粗列示；公司将与中介机构各自检查公开披露文件中存在不一致的内容并按要求进行说明。

（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】

公司不存在涉及特殊原因申请豁免披露的情况，已提交延期回复申请。

（本页无正文，为《新时代证券股份有限公司关于云南实力物业服务股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见的回复》之签字盖章页）

法定代表人：

胡奕

云南实力物业服务股份有限公司

（盖章）

2017年11月28日

（本页无正文，为《新时代证券股份有限公司关于云南实力物业服务股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见的回复》之签字盖章页）

内核专员：

蔡　亚

项目负责人：

刘江民

项目小组成员：

刘江民　　李增辉　　朱小明

新时代证券股份有限公司

（盖章）

2017 年 11 月 28 日