

关于广西彰泰物业服务股份有限公司  
在全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件的  
第一次反馈意见的回复



二零一七年六月

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

根据贵司下发的《关于广西彰泰物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》（以下简称“反馈意见”）的要求，广西彰泰物业服务股份有限公司（以下简称“彰泰物业”、“公司”），已会同主办券商中国银河证券股份有限公司（以下简称“主办券商”）、北京大成（南宁）律师事务所（以下简称“律师”）、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就反馈意见所提问题逐条进行了认真核查及讨论，现回复如下，请予以审核。

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

本回复报告的字体：

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

目录

一、公司特殊问题 ..... 4

二、中介机构执业质量问题 ..... 65

三、申报文件的相关问题 ..... 65

## 一、公司特殊问题

1、公司的主要业务涉及二手房的租赁与销售。请主办券商及律师结合业务模式、业务流程、宣传方法、销售模式等事项补充核查该业务的合法合规性并是否符合国家宏观政策、监管规定及挂牌条件发表意见。

### 答复：

公司的主要业务是为住宅社区提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询及其他物业经营管理服务。公司在生产经营过程中涉及少量的房地产经纪业务，公司接受业主的委托代为出租和出售房屋，并收取一定的中介费用。公司业务以物业经营管理服务为主，二手房的租赁与销售收入占总收入的比例较低。

公司二手房的租赁与销售的业务模式、业务流程、宣传方法、销售模式如下：

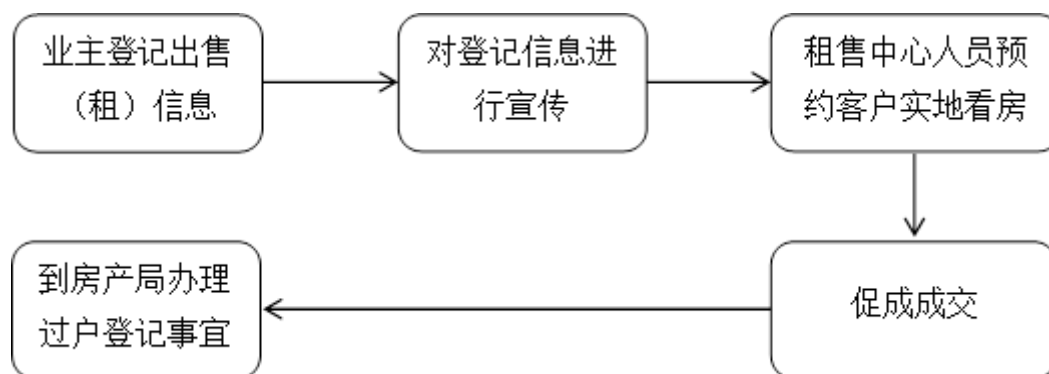
#### 1) 业务模式

公司二手房的租赁与销售业务主要覆盖公司管理服务的小区，公司全体员工进行客户信息推荐，由专职人员进行沟通及销售，并进行长期跟踪和售后服务。

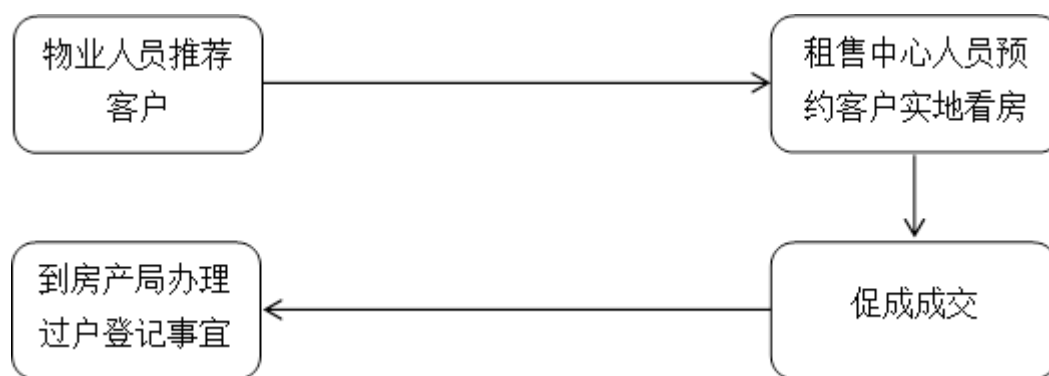
#### 2) 业务流程

公司开展二手房租赁与销售的业务流程包括两种方式，具体情况如下：

##### A.业务流程一



##### B.业务流程二



### 3) 宣传方法

公司主要通过物业服务中心、小区宣传栏、小区展板等区域张贴宣传单页、海报；APP 界面、58 同城 VIP 端口等线上宣传方式对外宣传二手房的租赁与销售消息。

### 4) 销售模式

公司二手房的租赁与销售的模式为：公司接受业主租售二手房的委托，对外发布宣传信息，由专职人员对潜在客户提供查看房屋、咨询、促成交易双方达成交易、协助办理过户登记等服务，在交易完成后，按国家相关部门规定标准收取中介费以获取收入。

经主办券商核查，公司的经营范围为“物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费”，其中包括“房地产经纪”。同时，公司已于 2017 年 4 月 20 日取得了由桂林市住房和城乡建设委员会核发的编号为“2017J17”的《桂林市房地产经纪机构备案证明》，有效期至 2018 年 4 月 19 日，公司拥有房地产经纪的经营资质。公司具备二手房的租赁与销售完整的业务模式、业务流程、宣传方法、销售模式，拥有房地产经纪的经营资质，已获得相关主管部门出具的无违规证明文件，不存在违反有关法律、法规的情形，公司的二手房租赁与销售业务合法合规。

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

于《产业结构调整指导目录》规定的淘汰类或限制类产业，符合国家宏观政策。

根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为房地产业（代码为 K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为物业管理（代码为 K7020）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产业（代码 K70）之物业管理（代码 K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于房地产管理和开发（代码 201010）之房地产服务（代码 20101013）。公司二手房的租赁与销售业务符合《中华人民共和国城市房地产管理法》、《建设部关于进一步加强房地产经纪管理的紧急通知》、《房地产经纪管理办法》等行业监管等法律法规，符合国家监管规定。

综上，主办券商项目组认为公司可以从事房地产经纪相关业务，不存在超越资质、资格经营的情形，不存在违反相关法律、法规、业务规则的情形，符合“合法规范经营”的挂牌条件。

2、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。

**答复：**

**公司回复：**

报告期内，公司在与房地产开发商、业主委员会或商户签订物业服务合同后，会将部分辅助性服务业务分包给第三方服务供应商，劳务分包主要涉及保洁服务、园林绿化养护服务。报告期内，与公司签订合同金额在 10 万元以上的采购合同，并且保持业务合作关系的劳务分包公司的情况如下：

| 序号 | 劳务分包公司名称       | 分包服务类型   | 所需的业务资质 |
|----|----------------|----------|---------|
| 1  | 桂林福泰家政服务有限责任公司 | 保洁服务     | 不适用     |
| 2  | 桂林港深物业服务有限公司   | 保洁服务     | 不适用     |
| 3  | 桂林市洁城科技服务有限公司  | 保洁服务     | 不适用     |
| 4  | 临桂县鸿业物业服务有限公司  | 园林绿化养护服务 | 不适用     |

报告期内，公司用工遵守国家法律法规的相关规定，与正式员工均签订了劳动合同或返聘协议，不存在临时用工的情形。

公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“三、公司业务相关的关键资源情况”之“（七）公司员工及核心员工情况”之“3、公司劳务分包及临时用工情况”部分进行了补充披露，补充披露的内容如下：

“报告期内，公司在与房地产开发商、业主委员会或商户签订物业服务合同后，会将部分辅助性服务业务分包给第三方服务供应商，劳务分包主要涉及保洁服务、园林绿化养护服务。报告期内，与公司签订合同金额在 10 万元以上的采购合同，并且保持业务合作关系的劳务分包公司的情况如下：

| 序号 | 劳务分包公司名称       | 分包服务类型   | 所需的业务资质 |
|----|----------------|----------|---------|
| 1  | 桂林福泰家政服务有限责任公司 | 保洁服务     | 不适用     |
| 2  | 桂林港深物业服务有限公司   | 保洁服务     | 不适用     |
| 3  | 桂林市洁城科技服务有限公司  | 保洁服务     | 不适用     |
| 4  | 临桂县鸿业物业服务有限公司  | 园林绿化养护服务 | 不适用     |

报告期内，公司用工遵守国家法律法规的相关规定，与正式员工均签订了劳动合同或返聘协议，不存在临时用工的情形。”

主办券商回复：

经主办券商项目组核查，公司在与房地产开发商、业主委员会或商户签订物业服务合同后，会将保洁服务、园林绿化养护服务等部分辅助性服务业务分包给第三方服务供应商，该第三方服务供应商在其经营范围内提供服务。由于保洁服务、园林绿化养护服务为物业服务的辅助性部分，且不需要取得特殊的业务资质，上述第三方服务供应商也并未将上述服务业务再次分包或转包，因此劳务分包不存在违反国家相关法律、法规的情形，劳务分包合法合规。公司不存在临时用工的情形。

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简要分析过程。

答复：

经主办券商核查，彰泰物业经营范围为：“小区物业管理，家政服务及物业维修服务”，不属于科技创新类公司。主办券商已在《推荐报告》之“四、推荐意见”之“6、不属于需纳入负面清单管理的情形”中和《反馈督查报告》之“一、公司基本情况”之“（三）业务概述及商业模式”之“5.负面清单情形说明”中发表意见。

同时，主办券商更新了上述章节中的表格数据及分析内容，具体如下：

### “（1）行业分类

按照证监会 2012 年修订的《上市公司行业分类指引》，公司属于“K70-房地产业”；按照《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于“K7020-物业管理”；按照《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于“20101013-房地产服务”；按照《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“K7020-物业管理”。

### （2）判断是否属于科技创新类公司

根据国家发改委《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》，彰泰物业经营业务不属于战略新兴产业，故公司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

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

| 行业                    | 数据来源   | 市场类别      | 2015 年        |         | 2016 年        |         | 两年平均之和<br>(万元) |
|-----------------------|--------|-----------|---------------|---------|---------------|---------|----------------|
|                       |        |           | 行业平均营业收入 (万元) | 样本数 (个) | 行业平均营业收入 (万元) | 样本数 (个) |                |
| 可比大类行业：<br>K70-房地产业   | 公开市场数据 | 上市公司      | 878,772.50    | 138     | 1,145,867.46  | 138     | 2,024,639.96   |
|                       |        | 新三板挂牌公司   | 13,404.18     | 87      | 17,380.63     | 87      | 30,784.81      |
|                       |        | 区域股转市场    | 24,330.60     | 31      | 18,754.80     | 8       | 43,085.40      |
|                       |        | 三类市场综合    | 916,507.28    | 256     | 1,182,002.89  | 233     | 2,098,510.17   |
|                       | 国内宏观数据 | 服务企业分行业数据 | 7,511.22      | 93,426  | -             | -       | -              |
| 可比细分行业：<br>K7020-物业管理 | 公开市场数据 | 新三板挂牌公司   | 18,656.48     | 49      | 22,670.57     | 48      | 41,327.05      |
|                       | 国内宏观数据 | 服务企业分行业数据 | -             | -       | -             | -       | -              |

注：以上数据经 Wind 数据库进行整理得。

上表从大类行业对上述三类公开市场进行测算，小类细分行业通过新三板挂牌和服务企业分行业进行测算。

根据《2015 物业管理行业发展报告》，2014 年全国物业服务企业总营业收入约为 3,500 亿元，全国物业服务企业数量约为 10.5 万家，因此 2014 年物业服务企业的平均营业收入约为 333.33 万元。2015 年、2016 年物业服务企业总营业收入和企业数量目前暂未公布，以 2012 年至 2014 年物业管理行业年均复合增长率 8%测算，2015 年、2016 年物业服务企业平均营业收入分别约为 360.00 万元、388.80 万元。

#### （4）数据来源说明

以上数据来源于 Wind 数据库和中国物业管理协会，数据截至日期为 2017 年 6 月 16 日。

#### （5）营业收入对标

①公司营业收入情况：2015 年营业收入 4,351.45 万元，2016 年营业收入 7,329.59 万元，两年合计 11,681.04 万元。

②公司以上两个完整会计年度（2015 年、2016 年）营业收入低于可比大类行业（K70-房地产）公开市场数据和服务企业分行业数据，低于可比细分行业（K7020-物业管理）新三板挂牌公司数据，高于可比细分行业服务企业分行业数据预估值。

从行业可比性和数据可取性角度出发分析：公司所处可比大类行业属于房地产行业，目前我国房地产行业属于重资产、大资金、营收较高的行业，而物业管理只是房地产行业当中非常小的业务模块之一，因此用大类行业进行比较缺乏可比性；需从可比细分行业分析公司营业收入是否达到行业平均水平。

对比分析，公司 2015 年、2016 年营业收入高于可比细分行业物业管理行业平均数据预估值，低于新三板公开市场数据。银河证券认为彰泰物业达到了“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，具体原因如下：

● 2015 年、2016 年物业服务企业总营业收入和企业数量目前暂未公布，根据《2015 物业管理行业发展报告》，以 2012 年至 2014 年物业管理行业年均复合增长率 8%测算，2015 年、2016 年物业服务企业平均营业收入分别约为 360.00 万元、388.80 万元。公司 2015 年营业收入 4,351.45 万元，2016 年营业收入 7,329.59 万元，远高于可比细分行业服务企业分行业数据预估值。

● 已挂牌公司中大部分为北、上、广、深、江、浙等发达地区行业领先企业，这些地区经济发达，房价相对较高，大规模的物业公司较多，目前已挂牌收入前五的物业管理公司营业收入远高于行业平均水平（如下表所示），挂牌企业行业整体水平被行业领先企业所大幅拉高。

单位：万元

| 证券代码      | 证券简称 | 2015 年营业收入 | 2016 年营业收入 | 两年平均值      |
|-----------|------|------------|------------|------------|
| 837149.00 | 远洋亿家 | 105,373.18 | 117,870.65 | 111,621.92 |
| 870261.00 | 建投实业 | 80,378.20  | 80,793.77  | 80,585.99  |
| 834962.00 | 嘉宝股份 | 55,073.67  | 68,011.30  | 61,542.49  |
| 834858.00 | 一卡通  | 53,640.56  | 62,896.09  | 58,268.33  |
| 870776.00 | 新大正  | 52,312.60  | 61,920.31  | 57,116.46  |

公司地处广西桂林市，属于经济欠发达地区，地区行业整体水平偏低。”

4、关于历史沿革。请公司及子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。请主办券商及律师核查并发表意见。

**答复：**

公司历次股权变动相关情况：

（1）2001 年 9 月，有限公司设立

黄海涛、胡纯利合资设立彰泰有限的资金来源均系自有资金，且出资方式为货币，不存在股权代持的情形，不存在纠纷或潜在纠纷。

（2）2003 年 10 月，有限公司第一次股权转让、第一次增资

此次股权转让，汪春玲支付给胡纯利的 10 万元股权转让款的资金来源于其自有资金；此次增资，黄海涛及汪春玲向公司缴纳的出资，其资金来源均系自有资金或自筹资金；此次股权转让及增资后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

(3) 2010 年 8 月，有限公司第二次股权转让

此次股权转让，彰泰集团付出的 240 万元股权转让款的资金来源于其自有资金；此次股权转让后公司的股权结构中，不存在股权代持情形；彰泰集团有自营业务，非持股平台。

(4) 2013 年 5 月，有限公司第二次增资

此次增资，彰泰集团及汪春玲向公司缴纳的出资，其资金来源均系自有资金或自筹资金；此次增资后公司的股权结构中，不存在股权代持情形。

(5) 2014 年 10 月，有限公司第三次增资

此次增资，福泰家政缴纳出资的资金来源，均系福泰家政向其当时的关联方彰泰集团、桂林合创建设投资有限公司、桂海旅游、桂林华夏经纬实业有限公司、桂林晶泽置业有限公司的借款；此次增资后公司的股权结构中，不存在股权代持情形；福泰家政有自营业务，非持股平台。

(6) 2014 年 12 月，有限公司第三次股权转让

2014 年 12 月 12 日，彰泰有限召开股东会，会议决议桂林福泰家政服务有限责任公司将其持有公司的 97.78% 出资份额转让给新股东桂林桂海旅游文化投资管理有限公司，转让价款为 44,000.00 万元，公司其他股东自愿放弃优先购买权。同日，转让双方签订了《股权转让协议书》，对股权转让相关事宜进行了约定。

此次股权转让完成后，彰泰有限的股权结构为：

| 序号 | 股东名称/姓名          | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|------------------|---------|---------|------|
| 1  | 桂林桂海旅游文化投资管理有限公司 | 44,000  | 97.78   | 货币   |
| 2  | 桂林彰泰实业集团有限公司     | 800     | 1.78    | 货币   |
| 3  | 汪春玲              | 200     | 0.44    | 货币   |
| 合计 |                  | 45,000  | 100.00  | -    |

此次股权转让，桂海旅游未向桂林福泰家政服务有限责任公司支付相应的股

权转让价款。

虽然公司本次股权转让款桂海旅游未支付给福泰家政，存在着一定的规范性缺陷。但后续通过减资，消除了本次股权转让存在瑕疵，同时福泰家政、桂海旅游、彰泰物业已共同出具文件确认所涉彰泰物业增资、股权转让及后续减资事项，福泰家政、桂海旅游、彰泰物业之间相关的资金及款项问题已经解决清楚，就彰泰物业的股权问题不存在任何争议和纠纷，不存在代持情形。因此，本次规范性缺陷不构成本次申请挂牌的实质性障碍。

(7) 2015 年 11 月，有限公司减少注册资本

2015 年 10 月 10 日，彰泰有限召开股东会，会议决议公司注册资本从 45,000 万元减少至 1,000 万元，由股东桂林桂海旅游文化投资管理有限公司减资 44,000 万元。减资后，桂林彰泰实业集团有限公司出资 800 万元，占注册资本的 80%；汪春玲出资 200 万元，占注册资本的 20%。

此次减资完成后，彰泰有限的股权结构为：

| 序号 | 股东名称/姓名      | 出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|--------------|---------|---------|------|
| 1  | 桂林彰泰实业集团有限公司 | 800     | 80.00   | 货币   |
| 2  | 汪春玲          | 200     | 20.00   | 货币   |
| 合计 |              | 1,000   | 100.00  | -    |

就此次减资，桂海旅游未收到彰泰有限转付的减资款项；2015 年 12 月，彰泰有限通过桂林银行的网上银行分五次合计将 4.4 亿元款项直接转回了福泰家政，汇款用途均为：退股本金；福泰家政收到彰泰物业转付的 4.4 亿元的“退股本金”后，向彰泰集团、桂林合创建设投资有限公司、桂海旅游、桂林华夏经纬实业有限公司、桂林晶泽置业有限公司归还了原先用于向彰泰物业增资 4.4 亿元的借款。

就上述第（5）、（6）、（7）股权变动事项所涉资金及款项问题，福泰家政、桂海旅游、彰泰物业共同出具了《关于福泰家政增资彰泰物业及股权转让桂海旅游、桂海旅游减资退出彰泰物业有关资金及款项问题的情况说明》，一致确认，就上述第（5）、（6）、（7）所涉彰泰物业增资、股权转让及减资事项，福泰家政、桂海旅游、彰泰物业之间相关的资金及款项问题已经解决清楚，就彰泰物业的股权问题不存在任何争议和纠纷。

此外，上述第（5）、（6）、（7）所涉股权变动事项发生期间，福泰家政、桂海旅游、彰泰物业均为公司实际控制人黄海涛、汪春玲夫妇共同控制下的企业。

上述第（6）所涉股权转让事项对应的股权转让款桂海旅游未支付给福泰家政以及第（7）所涉减资事项对应的公司直接退股本金至福泰家政而非桂海旅游，存在着一定的规范性缺陷。但鉴于福泰家政、桂海旅游、彰泰物业已共同具文确认上述第（5）、（6）、（7）所涉彰泰物业增资、股权转让及减资事项，福泰家政、桂海旅游、彰泰物业之间相关的资金及款项问题已经解决清楚，就彰泰物业的股权问题不存在任何争议和纠纷。因此，前述规范性缺陷不构成本次申请挂牌的实质性障碍。

#### （8）2016 年 9 月，有限公司第四次增资

此次增资后，彰和信息、彰万投资持股彰泰有限，其均系实际控制人黄海涛、汪春玲夫妇共同出资设立的持股平台。由于公司经办人员的失误，将彰和信息、彰万投资注册为普通合伙企业，后通过新设有限合伙企业并进行股权转让的方式予以修正。

亨源信息、泰特信息的合伙人黄海涛、汪春玲出具了《关于合伙份额不存在代持及纠纷情况的确认函》，确认合伙企业的全部出资均系本人自有或自筹资金，本人在合伙企业所拥有的全部合伙份额均属于本人，不存在代他人持股及委托他人持股等代持情形，亦不存在任何纠纷或潜在纠纷。

#### （9）2016 年 10 月，有限公司第四次股权转让

此次转让，亨源信息已将此次股权转让价款 600 万元通过中国建设银行股份有限公司解放东路支行转付给彰和信息，泰特信息已将此次股权转让价款 380 万元通过中国建设银行股份有限公司解放东路支行转付给彰万投资。

亨源信息、泰特信息均系实际控制人黄海涛、汪春玲夫妇共同出资设立的持股平台。亨源信息、泰特信息的合伙人黄海涛、汪春玲出具了《关于合伙份额不存在代持及纠纷情况的确认函》，确认合伙企业的全部出资均系本人自有或自筹资金，本人在合伙企业所拥有的全部合伙份额均属于本人，不存在代他人持股及委托他人持股等代持情形，亦不存在任何纠纷或潜在纠纷。

#### （10）2017 年 2 月，有限公司整体变更为股份公司

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

子公司历次股权变动相关情况：

### （1）泰怡机电

公司于 2016 年 7 月注册设立全资子公司泰怡机电，认缴出资 300 万元。截至目前，公司尚未向泰怡机电实缴出资；泰怡机电自设立以来，股权结构未发生过变化；泰怡机电不存在股权代持、持股平台及潜在纠纷情形；由于未实际开展业务经营，泰怡机电目前已经注销。

### （2）私家生活

2017 年 2 月，彰泰物业、四川易软信息技术有限公司共同出资设立私家生活，其中彰泰物业以货币方式认缴 350 万元，四川易软信息技术有限公司以无形资产出资的方式认缴 150 万元。根据《公司章程》规定，彰泰物业、四川易软信息技术有限公司出资时间为 2017 年 6 月 30 日前。截至目前，彰泰物业已实缴出资 350 万元，四川易软信息技术有限公司尚未实缴出资；私家生活目前未实际开展业务经营；私家生活自设立至今，股权结构未发生过变化，目前不存在股权代持、持股平台或潜在纠纷。

公司已在公开转让说明书中补充披露了历次变动资金来源、价款支付情况。

#### 主办券商核查意见：

经主办券商项目组核查，公司初始股权形成及历次股权变动所涉资金来源、价款支付情况不存在损害国家、集体、第三人利益以及公司、公司股东或债权人利益的情形，就公司初始股权形成及历次股权变动事项，所涉当事人之间不存在争议及潜在纠纷。

虽然公司历史上曾存在所涉股权转让事项对应的股权转让款桂海旅游未支付给福泰家政、所涉减资事项对应的公司直接退股本金至福泰家政而非桂海旅游，存在着一定的规范性缺陷。但福泰家政、桂海旅游、彰泰物业已共同出具文确认所涉彰泰物业增资、股权转让及减资事项，福泰家政、桂海旅游、彰泰物业之间相关的资金及款项问题已经解决清楚，就彰泰物业的股权问题不存在任何争议和纠纷，不存在代持情形。因此，前述规范性缺陷不构成本次申请挂牌的实质性障碍。

公司初始股权形成及历次股权变动后公司的股权结构中，均不存在股权代持情形。公司目前股东亨源信息、泰特信息均系公司实际控制人黄海涛、汪春玲共同出资的持股平台，不违反法律、法规的禁止性规定，不构成本次申请挂牌的实质性障碍。

#### 5、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。

答复：

（1）公司已在《公开转让说明书》之“第二节 公司业务”之“一、公司主要业务、主要产品（服务）及其用途”之“（二）主要产品（服务）及用途”之“2、公司目前管理项目情况”更新披露了公司目前管理项目情况，具体如下：

“截至本公开转让说明书签署日，公司在管理和服务的项目合计 24 个，管理面积合计 404.25 万平方米。公司目前管理的物业项目类型主要为住宅物业，具体项目如下：

| 序号 | 项目名称       | 物业类型 | 管理面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|------------|------|------------------------|
| 1  | 康桥半岛       | 住宅   | 83,000.00              |
| 2  | 彰泰城        | 住宅   | 200,000.00             |
| 3  | 彰泰·第六园     | 住宅   | 101,700.00             |
| 4  | 兰乔圣菲       | 住宅   | 159,198.00             |
| 5  | 鸣翠新都（新城）   | 住宅   | 147,467.26             |
| 6  | 彰泰新城       | 住宅   | 173,000.00             |
| 7  | 彰泰·春天      | 住宅   | 216,907.71             |
| 8  | 彰泰峰誉       | 住宅   | 570,639.00             |
| 9  | 彰泰睿城       | 住宅   | 298,977.00             |
| 10 | 悠山郡        | 住宅   | 230,128.00             |
| 11 | 彰泰春天北苑（唐悦） | 住宅   | 121,415.39             |
| 12 | 城市 1 号     | 住宅   | 153,429.20             |
| 13 | 清华园        | 住宅   | 188,655.78             |
| 14 | 公园一号       | 住宅   | 339,937.00             |
| 15 | 澳洲花园       | 住宅   | 95,000.00              |
| 16 | 彰泰·桂青园     | 住宅   | 41,520.00              |
| 17 | 彰泰·滟澜山     | 住宅   | 107,938.00             |
| 18 | 江与城        | 住宅   | 58,239.00              |
| 19 | 彰泰天街       | 住宅   | 131,775.75             |
| 20 | 澳洲假日       | 住宅   | 175,300.00             |
| 21 | 桂湖景苑       | 住宅   | 107,623.00             |

| 序号 | 项目名称    | 物业类型 | 管理面积 (m <sup>2</sup> ) |
|----|---------|------|------------------------|
| 22 | 宏鑫·锦江国际 | 住宅   | 180,000.00             |
| 23 | 彰泰·北城1号 | 住宅   | 134,872.88             |
| 24 | 玫瑰园     | 住宅   | 25,750.00              |
| 合计 |         |      | 4,042,472.97           |

”

(2) 公司已在《公开转让说明书》之“第二节 公司业务”之“三、公司业务相关的关键资源情况”之“(二) 主要无形资产”之“2、网络域名”更新披露了公司网络域名备案情况，具体如下：

“截至本公开转让说明书签署之日，公司网络域名备案情况具体如下：

| 序号 | 域名         | 域名注册人          | 许可证号               | 注册日期     |
|----|------------|----------------|--------------------|----------|
| 1  | glztwy.com | 广西彰泰物业服务股份有限公司 | 桂 ICP 备 17004485 号 | 2017/5/3 |

”

(3) 公司已在《公开转让说明书》之“重大事项提示”之“十二、物业合同无法续签风险”和《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“十二、风险因素及自我评估”之“(十二) 物业合同无法续签风险”中更新披露了公司目前管理项目数量，具体如下：

“根据《物业管理条例》规定：在业主、业主大会选聘物业管理企业之前，建设单位选聘物业管理企业的，应当签订书面的前期物业服务合同。前期物业服务合同可以约定期限；但是，期限未满、业主委员会与物业管理企业签订的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

截至本公开转让说明书签署之日，公司在管的 **24 个**项目当中，与业主委员会签订物业服务合同 **5 个**，与房地产开发商签订物业服务合同 **19 个**。其中与业主委员会签订的合同都有固定的合同期限，大致期限为 1-3 年；与房地产开发商签订的物业服务合同因小区大部分还未成立业主委员会，基本都为前期物业服务合同。公司在未来经营过程当中，可能存在与现有业主委员会不能续签合同以及目前还未成立未来会成立业主委员会的项目更换物业公司的风险。

”

(4) 公司已在《公开转让说明书》之“重大事项提示”之“四、接管物业来源集中的风险”和《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“十二、风险

因素及自我评估”之“（四）接管物业来源集中的风险”中更新披露了公司目前管理面积等情况，具体如下：

“现阶段，国内大多数物业服务企业为其所属房地产开发企业的子公司，这种股权关系有利于物业服务企业获得较为稳定的物业项目来源。截至本推荐报告签署之日，公司的物业管理面积为 **404.25 万平方米**，其中与彰泰集团及其关联方签订的项目的管理面积为 **329.55 万平方米**，占总体管理面积的 **81.52%**，占比较大。未来发展过程中，如果彰泰集团及其关联方的房地产开发业务发展放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司物业管理面积的扩张和收入的增加。

”

（5）公司已在《公开转让说明书》“第三节 公司治理”之“三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内存在的违法违规及受处罚情况”之“（二）控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况”更新披露了该案件的最新进展情况，具体如下：

“.....

报告期内，控股股东发生的重大未决诉讼情况如下：

**1、柳州正菱集团有限公司与贺州新城贸易有限公司、桂林彰泰实业集团有限公司、黄海涛先生之间诉讼纠纷案件**

**（1）柳州正菱集团有限公司诉贺州新城贸易有限公司、桂林彰泰实业集团有限公司、黄海涛先生民间借贷纠纷案[（2016）桂11民初15号]**

原告柳州正菱集团有限公司（下称正菱公司）欲参与贺州市钟山县【钟国土告字（2013）09 公告】出让的国有土地使用权竞买，无法筹集资金，经与彰泰集团及黄海涛先生协商，由正菱公司委托黄海涛出资 1.2 亿元参与竞买，彰泰集团为履行合同提供连带责任担保。后各方于 2013 年 12 月 13 日签署了《合作协议书》，同时约定了“1、由黄海涛先生成立其实际控制的贺州新城贸易有限公司（下称“新城公司”）为项目公司，以其名义竞买并出资 1.2 亿元支付部分土地价款，正菱公司则出资支付该七宗地剩余土地价款及应缴纳的税费等；2、新城公司对竞得的土地有完整权力，正菱公司对竞得土地的出资应作为黄海涛或新城公司的借款；3、正菱公司对新城公司有 100%股权的收购权，正菱公司收购新城公司股权的期限为新城公司竞得出让土地之日起 150 日，正菱公司未在约定期限的 150 日内行使收购权的，正菱公司收购权灭失。”2013 年 12 月 25 日，新

城公司竟得涉案出让七宗土地，正菱公司出资 1.26 余亿元，黄海涛先生出资 1.2 亿元。后正菱公司资金链断裂，在合同约定期限内未行使收购权，该权利已灭失。

柳州正菱集团有限公司于 2016 年 5 月向贺州市中级人民法院提起诉讼，案号[(2016)桂 11 民初 15 号]，请求人民法院判令新城公司归还正菱公司借款 1.26 余亿元并支付从起诉之日起按年利 6%计算的利息，彰泰集团对新城公司的债务承担连带清偿责任；案件诉讼费用由贺州新城贸易有限公司、彰泰集团承担。后原告正菱公司于 2017 年 5 月 26 日向贺州市中级人民法院提出撤诉申请，贺州市中级人民法院于 2017 年 6 月 2 日下达民事裁定书，准予其撤诉。

由于新城公司就涉案的七宗土地拥有独立、完整的权利且黄海涛已实际控制新城公司 100%的股权，新城公司、彰泰集团并不会因为此案遭受实质上的经济损失。根据彰泰集团 2016 年财务报表（未经审计），彰泰集团 2016 年合并报表的营业收入为 4,924,936,826.69 元，净利润为 565,076,506.04 元，货币资金为 1,813,522,228.48 元和存货为 4,776,612,786.57 元。彰泰集团盈利能力好，货币资金充足且有可变现、抵押的存货，其具备独立承担清偿债务的能力，因此上述案件不会对公司控股股东的日常经营、公司股权结构的稳定及本次挂牌构成重大不利影响。

(2) 贺州新城贸易有限公司、黄海涛先生诉柳州正菱集团有限公司法律关系确认之诉[(2017)桂 11 民初 12 号]

2017 年 6 月 7 日，黄海涛及贺州彰泰城房地产开发有限公司作为共同原告，以柳州正菱集团有限公司作为被告，以桂林彰泰实业集团有限公司作为第三人向贺州市中级人民法院起诉，要求：1、确认被告未按约定收购股权，股权收购权已经丧失；2、确认被告所有的出资已形成借款，双方构成借款法律关系。该案已被受理。2017 年 6 月 8 日，贺州彰泰房地产开发有限公司（原为贺州新城贸易有限公司）向贺州市中级人民法院递交《提存申请书》，申请提存标的为申请人用于偿还对柳州正菱集团有限公司的借款，合计人民币 126,307,512.50 元。

上述案件不会对公司控股股东的日常经营、公司股权结构的稳定及本次挂牌构成重大不利影响。

.....”

(6) 报告期后，公司子公司及分公司相关情况发生了变化，公司已对《公开转让说明书》“第一节 基本情况”之“三、公司股权结构、股东以及股本演

变情况”之“（六）子公司历史沿革和分公司基本情况”部分作了更新，更新的内容如下：

## “（六）子公司历史沿革和分公司基本情况

### 1、子公司历史沿革

#### （1）桂林泰怡机电工程有限公司

##### 1) 2016 年 8 月，泰怡机电设立

.....

泰怡机电设立时，股东认缴出资额及股权结构如下：

| 序号 | 股东名称           | 认缴出资额（万元） | 出资比例（%） | 出资方式 |
|----|----------------|-----------|---------|------|
| 1  | 桂林彰泰物业服务股份有限公司 | 300       | 100.00  | 货币   |
| 合计 |                | 300       | 100.00  | -    |

目前，泰怡机电已经注销。

.....

### 2、分公司基本情况

#### （1）梧州分公司

| 基本信息     |                                                                                    |      |                          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|
| 统一社会信用代码 | 91450405330670269B                                                                 | 名称   | 广西彰泰物业服务股份有限公司梧州分公司      |
| 类型       | 分公司                                                                                | 成立日期 | 2015 年 6 月 18 日          |
| 负责人      | 刘明荣                                                                                | 住所   | 梧州市红岭路 10 号第 11 幢 1401 房 |
| 经营范围     | 物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。 |      |                          |

.....

#### （6）柳州分公司

| 基本信息     |                    |      |                     |
|----------|--------------------|------|---------------------|
| 统一社会信用代码 | 91450202MA5L50459E | 名称   | 广西彰泰物业服务股份有限公司柳州分公司 |
| 类型       | 分公司                | 成立日期 | 2017 年 5 月 12 日     |

| 基本信息 |                                                                                    |    |                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------|
| 负责人  | 刘明荣                                                                                | 住所 | 柳州市海关南路6号东堤新都一区72号 |
| 经营范围 | 物业服务；家政服务；物业服务咨询；房地产经纪；公关礼仪服务；园林绿化养护；公共音响安装、维修维护服务；水电安装；停车场管理服务；游泳场馆经营及管理；代居民收水电费。 |    |                    |

”

（7）公司已对《公开转让说明书》“第三节 公司治理”之“三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内存在的违法违规及受处罚情况”之“（一）公司违法违规及受处罚情况”部分作了更新，更新的内容如下：

“.....

公司已取得了桂林市工商行政管理局、桂林市象山区国家税务局、桂林市地方税务局直属税务分局、桂林市质量技术监督局、桂林市人民防空办公室、桂林市人力资源和社会保障局、**桂林市住房和城乡建设委员会**等有关部门出具的《证明》，证明公司近两年内不存在其他因违法违规而遭受行政处罚的情形。

.....

”

经主办券商核查，公司已真实、准确、完整地披露了日后事项、或有事项及其他重要事项，不存在其他应披露而未披露的情形。

6、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。

**答复：**

（1）报告期内资金占用情况

报告期内，公司存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。公司已在《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联关系及关联交易”之“（二）关联交易”之“2、关联资金往来”中补充披露资金占用费的收取情况与次数。具体内容请见下：

## “（1）资金拆借

2016 年资金拆借情况如下：

单位：元

| 关联方名称          | 关联关系     | 科目名称  | 2016 年 1 月 1 日 | 资金拆出          | 资金拆入          | 2016 年 12 月 31 日 | 资金占用费的收取情况 | 次数 |
|----------------|----------|-------|----------------|---------------|---------------|------------------|------------|----|
| 桂林彰泰实业集团有限公司本部 | 母公司      | 其他应收款 | -              | 5,000,000.00  | 5,000,000.00  | -                | 未收取        | 1  |
| 黄海涛            | 股东       | 其他应收款 | -              | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | -                | 未收取        | 1  |
| 桂林福泰家政服务有限责任公司 | 员工兼任重要职位 | 其他应收款 | -              | 2,500,000.00  | 2,500,000.00  | -                | 未收取        | 5  |
| 合计             | -        | -     | -              | 17,500,000.00 | 17,500,000.00 | -                | -          | -  |

2015 年资金拆借情况如下：

单位：元

| 关联方名称            | 关联关系     | 科目名称  | 2014 年 12 月 31 日 | 资金拆出          | 资金拆入           | 2015 年 12 月 31 日 | 资金占用费的收取情况 | 次数 |
|------------------|----------|-------|------------------|---------------|----------------|------------------|------------|----|
| 桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司 | 同一控制     | 其他应收款 | 250,000,000.00   | -             | 250,000,000.00 | -                | 未收取        | 0  |
| 桂林合力园林工程有限公司     | 同一控制     | 其他应收款 | 101,000,000.00   | -             | 101,000,000.00 | -                | 未收取        | 0  |
| 桂林合力园林工程有限公司     | 同一控制     | 预付账款  | -                | 10,000,000.00 | 10,000,000.00  | -                | 未收取        | 2  |
| 桂林合创建设投资有限公司     | 股东汪春玲控制  | 其他应收款 | 7,000,000.00     | 4,500,000.00  | 11,500,000.00  | -                | 未收取        | 1  |
| 桂林福泰家政服务有限责任公司   | 员工兼任重要职位 | 其他应收款 | 1,683,653.00     | 5,100,000.00  | 6,783,653.00   | -                | 未收取        | 10 |
| 桂林彰泰实业集团有限公司本部   | 母公司      | 其他应收款 | 68,516,347.00    | 15,000,000.00 | 83,516,347.00  | -                | 未收取        | 2  |
| 黄海涛              | 股东       | 其他应收款 | -                | 6,000,000.00  | 6,000,000.00   | -                | 未收取        | 2  |
| 桂林彰泰实业集团有限公司本部   | 母公司      | 其他应付款 | 428,607.11       | 428,607.11    | -              | -                | -          | -  |

”

经核查，报告期内，公司存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。股份公司设立之前，公司与上表中单位的往来款项主要是资金往来拆借，属于非经常性资金的占用。公司以上资金拆借由于发生在有限公司阶段，当时公司的治理意识比较薄弱，治理不够规范。发生关联资金往来的主要原因是公司股东为了提高闲置资金使用效率而统一调配，公司并未对关联方往来严格履行内部程序及签署相关协议，仅按照公司财务制度执行，同时公司并未收取利息。公司已于申报前对报告期内的关联方资金占用余额进行了清理，对公司财务状况和经营成果无不利影响。

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

### （2）报告期后至本次反馈意见回复出具之日期间的资金占用情况

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

### （3）主办券商核查意见

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

7、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。

**答复：**

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

主办券商及律师通过查询国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>)、信用中国网 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、中国证监会证券期货市场失信记录查询平台 (<http://shixin.csrc.gov.cn/>)、中国裁判文书网 (<http://wenshu.court.gov.cn/>)、全国法院被执行人信息查询网 (<http://zhixing.court.gov.cn/search/>)、国家税务总局的重大税收违法案件信息公布栏等网站，查阅中国人民银行征信中心出具的关于公司及控股子公司《企业信用报告》，以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的《个人信用报告》，查阅公司及控股子公司的工商档案，并取得实际控制人关于诉讼、仲裁或行政处罚情况的说明、公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员关于提供材料真实、无重大诉讼仲裁等或有事项的声明与承诺、诚信状况声明和关于未被列入失信主体联合惩戒对象的声明，未发现公司及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及控股子公司被列为失信联合惩戒对象。

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

(2) 前述主体是否存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形，结合具体情况对申请挂牌公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件出具明确意见。

主办券商及律师通过查询国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>)、信用中国联合惩戒信用搜索 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)，并取得实际控制人关于诉讼、仲裁或行政处罚情况的说明、公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员关于提供材料真实、无重大诉讼仲裁等或有事项的声明与承诺、诚信状况声明和关于未被列入失信主体联合惩戒对象的声明，取得了公司关于公司治理及合法合规的综合声明，未发现公司、公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管

理人员以及控股子公司不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形。

彰泰物业南宁分公司仅存在一起情节轻微，被处罚金额较小的情形，具体情况已披露在《公开转让说明书》之“第三节 公司治理”之“三、公司及控股股东、实际控制人最近两年内存在的违法违规及受处罚情况”之“（一）公司违法违规及受处罚情况”中。

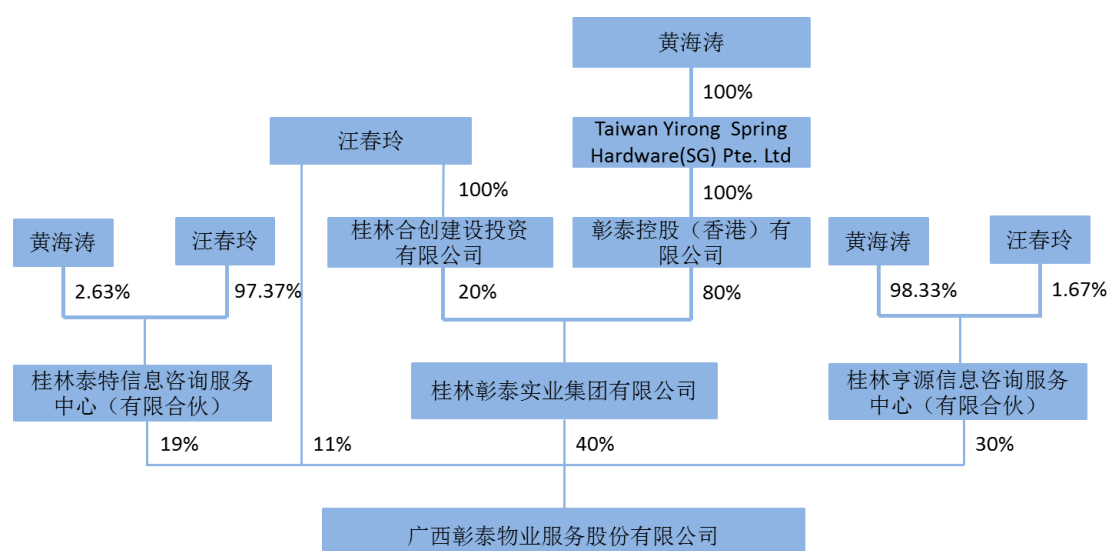
公司主要业务为向住宅社区及非住宅物业提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询及其他衍生服务等物业经营管理服务。公司生产经营不涉及特殊的环保批准事项，公司日常环保运营合法合规，不存在受过环境保护部门处罚的情况；公司不属于食品药品行业，不存在相关违法违规行为。

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

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

### 答复：

截至本反馈意见回复出具日，公司共有 4 名股东，其中 1 名法人股东彰泰集团，2 名合伙企业股东亨源咨询、泰特咨询和 1 名自然人股东汪春玲，公司的股权结构如下：



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

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

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

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

通过查阅工商档案、验资报告、境外法律意见书、《关于不属于私募投资基金管理人或私募投资基金的声明》，检索中国证券投资基金业协会网站、香港特别行政区政府公司注册处网上查册中心、新加坡会计与企业管理局网站，咨询公司律师，同时参考相关法律法规，发现公司直接股东和间接股东均不存

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

9、关于业务资质。请主办券商、律师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）公司业务开展是否取得相应的资质、许可或特许经营权等；（5）公司是否存在超越资质、范围经营的情况；（6）公司所取得的资质、许可或特许经营权等是否存在无法续期的风险。

### 答复：

#### **（1）公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况；**

公司的主要业务是为住宅社区提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询及其他物业经营管理服务。其涉及的主要行业监管等国家政策、行政法规、部门规章有：

① 国家政策、行政法规、部门规章如下表：

| 序号 | 实施日期            | 颁发部门            | 主要政策                                    | 主要内容                                     |
|----|-----------------|-----------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| 1  | 1996 年 9 月 5 日  | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 《建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》 | 对物业管理企业经理、部门经理、管理员实行岗位制度，规定相关从业人员应学习的课程  |
| 2  | 1998 年 3 月 12 日 | 中华人民共和国财政部      | 《物业管理企业财务管理规定》                          | 规范物业管理企业财务行为，促进企业公平竞争，加强财务管理和经济核算        |
| 3  | 2000 年 5 月 25 日 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工  | 各地对物业管理项目考评验收是否设立“示范”、“优秀”两个档次，对原标准进行了修改 |

| 序号 | 实施日期             | 颁发部门                         | 主要政策                         | 主要内容                                                                         |
|----|------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|    |                  |                              | 作的通知》                        |                                                                              |
| 4  | 2003 年 6 月 8 日   | 中华人民共和国国务院                   | 《物业管理条例》中华人民共和国国务院第 379 号令   | 规范物业管理活动,维护业主和物业管理企业的合法权益                                                    |
| 5  | 2003 年 6 月 26 日  | 中华人民共和国住房和城乡建设部              | 《前期物业管理招标投标管理暂行办法》           | 规范前期物业管理招标投标活动,保护招标投标当事人的合法权益                                                |
| 6  | 2003 年 6 月 26 日  | 中华人民共和国住房和城乡建设部              | 《关于印发<业主大会规程>的通知》            | 规范业主大会的活动,保障民主决策,维护业主的合法权益                                                   |
| 7  | 2003 年 11 月 13 日 | 中华人民共和国国家发改委、中华人民共和国住房和城乡建设部 | 《关于印发物业服务收费管理暂行办法的通知》        | 对物业经营管理服务的成本和支出以及收费进行了相关规范                                                   |
| 8  | 2004 年 1 月 6 日   | 中国物业管理协会                     | 《普通住宅小区物业管理服务等级标准》           | 对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准                                                       |
| 9  | 2004 年 3 月 17 日  | 中华人民共和国住房和城乡建设部              | 《物业服务企业资质管理办法》               | 加强对物业管理活动的监督管理,规范物业管理市场秩序,提高物业管理服务水平                                         |
| 10 | 2004 年 6 月 7 日   | 国家税务总局                       | 《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》 | 鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性,对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金,不计征营业税 |
| 11 | 2004 年 7 月 19 日  | 中华人民共和国国家发改委、中华人民共和国住房和城乡建设部 | 《物业服务收费明码标价规定》               | 物业管理企业向业主提供服务,应当按照本规定实行明码标价,标明服务项目、收费标准等有关情况                                 |
| 12 | 2004 年 9 月 6 日   | 中华人民共和国住房和城乡建设部              | 《建设部关于印发<业主临时公约(示范文本)>的通知》   | 推动建立业主自我管理、自我约束的机制,维护全体业主的共同利益                                               |
| 13 | 2005 年 11 月 16 日 | 中华人民共和国人力资源和社会保障部            | 《物业管理师制度暂行规                  | 国家对从事物业管理工作的专业管理人员,                                                          |

| 序号 | 实施日期             | 颁发部门                         | 主要政策                               | 主要内容                                                      |
|----|------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    |                  | 部、中华人民共和国住房和城乡建设部            | 定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》 | 实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划                           |
| 14 | 2007 年 9 月 10 日  | 中华人民共和国国家发改委、中华人民共和国住房和城乡建设部 | 《物业服务定价成本监审办法（试行）》                 | 政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审          |
| 15 | 2007 年 11 月 26 日 | 中华人民共和国住房和城乡建设部              | 《建设部关于修改<物业管理企业资质管理办法>的决定 2007》    | 对原管理办法进行了修改                                               |
| 16 | 2007 年 12 月 4 日  | 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国财政部   | 《住宅专项维修资金管理办法》                     | 商品住宅、售后公有住房住宅专项维修资金的交存、使用、管理和监督的管理办法                      |
| 17 | 2009 年 5 月 15 日  | 中华人民共和国最高人民法院                | 《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》  | 对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明                            |
| 18 | 2009 年 12 月 1 日  | 中华人民共和国住房和城乡建设部              | 《业主大会业主委员会指导规则》                    | 规范业主大会和业主委员会的活动                                           |
| 19 | 2010 年 10 月 14 日 | 中华人民共和国住房和城乡建设部              | 《物业承接查验办法》                         | 规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督                               |
| 20 | 2012 年 3 月 5 日   | 中华人民共和国国务院                   | 《2012 年国务院政府工作报告》                  | 大力发展社会化养老、家政、物业、医疗保健等服务业。                                 |
| 21 | 2012 年 12 月 1 日  | 中华人民共和国国务院                   | 《服务业发展“十二五”规划》                     | 进一步明确物业管理行业的责任边界，健全符合行业特征和市场规律的价格机制，规范物业管理行业市场秩序。建立和完善旧住宅 |

| 序号 | 实施日期            | 颁发部门       | 主要政策                       | 主要内容                                                                                                                                    |
|----|-----------------|------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                 |            |                            | 区推行物业管理的长效机制，探索建立物业管理保障机制。鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理。继续推进物业管理师制度建设，提升服务规范化、专业化水平。提高旧住宅区物业服务覆盖率，城镇新建居住物业全部实施市场化、专业化的物业管理模式。      |
| 22 | 2015 年 7 月 1 日  | 中华人民共和国国务院 | 《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》   | 充分发挥“互联网+”对稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的重要作用；推动跨区域、跨技术领域的技术成果转移和协同创新；发展便民服务新业态，发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域培育线上线下结合的社区服务新模式，为物业管理实行“互联网+”提供了有力的政策依据和发展空间。 |
| 23 | 2017 年 1 月 12 日 | 中华人民共和国国务院 | 《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》 | 取消了《物业管理企业资质管理办法》（建设部令 2004 年第 125 号，2007 年 11 月 26 日，2015 年 5 月 4 日予以修改）规定的，由省、市级住房城乡建设主管部门审批的“物业服务企业二级及以下资质认定”被正式取消                   |

## ② 地方性法规及政策：

| 序号 | 实施日期           | 颁发部门    | 主要政策     | 主要内容        |
|----|----------------|---------|----------|-------------|
| 1  | 2013 年 1 月 1 日 | 广西壮族自治区 | 《广西壮族自治区 | 规范物业管理活动，维护 |

| 序号 | 实施日期           | 颁发部门                       | 主要政策                        | 主要内容                        |
|----|----------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|    |                | 人大常委                       | 《区物业管理条例》                   | 业主和物业管理企业的合法权益              |
| 2  | 2013 年 7 月 1 日 | 广西壮族自治区物价局、广西壮族自治区住房和城乡建设厅 | 《广西壮族自治区住宅小区物业服务收费管理办法》（试行） | 规范物业服务收费行为，保障业主和物业服务企业的合法权益 |

## （2）公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求；

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

公司主营业务是为住宅社区提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询以及其他物业经营管理服务。根据《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为房地产业（代码为 K70）；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为物业管理（代码为 K7020）；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属行业为房地产业（代码 K70）之物业管理（代码 K7020）；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于房地产管理和开发（代码 201010）之房地产服务（代码 20101013）。

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

## （3）公司业务开展是否需取得主管部门审批；

公司目前主要业务是为住宅社区提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询及其他物业经营管理服务。根据《物业管理条例》（2016 年修改）、《物业服务企业资质管理办法》（2007 年修正）等相关规定要求，并结合 2017 年 1 月 12 日国务院颁布的《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》（国发[2017]7 号），国务院决定第三批取消 39 项中央指定地方实施的行政许可事项，其中取消了物业服务企业二级及以下资质认定的行政许可，但未取消物业服务企业一级资质的行政许可。

经核查，主办券商项目组认为，公司在物业服务企业一级标准范围内开展物

业服务业务仍然需经住房城乡建设主管部门审批。

**(4) 公司业务开展是否取得相应的资质、许可或特许经营权等；**

公司取得的资质如下：

| 序号 | 资质名称              | 证书编号          | 发证机关            | 发证日期        | 到期日         | 证明内容                                                 |
|----|-------------------|---------------|-----------------|-------------|-------------|------------------------------------------------------|
| 1  | 《物业服务企业资质证书》一级    | (建)116230     | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 2016年7月15日  | 2019年7月14日  | 公司拥有物业管理一级资质                                         |
| 2  | 《桂林市房地产经纪机构备案证明》  | 2017J17       | 桂林市住房和城乡建设委员会   | 2017年4月20日  | 2018年4月19日  | 公司拥有经营房地产经纪资质                                        |
| 3  | ISO9000质量管理体系认证证书 | 15/14Q0726R00 | 杭州万泰认证有限公司      | 2014年10月28日 | 2017年10月27日 | 彰泰康桥半岛和彰泰第六园的物业管理服务达到GB/T19001-2008 idt ISO9001:2008 |

报告期内，公司的主要业务是为住宅社区提供保洁、绿化、护卫、维修、护理、装修、咨询及其他物业经营管理服务。

经核查，根据《物业管理条例（2016 修订）》、《物业服务企业资质管理办法》（2007 年修正）等相关法律法规的要求，主办券商项目组认为，公司的业务开展已取得了相应的资质、许可。

**(5) 公司是否存在超越资质、范围经营的情况；**

主办券商项目组核查了公司及子公司的营业执照经营范围，取得的各项资质及许可文件。经核查，公司不存在超越资质、范围经营的情况。

**(6) 公司所取得的资质、许可或特许经营权等是否存在无法续期的风险。**

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

10、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。

### 答复：

**问题一：请主办券商和律师核查公司签署的合同是否需要通过采购、招投标程序，对相关合同的签署是否合法合规、是否有效发表意见。**

主办券商项目组查阅了相关法律法规文件、项目合同、招投标资料等。根据《物业管理条例（2016 修订）》第二十四条“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。”

根据《广西壮族自治区物业管理条例》（2013 年 1 月 1 日实施）第三十五条“商品房的建设单位应当在办理预售许可或者现房销售备案前，通过招投标方式选聘具有相应资质的物业服务企业实施前期物业服务，并制定临时管理规约。投标人少于三个或者建筑面积三万平方米以下的住宅物业，经县级人民政府房产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。”

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

公司目前在管项目的合同招投标情况如下：

| 序号 | 项目名称     | 物业类型 | 合同相对方        | 是否招投标 | 备注                   |
|----|----------|------|--------------|-------|----------------------|
| 1  | 康桥半岛     | 住宅   | 桂林彰泰实业开发有限公司 | 否     |                      |
| 2  | 彰泰城      | 住宅   | 桂林彰泰实业集团有限公司 | 否     |                      |
| 3  | 彰泰·第六园   | 住宅   | 桂林彰泰实业集团有限公司 | 否     |                      |
| 4  | 兰乔圣菲     | 住宅   | 桂林彰泰实业集团有限公司 | 否     |                      |
| 5  | 鸣翠新都（新城） | 住宅   | 鸣翠新都小区业主委员会  | -     | 根据《物业管理条例》要求，无需进行招投标 |

| 序号 | 项目名称       | 物业类型 | 合同相对方           | 是否招投标 | 备注                                                 |
|----|------------|------|-----------------|-------|----------------------------------------------------|
| 6  | 彰泰新城       | 住宅   | 桂林晶泽置业有限公司      | 是     |                                                    |
| 7  | 彰泰·春天      | 住宅   | 桂林华夏经纬实业有限公司    | 是     | 公司回复已履行招投标程序，但因时代久远未找到备案文件，桂林市住房和城乡建设委员会已出具无违规证明文件 |
| 8  | 彰泰峰誉       | 住宅   | 桂林彰泰实业集团有限公司    | 是     |                                                    |
| 9  | 彰泰睿城       | 住宅   | 桂林彰泰实业集团有限公司    | 是     | 公司回复已履行招投标程序，但因时代久远未找到备案文件，桂林市住房和城乡建设委员会已出具无违规证明文件 |
| 10 | 悠山郡        | 住宅   | 桂林鑫联泰房地产有限公司    | 是     |                                                    |
| 11 | 彰泰春天北苑(唐悦) | 住宅   | 桂林彰泰实业集团有限公司    | 是     |                                                    |
| 12 | 城市1号       | 住宅   | 桂林锦汇投资有限公司      | 是     |                                                    |
| 13 | 清华园        | 住宅   | 桂林广汇房地产开发有限责任公司 | 是     |                                                    |
| 14 | 公园一号       | 住宅   | 桂林彰泰实业集团有限公司    | 是     |                                                    |
| 15 | 澳洲花园       | 住宅   | 澳洲花园业主委员会       | -     | 根据《物业管理条例》要求，无需进行招投标                               |
| 16 | 彰泰·桂青园     | 住宅   | 桂青园业主委员会        | -     | 根据《物业管理条例》要求，无需进行招投标                               |
| 17 | 彰泰·滟澜山     | 住宅   | 桂林袭汇房地产投资有限责任公司 | 是     |                                                    |
| 18 | 江与城        | 住宅   | 桂林江与城房地产开发有限公司  | 是     |                                                    |
| 19 | 彰泰天街       | 住宅   | 桂林彰泰实业集团有限公司    | 是     |                                                    |
| 20 | 澳洲假日       | 住宅   | 澳洲假日业主委员会       | -     | 根据《物业管理条例》要求，无需进行招投标                               |
| 21 | 桂湖景苑       | 住宅   | 桂湖景苑小区业主委员会     | -     | 根据《物业管理条例》要求，无需进行招投标                               |

| 序号 | 项目名称    | 物业类型 | 合同相对方           | 是否招投标 | 备注                   |
|----|---------|------|-----------------|-------|----------------------|
| 22 | 宏鑫·锦江国际 | 住宅   | 桂林宏鑫房地产开发有限公司   | -     | 根据《物业管理条例》要求，无需进行招投标 |
| 23 | 彰泰·北城1号 | 住宅   | 桂林顺祥房地产开发有限责任公司 | 是     |                      |
| 24 | 玫瑰园     | 住宅   | 梧州国海置业有限公司      | 是     |                      |

依据《物业管理条例（2016 修订）》第五十六条“违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处 10 万元以下的罚款。”

经公司说明及主办券商核查，公司在报告期内所签署的前期物业服务合同均履行了招投标程序，报告期外签署的部分前期物业服务合同未履行招投标程序。依据上述规定，公司在报告期外签署的部分前期物业服务合同未履行招投标程序可能导致建设单位被予以罚款，但不涉及物业服务企业会受处罚，相关法律规定亦不否定所签订前期物业服务合同的有效性。

综上所述，主办券商项目组认为，公司与商品房建设单位签订的前期物业服务合同需通过招投标程序。在报告期内所签署的前期物业服务合同均履行了招投标程序，尽管在报告期外签署的部分前期物业服务合同未履行招投标程序，但不存在被行政机关处罚的可能，公司签订的前期物业服务合同合法有效。

**问题二：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

（1）请公司补充披露所投的标的来源、招标模式。

公司已在《公开转让说明书》之“第二节 公司业务”之“五、公司商业模式”之“（四）市场拓展模式”之“1、物业项目承接”之“（2）招投标”中补充披露了公司招标流程，并补充披露如下：

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

（2）请公司补充披露报告期内通过招投标获得主要订单数量，金额及占当

期销售收入比重。请主办券商及律师核查公司的销售渠道，就获得销售订单的合法合规性，是否对持续经营存在不利影响发表意见。

公司已在《公开转让说明书》之“第二节 公司业务”之“五、公司商业模式”之“（四）市场拓展模式”之“1、物业项目承接”之“（2）招投标”中补充披露如下：

“报告期内，公司通过招投标程序获得的在管物业服务项目如下所示：

| 序号 | 项目名称    | 招标模式 |
|----|---------|------|
| 1  | 彰泰·滟澜山  | 邀请招标 |
| 2  | 江与城     | 邀请招标 |
| 3  | 彰泰天街    | 邀请招标 |
| 4  | 彰泰·北城1号 | 邀请招标 |

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

单位：元

| 类别         | 2016 年        | 2015 年        |
|------------|---------------|---------------|
| 招投标方式获得的收入 | 2,875,159.42  | 781,102.55    |
| 营业收入       | 73,295,949.20 | 43,514,461.60 |
| 所占比例（%）    | 3.92          | 1.80          |

”

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

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

（3）与上市公司信息披露一致性。

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

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：

公司已在《公开转让说明书》“第四节 公司财务”之“十二、风险因素及自我评估”中进行了披露。

12、请公司全面检查所报材料中律师是否全部见证、盖章、签字。

**答复：**

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

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

**答复：**

根据《会计法》第三十八条规定：“从事会计工作的人员，必须取得会计从业资格证书。担任单位会计机构负责人（会计主管人员）的，除取得会计从业资格证书外，还应当具备会计师以上专业技术职务资格或者从事会计工作三年以上经历。会计人员从业资格管理办法由国务院财政部门规定。”

2017年1月23日召开了第一届董事会第一次会议，聘任欧丽芳为公司的财务总监，其主要履历如下所示：

“欧丽芳，女，1978年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级会计师。1998年7月至2000年7月，任东莞美时家具有限公司生产管控部助理；2000年7月至2003年7月，任桂林华夏国际旅行社有限公司会计；2003年7月至2007年12月，自由职业；2007年12月至2016年12月，历任彰泰有限财务经理、财务总监；2017年1月至今，任股份公司董事、财务总监。”

2001年7月1日，欧丽芳取得会计从业资格证，档案编号为45030000024378。2009年11月9日，欧丽芳取得中级会计职称证书，证书编号为09017126。

主办券商核查了欧丽芳的会计从业资格证书、中级会计职称证书、个人履历，确认公司财务负责人已经取得相关从业资格证书，并从事会计工作达三年以上，满足相关任职条件。

14、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。

**答复：**

经核查，《公开转让说明书》“第二节公司业务”之“七、公司所处行业情

况”中所引用的数据主要来源于中国物业管理协会在 2015 年发布的《2015 年全国物业管理行业发展报告》、中国指数研究所及中国物业管理协会在 2016 年发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》。

主办券商认为：公司行业部分引用数据均已经说明出处，并与相关数据核对无误。

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

**答复：**

**尽职调查情况及取得的相关证据：**

主办券商通过查阅公司现金日记账、银行存款日记账；对现金进行监盘；查阅银行流水；取得银行存款询证函回函；执行货币资金循环控制的穿行测试和对货币资金进行抽凭，以对公司进行核查。

主办券商取得了公司现金日记账、银行存款日记账、现金盘点表、银行流水、银行存款询证函回函、执行货币资金循环控制的穿行测试证据和对货币资金抽凭记录。

**结论意见：**

主办券商对货币资金采取的具体尽职调查程序及取得的相关证据如上所示。通过抽查银行流水以及查阅现金日记账、银行存款日记账，公司的货币资金收支均及时、完整的在财务上予以核算。同时，现金监盘以及银行询证函回函的结果表明，报告期末现金及银行存款余额分别与现金监盘结果和银行询证函回函金额一致。

综上所述，主办券商认为公司的资金循环具备真实性。

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

（1）股权激励政策的实施是否符合《企业会计准则第 11 号——股份支付》相关要求以及实施要件；（2）股份公允价值的确定依据及合理性，股权激励费用的

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

### 答复：

截至本反馈回复签署之日，公司股权架构中包括两个持股平台：桂林亨源信息咨询服务中心（有限合伙）和桂林泰特信息咨询服务中心（有限合伙）。两个持股平台的具体情况请见下：

1、桂林亨源信息咨询服务中心（有限合伙），设立于2016年10月12日，现持有统一社会信用代码为91450300MA5KEADHXF的《营业执照》，住所为桂林市象山区翠竹路15彰泰鸣翠新都二期23栋8号门面，执行事务合伙人为黄海涛，企业类型为有限合伙企业，经营范围为：“商务、旅游、互联网信息咨询服务（证券、期货、认证咨询除外）”，合伙期限为自2016年10月12日至2036年10月11日，合伙企业认缴出资为600万元，实缴出资为600万元。

截至本反馈回复签署日，亨源咨询合伙人出资情况如下：

| 序号 | 合伙人姓名 | 合伙人身份 | 在彰泰物业任职情况 | 出资方式 | 出资金额<br>(万元) | 出资比例<br>(%) |
|----|-------|-------|-----------|------|--------------|-------------|
| 1  | 黄海涛   | 普通合伙人 | -         | 货币   | 590          | 98.33       |
| 2  | 汪春玲   | 有限合伙人 | -         | 货币   | 10           | 1.67        |
| 合计 |       |       |           |      | 600          | 100.00      |

亨源咨询为持股平台，其全部资金均来源于合伙人自有资金出资，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形；其经营活动由执行事务合伙人按照合伙协议的规定进行管理，不存在委托专业的基金管理人管理资产的情形；也未担任任何私募投资基金的管理人。

2、桂林泰特信息咨询服务中心（有限合伙），设立于2016年10月11日，现持有统一社会信用代码为91450300MA5KEACP92的《营业执照》，住所为桂林市象山区翠竹路15号彰泰鸣翠新都二期23栋7号商铺，执行事务合伙人为汪春玲，企业类型为有限合伙企业，经营范围为：“商务、旅游、互联网信息咨询服务（证券、期货、认证咨询除外）”，合伙期限为自2016年10月11日至2036年10月11日，合伙企业认缴出资为380万元，实缴出资为380万元。

截至本反馈回复签署日，泰特咨询合伙人出资情况如下：

| 序号 | 合伙人姓名 | 合伙人身份 | 在彰泰物业任职情况 | 出资方式 | 出资金额<br>(万元) | 出资比例<br>(%) |
|----|-------|-------|-----------|------|--------------|-------------|
| 1  | 汪春玲   | 普通合伙人 | -         | 货币   | 370          | 97.37       |
| 2  | 黄海涛   | 有限合伙人 | -         | 货币   | 10           | 2.63        |
| 合计 |       |       |           |      | 380          | 100.00      |

泰特咨询为持股平台，其全部资金均来源于合伙人自有资金出资，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形；其经营活动由执行事务合伙人按照合伙协议的规定进行管理，不存在委托专业的基金管理人管理资产的情形；也未担任任何私募投资基金的管理人。

截至本反馈回复出具之日，上述两个持股平台均由彰泰物业的实际控制人黄海涛和汪春玲夫妻持有，彰泰物业员工未受让该持股平台股份，因此不存在股份支付的情况。

综上，公司不存在为获取职工提供服务而向职工支付股份的情形，不存在股份支付的情况。

17、报告期内，公司存在理财产品投资情况。请公司补充说明投资情况，包括但不限于投资方式和内容及其合规性，投资风险是否充分揭示，决策程序和内控制度是否建立健全并有效执行，理财产品的会计处理和列报是否合规。请主办券商、律师及申报会计师对前述问题进行核查并发表明确意见。

### 答复：

#### 公司说明：

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（二）报告期内主要资产情况”之“6、其他流动资产”中披露投资情况。

公司已在公开转让说明书“重大事项提示”中对购买理财的风险进行揭示。

#### 主办券商意见：

主办券商通过查阅公司其他流动资产明细账，核查相关会计凭证；查阅公司购买的理财产品相关的协议，了解是否存在相关风险；查阅投资收益明细账，查看相关会计凭证，对收益金额的确认是否准确进行测试。

#### （1）关于投资方式和内容及其合规性

报告期内，公司购买的理财产品分为三类，即交通银行“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品、桂林银行漓江理财计划和人民币单位协定存款。具体可见《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（二）报告期内主要资产情况”之“6、其他流动资产”的相关披露。

报告期内，公司购买的理财产品投资规模大且集中，对公司各期的盈利能力有一定影响。其中，公司投资的“蕴通财富·生息 365”系列人民币理财产品属于非保本浮动收益型，可能存在投资亏损影响公司正常经营的风险。

理财产品“蕴通财富生息 365”发行方是交通银行股份有限公司，属于银行自营产品。该理财产品基本情况列示如下：

|          |                                                                                                  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 产品名称     | “蕴通财富·生息 365”                                                                                    |
| 产品代码     | 0191090003                                                                                       |
| 投资及收益币种  | 人民币                                                                                              |
| 产品类型     | 非保本浮动收益型                                                                                         |
| 产品评级     | 低风险产品（2R）（本评级为银行内部评级，仅供参考）                                                                       |
| 产品规模     | 产品规模下限为 1 亿元，产品规模上限为 550 亿元，银行可根据市场和产品运行情况调整产品规模。                                                |
| 产品销售地区   | 全国                                                                                               |
| 单位金额     | 1 元人民币为 1 份                                                                                      |
| 产品成立日    | 2009 年 4 月 3 日                                                                                   |
| 产品到期日    | 持续运作，银行有权根据实际情况提前终止。                                                                             |
| 产品投资起点金额 | 100 万元，并以 5 万元为单位递增。                                                                             |
| 产品开放期    | 2009 年 4 月 7 日起至产品提前终止日                                                                          |
| 产品交易时间   | 8:30-15:30（以银行系统时间为准）                                                                            |
| 工作日      | 银行对公业务开门营业日，不包括法定节假日和休息日（因节假日调整而营业的除外）。                                                          |
| 产品的申购和赎回 | 1. 申购和赎回申请受理时间：赎回申请受理时间为理财产品开放期内每个工作日的交易时间，申购申请受理时间不受上述限制。<br>2. 申购的扣款和确认时间：申购申请为实时扣款（扣款后不再计付扣款资 |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | <p>金的活期利息），但理财收益的计算起始时间为申购申请确认当日（含）。若投资者在工作日交易时间内提出申购申请，则申请将于当日得到确认。若投资者在工作日非交易时间或非工作日提出申购申请，则申请将顺延至下一个工作日得到确认。</p> <p>3.赎回的确认和到账时间：赎回申请即时获得确认，理财收益的计算截止日期为赎回确认日当日（不含）。投资者赎回理财产品时，赎回的理财产品份额对应的应得本金即时到账，申请赎回的理财产品份额对应的应得理财收益于赎回确认日当日划转至投资者清算账户。</p> <p>4.赎回份额要求：投资者可以选择全额赎回或部分赎回本理财产品，最低赎回份额为 5 万份，最低持有份额为 5 万份。投资者申请部分赎回后，若其持有本理财产品的份额经系统确认后少于 5 万份，投资者应申请全额赎回理财产品，否则该部分赎回申请将不被受理。</p> <p>5.巨额赎回：本理财产品存续期间，若任一工作日赎回份额超过本理财产品上一工作日规模的 30%时，即为巨额赎回，银行有权拒绝接受当日赎回申请，投资者可在下一个工作日发起赎回申请。若连续 2 个工作日（含）以上发生巨额赎回，银行有权暂停接受赎回申请，并最迟于下一工作日通过银行营业网点及银行门户网站（<a href="http://www.bankcomm.com">www.bankcomm.com</a>，下同）进行公告。</p> |
| 业绩比较基准          | <p>央行公布一年期存款基准利率+1.30%。</p> <p>银行有权根据资产组合运作收益及人民币存款利率变动等情况不定期调整业绩比较基准，并提前通过门户网站公布。业绩比较基准不构成银行对投资期限内本理财产品最终收益的承诺。</p> <p>当日理财实际年化收益率以银行公布的为准。</p> <p>客户所能获得的最终收益以银行按本理财产品协议约定计算并向客户实际支付的为准，且该等收益最高不超过按本理财产品协议约定的按业绩比较基准计算的收益。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 计算理财收益基础天数      | 365                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 理财收益计算方式        | <p>当日理财收益=客户当日持有的本理财产品本金余额×当日实际理财收益率（年率）/365</p> <p>每 1 份为一个投资收益计算单位，每理财单位所获理财收益的金额按四舍五入法精确到小数点后两位。</p> <p>理财产品存续期间，每日计算收益，每月结算收益。收益结转日为每月 15 日（若遇当月 15 日为非工作日则顺延至下一工作日）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 收益计算起始日         | 自申购申请得到确认当日（含）开始计算理财收益。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 收益计算截止日         | <p>1.赎回：赎回份额的收益计算截止日期为赎回确认日（不含）。</p> <p>2.产品提前终止：产品提前终止日（不含）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 产品收益结转、提前终止的到账日 | 理财产品收益结转日、提前终止日后两个工作日内为到账日。银行将不迟于到账日支付客户应得理财本金或应得收益。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|  |                                                      |
|--|------------------------------------------------------|
|  | 理财产品本金和收益自收益结转日/理财产品提前终止日起至到账日期间不加计理财收益，亦不对该等资金计付利息。 |
|--|------------------------------------------------------|

## （2）关于投资风险的揭示

公司已在公开转让说明书“重大事项提示”中“十一、理财产品投资规模重大且集中的风险”对购买理财的风险进行。

## （3）关于决策程序和内控制度是否建立健全并有效执行

主办券商查阅了公司购买理财产品的相关决策审批文件，公司 2015 年度和 2016 年度购买理财产品已通过公司 2017 年第三次临时股东大会的补充确认。2017 年 1 月 23 日，公司召开创立大会，审议通过了《对外投资管理制度》，该制度对重大投资事项的范围、投资决策权限及决策程序、证券投资、风险投资、决策的执行及监督程序等进行了规定。公司将按照《对外投资管理制度》的相关规定，分层行使投资决策权限，推进投资程序。经核查，公司董事会指定财务部专人跟踪理财产品的进展情况及投资安全状况，出现异常情况时应当要求其及时报告，以便董事会立即采取有效措施回收资金，避免或减少公司损失。

因此，主办券商认为，公司购买理财产品通过了相应的决策程序，已建立适当的内控制度并得到有效执行。

## （4）关于列报

根据《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》第二条规定，“金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。”银行理财产品符合以上定义，故应确认为金融工具。

根据《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》第七条规定，金融资产应当在初始确认时划分为下列四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产。

由于公司持有理财产品并非为了近期内出售或赎回，而是为了获取低风险的稳定收益而持有，因此不符合“交易性金融资产”的定义和特征。且不符合“在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债”的条件，因此不应划分为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。

由于理财产品不具有活跃市场报价，因此不属于持有至到期投资。

由于回收金额不可确定，不符合“贷款和应收款项”的定义。

在资产负债表中，因“可供出售金融资产”这一报表项目是属于“非流动资产”大类下的，而公司购买的该类理财主要为了充分利用闲置的代收资金，持有期限在一年内，属于流动资产，因此在报表列报上不能列报在“可供出售金融资产”项目中，而应列报为“其他流动资产”。

经核查，主办券商认为：截至本反馈意见回复签署之日，公司理财投资合法合规，投资风险已充分揭示；股份公司设立后，公司已建立健全了对外投资管理制度并有效的予以执行；公司理财产品的会计处理和列报合规。

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

### 答复：

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

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（一）报告期内利润形成的有关情况”之“2、公司最近两年营业收入构成及变动情况”补充披露如下：

“（4）关于现金收款

报告期内，公司主要向自然人客户提供物业相关服务，具体销售情况如下所示：

单位：元

| 期间     | 个人客户收入        | 营业收入          | 占比     |
|--------|---------------|---------------|--------|
| 2015 年 | 34,587,619.61 | 43,514,461.60 | 79.48% |
| 2016 年 | 53,070,478.60 | 73,295,949.20 | 72.40% |

报告期内，公司不存在向个人供应商采购的情况。”

(2) 请公司披露现金收付款金额及占比，以及现金收付款的必要性。

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（一）报告期内利润形成的有关情况”之“2、公司最近两年营业收入构成及变动情况”补充披露如下：

“报告期内公司存在现金收款情形，主要系公司作为物业服务企业，面对的客户主要是大量小区业主，数量规模较大，针对个人业主的现金收款系行业内较为常见的收款方式。2015 年度和 2016 年度现金收款占营业收入的比例分别为 16.86%和 18.70%。”

报告期内，公司除了计入期间费用的零星办公用品采购、差旅费报销是以现金结算外，计入营业成本的支出均是以银行转账方式进行结算。

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

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（一）报告期内利润形成的有关情况”之“2、公司最近两年营业收入构成及变动情况”补充披露如下：

“（4）关于现金收款

报告期内，公司主要向自然人客户提供物业相关服务，具体销售情况如下所示：

单位：元

| 期间     | 个人客户收入        | 营业收入          | 占比     |
|--------|---------------|---------------|--------|
| 2015 年 | 34,587,619.61 | 43,514,461.60 | 79.48% |

|        |               |               |        |
|--------|---------------|---------------|--------|
| 2016 年 | 53,070,478.60 | 73,295,949.20 | 72.40% |
|--------|---------------|---------------|--------|

报告期内，公司不存在向个人供应商采购的情况。

报告期内公司存在现金收款情形，主要系公司作为物业服务企业，面对的客户主要是大量小区业主，数量规模较大，针对个人业主的现金收款系行业内较为常见的收款方式。2015 年度和 2016 年度现金收款占营业收入的比例分别为 16.86%和 18.70%。

针对个人客户即相关小区业主，公司并未与个人业主分别签订相关合同，而是依据签订的有关物业合同为其提供相应服务并收取相关费用，物业费结算方式通常为按月结算，对于数量庞大且单户金额较小的住宅业主，无论业主是否要求开具发票，业主在缴纳物业费时，公司均会开具正式发票并纳税申报。

公司制定了《收入管理制度》、《现金管理规定》等，对业务相关人员进行管理，其中包括职责分工与授权批准、服务过程管理收款控制、监督核查等作出了详细规定。针对现金收入，公司制定了严格的内部管理制度。

相关现金收款内部控制制度如下：

1) 由开发商将业主材料移交至物业公司财务部总部，财务部总部相关人员对新接管小区资料和业主资料等信息；

2) 公司财务部总部会计人员将审核后的资料录入易软收费管理系统；

3) 公司财务部总部会计主管对易软收费系统资料审核；

4) 服务中心财务专员在收费系统定期生成收费账单，经财务部会计主管及服务中心客服主管审核后由系统统一以短信形式批量发至业主；

5) 服务中心财务专员按账单收取物业费及代收代付等款项。服务中心财务专员及负责审核账单的主管人员不得由同一人担任；

6) 每日下班前，服务中心财务专员将当日收费日报从易软收费管理系统导出进行核对，核对无误后将当日收费款项缴存银行，次日将收费日报及票据交予财务部总部出纳进行交接；

7) 每月 16 日和 26 日公司各服务中心结账后报公司财务部审核。

为了减少现金收款，公司逐步在各物业服务中心处增加 POS 机，以减少现金收款的比例。为了方便业主缴费，减少现金收款，公司持续与银行对接，签订手机银行《缴费业务合作协议》，业主可以通过选择各自持有的借记卡的手机银

行，将对应的物业收费直接通过手机银行划转到对应公司；目前接洽的有建设银行、交通银行、桂林银行。未来公司也将新上线“私家生活”APP，业主通过下载该APP并绑定银行卡或第三方支付工具，可随时随地缴纳物业费及代收代付款项至物业公司银行账户，并能及时查询月度账单情况。”

同时，公司制定了《借款与费用管理制度》、《采购控制程序》和《现金管理规定》等，定期对公司采购制度执行情况进行检查和明细考核，公司采购主要系由具体采购经办人员提出采购申请，分管领导及相应职能部门参与审核，并最终由总经理进行审批。

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

#### 1) 发票开具情况

公司是物业服务企业，根据公司服务的特点，公司的客户对象主要为个人业主以及房地产开发公司。针对房地产开发公司，物业费或人工服务费通常为按季度结算，公司按季度与地产公司结算后，开具正式发票后并纳税申报。

针对个人业主，物业费结算方式通常为按月结算，对于数量庞大且单户金额较小的住宅业主，无论业主是否要求开具发票，业主在缴纳物业费时，公司均会开具正式发票并纳税申报。

#### 2) 发票取得情况

报告期内，公司提供物业服务发生的主要成本是人工成本，不需要取得发票。

其他保洁外包以及公共设施设备维护等相关费用，公司按照税收法律的规定，公司按照税收法律的规定，支付款项，收取发票。

#### 3) 流转税及所得税计提与缴纳情况

报告期内，公司流转税及所得税计提与缴纳情况如下所示：

单位：元

| 税种  | 2016 年度      |              | 2015 年度      |              |
|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|
|     | 计提           | 缴纳           | 计提           | 缴纳           |
| 营业税 | 1,012,356.66 | 1,012,356.66 | 2,146,097.82 | 2,146,097.82 |
| 增值税 | 1,751,412.67 | 1,288,842.87 | -            | -            |
| 所得税 | 2,217,707.49 | 1,711,501.79 | -            | -            |

公司 2015 年存在未弥补亏损，因此计提和缴纳的所得税为零。由于 2015

年，物业公司尚未实行营改增，因此 2015 年未缴纳增值税。

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

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

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

**(6) 请主办券商及会计师核查与公司采购、生产、销售循环相关的内控制度的有效性及公司执行情况，核查公司税收缴纳是否合法合规，核查公司收款入账的及时性及完整性。**

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

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

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

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

**(7) 请主办券商及会计师核查公司是否存在坐支行为。**

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

主办券商认为，报告期内公司不存在坐支行为。

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

主办券商了解了公司的收款方式、取得了资金管理办法和对实际执行情况进行了穿行测试。

公司各服务中心收银员的收款采取使用银行POS机以及现金收款两种方式，公司针对各小区收费点制定了严格的资金管理办法；公司规定每日下班前，服务中心财务专员将当日收费日报从易软收费管理系统导出进行核对，核对无误后将当日收费款项缴存银行，次日将收费日报及票据交予财务部总部出纳进行交接，资金日清月结，确保资金安全。

主办券商认为，报告期内公司不存在个人卡结算情况。

**19、关于收入确认。请公司结合实际生产经营特点制定收入确认会计政策，披露具体收入确认时点及计量方法，同类业务采用不同经营模式在不同时点确认收入的，应分别披露。请主办券商及会计师补充核查并说明针对收入的真实性、准确性、截止性进行的尽职调查工作过程及核查比例，公司收入确认原则、依据、具体时点是否符合公司实际经营情况及企业会计准则的规定，对是否跨期确认收入进行的核查，并发表专业意见。**

**答复：**

**(1) 请公司结合实际生产经营特点制定收入确认会计政策，披露具体收入确认时点及计量方法，同类业务采用不同经营模式在不同时点确认收入的，应分别披露。**

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（一）报告期内利润形成的有关情况”之“2、

公司最近两年营业收入构成及变动情况”对收入确认的会计政策进行了详细披露。

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

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

1) 主办券商对收入的核查比例如下：

单位：元

| 项目        | 2016 年度       | 2015 年度       |
|-----------|---------------|---------------|
| 营业收入      | 73,295,949.20 | 43,514,461.60 |
| 收入凭证核查金额  | 48,394,996.29 | 26,763,753.93 |
| 收入凭证核查占比  | 66.03%        | 61.51%        |
| 发函金额      | 15,261,732.12 | 7,597,918.99  |
| 回函金额      | 14,109,386.37 | 6,997,908.99  |
| 回函金额占收入比例 | 19.25%        | 16.08%        |

2) 公司收入确认原则、依据、具体时点

公司按照项目服务类型及实际经营情况区分确认收入的方式，具体收入确认原则遵循权责发生制。

公司收入主要为提供物业管理服务的收入，物业管理在物业管理服务已经提供且收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

综合性物业管理服务收入系公司向客户提供物业管理而收取的物业管理费及停车费：① 住宅物业管理费：每月按应收费面积及收费标准进行确认。其中，公司对于承接的新小区物业，在物业管理范围已竣工但开发商未出售或因开发商原因未能及时交付给物业买受人，由开发商承担空置物业管理费；在开发商将物业出售并交付买受人后，由买受人即业主承担物业管理费；② 车位及杂物间等物业管理费由使用该车位和杂物间的业主缴纳，按所属期间分别确认收入；③ 临

时停车：在收到临时停放的使用人缴纳的停车费时当期确认收入。

中介服务收入系二手房买卖和租赁等经纪业务收入，其中租赁经纪收入一般在租赁合同签订后，由出租的业主和承租人在一周内支付公司佣金，收到佣金后公司确认收入。买卖经纪收入一般在买卖合同签订后，完成房屋过户后，由出售业主和买受人支付公司佣金，收到佣金后确认收入。

租赁收入系公司自有房产租赁及承包租赁收入，与客户签订租赁合同后，按照合同约定按期确认收入的实现。公司车库和自行车库的租赁对象一般为小区业主，按月或季度收取车库和自行车库使用费。”

### 3) 对是否跨期确认收入进行的核查

针对综合性物业管理服务收入、中介服务收入和租赁收入的截止性，主办券商获取了相关合同文件及结算标准，根据相关的收费标准、原始凭证和公司已提供服务的时间测算应确认的收入，并与账面数进行核对。

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

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

### 答复：

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

公司营业成本主要是职工薪酬、保洁费、绿化费和小区公共支出等构成。以上成本的归集按实际发生金额进行归集和确认。

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

此类支出直接计入项目成本，并按月结转损益。报告期内，公司对人工成本、服务外包费用已进行合理计提，不存在通过多计或少计成本调节业绩的情形。

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

## （2）成本披露是否准确，与业务是否匹配。

公司的主营业务为物业管理服务、社区增值服务和其他业务。物业管理服务收入主要是按服务面积按月收费的包干制物业管理服务费；社区增值服务主要指以酬金制方式为各业主提供的服务，包括车辆服务类、房屋租售类、家政服务类、居住服务类以及生活服务类等；其他主要为向业主出售的杂物间、车位等零星收入。

相对应，公司营业成本主要是职工薪酬、保洁费、绿化费和小区公共支出等构成。小区公共支出是公司在提供服务过程中产生的成本开支，主要包括设施维护费、水电费和服装费等。其他支出为已售澳洲花园和康桥半岛的车位及杂物间的成本结转。

经核查，主办券商认为成本披露准确，与业务匹配。

## （3）公司成本构成的具体情况，是否发生重大变化，变化趋势是否合理。

报告期内，公司营业成本构成如下所示：

单位：元

| 营业成本构成 | 2016 年               |               | 2015 年               |               |
|--------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|        | 金额                   | 占比（%）         | 金额                   | 占比（%）         |
| 职工薪酬   | 35,161,150.25        | 66.44         | 21,466,319.95        | 65.24         |
| 保洁、绿化费 | 10,625,059.07        | 20.08         | 7,369,498.30         | 22.40         |
| 小区公共支出 | 5,783,288.56         | 10.93         | 3,574,139.32         | 10.86         |
| 其他     | 1,348,552.00         | 2.55          | 494,504.00           | 1.50          |
| 合计     | <b>52,918,049.88</b> | <b>100.00</b> | <b>32,904,461.57</b> | <b>100.00</b> |

公司营业成本主要是职工薪酬、保洁费、绿化费和小区公共支出等构成。以上成本的归集按实际发生金额进行归集和确认。职工薪酬是公司营业成本的主要构成部分，在各报告期内占比均在 65%以上，主要包括员工的工资、福利费、社会保险费、住房公积金等成本。2015 年末和 2016 年末，公司的员工人数分别为 488 人和 644 人，人数随着公司的规模扩张而逐渐增加。除此之外，报告期内，员工的工资水平随着社会薪酬水平提高而有所提高。因此公司的人工成本在报告

期内保持稳定增长。

2016 年度，保洁、绿化费和小区公共支出较 2015 年均有一定增长，与公司服务管理的小区面积增加相关。小区公共支出是公司在提供服务过程中产生的成本开支，主要包括设施维护费、水电费和服装费等。其他支出为已售澳洲花园和康桥半岛的车位及杂物间的成本结转。

经核查，主办券商认为，公司成本构成未发生重大变化，变化趋势合理。

#### (4) 公司成本与可比公司相比是否存在异常情况，若存在是否合理。

公司在《公开转让说明书》中选取的三家可比公司在 2015 年度和 2016 年度年报中未披露营业成本的明细，只有营业成本总额，故无法进行比较。因此，主办券商选取了 2017 年 3 月挂牌的福建伯恩物业管理股份有限公司（871270）作为对比公司。福建伯恩物业管理股份有限公司的申报报告期为 2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，由于伯恩物业 2016 年的年报数据中并未对营业成本明细进行详细披露，因此主办券商选取了 2016 年 1-6 月的数据进行对比分析。下表列示的是 2015 年和 2016 年 1-6 月的营业成本构成明细，由于不同公司的核算方式不同，伯恩物业的营业成本明细列示如下：

| 营业成本构成 | 2016 年 1-6 月  |         | 2015 年度        |         |
|--------|---------------|---------|----------------|---------|
|        | 金额（元）         | 占比      | 金额（元）          | 占比      |
| 人工成本   | 35,150,766.95 | 71.57%  | 77,743,988.12  | 74.33%  |
| 外包成本   | 7,354,102.10  | 14.97%  | 15,438,279.15  | 14.76%  |
| 物料成本   | 3,394,206.30  | 6.91%   | 5,947,552.34   | 5.69%   |
| 其他成本   | 3,216,278.11  | 6.55%   | 5,468,275.90   | 5.23%   |
| 合计     | 49,115,353.46 | 100.00% | 104,598,095.51 | 100.00% |

伯恩物业的营业成本以人工成本为主，人工成本占比约在 74%左右。外包成本系清洁绿化、电梯维保等服务外包成本。物料成本系餐饮服务耗用的食材及物业服务中耗用的五金件等维修保养材料。

彰泰物业的营业成本主要也是以人工成本为主，人工成本占比约在 66%左右。各项成本构成与伯恩物业类似。

经主办券商核查，公司成本与可比公司相比未见异常情况。

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

等科目核查公司是否存在将期间费用资本化的情形。

**答复：**

**(1) 期间费用的真实性、完整性**

主办券商取得公司期间费用明细表，对期间费用占收入比重的变化以及成本、费用及相关资产摊销等财务数据的配比性进行分析性复核，评价成本、费用与相关资产摊销等财务数据之间的配比或勾稽关系是否合理；通过调查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理，对大额费用真实性检查情况和费用跨期进行检查，以确认成本和费用的真实性和合理性。

经核查，主办券商认为公司期间费用具备真实性和完整性

**(2) 期间费用以及期间费用率与可比公司是否存在重大差异**

公司与可比公司的期间费用以及期间费用率的情况列示如下：

| 项目                 | 2016 年        |                  |                  |                 | 2015 年        |                  |                  |                 |
|--------------------|---------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|------------------|-----------------|
|                    | 公司            | 泓升股份<br>(835345) | 万联生活<br>(835800) | 新鸿运<br>(833440) | 公司            | 泓升股份<br>(835345) | 万联生活<br>(835800) | 新鸿运<br>(833440) |
| 管理费用（万元）           | 644.21        | 2,781.31         | 912.18           | 1,683.05        | 496.08        | 2,375.92         | 622.69           | 1,873.59        |
| 销售费用（万元）           | -             | -                | 37.37            | 26.95           | -             | -                | 12.01            | 33.49           |
| 财务费用（万元）           | 71.53         | 19.19            | 2.11             | 4.67            | 61.61         | 29.24            | 0.35             | 33.16           |
| <b>期间费用合计（万元）</b>  | <b>715.74</b> | <b>2,800.50</b>  | <b>951.66</b>    | <b>1,714.67</b> | <b>557.69</b> | <b>2,405.16</b>  | <b>635.05</b>    | <b>1,940.24</b> |
| 营业收入（万元）           | 7,329.59      | 18,362.31        | 5,113.07         | 32,452.96       | 4,351.45      | 14,436.38        | 4,642.55         | 29,681.90       |
| 管理费用占主营业务收入比重（%）   | 8.79          | 15.15            | 17.84            | 5.19            | 11.40         | 16.46            | 13.41            | 6.31            |
| 销售费用占主营业务收入比重（%）   | -             | -                | 0.73             | 0.08            | -             | -                | 0.26             | 0.11            |
| 财务费用占主营业务收入比重（%）   | 0.98          | 0.10             | 0.04             | 0.01            | 1.42          | 0.20             | 0.01             | 0.11            |
| <b>期间费用占比合计（%）</b> | <b>9.77</b>   | <b>15.25</b>     | <b>18.61</b>     | <b>5.28</b>     | <b>12.82</b>  | <b>16.66</b>     | <b>13.68</b>     | <b>6.54</b>     |

整体而言，物业公司的期间费用以管理费用为主。彰泰物业的管理费用费率较泓升股份和万联生活偏低的原因，一方面是管理费用主要由管理人员的工资薪金构成，因不同地域的人工成本有所差异，导致存在差异；另一方面，可比公司不仅经营住宅物业也经营商住综合楼等，且公司管理风格不同，也不具备可比性。公司的财务费用率约为 1%，高于可比公司，原因是公司利用闲置资金购买的理

财收入计入的是投资收益，未冲减财务费用。而对比公司的利息收入通常抵减了财务费用。因在账务处理上的不同导致指标略有差异。

综上，主办券商认为公司期间费用与可比公司不存在重大差异，均属正常范围。

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

主办券商针对是否存在跨期费用进行了补充核查，核查过程主要包括：1) 访谈公司财务负责人，了解公司收款政策、客户对象、业务特点，获取报告期各期预付款项、其他应收款、应付款项、其他应付款账款明细表；2) 分析形成相关的相关预付款项、其他应收款、应付款项、其他应付款项是否符合公司收款政策、业务模式；3) 查询报告期账务处理中是否存在期后有大量冲减的情况；4) 获取公司预付款项、其他应收款、应付款项、其他应付款的函证。

对报告期内发生的管理费用和财务费用，选取样本进行抽样，检查其支持性文件，确定原始凭证是否齐全，会计期间是否准确，记账凭证与原始凭证是否相符以及账务处理是否正确。

经核查，主办券商认为公司不存在跨期确认费用的情形。

### **(4) 结合固定资产、在建工程、长期待摊费用等科目核查公司是否存在将期间费用资本化的情形。**

主办券商对固定资产、在建工程 and 无形资产的构成进行了补充核查：公司固定资产主要包括房屋及建筑物、运输设备和办公设备，在建工程主要是各小区搭建的云监控系统，主办券商查阅了各类固定资产和在建工程的购置合同、发票、验收单等原始资料，固定资产和在建工程的成本主要为购入成本，没有发现期间费用资本化的情形。

公司无形资产主要是软件，截至报告期末已摊销完毕。

经核查，主办券商认为公司不存在期间费用资本化的情形。

## **22、关于期末大额应收账款。请主办券商、会计师补充核查并发表专业意见：**

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

**答复：**

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

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

单位：元

| 账龄                 | 2016 年 12 月 31 日/2016 年 | 2015 年 12 月 31 日/2015 年 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 应收账款账面价值（元）        | 10,291,980.64           | 4,546,835.74            |
| 营业收入（元）            | 73,295,949.20           | 43,514,461.60           |
| 应收账款账面价值占营业收入比重（%） | 14.04                   | 10.45                   |
| 总资产（元）             | 123,110,189.05          | 57,637,106.67           |
| 应收账款账面价值占总资产比重（%）  | 8.36                    | 7.89                    |

2015 年和 2016 年，公司应收账款账面价值占营业收入比重分别为 10.45% 和 14.04%；应收账款账面价值占总资产比重分别为 7.89% 和 8.36%。2016 年，公司应收账款占比有所增加，主要系新增在管小区多为新建小区，业主实际入住率低于小区购房率，该部分欠缴物业费待小区业主实际入住后大概率可收回。总体而言，应收账款的波动与营业收入的增长相匹配。

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

(2) 公司应收账款账龄是否合理，针对账龄较长的账款应核查其可收回性。

报告期内，公司的应收账款账龄列示如下：

单位：元

| 账龄      | 2016 年 12 月 31 日 |       | 2015 年 12 月 31 日 |       |
|---------|------------------|-------|------------------|-------|
|         | 账面余额             |       | 账面余额             |       |
|         | 金额               | 比例（%） | 金额               | 比例（%） |
| 1 年以内   | 9,317,987.89     | 84.27 | 4,587,895.61     | 93.91 |
| 1 至 2 年 | 1,559,880.16     | 14.11 | 80,689.97        | 1.65  |
| 2 至 3 年 | -                | -     | 36,734.20        | 0.75  |
| 3 至 4 年 | -                | -     | 180,000.00       | 3.68  |

|         |               |        |              |        |
|---------|---------------|--------|--------------|--------|
| 4 至 5 年 | 180,000.00    | 1.63   | -            | -      |
| 5 年以上   | -             | -      | -            | -      |
| 合 计     | 11,057,868.05 | 100.00 | 4,885,319.78 | 100.00 |

报告期末，公司存在账龄为 4-5 年的应收账款 18 万元，该应收账款为应收业主车位费。由于该业主在办理贷款时遇到一定障碍，因此公司较长时间未收到该车位费。经核查，该笔应收账款已于 2017 年 6 月收回。报告期末，账龄 1-2 年的应收账款主要是应收业主物业服务费。

2016 年末 1-2 年账龄的应收账款主要是应收的 2015 年的物业费。其中 2016 年 1-2 年账龄的应收账款较 2015 年 1-2 年账龄的应收账款比例增加约 10%，主要原因是公园 1 号、睿城小区和新城小区的楼盘是集中在 2015 年和 2016 年分期分批交付，由于这些楼盘的规模较大且小区的业主户数多，楼盘地段并非城区中央而是地处新区，在业主收楼初期大多未及时装修入住，因此物业公司在楼盘交接初期也并未催收业主支付物业费，导致账龄较长。随着前述小区业主的装修作业逐渐完成，入住率将逐步提高，公司 1-2 年账龄的应收账款将回到正常水平。

整体而言，物业费的收缴情况良好，坏账风险较低。

### (3) 公司应收账款坏账计提政策是否合理审慎。

| 账龄            | 坏账计提比例 (%) |                  |                  |                 |
|---------------|------------|------------------|------------------|-----------------|
|               | 公司         | 泓升股份<br>(835345) | 万联生活<br>(835800) | 新鸿运<br>(833440) |
| 1 年以内(不含 1 年) | 5.00       | 5.00             | 5.00             | 5.00            |
| 1-2 年(含 2 年)  | 10.00      | 10.00            | 10.00            | 10.00           |
| 2-3 年(含 3 年)  | 30.00      | 50.00            | 20.00            | 20.00           |
| 3-4 年(含 4 年)  | 50.00      | 100.00           | 30.00            | 50.00           |
| 4-5 年(含 5 年)  | 80.00      | 100.00           | 50.00            | 80.00           |
| 5 年以上         | 100.00     | 100.00           | 100.00           | 100.00          |

公司与万联生活和新鸿运的坏账计提比例接近且更为谨慎，但不及泓升股份的坏账准备计提比例高。

综上所述，公司坏账准备的计提比例无明显异常，符合行业惯例，应收账款坏账准备计提谨慎。

### (4) 公司应收账款是否存在大额收回或转回的情形与相关原因。

报告期内，公司应收账款不存在大额收回或转回的情形。

### 23、公司报告期末在建工程余额较高。(1) 请公司补充披露在建工程的具

体内容、用途、对公司生产经营将带来何种影响、预计完工时间等。（2）请主办券商及会计师补充说明针对在建工程进行了何种核查程序，补充核查公司在建工程是否真实存在、归集与结转是否合理，并请主办券商及会计师对公司在建工程的确认是否符合企业会计准则的要求，是否存在通过在建工程调节利润发表专业意见。

**答复：**

（1）请公司补充披露在建工程的具体内容、用途、对公司生产经营将带来何种影响、预计完工时间等。

公司已在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“六、报告期内主要会计数据和财务指标分析”之“（二）报告期内主要资产情况”之“10、在建工程”补充披露如下：

“报告期内，在建工程科目主要核算桂林市东蓝信息科技有限公司为彰泰物业管理的各小区搭建云监控系统和云监控中心设备的安装，**用于监控各小区的安保情况。该云监控系统项目预算总额为 886,110 元**，截至报告期末，云监控系统尚在调试安装阶段，**目前已支付进度款 20%即 177,222.05 元**。**预计监控系统项目完工时间为 2017 年 7 月**。在建工程完工日，公司将工程服务费结转至固定资产。公司在建工程全部使用自筹资金，无资本化的利息支出。公司不存在在建工程中应费用化的支出资本化而虚增利润的情形。”

（2）请主办券商及会计师补充说明针对在建工程进行了何种核查程序，补充核查公司在建工程是否真实存在、归集与结转是否合理，并请主办券商及会计师对公司在建工程的确认是否符合企业会计准则的要求，是否存在通过在建工程调节利润发表专业意见。

主办券商通过访谈公司相关人员、进行实地查看；查阅工程预算、签署的云监控合同，了解工程进度；查阅在建工程明细账、抽取凭证等相关文件确保在建工程的真实存在，归集合理。

报告期内，在建工程科目主要核算桂林市东蓝信息科技有限公司为彰泰物业管理的各小区搭建云监控系统和云监控中心设备的安装，用于监控各小区的安保情况。该云监控系统项目预算总额为 886,110 元，截至报告期末，云监控系统尚在调试安装阶段，目前已支付进度款 20%即 177,222.05 元。预计监控系统项目完工时间为 2017 年 4 月。在建工程完工日，公司将工程服务费结转至固定资产。公司在建工程全部使用自筹资金，无资本化的利息支出。公司不存在在建工程中

应费用化的支出资本化而虚增利润的情形。

经核查，主办券商认为，公司在建工程的归集内容合理，不存在将费用资本化的情形，不存在在建工程已达到可使用状态但未结转固定资产的情形。

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

**答复：**

**(1) 关联交易决策权限及过程**

有限公司阶段，公司对关联交易未建立专门的审批制度，未对相关关联交易履行决策程序。股份公司成立后，公司制定了《关联交易决策制度》，公司管理层将严格执行《公司章程》和《关联交易决策制度》的相关规定，在未来的关联交易中履行相关的董事会或股东大会审批程序。同时，公司将减少和规范关联交易，并进一步强化监督机制，充分发挥监事会的监督职能，维护公司和股东的利益。对于确属必要的关联交易，则遵循公允定价原则，严格遵守公司关于关联交易的决策制度，确保不损害公司利益。

**(2) 关联交易的公允性及必要性以及对公司财务、经营成果、公司业务完整性、独立性的影响**

报告期内，公司关联交易主要为关联采购和关联销售，公司发生的关联交易与公司日常经营有密切联系，具有必要性。

公司关联采购主要为向桂林福泰家政服务有限责任公司采购家政服务、绿化服务和向彰泰集团购买汽车。2015 年和 2016 年，报告期各期关联采购占采购总额的比例分别为 16.14%和 11.72%。由于公司在向关联方采购与第三方采购的价格标准基本持平，关联采购对净利润无较大影响影响。

公司的关联销售主要分为三大类：小区前期管理收入、协助管理收入和前期空置物业费。

小区前期管理收入主要为公司物业竣工并交付给业主前已开展物业管理的相关服务，包括为物业服务中心配置电脑设备、护卫宿舍的准备、开办期间各岗位人员的储备开支等。公司部分楼盘交付业主前开展的物业管理筹备等工作的开支。经与收取的小区前期管理收入规模比较，物业公司并未从前期物业赚取较

高利润，收取的前期物业管理费全部用于前期的物业管理筹办。

协助管理收入指公司派遣员工至各项目售楼部及展示区提供物业秩序维护和形象展示服务。协助管理收入的定价按照物业公司对外派遣员工的基本工资和福利加成 30%-40%确定。加成部分主要考虑了总部对外派人员的管理培训、服装开支和年终绩效等奖励。

前期空置物业指公司服务的小区已竣工但尚未出售或者尚未交付给业主的物业，前期空置物业费是由房地产开发企业负责向公司支付的物业服务费。通过对比前期空置物业的物业管理费标准与交房后业主缴纳的每平方米物业管理费相比较，单价一致。

公司上述关联交易的交易价格是基于同类业务或派出人员的合理成本，并附加合理费用而确定的，定价机制合理且定价公允，不存在向关联方输送利益的情形。

报告期内，公司曾存在关联方占用资金的情况，资金往来未约定利息。截至报告期末，关联方占用的资金已经悉数还清。

综上所述，公司具有独立的采购、销售业务体系，与关联方之间发生的主要业务往来具有必要性，且采用合理公允的市场价格作为定价依据，不存在损害公司及其他非关联股东利益的情形；由于有限公司阶段公司治理不规范，与关联方之间存在资金占用情形，但已悉数还清，未对公司的业务和正常经营造成影响。

### （3）规范关联交易的具体措施和具体安排

公司根据相关法律法规和《公司章程》的规定，制定了《关联交易决策制度》和《防范大股东及其他关联方资金占用制度》，详细规定了对于关联交易的审批程序和认定标准。同时，公司将严格执行《公司章程》、三会议事规则、《关联交易决策制度》、《防范大股东及其他关联方资金占用制度》、《对外担保决策制度》中关于关联交易的规定，规范关联交易。

### （4）公司对关联方与关联交易的披露是否充分

主办券商查阅了《审计报告》，查询相关网站公开信息内容，获取了实际控制人、董事、监事及高级管理人员的对外投资及对外兼职调查表，获取了主要股东对外投资情况的材料，并对公司管理层进行访谈，了解报告期内关联交易的决策权限、过程、公允性、必要性，对公司财务、经营成果、公司业务完整性、独立性的影响以及规范关联交易的具体措施和具体安排。

经核查，主办券商认为公司已将相关内容在《公开转让说明书》之“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”处进行披露。主办券商认为公司已对报告期内的关联方、关联交易进行了充分披露。

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

### 答复：

#### （1）公司缴纳税种以及税率情况；

主办券商获取了公司报告期内的纳税申报表，所得税汇算清缴表，与公司财务报告相比较，检查税收缴纳情况。公司缴纳税种以及税率情况列示如下：

| 税种      | 具体税率情况                                                  |
|---------|---------------------------------------------------------|
| 增值税     | 公司目前为一般纳税人，按应税收入的6%的税率计算销项税；分公司为小规模纳税人，按应税收入的3%的税率计算增值税 |
| 营业税     | 按应税营业额的5%计缴。（公司2016年5月营改增）                              |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴                                       |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税的3%计缴                                          |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的流转税的2%计缴                                          |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额的25%计缴                                           |

#### （2）公司税收缴纳情况、是否存在少计税款、未足额缴纳税款、延期缴纳税款等不规范行为；

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

报告期内，公司应交税费情况列示如下：

单位：元

| 税种    | 2016年12月31日 | 2015年12月31日 |
|-------|-------------|-------------|
| 增值税   | 460,109.80  | -           |
| 营业税   | -           | 610,203.01  |
| 企业所得税 | 506,205.70  | -           |
| 城建税   | 30,030.81   | 40,001.08   |
| 教育附加费 | 13,877.08   | 18,306.08   |

| 税种      | 2016 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 地方教育费附加 | 9,251.40         | 12,204.05        |
| 个人所得税   | 39,933.94        | 17,592.08        |
| 房产税     | 11,866.92        | 7,911.28         |
| 水利建设基金  | 12,429.64        | 12,204.06        |
| 印花税     | 70.50            | 13.90            |
| 合计      | 1,083,775.79     | 718,435.54       |

报告期内，公司按照纳税所属期缴纳的营业税、增值税和所得税情况如下：

单位：元

| 税种  | 2016 年度      |              | 2015 年度      |              |
|-----|--------------|--------------|--------------|--------------|
|     | 计提           | 缴纳           | 计提           | 缴纳           |
| 营业税 | 1,012,356.66 | 1,012,356.66 | 2,146,097.82 | 2,146,097.82 |
| 增值税 | 1,751,412.67 | 1,288,842.87 | -            | -            |
| 所得税 | 2,217,707.49 | 1,711,501.79 | -            | -            |

公司 2015 年存在未弥补亏损，因此计提和缴纳的所得税为零。由于 2015 年，物业公司尚未实行营改增，因此 2015 年未缴纳增值税。

2016 年 7 月 11 日，南宁市青秀区国税局以未按规定期限办理所属期为 2016 年度第一季度增值税为由，对彰泰物业南宁分公司处以 500 元的罚款。公司责任人已及时缴纳上述罚款并补办手续。

上述彰泰物业南宁分公司因逾期办理所属期增值税的情形，情节轻微，被处罚款金额小，且已及时缴纳罚款，相关人员已深刻吸取教训，该等情形不属于因重大违法行为而受到重大行政处罚。除上述已披露情况外，公司在报告期内，无其他税收行政处罚情况。

公司于 2017 年 2 月取得了桂林市工商行政管理局、桂林市象山区国家税务局、桂林市地方税务局直属税务分局、桂林市质量技术监督局、桂林市人民防空办公室、桂林市人力资源和社会保障局等有关部门出具的《证明》，证明公司近两年内不存在其他因违法违规而遭受行政处罚的情形。

主办券商认为公司除上述南宁分公司逾期办理增值税纳税申报的不规范行为外，不存在其他足额缴纳税款、不存在少计税款、未足额缴纳税款、延期缴纳税款等不规范行为。

### (3) 公司是否存在偷税、漏税等重大违法违规行为。

经查阅公司的纳税申报表、缴税凭证以及审计报告，报告期内，公司足额、及时的缴纳相关税收。另外，根据主管税务机关出具的相关证明，公司不存在偷

税、漏税等重大违法违规行为。

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

### 答复：

报告期内，公司现金流量状况如下：

单位：元

| 类别            | 2016 年度        | 2015 年度         |
|---------------|----------------|-----------------|
| 经营活动现金流入      | 156,114,163.02 | 567,646,773.24  |
| 经营活动现金流出      | 100,469,748.45 | 99,615,123.86   |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 55,644,414.57  | 468,031,649.38  |
| 投资活动现金流入      | 94,216,788.37  | 36,217,617.76   |
| 投资活动现金流出      | 150,474,992.26 | 63,075,689.00   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -56,258,203.89 | -26,858,071.24  |
| 筹资活动现金流入      | 10,000,000.00  | 5,000,000.00    |
| 筹资活动现金流出      | 5,158,636.10   | 445,324,097.20  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 4,841,363.90   | -440,324,097.20 |
| 现金及现金等价物净增加净额 | 4,227,574.58   | 849,480.94      |

### (1) 销售商品、提供劳务收到的现金

单位：元

| 项目              | 2016 年度       | 2015 年度       |
|-----------------|---------------|---------------|
| =营业收入           | 73,295,949.20 | 43,514,461.60 |
| +销项税            | 2,259,603.23  |               |
| +应收账款的减少(期初一期末) | -5,745,144.90 | -3,392,648.33 |
| +预收账款的增加(期末一期初) | 6,254,613.78  | 2,308,914.02  |
| -本期计提的坏账准备      | 220,747.35    |               |
| -往来非经营活动部份      | 3,244,509.24  |               |
| 测试结果：           | 72,599,764.72 | 42,430,727.29 |
| 报表金额：           | 72,599,764.72 | 42,430,727.29 |
| 差异              | 0             | 0             |

## (2) 购买商品、接受劳务支付的现金

单位：元

| 项目                  | 2016 年度       | 2015 年度       |
|---------------------|---------------|---------------|
| = 营业成本              | 52,918,049.88 | 33,546,061.82 |
| + 购买商品接受劳务对应的进项税支出  | 510,280.36    |               |
| + 存货的增加（期末一期初）      | -2,265,506.96 | -511,967.53   |
| - 列入生产成本及制造费用中的职工薪酬 | 32,547,234.25 | 19,374,423.00 |
| + 应付账款的减少(期初一期末)    | -564,154.00   | 1,531,513.00  |
| + 预付账款的增加(期末一期初)    | 503,347.83    | -42,696.60    |
| - 往来非经营活动部份         | 3,885,484.32  | -             |
| 测试结果:               | 14,669,298.54 | 15,148,487.69 |
| 报表金额:               | 14,669,298.54 | 15,148,487.69 |
| 差异                  | 0             | 0             |

## (3) 收到其他与经营活动有关的现金及支付其他与经营活动有关的现金

具体构成如下表所示:

单位：元

| 项目                    | 2016 年度              | 2015 年度               |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>收到其他与经营活动有关的现金</b> |                      |                       |
| 财务费用--利息收入            | 21,788.52            | 18,636.90             |
| 关联方拆借                 | 17,500,000.00        | 468,800,000.00        |
| 代收代付款及其他              | 65,716,648.18        | 56,397,409.05         |
| 除税费返还外的其他政府补助收入       | 275,961.60           | -                     |
| <b>合计</b>             | <b>83,514,398.30</b> | <b>525,216,045.95</b> |
| <b>支付其他与经营活动有关的现金</b> |                      |                       |
| 管理费用                  | 1,260,559.50         | 1,295,104.47          |
| 关联方拆借                 | 17,500,000.00        | 41,028,607.11         |
| 代收代付款及其他              | 27,109,710.27        | 18,069,770.50         |
| 银行手续费                 | 592,150.14           | 310,657.33            |
| <b>合计</b>             | <b>46,462,419.91</b> | <b>60,704,139.41</b>  |

2015 年度，收到其他与经营活动有关的现金主要是收到关联方偿还的拆借款，其中收到 2014 年末拆给关联方桂林合力园林工程有限公司的 10,100 万元和桂林欣泰旅游文化投资管理有限公司的 25,000 万元。

## (4) 收到与支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目                       | 2016 年度 | 2015 年度        |
|--------------------------|---------|----------------|
| <b>收到的其他与筹资活动有关的现金测试</b> |         |                |
| 其他筹资收现                   |         |                |
| 测试结果:                    | -       | -              |
| 报表金额:                    | -       | -              |
| 测试差异:                    | -       | -              |
| <b>支付的其他与筹资活动有关的现金测试</b> |         |                |
| 减资退回                     |         | 440,000,000.00 |
| 测试结果:                    | -       | 440,000,000.00 |
| 报表金额:                    | -       | 440,000,000.00 |
| 测试差异:                    | -       | 0              |

2015 年和 2016 年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-44,032.41 万元和 484.14 万元。其中，原公司股东桂林桂海旅游文化投资管理有限公司于 2015 年对公司进行减资 44,000 万元，导致公司筹资活动现金流出 44,000 万元。2016 年，公司完成了有限公司阶段第四次增资，注册资本从 1,000 万元增加至 2,000 万元。同年，公司悉数偿还了桂林银行股份有限公司高新支行于 2015 年出借的 500 万元流动资金借款。

#### (5) 构建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

单位：元

| 项目                     | 2016 年度    | 2015 年度   |
|------------------------|------------|-----------|
| =固定资产、无形资产、和其他长期资产的增加额 | 648,291.91 | 75,689.00 |
| +购买固定资产允许抵扣的进项税        | 26,700.35  | 0         |
| 测试结果:                  | 674,992.26 | 75,689.00 |
| 报表金额:                  | 674,992.26 | 75,689.00 |
| 差异                     | 0          | 0         |

2016 年，公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 674,992.26 元中，包括支付至桂林市东蓝信息科技有限公司关于《住宅小区云监控系统工程合同》的部分工程款 207,349.80 元（含税）和购买的两辆价值为 330,000 元的客车。

#### (6) 收到与支付其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目                       | 2016 年       | 2015 年     |
|--------------------------|--------------|------------|
| <b>收到的其他与投资活动有关的现金测试</b> |              |            |
| =理财产品利息                  | 1,516,788.37 | 417,617.76 |
| 测试结果:                    | 1,516,788.37 | 417,617.76 |
| 报表金额:                    | 1,516,788.37 | 417,617.76 |
| 测试差异:                    | 0            | 0          |

2015年和2016年收到与支付其他与投资活动有关的现金主要内容为公司购买理财产品收到的利息。

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

**答复：**

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

## **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。

**答复：**

经主办券商核查及向公司管理层进行访谈了解，公司自报告期初至申报时的期间不存在更换申报券商、律师事务所和会计师事务所的情形。此外，申报券商、律师事务所和会计师事务所及相关人员也不存在被监管机构立案调查的情形。

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

**答复：**

经主办券商网络查询及向公司管理层进行访谈了解，公司未曾申报 IPO 或向全国股转系统申报挂牌。

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

**答复：**

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

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

**答复：**

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

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

**答复：**

经公司、主办券商、律师事务所和会计师事务所检查，各自的公开披露文件中不存在涉及特殊原因需要申请豁免披露的情况。同时，由于需要延期回复，公司已在回复到期前告知审查人员并将公司盖章的延期回复申请的电子版发送至审查人员邮箱，并将在上传回复文件时作为附件提交。

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

**答复：**

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

（本页无正文，为《关于广西彰泰物业服务股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件的第一次反馈意见的回复》之签字盖章页）

法定代表人签字：\_\_\_\_\_

广西彰泰物业服务股份有限公司

年 月 日

（本页无正文，为《关于广西彰泰物业服务股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件的第一次反馈意见的回复》之签字盖章页）

内核专员签字：

\_\_\_\_\_

李海楠

项目负责人签字：

\_\_\_\_\_

付聪

项目小组成员签字：

\_\_\_\_\_

田田

\_\_\_\_\_

孙金良

\_\_\_\_\_

金磊

\_\_\_\_\_

陈点点

中国银河证券股份有限公司

年 月 日