

对全国中小企业股份转让系统有限责任公司  
关于《深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌  
申请文件的第一次反馈意见》的回复

深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司

主办券商



**中信建投证券股份有限公司**  
**CHINA SECURITIES CO., LTD.**

二零一六年十二月

**对全国中小企业股份转让系统有限责任公司  
关于《深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请  
文件的第一次反馈意见》的回复**

**全国中小企业股份转让系统有限责任公司：**

根据贵公司 2016 年 11 月 28 日下发的《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见》（以下简称“反馈意见”）的要求，中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“主办券商”）作为深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司（以下简称“世联君汇”、“拟挂牌公司”或“本公司”）申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的主办券商，已会同拟挂牌公司对反馈意见提出的问题进行了认真核查和落实，相关核查文件资料附在文后。现将反馈意见的落实情况逐条报告如下。

如无特别说明，本反馈意见回复中所使用的简称与公开转让说明书中的简称具有相同含义，涉及对公开转让说明书等申请文件的修改内容以楷体加粗标明。

本反馈意见回复财务数据均保留两位小数，若出现与总数和各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

本回复报告中的字体代表以下含义：

● 宋体（加粗）	反馈意见所列问题
● 宋体（不加粗）	对反馈意见所列问题的回复
● 楷体（加粗）	对公开转让说明书等申报文件的修改或补充披露部分

## 一、公司特殊问题

1、关于上市公司控股公司。（1）上市公司出资公司所履行的决策程序（如履行董事会、股东大会决议等）以及是否符合法律法规、公司章程等规定的议事规则。（2）本次挂牌前所属上市公司符合证券交易所及监管部门要求并充分履行了信息披露义务；公司挂牌前后履行相关信息披露义务并保持与上市公司信息披露的一致和同步。（3）上市公司公开募集资金是否投向公司业务，投入的金额、比例及对公司财务状况和经营成果的影响。（4）公司业务、资产、机构、人员、财务、技术等资源要素与所属上市公司的关系及分开情况，是否具有独立面向市场能力和持续经营能力。（5）上市公司经营业绩来源于公司的比例，本次挂牌对上市公司维持独立上市地位、持续盈利能力的影响；报告期公司对所属上市公司资产总额、营业收入、利润总额、净利润等财务数据的比例及重要财务指标的实际影响。（6）上市公司及其关联方与公司是否存在同业竞争或关联交易，以及解决或规范情况。（7）上市公司及所属企业股东、董事、监事、高级管理人员及其关联人员持有公司股份情况。（8）公司在公开转让说明书中就上述情况的重点事项做重大事项提示。

（1）上市公司出资公司所履行的决策程序（如履行董事会、股东大会决议等）以及是否符合法律法规、公司章程等规定的议事规则。

### 【公司回复】

世联君汇的前身为世联兴业。世联行对世联兴业的投资发生在 2013 年 5 月，根据当时的《深圳世联地产顾问股份有限公司对外投资管理办法》（于 2010 年 7 月 30 日公告）第十三条规定，公司的投资委员会审批权限如下：

“对外投资项目不属于第十一、十二条情形，但属于以下情形的，公司董事会授权投资委员会集体讨论决定：

（一）对外投资涉及的资产总额，占公司最近一期经审计总资产的比例低于 10%，该交易涉及的资产总额同时存在账面值和评估值的，以较高者作为计算依据；

（二）对外投资涉及的标的股权在最近一个会计年度相关的主营业务收入，占

公司最近一个会计年度经审计主营业务收入的比例低于 10%，或绝对金额不超过 1,000 万元；

（三）对外投资涉及的标的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比例低于 10%，或绝对金额不超过 100 万元；

（四）投资项目的成交金额（含承担债务和费用），占公司最近一期经审计净资产的比例低于 10%，或绝对金额不超过 1,000 万元；

（五）投资项目产生的利润，占公司最近一个会计年度经审计净利润的比例低于 10%，或绝对金额不超过 100 万元；

（六）对外投资项目属于关联交易的，交易金额低于 300 万元，或占公司最近一期经审计净资产绝对值的比例低于 0.5%。”

世联行 2012 年经审计的总资产金额为 233,810.15 万元，世联行投资涉及的资产总额 2,000 万元占上述金额的比例为 0.86%，低于世联行最近一期经审计的总资产金额的 10%，因此根据《深圳世联地产顾问股份有限公司对外投资管理办法》，世联行投资委员会有权对出资设立世联兴业进行决策。

世联行投资委员会于 2013 年 5 月 24 日审议通过《深圳世联地产顾问股份有限公司设立深圳世联资产服务有限公司的议案》，同意公司使用自有资金 2,000 万元人民币投资设立全资子公司世联兴业。本次对外投资不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。2013 年 8 月 12 日，世联行在指定媒体与信息平台上对上述对外投资进行了公告。

因此，上市公司出资公司已履行了相应的决策程序，并且符合法律法规、公司章程、《公司对外投资管理办法》等规定的议事规则。

（2）本次挂牌前所属上市公司符合证券交易所及监管部门要求并充分履行了信息披露义务；公司挂牌前后履行相关信息披露义务并保持与上市公司信息披露的一致和同步。

#### 【公司回复】

2016 年 5 月 11 日，世联行召开第三届董事会第五十二次会议，审议通过了《关于控股子公司深圳世联兴业资产管理有限公司启动改制设立股份有限公司并申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的议案》，同意公司控股子公司深圳世联兴业

资产管理有限公司进行改制，设立股份有限公司，并在符合国家相关法律法规政策和条件成熟的情况下，申请在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。2016年5月13日，世联行在指定媒体与信息平台上对上述董事会决议进行了公告。

2016年6月14日，世联行召开2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于控股子公司深圳世联兴业资产管理有限公司启动改制设立股份有限公司并申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的议案》。2016年6月15日，世联行在指定媒体与信息平台上对上述临时股东大会决议进行了公告。

关于公司申请在全国中小企业股份转让系统挂牌事宜，世联行已经按照相关法律法规及公司章程履行了必要的决策程序，符合证监会和深圳证券交易所的政策要求。

**(3) 上市公司公开募集资金是否投向公司业务，投入的金额、比例及对公司财务状况和经营成果的影响。**

**【公司回复】**

根据世联行的总体规划，要实现从单一业务领先，到多业务领先，最后到集成服务和企业外包服务领先，构建房地产集成服务平台，在此发展过程中，资产服务业务将成长为公司新的增长点。为了支持公司的战略发展，公司决定将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过“世联资管”收购北京安信行60%的股权。

公司于2013年8月22日召开第二届董事会第二十五次会议，审议通过《关于收购北京安信行物业管理有限公司60%股权的议案》和《关于部分变更募集资金投资项目议案》，同意公司部分变更募集资金投资项目，将人力发展与培训中心项目和品牌建设项目尚未使用的募集资金用于布局资产服务业务，即通过公司收购北京安信行60%的股权，拟收购北京安信行物业管理有限公司60.00%股权的价款为人民币7,800.00万元，其中使用自有资金投入1,250.00万元，使用原项目尚未使用的募集资金投入6,090.61万元、原项目专用账户的利息净额投入459.39万元。上述决议已于2013年8月25日在指定媒体与信息平台上对上述董事会决议进行了公告。

报告期内，公司业务规模增长较快，2016年6月末资产总额21,505.65万元，

较 2014 年末增长 7,675.86 万元，增长率达 55.50%；经营业绩持续增长，2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月的净利润分别为 334.32 万元、917.08 万元、2,891.17 万元。

因此，上市公司募集资金的投入对公司早期的业务发展起到了积极作用，报告期内随着公司业务规模的持续增长，募集资金投入总额占公司总资产持续降低，对公司目前的财务状况和经营成果无重大影响。

**(4) 公司业务、资产、机构、人员、财务、技术等资源要素与所属上市公司的关系及分开情况，是否具有独立面向市场能力和持续经营能力。**

**【公司回复】**

公司与上市公司、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务和机构方面的分开情况如下：

**1、业务分开情况**

世联君汇的主营业务为咨询顾问服务、物业管理服务、工商物业运营服务等。公司具有独立的业务体系，公司能够独立支配和使用人、财、物等生产要素，独立签署各项与其生产经营有关的合同，顺利组织和开展经营活动，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在依赖关系。

公司与控股股东世联行及其控制的其他企业间的同业竞争情况参见公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争”情况。

**2、资产分开情况**

公司的办公经营场所均系租赁房屋，均已独立签署了租赁合同。公司是由有限公司整体变更设立，完全继承了原有限公司的资产与业务体系，并依法办理了相关资产和产权的变更登记。公司合法拥有完整的独立于实际控制人控制的其他企业进行生产经营所需要的人员、经营场所等资源。根据公司设立及历次股本演变有关文件和历次增资时的《验资报告》，公司发起人的认缴出资和历次增资的注册资本均已全部足额到位。公司资产权属清晰、完整，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而未规范的情形。

**3、人员分开情况**

公司拥有独立、完整的人事管理体系，依法独立与员工签署劳动合同。公司董

事会、监事会和高级管理人员的任职程序严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定，不存在有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》及有关监管部门所禁止的兼职情形。公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务，未在实际控制人控制的其他企业处领取薪酬。

#### **4、财务分开情况**

公司设有独立的财务部门，独立进行财务决策，公司的财务体系与控股股东、实际控制人的财务体系完全分开，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系；公司财务人员独立；公司独立在银行开设账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况。

#### **5、机构分开情况**

公司根据《公司法》、《公司章程》的要求建立了较为完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会严格按照《公司章程》规范运作，并聘请了总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员。

公司根据业务需要设置了内部组织结构，包括财务部、人力行政部、系统研发部、物业运营管理部、资产业务发展部等职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。

综上所述，公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合经营的情形，不存在控股股东影响本公司生产经营管理独立性的情形。目前，公司已独立开展业务并获得利润，具备独立面向市场能力和持续经营能力。

**(5) 上市公司经营业绩来源于公司的比例，本次挂牌对上市公司维持独立上市地位、持续盈利能力的影响；报告期公司对所属上市公司资产总额、营业收入、利润总额、净利润等财务数据的比例及重要财务指标的实际影响。**

#### **【公司回复】**

报告期内公司资产总额、营业收入、净利润等主要财务指标占上市公司的比例如下：

2014年	资产总额（万元）	营业收入（万元）	净利润（万元）
世联兴业	13,829.79	17,084.30	334.32
世联行	411,595.27	330,817.06	41,897.01
占比	3.36%	5.16%	0.80%
2015年			
世联兴业	21,333.22	27,199.73	917.08
世联行	739,802.33	471,055.32	54,400.79
占比	2.88%	5.77%	1.69%
2016年1-6月			
世联兴业	21,505.65	20,433.25	2,891.17
世联行	692,928.12	269,526.46	21,138.05
占比	3.10%	7.58%	13.68%

由上表可知，世联兴业的报告期内的资产总额、营业收入、净利润占上市公司报告期内的相关指标的比例均不超过 20%，上市公司经营业绩来源于世联兴业的比例较小，本次挂牌对上市公司维持独立上市地位、持续盈利能力无重大不利影响。

**（6）上市公司及其关联方与公司是否存在同业竞争或关联交易，以及解决或规范情况。**

公司回复：

**1、同业竞争状况**

**（1）控股股东、实际控制人控制的企业经营部分咨询顾问服务的情况**

报告期内，部分包含提供咨询顾问服务和工商物业运营的合同仍在世联行内除世联君汇及其子公司外的其他主体内运行。这一情况主要由于在世联行发展业务时，为了增强自身的整体报价能力，并出于为同一房地产开发商客户提供除咨询顾问外的房地产经纪、房地产中介等配套服务的考虑，向部分房地产开发商提供了相应服务。

截至报告期末，世联行内除世联君汇合并范围外仍在执行的咨询顾问服务合同合计金额合计为 1,368.10 万元,其明细与执行情况如下：

序号	合同名	公司的签约主体	合同相对方	合同签订时间	预计完成时间	项目情况
1	京沈客专赤峰及通辽联络线铁路物业开发项目技术咨询合同	北京世联兴业房地产顾问有限公司	铁道第三勘察设计院集团有限公司	30/11/2015	2016年7月	主要工作已经完成
2	京唐、京滨物业	北京世联兴	铁道第三勘察	03/12/2015	2016年7月	主要工作

《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》的回复

	开发项目技术咨询合同	业房地产顾问有限公司	设计院集团有限公司			已经完成
3	银科大厦楼宇处置咨询项目咨询服务协议	北京世联兴业房地产顾问有限公司	腾讯科技(北京)有限公司	03/05/2016	2016年6月	主要工作已经完成
4	中智科技昌平科技园项目顾问咨询合同	北京世联兴业房地产顾问有限公司	北京中房智宝科技有限公司	01/12/2015	2016年6月	主要工作已经完成
5	广东省水利水电第三工程局有限公司天悦商住广场项目前期资管月度跟进服务合同	广州市世联房地产咨询有限公司	广东省水利水电第三工程局有限公司	19/01/2016	2017年9月	正在执行
6	千岛湖生态居住宅项目顾问咨询合同	杭州世联房地产咨询有限公司	杭州千岛湖生态居房地产有限公司	27/04/2016	2016年12月	主要工作已经完成
7	杭州阮家桥公交停保基地存量房产项目顾问咨询合同	杭州世联房地产咨询有限公司	杭州市房地产开发实业有限公司	01/04/2016	2016年7月	主要工作已经完成
8	杭州泮麟凡尔顿世纪广场项目顾问咨询合同	杭州世联卓群房地产咨询有限公司	杭州泮麟实业有限公司	01/05/2016	2016年7月	主要工作已经完成
9	南京中铁二十四局玄武区新庄村54号地块商办用房项目可行性研究报告顾问咨询合同	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	中铁二十四局集团有限公司	04/05/2016	2016年12月	已暂停服务
10	威海荣成港湾街道办事处桃树园项目顾问咨询合同	上海世联房地产顾问有限公司	潍坊歌尔集团有限公司	25/12/2015	2016年12月	正在执行
11	招商蛇口武汉公司年度顾问咨询合同	武汉世联兴业房地产顾问有限公司	招商局地产(武汉)有限公司	01/04/2015	2016年12月	正在执行
12	九鼎·御江山A地块顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	06/01/2014	2016年9月	主要工作已经完成
13	朵力公司歌乐山矿地块养生养老地产项目可行性研究顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆钢铁集团朵力房地产股份有限公司	31/03/2016	2016年7月	主要工作已经完成
14	朵力公司金佛山金佛方舟旅游地产项目可行性研究顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆钢铁集团朵力房地产股份有限公司	31/03/2016	2016年7月	主要工作已经完成
15	朵力公司“十三五”转型发展战略规划项目可行性研究顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆钢铁集团朵力房地产股份有限公司	31/03/2016	2016年7月	主要工作已经完成

《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》的回复

16	陶然居水土商业项目顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆陶然居餐饮管理有限公司	13/04/2016	2016年6月	主要工作已经完成
17	黄果树郎宫河温泉酒店项目可行性研究顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	贵州高速公路投资有限公司	20/05/2016	2016年6月	主要工作已经完成
18	2016年度世联行项目顾问咨询服务合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	27/05/2016	2016年12月	正在执行
19	鲁能社区商业产品线研究及运作模式构建顾问服务合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	05/05/2016	2016年8月	主要工作已经完成
20	鲁能科技馆产品线研究顾问服务合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	30/05/2016	2016年8月	主要工作已经完成
21	大宅资产三年发展规划项目顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆大宅资产经营管理有限公司	20/05/2016	2016年9月	主要工作已经完成
22	贵州高速关岭县顶云高铁站地块项目顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	贵州高速公路投资有限公司	10/06/2016	2016年7月	主要工作已经完成
23	重庆市轨道交通六号线商业资源招商手册编制服务合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆市轨道交通(集团)有限公司	20/06/2016	2016年8月	主要工作已经完成
24	重庆两江新区开发区近期商业及社区配套服务发展研究顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆两江新区开发投资集团有限公司	27/05/2016	2016年5月	主要工作已经完成
25	重庆兴盈合川项目商业顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆兴盈房地产开发有限公司	11/05/2016	2016年10月	主要工作已经完成
26	重庆绿地海外滩四期住宅项目顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆绿地申蒲房地产开发有限公司	12/05/2016	2016年5月	主要工作已经完成
27	重庆市江北区鱼嘴镇政府商业综合体项目顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆市江北区鱼嘴镇人民政府	24/05/2016	2016年10月	主要工作已经完成
28	重庆两江龙兴御临河商业策划项目顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆两江新区置业发展有限公司	21/06/2016	2016年10月	主要工作已经完成
29	重庆两江龙兴创新创业城商业策划及产品调整项目	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆两江新区置业发展有限公司	21/06/2016	2016年10月	主要工作已经完成
30	《汉融重庆·陈家坪项目顾问咨询合同》补充协议	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆汉融实业有限公司	08/06/2016	2016年8月	主要工作已经完成

《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》的回复

31	凯里未来城项目经济效益分析顾问咨询合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	贵州高投东南置业有限公司	07/06/2016	2017年6月	主要工作已经完成
32	宜昌市房地产投资西陵住宅项目顾问咨询合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	宜昌市房地产投资开发有限公司	28/03/2016	2016年10月	主要工作已经完成
33	宜昌市房地产投资新华书店等综合体项目顾问咨询合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	宜昌市房地产投资开发有限公司	28/03/2016	2016年10月	正在执行
34	深圳地铁7号线皇岗村站东侧地下空间自主经营方案顾问咨询服务合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳市地铁集团有限公司资源开发分公司	16/04/2016	2017年4月	正在执行
35	深圳地铁三期新增线路地下空间项目顾问服务合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳市地铁集团有限公司资源开发分公司	24/05/2016	2017年5月	正在执行
36	国电科技现代物流中心大厦工改项目顾问咨询项目委托合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳国能国际商贸有限公司	22/01/2016	2017年1月	主要工作已经完成
37	水贝珠宝总部大厦项目顾问咨询补充合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳市明泰润投资发展有限公司	27/01/2016	2017年1月	主要工作已经完成
38	帝豪酒店旧改项目顾问咨询合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳东兴帝豪酒店有限公司	12/08/2015	2017年2月	主要工作已经完成
39	珠海高新区总部基地二期项目可行性研究咨询服务合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	珠海市高新总部基地建设发展有限公司	10/03/2016	2017年3月	主要工作已经完成
40	贵阳轨道一号线阳紫延区间地下商业开发项目”延前期商业开发策划咨询服务合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	贵阳市腾祥城市轨道交通房地产开发有限公司	28/03/2016	2017年3月	主要工作已经完成
41	远洋保税区项目顾问咨询合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	北京远旭股权投资基金管理有限公司	28/03/2016	2017年3月	主要工作已经完成
42	合肥复星金融创新新城项目顾问咨询合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	上海复星高科技(集团)有限公司	14/12/2015	2016年12月	正在执行
43	汉正街升官渡项目顾问咨询合同	武汉世联先锋房地产顾问有限公司	汉正街控股集团(武汉)地产有限公司	15/05/2016	2016年6月	主要工作已经完成
44	长江嘉润岳家嘴项目顾问咨询合同	武汉世联先锋房地产顾问有限公司	长江润嘉置业(武汉)有限责任公司	13/06/2016	2016年12月	正在执行
45	武汉东原精专修专题研究项目顾问服务合同	武汉世联先锋房地产顾问有限公司	武汉瑞华置业发展有限公司	29/06/2016	2016年8月	主要工作已经完成

46	宜昌城建集团CFO项目顾问咨询合同	武汉世联先锋房地产顾问有限公司	宜昌市国土资源开发有限公司	01/04/2016	2016年8月	主要工作已经完成
47	宜昌新区片区定位及规划调整项目顾问咨询合同	武汉世联先锋房地产顾问有限公司	宜昌市国土资源开发有限公司	28/06/2016	2016年8月	主要工作已经完成
48	中片限价商品房经济效益及挂牌方案分析服务项目顾问咨询合同	长沙世联兴业房地产顾问有限公司	长沙先导土地开发建设有限公司	21/06/2016	2016年9月	主要工作已经完成

截至报告期末，世联行内除世联君汇及其子公司外仍在执行的工商物业运营合同明细及执行情况如下，由于工商物业运营合同中的收入主要根据合同约定比例按销售金额及租赁的总金额提点确认，正在执行中的合同由于实际租售价格的波动，租售业绩情况等无法精确统计合同合计金额，在假设按委托的可租售建筑面积，类似项目周边平均单价，招商招租工作完成良好的情况下，以下合同预计合同金额合计为16,077.91万元，其明细与执行情况如下：

序号	合同名	公司的签约主体	合同相对方	合同签订时间	预计完成时间	项目情况
1	路福联合广场委托招商代理合同书	广州市世联房地产咨询有限公司	广州路福房地产开发有限公司	04/12/2015	2017年12月	正在执行
2	《广东省水利水电第三工程局有限公司花园街北项目购物中心主力店、次主力店及普通客户独家委托招商代理合同书》续约协议	广州市世联房地产咨询有限公司	广东省水利水电第三工程局有限公司	19/01/2016	2017年6月	正在执行
3	马鞍山天沐温泉度假区项目居间服务合同	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	马鞍山天沐温泉旅游投资有限公司	22/04/2016	2016年10月	正在执行
4	扬州市荣润房地产开发有限公司居间服务合同	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	扬州市荣润房地产开发有限公司	19/05/2016	2016年9月	正在执行
5	高盛·创富中心项目招商渠道合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆善业兴居电子商务有限公司	01/03/2016	2016年12月	正在执行
6	鲁能领秀城商业代理合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆鲁能英大置业有限公司	20/12/2015	2016年12月	正在执行
7	招商代理合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	彭宝仓（个人）	18/02/2016	2016年12月	正在执行

《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》的回复

8	重庆新天地 B3 地块及嘉陵中心 A 馆 B12-3 地块项目之招商代理合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆瑞安天地房地产发展有限公司	28/12/2015	2016 年 12 月	正在执行
9	龙湖源著招商代理服务合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆嘉逊地产开发有限公司	28/03/2016	2016 年 12 月	正在执行
10	龙湖新壹街招商代理服务合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司	28/03/2016	2016 年 12 月	正在执行
11	《遂宁远成中心项目独家招商代理服务合同》	重庆世联行房地产顾问有限公司	遂宁远成置业有限公司	08/04/2016	2016 年 12 月	已暂停服务
12	南充雍景上河湾项目（一期）招商代理服务合同	重庆世联行房地产顾问有限公司	四川南充都京港务有限公司	30/03/2016	2016 年 7 月	正在执行
13	山泉海及石梅半岛项目综合销售服务全程托管合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	万宁凯德投资有限公司	12/01/2016	2017 年 1 月	正在执行
14	江油恒大国际商贸城项目 2015-2016 年合同延期补充协议	深圳世联行房地产顾问有限公司	四川中润远邦投资发展有限公司	20/12/2015	2016 年 12 月	正在执行
15	安徽中绿广场项目综合销售服务全程代理合同	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	安徽中绿房地产开发有限责任公司	01/11/2015	随项目结束而结束	已经中止
16	运泰侨城坊项目销售、租赁服务全程代理合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	运泰建业置业（深圳）有限公司	18/01/2016	2017 年 1 月	正在执行
17	甘肃陇南站前广场商业项目招商策略，设计咨询及招商代理顾问合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	陇南市龙江城乡发展有限公司房地产开发分公司	09/12/2015	2016 年 12 月	正在执行
18	嘉安达大厦项目委托招租代理合同书	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳市嘉安达投资集团有限公司	14/03/2014	2017 年 3 月	正在执行
19	方大城项目策划租售代理服务合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳市方大置业发展有限公司	31/12/2013	随项目结束而结束	正在执行
20	赛格·ECO 中心营销代理项目综合销售服务代理合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳市赛格新城市建设发展有限公司	11/08/2014	随项目结束而结束	正在执行
21	合泰同泰时代中心项目独家综合销售服务全程代理合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	同泰电子实业（深圳）有限公司	08/09/2015	随项目结束而结束	正在执行
22	水贝珠宝总部大厦项目 B 楼综合销售服务独家驻场全程代理合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳市明泰润投资发展有限公司	18/05/2016	随项目结束而结束	正在执行

23	中科纳能大厦写字楼项目委托招租代理合同书	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳中科纳能科技有限公司	27/11/2015	随项目结束而结束	正在执行
24	八卦岭安吉尔饮水科技产业园项目委托策划及招商代理合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	深圳市银珠塑料制品有限公司	30/09/2013	随项目结束而结束	正在执行
25	中山金融大厦项目策划及租售代理服务合同	深圳世联行房地产顾问有限公司	中山证券有限责任公司	08/11/2013	随项目结束而结束	正在执行
26	安徽中星城项目综合销售服务全程代理合同	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	中星（安徽）置业有限公司	15/09/2014	随项目结束而结束	正在执行
27	花园宾馆改扩建项目销售招商全程代理合同	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	安徽省花园宾馆有限责任公司	20/01/2016	随项目结束而结束	正在执行
28	合肥文峰中心综合销售服务全程代理合同	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	澳中财富（合肥）投资置业有限公司	27/06/2016	随项目结束而结束	正在执行

上述合同均系公司确定股改基准日前签署。根据公司控股股东及实际控制人确认，上述合同无法变更至世联君汇名下存在如下原因：（1）原合同系通过招投标程序签订。依据《中华人民共和国招标投标法》第四十八条之规定：“中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目。中标人不得向他人转让中标项目，也不得将中标项目肢解后分别向他人转让”，公司控股股东、实际控制人控制的其他企业作为中标人，无法将原合同转让至世联君汇及其子公司名下；（2）原合同明确约定不得变更履行主体。依据《中华人民共和国合同法》第八条之规定：“依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同”。公司控股股东、实际控制人股改基准日之前签署的上述合同，合同主体无法变更至世联君汇及其子公司名下，确系因受法律规定或合同约定限制造成的，非公司及公司的控股股东、实际控制人的主观原因导致。

世联君汇股改基准日确定后，为避免产生潜在同业竞争风险，公司控股股东、实际控制人签署了相关承诺，详情请参见公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、同业竞争”之“（三）避免同业竞争的承诺”。

## （2）控股股东、实际控制人控制的企业实际业务收入构成与公司的差异情况

公司控股股东世联行及控制的其他企业的实际业务分别由房地产中介类、电子商务类、资产服务类、金融服务类四大业务板块构成。房地产中介主要为房地产代

理销售与经纪业务；电子商务类为通过建立互联网线上综合平台整合营销渠道，以收取团购服务费获取购房团购优惠等方式，向开发商、渠道、购房者所提供的服务；资产服务为物业管理、资产投资与管理及咨询顾问业务；金融服务包括小额贷款业务、投资管理等业务。公司及子公司的实际经营业务属于资产服务业务板块中的物业管理、工商物业运营及咨询顾问业务。公司为世联行下属企业中唯一从事物业管理及工商业物业运营及咨询顾问服务的企业，公司的子公司安信行为世联行下属企业中唯一具有物业管理服务资质的企业，公司及子公司业务与其他业务板块的关联企业存在显著区别。

世联行下属企业中，除公司及子公司外，还有部分企业从事资产服务类业务，业务内容为投资管理、公寓运营、养老机构运营等业务，在商业模式及所管理运营的资产类型上与公司存在显著差异。除此之外，部分关联企业经营范围中包含“物业管理”、“物业服务”、“房地产咨询”、“房地产信息咨询”、“物业运营”、“物业服务”等与公司及子公司业务相似的内容，主要由于部分地区的工商部门要求当地公司从事房地产中介服务、互联网+业务、电子商务或公寓物业运营需要具备上述业务范围，实际经营中除部分原有咨询顾问合同及工商物业运营合同与公司存在同业竞争外，并未从事与公司存在同业竞争的其他业务。

### **(3) 控股股东、实际控制人控制的企业客户和供应商构成与公司的差异情况**

上述关联企业的客户主要为住宅类地产开发商，二手房业主及租户，其中住宅类地产开发商的后端的消费者也多为个人一手房买家。住宅类房产的主要消费人群为个人，群体数量众多，个性化需求丰富多样；而公司的客户主要系政府、工业园区开发商、商业地产开发商、商业地产业主、工商业物业管理公司等机构客户，带有明确的商业需求，对服务供应商的甄别能力较强，对服务品质要求较高。因此，公司与上述关联企业的客户群体有不同的消费需求。

同时，上述关联企业的供应商主要包括提供销售人员的劳务派遣公司，提供经纪外包或经纪服务的其他地产经纪公司或劳务服务供应商，以公寓类住宅物业开发商等的资产出租方等，而公司供应商主要包括安保服务供应商、清洁环保服务供应商等服务物业管理上游行业企业，与上述关联企业向供应商采购的资源仍具有较大的不同。

#### **（4）控股股东、实际控制人控制的企业在行业中的具体定位、依赖的核心资源、相互间的竞争关系与替代性**

从行业的具体市场定位来看，在控股股东、实际控制人控制的企业中，除了部分提供公寓运营、养老机构运营等业务的企业位于物业运营服务行业的不同细分市场之外，其他上述企业与公司所从事的行业不存在业务交集。公司主要提供物业管理、工商业物业运营及咨询顾问服务，公司主要使用的资源为公司在物业管理方面积累的行业经验，物业管理资质，物业管理信息系统，以及商业物业策划运营的能力。根据《国务院物业管理条例》第四章第三十二条的规定，国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度。具体办法由国务院建设行政主管部门制定。公司的子公司安信行已取得中华人民共和国物业服务企业资质证书（一级），系世联行下唯一具备物业管理资质的企业。公司的物业管理服务网络平台作为先进的物业企业管理手段，能将分散在各部门的系统完整地集成到一起，实现完善的项目管理，改善对客户的服务，提供体现知识管理的数据库，为客户及公司领导提供实时、直观的数据图表显示。该系统能实现多个物业项目的集中管理，在每个项目上实现行政、安保、消防、工程、保洁、绿化、设备维修、房产、业主/客户档案、收费等工作的专业化管理，结合 ISO9001 质量管理体系的贯彻执行，固化并不断优化各专业管理和服务的工作流程，不断深化物业管理和服务的专业化、标准化和规范化建设，从而不断提高客户服务的满意度。上述核心资源与提供公寓运营、养老机构运营等业务的企业依赖的核心资源有着显著区别。因此上述提供公寓运营、养老机构运营等业务的企业与公司不存在竞争关系和替代性。

综上所述，公司及子公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业间，除前述同业竞争情形外，不存在其他实质性同业竞争。

## **2、避免同业竞争的承诺**

### **（1）控股股东、实际控制人的承诺**

为避免与公司的同业竞争，公司控股股东、实际控制人出具了避免同业竞争的《声明与承诺函》，列明如下：

“①本人/本单位及控制的其他主体自 2016 年 6 月 30 日起，不再签订与股份公司存在同业竞争情况的业务合同；

②本人/单位及控制的其他主体自 2016 年 6 月 30 日起，在业务、资产、人员、财务、机构等方面不存在与世联君汇及其子公司发生混同的情形；

③本人/本单位承诺除前述业务合同外,在中国境内外不存在直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动；

④本人/本单位承诺在执行完前述合同后，本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；

⑤在本人/本单位作为公司实际控制人/控股股东期间，本承诺持续有效；

⑥本人/本单位愿意承担因前述同业竞争情况以及违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

## **(2) 持股 5%以上的股东的承诺**

为避免与公司的同业竞争，公司持股 5%以上的股东出具了避免同业竞争的《声明与承诺函》，列明如下：

“①本单位将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；

②在本单位持有股份公司 5%以上股份期间，本承诺持续有效；

③本单位愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

## **(3) 公司董事、监事、高级管理人员的承诺**

为避免与公司的同业竞争，公司董事、监事、高级管理人员出具了《声明与承诺函》，列明如下：

①本人将不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对股份公司构成竞争的业务及活动，或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权，或在经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员；

②在本人担任股份公司董事/监事/高级管理人员期间，本承诺持续有效；

③本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。”

(7) 上市公司及所属企业股东、董事、监事、高级管理人员及其关联人员持有公司股份情况。

**【公司回复】**

截至本公开转让说明书签署之日，上市公司股东、董事、监事、高级管理人员及其关联人员持有申请挂牌公司股份情况如下：

单位：股

序号	姓名	上市公司及所属企业的职务	持上市公司的股数		通过恒睿汇创间接持有本公司股份的情况	
			直接	间接	间接持股数	间接持有持股比例 (%)
1	林蔚	①哈尔滨世联集金资产管理有限公司执行董事、②北京世联集金财富管理有限公司执行董事、③唐山世联行房地产经纪有限公司执行董事、④包头市世联行房地产顾问有限公司执行董事	2,474,259	-	5,290,555	6.42%
2	宋春生	无	155,501	-	164,814	0.20%
3	张春峰	无	67,200	-	65,927	0.08%
4	鄢皓	无	138,600	-	98,890	0.12%
5	林文警	无	56,000	-	82,408	0.10%
<b>合计</b>		<b>--</b>	<b>2,891,560</b>	<b>-</b>	<b>5,702,594</b>	<b>6.92%</b>

注 1：上述持股情况不包含通过持有世联行股份而间接持有公司的股权，除以上五人外不存在上市公司及所属企业股东、董事、监事、高级管理人员持有公司股份。

注 2：上市公司所属企业不含本公司及其子公司。

(8) 公司在公开转让说明书中就上述情况的重点事项做重大事项提示。

**【公司回复】**

公司已在公开转让说明书中就上述情况的重点事项作出了重大事项提示，详情请参见公开转让说明书“重大事项提示”之“二、与上市公司有关的其他重大事项”及“第三节 公司治理”之“四、公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务和机构方面的分开情况”与“五、同业竞争”。

2、请公司结合目前银监会、住建部等关于房地产行业政策及宏观调控、主要产品及服务全面分析公司业务开展的合法合规。请主办券商及会计师、律师核查并发表意见。

**【公司回复】**

1、目前银监会、住建部等关于房地产行业政策及宏观调控措施

(1) 2005年3月26日，国务院办公厅下发《关于切实稳定住房价格的通知》，主要涉及抑制住房价格过快上涨，促进房地产市场健康发展问题；

(2) 2006年5月24日，国务院办公厅转发建设部等部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》，涉及调整住房供应结构、稳定住房价格相关问题；

(3) 2007年9月27日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，涉及加强商业性房地产信贷管理的有关事项；

(4) 2007年12月5日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》，就执行《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》第三部分“严格住房消费贷款管理”中的有关问题进行补充通知；

(5) 2008年7月29日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会下发《关于金融节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出相关要求；

(6) 2016年2月1日，中国人民银行与中国银行业监督管理委员会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知涉及个人住房贷款政策有关事项；

(7) 2016年8月9日，住建部印发《贯彻<法治政府建设实施纲要（2015-2020）>的实施方案》，在完善房地产宏观调控层面，提出根据房地产市场分化的实际，坚持分类调控，因城施策。坚持加强政府调控和发挥市场作用相促进，使房地产业与经济社会发展和群众居住需求相适应。建立全国房地产库存和交易监测平台，形成常态化房地产市场监测机制。实施住宅用地分类供应管理，完善和落实差别化税收、信贷政策。建立公开规范的住房公积金制度，改进住房公积金提取、使

用、监管机制，支持居民合理住房消费。

(8) 2016年10月14日，住房和城乡建设部发布《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，对房地产开发企业的9种不正当经营行为作出了明确界定：一类是误导、欺诈、炒作行为，包括发布虚假信息和广告、捏造或者散布谣言等；另一类是违法违规销售行为，包括未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售等。同时要求各地依法严肃查处散布谣言扰乱房地产市场秩序的违法违规行为，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展；

(9) 2016年11月11日，国家发改委下发《关于企业债券审核落实房地产调控政策的意见》，要求严格限制房地产开发企业发行企业债券融资用于商业性房地产项目。

根据上述银监会、住建部等印发的关于房地产调控的政策文件，房地产政策主要侧重于住宅类房地产市场上的限购、促进节约集约土地利用及规范房地产开发企业扰乱市场秩序的违法违规行为。

## 2、公司的主要产品和服务

公司的主营业务为咨询顾问业务、物业管理服务和工商物业运营服务。具体是指：

(1) 咨询顾问服务，是指为地方政府或土地运营机构提供政策建议、土地规划建议、土地出让策略等顾问服务；为开发商提供市场进入战略、土地竞投策略、项目开发策略等顾问服务；

(2) 物业管理服务，是指物业管理经营企业受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。公司提供的物业管理服务主要包括但不限于物业管理区域内建筑物共用部位的日常维修、养护、保洁、绿化、安保服务，以及物业档案管理服务等。

(3) 工商物业运营服务是指在咨询顾问业务的基础上积极向物业运营领域延伸，即公司有某种形式参与物业的实际运营，其主要包括“领客商业”和“小样社区”

两大品牌。领客商业专注于商业物业各个阶段的运营服务，小样社区的目标则是构建融合创业、办公、居住、社交、娱乐、消费等多功能的青年创业社区。

3、公司业务开展合法合规，不存在因违反银监会、住建部房地产调控政策被处罚的情形

根据公司提供的说明并经主办券商和律师核查，公司主营业务中的物业管理服务是对已经投入使用的各类物业提供管理服务，公司不属于房地产开发企业，亦不涉及住宅类房地产的开发与销售业务。

根据相关政府部门出具的无违法违规证明等资料并经主办券商和律师适当核查，报告期内，公司业务开展合法合规。

综上所述，主办券商和律师认为，公司业务开展合法合规，不存在违反银监会、住建部等关于房地产行业政策及宏观调控政策的情形。

3、请公司补充披露子公司主要业务及服务情况、商业模式、业务流程等内容。

**【公司回复】**

公司主营业务分为三大类，即咨询顾问服务、物业管理服务和工商物业运营服务，由不同的子公司根据项目情况进行实际运营。物业管理服务和工商物业运营服务业务存在一定的交叉，但彼此侧重点不同。截至本回复出具日，公司共有 31 家子公司，具体业务情况如下：

序号	子公司简称	子公司层级	成立日期	获取方式	业务主要定位物业类型或用途	具体经营业务
1	北京世君	一级	2016年4月15日	设立	写字楼、办公物业、产业园区等物业	在当地以“世联君汇”品牌名义开展咨询顾问业务及工商物业运营服务
2	长沙世君	一级	2016年4月26日	设立		
3	广州世君	一级	2016年4月22日	设立		
4	杭州世君	一级	2016年4月27日	设立		
5	合肥世君	一级	2016年3月29日	设立		
6	南京世君	一级	2016年3月28日	同一控制下合并		
7	厦门世君	一级	2016年4月12日	设立		
8	河南世君	一级	2016年4月13日	设立		
9	重庆世君	一级	2016年4月11日	设立		
10	上海世君	一级	2016年5月26日	设立		
11	苏州世君	一级	2016年4月11日	设立		
12	天津世君	一级	2016年5月13日	设立		
13	武汉世君	一级	2016年4月20日	设立		

《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》的回复

14	西安世君	一级	2016年4月18日	设立		
15	运泰君汇	一级	2016年10月24日	设立	工商业物业	在深圳开展物业管理服务
16	安信行	一级	2000年8月1日	非同一控制下合并		在全国范围内开展物业管理服务
17	世联领客	一级	2015年6月8日	设立	购物中心、商业街、商铺等商业物业	统筹负责“领客商业”品牌运营，自身经营并协调管理下属子公司的等工商物业运营服务
18	上海世联领客	二级	2016年1月29日	设立		在当地开展招商招租等工商物业运营服务
19	世联科创	一级	2015年5月14日	设立	青年创业社区、众创空间、联合办公空间	统筹负责“小样社区”品牌运营，自身经营并协调管理下属子公司的咨询顾问业务，以及工商物业运营服务
20	天津沃客	二级	2015年11月24日	同一控制下合并		在当地开展针对青年创业社区、众创空间等物业的咨询顾问业务，以及工商物业运营服务
21	厦门小样	二级	2015年9月25日	设立		
22	成都小样科技	二级	2015年10月27日	设立		
23	成都小样商务	二级	2015年12月18日	设立		
24	广州小样	二级	2016年1月29日	设立		
25	深圳小样科技	二级	2016年7月8日	设立		
26	苏州小样科技	二级	2015年8月24日	设立		
27	北京科创	二级	2016年10月27日	设立		
28	北京小样	二级	2016年10月27日	设立		
29	常熟小样	三级	2016年3月27日	设立		
30	苏州小样创咖	三级	2015年12月25日	设立		
31	苏州园小样	三级	2016年8月29日	设立		

公司的主营业务是咨询顾问、物业管理和工商物业运营。咨询顾问与工商物业运营作为工商业物业资产管理业务体系下的前端与中端业务，具有较强的业务同步性，公司目前主要针对这一业务运作了“世联君汇”、“领客商业”、“小样社区”等几大品牌，各有侧重。其中“世联君汇”主要面向写字楼、办公物业、产业园区等物业；“领客商业”主要购物中心、商业街、商铺等商业物业；“小样社区”面向青年创业社区、众创空间、联合办公空间。北京世君、长沙世君等 14 家公司名称中包含“君汇”的一级子公司（以下简称“君汇子公司”）、世联领客及其子公司、世联科创及其子公司作为项目开展主体分别运作上述三大品牌。

此外，安信行与运泰君汇作为物业服务公司为客户提供物业管理服务，与咨询顾问与工商物业运营共同构建工商业物业资产运营服务的完整的、垂直一体化的产

业链条。

公司从事的房地产行业有较强的地域性特点，业务特性决定了公司主要以物业项目为主体具体开展业务，因此，公司在各地方设立的子公司多为项目公司，主要负责具体项目的承接与运营；安信行则以分公司形式负责地方具体项目运营。母公司负责统筹调配业务资源，提供财务管理、人力资源等后勤服务。综上所述，公司在各地设立的子、孙公司均为公司的实际业务开展主体，为公司整体的必要组成部分。

公司的三类业务模式介绍如下：

#### （1）咨询顾问服务

咨询顾问服务，是指为地方政府或土地运营机构提供政策建议、土地规划建设、土地出让策略等顾问服务；为开发商提供市场进入战略、土地竞投策略、项目开发策略等顾问服务。具体包括土地运营、城市更新、主题地产、区域发展、取地与进入、企业发展和众创空间七大业务。

#### （2）物业管理服务

物业管理服务，是指物业管理经营企业受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。公司提供的物业管理服务主要包括但不限于物业管理区域内建筑物共用部位的日常维修、养护、保洁、绿化、安保服务，以及物业档案管理服务等。

#### （3）工商物业运营服务

工商物业运营服务是指在咨询顾问业务的基础上积极向物业运营领域延伸，即公司以某种形式参与物业的实际运营，其主要包括“领客商业”和“小样社区”两大品牌。领客商业专注于商业物业各个阶段的运营服务，小样社区的目标则是构建融合创业、办公、居住、社交、娱乐、消费等多功能的青年创业社区。

子公司业务介绍已在公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“六、子公司基本情况及股权变动情况”之“（八）公司与各子公司的业务衔接及对子公司的控制情况”中进行了补充披露。公司业务和服务的具体介绍、商业模式和业务流程请参见

公开转让说明书之“第二节 公司业务”之“一、公司主营业务及服务情况”、“二、公司的商业模式”、“三、公司的组织结构及业务流程”。

**4、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。**

**【主办券商回复】**

1、核查程序

- (1) 查阅行业数据信息;
- (2) 查阅相关法律法规及解释性文件;
- (3) 查阅公司审计报告及财务报表;

2、核查内容及依据

- (1) 行业相关法律法规及解释性文件;
- (2) 公司审计报告及财务报表;
- (3) 同行业可比公司公开财务数据;
- (4) 公开行业收入信息;

3、分析过程

根据《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）》（以下简称“《解答（二）》”），负面清单将根据市场发展情况定期评估修订，具体内容如下：

“（一）科技创新类公司最近两年及一期营业收入累计少于 1000 万元，但因新产品研发或新服务培育原因而营业收入少于 1000 万元，且最近一期末净资产不少于 3000 万元的除外；

（二）非科技创新类公司最近两年累计营业收入低于行业同期平均水平；

（三）非科技创新类公司最近两年及一期连续亏损，但最近两年营业收入连续增长，且年均复合增长率不低于 50%的除外；

（四）公司最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；

科技创新类公司是指最近两年及一期主营业务均为国家战略性新兴产业的公

司，包括节能环保、新一代信息技术、生物产业、高端装备制造、新材料、新能源、新能源汽车。不符合科技创新类要求的公司为非科技创新类。非科技创新类公司营业收入行业平均水平以主办券商专业意见为准。年均复合增长率以最近三年的经审计财务数据为计算依据。”

主办券商对公司不属于负面清单的情况分析过程如下：

(1) 公司不属于科技创新类公司

公司主营业务为咨询顾问业务、物业管理服务和工商物业运营服务。根据国家发改委于 2013 年 2 月 22 日公布的《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》，公司的相关服务不属于上述文件列示的战略新兴产业范围。因此，根据《解答（二）》，公司为非科技创新类公司。

(2) 公司最近两年累计营业收入不低于行业同期平均水平

根据公司所属行业特点，考虑行业、产品可比性和数据获取等因素，项目组根据全国中小企业股份转让系统公司制定的《挂牌公司管理型行业分类指引》中公司所属细分行业“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）”的同类可比新三板挂牌公司作为分析对象，具体数据如下：

单位：万元

序号	股票代码	股票名称	2015 年营业收入	2014 年营业收入	两年累计营业收入
1	831840.OC	东光股份	8,171.00	10,333.67	18,504.67
2	831971.OC	开元物业	21,778.91	30,955.90	52,734.81
3	832319.OC	华仁物业	7,503.00	8,173.59	15,676.59
4	832816.OC	索克物业	3,088.61	4,072.41	7,161.01
5	832925.OC	城投鹏基	5,199.10	5,142.69	10,341.79
6	833440.OC	新鸿运	22,421.47	29,681.90	52,103.37
7	833925.OC	兴业源	8,202.18	6,005.26	14,207.44
8	834070.OC	盛全物业	12,477.54	18,249.65	30,727.20
9	834213.OC	物管股份	16,021.84	18,523.76	34,545.59
10	834381.OC	方圆现代	11,849.35	15,251.28	27,100.63
11	834669.OC	美易家	17,523.47	24,802.66	42,326.12
12	834858.OC	一卡通	43,174.36	53,640.56	96,814.93
13	834962.OC	嘉宝股份	52,796.95	55,073.67	107,870.61
14	835232.OC	特毅股份	5,152.46	5,345.58	10,498.03
15	835345.OC	泓升股份	11,571.10	14,436.38	26,007.48
16	835411.OC	润丰物业	6,304.34	6,311.21	12,615.54
17	835422.OC	天骄股份	22,121.13	32,006.40	54,127.53
18	835514.OC	雅荷科技	2,542.33	3,331.66	5,873.99

19	835800.OC	万联生活	3,992.67	4,642.55	8,635.22
20	836007.OC	润华物业	12,109.64	15,368.22	27,477.86
21	836397.OC	智善生活	9,359.72	11,465.27	20,824.99
22	836726.OC	银城物业	10,064.86	14,137.11	24,201.97
23	837149.OC	远洋亿家	93,729.05	105,373.18	199,102.23
24	837249.OC	乐生活	7,347.13	13,355.01	20,702.14
25	837496.OC	中广股份	4,046.08	5,043.32	9,089.40
26	837498.OC	第一物业	18,447.36	23,218.07	41,665.43
27	837530.OC	格力物业	2,155.80	2,814.77	4,970.57
28	837976.OC	德商物业	1,884.15	1,937.25	3,821.40
29	838042.OC	中经世纪	5,317.31	5,838.17	11,155.48
30	838474.OC	福强股份	1,872.54	2,065.70	3,938.25
31	838844.OC	荣超股份	17,132.57	18,310.02	35,442.59
32	839177.OC	仁和服务	5,730.72	6,787.33	12,518.04
33	839277.OC	花千墅	828.73	1,244.49	2,073.22
34	839458.OC	兴中能源	3,088.94	2,230.33	5,319.27
35	839955.OC	美的物业	11,457.64	18,124.41	29,582.04
平均值			<b>13,898.97</b>	<b>16,951.24</b>	<b>30,850.21</b>
世联君汇			<b>27,199.73</b>	<b>17,084.30</b>	<b>44,284.03</b>

数据来源：东方财富 Choice

上表数据显示，公司最近两年累计营业收入为 44,284.03 万元，高于公开市场数据的行业平均收入水平 30,850.21 万元，符合“最近两年累计营业收入不低于行业同期平均水平”的挂牌条件。

(3) 报告期内公司不存在最近两年及一期持续亏损的情况

报告期内，公司收入、利润情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入	20,433.25	27,199.73	17,084.30
营业成本	15,661.70	22,459.05	14,101.68
利润总额	3,656.22	1,458.57	615.29
归属于母公司股东的净利润	2,278.63	338.49	-5.21

因此，公司作为非科技创新类公司，不存在最近两年及一期持续亏损的情况，不适用《解答（二）》中“非科技创新类公司最近两年及一期连续亏损，但最近两年营业收入连续增长，且年均复合增长率不低于 50% 的除外”的要求。

(4) 公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业

公司的经营范围为：物业租赁；物业管理，物业管理咨询；信息咨询（不含限

制项目)；企业管理咨询；房地产信息咨询；商业运营管理咨询；商业运营管理；关于空调、机电设备选型采购、安装调试等咨询服务；电子设备工程、电子自动化工程、监控系统、保安监控及防盗报警系统、智能卡系统、电子工程、智能化系统、建筑物空调设备、采暖系统、通风设备系统上门安装；机电设备上门安装与维修；销售五金交电、化工产品（不含易燃易爆危险化学品）、装饰材料、日用品。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）餐饮服务；游泳池经营；提供酒店客房服务；提供机动车辆停放服务。

根据《国务院进一步加强淘汰落后产能工作的通知》（国发〔2010〕7号）、《国务院关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》（国发〔2013〕41号）的要求，依据《工业和信息化部关于下达2014年工业行业淘汰落后和过剩产能目标任务的通知》（工信部产业〔2014〕148号）及相关公告的内容，炼铁、炼钢、焦炭、铁合金、电石、电解铝、铜（含再生铜）冶炼、铅（含再生铅）冶炼、水泥（熟料及磨机）、平板玻璃、造纸、制革、印染、化纤、铅蓄电池（极板及组装）等十五大工业行业为首批淘汰落后和过剩产能产业，并同时公布相关企业名单。

公司不属于上述文件中所列举的十五大工业行业首批淘汰落后和过剩产能产业，亦未在淘汰落后和过剩产能企业名单之中。故公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业。

#### 4、结论性意见

综上所述，公司不存在《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答——关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》中的负面清单情形。

#### 5、补充披露情况

公司在《主办券商推荐报告》中补充披露如下：

### “（六）公司符合股转公司发布的《关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》的挂牌条件

#### 1、公司不属于科技创新类公司

公司主营业务为咨询顾问业务、物业管理服务和工商物业运营服务。根据国家发改委于2013年2月22日公布的《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》，公司的相关服务不属于上述文件列示的战略新兴产业范围。因此，根据关于

挂牌条件适用若干问题的解答（二）》（以下简称“《解答（二）》”），公司为非科技创新类公司。

## 2、公司最近两年累计营业收入不低于行业同期平均水平

根据公司所属行业特点，考虑行业、产品可比性和数据获取等因素，项目组根据全国中小企业股份转让系统公司制定的《挂牌公司管理型行业分类指引》中公司所属细分行业“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）”的同类可比新三板挂牌公司作为分析对象，具体数据如下：

单位：万元

序号	股票代码	股票名称	2015 年营业收入	2014 年营业收入	两年累计营业收入
1	831840.OC	东光股份	8,171.00	10,333.67	18,504.67
2	831971.OC	开元物业	21,778.91	30,955.90	52,734.81
3	832319.OC	华仁物业	7,503.00	8,173.59	15,676.59
4	832816.OC	索克物业	3,088.61	4,072.41	7,161.01
5	832925.OC	城投鹏基	5,199.10	5,142.69	10,341.79
6	833440.OC	新鸿运	22,421.47	29,681.90	52,103.37
7	833925.OC	兴业源	8,202.18	6,005.26	14,207.44
8	834070.OC	盛全物业	12,477.54	18,249.65	30,727.20
9	834213.OC	物管股份	16,021.84	18,523.76	34,545.59
10	834381.OC	方圆现代	11,849.35	15,251.28	27,100.63
11	834669.OC	美易家	17,523.47	24,802.66	42,326.12
12	834858.OC	一卡通	43,174.36	53,640.56	96,814.93
13	834962.OC	嘉宝股份	52,796.95	55,073.67	107,870.61
14	835232.OC	特毅股份	5,152.46	5,345.58	10,498.03
15	835345.OC	泓升股份	11,571.10	14,436.38	26,007.48
16	835411.OC	润丰物业	6,304.34	6,311.21	12,615.54
17	835422.OC	天骄股份	22,121.13	32,006.40	54,127.53
18	835514.OC	雅荷科技	2,542.33	3,331.66	5,873.99
19	835800.OC	万联生活	3,992.67	4,642.55	8,635.22
20	836007.OC	润华物业	12,109.64	15,368.22	27,477.86
21	836397.OC	智善生活	9,359.72	11,465.27	20,824.99
22	836726.OC	银城物业	10,064.86	14,137.11	24,201.97
23	837149.OC	远洋亿家	93,729.05	105,373.18	199,102.23
24	837249.OC	乐生活	7,347.13	13,355.01	20,702.14
25	837496.OC	中广股份	4,046.08	5,043.32	9,089.40
26	837498.OC	第一物业	18,447.36	23,218.07	41,665.43
27	837530.OC	格力物业	2,155.80	2,814.77	4,970.57
28	837976.OC	德商物业	1,884.15	1,937.25	3,821.40
29	838042.OC	中经世纪	5,317.31	5,838.17	11,155.48
30	838474.OC	福强股份	1,872.54	2,065.70	3,938.25
31	838844.OC	荣超股份	17,132.57	18,310.02	35,442.59

32	839177.OC	仁和服务	5,730.72	6,787.33	12,518.04
33	839277.OC	花千墅	828.73	1,244.49	2,073.22
34	839458.OC	兴中能源	3,088.94	2,230.33	5,319.27
35	839955.OC	美的物业	11,457.64	18,124.41	29,582.04
平均值			13,898.97	16,951.24	30,850.21
世联君汇			27,199.73	17,084.30	44,284.03

数据来源：东方财富 Choice

上表数据显示，公司最近两年累计营业收入为 44,284.03 万元，高于公开市场数据的行业平均收入水平 30,850.21 万元，符合“最近两年累计营业收入不低于行业同期平均水平”的挂牌条件。

### 3、报告期内公司不存在最近两年及一期持续亏损的情况

报告期内，公司收入、利润情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
营业收入	20,433.25	27,199.73	17,084.30
营业成本	15,661.70	22,459.05	14,101.68
利润总额	3,656.22	1,458.57	615.29
归属于母公司股东的净利润	2,278.63	338.49	-5.21

因此，公司作为非科技创新类公司，不存在最近两年及一期持续亏损的情况，不适用《解答（二）》中“非科技创新类公司最近两年及一期连续亏损，但最近两年营业收入连续增长，且年均复合增长率不低于 50% 的除外”的要求。

### 4、公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业

公司的经营范围为：物业租赁；物业管理，物业管理咨询；信息咨询（不含限制项目）；企业管理咨询；房地产信息咨询；商业运营管理咨询；商业运营管理；关于空调、机电设备选型采购、安装调试等咨询服务；电子设备工程、电子自动化工程、监控系统、保安监控及防盗报警系统、智能卡系统、电子工程、智能化系统、建筑物空调设备、采暖系统、通风设备系统上门安装；机电设备上门安装与维修；销售五金交电、化工产品（不含易燃易爆危险化学品）、装饰材料、日用品。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）餐饮服务；游泳池经营；提供酒店客房服务；提供机动车辆停放服务。

根据《国务院关于进一步加强对淘汰落后产能工作的通知》（国发〔2010〕7号）、《国务院关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见》（国发〔2013〕41号）的要

求，依据《工业和信息化部关于下达 2014 年工业行业淘汰落后和过剩产能目标任务的通知》（工信部产业〔2014〕148 号）及相关公告的内容，炼铁、炼钢、焦炭、铁合金、电石、电解铝、铜（含再生铜）冶炼、铅（含再生铅）冶炼、水泥（熟料及磨机）、平板玻璃、造纸、制革、印染、化纤、铅蓄电池（极板及组装）等十五大工业行业为首批淘汰落后和过剩产能产业，并同时公布相关企业名单。

公司不属于上述文件中所列举的十五大工业行业首批淘汰落后和过剩产能产业，亦未在淘汰落后和过剩产能企业名单之中。故公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业。

综上所述，公司不存在《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答——关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》中的负面清单情形。”

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。请主办券商及律师核查并发表意见。

#### 【公司回复】

公司历次股权变动资金都是股东自有资金，公司及时收到股东出资或增资资金，并经过会计师事务所验资。此外，公司股东已出具书面声明，确认公司股东之间、持股平台股东之间不存在股权代持行为及潜在纠纷。公司的历次出资情况均已在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司历史沿革”中进行了披露。

#### 【主办券商回复】

##### 1、核查程序

- （1）查阅相关合同、协议或文件；
- （2）查阅相关中介机构文件；
- （3）检查相关凭证；
- （4）访谈。

##### 2、核查内容及依据

- （1）历次股权变动及增资协议；
- （2）中介机构出具的验资报告；
- （3）出资资金流转水单和记账凭证；

(4 谈公司股东及相关人员的访谈记录及其签订的承诺书。

### 3、分析过程

(1) 2013 年 7 月 17 日，深圳世联行地产顾问股份有限公司以货币资金出资 2000 万元设立公司前身深圳世联兴业资产管理有限公司，占公司股权 100%。2013 年 7 月 24 日，信永中和会计师事务所深圳分所（以下简称“信永中和深圳分所”）出具《验资报告》（XYZH/2013SZA4004 号）验证：截至 2013 年 7 月 23 日世联兴业（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计 2,000.00 万元，各股东以货币出资 2,000.00 万元。

(2) 2016 年 5 月 10 日，为扩大企业规模，补充企业发展所需资金，有限公司股东世联行出具股东决议，决定以货币资金 6,500.00 万元对世联兴业进行增资，增资价格为 1.2 元/每注册资本。增资完成后，有限公司的注册资本由 2,000.00 万元增加至 7,416.6667 万元。2016 年 5 月 15 日，深圳市义达会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（深义验字[2016]26 号）验证：截至 2016 年 5 月 12 日，有限公司已足额缴纳出资款。

(3) 2016 年 5 月 20 日，为了进一步补充公司运营所需的资金，同时更有效地激励优秀员工，有限公司股东世联行同意恒睿汇创以人民币 988.8889 万元对世联兴业进行增资，增资价格为 1.2 元/每注册资本。增资完成后，公司的注册资本由 7,416.6667 万元增加至 8,240.7408 万元。2016 年 5 月 31 日，深圳市义达会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（深义验字[2016]28 号）验证：截至 2016 年 5 月 27 日，恒睿汇创已足额缴纳出资款。

除上述所述情况外，公司不存在其他股权变动情况。公司股东世联行及恒睿汇创出资资金都是自有资金。主办券商已经检查对应的验资报告和银行收款回单，确认公司已经收到设立或增资时对应变动的注册资本。

公司股权不存在代持行为。公司股东深圳恒睿汇创投资管理合伙企业（有限合伙）有七名合伙人，即林蔚、潘希艺、宋春生、韩靖、鄢皓、林文警、张春峰。其中，林蔚在公司控股股东世联行旗下 8 家子公司担任执行董事和法人代表，除此之外，公司股东之间不存在关联关系。主办券商已经访谈中了解到，恒睿汇创的设立，主要为激励公司核心管理人员，该有限合伙企业的股份为核心人员自己持有，

不存在为他人代持的行为。

#### 4、结论性意见

公司股权历次变动资金都是股东自有资金，价款均已支付，股权不存在代持问题。

#### 5、补充披露情况

不需要进一步补充披露。

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

#### 【主办券商回复】

##### 1、调查程序

(1) 核公司及子公司的工商信息资料，确认在报告期后是否存在新增，转让和注销子公司与分公司的情况；

(2) 核实公司在报告期后是否存在重大投资和融资借款事项；

(3) 检查公司审核期间以来世联行的公告文件等公开披露信息；

##### 2、核查内容及依据

(1) 世联行公开披露信息；

(2) 报告期后的管理层财务报表；

(3) 新增子公司和分公司的工商内档资料；

##### 3、分析过程

主办券商通过核查，除已在公转书“第四节 公司财务”之“八、提请投资者关注财务报表附注中的期后事项、或有事项及其他重要事项”中披露的世联科创向世联行借款以外，公司不存在重大的投资和融资借款事项。

公司新三板申请材料申报后至本反馈回复之日，公司新增子公司信息如下：

#### 1、苏州园小样信息技术有限公司

企业名称	苏州园小样信息技术有限公司
注册资本	100 万元人民币
注册号	91320594MA1MTAXE9Y
法定代表人	水腾飞
设立日期	2016 年 08 月 29 日

住所	苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园内 15A1-A6
经营范围	信息技术开发、技术转让、技术咨询；软件开发；经济信息咨询、企业管理咨询、组织文化艺术交流活动策划、展览展示服务、企业营销策划；自有房屋租赁；销售：工艺品、文化用品；餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
经营期限	2016 年 08 月 29 日—无固定期限

苏州园小样信息技术有限公司是苏州小样科技服务有限公司出资设立的全资子公司。从设立至今，未发生增资以及股权转让行为。

## 2、深圳运泰君汇物业管理有限公司

企业名称	深圳运泰君汇物业管理有限公司
注册资本	100 万元人民币
注册号	91440300MA5DN2KF92
法定代表人	潘希艺
设立日期	2016 年 10 月 24 日
住所	深圳市南山区粤海街道深南大道 9672 号大冲商务中心 2 栋 4 号楼 5 层
经营范围	物业管理、物业租赁、物业管理咨询
经营期限	2016 年 10 月 24 日—2026 年 10 月 23 日

深圳运泰君汇物业管理有限公司是世联君汇与运泰建业置业（深圳）有限公司（以下简称“运泰置业”）共同出资设立的有限责任公司。公司于设立之日签订股权托管协议，运泰置业同意将其持有的深圳运泰君汇物业管理有限公司 1% 的股权全部委托世联君汇代为管理，世联君汇作为唯一受托人行使股权托管协议下约定的股东权利。

## 3、北京科创联和科技服务有限公司

企业名称	北京科创联和科技服务有限公司
注册资本	100 万元人民币
注册号	91110108MA0093WH7U
法定代表人	程方
设立日期	2016 年 10 月 27 日
住所	北京市海淀区海淀大厦 3 号 1 栋 A 座 2 层 A2F-002
经营范围	技术咨询、软件开发、会议服务；经济贸易咨询；企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动，不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）
经营期限	2016 年 10 月 27 日—2046 年 10 月 26 日

北京科创联和科技服务有限公司是世联科创出资设立的全资子公司。从设立至今，未发生增资以及股权转让行为。

## 4、北京小样青年社区科技服务有限公司

企业名称	北京小样青年社区科技服务有限公司
注册资本	100 万元人民币
注册号	91110108MA0093WX8B
法定代表人	程方
设立日期	2016 年 10 月 27 日
住所	北京市海淀区海淀大厦 3 号 1 栋 A 座 2 层 A2F-259
经营范围	技术咨询、物业管理、会议服务；经济贸易咨询；企业管理咨询。 (企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动，不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动)
经营期限	2016 年 10 月 27 日—2046 年 10 月 26 日

北京小样青年社区科技服务有限公司是世联科创出资设立的全资子公司。从设立至今，未发生增资以及股权转让行为。

公司新三板申请材料申报后至本反馈回复之日，公司新增分公司信息如下：

序号	公司名称	统一社会信用代码/注册号	成立日期	负责人
1	北京安信行物业管理有限公司四川分公司	91510100MA61X2GJ1Q	2016 年 08 月 03 日	石学文
2	北京安信行物业管理有限公司顺德分公司	91440606MA4UX5419E	2016 年 11 月 02 日	葛朴

#### 4、结论性意见

主办券商已对存在的日后事项、或有事项及其他重要事项进行了核查，并要求企业在公开转让说明书中进行了披露。

#### 5、补充披露情况

以下内容补充在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司的基本情况及股权变动情况”。

#### 1、苏州园小样信息技术有限公司

企业名称	苏州园小样信息技术有限公司
注册资本	100 万元人民币
注册号	91320594MA1MTAXE9Y
法定代表人	水腾飞
设立日期	2016 年 08 月 29 日
住所	苏州工业园区金鸡湖大道 1355 号国际科技园内 15A1-A6
经营范围	信息技术开发、技术转让、技术咨询；软件开发；经济信息咨询、企业管理咨询、组织文化艺术交流活动策划、展览展示服务、企业营销策划；自有房屋租赁；销售：工艺品、文化用品；餐饮管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
经营期限	2016 年 08 月 29 日—无固定期限

苏州园小样是苏州小样科技服务有限公司出资设立的全资子公司。从设立至今，未发生增资以及股权转让行为。由于在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

## 2、深圳运泰君汇物业管理有限公司

企业名称	深圳运泰君汇物业管理有限公司
注册资本	100 万元人民币
注册号	91440300MA5DN2KF92
法定代表人	潘希艺
设立日期	2016 年 10 月 24 日
住所	深圳市南山区粤海街道深南大道 9672 号大冲商务中心 2 栋 4 号楼 5 层
经营范围	物业管理、物业租赁、物业管理咨询
经营期限	2016 年 10 月 24 日—2026 年 10 月 23 日

世联君汇与运泰建业置业（深圳）有限公司签订的《运泰建业置业（深圳）有限公司与深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司关于运泰君汇物业管理公司之股权托管协议》中规定，运泰置业同意将其持有的运泰君汇的1%股权，即出资额1万元，全部委托给世联君汇代为管理，因此公司拥有运泰君汇51%的表决权。双方一致同意，在托管期间内世联君汇独立行使托管股权下法定的以及根据运泰章程、股东会决议、董事会决议等所赋予的一切权利，包括委派股东代表根据世联君汇意思表示进行股东会表决，参与运泰君汇重大决策和经营管理等。运泰君汇的公司董事会中，刘唯唯、潘希艺为公司委派董事，且潘希艺为公司法定代表人、总经理，因此本公司对运泰君汇具有实际控制权，并将其纳入合并范围。运泰君汇设立至今，未发生增资以及股权转让行为。由于在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

## 3、北京科创联和科技服务有限公司

企业名称	北京科创联和科技服务有限公司
注册资本	100 万元人民币
注册号	91110108MA0093WH7U
法定代表人	程方
设立日期	2016 年 10 月 27 日
住所	北京市海淀区海淀大厦 3 号 1 栋 A 座 2 层 A2F-002
经营范围	技术咨询、软件开发、会议服务；经济贸易咨询；企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动，不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

经营期限	2016年10月27日—2046年10月26日
------	-------------------------

北京科创是世联科创出资设立的全资子公司。从设立至今，未发生增资以及股权转让行为。由于在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

#### 4、北京小样青年社区科技服务有限公司

企业名称	北京小样青年社区科技服务有限公司
注册资本	100万元人民币
注册号	91110108MA0093WX8B
法定代表人	程方
设立日期	2016年10月27日
住所	北京市海淀区海淀大厦3号1栋A座2层A2F-259
经营范围	技术咨询、物业管理、会议服务；经济贸易咨询；企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动，不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）
经营期限	2016年10月27日—2046年10月26日

北京小样是世联科创出资设立的全资子公司。从设立至今，未发生增资以及股权转让行为。由于在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

新增分公司信息如下：

序号	公司名称	统一社会信用代码/注册号	成立日期	负责人
1	北京安信行物业管理有限公司四川分公司	91510100MA61X2GJ1Q	2016年08月03日	石学文
2	北京安信行物业管理有限公司顺德分公司	91440606MA4UX5419E	2016年11月02日	葛朴

7、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。

#### 【公司回复】

报告期初至申报审查期间，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。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、《重大投资决策管理办法》、《关联交易管理办法》、《对外担保管理办法》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。相关规定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。

2016年9月9日，公司实际控制人、全体股东、董事、监事、高级管理人员已就规范关联交易、杜绝资金占用出具了《深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司实际控制人、股东、董事、监事、高级管理人员关于避免和规范关联交易的承诺函》，内容如下：

1、本人将诚信和善意履行作为股份公司股东的义务，尽量避免和减少与股份公司及其控股子公司之间的关联交易。

2、对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本人将严格按照《公司法》、《深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司章程》及《深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司关联交易管理制度》等规定，履行相应批准决策程序。经批准后将与股份公司依法签订规范的关联交易协议，保证关联交易价格的公允性；保证按照法律、法规、《公司章程》的规定履行信息披露义务；保证不利用关联交易损害股份公司及非关联股东的利益。

3、本人承诺在股份公司股东大会对涉及本单位与股份公司及其控股子公司有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决义务。

上述内容已在公开转让说明书“第三节 公司治理”之“六、公司报告期资金占用和对外担保情况”中披露。

### 【主办券商回复】

#### 1、核查程序

- (1) 对公司实际控制人进行访谈；
- (2) 核查公司明细账与科目余额表；
- (3) 核查公司期初至申报审查期间的银行流水、银行对账单，以及付款凭证；

#### 2、核查内容及依据

- (1) 对公司实际控制人访谈记录；
- (2) 公司明细账与科目余额表；

(3) 公司期初至申报审查期间的银行流水、银行对账单，以及付款凭证；

### 3、分析过程

主办券商对公司的控股股东与实际控制人通过询问、并检查财务会计记录、检查银行付款情况并将收款方与关联方清单进行核对等方式，核查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。

### 4、结论性意见

经主办券商核查，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形，不存在违反相应承诺、规范情况。

### 5、补充披露情况

不需要进行补充披露。

**8、请公司说明公司、控股子公司以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员自报告期期初至申报后审查期间是否存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形，若存在的，请公司披露被列入名单、被惩戒的原因及其失信规范情况。请主办券商、律师核查前述事项，并说明核查方式，就公司是否符合挂牌条件发表明确意见。**

#### 【公司回复】

自报告期期初至申报后审查期间，公司、控股子公司以及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

#### 【主办券商回复】

截至本反馈回复出具日，公司、控股子公司以及公司的法定代表人、实际控制人、董事、监事、高级管理人员情况如下：

序号	名称	事项
1	深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	本公司
2	北京安信行物业管理有限公司	一级控股子公司
3	深圳市世联科创科技服务有限公司	一级控股子公司
4	深圳世联领客商业运营有限公司	一级控股子公司
5	北京世联君汇房地产顾问有限公司	一级控股子公司
6	长沙世联君汇房地产顾问有限公司	一级控股子公司
7	广州世君房地产咨询有限公司	一级控股子公司
8	杭州世君房地产咨询有限公司	一级控股子公司

9	合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司	一级控股子公司
10	南京世联君汇房地产顾问有限公司	一级控股子公司
11	苏州世联君汇物业运营管理有限公司	一级控股子公司
12	天津世联君汇房地产顾问有限公司	一级控股子公司
13	武汉世联君汇房地产顾问有限公司	一级控股子公司
14	西安世联君汇商业运营管理有限公司	一级控股子公司
15	厦门世联君汇房地产顾问有限公司	一级控股子公司
16	河南世联君汇房地产顾问有限公司	一级控股子公司
17	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	一级控股子公司
18	上海世君房地产顾问有限公司	一级控股子公司
19	上海世联领客商业经营管理有限公司	二级控股子公司
20	厦门市小样创业信息科技有限公司	二级控股子公司
21	成都市小样科技服务有限公司	二级控股子公司
22	成都小样商务服务有限公司	二级控股子公司
23	广州市小样信息科技有限公司	二级控股子公司
24	苏州小样科技服务有限公司	二级控股子公司
25	深圳市小样科技服务有限公司	二级控股子公司
26	天津世联沃客众创空间有限公司	二级控股子公司
27	深圳运泰君汇物业管理有限公司	二级控股子公司
28	苏州小样创咖文化科技有限公司	三级控股子公司
29	常熟小样科技服务有限公司	三级控股子公司
30	北京小样社区科技服务有限公司	三级控股子公司
31	北京科创联和科技服务有限公司	三级控股子公司
32	苏州园小样信息技术有限公司	四级控股子公司
33	陈劲松	实际控制人
34	佟捷	实际控制人
35	深圳世联行地产顾问股份有限公司	控股股东
36	朱敏	董事长
37	王海晨	董事
38	林蔚	董事、总经理
39	潘希艺	董事、副总经理、董秘
40	韩靖	董事、北京世君总经理
41	宋春生	董事、世联领客总经理
42	冯刚	董事
43	胡宛辰	监事会主席
44	于克彪	监事
45	曹愚	监事
46	侯海东	财务总监

主办券商、律师查阅了公司、公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具的书面声明；查询了全国法院被执行人信息查询网站（<http://zhixing.court.gov.cn/search/>）、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/>）、全国企业信用信息公示系统

(<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 以及证监会网站及证券期货市场失信记录查询平台。

根据公司以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具的书面声明，并经主办券商和律师网络查询，公司以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员自 2014 年 1 月 1 日至本回复出具之日，不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

综上，主办券商及律师认为，公司以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员自 2014 年 1 月 1 日至本回复出具之日，不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形，公司符合《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引（试行）》规定的“公司治理机制健全，合法规范经营”的挂牌条件。

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

#### **【主办券商回复】**

##### **1、核查程序**

- (1) 获取公司的直接及间接持股股东名单和工商登记或身份信息；
- (2) 查阅相关法律法规；
- (3) 访谈法人股东高管人员和自然人股东。

##### **2、核查内容及依据**

- (1) 公司的直接及间接持股股东名单和工商登记或身份信息；
- (2) 《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理登记和基金备案办法（试行）》等相关规定；
- (3) 访谈记录。

##### **3、分析过程**

通过查阅公司工商档案材料、股东名册，查询全国企业信用信息公示系统网站

(<http://gsxt.saic.gov.cn/>), 中国证券投资基金业协会官网 (<http://gs.amac.org.cn/>), 对公司控股股东、管理层进行访谈, 核查结果如下:

截至反馈意见回复出具之日, 公司股东包括两名股东: 深圳世联行地产顾问股份有限公司和深圳恒睿汇创投资管理合伙企业(有限合伙)。其中, 世联行属于上市公司, 主营业务为房地产顾问策划、代理销售和经纪业务; 恒睿汇创为公司员工持股平台, 全体合伙人均系公司员工; 两个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, 不存在资产由基金管理人或者普通合伙人管理的情形, 因此世联行和恒睿汇创均不属于私募投资基金, 不需要按照《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)》等相关规定履行备案程序。恒睿汇创的出资人具体情况如下:

合伙人姓名	职务	出资金额(元)	出资比例	出资方式	合伙人类型
林蔚	世联君汇董事、总经理	6,420,000.00	64.2%	现金	普通合伙人
潘希艺	世联君汇董事、副总经理、董事会秘书	2,880,000.00	28.8%	现金	有限合伙人
宋春生	世联君汇董事、世联领客总经理	200,000.00	2.00%	现金	有限合伙人
韩靖	世联君汇董事、北京世君总经理	200,000.00	2.00%	现金	有限合伙人
鄢皓	武汉世君总经理	120,000.00	1.20%	现金	有限合伙人
林文警	广州世君总经理	100,000.00	1.00%	现金	有限合伙人
张春峰	安信行青岛分公司负责人; 青岛国信世联董事、总经理	80,000.00	0.80%	现金	有限合伙人
合计	--	<b>10,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	--	--

恒睿汇创为世联君汇的员工持股平台, 无实际业务, 除持有世联君汇股权外无其他对外投资, 与控股股东世联行之间不存在关联关系。

除此之外, 世联行与实际控制人之间的股东为世联中国。世联中国成立于1992年6月23日, 公司编号为0364009, 商业登记证号码16470396-000-06-16-9, 注册地址为香港湾仔港湾道6-8号瑞安中心33字楼3312室; 法定股本2,091,183港元, 已发行股本1,000股, 其中陈劲松持有490股, 占发行股本的49%; 佟捷持有490股, 占发行股本的49%; 苏静持有20股, 占发行股本的2%。世联中国董

事为陈劲松和佟捷，经营范围为从事投资业务。世联中国不属于中华人民共和国境内设立的企业，不适用《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。

#### 4、结论性意见

综上所述，主办券商认为公司股东及与实际控制人之间的股东均不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案管理办法（试行）》所规范的私募投资基金管理人或私募投资基金，毋需履行私募基金管理人登记或私募投资基金备案手续。

#### 5、补充披露情况

不需要补充披露。

**10、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。**

**（1）公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况；**

#### **【主办券商回复】**

根据公司提供的资料，公司的主营业务为咨询顾问业务、物业管理服务和工商物业运营服务，公司业务开展涉及的行业监管等法律法规情况如下：

序号	法律法规	颁布机构	实施/修订日期
1	《物权法》	全国人大	2007年10月1日
2	最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009年3月23日
3	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》	最高人民法院	2009年4月20日
4	《物业管理条例》	国务院	2007年10月1日
5	《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	国务院	2003年11月13日
6	《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	2007年12月4日

7	《前期物业管理招标投标管理暂行办法》	建设部	2003年9月1日
8	《业主大会和业主委员会指导规则》	住建部	2009年12月1日
9	《物业服务收费管理办法》	发改委、建设部	2004年1月1日
10	《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	2004年10月1日
11	《物业服务企业资质管理办法》	建设部	2015年5月4日
12	《物业承接查验办法》	住建部	2010年10月14日
13	《建设部关于印发<前期物业服务合同（示范文本）>的通知》	建设部	2004年1月6日
14	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	2007年9月10日
15	《业主大会规程》	住建部	2009年12月1日
16	《普通住宅小区物业管理服务等级标准（试行）》	中国物业管理协会	2004年1月6日

**(2) 公司日常业务开展是否符合国家产业政策要求；**

**【主办券商回复】**

公司主营业务为“咨询顾问业务、物业管理服务和工商物业运营服务”。

根据证监会颁布的《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”（行业代码：K70）；根据《国民经济行业分类与代码》（GB/4754-2011）中的分类标准：公司所属细分行业为“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）；根据全国中小企业股份转让系统公司制定的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所属细分行业为“房地产业”中的“物业管理”（行业代码：K7020）；根据全国中小企业股份转让系统公司制定的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所属细分行业为“房地产业”中的“房地产经营公司”（行业代码：20101011）。

根据《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正），公司所属的物业服务属于鼓励类项下第三十七类其他服务业第二项的内容，不属于限制类或淘汰类的行业。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；**

**【主办券商回复】**

根据公司提供的资料并查阅公司业务相关的法律法规，主办券商认为，除部分需要取得行政许可或取得相应资质外，公司其他主营业务不需要取得主管部门的其

他审批。

(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；

**【主办券商回复】**

根据《物业管理条例》第三十二条规定“国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度”；根据《物业管理企业资质管理办法》第二条规定“在中华人民共和国境内申请物业服务企业资质，实施对物业服务企业资质管理，适用本办法”。

根据公司提供的资料，截至本补充法律意见出具日，公司物业管理服务实际均由子公司安信行开展，安信行已经取得如下物业管理服务资质：

序号	证书名称	颁证单位	颁发时间	证书编号	持证人
1	物业服务企业一级资质证书	中华人民共和国住房和城乡建设部	2011.6.8	(建) 1050205	安信行

根据公司提供的工商档案等资料，公司在报告期后成立了全资子公司深圳运泰君汇物业管理有限公司，主营业务亦为物业管理服务，根据公司书面说明，截至反馈意见出具日，深圳运泰君汇物业管理有限公司尚未实际开展经营业务。根据《广东省住房和城乡建设厅关于做好暂时停止实施部分企业资质行政许可后续监管工作的通知》，广东省内已经暂停物业服务企业二级及以下资质的行政许可，在暂时停止上述企业资质行政许可期间，广东省内任何单位和个人不得再以上述企业资质作为市场准入的必要条件，限制企业的从业行为。主办券商认为，在广东省暂停物业服务企业二级及以下资质的行政许可期间，深圳运泰君汇物业管理有限公司在广东省内开展二级及以下资质物业服务业务，无需取得物业管理资质。同时深圳运泰君汇物业管理有限公司承诺，如广东省住房和城乡建设厅恢复上述资质许可，其将及时申请办理。

公司业务开展除需要取得上述物业管理资质外，无需取得其他许可或特许经营权等。

主办券商认为，公司业务开展已经取得相应的资质，无需取得其他许可或特许经营权，公司业务资质齐备、开展相关业务合法合规。

**(5) 公司是否存在超越资质、范围经营的情况；**

**【主办券商回复】**

公司的经营范围为“一般经营项目：物业租赁；物业管理，物业管理咨询；信息咨询（不含限制项目）；企业管理咨询；房地产信息咨询；商业运营管理咨询；商业运营管理；关于空调、机电设备选型采购、安装调试等咨询服务；电子设备工程、电子自动化工程、监控系统、保安监控及防盗报警系统、智能卡系统、电子工程、智能化系统、建筑物空调设备、采暖系统、通风设备系统上门安装；机电设备上门安装与维修；销售五金交电、化工产品（不含易燃易爆危险化学品）、装饰材料、日用品。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）。许可经营项目：餐饮服务；游泳池经营；提供酒店客房服务；提供机动车辆停放服务”。

公司的主营业务为“咨询顾问业务、物业管理服务和工商物业运营服务”。根据全国企业信用信息公示系统载明的公司经营范围及公司的书面说明，公司的主营业务均属于公司经营范围之内。根据公司的书面说明，并经主办券商适当核查，公司除已经取得的物业管理资质外，无需取得其他许可和特许经营权。

2016年8月19日，公司取得深圳市市场和质量监督管理委员会《复函》，证明公司自成立日至2016年7月31日没有违反市场和质量（包括工商、质量监督、知识产权、食品药品、医疗器械、化妆品和价格检查等）监督管理有关法律法规的记录。

综上所述，主办券商认为，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。**

**【主办券商回复】**

根据公司提供的资料，公司子公司安信行现持有的《物业服务企业一级资质证书》，资质等级为一级，有效期为长期，不存在无法续期的风险。

综上所述，主办券商认为，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。

11、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。

（1）请公司补充披露所投的标的来源、招标模式。

#### 【公司回复】

根据《中华人民共和国招标投标法》（下称“《招标投标法》”）第三条之规定，在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：

- （一）大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；
- （二）全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
- （三）使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二条第一款规定，《招标投标法》第三条所称工程建设项目，是指工程以及与工程建设有关的货物、服务。

该条第二款进一步明确：前款所称工程，是指建设工程，包括建筑物和构筑物新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等；所称与工程建设有关的货物，是指构成工程不可分割的组成部分，且为实现工程基本功能所必需的设备、材料等；所称与工程建设有关的服务，是指为完成工程所需的勘察、设计、监理等服务。

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第八条规定，国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目，应当公开招标；但有下列情形之一的，可以邀请招标：

- （一）技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制，只有少量潜在投标人可供选择；
- （二）采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

根据《中华人民共和国政府采购法》第二条规定，在中华人民共和国境内进行的政府采购适用本法。

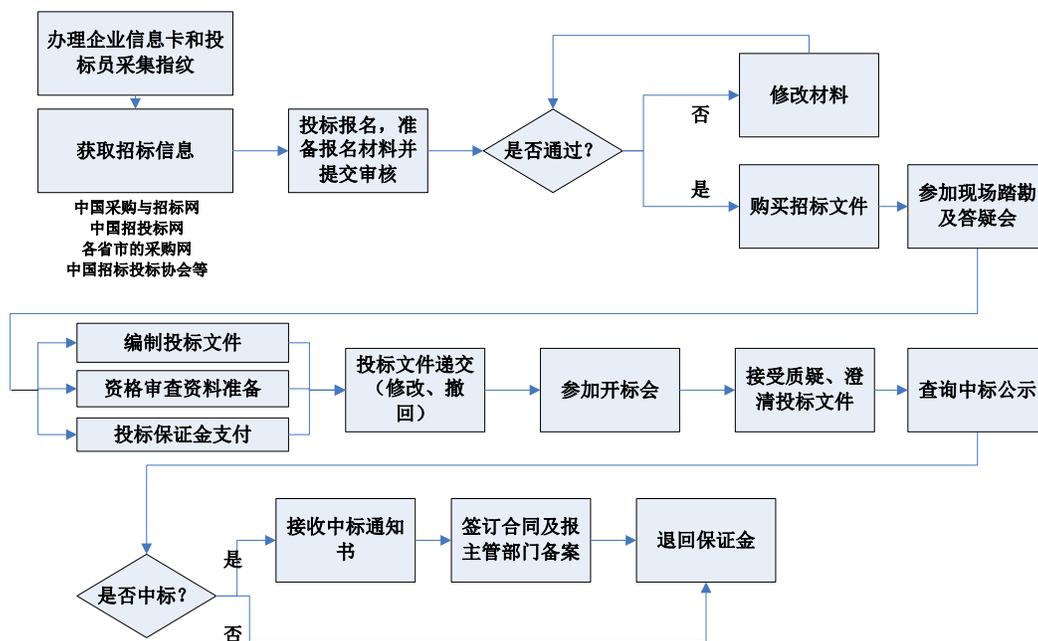
本法所称政府采购，是指各级国家机关、事业单位和团体组织，使用财政性资金采购依法制定的集中采购目录以内的或者采购限额标准以上的货物、工程和服务的行为。

根据《物业管理条例》第二十四条之规定，对于前期物业管理企业的选聘，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。

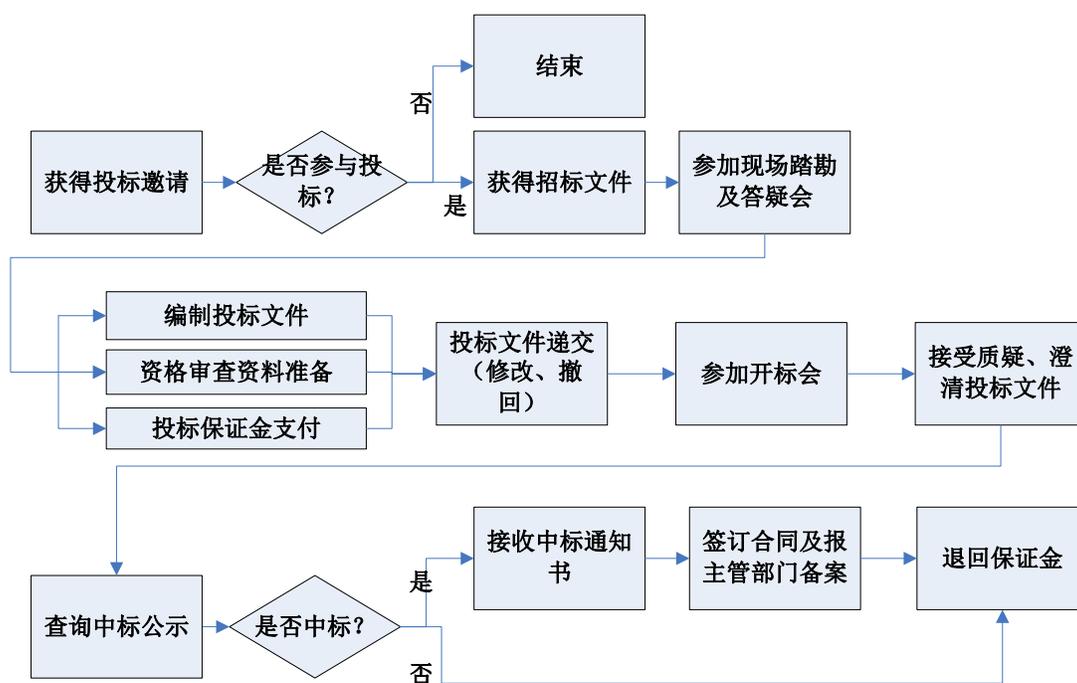
公司的主营业务为咨询顾问服务、物业管理服务和工商物业运营。根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《物业管理条例》的规定，只有涉及到建筑工程的业务、国有资金占控股或者主导地位的政府采购或前期物业管理企业的选聘等依法必须进行招标的项目才必须以招标或投标的方式签署业务合同。

公司主要通过中国采购与招标网、中国招投标网、各省市的政府采购网、中国招标投标协会网或者定向的投标邀请等方式获取客户招标信息，参与投标。对于无需招标类项目，主要通过原有客户推荐和续签、公司市场部门拓展与维护。公司的招标模式分为公开招标和邀请投标，具体模式如下：

#### (1) 公开招标



(2) 邀请投标



公司已在公司转让说明书“第二节 公司业务”之“五、公司的业务情况”进行了补充披露。

(2) 请公司补充披露报告期内通过招投标获得主要订单数量，金额及占当期销售收入比重。

## 【公司回复】

报告期内，公司通过投标中标的项目和收入确认情况如下表所示：

单位：万元

中标项目名称	客户名称	中标 合同金额	收入确认		
			2014年	2015年	2016年1-6月
青岛前湾保税港区核心区产业地开发建设专项规划项目	青岛前湾保税港区核心区转型升级工作办公室	79.50	-	-	-
有轨电车试验段停车场文化创意空间招募合作伙伴项目合同	广州有轨电车有限责任公司	--	-	-	-
华润置地深圳国际会展中心项目顾问咨询合同	华润（深圳）有限公司	10.00	-	-	10.00
中航沙河工业区侨香路项目顾问咨询项目	深圳华新金属结构工程有限公司	70.00	-	-	-
光明新区观光站综合体项目顾问咨询合同	深圳国能国际商贸有限公司	12.00	-	-	11.32
宇宏咸阳项目三期地块前期策划咨询合同	咸阳宇宏房地产发展有限公司	45.00	-	-	-
江北区国资委·资产资源配置方案研究顾问咨询合同 江北区国资委·资产资源配置方案研究顾问咨询合同 江北区国资委·资产资源配置方案研究顾问咨询合同	重庆市江北区国有资产监督管理委员会	19.00	-	-	13.67
九洲港一级开发商业策划（标段一）定位及开发模式研究合同	珠海九洲控股集团有限公司	60.00	-	-	24.00
珠海中信南航国际广场项目商业营销策划顾问咨询合同	珠海南航房地产开发有限公司	24.00	-	-	14.40
容县·容州商业城项目顾问咨询合同	广西容州物流产业园有限公司	15.00	-	-	7.50
容县·旧厂改造项目顾问咨询合同	广西容州物流产业园有限公司	15.00	-	-	7.50
中山公用东风项目补充协议	中山公用事业集团股份有限公司	15.00	-	-	-
中信国安北海第一城 YG-08-01、03、YG-07-01 地块策划定位服务合同	北海中信国安实业发展有限公司	34.00	-	-	-
中信国安北海第一城 YG-08-05、YG-08-08 地块策划定位服务合同	北海中信国安实业发展有限公司	34.00	-	-	-
航天科工建设集团广场北街小区旧改项目顾问咨询及规划跟进合同	航天建设集团深圳有限公司	34.00	-	-	-
佛山新城核心区可经营性资源运营可行性研究项目合同	佛山市新城开发建设有限公司	11.00	-	-	-
青岛（世袭领地·悦廷）销售中心物业管理服务合同	青岛青建博海源诚置业有限公司	--	-	-	85.35
奥帆中心·心海广场项目前期物业服务委托合同	青岛旅游集团有限公司	--	12.00	12.27	14.84

青岛海洋科学与技术国家实验室	青岛国信世联物业管理有限公司	--	-	125.03	424.62
国家开发银行集中采购合同	国家开发银行股份有限公司厦门市分行	411.00	-	-	96.93
亦庄客服楼及机房楼物业管理委托合同	中国移动通信集团北京有限公司	554.00	1,156.00	277.00	139.00
政协报大厦物业管理委托合同	人民政协报社	530.00	-	-	132.00
苏宁睿城 E07 项目前期物业服务合同	南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司	1,000.00	-	177.00	407.00
鑫塔·水尚前期物业管理服务合同	厦门兴基伟业房地产开发有限公司	--	137.33	416.31	327.02
汉江湾壹号前期物业服务合同	武汉汉正常青地产有限公司	--	-	18.61	36.78
正堂·IBO 时代前期物业服务合同	武汉正堂置业有限公司	--	-	-	-
青山棚户区改造项目八大家花园（38 街 A、D 地块）武汉市物业服务合同八大家	武汉市都市产业投资发展有限责任公司	--	-	87.90	130.93
<b>合计</b>		<b>--</b>	<b>1,305.33</b>	<b>1,114.12</b>	<b>1,882.86</b>
<b>占同期业务收入比例</b>		<b>--</b>	<b>7.64%</b>	<b>4.10%</b>	<b>9.21%</b>

注：有轨电车试验段停车场文化创意空间招募合作伙伴项目合同由于为 2016 年 6 月中标，报告期内尚未产生收入；正堂·IBO 时代前期物业服务合同于 2015 年底签署，但由于中标后上述物业尚未完成交房，因此尚未产生业务收入；亦庄客服楼及机房楼物业管理委托合同的中标金额为 554 万元，报告期产生的合同收入为 1,572 万元，主要由于 2014 年同一客户同类业务的部分收入源自于以前年度中标合同，该合同亦为通过招标程序获得；部分中标合同由于为框架合同，因此没有列明中标合同金额。

从上表可以看出，公司来自于投标合同的收入占公司同期营业收入的比例较低，主要是因为：（1）报告期内，2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，来自物业管理的收入占营业收入比例分别达 97.20%、89.18%和 76.08%，而物业管理合同多为以前年度留存客户的续签合同，因此未履行招投标程序；公司目前仅签署的 4 个住宅前期物业管理合同均履行了招投标程序；（2）按照招标投标法的规定，公司的业务不属于必须进行招投标的建筑工程业务，采取招投标程序多为客户内部控制要求或者客户为国有资金占控股或者主导地位的企业，许多业务合同通过直接商谈而非投标方式取得。

公司已在公司转让说明书“第二节 公司业务”之“五、公司的业务情况”进行了补充披露。

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。

## 【主办券商回复】

### 1、调查程序

- (1) 查阅公司相关法律法规和招投标相关法规；
- (2) 检查合同；
- (3) 访谈公司业务人员；

### 2、核查内容及依据

- (1) 《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招投标法实施条例》、《物业管理条例》；
- (2) 报告期内公司签订和续签的业务合同；
- (3) 访谈公司业务人员的访谈记录。

### 3、分析过程

主办券商获取了报告期内公司前十大咨询顾问业务合同、前十大物业管理服务合同和前十大采购合同，对合同条款以及签章等进行了检查，并检查了公司提供的标书、中标通知书、并核查了武汉市物业管理综合信息系统公示信息等公开招投标信息，与公司业务人员进行访谈，确认公司相关业务渠道为正规渠道，未发现合同无效等异常情况。

### 4、结论性意见

根据《上市公司信息披露管理办法》的规定，公司的主要业务合同对于上市公司而言不构成重大业务合同和重大交易，不需要披露。

### 5、补充披露情况

公司已在公司转让说明书“第二节 公司业务”之“五、公司的业务情况”进行了如下补充披露：

“报告期内，公司通过投标中标的项目和收入确认情况如下表所示：

单位：万元

中标项目名称	客户名称	中标合同金额	收入确认		
			2014年	2015年	2016年1-6月
青岛前湾保税港区核心区产业地开发建设专项规划项目	青岛前湾保税港区核心区转型升级工作办公室	79.50	-	-	-
有轨电车试验段停车场文化	广州有轨电车有	--	-	-	-

《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》的回复

创意空间招募合作伙伴项目合同	限责任公司				
华润置地深圳国际会展中心项目顾问咨询合同	华润（深圳）有限公司	10.00	-	-	10.00
中航沙河工业区侨香路项目顾问咨询项目	深圳华新金属结构工程有限公司	70.00	-	-	-
光明新区观光站综合体项目顾问咨询合同	深圳国能国际商贸有限公司	12.00	-	-	11.32
宇宏咸阳项目三期地块前期策划咨询合同	咸阳宇宏房地产发展有限公司	45.00	-	-	-
江北区国资委·资产资源配置方案研究顾问咨询合同 江北区国资委·资产资源配置方案研究顾问咨询合同	重庆市江北区国有资产监督管理委员会	19.00	-	-	13.67
九洲港一级开发商业策划（标段一）定位及开发模式研究合同	珠海九洲控股集团有限公司	60.00	-	-	24.00
珠海中信南航国际广场项目商业营销策划顾问咨询合同	珠海南航房地产开发有限公司	24.00	-	-	14.40
容县·容州商业城项目顾问咨询合同	广西容州物流产业园有限公司	15.00	-	-	7.50
容县·旧厂改造项目顾问咨询合同	广西容州物流产业园有限公司	15.00	-	-	7.50
中山公用东风项目补充协议	中山公用事业集团股份有限公司	15.00	-	-	-
中信国安北海第一城 YG-08-01、03、YG-07-01 地块策划定位服务合同	北海中信国安实业发展有限公司	34.00	-	-	-
中信国安北海第一城 YG-08-05、YG-08-08 地块策划定位服务合同	北海中信国安实业发展有限公司	34.00	-	-	-
航天科工建设集团广场北街小区旧改项目顾问咨询及规划跟进合同	航天建设集团深圳有限公司	34.00	-	-	-
佛山新城核心区可经营性资源运营可行性研究项目合同	佛山市新城开发有限公司	11.00	-	-	-
青岛（世袭领地·悦廷）销售中心物业管理服务合同	青岛青建博海源诚置业有限公司	—	-	-	85.35
奥帆中心·心海广场项目前期物业服务委托合同	青岛旅游集团有限公司	—	12.00	12.27	14.84
青岛海洋科学与技术国家实验室	青岛国信世联物业管理有限公司	—	-	125.03	424.62
国家开发银行集中采购合同	国家开发银行股份有限公司厦门市分行	411.00	-	-	96.93
亦庄客服楼及机房楼物业管理委托合同	中国移动通信集团北京有限公司	554.00	1,156.00	277.00	139.00
政协报大厦物业管理委托合同	人民政协报社	530.00	-	-	132.00
苏宁睿城 E07 项目前期物业服务合同	南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司	1,000.00	-	177.00	407.00
鑫塔·水尚前期物业管理服务合同	厦门兴基伟业房地产开发有限公司	—	137.33	416.31	327.02

	司				
汉江湾壹号前期物业服务合同	武汉汉正常青地产有限公司	—	-	18.61	36.78
正堂·IBO时代前期物业服务合同	武汉正堂置业有限公司	—	-	-	-
青山棚户区改造项目八大家花园（38街A、D地块）武汉市物业服务合同八大家	武汉市都市产业投资发展有限责任公司	—	-	87.90	130.93
合计		—	1,305.33	1,114.12	1,882.86
占同期业务收入比例		—	7.64%	4.10%	9.21%

注：有轨电车试验段停车场文化创意空间招募合作伙伴项目合同由于为2016年6月中标，报告期内尚未产生收入；正堂·IBO时代前期物业服务合同于2015年底签署，但由于中标后上述物业尚未完成交房，因此尚未产生业务收入；亦庄客服楼及机房楼物业管理委托合同的中标金额为554万元，报告期产生的合同收入为1,572万元，主要由于2014年同一客户同类业务的部分收入源自于以前年度中标合同，该合同亦为通过招标程序获得；部分中标合同由于为框架合同，因此没有列明中标合同金额。

从上表可以看出，公司来自于投标合同的收入占公司同期营业收入的比例较低，主要是因为：（1）报告期内，2014年、2015年和2016年1-6月，来自物业管理的收入占营业收入比例分别达97.20%、89.18%和76.08%，而物业管理合同多为以前年度留存客户的续签合同，因此未履行招投标程序；公司目前仅签署的4个住宅前期物业管理合同均履行了招投标程序；（2）按照招标投标法的规定，公司的业务不属于必须进行招投标的建筑工程业务，采取招投标程序多为客户内部控制要求或者客户为国有资金占控股或者主导地位的企业，许多业务合同通过直接商谈而非投标方式取得。”

（3）请主办券商补充核查与上市公司信息披露一致性。

#### 【主办券商回复】

##### 1、调查程序

- （1）查阅上市公司相关法律法规和招投标相关法规；
- （2）检查合同；
- （3）访谈公司业务人员；

##### 2、核查内容及依据

- （1）《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司关联交易管理办法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》；
- （2）报告期内公司签订和续签的业务合同；
- （3）访谈公司业务人员的访谈记录。

### 3、分析过程

主办券商检查了公司报告期内前十大业务合同条款和金额，并对相关业务人员进行了访谈，根据《上市公司信息披露管理办法》等信息披露法规的规定，公司合同金额相对于上市公司来说，尚不构成重大交易，无需披露。主办券商检查了上市公司报告期内披露信息的情况，也未涉及到本公司业务合同。

### 4、结论性意见

根据《上市公司信息披露管理办法》的规定，公司的主要业务合同对于上市公司而言不构成重大业务合同和重大交易，不需要披露。

### 5、补充披露情况

公司已在公司转让说明书“第二节 公司业务”之“五、公司的业务情况”之补充披露如下：

#### “（五）公司业务来源中的招投标情况

##### 1、公司所投标的来源、招标模式

根据《中华人民共和国招标投标法》（下称“《招标投标法》”）第三条之规定，在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标：

- （一）大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；
- （二）全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
- （三）使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二条第一款规定，《招标投标法》第三条所称工程建设项目，是指工程以及与工程建设有关的货物、服务。

该条第二款进一步明确：前款所称工程，是指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等；所称与工程建设有关的货物，是指构成工程不可分割的组成部分，且为实现工程基本功能所必需的设备、材料等；所称与工程建设有关的服务，是指为完成工程所需的勘察、设计、监理等服务。

《中华人民共和国招标投标法实施条例》第八条规定，国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目，应当公开招标；但有下列情形之一的，可

以邀请招标：

（一）技术复杂、有特殊要求或者受自然环境限制，只有少量潜在投标人可供选择；

（二）采用公开招标方式的费用占项目合同金额的比例过大。

根据《中华人民共和国政府采购法》第二条规定，在中华人民共和国境内进行的政府采购适用本法。

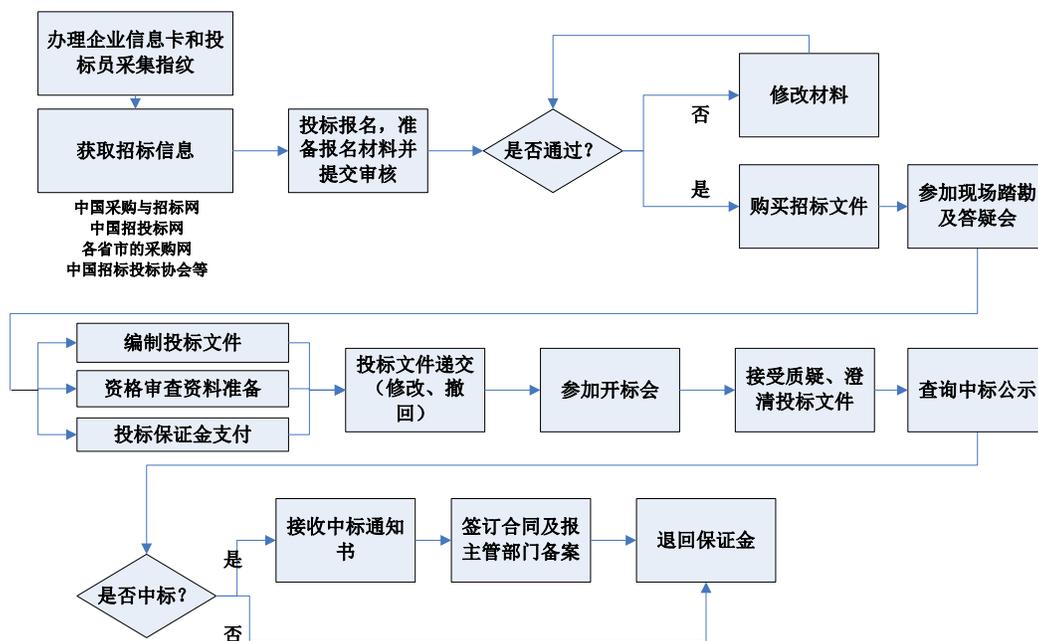
本法所称政府采购，是指各级国家机关、事业单位和团体组织，使用财政资金采购依法制定的集中采购目录以内的或者采购限额标准以上的货物、工程和服务的行为。

根据《物业管理条例》第二十四条之规定，对于前期物业管理企业的选聘，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。

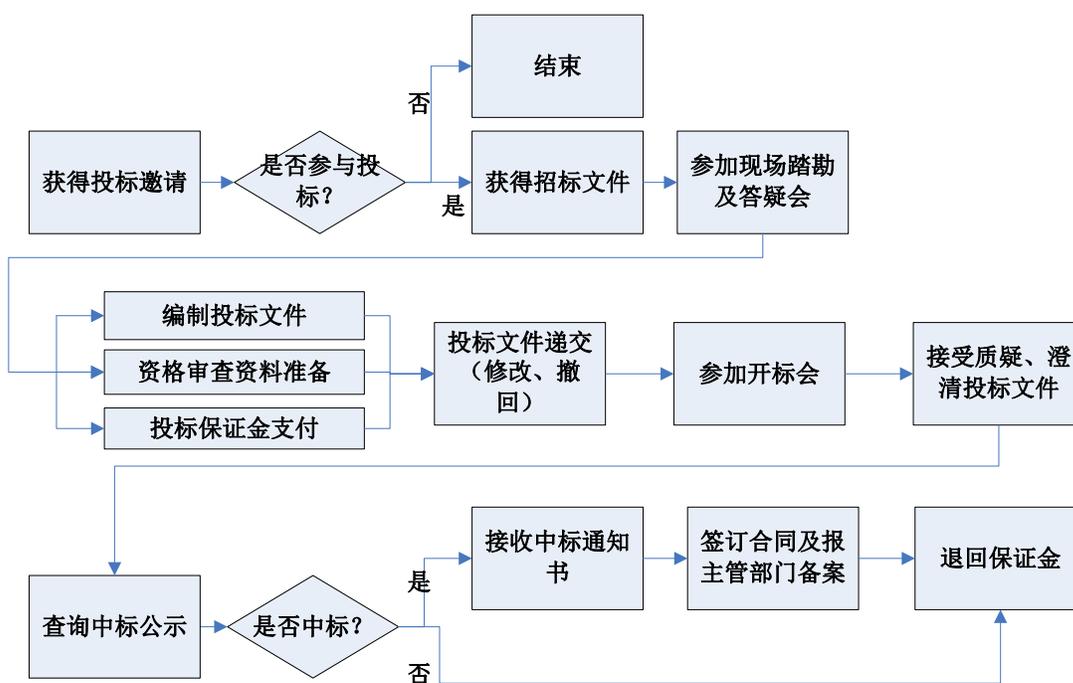
公司的主营业务为咨询顾问服务、物业管理服务和工商物业运营。根据《中华人民共和国招标投标法实施条例》及《物业管理条例》的规定，只有涉及到建筑工程的业务、国有资金占控股或者主导地位的政府采购或前期物业管理企业的选聘等依法必须进行招标的项目才必须以招标或投标的方式签署业务合同。

公司主要通过中国采购与招标网、中国招投标网、各省市的政府采购网、中国招标投标协会网或者定向的投标邀请等方式获取客户招标信息，参与投标。对于无需招标类项目，主要通过原有客户推荐和续签、公司市场部门拓展与维护。公司的招标模式分为公开招标和邀请投标，具体模式如下：

（1）公开招标



(2) 邀请投标



2、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  
 报告期内，公司通过投标中标的项目和收入确认情况如下表所示：

单位：万元

中标项目名称	客户名称	中标合同金额	收入确认		
			2014年	2015年	2016年1-6月

《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》的回复

青岛前湾保税港区核心区产业地开发建设专项规划项目	青岛前湾保税港区核心区转型升级工作办公室	79.50	-	-	-
有轨电车试验段停车场文化创意空间招募合作伙伴项目合同	广州有轨电车有限责任公司	--	-	-	-
华润置地深圳国际会展中心项目顾问咨询合同	华润（深圳）有限公司	10.00	-	-	10.00
中航沙河工业区侨香路项目顾问咨询项目	深圳华新金属结构工程有限公司	70.00	-	-	-
光明新区观光站综合体项目顾问咨询合同	深圳国能国际商贸有限公司	12.00	-	-	11.32
宇宏咸阳项目三期地块前期策划咨询合同	咸阳宇宏房地产发展有限公司	45.00	-	-	-
江北区国资委·资产资源配置方案研究顾问咨询合同 江北区国资委·资产资源配置方案研究顾问咨询合同 江北区国资委·资产资源配置方案研究顾问咨询合同	重庆市江北区国有资产监督管理委员会	19.00	-	-	13.67
九洲港一级开发商业策划（标段一）定位及开发模式研究合同	珠海九洲控股集团有限公司	60.00	-	-	24.00
珠海中信南航国际广场项目商业营销策划顾问咨询合同	珠海南航房地产开发有限公司	24.00	-	-	14.40
容县·容州商业城项目顾问咨询合同	广西容州物流产业园有限公司	15.00	-	-	7.50
容县·旧厂改造项目顾问咨询合同	广西容州物流产业园有限公司	15.00	-	-	7.50
中山公用东风项目补充协议	中山公用事业集团股份有限公司	15.00	-	-	-
中信国安北海第一城 YG-08-01、03、YG-07-01 地块策划定位服务合同	北海中信国安实业发展有限公司	34.00	-	-	-
中信国安北海第一城 YG-08-05、YG-08-08 地块策划定位服务合同	北海中信国安实业发展有限公司	34.00	-	-	-
航天科工建设集团广场北街小区旧改项目顾问咨询及规划跟进合同	航天建设集团深圳有限公司	34.00	-	-	-
佛山新城核心区可经营性资源运营可行性研究项目合同	佛山市新城开发建设有限公司	11.00	-	-	-
青岛（世袭领地·悦廷）销售中心物业管理服务合同	青岛青建博海源诚置业有限公司	--	-	-	85.35
奥帆中心·心海广场项目前期物业服务委托合同	青岛旅游集团有限公司	--	12.00	12.27	14.84
青岛海洋科学与技术国家实验室	青岛国信世联物业管理有限公司	--	-	125.03	424.62
国家开发银行集中采购合同	国家开发银行股份有限公司厦门市分行	411.00	-	-	96.93
亦庄客服楼及机房楼物业管理委托合同	中国移动通信集团北京有限公司	554.00	1,156.00	277.00	139.00
政协报大厦物业管理委托合同	人民政协报社	530.00	-	-	132.00

同					
苏宁睿城 E07 项目前期物业服务合同	南京鼓楼国际软件与服务外包产业园有限公司	1,000.00	-	177.00	407.00
鑫塔·水尚前期物业管理服务合同	厦门兴基伟业房地产开发有限公司	--	137.33	416.31	327.02
汉江湾壹号前期物业服务合同	武汉汉正常青地产有限公司	--	-	18.61	36.78
正堂·IBO 时代前期物业服务合同	武汉正堂置业有限公司	--	-	-	-
青山棚户区改造项目八大家花园（38 街 A、D 地块）武汉市物业服务合同八大家	武汉市都市产业投资发展有限责任公司	--	-	87.90	130.93
合计		--	1,305.33	1,114.12	1,882.86
占同期业务收入比例		--	7.64%	4.10%	9.21%

注：有轨电车试验段停车场文化创意空间招募合作伙伴项目合同由于为 2016 年 6 月中标，报告期内尚未产生收入；正堂·IBO 时代前期物业服务合同于 2015 年底签署，但由于中标后上述物业尚未完成交房，因此尚未产生业务收入；亦庄客服楼及机房楼物业管理委托合同的中标金额为 554 万元，报告期产生的合同收入为 1,572 万元，主要由于 2014 年同一客户同类业务的部分收入源自于以前年度中标合同，该合同亦为通过招标程序获得；部分中标合同由于为框架合同，因此没有列明中标合同金额。

从上表可以看出，公司来自于投标合同的收入占公司同期营业收入的比例较低，主要是因为：（1）报告期内，2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，来自物业管理的收入占营业收入比例分别达 97.20%、89.18%和 76.08%，而物业管理合同多为以前年度留存客户的续签合同，因此未履行招投标程序；公司目前仅签署的 4 个住宅前期物业管理合同均履行了招投标程序；（2）按照招标投标法的规定，公司的业务不属于必须进行招投标的建筑工程业务，采取招投标程序多为客户内部控制要求或者客户为国有资金占控股或者主导地位的企业，许多业务合同通过直接商谈而非投标方式取得。”

12、请公司补充披露影响公司持续经营各项风险的应对措施。

#### 【公司回复】

公司已在公开转让说明书“第三节 财务部分”之“十二、可能影响公司持续经营的风险因素”中披露如下：

#### “（一）实际控制人、控股股东不当控制的风险

公司控股股东世联行持有本公司的股权达到 90%，实际控制人陈劲松夫妇控制公司控股股东世联行 40.2623% 的股权，为世联行的实际控制人，因此认定陈劲松夫妇为本公司实际控制人，虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公

司的内部控制和管理结构，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，损害公司和少数股东的利益。

应对措施：对于实际控制人、控股股东不当控制风险，公司将进一步通过内部控制制度、关联方管理制度等制度来加强对不当控制风险的防范，并及时、准确的披露公司重要决策事项，利用外部监管机制来强化实际控制人、控股股东的合法合规控制。

### （二）公司部分商标外部授权的风险

公司目前使用的“世联行”及“世联兴业”等商标是由世联行授权使用的。根据双方签订的《商标使用许可合同》，授权许可性质为非独占使用许可，相关注册商标的许可使用范围为与对应商标的商标局“核定使用的商品”相同，可在其企业牌匾、宣传资料上使用，费用为无偿使用，期限为所授权注册商标有效期（含未来通过续展延续的期限）内持续有效，即在相关注册商标的有效期内，公司具有无固定期限使用权利，直至双方协商一致终止。同时，公司正向国家工商行政管理总局商标局提交相关的商标注册申请。商标使用或变更会对公司业务产生重大影响，如果世联行在这些注册商标到期后无法顺利办理续展，则公司则无法使用该等注册商标，将会影响公司业务开展及经营业绩。

应对措施：公司正积极向国家工商行政管理总局商标局提交自主商标注册申请，同时公司将依托自身已有的“安信行”、“小样”等商标，打造咨询顾问服务、物业服务以及工商物业运营服务的自主品牌，以降低未来对相关授权商标的依赖。

### （三）行业竞争风险

目前，工商物业行业具有“大行业、小公司”的特点，百强企业规模扩张提速，商业物业增速明显加快，市场集中度正在提升。部分优势企业通过差异化竞争、提高市场占有率获得了稳定的市场地位，部分小企业则通过低价竞争占领细分市场。如果公司不能够稳步地提高市场占有率和竞争水平，则存在丧失市场份额且在低价竞争中降低盈利能力的风险。

应对措施：面对激烈的行业竞争状况，公司将进一步提高企业服务水平和品

牌知名度，充分了解客户的特色化需求，提供差异化服务，以提高企业的核心竞争力。在行业集中度不断提高的情况下，公司将适时并购同行业企业，逐步扩大企业的市场影响力，稳定提高企业的行业地位。

#### （四）核心员工流失的风险

咨询顾问和工商物业运营是智力型的服务，在公司业务快速扩张的过程中，对核心人员的依赖度较高。尽管公司建立了完整、规范的人事管理制度，为员工提供充分的发展空间，并建立了有效的人员薪酬激励措施，以完善人力资源管理，但如果公司核心人员大量流失，将对公司产生负面影响。

应对措施：公司避免核心人员跳槽，留住人才、稳定员工队伍的主要措施包括：（1）公司核心高管人员持有公司股份，将管理人员个人利益与公司长期利益紧密结合；（2）定期参与市场薪酬调研，参照行业薪酬水平制定具有吸引力的薪酬体系；（3）在岗员工全部签署劳动合同，依法缴纳社保，为员工提供完善的福利待遇；（4）公司制定了完整的晋升和培养制度，为员工提供发展空间。

#### （五）人力成本占比高的风险

公司维持和提高现有盈利水平的能力部分取决于经营成本（尤其劳务成本）的控制，因此劳务或其他经营成本的增加可能对公司利润及经营业绩造成重大不利影响。人工成本包括工资、奖金和个人保险费用，2014年度、2015年度和2016年1-6月，人工成本占主营业务成本的比例分别为63.97%、57.47%和54.51%。如果公司在业务继续增长时不能有效控制及降低劳务及其他经营成本，公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能受到不利影响。

应对措施：针对人力资本不断上涨的风险，公司在与供应商签订劳务合同时，会根据人力成本的变动趋势的判断，在一定时间内锁定成本。同时在与客户签订服务合同时，以劳务合同为基础进行报价，避免出现成本和收入倒挂的现象。

#### （六）公司资质不获续期及所管理项目不获业主委员会续签的风险

目前公司主要由具有物业管理一级资质的一级子公司北京安信行物业管理有限公司提供物业管理服务。由于物业管理资质由政府相关部门进行管理和审核，且物业管理资质与公司所能承接项目的规模直接相关，一旦公司物业管理资质不

获续期，公司现有管理的项目将面临不符合国家相关规定的风险，且公司将难以承接新的物业管理项目。

应对措施：资质不获续期将直接使得本公司退出物业管理行业；所管理项目不获业主委员会续签将直接影响公司收入水平。公司将严格合法合规经营，保持与工商管理部門的良好沟通，提高服务水平，扩大企业的市场影响力，以长期保持物业管理资质，获取业主委员会的认可。

#### （七）业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如保安、清洁等委托于第三方公司。2014年度、2015年度和2016年1-6月，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为22.18%、30.76%和23.52%，占比较高。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

应对措施：针对供应商服务质量不足导致的风险，公司会严格按照供应商挑选机制，选择资质健全、信誉良好的外包服务供应商。同时扩大服务供应商选择范围，避免对单一供应商形成依赖关系，以防止偶然因素引起供应链断裂造成不利影响。对于服务良好的供应商，则通过续签合同，以维持稳定的合作关系，确保服务质量。

#### （八）业务地区集中度过高风险

报告期内，公司业务区域主要集中在华北地区。2014年、2015年、2016年1-6月华北地区营业收入分别为146,650,431.78元、176,875,297.20元和102,218,720.02元，占营业收入总额的比例为88.31%、72.87%和65.60%。公司近年来也在积极拓展除华北地区以外的华南、华中及华东地区等全国市场，但是一旦出现华北地区竞争加剧、业务市场饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将对公司盈利能力产生不利影响。

应对措施：为减少区域风险给公司经营业绩造成冲击，公司已经在武汉、长

沙、苏州、南京、上海、厦门、广州、佛山、重庆等华中、华东、华南及西部地区成立分公司，并着力发展当地业务，以分散区域风险。

#### （九）毛利率波动风险

报告期内，公司2014年度、2015年度、2016年1-6月综合毛利率分别为17.46%、17.43%、23.35%，咨询顾问服务的毛利率分别为-256.32%、-102.88%、25.93%，物业管理业务毛利率分别为20.32%、20.74%、24.09%，工商物业运营业务毛利率分别为54.78%、9.07%、9.30%。其中，新业务咨询顾问业务和工商物业运营业务的毛利率波动较大。咨询顾问业务是指为地方政府或土地运营机构提供政策建议、土地规划建议、土地出让策略等顾问服务；为开发商提供市场进入战略、土地竞投策略、项目开发策略等顾问服务，受房地产市场基本面影响较大。公司资产运营业务则尚处于探索期，若未来该项业务增长未及预期，将使公司面临较大的固定成本负担，毛利率波动增加，公司的财务状况及经营业绩可能受到不利影响。

应对措施：公司毛利率风险波动较大主要受新业务咨询顾问业务和工商物业运营业务的影响。随着这两项业务经营方式的完善和业务模式的成熟，公司各项业务毛利率将保持稳定。公司将完善并建立与项目预算相关的内部控制体系，做好相关项目成本预算，并确保预算有效执行，以使得公司业务毛利率与预算情况保持大体一致。

#### （十）收费方式的风险

目前公司所管理的项目中大部分实行包干模式和酬金模式相结合的混合业务模式，即在合同约定的事项范围内采用包干模式；若产生合同约定范围外的服务，则采用酬金模式。在包干制下，业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或亏损均由公司享有或承担。若公司收取的物业服务费无法覆盖相关的成本支出，该差额部分公司无权向业主另外收取。一方面公司如需提高收费单价而需进行的程序较为复杂，所需时间较长且协商难度较大；另一方面不断提高服务水平和质量是公司发展的基础，公司不会通过降低服务水平和质量来减少成本支出。如果公司不能通过机械化、信息化、智能化等手段提高运营效率和有效控制成本，通过开展社区增值服务 etc 创新业务来增加营业收入，则物业管理项目存在亏损的可

能性，将对公司的盈利能力造成不利影响。

应对措施：针对收费方式对公司经营业绩可能造成的不利影响，公司通过加强成本预算的方式，来降低成本的波动性与不可预见性，同时大力推广酬金制业务模式，逐渐提高酬金式合同的比例，来降低业绩的波动。

#### （十一）法律政策风险

报告期内，公司大部分的营业收入来自于提供物业管理服务。物业管理与物业经营服务产生的收入主要取决于公司所管理项目的建筑面积及收费。公司物业管理服务收入的增长受政府有关房地产行业的法规所影响，因此，政府推行的法律政策，可能会影响中国房地产行业，继而限制公司的业务增长、对公司的业务状况、财务状况及经营业绩造成不利影响。

应对措施：公司将严格遵守行业法律法规，合法合规经营，保持与工商、税务、环保、消防等各个部门的良好联系，避免行政性惩罚或诉讼给公司带来重大损失。

#### （十二）控股子公司、分公司管理风险

根据物业行业模式，公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至2016年6月30日，目前公司拥有17家控股一级子公司，8家控股二级子公司，2家控股三级子公司，7家参股公司，17家分公司。根据公司的战略规划，公司规模将持续增长，业务将继续拓展，未来几年内需在其他区域设立更多的分支机构。

鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。为更好控制风险，目前公司已制定了一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构加强规范运作，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

应对措施：针对公司分支机构不断增多、规模不断扩大可能导致的管理失控的风险，公司在设立新机构时，一方面尊重当地的文化习俗，鼓励高级管理人员

的人性化管理；另一方面制定系统完善的规章制度，确保公司经营管理有章可循。

### （十三）政府补助的风险

根据成都高新区技术创新服务中心《成都高新区技术创新服务中心关于申请拨付成都清数华创科技发展有限公司等两家企业装修补贴首付款的请示》（成高技创[2016]22号），公司子公司众创空间项目2016年度专项补贴款1,285,000.00元，随着公司对创业社区鼓励政策的调整，可能不再有政策性补助，对公司现金流量造成一定的影响。

应对措施：针对政府补助降低的风险，公司鼓励各级子公司重点发展主营业务，提高经营业绩，增强自身盈利能力，减少对政府补助的依赖。

（十四）公司报告期内未为员工足额缴纳社会保险、住房公积金而可能带来的补缴风险

报告期内，公司及子公司缴纳社会保险、住房公积金的人数与员工总数存在差异，2014年、2015年、2016年6月末已签署劳动合同员工人数分别为1973、2479人、3048人，未缴纳社保人数分别为559人、563人、663人，未缴纳人数占总人数比例为28.33%、22.71%和21.75%；未缴纳住房公积金的人数分别为1,138、1,353人、1,448人，未缴纳人数占总人数比例分别为57.68%、54.58%和47.51%，部分员工未缴纳社会保险和住房公积金是因为：1、部分员工为退休返聘人员，公司无需为其购买社会保险；2、部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新农村合作医疗保险和新农村社会养老保险，自愿申请不购买社会保险；3、部分员工是兼职、离职、新入职、实习等，手续未办理完整；4、未缴纳住房公积金中的“其他人员”则主要是从事物业服务的基层员工，收入相对较低，个人不愿意缴纳住房公积金。

尽管相关主管部门出具证明公司社会保险、住房公积金缴纳情况符合法律、法规及本地政策规定，不存在欠缴情况，自成立至今未受到相关部门的行政处罚，但仍不排除公司报告期内未为在职员工和派遣员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险。

应对措施：针对部分员工未缴纳社会保险和住房公积金的风险，公司将持续

与社会保障机构和住房公积金管理机构保持有效沟通，严格按照国家相关法律给员工缴纳相应社会保障金，保障员工合法权益，履行社会责任。对于特殊情况，及时向相关监管获取反馈意见，指导具体工作。

#### （十五）服务质量风险

公司子公司系物业服务国家一级资质企业，多年来享誉业内，但随着时代和社会的发展，服务群体的观念、市场需求可能不断发生变化，如果公司对市场需求变化的敏感性和应变能力变弱，可能会在激烈的竞争中处于不利地位，公司服务质量能否保持稳定将对公司经营持续增长产生较大影响。

物业服务业直接面向业主，服务具有极为重要的地位。公司作为业内领先的物业服务提供商，在服务体系方面，通过制定严格的服务质量控制标准、建立完善的质量监督机制和反馈渠道，不断提升服务质量，提高业主满意度，取得了良好效果，但仍有可能发生业主与本公司之间的服务纠纷。如果本公司不能有效地保证服务质量、不能持续不断地提升服务质量、不能快速有效地解决纠纷，则会对公司的品牌和业务产生不利影响。

应对措施：公司将通过客户意见调查表方式，了解客户的不同需求，与时俱进，改进服务方式，提高服务质量。对于外包的保安保洁服务，公司综合评价供应的经营资质、品牌影响力、规模等因素，择优选取供应商，从源头上确保向客户提供优质服务。”

13、请公司全面检查所报材料中律师是否全部见证、盖章、签字。

#### 【公司回复】

经核查，所申报材料中，仅申请挂牌公司全体董事、监事和高级管理人员签署的《董事（监事、高级管理人员）声明及承诺书》、有关税收优惠、财政补贴的依据性文件、对持续经营有重大影响的业务合同文件需要律师见证，其他文件为中介机构或本公司提供的签字盖章文件原件，不需要见证。此外，需要律师盖章、签字的材料为公开转让说明书律师签字页、法律意见书签字页、律师事务所对申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书、律师事务所对纳入公开转让说明书等文件中由其出具的专业报告或意见无异议的函、律师及其所在机构的相关执业证书复印件。经核查确认，上述申报材料需要律师盖章、签字的材料见证的材料，律师已经全部

见证、盖章和签字。

**14、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。**

**【公司回复】**

《中华人民共和国会计法》第三十八条规定内容如下：

“第三十八条 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。”

公司主管会计工作负责人和会计机构负责人均已经取得从业资格证书，且从事会计工作三年以上，具备《会计法》要求的从业资格。

**【主办券商回复】**

1、调查程序

- (1) 查阅《会计法》等相关法律法规；
- (2) 核查相关资格证书；
- (3) 访谈公司会计工作人员；

2、核查内容及依据

- (1) 核查会计从业资格证书；
- (2) 访谈公司会计工作主管人员和会计机构负责人，了解工作经历；

3、分析过程

主办券商在核查过程中了解到公司主管会计工作负责人侯海东和会计机构负责人曾荣霞情况如下：

侯海东先生，中国国籍，无境外居留权，1978年9月生，工商管理硕士学位，2002年1月加入深圳世联行地产顾问股份有限公司，历任财务部会计专员，北京世联房地产顾问有限公司财务部财务经理，北京世联房地产顾问有限公司财务部区域财务总监，现任深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司财务部财务总监。2006年6月1日取得北京市财政局签发的《会计从业资格证书》，编号为[11010500055928]。

曾荣霞女士，中国国籍，无境外居留权，1980年8月生，本科学历，2003年4月至2006年4月，就职于中原地产代理（深圳）有限公司，担任会计，2006年5月至2009年9月，就职于深圳市展泰通讯技术有限公司，担任会计主管。2010年2月加入深圳世联行地产顾问股份有限公司，历任财务部会计专员，高级会计专员，现任深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司财务部财务经理。2004年9月15日取得深圳市财政局签发的《会计从业资格证书》，编号为[44030766603418]。

#### 4、结论性意见

公司主管会计工作负责人和会计机构负责人均已经取得会计从业资格证书，且在会计行业从业三年以上，符合《会计法》对单位会计机构负责人（会计主管人员）的任职要求。

#### 5、补充披露情况

不需要进一步补充披露。

**15、请主办券商全面核查公司行业部分引用数据的来源及真实性并发表意见。**

#### **【主办券商回复】**

##### 1、调查程序

- (1) 核查公司行业部分引用数据的具体来源；
- (2) 确认数据来源的真实性。

##### 2、核查内容及依据

- (1) 查阅行业报告和政府网站公告；
- (2) 核对引用数据与来源数据的一致性；

##### 3、分析过程

公司行业数据标注引用来源为《中国城市建设统计年鉴》、《2013年物业管理行业发展报告》、《2015年全国物业管理行业发展报告》、《2014年度人力资源和社会保障事业发展统计公报》（人社部）、《第二次全国经济普查主要数据公报（第三号）》、世邦魏理仕发布的《2016年中国房地产市场展望》等资料，主办券商通过查看引用资料的原件或访问政府网站查看相关公告，比对引用数据与

原文中的数据，未发现异常，确认该部分引用数据真实可靠。

#### 4、结论性意见

公司行业部分引用数据来自政府部门公告或者公开发行的行业研究报告，数据真实可靠，不存在异常。

#### 5、补充披露情况

不需要进一步补充披露。

**16、公司成本费用中人工成本占比较高。**（1）请公司结合报告期各期的人数及平均工资情况补充说明工资水平的合理性。（2）请公司补充说明是否存在现金支付工资的情况，如存在，请公司补充披露现金支付的金额及比重、现金支付的必要性、内控制度、规范措施等。（3）请主办券商及会计师补充核查公司人员数量的真实性、工资计提与发放的准确性、公司工资水平的合理性、工资薪酬的真实性，并发表专业意见。

（1）请公司结合报告期各期的人数及平均工资情况补充说明工资水平的合理性。

#### 【公司回复】

公司报告期内各期工资变动合理性分析

报告期内，公司各期员工人数及平均工资水平如下：

单位：万元

年份	2016年1-6月	2015年	2014年
人员工资（营业成本）	8,537.87	12,906.49	9,021.24
人员工资（管理费用）	775.16	1,155.72	938.28
工资总额	9,313.03	14,062.21	9,959.52
平均人数（元）	2,738.00	2,240.00	1,807.00
平均每月工资（元）	5,669.00	5,231.48	4,593.03

公司报告期内每月公司变动如下：

月份	每月总工资（元）	每月平均人数	每月平均工资（元）
2014年1月	6,340,493.06	1,677.00	3,780.85
2014年2月	6,748,895.77	1,708.00	3,951.34
2014年3月	7,653,903.60	1,767.00	4,331.58
2014年4月	7,760,062.67	1,706.00	4,548.69
2014年5月	8,683,162.66	1,817.00	4,778.85

2014年6月	6,903,363.53	1,796.00	3,843.74
2014年7月	8,079,364.03	1,831.00	4,412.54
2014年8月	7,836,614.56	1,846.00	4,245.19
2014年9月	8,675,831.26	1,719.00	5,047.02
2014年10月	9,051,245.29	1,850.00	4,892.57
2014年11月	9,961,139.90	1,974.00	5,046.17
2014年12月	11,901,101.52	1,998.00	5,956.51
2015年1月	10,458,612.52	2,011.00	5,200.70
2015年2月	11,873,156.49	2,006.00	5,918.82
2015年3月	9,587,765.91	2,042.00	4,695.28
2015年4月	10,651,378.54	2,179.00	4,888.20
2015年5月	10,709,914.34	2,170.00	4,935.44
2015年6月	11,683,512.31	2,201.00	5,308.27
2015年7月	10,849,794.40	2,220.00	4,887.29
2015年8月	11,320,511.19	2,233.00	5,069.64
2015年9月	11,452,257.96	2,395.00	4,781.74
2015年10月	13,062,429.39	2,448.00	5,335.96
2015年11月	12,810,621.31	2,482.00	5,161.41
2015年12月	16,162,098.14	2,497.00	6,472.61
2016年1月	14,454,084.48	2,547.00	5,674.94
2016年2月	13,508,191.07	2,526.00	5,347.66
2016年3月	12,920,301.89	2,637.00	4,899.62
2016年4月	15,416,558.26	2,785.00	5,535.57
2016年5月	16,494,065.03	2,826.00	5,836.54
2016年6月	20,337,103.51	3,107.00	6,545.58

公司报告期内的平均工资水平（包括工资、奖金与五险一金）由 2014 年的 4,593.03 元上升到 2016 年的 5,669.00 元，其中子公司北京安信行物业管理有限公司的员工数量占公司总人数的绝大多数，报告期内 2016 年 1-6 月占公司总人数的 90.07%，2015 年占公司总人数的 96.97%，2014 年占公司总人数的 97.40%。安信行的员工除了物业项目的后勤、管理人员外主要还包括安保与保洁人员，安信行及其下属分公司承接的物业项目均位于北京、上海、天津和南京等一线及二线省会城市，整体工资水平相比其他中小城市较高。报告期内咨询顾问业务与工商物业运营

业务的员工平均工资水平高于物业管理业务，虽然人数较少也提高了公司整体的平均工资水平，公司每年工资的增幅与当地最低工资标准的增幅基本保持一致，从每月变动情况表可以看出除个别月份发放奖金导致总工资与平均工资波动外，整体工资水平报告期内稳步增长。

(2) 请公司补充说明是否存在现金支付工资的情况，如存在，请公司补充披露现金支付的金额及比重、现金支付的必要性、内控制度、规范措施等。

**【公司回复】**

公司报告期内存在以现金支付工资、奖金与报销的情况，公司已在公开转让说明书“第四节 财务部分”之“五、财务状况分析之”“(二) 负债的主要构成及变化”之“(3) 应付职工薪酬”补充披露如下：

“公司报告期内以现金支付工资、奖金与报销的情况如下：

单位：万元

年份	2016年 1-6月	2015年	2014年
现金报销	-	-	75.31
现金支付工资与奖金	4.19	11.22	67.53
合计	4.19	11.22	142.84

公司报告期内存在工资、奖金与报销现金支付的情况，其中 2014 年度的现金支付金额远高于 2015 年与 2016 年 1-6 月，主要是由于公司从 2013 年末收购子公司安信行以来一直在逐步规范安信行的财务规章制度，现金报销全部发生在 2014 年 1-2 月，2014 年 3 月至今再未有发生现金报销的情况，工资与奖金的现金发放主要发生在 2014 年，2015 年至今的现金支付工资与奖金金额每月平均额约为 1 万元，金额较小，现金支付主要是由于物业管理行业人员流动性较强，存在保安保洁人员在离职时尚未办理银行卡等特殊情况。对于现金支付工资，公司有完善的内部控制流程，工资的统计与计算是由人力资源部负责，当员工离职并需要现金支付时，由员工向人力资源部提出申请，人力资源部统计并计算出工资现金支付表交由由公司负责薪酬核算的会计复核并编制会计凭证，经会计部门经理及公司财务总监批准后，提交出纳发放，现金领取要求本人亲自领取并签字确认。公司用于支付现金的备用金不超过 1 万元。公司报告期内一直在采取通过完善内控制度，降低现金付款比率等措施规范企业的财务管理方式。”

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

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

- (1) 检查公司报告期内的人员名册与工资表并进行核对；
- (2) 对报告期内的工资计算表进行抽查并执行重新计算的程序；
- (3) 对资产负债表的应付职工薪酬与利润表中的工资、奖金和社保费用勾稽关系进行检查；
- (4) 抽查报告期内的工资发放凭证与银行回单；
- (5) 通过查询同行业的上市挂牌公司与知名招聘网站的招聘信息评估整体工资水平的合理性。

#### 2、核查内容及依据

- (1) 报告期内的资产负债表、利润表及相关明细账；
- (2) 报告期内的员工名册，工资表；
- (3) 同行业挂牌公司的公开信息；
- (4) 大型知名的招聘网站。

#### 3、分析过程

主办券商通过员工名册与实际的工资发放表的核对检查报告期内的员工人数是否存在不实的情况，在核实员工数量无误后抽查不同月份各子公司工资表并重新加总计算包括工资、奖金、社保、公积金等数据以核实计算无误；对于工资的计提与发放，主办券商抽查了工资发放凭证与银行回单，以核实会计做账的准确性与发放的真实性；在财务报表的整体层面检查与工资相关的财务数据勾稽关系的准确性，并通过查阅相关外部数据包括已上市、挂牌的同类型公司的公开数据和大型知名的招聘网站核对了工资水平的合理性。

#### 4、结论性意见

经核查，主办券商认为公司人员数量真实、工资计提与发放准确、公司工资水平合理、工资薪酬真实。

5、补充披露情况

公司已在公开转让说明书“第四节 财务部分”之“五、财务状况分析之”“（二）负债的主要构成及变化”之“（3）应付职工薪酬”补充披露如下：

“公司报告期内以现金支付工资、奖金与报销的情况如下：

单位：万元

年份	2016年 1-6月	2015年	2014年
现金报销	-	-	75.31
现金支付工资与奖金	4.19	11.22	67.53
合计	4.19	11.22	142.84

公司报告期内存在工资、奖金与报销现金支付的情况，其中 2014 年度的现金支付金额远高于 2015 年与 2016 年 1-6 月，主要是由于公司从 2013 年末收购子公司安信行以来一直在逐步规范安信行的财务规章制度，现金报销全部发生在 2014 年 1-2 月，2014 年 3 月至今再未有发生现金报销的情况，工资与奖金的现金发放主要发生在 2014 年，2015 年至今的现金支付工资与奖金金额每月平均额约为 1 万元，金额较小，现金支付主要是由于物业管理行业人员流动性较强，存在保安保洁人员在离职时尚未办理银行卡等特殊情况。对于现金支付工资，公司有完善的内部控制流程，工资的统计与计算是由人力资源部负责，当员工离职并需要现金支付时，由员工向人力资源部提出申请，人力资源部统计并计算出工资现金支付表交由由公司负责薪酬核算的会计复核并编制会计凭证，经会计部门经理及公司财务总监批准后，提交出纳发放，现金领取要求本人亲自领取并签字确认。公司用于支付现金的备用金不超过 1 万元。公司报告期内一直在采取通过完善内控制度，降低现金付款比率等措施规范企业的财务管理方式。”

17、公司将部分物业管理服务诸如保安、清洁等委托于第三方公司。（1）请公司补充披露采购劳务的金额及占比、确认依据、确认时点、定价方式，对劳务外包质量的管理措施等并说明归集的会计科目、分配方法、结转时点等。（2）请主办券商及会计师结合上述情况补充核查劳务外包采购的真实性、会计处理的准确性，外包方与公司、股东、董监高等是否存在关联方关系，并发表专业意见。

（1）请公司补充披露采购劳务的金额及占比、确认依据、确认时点、定价方式，对劳务外包质量的管理措施等并说明归集的会计科目、分配方法、结转时点

等。

### 【公司回复】

公司在公开转让说明书中“第二节 公司业务”之“（三）报告期内主要供应商情况”补充披露如下：

公司采购劳务的金额及占比情况如下：

单位：万元

年份	2016年1-6月	2015年	2014年
保安费	2,020.05	4,035.86	1,355.75
保洁费	1,663.66	2,872.87	1,772.31
合计	3,683.71	6,908.73	3,128.06
营业成本	15,661.70	22,459.05	14,101.68
采购劳务占成本比重	23.52%	30.76%	22.18%

公司物业管理服务中，对于附加值不高，技术含量较低的保安保洁服务采取外包的方式经营管理，同时也会根据实际的营业成本，特别是根据物业管理项目的需求调整外包服务的比率，因此公司对外包服务具有完全的自主决定权。本公司对劳务外包采购采取招投标并遵循市场公允价值的方式寻找合作方，最终确认的依据为与中标的承包商签订的劳务采购合同。公司从实际需求出发确定外包的业务与范围，制定相应的服务标准与质量，并据此筛选投标人的资质，制定招标书公开招投标，对投标方综合实地考察后选取中标方签订劳务外包合同。公司以最终双方外包协议并开始相互承担权利义务的时点作为确认时点。公司采用招投标的市场方式进行市场化定价，具体计价方式如清洁、绿化按照物业的面积、所需的时间等来定价；保安费通常按派出人员的数量与经验等指标按月进行计价。

本公司对外包的劳务质量有严格的管理措施，项目负责人将负责考核业务承包方的计划编制与合同落实情况，按照考勤管理制度与合同约定严格落实考勤，每月进行质量评估，考勤合格收到承包方开具的发票后确认劳务成本，对于不合格的劳务督促承包方限期整改并按合同的约定进行处罚，公司每年对承包方进行年终考核，以此决定合同届满时是否续签。

在会计核算上，外包劳务按照项目归集成本，月末按双方确认的各物业项目的考勤表和结算单及供应商开具发票确认成本，在将发票金额与结算单、考勤表记录核对无误后，在财务会计上确认相应的成本，计入主营业务成本的二级科目

保安费和保洁费，并确认应付金额。

(2) 请主办券商及会计师结合上述情况补充核查劳务外包采购的真实性、会计处理的准确性，外包方与公司、股东、董监高等是否存在关联方关系，并发表专业意见。

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

- (1) 查阅了招标书，投标文件与中标流程相关的文件资料以及合同；
- (2) 对报告期内金额重大的劳务外包承包方进行实地走访；
- (3) 通过全国工商信息查询系统以及百度搜索等公开信息对承包方的经营状况进行查询，核查与公司董监高是否存在关联；
- (4) 抽查劳务采购相关的明细账，发票以及与承包方签订的承包合同。

#### 2、核查内容及依据

- (1) 报告期内的利润表及劳务成本相关明细账，银行回单；
- (2) 招投标文件以及与承包方签订的合同；
- (3) 金额重大的承包商实地访谈并函证。

#### 3、分析过程

主办券商检查了与招投标相关的所有支持性文件，对中标的承包方通过全国工商信息公示系统以及百度搜索等工具查看了公开信息所列示的企业基本情况，将承包方的股东与公司的董监高信息进行比对以核查是否存在关联关系，同时检查了所有劳务外包相关的合同，承包方每月的考评表、结算单和发票，并检查了明细账以及后附的银行回单以核实会计处理的准确性，对于报告期内金额重大的承包商，主办券商实地现场进行访谈，对与本项目有直接联系的承包方相关人员现场了解项目合作的进展以及付款情况，并对交易往来金额进行函证。

#### 4、结论性意见

经核查，主办券商认为公司外包采购的真实、会计处理的准确，外包方与公司、股东、董监高等不存在关联方关系。

#### 5、补充披露情况

以下内容补充在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“（三）报告期内主要供应商情况”。

“公司采购劳务的金额及占比情况如下：

单位：万元

年份	2016年1-6月	2015年	2014年
保安费	2,020.05	4,035.86	1,355.75
保洁费	1,663.66	2,872.87	1,772.31
合计	3,683.71	6,908.73	3,128.06
营业成本	15,661.70	22,459.05	14,101.68
采购劳务占成本比重	23.52%	30.76%	22.18%

公司物业管理服务中，对于附加值不高，技术含量较低的保安保洁服务采取外包的方式经营管理，同时也会根据实际的营业成本，特别是根据物业管理项目的需求调整外包服务的比率，因此公司对外包服务具有完全的自主决定权。本公司对劳务外包采购采取招投标并遵循市场公允价值的方式寻找合作方，最终确认的依据为与中标的承包商签订的劳务采购合同。公司从实际需求出发确定外包的业务与范围，制定相应的服务标准与质量，并据此筛选投标人的资质，制定标书公开招投标，对投标方综合实地考察后选取中标方签订劳务外包合同。公司以最终双方外包协议并开始相互承担权利义务的时点作为确认时点。公司采用招投标的市场方式进行市场化定价，具体计价方式如清洁、绿化按照物业的面积、所需的时间等来定价；保安费通常按派出人员的数量与经验等指标按月进行计价。

本公司对外包的劳务质量有严格的管理措施，项目负责人将负责考核业务承包方的计划编制与合同落实情况，按照考勤管理制度与合同约定严格落实考勤，每月进行质量评估，考勤合格收到承包方开具的发票后确认劳务成本，对于不合格的劳务督促承包方限期整改并按合同的约定进行处罚，公司每年对承包方进行年终考核，以此决定合同届满时是否续签。在会计核算上，外包劳务按照项目归集成本，月末按双方确认的各物业项目的考勤表和结算单及供应商开具发票确认成本，在将发票金额与结算单、考勤表记录核对无误后，在财务会计上确认相应的成本，计入主营业务成本的二级科目保安费和保洁费，并确认应付金额。”

18、公司存在较多子公司及孙公司。（1）请公司补充披露子、孙公司的取得方式，并结合子、孙公司的具体业务补充披露设立或收购各个子、孙公司的必要性以及子、孙公司与母公司的业务衔接情况。（2）请公司补充披露子、孙公司在公司业务流程中从事的环节与作用，以及公司与子、孙公司在业务上的分工与合作，请主办券商核查公司对子、孙公司的管理体系及实际运作情况。（3）请公司披露报告期内子公司的分红情况，子公司的财务管理制度和公司章程中规定的分红条款，并说明上述财务管理制度、分红条款能否保证公司未来具备现金分红能力。请主办券商和会计师对上述问题进行核查，就能否保证公司未来具备分红能力明确发表意见；同时核查报告期内子公司财务规范情形并发表意见。（4）请公司补充披露母子公司之间是否存在内部交易，如存在，请公司补充说明内部交易的最终实现情况。请主办券商和申报会计师发表核查意见。（5）请公司结合公司股权状况、决策机制、公司制度及利润分配方式等补充说明并披露如何实现对子、孙公司在人员、财务、业务上的控制。（6）请公司补充披露各个孙、子公司的主要财务数据。（7）请主办券商及律师补充核查各子、孙公司开展业务的合法合规性。

（1）请公司补充披露子、孙公司的取得方式，并结合子、孙公司的具体业务补充披露设立或收购各个子、孙公司的必要性以及子、孙公司与母公司的业务衔接情况。

#### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“（九）公司与各级子公司的业务衔接及对子公司的控制情况”中补充披露如下：

#### “1、公司各级子公司取得方式、具体业务情况

公司各级子、孙公司取得方式、具体业务情况如下：

序号	子公司简称	子公司层级	成立日期	获取方式	业务主要定位物业类型或用途	具体经营业务
1	北京世君	一级	2016年4月15日	设立	写字楼、办公物业、产业园区等物 业	在当地以“世联君汇”品牌名义开展咨询顾问业务及工商物业运营服务
2	长沙世君	一级	2016年4月26日	设立		
3	广州世君	一级	2016年4月22日	设立		
4	杭州世君	一级	2016年4月27日	设立		
5	合肥世君	一级	2016年3月29日	设立		

6	南京世君	一级	2016年3月28日	同一控制下合并				
7	厦门世君	一级	2016年4月12日	设立				
8	河南世君	一级	2016年4月13日	设立				
9	重庆世君	一级	2016年4月11日	设立				
10	上海世君	一级	2016年5月26日	设立				
11	苏州世君	一级	2016年4月11日	设立				
12	天津世君	一级	2016年5月13日	设立				
13	武汉世君	一级	2016年4月20日	设立				
14	西安世君	一级	2016年4月18日	设立				
15	运泰君汇	一级	2016年10月24日	设立			工商业物业	在深圳开展物业管理服务
16	安信行	一级	2000年8月1日	非同一控制下合并				在全国范围内开展物业管理服务
17	世联领客	一级	2015年6月8日	设立			购物中心、商业街、商铺等商业物业	统筹负责“领客商业”品牌运营，自身经营并协调管理下属子公司的工商物业运营服务
18	上海世联领客	二级	2016年1月29日	设立				在当地开展招商招租等工商物业运营服务
19	世联科创	一级	2015年5月14日	设立			青年创业社区、众创空间、联合办公空间	统筹负责“小样社区”品牌运营，自身经营并协调管理下属子公司的咨询顾问业务，以及工商物业运营服务
20	天津沃客	二级	2015年11月24日	同一控制下合并	在当地开展针对青年创业社区、众创空间等物业的咨询顾问业务，以及工商物业运营服务			
21	厦门小样	二级	2015年9月25日	设立				
22	成都小样科技	二级	2015年10月27日	设立				
23	成都小样商务	二级	2015年12月18日	设立				
24	广州小样	二级	2016年1月29日	设立				
25	深圳小样科技	二级	2016年7月8日	设立				
26	苏州小样科技	二级	2015年8月24日	设立				
27	北京科创	二级	2016年10月27日	设立				
28	北京小样	二级	2016年10月27日	设立				
29	常熟小样	三级	2016年3月27日	设立				
30	苏州小样创咖	三级	2015年12月25日	设立				
31	苏州园小样	三级	2016年8月29日	设立				

公司的主营业务是咨询顾问、物业管理和工商物业运营。咨询顾问与工商物业运营作为工商业物业资产管理业务体系下的前端与中端业务，具有较强的业务同步性，公司目前主要针对这一业务运作了“世联君汇”、“领客商业”、“小样社区”等几大品牌，各有侧重。其中“世联君汇”主要面向写字楼、办公物业、产业园区等物业；“领客商业”主要面向购物中心、商业街、商铺等商业物业；“小样社区”

面向青年创业社区、众创空间、联合办公空间。北京世君、长沙世君等 14 家公司名称中包含“君汇”的一级子公司（以下简称“君汇子公司”）、世联领客及其子公司、世联科创及其子公司作为项目开展主体分别运作上述三大品牌。

此外，安信行与运泰君汇作为物业服务公司为客户提供物业管理服务，与咨询顾问及工商物业运营共同构成工商业物业资产运营服务的完整的、垂直一体化的产业链条。

公司从事的房地产行业有较强的地域性特点，业务特性决定了公司主要以物业项目为主体具体开展业务，因此，公司在各地方设立的子公司多为项目公司，主要负责具体项目的承接与运营；安信行则以分公司形式负责地方具体项目运营。母公司负责统筹调配业务资源，提供财务管理、人力资源等后勤服务。综上所述，公司在各地设立的子、孙公司均为公司的实际业务开展主体，为公司整体的必要组成部分。”

(2) 请公司补充披露子、孙公司在公司业务流程中从事的环节与作用，以及公司与子、孙公司在业务上的分工与合作，请主办券商核查公司对子、孙公司的管理体系及实际运作情况。

#### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“（九）公司与各级子公司的业务衔接及对子公司的控制情况”中补充披露如下：

“公司以项目为主体具体开展业务，公司与子、孙公司之间，母公司负责统筹调配业务资源，提供财务管理、人力资源等后勤服务，各子、孙公司具体开展业务，公司各子、孙公司分别是为了当地业务设立，方便与客户沟通，提升信任感。未来公司各个子、孙公司的发展愿景是深耕当地，充分挖掘客户需求，以服务带动营销。”

#### 【主办券商回复】

##### 1、调查程序

- (1) 查阅相关法律法规文件；
- (2) 核查子、孙公司的工商档案资料；
- (3) 检查子、孙公司签订的业务合同和开具的发票；

(4) 检查子、孙公司章程、股东会决议、董事会决议等文件；

(5) 检查子公司内部管理制度等文件；

## 2、核查内容及依据

(1) 相关法律法规文件；

(2) 子、孙公司的工商档案资料；

(3) 子、孙公司签订的业务合同和开具的发票；

(4) 子、孙公司章程、股东会决议、董事会决议等文件；

(5) 子公司内部管理制度等文件；

## 3、分析过程

经主办券商核查，公司对下属子、孙公司进行严格管控，母公司负责统筹调配业务资源，提供财务管理、人力资源等后勤服务，各子、孙公司具体开展业务，公司制定了《关联交易管理办法》、《子公司管理办法》等内部管理制度，对子、孙公司的重大事项要求逐级上报并审批，并严格要求各子、孙公司执行；各子、孙公司业务负责人均定期向母公司管理层汇报工作情况，子、孙公司业务人员均接受由总部确认的业绩考核标准，保证其业务开展与运营符合国家产业政策及相关法律法规要求，对其实现了实际控制。

## 4、结论性意见

经主办券商核查，公司对子、孙公司建立了完整的管理体系，保证了其日常经营符合国家产业政策及相关法律法规的要求，对其实现了实际控制。

## 5、补充披露情况

公司已在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“八、公司与各级子公司的业务衔接及对子公司的控制情况”进行了补充披露如下：

### “（九）公司与各级子公司的业务衔接及对子公司的控制情况

#### 1、公司各级子公司取得方式、具体业务情况

公司各级子公司取得方式、具体业务情况如下：

序号	子公司简称	子公司层级	成立日期	获取方式	业务主要定位物业类型或用途	具体经营业务
1	北京世君	一级	2016年4月15日	设立	写字楼、办公物业、产业园区等物	在当地以“世联君汇”品牌名义开展以咨询
2	长沙世君	一级	2016年4月26日	设立		

3	广州世君	一级	2016年4月22日	设立	业	顾问业务及工商物业运营服务		
4	杭州世君	一级	2016年4月27日	设立				
5	合肥世君	一级	2016年3月29日	设立				
6	南京世君	一级	2016年3月28日	同一控制下合并				
7	厦门世君	一级	2016年4月12日	设立				
8	河南世君	一级	2016年4月13日	设立				
9	重庆世君	一级	2016年4月11日	设立				
10	上海世君	一级	2016年5月26日	设立				
11	苏州世君	一级	2016年4月11日	设立				
12	天津世君	一级	2016年5月13日	设立				
13	武汉世君	一级	2016年4月20日	设立				
14	西安世君	一级	2016年4月18日	设立				
15	运泰君汇	一级	2016年10月24日	设立			工商业物业	在深圳开展物业管理服务
16	安信行	一级	2000年8月1日	非同一控制下合并				在全国范围内开展物业管理服务
17	世联领客	一级	2015年6月8日	设立	购物中心、商业街、商铺等商业物业	统筹负责“领客商业”品牌运营，自身经营并协调管理下属子公司的工商物业运营服务		
18	上海世联领客	二级	2016年1月29日	设立		在当地开展招商招租等工商物业运营服务		
19	世联科创	一级	2015年5月14日	设立	青年创业社区、众创空间、联合办公空间	统筹负责“小样社区”品牌运营，自身经营并协调管理下属子公司的咨询顾问业务，以及工商物业运营服务		
20	天津沃客	二级	2015年11月24日	同一控制下合并				
21	厦门小样	二级	2015年9月25日	设立				
22	成都小样科技	二级	2015年10月27日	设立				
23	成都小样商务	二级	2015年12月18日	设立				
24	广州小样	二级	2016年1月29日	设立				
25	深圳小样科技	二级	2016年7月8日	设立				
26	苏州小样科技	二级	2015年8月24日	设立				
27	北京科创	二级	2016年10月27日	设立				
28	北京小样	二级	2016年10月27日	设立				
29	常熟小样	三级	2016年3月27日	设立				
30	苏州小样创咖	三级	2015年12月25日	设立				
31	苏州园小样	三级	2016年8月29日	设立				

公司的主营业务是咨询顾问、物业管理和工商物业运营。咨询顾问与工商物业运营作为工商业物业资产管理业务体系下的前端与中端业务，具有较强的业务同步性，公司目前主要针对这一业务运作了“世联君汇”、“领客商业”、“小样社

区”等几大品牌，各有侧重。其中“世联君汇”主要面向写字楼、办公物业、产业园区等物业；“领客商业”主要面向购物中心、商业街、商铺等商业物业；“小样社区”面向青年创业社区、众创空间、联合办公空间。北京世君、长沙世君等14家公司名称中包含“君汇”的一级子公司（以下简称“君汇子公司”）、世联领客及其子公司、世联科创及其子公司作为项目开展主体分别运作上述三大品牌。

此外，安信行与运泰君汇作为物业服务公司为客户提供物业管理服务，与咨询顾问及工商物业运营共同构成工商业物业资产运营服务的完整的、垂直一体化的产业链条。

公司从事的房地产行业有较强的地域性特点，业务特性决定了公司主要以物业项目为主体具体开展业务，因此，公司在各地方设立的子公司多为项目公司，主要负责具体项目的承接与运营；安信行则以分公司形式负责地方具体项目运营。母公司负责统筹调配业务资源，提供财务管理、人力资源等后勤服务。综上所述，公司在各地设立的子、孙公司均为公司的实际业务开展主体，为公司整体的必要组成部分。

## 2、公司与各级子公司在业务上的分工与合作情况

公司以项目为主体具体开展业务，公司与子、孙公司之间，母公司负责统筹调配业务资源，提供财务管理、人力资源等后勤服务，各子、孙公司具体开展业务，公司各子、孙公司分别是为了当地业务设立，方便与客户沟通，提升信任感。未来公司各个子、孙公司的发展愿景是深耕当地，充分挖掘客户需求，以服务带动营销。”

(3) 请公司披露报告期内子公司的分红情况，子公司的财务管理制度和公司章程中规定的分红条款，并说明上述财务管理制度、分红条款能否保证公司未来具备现金分红能力。请主办券商和会计师对上述问题进行核查，就能否保证公司未来具备分红能力明确发表意见；同时核查报告期内子公司财务规范情形并发表意见。

### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第三节 公司财务”之“十一、报告期内股利分配政策、

实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策”中补充披露如下：

“1、报告期内子公司分红情况

报告期内，公司子公司安信行进行了三次分红，具体情况如下：

2014年4月28日，安信行召开股东会，会议审议并通过了2013年度的未分配利润分配方案。根据2013年8月5日签署“公司与深圳世联兴业资产管理有限公司股权转让协议书”第二条第一点规定的内容：公司经审计的截止盈亏分担基准日（即2013年12月31日）之前的未分配利润归公司所有”，2013年度安信行经审计后的未分配利润为人民币8,643,696.44元归属于安信行股东张大可、陈玥所有，其中应支付给股东张大可的金额为7,087,831.08元，支付给安信行股东陈玥的金额为1,555,865.36元。本次分配条件为必须在安信行有足够预留现金，能够保障公司正常运转的前提下方可实施。安信行股东会授权安信行财务执行上述利润分配方案，安信行财务可以视公司资金状况分批执行直至上述利润分配方案执行完毕为止。本次股利已于2014年支付完毕。

2015年6月1日，安信行召开股东会，会议审议并通过了2014年度的未分配利润分配方案。2014年度公司经审计后的未分配利润为人民币8,488,311.18元；本次利润分配涉及的公司为北京安信行物业管理有限公司（总部）、北京安信行物业管理有限公司阳泉分公司、上海分公司、天津分公司共4家分公司，这4家分公司2014年经审计后的未分配利润为8,210,054.65元。其余分公司利润本次暂不分配。根据股权结构比例，应支付给世联兴业的金额为4,926,032.79元，应支付给股东张大可的金额为2,692,897.93元；应支付给股东陈玥的金额为591,123.93元。本次分配条件为必须在公司有足够预留现金，能够保障公司正常运转的前提下方可实施。安信行股东会授权安信行财务执行上述利润分配方案，安信行财务可以视公司资金状况分批执行直至上述利润分配方案执行完毕为止。本次股利已于2015年支付完毕。

2016年5月16日，安信行召开股东会，会议审议并通过了2015年度的未分配利润分配方案。本次利润分配涉及的公司为北京安信行物业管理有限公司（总部）、北京安信行物业管理有限公司阳泉分公司、上海分公司、天津分公司共4家分公司，这4家分公司2015年经审计后的可供分配的利润为14,147,951.62元。其

余分公司利润本次暂不分配。根据股权结构比例，应支付给世联兴业的金额为 8,488,770.97 元，应支付给股东张大可的金额为 4,640,528.13 元；应支付给股东陈玥的金额为 1,018,652.52 元。本次分配条件为必须在公司有足够预留现金，能够保障公司正常运转的前提下方可实施。安信行股东会授权公司财务执行上述利润分配方案，安信行财务可以视公司资金状况分批执行直至上述利润分配方案执行完毕为止。本次股利已于 2016 年上半年支付完毕。

除上述分红外，报告期内，公司子公司未进行其他分红。

## 2、子公司的相关分红制度与措施

由于报告期内多数子公司刚刚成立，净利润相对欠佳，同时子公司处于成长阶段，为了进一步加快业务的发展、提高市场占有率，增强盈利能力和水平，满足业务发展对资金积累的需要，子公司在报告期内未做分红安排。安信行《公司章程》第三十三条规定，公司利润分配及实施以不影响公司持续经营为前提，且需保证公司在实施利润分配后有足够运营资金，在符合上述条件下，公司每年向股东分配的股息、利润或红利不得低于公司当年净利润在弥补往年亏损和提取法定盈余公积金后所剩余额的 60%，除非股东方各方通过内部决策程序决定变更该分红政策。安信行自收购以来，一直依照上述分配政策执行，现金分红情况良好。世联科创《公司章程》中第五十二条规定，公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。在保障公司经营发展并且经股东会决议的情况下公司应分红，公司每年向股东分配的利润不少于公司当年净利润在弥补以往年度亏损和提取公积金后所剩部分的 50%，股东各方按照实缴出资比例分取红利。世联科创成立时间较短，目前尚在业务开拓期，因此尚无充足留存收益可共分配。

公司依据子公司的《公司章程》以及内部《利润分配管理办法》等制度的规定行使自身的股东权利，依照公司所持有的出资份额获得分红，从而从制度上保证公司未来具备分红能力。”

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

(1) 查阅子公司的明细账、会计凭证、纳税凭证、审计报告及财务报表；

- (2) 访谈子公司董事、管理人员；
- (3) 查阅子公司股东会决议、公司章程、内部管理制度；

## 2、核查内容及依据

- (1) 子公司的明细账、会计凭证、纳税凭证、审计报告及财务报表；
- (2) 子公司董事、管理人员访谈记录；
- (3) 子公司股东会决议、公司章程、内部管理制度；

## 3、分析过程

主板券商核查了公司子公司的财务报表、报告期内的分红决议、分红银行转账凭证与会计凭证。报告期内，公司的主要子公司安信行的三次分红均为现金分红，且金额均已足额到位，安信行公司章程中对公司利润分配有特殊规定：公司利润分配及实施以不影响公司持续经营为前提，且需保证公司在实施利润分配后有足够运营资金，在符合上述条件下，公司每年向股东分配的股息、利润或红利不得低于公司当年净利润在弥补往年亏损和提取法定盈余公积金后所剩余额的 60%，除非股东方各方通过内部决策程序决定变更该分红政策。目前安信行经营情况良好，子公司安信行具备现金分红能力。此外，其他子公司尚无较多留存收益分配，预计未来随着公司业务的进一步发展，留存收益逐步增加，公司将依据子公司的《公司章程》以及内部《利润分配管理办法》等制度的规定行使自身的股东权利，依照公司所持有的出资份额获得分红，从而保证公司未来具备分红能力。

主办券商核查公司明细账、会计凭证、财务报表等资料，子公司拥有独立、健全的内部控制制度和财务会计制度且得到有效执行，财务人员岗位职责明确，符合不相容职位相分离原则，执行一贯的会计政策和会计估计政策，依法纳税，会计处理符合会计准则要求，相关会计凭证的填制均取得了合法有效的原始凭证，会计基础工作规范，符合《会计法》、《会计基础工作规范》以及《公司法》、《企业会计准则》等其他法律法规要求，财务核算规范。

## 4、结论性意见

子公司公司章程及相关利润分配制度能够保证公司未来具备分红能力；报告期内子公司财务核算符合《会计法》、《会计基础工作规范》以及《公司法》、《企业会计准则》等其他法律法规要求。

## 5、补充披露情况

公司在公开转让说明书“第三节 公司财务”之“十一、报告期内股利分配政策、实际股利分配情况及公开转让后的股利分配政策”中补充披露如下：

### “（一）报告期内股利分配政策

有限公司阶段，公司未制定相关的股利分配政策。公司于 2016 年 8 月 26 日召开创立大会，审议通过《公司章程》，公司现行的和公开转让后的股利分配政策如下：

1、公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

2、公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

3、公司可以采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式进行的利润分配。

4、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二个月内完成股利（或股份）的派发事项。

**公司子公司安信行股利分配政策如下：**

**“第三十二条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额超过了公司注册资本的 50% 后，可不再提取。**

公司法定公积金不足以弥补以前年度公司亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，可以按照股东的实缴出资比例分配红利。

股东会或者董事会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不得分配利润。

第三十三条 公司利润分配及实施以不影响公司持续经营为前提，且需保证公司在实施利润分配后有足够运营资金，在符合上述条件下，公司每年向股东分配的股息、利润或红利不得低于公司当年净利润在弥补往年亏损和提取法定盈余公积金后所剩余额的 60%，除非股东方各方通过内部决策程序决定变更该分红政策。”

子公司世联科创的股利分配政策如下：

“第五十二条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额超过了公司注册资本的 50%后，可不再提取。

公司法定公积金不足以弥补上一年度公司亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。在保障公司经营发展并且经股东会决议的情况下公司应分红，公司每年向股东分配的利润不少于公司当年净利润在弥补以往年度亏损和提取公积金后所余部分的 50%，股东各方按照实缴出资比例分取红利。”

除上述情形外，公司其他子公司的利润分配政策与本公司基本一致。

## （二）报告期内公司的股利分配情况

公司在报告期内未对股东进行过股利分配。

报告期内，公司子公司安信行进行了三次分红，具体情况如下：

2014 年 4 月 28 日，安信行召开股东会，会议审议并通过了 2013 年度的未分

配利润分配方案。根据 2013 年 8 月 5 日签署“公司与深圳世联兴业资产管理有限公司股权转让协议书”第二条第一点规定的内容：公司经审计的截止盈亏分担基准日（即 2013 年 12 月 31 日）之前的未分配利润归公司所有”，2013 年度安信行经审计后的未分配利润为人民币 8,643,696.44 元归属于安信行股东张大可、陈玥所有，其中应支付给股东张大可的金额为 7,087,831.08 元，支付给安信行股东陈玥的金额为 1,555,865.36 元。本次分配条件为必须在安信行有足够预留现金，能够保障公司正常运转的前提下方可实施。安信行股东会授权安信行财务执行上述利润分配方案，安信行财务可以视公司资金状况分批执行直至上述利润分配方案执行完毕为止。本次股利已于 2014 年支付完毕。

2015 年 6 月 1 日，安信行召开股东会，会议审议并通过了 2014 年度的未分配利润分配方案。2014 年度公司经审计后的未分配利润为人民币 8,488,311.18 元；本次利润分配涉及的公司为北京安信行物业管理有限公司（总部）、北京安信行物业管理有限公司阳泉分公司、上海分公司、天津分公司共 4 家分公司，这 4 家分公司 2014 年经审计后的未分配利润为 8,210,054.65 元。其余分公司利润本次暂不分配。根据股权结构比例，应支付给世联兴业的金额为 4,926,032.79 元，应支付给股东张大可的金额为 2,692,897.93 元；应支付给股东陈玥的金额为 591,123.93 元。本次分配条件为必须在公司有足够预留现金，能够保障公司正常运转的前提下方可实施。安信行股东会授权安信行财务执行上述利润分配方案，安信行财务可以视公司资金状况分批执行直至上述利润分配方案执行完毕为止。本次股利已于 2015 年支付完毕。

2016 年 5 月 16 日，安信行召开股东会，会议审议并通过了 2015 年度的未分配利润分配方案。本次利润分配涉及的公司为北京安信行物业管理有限公司（总部）、北京安信行物业管理有限公司阳泉分公司、上海分公司、天津分公司共 4 家分公司，这 4 家分公司 2015 年经审计后的可供分配的利润为 14,147,951.62 元。其余分公司利润本次暂不分配。根据股权结构比例，应支付给世联兴业的金额为 8,488,770.97 元，应支付给股东张大可的金额为 4,640,528.13 元；应支付给股东陈玥的金额为 1,018,652.52 元。本次分配条件为必须在公司有足够预留现金，能够保障公司正常运转的前提下方可实施。安信行股东会授权公司财务执行上述利润分

配方案，安信行财务可以视公司资金状况分批执行直至上述利润分配方案执行完毕为止。本次股利已于 2016 年上半年支付完毕。

除上述分红外，报告期内，公司其他子公司未进行分红。”

(4) 请公司补充披露母子公司之间是否存在内部交易，如存在，请公司补充说明内部交易的最终实现情况。请主办券商和申报会计师发表核查意见。

#### 【公司回复】

报告期内，母子公司间仅 2014 年存在关联交易，为母公司向安信行提供综合调研服务，服务收费 2,700,000.00 元，另外向安信行收取借调员工工资合计 64,291.00 元，母公司确认收入 2,764,291.00 元。上述交易已于 2014 年度实现。

#### 【主办券商回复】

##### 1、调查程序

- (1) 查阅子公司的明细账、会计凭证、纳税凭证、审计报告及财务报表；
- (2) 查阅相关服务底稿记录、行业尽调报告、物业服务项目建议书；
- (3) 查阅母子公司关联交易相关协议、附件及付款凭证；

##### 2、核查内容及依据

- (1) 子公司的明细账、会计凭证、纳税凭证、审计报告及财务报表；
- (2) 相关服务底稿记录、行业尽调报告、物业服务项目建议书；
- (3) 母子公司关联交易相关协议、附件及付款凭证；

##### 3、分析过程

报告期内，母子公司间仅 2014 年存在关联交易，为母公司向安信行提供综合调研服务，另外向安信行收取借调员工工资，上述项目分别收费 2,700,000.00 元与 64,291.00 元。项目组已核查相关相关服务底稿记录、行业尽调报告、物业服务项目建议书，确认上述交易已于 2014 年度实现，并在母子公司的财务报表上充分反应。上述交易已在合并财务报表过程中抵消。

##### 4、结论性意见

公司相关内部关联交易为真实、合理的，并已经实现。

##### 5、补充披露情况

公司在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“（九）公司与各级子公司的业务

衔接及对子公司的控制情况”中补充披露如下：

### “3、公司与各级子公司的内部交易与实现情况

报告期内，母子公司间仅 2014 年存在关联交易，为母公司向安信行提供综合调研服务，服务收费 2,700,000.00 元，另外向安信行收取借调员工工资合计 64,291.00 元，母公司确认收入 2,764,291.00 元。上述交易已于 2014 年度实现。”

(5) 请公司结合公司股权状况、决策机制、公司制度及利润分配方式等补充说明并披露如何实现对子、孙公司在人员、财务、业务上的控制。

### 【公司回复】

#### 1、股权状况

截至本回复出具之日，公司拥有的子公司中除安信行、世联科创、运泰君汇外，其他均为全资子公司；公司持有安信行 60%的股权，处于绝对控股地位；公司直接持有世联科创 41.00%的股权，根据 2016 年 6 月 10 日签订的《表决权委托协议》，少数股东深圳世联小样投资管理合伙企业（有限合伙）将持有的世联科创 10%股权对应的全部表决权委托本公司行使，故本公司对世联科创具有实际控制权；公司持有运泰君汇 50%股权，世联君汇与运泰建业置业（深圳）有限公司签订的《运泰建业置业（深圳）有限公司与深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司关于运泰君汇物业管理公司之股权托管协议》中规定，运泰置业同意将其持有的运泰君汇的 1%股权，即出资额 1 万元，全部委托给世联君汇代为管理。双方一致同意，在托管期间内世联君汇独立行使托管股权下法定的以及根据运泰章程、股东会决议、董事会决议等所赋予的一切权利，包括委派股东代表根据世联君汇意思表示进行股东会表决，参与运泰君汇重大决策和经营管理等。运泰君汇的公司董事会中，刘唯唯、潘希艺为公司委派董事，且潘希艺为公司法定代表人、总经理，因此本公司对运泰君汇具有实际控制权，并将其纳入合并范围。公司通过股权投资关系决定子公司的经营方针、投资计划和财务方案，委派和变更执行董事、监事，聘任经理，制定管理制度，设置业务部门（包括人事、财务等）等方式实现对子公司的有效控制。

#### 2、决策机制

公司各子公司依据《公司法》及公司章程进行决策，股东、董事会或执行董事

按照《公司法》及公司章程的规定行使相关决策职权；公司对下属子公司均通过 51% 以上的绝对控股、与其他股东签署一致行动协议获取 51% 以上表决权或控制董事会 2/3 以上多数席位等方式享有控制权，能够通过公司权力机构对子公司形成实际控制。

### 3、公司制度

公司制定了各项规章制度，其中涉及到对子公司的控制规定包括《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》、《投资者关系管理办法》、《关联交易规则》等方面，在制度层面上保证母公司对子公司的控制。

### 4、利润分配方式

公司各子公司依照《公司法》及公司章程的规定，进行利润分配。公司按照相关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定进行提议及表决，决定子公司利润分配政策及分配方案。

公司已在公开转让说明书中“第一节 基本情况”之“（九）公司与各级子公司的业务衔接及对子公司的控制情况”之“4、公司对各级子公司的控制情况”中进行了如下补充披露：

#### “1、股权状况

截至本回复出具之日，公司拥有的子公司中除安信行、世联科创、运泰君汇外，其他均为全资子公司；公司持有安信行 60% 的股权，处于绝对控股地位；公司直接持有世联科创 41.00% 的股权，根据 2016 年 6 月 10 日签订的《表决权委托协议》，少数股东深圳世联小样投资管理合伙企业（有限合伙）将持有的世联科创 10% 股权对应的全部表决权委托本公司行使，故本公司对世联科创具有实际控制权；公司持有运泰君汇 50% 股权，世联君汇与运泰建业置业（深圳）有限公司签订的《运泰建业置业（深圳）有限公司与深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司关于运泰君汇物业管理公司之股权托管协议》中规定，运泰置业同意将其持有的运泰君汇的 1% 股权，即出资额 1 万元，全部委托给世联君汇代为管理。双方一致同意，在托管期间内世联君汇独立行使托管股权下法定的以及根据运泰章程、股东会决议、董事会决议等所赋予的一切权利，包括委派股东代表根据世联君汇意思表示进行股东会表决，参与运泰君汇重大决策和经营管理等。运泰君汇

的公司董事会中，刘唯唯、潘希艺为公司委派董事，且潘希艺为公司法定代表人、总经理，因此本公司对运泰君汇具有实际控制权，并将其纳入合并范围。公司通过股权投资关系决定子公司的经营方针、投资计划和财务方案，委派和变更执行董事、监事，聘任经理，制定管理制度，设置业务部门（包括人事、财务等）等方式实现对子公司的有效控制。

## 2、决策机制

公司各子公司依据《公司法》及公司章程进行决策，股东、董事会或执行董事按照《公司法》及公司章程的规定行使相关决策职权；公司对下属子公司均通过51%以上的绝对控股、与其他股东签署一致行动协议获取51%以上表决权等方式享有控制权，能够通过公司权力机构对子公司形成实际控制。

## 3、公司制度

公司制定了各项规章制度，其中涉及到对子公司的控制规定包括《对外投资管理办法》、《对外担保管理办法》、《投资者关系管理办法》、《关联交易规则》等方面，在制度层面上保证母公司对子公司的控制。

## 4、利润分配方式

公司各子公司依照《公司法》及公司章程的规定，进行利润分配。公司按照相关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定进行提议及表决，决定子公司利润分配政策及分配方案。”

(6) 请公司补充披露各个孙、子公司的主要财务数据。

### 【公司回复】

公司已在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司的基本情况及股权变动情况”补充披露如下：

#### “（一）安信行

公司报告期内经信永中和审计的合并财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	80,146,913.49	87,223,803.61	57,455,944.15
非流动资产	5,263,028.89	5,708,806.26	3,508,930.70

总资产	85,409,942.38	92,932,609.87	60,964,874.85
流动负债	50,265,880.91	62,610,606.00	37,476,563.67
非流动负债	-	-	-
总负债	50,265,880.91	62,610,606.00	37,476,563.67
所有者权益	35,144,061.47	30,322,003.87	23,488,311.18
营业收入	155,825,700.60	242,720,916.18	166,064,630.51
净利润	18,970,009.22	15,043,747.34	8,488,311.18

## (二) 世联科创

公司报告期内经信永中和审计的合并财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	7,209,817.28	10,021,138.22	-
非流动资产	2,274,779.60	855,084.42	-
总资产	9,484,596.88	10,876,222.64	-
流动负债	5,792,753.98	5,949,738.46	-
非流动负债	-	-	-
总负债	5,792,753.98	5,949,738.46	-
所有者权益	3,691,842.90	4,926,484.18	-
营业收入	5,876,481.24	13,913,342.17	-
净利润	-2,634,641.28	926,484.18	-

## (三) 世联领客

公司报告期内经信永中和审计的合并财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	7,169,243.94	4,772,173.78	-
非流动资产	184,336.69	-	-
总资产	7,353,580.63	4,772,173.78	-
流动负债	3,628,495.34	1,973,655.30	-
非流动负债	-	-	-
总负债	3,628,495.34	1,973,655.30	-
所有者权益	3,725,085.29	2,798,518.48	-
营业收入	5,989,838.63	660,000.00	-
净利润	926,566.81	-2,201,481.52	-

## (四) 十四家君汇子公司的基本情况

### 1、北京世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	998,770.00	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	998,770.00	-	-
流动负债	602,352.26	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	602,352.26	-	-
所有者权益	396,417.74	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-603,582.26	-	-

## 2、长沙世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	150,029.17	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	150,029.17	-	-
流动负债	412,179.86	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	412,179.86	-	-
所有者权益	-262,150.69	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-262,150.69	-	-

## 3、广州世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	958,159.65	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	958,159.65	-	-
流动负债	311,644.30	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	311,644.30	-	-
所有者权益	646,515.35	-	-
营业收入	81,553.40	-	-
净利润	-353,484.65	-	-

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	3,269,078.46	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	3,269,078.46	-	-
流动负债	2,794,350.26	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	2,794,350.26	-	-
所有者权益	474,728.20	-	-
营业收入	0.04	-	-
净利润	-25,271.80	-	-

## 5、合肥世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	875,186.84	-	-
非流动资产	59,464.73	-	-
总资产	934,651.57	-	-
流动负债	551,422.73	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	551,422.73	-	-
所有者权益	383,228.84	-	-
营业收入	171,698.11	-	-
净利润	-116,771.16	-	-

## 6、南京世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	1,295,117.67	-	-
非流动资产	21,470.00	-	-
总资产	1,316,587.67	-	-
流动负债	209,704.85	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	209,704.85	-	-
所有者权益	1,106,882.82	-	-
营业收入	283,018.87	-	-
净利润	106,882.82	-	-

## 7、苏州世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	543,107.46	-	-
非流动资产	17,102.47	-	-
总资产	560,209.93	-	-
流动负债	88,557.76	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	88,557.76	-	-
所有者权益	471,652.17	-	-
营业收入	47,169.81	-	-
净利润	-28,347.83	-	-

## 8、天津世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	997,033.33	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	997,033.33	-	-
流动负债	57,956.55	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	57,956.55	-	-
所有者权益	939,076.78	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-60,923.22	-	-

## 9、武汉世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	1,000,066.67	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	1,000,066.67	-	-
流动负债	125,759.68	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	125,759.68	-	-

所有者权益	874,306.99	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-125,693.01	-	-

#### 10、西安世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	280,286.40	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	280,286.40	-	-
流动负债	347,624.56	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	347,624.56	-	-
所有者权益	-67,338.16	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-567,338.16	-	-

#### 11、厦门世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	790,534.20	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	790,534.20	-	-
流动负债	402,700.35	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	402,700.35	-	-
所有者权益	387,833.85	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-112,166.15	-	-

#### 12、河南世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	1,000,000.00	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	1,000,000.00	-	-

流动负债	96,403.00	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	96,403.00	-	-
所有者权益	903,597.00	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-96,403.00	-	-

### 13、重庆世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	1,357,224.33	-	-
非流动资产	54,937.50	-	-
总资产	1,412,161.83	-	-
流动负债	397,568.07	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	397,568.07	-	-
所有者权益	1,014,593.76	-	-
营业收入	339,622.64	-	-
净利润	14,593.76	-	-

### 14、上海世君

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	1,000,000.00	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	1,000,000.00	-	-
流动负债	124,927.12	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	124,927.12	-	-
所有者权益	875,072.88	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-124,927.12	-	-

### (五) 运泰君汇的基本情况

#### 1、运泰君汇

由于公司在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

### (六) 控股二级子公司的基本情况

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	1,095,713.49	-	-
非流动资产	164,495.27	-	-
总资产	1,260,208.76	-	-
流动负债	257,388.99	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	257,388.99	-	-
所有者权益	1,002,819.77	-	-
营业收入	145,631.07	-	-
净利润	2,819.77	-	-

## 2、厦门小样

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	3,310,004.05	2,029,491.64	-
非流动资产	452,321.08	495,463.14	-
总资产	3,762,325.13	2,524,954.78	-
流动负债	1,568,972.17	818,165.86	-
非流动负债	-	-	-
总负债	1,568,972.17	818,165.86	-
所有者权益	2,193,352.96	1,706,788.92	-
营业收入	1,129,891.24	970,873.79	-
净利润	486,564.04	706,788.92	-

## 3、成都小样科技

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	642.91	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	642.91	-	-
流动负债	99,000.67	4,505.00	-
非流动负债	-	-	-
总负债	99,000.67	4,505.00	-
所有者权益	-98,357.76	-4,505.00	-
营业收入	6,796.12	-	-

净利润	-93,852.76	-4,505.00	-
-----	------------	-----------	---

#### 4、成都小样商务

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	2,855,839.83	-	-
非流动资产	18,688.00	-	-
总资产	2,874,527.83	-	-
流动负债	193,315.07	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	193,315.07	-	-
所有者权益	2,681,212.76	-	-
营业收入	31,585.44	-	-
净利润	-318,787.24	-	-

#### 5、广州小样

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	203,803.69	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	203,803.69	-	-
流动负债	235,615.72	-	-
非流动负债	-	-	-
总负债	235,615.72	-	-
所有者权益	-31,812.03	-	-
营业收入	189,320.39	-	-
净利润	-31,812.03	-	-

#### 6、苏州小样科技

公司报告期内经信永中和审计的合并财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	3,290,779.19	3,581,236.91	-
非流动资产	255,488.15	108,655.10	-
总资产	3,546,267.34	3,689,892.01	-
流动负债	1,005,457.42	1,372,714.31	-
非流动负债	-	-	-

总负债	1,005,457.42	1,372,714.31	-
所有者权益	2,540,809.92	2,317,177.70	-
营业收入	1,968,446.57	2,182,038.84	-
净利润	223,632.22	317,177.70	-

#### 7、深圳小样科技

由于公司在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

#### 8、天津沃客

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	1,392,170.19	3,581,236.91	-
非流动资产	255,488.15	108,655.10	-
总资产	1,647,658.34	3,689,892.01	-
流动负债	-893,151.58	1,372,714.31	-
非流动负债	-	-	-
总负债	-893,151.58	1,372,714.31	-
所有者权益	2,540,809.92	2,317,177.70	-
营业收入	34,210.18	2,182,038.84	-
净利润	-635,793.79	317,177.70	-

#### 9、北京小样

由于公司在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

#### 10、北京科创

由于公司在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

#### (七) 控股三级子公司的基本情况

##### 1、苏州小样创咖

公司报告期内经信永中和审计的财务报表主要财务数据如下：

单位：元

项目	2016年6月30日 /2016年1-6月	2015年12月31日 /2015年1-12月	2014年12月31日 /2014年1-12月
流动资产	244,994.82	-	-
非流动资产	-	-	-
总资产	244,994.82	-	-
流动负债	-	-	-
非流动负债	-	-	-

总负债	-	-	-
所有者权益	244,994.82	-	-
营业收入	-	-	-
净利润	-55,005.18	-	-

## 2、常熟小样

由于公司在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。

## 3、苏州园小样

由于公司在报告期后设立，因此报告期内未包含其财务数据。”

(7) 请主办券商及律师补充核查各子、孙公司开展业务的合法合规性。

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

- (1) 查阅相关法律法规文件；
- (2) 核查子、孙公司的工商档案资料；
- (3) 检查子、孙公司签订的业务合同和开具的发票；
- (4) 检查子、孙公司所取得的业务资质及监管部门出具的证明文件及处罚决定书；

定书；

#### 2、核查内容及依据

- (1) 相关法律法规文件；
- (2) 子、孙公司的工商档案资料；
- (3) 子、孙公司主要业务合同；
- (4) 监管部门出具的证明及处罚决定书。

#### 3、分析过程

根据公司提供的资料，并经主办券商及律师核查，报告期内，世联君汇子公司安信行与世联科创因延迟申报营业税、城市维护建设税分别缴纳了滞纳金，具体如下：

序号	公司名称	滞纳金原因	金额（元）	缴纳日期
1	安信行	营业税	40.95	2016.5.18
		城市维护建设税	2.87	2016.5.18
2	世联科创	营业税	48.86	2016.6.15
		城市维护建设税	3.42	2016.6.15

根据公司提供的税收完税证明，世联科创及安信行已经及时缴清上述滞纳金。

2015年10月26日，北京市门头沟区国家税务局第一税务所出具门一国简罚[2015]1237号《税务行政处罚决定书（简易）》，安信行因逾期未申报2015年9月份增值税被处罚款100元，限十五日内缴纳，根据公司提供的缴款凭证，安信行已于2015年10月27日及时缴清上述罚款。

根据安信行书面说明，上述延迟申报系公司员工工作失误所致，公司已经吸取相关经验教训，完善内控制度，防止相关失误再次发生。

2014年7月18日，子公司安信行收到北京市西城区公安机关消防支队（以下简称“西城区消防支队”）《北京市西城区公安机关消防支队消防行政处罚决定书》（西公（消）行罚决字【2014】107669号），西城区消防支队在检查中发现安信行管理的西城区北三环中路29号院3号楼存在中控主机2处探测器故障，涉嫌违反《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第（二）项之规定，西城区消防支队向安信行处以2万元罚款。同日，公司缴纳了上述罚款。经核查，上述故障为物业租户唐贵餐饮管理有限公司在委托北京神州长城装修有限公司装修过程中的失误造成。经协商，唐贵餐饮管理有限公司与北京神州长城装修有限公司共同承担了公司的上述罚款。

上述处罚情况已在公司公开转让说明书中披露，详情请参见“第三节 公司治理”之“三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法情况”之“公司及子公司报告期内违法违规情况”。

除上述处罚外，最近两年及一期，公司不存在其他重大违法违规及受相关主管机关处罚的情况。公司不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁情况。

主办券商及律师认为，上述罚款金额未对公司的财务状况造成重大影响，公司并无主观故意，且公司已经及时履行处罚义务，并进行了内部整改，截至本公开转让说明书签署日未再发生同类行政处罚，因此，公司、主办券商及律师认为，上述处罚不构成公司挂牌的障碍，公司满足《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》规定的挂牌条件。

主办券商及律师查询了全国企业信用信息公示系统网、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、信用中国网及各子公司注册地税务、社保等主管部门官网，查阅

了各子公司的工商档案资料，查验了各子公司所在地工商、税务、社保等政府主管部门出具的证明文件。除安信行存在上述违规行为外，其他子公司不存在因违法违规被处罚的情形。

#### 4、结论性意见

主办券商认为子、孙公司开展现有业务合法合规。

#### 5、补充披露情况

不需要补充披露。

**19、公司存在较多分公司。**（1）请公司补充披露公司对分公司的管理情况，包括但不限于人员、财务、业务等方面。（2）请公司比较并披露报告期各期各个分公司的收入、净利润数据及差异原因，并披露公司分公司的税收缴纳方法。

（3）请公司说明报告期内分公司变化情况、原因；公司分公司的网络布局，结合每年新增分公司的数量、销售情况和盈利情况补充披露公司业务扩张情况及是否存在扩张风险；（4）请主办券商及会计师补充核查上述情况，并针对分公司的税收缴纳是否合法合规发表专业意见。

（1）请公司补充披露公司对分公司的管理情况，包括但不限于人员、财务、业务等方面。

#### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司的基本情况及股权变动情况”之“（一）安信行”中补充披露如下：

“截至本公开转让说明书出具日，公司共有 19 家分公司，全部是北京安信行物业管理有限公司的分公司。目前，集团内只有北京安信行物业管理有限公司具有物业管理一级资质，且受国家政策调控的影响，物业管理资质比较难以获取。为了在各地开展物业管理服务，公司通过在各地设置物业管理分公司的形式以便迅速进入各地市场。物业管理服务具有明显的区域性特征，各地分公司从管理上遵从母公司的领导，按照集团既有的经营方式进行运转，公司通过建立完整的管理结构，设立综合管理中心、办公室、财务部、人力资源中心和企业发展中心等部门，对分公司进行分工管理。各分公司以负责业务开拓为主，在具体的外包服务、人才招聘、合同签订及财政支出等方面向上级主管部门汇报。形成了各部门

分工合作，形成了对分公司的人员、财务、业务的统一管理。”

(2) 请公司比较并披露报告期各期各个分公司的收入、净利润数据及差异原因，并披露公司分公司的税收缴纳方法。

**【公司回复】**

报告期内各期各个分公司的收入、净利润数据请参见下题回复。公司在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司的基本情况及股权变动情况”之“（一）安信行”中补充披露如下：

**“各家分公司的变动、销售和盈利情况如下表所示：**

单位：万元

序号	公司简称	统一社会信用代码	成立日期	负责人	2014年		2015年		2016年1-6月	
					营业收入	净利润	营业收入	净利润	营业收入	净利润
1	安信行福州分公司	913501000913674134	2014.01.16	刘有浩	792.66	296.01	2,631.93	937.43	2,268.29	961.98
2	安信行上海分公司	9131011608851120XA	2014.03.03	许昊	928.88	198.87	2,621.52	709.94	1,449.58	433.29
3	安信行厦门分公司	913502033029034408	2014.06.30	刘有浩	178.00	-148.60	514.69	-441.12	723.82	78.16
4	安信行青岛分公司	913702023965045628	2014.07.11	张春峰	12.00	-62.70	137.34	-321.35	495.44	81.13
5	安信行南京分公司	913201050940045709	2014.03.17	许昊	0.67	-27.21	176.52	-106.30	406.64	82.12
6	安信行阳泉分公司	9114030039651500XN	2014.07.16	刘晓月	133.51	28.66	755.97	275.64	344.11	100.54
7	安信行武汉分公司	914201033034343084	2014.05.04	许昊	41.22	10.29	401.80	70.44	292.33	-61.71
8	安信行重庆分公司	500108302084367	2014.07.01	林才茂	-	-1.46	212.81	18.39	191.82	45.12
9	安信行广州分公司	91440106331341512T	2015.01.28	岳欣	-	-	25.28	-0.73	28.20	0.79
10	安信行西安分公司	916101313978522194	2014.06.03	肖新志	-	-5.15	112.40	8.03	26.66	-27.18
11	安信行天津分公司	91120101091567845X	2014.01.27	许昊	73.08	46.13	298.87	73.20	25.00	-21.83
12	安信行苏州分公司	913205940943172510	2014.04.15	许昊	-	-0.83	-	-0.66	-	-0.47
13	安信行沈阳分公司	91210103396175957A	2014.07.10	王兵	-	-22.71	-	-50.22	-	-2.13
14	安信行济南分公司	91370102MA3CA4JL1K	2016.05.05	聂非	-	-	-	-	-	-20.56

15	安信行深圳分公司	91440300311739224W	2014.08.27	焦安平	-	-	-	-	-	-
16	安信行佛山分公司	91440604MA4UNG3D68	2016.04.13	葛朴	-	-	-	-	-	-
17	安信行长沙分公司	91430102MA4L2M0G5K	2016.01.18	王培文	-	-	-	-	-	-
18	安信行四川分公司	91510100MA61X2GJ1Q	2016.08.03	石学文	-	-	-	-	-	-
19	安信行顺德分公司	91440606MA4UX5419E	2016.11.02	葛朴	-	-	-	-	-	-

”

各家分公司经营区域不同，面临的经营环境和管理的物业面积各有差异，导致各家分公司收入和净利润存在差异。物业项目收入、利润与项目交房时间、收缴面积、收缴率等挂钩，随着项目入伙后住户逐步增加，实际收费面积也稳步上升，物业收入同步增加，各项成本同入伙时增加幅度不大，使得利润数走高。福州、南京、上海、青岛、重庆、武汉等地分公司均属于此类情况，住宅类项目刚入伙时，开发商实际交房可能存在不同的问题，部份业主以不交物业费的方式强制开发商整改，导致物业费不能按正常情况收取。随着问题的解决，收费回归正常轨道，物业收入和利润都同步得到提升，厦门分公司属于此类情况。

根据我国税法相关规定，北京安信行及其分公司税收缴纳方法如下：

对流转税，分公司按照税法规定自主缴纳负担；对企业所得税，根据 2012 年第 57 号国家税务总局关于印发《跨地区经营汇总纳税企业所得税征收管理办法》的公告，汇总纳税企业按照《企业所得税法》规定汇总计算的企业所得税，包括预缴税款和汇算清缴应缴应退税款，50%在各分支机构间分摊，各分支机构根据分摊税款就地办理缴库或退库；50%由总机构分摊缴纳，其中 25%就地办理缴库或退库，25%就地全额缴入中央国库或退库。北京安信行及其分公司根据该公告汇总计算企业所得税，其中 50%由总机构北京安信行缴纳，另外北京安信行作为一个经营管理中心，参与剩余 50%的分配。各分支机构在当地按月度或季度先预缴所得税，年度终了，由总机构按照上年度分支机构的营业收入、职工薪酬和资产总额三个因素按 0.35：0.35：0.30 的比例计算分摊系数，计算出各分支机构应缴税款，分别由公司本部和各分公司在当地办理缴税或预缴税退税。”

(3) 请公司说明报告期内分公司变化情况、原因；公司分公司的网络布局，结合每年新增分公司的数量、销售情况和盈利情况补充披露公司业务扩张情况及是否存在扩张风险；

#### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司的基本情况及股权变动情况”之“（一）安信行”中补充披露如下：

“公司的 19 家分公司中，有 13 家在 2014 年度成立，有 1 家在 2015 年度成立，有 5 家在 2016 年成立。根据物业行业企业发展惯例，企业通常根据项目设立

公司，以更好的满足客户的要求和为客户服务。从企业本身来讲，也可以更好的考核不同的项目业绩，以便于经营管理决策。公司设置分公司而不是子公司开展业务，是由于子公司业务资质获取周期较长，难以满足业务迅速发展的需要。公司在成立分公司时，按照母公司的管理制度进行管理，合同审批权限也集中在母公司，管理失控和由于合同合规性导致的风险都较小。另外，分公司作为物业管理企业，对于采购、保洁等服务进行外包，分公司资产和人员较少，经营风险相对较低，扩张失败的风险也较低。

(4) 请主办券商及会计师补充核查上述情况，并针对分公司的税收缴纳是否合法合规发表专业意见。

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

- (1) 查阅相关法律法规文件；
- (2) 核查分公司的工商内档资料；
- (3) 检查分公司税收缴纳情况；
- (4) 访谈工商部门和税务部门；
- (5) 访谈公司高级管理人员；
- (6) 核查安信行内部控制制度文件；
- (7) 检查安信行分公司工商登记信息资料；

#### 2、核查内容及依据

- (1) 《公司法》等法律规定；
- (2) 公司及分公司的工商内档资料；
- (3) 公司及分公司的纳税申报表、纳税凭证；
- (4) 工商部门开具的无违规证明、税务部门开具的无违规证明；
- (5) 高管人员访谈记录；
- (6) 安信行内部控制制度文件；
- (7) 安信行分公司工商登记信息资料；

#### 3、分析过程

主办券商获取了经审计的公司分公司的财务报表，查看了公司的工商内档资

料，并获取了安信行的税收缴纳无违规证明和工商无违规证明，核实了安信行分公司的设立及管理情况，并检查相应的纳税申报表和税收缴纳凭证，未发现公司在税收缴纳方面存在违法违规情况。

#### 4、结论性意见

经主办券商核查，公司分公司的设立和税收缴纳情况合法合规，且公司对分公司进行了有效控制，不存在扩张风险。

#### 5、补充披露情况

公司已在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“六、子公司的基本情况及股权变动情况”之“（一）安信行”中补充披露如下：

**报告期内，各家分公司的营业收入和净利润情况如下表所示：**

单位：万元

序号	公司简称	统一社会信用代码	成立日期	负责人	2014年		2015年		2016年1-6月	
					营业收入	净利润	营业收入	净利润	营业收入	净利润
1	安信行福州分公司	913501000913674134	2014.01.16	刘有浩	792.66	296.01	2,631.93	937.43	2,268.29	961.98
2	安信行上海分公司	9131011608851120XA	2014.03.03	许昊	928.88	198.87	2,621.52	709.94	1,449.58	433.29
3	安信行厦门分公司	913502033029034408	2014.06.30	刘有浩	178.00	-148.60	514.69	-441.12	723.82	78.16
4	安信行青岛分公司	913702023965045628	2014.07.11	张春峰	12.00	-62.70	137.34	-321.35	495.44	81.13
5	安信行南京分公司	913201050940045709	2014.03.17	许昊	0.67	-27.21	176.52	-106.30	406.64	82.12
6	安信行阳泉分公司	9114030039651500XN	2014.07.16	刘晓月	133.51	28.66	755.97	275.64	344.11	100.54
7	安信行武汉分公司	914201033034343084	2014.05.04	许昊	41.22	10.29	401.80	70.44	292.33	-61.71
8	安信行重庆分公司	500108302084367	2014.07.01	林才茂	-	-1.46	212.81	18.39	191.82	45.12
9	安信行广州分公司	91440106331341512T	2015.01.28	岳欣	-	-	25.28	-0.73	28.20	0.79
10	安信行西安分公司	916101313978522194	2014.06.03	肖新志	-	-5.15	112.40	8.03	26.66	-27.18
11	安信行天津分公司	91120101091567845X	2014.01.27	许昊	73.08	46.13	298.87	73.20	25.00	-21.83
12	安信行苏州分公司	913205940943172510	2014.04.15	许昊	-	-0.83	-	-0.66	-	-0.47
13	安信行沈阳分公司	91210103396175957A	2014.07.10	王兵	-	-22.71	-	-50.22	-	-2.13
14	安信行济南分公司	91370102MA3CA4JL1K	2016.05.05	聂非	-	-	-	-	-	-20.56

15	安信行深圳分公司	91440300311739224W	2014.08.27	焦安平	-	-	-	-	-	-
16	安信行佛山分公司	91440604MA4UNG3D68	2016.04.13	葛朴	-	-	-	-	-	-
17	安信行长沙分公司	91430102MA4L2M0G5K	2016.01.18	王培文	-	-	-	-	-	-
18	安信行四川分公司	91510100MA61X2GJ1Q	2016.08.03	石学文	-	-	-	-	-	-
19	安信行顺德分公司	91440606MA4UX5419E	2016.11.02	葛朴	-	-	-	-	-	-

截至本公开转让说明书出具日，公司共有 19 家分公司，全部是北京安信行物业管理有限公司的分公司。目前，集团内只有北京安信行物业管理有限公司具有物业管理一级资质，且受国家政策调控的影响，物业管理资质比较难以获取。为了在各地开展物业管理服务，公司通过在各地设置物业管理分公司的形式以便迅速进入各地市场。物业管理服务具有明显的区域性特征，各地分公司从管理上遵从母公司的领导，按照集团既有的经营方式进行运转，公司通过建立完整的管理结构，设立综合管理中心、办公室、财务部、人力资源中心和企业发展中心等部门，对分公司进行分工管理。各分公司以负责业务开拓为主，在具体的外包服务、人才招聘、合同签订及财政支出等方面向上级主管部门汇报。形成了各部门分工合作，形成了对分公司的人员、财务、业务的统一管理。

各家分公司经营区域不同，面临的经营环境和管理的物业面积各有差异，导致各家分公司收入和净利润存在差异。物业项目收入、利润与项目交房时间、收缴面积、收缴率等挂钩，随着项目入伙后住户逐步增加，实际收费面积也稳步上升，物业收入同步增加，各项成本同入伙时增加幅度不大，使得利润数走高。福州、南京、上海、青岛、重庆、武汉等地分公司均属于此类情况，住宅类项目刚入伙时，开发商实际交房可能存在不同的问题，部份业主以不交物业费的方式强制开发商整改，导致物业费不能按正常情况收取。随着问题的解决，收费回归正常轨道，物业收入和利润都同步得到提升，厦门分公司属于此类情况。

根据我国税法相关规定，北京安信行及其分公司税收缴纳方法如下：

对流转税，分公司按照税法规定自主缴纳负担；对企业所得税，根据 2012 年第 57 号国家税务总局关于印发《跨地区经营汇总纳税企业所得税征收管理办法》的公告，汇总纳税企业按照《企业所得税法》规定汇总计算的企业所得税，包括预缴税款和汇算清缴应缴应退税款，50%在各分支机构间分摊，各分支机构根据分摊税款就地办理缴库或退库；50%由总机构分摊缴纳，其中 25%就地办理缴库或退库，25%就地全额缴入中央国库或退库。北京安信行及其分公司根据该公告汇总计算企业所得税，其中 50%由总机构北京安信行缴纳，另外北京安信行作为一个经营管理中心，参与剩余 50%的分配。各分支机构在当地按月度或季度先预缴所得税，年度终了，由总机构按照上年度分支机构的营业收入、职工薪酬和资

产总额三个因素按 0.35: 0.35: 0.30 的比例计算分摊系数, 计算出各分支机构应缴税款, 分别由公司本部和各分公司在当地办理缴税或预缴税退税。

公司的 19 家分公司中, 有 13 家在 2014 年度成立, 有 1 家在 2015 年度成立, 有 5 家在 2016 年成立。根据物业行业企业发展惯例, 企业通常根据项目设立公司, 以更好的满足客户的要求和为客户服务。从企业本身来讲, 也可以更好的考核不同的项目业绩, 以便于经营管理决策。公司设置分公司而不是子公司开展业务, 是由于物业管理资质获取周期较长, 难以满足业务迅速发展的需要。公司在成立分公司时, 按照母公司的管理制度进行管理, 合同审批权限也集中在母公司, 管理失控和由于合同合规性导致的风险都较小。另外, 分公司作为物业管理企业, 对于采购、保洁等服务进行外包, 分公司资产和人员较少, 经营风险相对较低, 扩张失败的风险也较低。

20、关于收入确认。(1) 请公司补充披露各项业务收入确认的依据、时点。

(2) 关于物业管理业务, 请公司按照包干制和酬金制分别披露收入确认方法, 并进一步说明酬金制下是按照全额法还是净额法, 并分析合理性。(3) 请主办券商及会计师补充核查收入确认的合理性、谨慎性, 并发表专业意见。

(1) 请公司补充披露各项业务收入确认的依据、时点。

#### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“(一) 营业收入、毛利率及利润的主要构成、变化趋势及原因分析”补充披露如下:

“本集团现有各业务主要分类是咨询顾问收入、物业管理收入、工商物业运营收入。

对于咨询顾问收入, 主要系为地方政府、开发商等机构客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略等顾问服务。咨询顾问业务, 与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本集团在收到首期款时作为预收账款入账; 在按合同约定完成阶段工作, 客户确认相关服务时确认收入。本集团在提交相关报告后, 依据经客户签字盖章的服务确认单, 结算单, 付款申请表等来确认收入金额。

对于物业管理收入，本集团与客户签定物业管理合同有两种模式，一种是包干模式，一种是酬金模式。包干模式指由业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或者承担的物业服务计费方式。包干模式下，按照与客户签订的物业管理服务协议的约定，按月计算应收的管理服务费，在提供相应物业服务时全额确认相应收入。酬金模式是指公司在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。在酬金模式下，本集团根据合同约定的服务期间在各期（月）服务提供完成后，按照合同约定的方式计算收入金额，通过服务确认单、结算单、付款申请表与客户进行确认，并开具发票、确认服务收入。

工商物业运营收入分为委托运营模式、包租模式与合资公司三种模式。委托运营模式是指本集团与业主约定固定的基础托管运营收入，物业运营所得的租金等收入归业主所有，并且当前述租金收入达到一定额度后，本集团有权对超额收入提取一定比例的佣金。委托运营模式下，本集团按月计提运营收入，当收入超过合同约定的一定水平后，经与委托方确认，定期根据合同约定就超出额度的收入按比例计提确认额外收入，确认时点以客户签收佣金结算单的时点为准。包租模式是指本集团向业主租下物业，装修规划后对外转租，自主运营、自负盈亏。包租模式下按照与承租方签订的合同预收一定款项后，按月确认收入，以合同约定的租金收款时点为收入确认时点。合资公司模式下，本集团与合作方合资成立公司，按照《企业会计准则第二号—长期股权投资》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》对投资进行核算，对于不纳入合并的权益法投资，在资产负债表日按投资比例确认相应投资收益；对于纳入合并的子公司，在资产负债表日将其利润表纳入合并范围。子公司的收入确认方式与委托运营模式及包租模式一致。”

(2) 关于物业管理业务，请公司按照包干制和酬金制分别披露收入确认方法，并进一步说明酬金制下是按照全额法还是净额法，并分析合理性。

#### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入、毛利率及利润的主要构成、变化趋势及原因分析”补充披

露如下：

“本集团物业管理业务的酬金制下是按全额法来确认收入的。因为：①本集团的物业管理服务的具体的提供方式，是外包还是由本集团自己来进行，是本集团根据项目情况来决定的。也即，本集团有权自主选择服务提供者，自主和服务提供者签订合同，服务提供者代表本集团来完成服务。②本集团的物业管理服务涉及保安、保洁、公共园区资产维修、绿化等内容，本集团通过提供整套的服务来完成物业管理这项业务。本集团在整套服务过程中具有完全的控制权。③在实际物业服务过程中乙方是税收监管的主体，需要承担法定各项税收义务。因此，本集团按照全额法确认酬金制下的收入金额是合理的。”

(3) 请主办券商及会计师补充核查收入确认的合理性、谨慎性，并发表专业意见。

#### 【主办券商回复】

##### 1、调查程序

- (1) 抽查不同业务类型签订的合同；
- (2) 抽查收入的做账凭证，与确认时点相关的确认单据与发票。

##### 2、核查内容及依据

- (1) 合同，做账凭证与收入相关的确认单据等依据。

##### 3、分析过程

主办券商根据企业会计准则，对企业确认收入的方式进行核查，检查了不同业务类型的合同约定条款，收入确认的凭证与开具的发票，对于咨询顾问业务重点核查了客户对公司成果的阶段验收确认书，物业管理业务重点检查酬金制涉及的收入决算表，工商物业运营业务重点检查三种模式下收入计算的准确性。

##### 4、结论性意见

经核查，主办券商认为公司收入确认是合理且谨慎的。

##### 5、补充披露情况

以下内容补充在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入、毛利率及利润的主要构成、变化趋势及原因分析”

“本集团现有各业务主要分类是咨询顾问收入、物业管理收入、工商物业运营

收入。

对于咨询顾问收入，主要系为地方政府、开发商等机构客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略等顾问服务。咨询顾问业务，与客户签订的合同中一般约定按工作进度分首期、中期、末期等分期收款。本集团在收到首期款时作为预收账款入账；在按合同约定完成阶段工作，客户确认相关服务时确认收入。本集团在提交相关报告后，依据经客户签字盖章的服务确认单，结算单，付款申请表等来确认收入金额。

对于物业管理收入，本集团与客户签定物业管理合同有两种模式，一种是包干模式，一种是酬金模式。包干模式指由业主向本集团支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由本集团享有或者承担的物业服务计费方式。包干模式下，按照与客户签订的物业管理服务协议的约定，按月计算应收的管理服务费，在提供相应物业服务时全额确认相应收入。酬金模式是指本集团在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。在酬金模式下，本集团根据合同约定的服务期间在各期（月）服务提供完成后，按照合同约定的方式计算收入金额，通过服务确认单、结算单、付款申请表与客户进行确认，并开具发票、确认服务收入。

工商物业运营收入分为委托运营模式、包租模式与合资公司三种模式。委托运营模式是指本集团与业主约定固定的基础托管运营收入，物业运营所得的租金等收入归业主所有，并且当前述租金收入达到一定额度后，本集团有权对超额收入提取一定比例的佣金。委托运营模式下，本集团按月计提运营收入，当收入超过合同约定的一定水平后，经与委托方确认，定期根据合同约定就超出额度的收入按比例计提确认额外收入，确认时点以客户签收佣金结算单的时点为准。包租模式是指本集团向业主租下物业，装修规划后对外转租，自主运营、自负盈亏。包租模式下按照与承租方签订的合同预收一定款项后，按月确认收入，以合同约定的租金收款时点为收入确认时点。合资公司模式下，本集团与合作方合资成立公司，按照《企业会计准则第二号—长期股权投资》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》对投资进行核算，对于不纳入合并的权益法投资，在资产负债表日

按投资比例确认相应投资收益；对于纳入合并的子公司，在资产负债表日将其利润表纳入合并范围。子公司的收入确认方式与委托运营模式及包租模式一致。

本集团物业管理业务的酬金制下是按全额法来确认收入的。因为：①本集团的物业管理服务的具体的提供方式，是外包还是由本集团自己来进行，是本集团根据项目情况来决定的。也即，本集团有权自主选择服务提供者，自主和服务提供者签订合同，服务提供者代表本本集团来完成服务。②本集团的物业管理服务涉及保安、保洁、公共园区资产维修、绿化等内容，本集团通过提供整套的服务来完成物业管理这项业务。本集团在整套服务过程中具有完全的控制权。③在实际物业服务过程中乙方是税收监管的主体，需要承担法定各项税收义务。因此，本集团按照全额发确认酬金制下的收入金额是合理的。”

21、关于现金收款。（1）请公司补充披露现金收款的金额及占比，针对现金收款的内部管理制度，并说明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。

（1）请公司补充披露现金收款的金额及占比，针对现金收款的内部管理制度，并说明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。

**【公司回复】**

公司在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“五、财务状况分析”之“（二）负债的主要构成及其变化”之“（5）其他应付款”中补充披露如下：

“本集团现金收款的金额与占比如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
与收入无关的代收现金 累计借方发生额	758.81	3,008.42	4,001.10
与收入相关的现金收款	124.66	495.28	210.42

累计借方发生额			
合计	883.47	3,503.70	4,211.52
营业收入	20,433.25	27,199.73	17,084.30
与收入相关的现金收款 占总收入比率	0.61%	1.82%	1.23%

本集团的现金收款存在于子公司安信行物业管理项目，主要包括两种情形，一种情形是与收入无关的代收现金情形，主要为百度项目代收代付员工的饭堂小卖部充值款，该项服务是合同约定的物业管理服务的内容，安信行只负责代收代付，收取个人的充值款每月与商家结算，不影响安信行的损益，2015年3月百付宝支付平台上线后现金充值的金额逐步减少。另一种情形是安信行厦门分公司鑫塔水尚项目、安信行武汉分公司八大家项目这两个住宅项目向个人业主收取的小额物业管理费等服务费用，该现金收款作为安信行收入的一部分影响损益，但现金收款涉及的收入占比很小，其他项目没有发生现金收款情况。

本集团针对现金收款制定了《现金管理规定》、《财务管理制度-现金管理》等。其中的具体条款包括：

“《财务管理制度-现金管理》中第三十二条规定：公司对现金实行备用金管理制度。财务管理中心负责核定和调整公司出纳备用金额度，库存现金余额超出该限额时必须及时转存入公司银行账户。

第三十三条规定：单位之间的经济往来，必须通过银行进行转账结算，公司必须根据中国人民银行颁发的《现金管理暂行条例实施细则》中规定的范围支付现金，出纳备用金仅用于日常零星小额支出。

第三十四条规定：现金和银行存款日记账应该日清月结、帐证相符、帐款相符、帐帐相符。不得白条顶库，不得坐支现金，不得以私人名义存放公司账款，不得挪用或私借公款，不得超范围支付现金。会计人员负责每月核对银行账户，并编制银行存款余额调节表，并由会计主管进行复核。”

安信行在保证现金收款的真实性与准确性上除了规章制度外有具体的操作措施，百度项目代收款每次需保证有两名收款员在收款现场，一人负责收款并输入系统，另一人负责验钞并核对输入系统的信息，每日现金收款完毕后两位收款员共同进行现金盘点并与系统记录进行核对，并在每日出具的收款明细表上共同签

字，现金存入保险箱，指定其中一名收款员为现金及保险柜的责任人，每周两次（周二和周五）将保险柜中的现金存入银行专用账户，每月末由财务主管核对收款明细表与系统数据，确认无误后签字留存。

在保证收款及时性方面，安信行涉及收入的厦门分公司鑫塔水尚项目、武汉分公司八大家项目这两个住宅物业管理项目收取的现金每日由专人负责存入银行，不涉及收入的百度物业管理项目代收款，目前一周两次定期将现金由专人负责存入银行，截至目前公司已下达要求所有涉及现金收款的项目必须每日将现金存入银行。”

（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。

公司目前在实践操作中由公司派专车接送存款人员前往开户行存款，项目部均有专人陪同，开户行未有对公司制定库存额度，涉及收入的厦门分公司鑫塔水尚项目、武汉分公司八大家项目这两个住宅物业管理项目收取的现金每日由专人负责存入银行，物业管理中百度代收款一周两次（周二和周五）定期将库存现金存入银行专用账户中，目前公司已下达要求所有涉及现金收款的项目必须每日将现金存入银行。

（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。

公司存在现金收款的以上三个项目均有成熟的内部控制制度保证资金安全，涉及收入的厦门分公司鑫塔水尚项目、武汉分公司八大家项目收取的物业费由指定收款员收款并向业主开具发票，每日还需制作收到所有款项的收款明细表并将数据录入专门的物业收款系统，出纳员负责每日检查银行存款回单与日记账并与系统记录进行核对，每月业务部门根据更新的物业收款系统对欠缴业主催收。百度项目代收款现金收款的环节至少有两人在场，分别负责收款与验钞，每日均需对现金进行盘点，对输入系统的数据核对并同时在收款明细表上签字，专人负责公司保险箱，一周最少两次将现金存入银行，月末财务主管对系统数据与收款明细表进行核对，公司认为综合以上措施能够防止员工侵占或私吞公司资金，所有的现金收款均有记录，专人复核，不存在资金坐支的可能性。

(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。

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

- (1) 检查公司涉及现金收款的内部控制与管理制度；
- (2) 对涉及的内部控制程序执行穿行测试；
- (3) 对涉及的现金存款单据如现金盘点表，收款明细表等进行抽查；
- (4) 抽查涉及收入收款的原始单据并于应收款项进行核对；
- (5) 核对银行账户清单，银行收款流水并对应收款项进行函证。

#### 2、核查内容及依据

- (1) 现金收款的内部管理制度；
- (2) 现金收款控制环节涉及的单据，如收款明细表，现金盘点表等；
- (3) 报告期银行存款与应收账款的明细账；
- (4) 人民币账户清单、银行回单以及银行流水。

#### 3、分析过程

主办券商、会计师审阅了公司关于提供物业服务的相关内部控制和管理制度，对公司销售收款循环，以及百度代收代付款涉及的相关内部控制制度进行穿行测试；抽查了现金收款明细表，现金盘点表，现金收款系统记录以核实公司具体操作中是否严格执行相应的操作流程与要求，对于物业费收款台账中已收款部分，与公司收入和应收账款进行核对以核实是否能够对应，并追查至相关原始票据；对于物业费收款台账中未收款部分，通过核查公司发出的催款通知单，以证实未交费的真实性；抽查部分月份的银行对账单与银行存款明细账，进行流水核对，检查是否存在异常收付情况，从基本户中打印出公司银行账户清单，确保所有银行账户都已纳入会计报表核算范围，核对收款客户与合同客户的一致性，核对银行收款流水、账面记录、合同规定的一致并对对应的收账款发函询证。

#### 4、结论性意见

经核查，主办券商认为公司现金收款的内控制度合理，得到了有效执行，涉及收入的现金收款真实完整，对于《现金管理条例》中涉及现金收款及时性的问题，主办券商已对公司提出明确要求，公司承诺以后所有涉及现金收款的项目每日将收到的现金存入银行。

#### 5、补充披露情况

以下内容补充在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“五、财务状况分析”之“（二）负债的主要构成及其变化”之“（5）其他应付款”：

“公司现金收款的金额与占比如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年	2014年
与收入无关的代收现金 累计借方发生额	758.81	3,008.42	4,001.10
与收入相关的现金收款 累计借方发生额	124.66	495.28	210.42
合计	883.47	3,503.70	4,211.52
营业收入	20,433.25	27,199.73	17,084.30
与收入相关的现金收款 占总收入比率	0.61%	1.82%	1.23%

公司的现金收款存在于子公司安信行物业管理项目，主要包括两种情形，一种情形是与收入无关的代收现金情形，主要为百度项目代收代付员工的饭堂小卖部充值款，该项服务是合同约定的物业管理服务的内容，公司只负责代收代付，收取个人的充值款每月与商家结算，不影响公司的损益，2015年3月百付宝支付平台上线后现金充值的金额逐步减少。另一种情形是安信行厦门分公司鑫塔水尚项目、安信行武汉分公司八大家项目这两个住宅项目向个人业主收取的小额物业管理费等服务费，该现金收款作为公司收入的一部分影响损益，但现金收款涉及的收入占比很小，其他项目没有发生现金收款情况。

公司针对现金收款制定了《现金管理规定》、《财务管理制度-现金管理》等。其中的具体条款包括：

“《财务管理制度-现金管理》中第三十二条规定：公司对现金实行备用金管理制度。财务管理中心负责核定和调整公司出纳备用金额度，库存现金余额超出该限额时必须及时转存入公司银行账户。

第三十三条规定：单位之间的经济往来，必须通过银行进行转账结算，公司必须根据中国人民银行颁发的《现金管理暂行条例实施细则》中规定的范围支付现金，出纳备用金仅用于日常零星小额支出。

第三十四条规定：现金和银行存款日记账应该日清月结、帐证相符、帐款相符、帐帐相符。不得白条顶库，不得坐支现金，不得以私人名义存放公司账款，不得挪用或私借公款，不得超范围支付现金。会计人员负责每月核对银行账户，并编制银行存款余额调节表，并由会计主管进行复核。”

公司在保证现金收款的真实性与准确性上除了规章制度外有具体的操作措施，百度项目代收款每次需保证有两名收款员在收款现场，一人负责收款并输入系统，另一人负责验钞并核对输入系统的信息，每日现金收款完毕后两位收款员共同进行现金盘点并与系统记录进行核对，并在每日出具的收款明细表上共同签字，现金存入保险箱，指定其中一名收款员为现金及保险柜的责任人，每周两次（周二和周五）将保险柜中的现金存入银行专用账户，每月末由财务主管核对收款明细表与系统数据，确认无误后签字留存。

在保证收款及时性方面，安信行涉及收入的厦门分公司鑫塔水尚项目、武汉分公司八大家项目这两个住宅物业管理项目收取的现金每日由专人负责存入银行，不涉及收入的百度物业管理项目代收款，目前一周两次定期将现金由专人负责存入银行，截至目前公司已下达要求所有涉及现金收款的项目必须每日将现金存入银行。

22、公司部分业务毛利率为负数。请公司补充披露毛利率为负数的原因，是否持续，提高毛利率的措施。请主办券商及会计师补充核查成本分配是否准确，毛利率是否准确，并发表专业意见。

#### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入、毛利率及利润的主要构成、变化趋势及原因分析”中补充披露如下：

“2016 年上半年、2015 年和 2014 年本集团综合毛利率分别为 23.35%、17.43%和 17.46%，咨询顾问服务 2015 年与 2014 年毛利率为负数主要是由于该业

务仍然处于成长期，业务量较小同时收入较低，而在项目早期投入人力较多，致使人工成本较高，毛利率为负。随着本集团咨询顾问服务规模的迅速扩大，这一情况已在 2016 年上半年得到大幅改善。2016 年本集团重点发展该业务板块，随着本集团业务整合及 14 家咨询顾问子本集团的建立，以及利用原有控股股东在房地产行业的品牌影响力和客户资源，本集团的咨询顾问服务收入迅速上涨，毛利率也大幅上涨。

物业管理服务毛利率整体保持稳定，2016 年 1-6 月小幅上升主要是物业管理服务除外购的保安、保洁服务成本外，其他成本主要是固定成本，相对可控。本期主要由于福建升龙大厦项目、福建海西金融大厦项目入住率提高，物业收费面积增加，致使物业管理服务收入有较大上涨，同时毛利率也上升到 24.09%。

工商物业运营业务毛利率大幅下降主要是由于 2015 年开始加大了世联领客和小样社区的投入力度，此类业务涉及前期设计、装修改造等环节，产生收益需要较长时间。2016 年该项业务毛利率为负主要是由于该类业务尚处于投入期，人力成本、物业租赁、装修改造等成本支出均较大，根据一般行业惯例，一个项目在资源投入后需要 3 年左右的时间才能实现盈利，且包租物业刚开始出租运营，尚未完全打开市场，因此在固定成本较高的情况下出现毛利率为负数的情形。报告期内工商物业运营业务收入波动较大，主要是由于 2015 年福建升龙大厦项目、上海中城国际大厦项目、南京明星国际商务中心项目招商服务收入较大，以及世联科创部分小样社区项目早期溢价较高所致，该部分服务已于 2015 年完成，2016 年未继续发生。集团 2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月工商物业运营收入占总收入的分别为 1.57%、9.01%、2.44%，占比较小，从而对本集团影响较小，毛利率整体上升主要是由于咨询顾问业务的迅速发展所致。

集团预计随着涉及包租运营的子公司运营状况逐渐成熟，工商物业运营业务毛利率会有较大幅度的提升，目前阶段集团正通过严格控制人力成本，合理规划装修改造支出等方式控制运营成本。”

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

- (1) 检查公司成本的归集方式；
- (2) 核查成本相关的账务处理。

## 2、核查内容及依据

- (1) 财务凭证、确认成本的支持性单据如装修结算单与发票等；
- (2) 各个项目的成本统计表。

## 3、分析过程

主办券商核查了公司的成本归集情况，由于成本的核算是按照独立的项目进行，未有项目涉及成本分摊到公司多业务板块的情形，同时抽查了确认成本的做账分录与成本确认时点相关的支持性单据，如装修支出的结算单和发票等，未有发现成本归集与毛利率计算不准确的情形。

## 4、结论性意见

经核查，主办券商认为公司成本分配与毛利率的计算是准确的。

## 5、补充披露情况

以下内容补充修改在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“四、报告期利润形成的有关情况”之“（一）营业收入、毛利率及利润的主要构成、变化趋势及原因分析”：

**“2016 年上半年、2015 年和 2014 年本集团综合毛利率分别为 23.35%、17.43%和 17.46%，咨询顾问服务业务 2015 年与 2014 年毛利率为负数主要是由于该业务仍然处于成长期，业务量较小同时收入较低，而在项目早期投入人力较多，致使人工成本较高，毛利率为负。随着本集团咨询顾问服务业务规模的迅速扩大，这一情况已在 2016 年上半年得到大幅改善。2016 年本集团重点发展该业务板块，随着本集团业务整合及 14 家咨询顾问子公司的建立，以及利用原有控股股东在房地产行业的品牌影响力和客户资源，本集团的咨询顾问服务收入迅速上涨，毛利率也大幅上涨。**

物业管理服务毛利率整体保持稳定，2016 年 1-6 月小幅上升主要是物业管理服务除外购的保安、保洁服务成本外，其他成本主要是固定成本，相对可控。本期主要由于福建升龙大厦项目、福建海西金融大厦项目入住率提高，物业收费面积增加，致使物业管理服务收入有较大上涨，同时毛利率也上升到 24.09%。

工商物业运营业务毛利率大幅下降主要是由于 2015 年开始加大了世联领客和小样社区的投入力度，此类业务涉及前期设计、装修改造等环节，产生收益需要较长时间。2016 年该项业务毛利率为负主要是由于该类业务尚处于投入期，人力成本、物业租赁、装修改造等成本支出均较大，根据一般行业惯例，一个项目在资源投入后需要 3 年左右的时间才能实现盈利，且包租物业刚开始出租运营，尚未完全打开市场，因此在固定成本较高的情况下出现毛利率为负数的情形。报告期内工商物业运营业务收入波动较大，主要是由于 2015 年福建升龙大厦项目、上海中城国际大厦项目、南京明星国际商务中心项目招商服务收入较大，以及世联科创部分小样社区项目早期溢价较高所致，该部分服务已于 2015 年完成，2016 年未继续发生。2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月工商物业运营收入占总收入的分别为 1.57%、9.01%、2.44%，占比较小，从而对本集团影响较小，毛利率整体上升主要是由于咨询顾问业务的迅速发展所致。

本集团预计随着涉及包租运营的子公司运营状况逐渐成熟，工商物业运营业务毛利率会有较大幅度的提升，目前阶段本集团正通过严格控制人力成本，合理规划装修改造支出等方式控制运营成本。”

23、请公司补充说明是否针对商誉进行减值测试。请主办券商及会计师核查情况，并针对商誉减值计提的谨慎性发表专业意见。

#### 【公司回复】

截止 2016 年 6 月 30 日，本公司账面商誉金额为 6,900 万元，系本公司 2013 年 11 月收购北京安信行 60% 股权产生。根据股权转让协议，股权收购价款为 7800 万元，享有北京安信行可辨认净资产公允价值 900 万元，确认商誉 6900 万元。

公司在收购时，对北京安信行的未来收益和现金流进行了预测，收购价款是在预测的基础上制定的。本公司每年年末都会重新预测未来收益与现金流，比较可收回金额与账面价值，如果可收回金额低于账面价值将计提减值。

2014 年、2015 年、2016 年 1-6 月安信行公司营业收入分别为 16,606.46 万元、24,272.09 万元、15,582.57 万元，净利润分别为 848.83 万元、1,504.37 万元、1,897.00 万元，2014 年、2015 年、2016 年 1-6 月已实现的净利润之和 4,250.21 万元已超过了收购时预测的 2014 年、2015 年及 2016 年的净利润之和 3,868 万元，未

来经营情况在基于现有的经营成果下，预期也可以达到预测经营业绩，所以公司对商誉没有计提减值。

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

- (1) 检查公司收购时的未来收益与现金流预测；
- (2) 核查每年末重新预测的未来收益与现金流预测。

#### 2、核查内容及依据

- (1) 收购安信行时与以后年度的未来收益与现金流预测；

#### 3、分析过程

主办券商根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》的规定，复核了世联君汇公司的商誉减值测算，包括其收购时对未来经营情况之预测、现时经营情况、现时对未来经营的预测，未有发现其存在需要计提减值的情形。

#### 4、结论性意见

经核查，主办券商认为公司无需对商誉计提减值。

#### 5、补充披露情况

不需要进行补充披露。

**24、关于其他应付款。请公司按照款项性质补充披露其他应付款余额，并分析余额较高的合理性。请主办券商及会计师补充核查其他应付款期末余额的真实性，并发表专业意见。**

### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“五、财务状况分析”之“（二）负债的主要构成及其变化”之“（5）其他应付款”中补充披露如下：

“本集团其他应付款按款项性质披露如下表所示：

单位：万元

款项性质	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
代收代付款	1,240.54	1,347.28	884.96
押金保证金	635.22	710.69	190.73
应付业务费用	348.01	366.99	209.51
应付关联方款项	191.17	9,354.35	6,355.31
应付股权收购款	-	300.00	300.00

其他	-	45.39	16.64
合计	2,414.94	12,124.70	7,957.15

本集团其他应付款报告期内 2015 年年末与 2014 年年末金额较高，是因为应付关联方款项较多造成的，本集团应付关联方余额中，应付母公司世联行集团 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日分别为 9315 万元和 6355 万元，借母公司款项主要用于支付收购子公司安信行，代收代付款，押金保证金与应付业务费用均是企业正常经营业务中的应付款项，其中代收代付款主要是物业管理项目中的百度项目代收员工饭卡充值款，并于月末根据刷卡的消费记录与商家结算支付。”

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

(1) 对应付关联方款项进行对账函证，获取收购子公司安信行的股东会董事会决议、股权转让协议、工商变更资料、相应的会计分录与银行转账回单；

(2) 对于代收代付款通过穿行测试检查代收代付款内部控制与管理制度，以及抽查关键控制环节的支持性单据，如涉及的现金存款单据如现金盘点表，收款明细表等进行进行抽查，核查代收代付期末余额与专用银行账户金额的匹配性等。

(3) 对押金保证金抽查合同与押金单。

#### 2、核查内容及依据

(1) 收购子公司安信行的股东会董事会决议、股权转让协议、工商变更资料、相应的会计分录与银行转账回单；

(2) 现金收款控制环节涉及的单据，如收款明细表，现金盘点表等以及人民币账户清单、银行回单以及银行流水。

(3) 押金保证金涉及合同与押金单。

#### 3、分析过程

主办券商对应付关联方款项进行了对账函证，检查收购安信行的一整套资料证实关联方借款的必要性与真实性，对涉及代收代付款通过执行穿行测试与抽查关键环节的控制单据确保代收代付款的金额真实准确，对与押金保证金抽查合同与押金单以确认金额真实。

#### 4、结论性意见

经核查，主办券商认为公司其他应付款余额真实。

#### 5、补充披露情况

以下内容补充在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“五、财务状况分析”之“（二）负债的主要构成及其变化”之“（5）其他应付款”。

本集团其他应付款按款项性质披露如下表所示：

单位：万元			
款项性质	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
代收代付款	1,240.54	1,347.28	884.96
押金保证金	635.22	710.69	190.73
应付业务费用	348.01	366.99	209.51
应付关联方款项	191.17	9,354.35	6,355.31
应付股权收购款	-	300.00	300.00
其他	-	45.39	16.64
合计	2,414.94	12,124.70	7,957.15

公司其他应付款报告期内 2015 年年末与 2014 年年末金额较高，是因为应付关联方款项较多造成的，本集团应付关联方余额中，应付母公司世联行集团 2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日分别为 9315 万元和 6355 万元，借母公司款项主要用于支付收购子公司安信行，代收代付款，押金保证金与应付业务费用均是企业正常经营业务中的应付款项，其中代收代付款主要是物业管理项目中的百度项目代收员工饭卡充值款，并于月末根据刷卡的消费记录与商家结算支付。

25、请公司补充说明报告期各期末盈余公积未发生变动的的原因。请主办券商及会计师补充核查公司盈余公积计提的准确性。

#### 【公司回复】

本公司报告各期末盈余公积金额均为 68,399.75 元，系 2013 年度计提。2014 年度、2015 年度、2016 年 1-6 月均未计提。

根据《公司法》及公司章程规定，公司在分配当年税后利润时，应当提取利润总额的 10% 列入公司法定公积金，公司的税后利润不足以弥补以前年度亏损的，在提法定公积金之前应先用当年利润弥补亏损。本公司 2014 年、2015 年、2016 年 1-6 月母公司净利润分别为-514.51 万元、407.76 万元、1874.54 万元。2014 年度账面亏损，不计提盈余公积，2015 年净利润不足以弥补 2014 年度亏损，不计提盈余公积，2016 年 1-6 月未到年末，尚不计提。所以报告期各期末盈余公积未发生变

动。

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

(1) 检查公司报告期内是否按公司法规定计提法定盈余公积；

#### 2、核查内容及依据

(1) 母公司利润表；

#### 3、分析过程

主办券商核实 2016 年 1-6 月、2015 年度和 2014 年度母公司净利润分别为 1874.54 万元、407.76 万元和-514.51 万元。2016 年 1-6 月未到年末，无需计提，2015 年净利润不足以弥补 2014 年度亏损，不计提盈余公积。

#### 4、结论性意见

经核查，主办券商认为公司不计提法定盈余公积的会计处理是准确的。

#### 5、补充披露情况

不需要进行补充披露。

**26、关于关联交易。请公司补充披露最近一期关联方采购及关联方租赁大幅增加的原因，并说明以前年度公司承租资产的情况，是否存在未披露的关联方租赁。中请主办券商及会计师补充核查关联交易的公允性、必要性、真实性、完整性，并发表专业意见。**

### 【公司回复】

公司在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）报告期内关联交易”中补充披露如下：

**“本集团 2016 年 1-6 月从关联方采购金额为 1569.32 万元，关联方租赁金额为 65.54 万元；2015 年从关联方采购金额为 38.40 万元，关联方租赁金额为 0 元。**

关联方采购主要是咨询费支出，系本集团从母公司世联行采购的劳务支出；租赁费主要是本集团从母公司世联行租赁的办公场所。2016 年出现大额关联采购及关联租赁的原因是，为了确保本集团与关联方之间在人员、财务、业务、财产方面实现彼此独立，本集团此前进行整改而发生关联交易，详细情况如下：

(1) 2016 年，世联行集团内实行业务调整，由子公司世联君汇（也即本公

司)从事咨询顾问业务。世联君汇作为合同主体与客户签订咨询顾问业务合同,但从事咨询顾问业务的人员劳动关系由于手续等问题,未及时转移到本公司,基于此,本公司从世联行采购劳务,形成关联采购。目前,公司的业务和人员已经完全划分清楚,以后期间不会存在此类性质的关联采购。关联采购价格按照实际采购劳务的市场价格进行确定,不存在异常。

(2) 关联租赁产生原因与关联采购产生原因类似。本集团与世联行在同一栋楼的不同区域办公,租赁合同由世联行与业主直接租赁,租赁费用由本公司与世联行按照一定原则分摊。在按照挂牌要求进行整改的过程中,业主不愿意在原合同到期前独立与本公司签订租赁合同,因此由本公司与世联行签订转租合同,解决办公场所独立问题。租赁价格按照业主出租给世联行的价格确定,不存在异常。”

### 【主办券商回复】

#### 1、调查程序

(1) 检查关联方咨询顾问合同、公司与员工签订的劳务合同,核对员工花名册;

(2) 检查租赁合同;

(3) 检查咨询顾问劳务收入结算单,收入计算表,银行付款凭证,采购申请单等资料;

(4) 与公司高管进行访谈;

#### 2、核查内容及依据

(1) 咨询顾问合同、员工花名册、工资与租赁合同;

(2) 劳务收入结算单,劳务收入计算表,银行付款凭证,采购申请单等资料;

(3) 高管访谈记录;

#### 3、分析过程

主办券商检查了相关咨询顾问合同,确认了合同服务内容以及派出员工资历与级别,并检查了收入结算单、收入计算表等资料,确认相关劳务收入计算的准确性;主办券商与公司业务高管进行了访谈,证实了公司目前业务独立发展的战略调

整，并依据花名册与工资表核实了公司咨询顾问的采购情况，核对了抽查了部分新签订的劳动合同。对于租赁发生的费用重点核查了相应的租赁合同，核对了合同记载的租金金额以及银行付款凭证的金额，确保应付与实际支付的金额一致，并访谈了公司高管人员证实了租赁合同转租的情况。经过上述核查，主办券商确认公司相关采购是真实的、公允的、必要的、完整的。

#### 4、结论性意见

经核查，主办券商认为关联交易是公允必要且真实完整的。

#### 5、补充披露情况

以下内容补充在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）报告期内关联交易”。

**“本集团 2016 年 1-6 月从关联方采购金额为 1569.32 万元，关联方租赁金额为 65.54 万元；2015 年从关联方采购金额为 38.40 万元，关联方租赁金额为 0 元。**

关联方采购主要是咨询费支出，系本集团从母公司世联行采购的劳务支出；租赁费主要是本集团从母公司世联行租赁的办公场所。2016 年出现大额关联采购及关联租赁的原因是，为了确保本集团与关联方之间在人员、财务、业务、财产方面实现彼此独立，本集团此前进行整改而发生关联交易，详细情况如下：

（1）2016 年，世联行集团内实行业务调整，由子公司世联君汇（也即本公司）从事咨询顾问业务。世联君汇作为合同主体与客户签订咨询顾问业务合同，但从事咨询顾问业务的人员劳动关系由于手续等问题，未及时转移到本公司，基于此，本公司从世联行采购劳务，形成关联采购。目前，公司的业务和人员已经完全划分清楚，以后期间不会存在此类性质的关联采购。关联采购价格按照实际采购劳务的市场价格进行确定，不存在异常。

（2）关联租赁产生原因与关联采购产生原因类似。本公司与世联行在同一栋楼的不同区域办公，租赁合同由世联行与业主直接租赁，租赁费用由本公司与世联行按照一定原则分摊。在按照挂牌要求进行整改的过程中，业主不愿意在原合同到期前独立与本公司签订租赁合同，因此由本公司与世联行签订转租合同，解决办公场所独立问题。租赁价格按照业主出租给世联行的价格确定，不存在异常。”

27、请公司补充披露公开转让说明书中涉及到的客户或供应商的全称。

**【公司回复】**

公开转让说明书中，在“第二节 公司业务”之“五、公司的业务情况”和“第四节 公司财务”之“财务状况及变动分析”中涉及到客户和供应商名称问题。

公开转让说明书中“第二节 公司业务”之“五、公司的业务情况”中，由于公司相关服务主要围绕某一物业地产项目具体展开，覆盖项目的规划、设计、开发、招售、运营等整个资产管理过程，因此，为公司业务模式相匹配，公司按物业项目披露收入前五名，未按客户披露。公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、公司的业务情况”补充披露如下：

“公司前五大客户中“百度相关物业项目”中的主要业主指百度集团内的各家公司，包括百度在线网络技术（北京）有限公司、北京百度网讯科技有限公司、百度（中国）有限公司、北京百付宝科技有限公司、百度云计算技术（山西）有限公司、鹏寰资产管理（北京）有限公司等；“福建海西金融大厦项目”的主要业主为福建金融国际中心建设有限公司；“福建升龙大厦项目”的主要业主为福建升龙房地产开发有限公司；“上海中城国际大厦项目”的主要业主为上海城凯投资有限公司；“北京首创大厦项目”的主要业主为北京东环鑫融投资管理有限公司；“完美国际大厦项目”的主要业主为完美世界（北京）软件有限公司；“北京趣拿总部项目”的主要业主为北京趣拿软件科技有限公司；“亚信联创研发中心项目”的主要业主为亚信联创科技（中国）有限公司。”

公开转让说明书中“第四节 公司财务”之“财务状况及变动分析”中提到的客户及供应商均按全称或已在释义中定义的简称列示。

**二、中介机构执业质量问题**

无。

**三、申请文件的相关问题**

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】**

公司及主办券商核查并确认，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、会计师事务所的情形；主办券商核查确认，申报的中介机构及相关人员不存在被监管机构立案调查的情形。

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

**【回复】**

公司确认，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。

**【回复】**

公司已以“股”为单位列示股份数；已按要求对财务指标简表进行修改；历次修改的文件均已重新签字盖章并签署最新日期；已将补充法律意见书、修改后的公开转让说明书、推荐报告等披露文件上传到指定披露位置。

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

**【回复】**

公司已检查上述信息并将上述信息情况列示于公开转让说明书“第一节 基本情况”之“二、本次挂牌情况”之“（一）公司基本情况”及“（二）股票解限售安排”中。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、报告期后及挂牌审查期间发生的重大事项已及时在《公开转让说明书》中披露。

(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】**

本次反馈回复内容不涉及需申请豁免披露及不能按时回复的情形。

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

**【回复】**

经核查，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》的相关规定，主办券商、律师、会计师认为不存在需要其他补充说明的问题，不存在有涉及挂牌条件、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，为深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司对全国中小企业股份转让系统有限责任公司《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》的回复之盖章页）

深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司



2016年12月9日

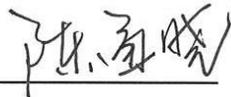
（本页无正文，为中信建投证券股份有限公司对全国中小企业股份转让系统有限责任公司《关于深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司股票挂牌申请文件的反馈意见》的回复之签字盖章页）

项目负责人签字

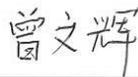


杨 铭

项目小组人员签字



陈通晓



曾文辉



冯健铭

内核专员签字



刘 丹

