

东北证券股份有限公司
关于
第一物业（北京）股份有限公司
股票发行合法合规性意见

主办券商



东北证券股份有限公司
NORTHEAST SECURITIES CO.,LTD.

住所：长春市生态大街6666号

二〇一九年十月

目录

释 义.....	3
一、关于本次股票发行是否符合豁免申请核准条件的意见.....	4
二、关于公司治理规范性的意见.....	4
三、关于本次股票发行是否符合连续发行监管要求的意见.....	5
四、关于公司是否规范履行了信息披露义务的意见.....	5
五、关于公司募集资金内部控制制度、本次募集资金及前一次募集资金的管理和信息披露义务履行情况的意见.....	6
六、关于公司及相关主体、发行对象是否为失信联合惩戒对象的意见.....	10
七、关于公司现有股东优先认购安排规范性的意见.....	10
八、关于本次股票发行对象是否符合投资者适当性要求的意见.....	11
九、关于发行过程及认购结果是否合法合规的意见.....	13
十、关于定价过程合法合规性、定价合理性的意见.....	16
十一、主办券商关于非现金资产认购股票发行的特殊说明.....	20
十二、关于与本次股票发行相关的认购协议等法律文件是否合法合规的意见.....	20
十三、关于本次股票发行的新增股份限售安排是否合法合规的意见.....	21
十四、主办券商、挂牌公司是否存在有偿聘请第三方行为的意见.....	21

释 义

本合法合规性意见中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

释义项目	指	释义
本公司、公司、第一物业	指	第一物业（北京）股份有限公司
第一资产	指	第一摩码资产管理（北京）有限公司
梅山众咖	指	宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业（有限合伙）
梅山大咖	指	宁波梅山保税港区大咖联盟投资管理有限公司，为梅山众咖的执行事务合伙人
东北证券、主办券商	指	东北证券股份有限公司
股东大会	指	第一物业（北京）股份有限公司股东大会
董事会	指	第一物业（北京）股份有限公司董事会
监事会	指	第一物业（北京）股份有限公司监事会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国中小企业股份转让系统、股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《公司章程》	指	《第一物业（北京）股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《非公管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《股票发行业务细则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》
《投资者适当性管理细则》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理细则》
《股票发行问答（三）》	指	《挂牌公司股票发行常见问题解答（三）——募集资金管理、认购协议中特殊条款、特殊类型挂牌公司融资》
《股票发行问答（四）》	指	《挂牌公司股票发行常见问题解答（四）——特殊投资条款》
《股票发行规定》	指	《关于挂牌公司股票发行有关事项的规定》
《股票发行方案》	指	《第一物业（北京）股份有限公司股票发行方案》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本合法合规性意见中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致。

一、关于本次股票发行是否符合豁免申请核准条件的意见

根据《非公管理办法》第四十五条的规定，“在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让股票的公众公司向特定对象发行股票后股东累计不超过 200 人的，中国证监会豁免核准，由全国中小企业股份转让系统自律管理，但发行对象应当符合本办法第三十九条的规定。”

公司本次发行前股东为 62 名，其中包括自然人股东 48 名、机构股东 14 名；公司本次发行后股东为 63 名，其中包括自然人股东 48 名、机构股东 15 名。本次股票发行后，股东人数累计未超过 200 人。

综上，主办券商认为，公司本次股票发行后累计股东人数未超过 200 人，符合《非公管理办法》中关于豁免向中国证监会申请核准股票发行的条件。

二、关于公司治理规范性的意见

公司依据《公司法》、《非公管理办法》及《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》制定《公司章程》；公司建立了股东大会、董事会、监事会制度，明晰了各机构职责和议事规则；公司股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等符合法律、行政法规和公司章程的规定，会议记录完整的保存；公司强化内部管理，完善了内控制度，按照相关规定建立会计核算体系、财务管理和风险控制等制度，从而在制度基础上能够有效地保证公司经营业务的有效进行，保护资产的安全和完整，保证公司财务资料的真实、合法、完整。

综上，主办券商认为，公司制定的《公司章程》内容符合《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》有关规定；各项规则、制度等能够完善公司治理结构；公司建立的股东大会、董事会、监事会职责清晰、运行规范，能够保障股东合法权利；公司自挂牌至今董事会和股东大会的召开程序、审议事项、决议情况等均合《公司法》、《公司章程》和有关议事规则的规定。公司不存在违反《非上市公众公司监督管理办法》第二章规定的情形。

三、关于本次股票发行是否符合连续发行监管要求的意见

根据《关于挂牌公司股票发行有关事项的规定》第三条规定，“挂牌公司在本次股票发行的新增股份登记完成前，不得召开董事会审议下一次股票发行方案。”

经核查，第一物业挂牌至今，已累计完成三次股票发行，具体情况分别如下：

公司第一次股票发行经第一届董事会第八次会议、2016年第五次临时股东大会审议通过，2017年3月31日，公司第一次定向发行的股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让；公司第二次股票发行经第一届董事会第十三次会议、2017年第四次临时股东大会审议通过，2017年9月15日，公司第二次定向发行的股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让；公司第三次股票发行经第一届董事会第十七次会议、2018年第一次临时股东大会审议通过，2018年4月3日，公司第三次定向发行的股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

公司不存在尚未完成的重大资产重组事项。

综上，主办券商认为：公司本次发行的董事会召开时不存在前一次股票发行的新增股份登记手续尚未办理完成的情况，亦不存在前次重大资产重组实施完毕前启动股票发行的情况，本次股票发行符合连续发行的监管要求。

四、关于公司是否规范履行了信息披露义务的意见

第一物业在申请挂牌及挂牌期间，严格按照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》规范履行信息披露义务，不存在因信息披露违规或违法，被全国中小企业股份转让系统有限公司依法采取监管措施或纪律处分、被中国证监会采取监管措施或给予行政处罚的情形。

第一物业本次股票发行严格按照《股票发行业务细则》、《全国中小企业股份转让系统股票发行业务指南》等规定履行了信息披露义务。

第一物业于 2019 年 9 月 6 日召开第二届董事会第十一次会议，审议《关于公司股票发行方案的议案》等本次股票发行相关议案，并于 2019 年 9 月 9 日在全国中小企业股份转让系统信息披露网站公告了《股票发行方案》、《第二届董事会第十一次会议决议公告》、《2019 年第七次临时股东大会通知公告》。

第一物业于 2019 年 9 月 24 日召开 2019 年第七次临时股东大会，审议通过了《关于公司股票发行方案的议案》等本次股票发行相关议案，并于 2019 年 9 月 24 日在全国中小企业股份转让系统信息披露网站公告了《2019 年第七次临时股东大会决议公告》。

第一物业分别于 2019 年 9 月 24 日、2019 年 10 月 8 日在全国中小企业股份转让系统信息披露网站公告了《股票发行认购公告》、《股票发行认购结果公告》。

综上，主办券商认为，公司已按照相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露了本次股票发行应当披露的信息。公司在挂牌期间及本次股票发行过程中，规范履行了信息披露义务，不存在因信息披露违规或违法，被全国中小企业股份转让系统有限公司依法采取监管措施或纪律处分、被中国证监会采取监管措施或给予行政处罚的情形。

五、关于公司募集资金内部控制制度、本次募集资金及前一次募集资金的管理和信息披露义务履行情况的意见

（一）公司募集资金管理制度建立情况

第一物业已建立募集资金存储、使用、监管和责任追究的《募集资金管理制度》内部控制制度，明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险防控措施及信息披露要求。《募集资金管理制度》经公司第一届董事会第八次会议、公司 2016 年度第五次股东大会审议通过，并已在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露相关决议公告（公告编号：2016-024、2016-031）。

（二）募集资金专项账户履行相关审议程序

2019年9月6日，公司第二届董事会第十一次会议审议通过《关于开立募集资金专户并签订三方监管协议的议案》，并已在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露相关决议公告（公告编号：2019-048）。该议案已经公司于2019年9月24日召开的2019年第七次临时股东大会审议通过。

2019年9月12日，公司在中国光大银行股份有限公司北京安定门支行开设募集资金专项账户，账户名称为第一物业（北京）股份有限公司，账号为75110188000137400，该专户仅用于补充流动资金，具体用于支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费，不得存放非募集资金或用作其他用途。截至2019年9月30日，本次发行的认购对象将投资款实缴至上述募集资金专项账户。2019年10月14日，公司与中国光大银行股份有限公司北京分行（本次专项账户开户银行为中国光大银行股份有限公司北京安定门支行，中国光大银行股份有限公司北京安定门支行属于中国光大银行股份有限公司北京分行的管辖营业机构）及主办券商签订了《募集资金三方监管协议》。

（三）本次股票发行是否符合募集资金信息披露要求

1、公司已在本次《股票发行方案》中按照《股票发行规定》的要求对募集资金用途、前一次募集资金使用情况进行披露，符合《股票发行规定》的相关要求。本次募集资金使用用途如下：

本次发行募集资金用于补充流动资金，全部用于支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费，不涉及投向房地产理财产品、购买住宅类房产或从事住宅房地产开发业务、购置工业楼宇或办公用房、宗教投资等情形。具体情况如下：

序号	募集资金用途	计划使用金额（元）
1	支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费	10,000,025.00
合计		10,000,025.00

（四）关于前一次募集资金的管理和信息披露义务履行情况

1、前一次募集资金的基本情况

公司第一届董事会第十七次会议、2018 年第一次临时股东大会审议通过了与该次股票发行相关的议案。该次股票发行价格为 20.00 元/股，共发行普通股 1,307,500 股，募集资金总额为 2,615 万元，募集资金用途为开展物业管理业务拓展计划。根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华验字【2018】02230004 号”《验资报告》，截至 2018 年 1 月 17 日止，公司已收到本次募集资金 2,615 万元。股转系统于 2018 年 2 月 27 日出具了《关于第一物业（北京）股份有限公司股票发行股份登记的函》，新增股份于 2018 年 4 月 3 日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

公司在取得该次股票发行股份登记函之前，未使用募集资金。

2、前一次募集资金的具体用途及投入资金金额

截至 2019 年 6 月 30 日，公司已使用上一次募集资金 828,107.91 元，该次募集资金尚未使用完毕，募集资金余额为 26,012,733.98 元，具体情况如下：

项目	金额（元）
一、募集资金总额	26,150,000.00
加：利息收入和扣除手续费净额	690,841.89
合计：募集资金余额	26,840,841.89
二、募集资金使用合计	828,107.91
费用支出	828,107.91
三、截至 2019 年 6 月 30 日的余额	26,012,733.98

公司自挂牌以来共进行过三次股票发行。

公司第一次股票发行经第一届董事会第八次会议、2016 年第五次临时股东大会审议通过，募集资金总额为 1,206 万元。2017 年 3 月 31 日，公司第一次定向发行的股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。该次股票发行募集资金的用途是为公司着手开展行业内的整合、收购、并购提供必要的资金储备。

公司第二次股票发行经第一届董事会第十三次会议、2017 年第四次临时股东大会审议通过，募集资金总额为 10,000 万元。2017 年 9 月 15 日，公

司第二次定向发行的股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。该次股票发行募集资金的用途是为公司着手开展行业内及相关产业的收购、并购及战略投资提供必要的资金储备。

公司第三次股票发行经第一届董事会第十七次会议、2018年第一次临时股东大会审议通过，募集资金总额为 2,615 万元。2018年4月3日，公司第三次定向发行的股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。该次股票发行募集资金的用途为开展物业管理业务拓展计划。

公司完成前两次募资后，根据收购计划和收购标准，目前初步筛选了 10 家标的物业公司，分别位于江苏省 2 家、贵州省、云南省、山东省、湖南省、四川省、浙江省、新疆维吾尔自治区、安徽省各 1 家，10 家标的物业公司在区域市场优势、物业在管面积、营业收入、预计利润等指标方面初步符合公司的收购标准。公司后续将进行进一步尽职调查，积极推进收购工作的进行。

截至 2019 年 6 月 30 日，公司第一次、第二次募集资金尚未使用，本金合计 112,060,000.00 元，尚未使用金额（本金加利息）为 115,772,057.98 元，第三次募集资金余额（本金加利息）为 26,012,733.98 元。截至 2019 年 6 月 30 日，公司前三次募集资金（本金+利息）余额合计为 141,784,791.96 元。针对前两次募集资金，公司目前暂未实施收购，但公司仍在积极开展收购标的的筛选及尽调工作。前两次募集资金仍将用于收购、并购的资金储备；第三次股票发行募集资金仍将用于公司开展物业管理业务拓展计划，从而进一步促进公司更好更快的发展，提升公司的市场竞争力和扩大公司的品牌影响力。公司本次募集资金将用于补充日常业务开展过程中的流动资金需求，因此，公司前三次募集资金尚未使用完毕对本次新增资金需求不造成影响。

3、公司前一次股票发行不存在提前使用募集资金、违规使用募集资金等情况。

4、公司前一次股票发行不存在变更募集资金用途的情况。

5、承诺履行情况

挂牌公司前一次股票发行不存在相关承诺事项。

综上，主办券商认为，公司建立了募集资金管理制度；公司本次股票发行设立募集资金专项账户事项已履行相关审议程序。本次股票发行符合《股票发行规定》、《股票发行问答（三）》规定的募集资金管理及信息披露要求；公司前一次发行募集资金的管理与使用合法合规，符合《股票发行问答（三）》的相关要求。

六、关于公司及相关主体、发行对象是否为失信联合惩戒对象的意见

主办券商通过查阅公司及相关主体和股票发行对象出具的承诺函、与公司 and 股票发行对象相关人员进行访谈、检索国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、证券期货市场失信记录查询平台以及信用中国等相关政府部门网站公示信息等方式进行核查。

经核查，主办券商认为：公司及其法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、控股子公司等相关主体以及本次股票发行对象不属于失信联合惩戒对象。

七、关于公司现有股东优先认购安排规范性的意见

《股票发行业务细则》第八条规定：“挂牌公司股票发行以现金认购的，公司现有股东在同等条件下对发行的股票有权优先认购。每一股东可优先认购的股份数量上限为股权登记日其在公司的持股比例与本次发行股份数量上限的乘积。公司章程对优先认购另有规定的，从其规定。”

根据《公司章程》第二十条规定，“公司公开或非公开发行股票，公司股东不享有优先认购权”。因此，本次股票发行，公司原股东不享有优先认购权。

综上，主办券商认为，公司本次股票发行现有股东优先认购的程序和结果符合《全国中小企业股份转让系统股票发行业务细则（试行）》等规范性要

求。

八、关于本次股票发行对象是否符合投资者适当性要求的意见

根据《非公管理办法》第三十九条规定，“本办法所称股票发行包括向特定对象发行股票导致股东累计超过 200 人，以及股东人数超过 200 人的公众公司向特定对象发行股票两种情形。

前款所称特定对象的范围包括下列机构或者自然人：

- （一）公司股东
- （二）公司的董事、监事、高级管理人员、核心员工；
- （三）符合投资者适当性管理规定的自然人投资者、法人投资者及其他经济组织。

公司确定发行对象时，符合本条第二款第（二）项、第（三）项规定的投资者合计不得超过 35 名。”

根据《投资者适当性管理细则》第六条规定，“下列投资者可以参与挂牌公司股票定向发行：

- （一）《非公管理办法》第三十九条规定的公司股东、董事、监事、高级管理人员、核心员工，以及符合投资者适当性管理规定的自然人投资者、法人投资者及其他经济组织；
- （二）符合参与挂牌公司股票公开转让条件的投资者。”

根据《投资者适当性管理细则》第三条规定，“下列机构投资者可以申请参与挂牌公司股票公开转让：

- （一）实收资本或实收股本总额 500 万元人民币以上的法人机构；
- （二）实缴出资总额 500 万元人民币以上的合伙企业。”

根据《投资者适当性管理细则》第五条规定，“同时符合下列条件的自然

人投资者可以申请参与挂牌公司股票公开转让：

（一）在签署协议之日前，投资者本人名下最近 10 个转让日的日均金融资产 500 万元人民币以上。金融资产是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

（二）具有 2 年以上证券、基金、期货投资经历，或者具有 2 年以上金融产品的设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者具有《证券期货投资者适当性管理办法》第八条第一款规定的证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司，以及经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人等金融机构的高级管理人员任职经历。

具有前款所称投资经历、工作经历或任职经历的人员属于《证券法》第四十三条规定禁止参与股票交易的，不得申请参与挂牌公司股票公开转让。”

根据上述规定，本次股票发行对象的基本情况符合投资者适当性规定的说明如下：

（一）本次发行对象的基本情况

名称	宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业（有限合伙）
成立时间	2016 年 6 月 3 日
统一社会信用代码	91330206MA2825LA8H
企业类型	有限合伙企业
执行事务合伙人	宁波梅山保税港区大咖联盟投资管理有限公司
出资金额	86,380 万元
住所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 G1876
经营范围	投资管理；投资咨询；项目投资（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）
私募基金备案情况	宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业（有限合伙）已于 2016 年 11 月 11 日在中国证券投资基金业协会备案为私募投资基金，基金编号为 SM4271；其管理人宁波梅山保税港区大咖联盟投资管理有限公司已于 2018 年 11 月 13 日在中国证券投资基金业协会登记，登记编号为 P1069236。

主办券商通过查询中国基金业协会网站“私募基金公示平台（<http://gs.amac.org.cn>）”“私募基金管理人公示平台（<http://gs.amac.org.cn>）”，查阅国家企业信用信息公示系统、取得发行对象出具的说明或承诺函，宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业（有限合伙）已经完成备案，编号为 SM4271；其管理人宁波梅山保税港区大咖联盟投资管理有限公司已完成登记，登记编号为 P1069236。

（二）发行对象是否为持股平台

梅山众咖及其管理人梅山大咖均已按照《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关规定履行登记、备案程序。本次发行对象不存在单纯以认购股份为目的而设立且不具有实际经营业务的公司法人、合伙企业等持股平台的情况。

（三）发行对象是否存在股权代持的情况

根据本次股票发行对象及其执行事务合伙人出具的承诺函、查阅认购协议、认购缴款凭证等，本次股票发行对象认购的股票不存在股权代持、委托持股等情况，不存在纠纷或潜在的纠纷。

综上，主办券商认为，发行人的本次发行对象符合中国证监会及全国股份转让系统公司关于投资者适当性制度的有关规定。

九、关于发行过程及认购结果是否合法合规的意见

（一）本次股票发行过程中公司未采用广告、公开劝诱和变相公开方式。

（二）董事会审议程序及回避表决情况

本次股票发行经公司 2019 年 9 月 6 日召开的第二届董事会第十一次会议审议通过，出席会议的董事与发行对象均不存在关联关系，因此无需回避表决。

（三）股东大会审议程序及回避表决情况

本次股票发行经公司 2019 年 9 月 24 日召开的 2019 年第七次临时股东大

会审议，出席和授权出席本次股东大会的股东共 8 名，持有表决权的股份总数 25,492,750 股，占公司表决权股份总数的 61.71%。本次股东大会审议通过了《关于公司股票发行方案的议案》、《关于公司因本次发行股票修改〈公司章程〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股票发行相关事宜的议案》、《关于签署附生效条件的〈股份认购协议〉的议案》等本次股票发行相关议案。

出席会议的股东与发行对象均不存在关联关系，因此无需回避表决。上述股票发行相关议案由出席会议的股东所持表决权的 100% 表决同意并通过。

（四）股票认购过程及认购结果的相关情况

公司于 2019 年 9 月 24 日在全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台 (<http://www.neeq.com.cn/>) 发布了《股票发行认购公告》，对本次股票发行的投资者认购安排等事项进行了详细说明和规定。本次股票发行的认购对象应于 2019 年 9 月 27 日-2019 年 9 月 30 日将认购资金存入公司股票发行指定账户。根据公司提供的银行收款回单并经查验，本次发行存在提前缴款的情况，具体如下：

根据梅山众咖与公司签署的《股份认购协议》，梅山众咖应按照公司披露的《股票发行认购公告》规定的时间，将认购资金汇入公司为本次发行设置的募集资金专户。根据公司于 2019 年 9 月 24 日披露的《股票发行认购公告》，发行对象的缴款时间为 2019 年 9 月 27 日至 2019 年 9 月 30 日。根据银行出具的回单，梅山众咖缴纳的款项于 2019 年 9 月 26 日到达缴款账户，即梅山众咖缴纳的认购款提前到达了缴款账户，不符合《股份认购协议》、《股票发行认购公告》的规定，存在一定的程序瑕疵。

根据公司以及梅山众咖出具的说明，梅山众咖认为大额款项跨行转账可能会延迟到账，为防止出现延期缴款的情形，故提前申请银行缴款审批。梅山众咖资金托管银行通过缴款审批后，款项自动完成汇款。因此投资款在《股票发行认购公告》披露的缴款起始日前汇入本次发行募集资金专户。公司对梅山众咖提前支付认购款的行为给予认可。

综上，主办券商认为，上述发行对象提前缴款发生在股东大会审议批准本

次股票发行方案之后，且公司已对其提前缴款的行为给予认可，上述发行对象提前缴款的行为未损害公司及其股东的利益，不构成本次股票发行的实质障碍。

公司于2019年10月8日披露了《股票发行认购结果公告》，本次认购对象合计1人，募集资金合计10,000,025元，认购方式为现金认购。具体认购情况如下：

序号	发行对象姓名 或名称	发行对象 性质	认购数量 (万股)	认购金额 (万元)	认购方式	占本次增资 股本比例
1	梅山众咖	机构投 资者	34.7706	1,000.0025	现金	100.00%
合计	-	-	34.7706	1,000.0025	现金	100.00%

(五) 验资相关情况

2019年10月14日，具有证券期货相关业务资格的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次股票发行进行了验资，出具了【2019】京会兴验字第09000012号《验资报告》，确认截至2019年9月30日，公司本次共收到募集资金人民币10,000,025元，其中347,706.00元计入公司股本，9,652,319.00元计入公司资本公积。

(六) 本次发行不须履行国资、外资等主管部门审批、核准或备案等程序。

根据公司股权登记日《证券持有人名册》、《股票发行方案》及《股票发行认购结果公告》，公司控股股东为第一资产，实际控制人为张雷，公司不属于国有资本控股或实际控制的企业，公司亦不属于外资企业。经核查全国企业信用信息公示系统相关信息，本次发行对象不属于国有资本控股或实际控制的企业、外资企业，不涉及需要履行国资、外资主管部门审批、核准或备案等程序的情形。

综上，本次发行无须履行国资、外资等主管部门审批、核准或备案等程序，本次股票发行公司尚需向全国中小企业股份转让系统备案。本次股票发行后，公司股东人数不超过200人，不涉及中国证监会的审批、核准事项。

(七) 本次发行不适用《关于挂牌公司股票发行有关事项的规定》第六条

的规定

根据公司本次发行的《股票发行方案》，本次拟发行股票总量 347,706 股，发行价格为人民币 28.76 元/股，拟募集资金总额不超过人民币 10,000,025 元。本次《股票发行方案》已经公司 2019 年 9 月 6 日召开的第二届董事会第十一次会议及 2019 年 9 月 24 日召开的 2019 年第七次临时股东大会审议通过。

本次股票发行不适用《关于挂牌公司股票发行有关事项的规定》第六条规定。

综上，主办券商认为，除上述披露认购对象提前缴款的情形外，公司本次股票发行过程和认购结果符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《股票发行业务细则》、《股票发行规定》等相关规定，股票发行过程及认购结果合法合规。认购对象提前缴款的情形，发生在股东大会审议批准本次股票发行方案之后，且公司已对其提前缴款的行为给予认可，上述发行对象提前缴款的行为未损害公司及股东的利益，不构成本次股票发行的实质障碍。

十、关于定价过程合法合规性、定价合理性的意见

（一）关于定价过程合法合规性说明

本次股票发行的人民币普通股的发行价格为每股人民币 28.76 元。

本次股票发行价格是在综合考虑公司所处行业、公司成长性、市盈率、市净率、前次发行情况、二级市场交易情况、分红派息等多种因素的基础上，与投资者协商后最终确定的。

2019年9月6日，公司召开第二届董事会第十一次会议，审议包含股票价格在内的《股票发行方案》，因发行对象与公司出席会议并参与表决的董事之间不存在关联关系，因此无需回避表决，上述股票发行方案经与会董事6票同意并通过。2019年9月24日，公司召开2019年第七次临时股东大会审议上述议案，因发行对象与公司出席会议并参与表决的股东之间不存在关联关系，因此无需回

避表决。上述股票发行相关议案由出席会议的股东所持表决权的100%表决同意并通过。公司发行价格决策程序符合《公司法》、《公司章程》的有关规定。

（二）关于定价合理性的说明

公司2018年度财务报告已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“瑞华审字【2019】02370067号”标准无保留意见的审计报告，公司2018年度经审计的净利润为60,652,423.43元，每股收益1.48元，每股净资产为8.31元。根据公司2019年半年度财务数据（未经审计），2019年1-6月净利润为26,197,615.20元，每股收益0.63元，每股净资产为8.65元。

截至本次股票发行方案披露日，公司股票的转让方式为做市转让，审议本次股票发行方案的董事会决议之日前20个有交易日的平均收盘价为17.55元。

根据公司于2017年12月11日召开的第一届董事会第十七次会议及于2018年1月2日召开的2018年第一次临时股东大会审议的《关于公司股票发行方案的议案》，公司前次股票发行价格为20元/股，于2018年2月27日取得全国股转公司出具的《股票发行股份登记的函》，公司前次发行股票1,307,500股，其中无限售条件股份于2018年4月3日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。由于公司所处物业行业发展前景广阔，公司近三年净利润复合增长率为19.50%，成长性较好，故公司估值上升，本次股票发行价格高于前次发行价格。

公司自挂牌以来，进行过一次资本公积转增股本、两次分红。具体情况如下：

2017年5月16日，经公司2016年年度股东大会决议通过，以公司总股本11,439,700股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增17.972762股。转增前本公司总股本为11,439,700股，转增后总股本增至32,000,000股。本次权益分派权益登记日为：2017年5月25日，除权除息日为：2017年5月26日。

2018年5月16日，经公司2017年年度股东大会决议通过，以公司总股本41,307,500股为基数，向全体股东每10股派1.32元人民币现金。本次权益分派权益登记日为：2018年5月30日，除权除息日为2018年5月31日。

2019年5月13日，经公司2018年年度股东大会决议通过，以公司总股

本41,307,500股为基数，向全体股东每10股派2.884347元人民币现金。本次权益分派权益登记日为：2019年5月23日，除权除息日为2019年5月24日。

公司在确定本次股票发行价格前已考虑了前述权益分派方案后的除权、除息事项，故本次股票发行价格不因分红派息、资本公积转增股本进行相应的调整。

本次股票发行价格是在综合考虑公司所处行业、公司成长性、市盈率、市净率、前次发行情况、二级市场交易情况、分红派息等多种因素的基础上，与投资者协商后最终确定的。

（三）关于本次发行是否适用股份支付准则进行会计处理的说明

据《企业会计准则第11号——股份支付》的规定，股份支付是指企业为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本次股票发行不适用股份支付准则进行会计处理，具体说明如下：

1、发行对象

本次股票发行的发行对象为宁波梅山保税港区众咖投资管理合伙企业（有限合伙），为1名符合全国股转系统《投资者适当性管理细则》管理要求的新增机构投资者，新增投资者合计不超过35名，以现金方式参与认购公司本次发行的股票。具体情况如下：

序号	发行对象姓名 或名称	发行对象 性质	认购数量 (万股)	认购金额 (万元)	认购方式	占本次增资 股本比例
1	梅山众咖	机构投 资者	34.7706	1,000.0025	现金	100.00%
	合计	-	34.7706	1,000.0025	现金	100.00%

2、发行目的

本次发行募集资金的目的为补充流动资金，用于支付员工工资及外包人员外包费用、社会保险费及福利费，有利于维持公司人力资源的稳定，保障公司日常运营，为公司后续发展带来积极影响。

本次股票发行不以获取职工或其他方服务为目的，亦不以激励为目的。

3、股票的公允价值

本次股票发行的人民币普通股的发行价格为每股人民币 28.76 元。

公司 2018 年度财务报告已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“瑞华审字【2019】02370067 号”标准无保留意见的审计报告，公司 2018 年度经审计的净利润为 60,652,423.43 元，每股收益 1.48 元，每股净资产为 8.31 元。根据公司 2019 年半年度财务数据（未经审计），2019 年 1-6 月净利润为 26,197,615.20 元，每股收益 0.63 元，每股净资产为 8.65 元。

公司股票于 2019 年 8 月 29 日起暂停转让，暂停转让前一个有交易日（2019 年 8 月 26 日）的收盘价为 14.46 元，暂停转让前 20 个有交易的交易日公司股票成交均价为 17.55 元/股。本次发行价格 28.76 元/股高于暂停转让前一个有交易日收盘价且高于暂停转让前 20 个有交易的交易日公司股票成交均价。

根据公司于 2017 年 12 月 11 日召开的第一届董事会第十七次会议及于 2018 年 1 月 2 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议的《关于公司股票发行方案的议案》，公司前次股票发行价格为 20 元/股，于 2018 年 2 月 27 日取得全国股转公司出具的《股票发行股份登记的函》，公司前次发行股票 1,307,500 股，其中无限售条件股份于 2018 年 4 月 3 日在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。由于公司所处物业行业发展前景广阔，公司近三年净利润复合增长率为 19.50%，成长性较好，故公司估值上升，本次股票发行价格高于前次发行价格。

本次股票发行价格是在综合考虑公司所处行业、公司成长性、市盈率、市净率、前次发行情况、二级市场交易情况、分红派息等多种因素的基础上，与投资者协商后最终确定的。

综上，主办券商认为，公司股票发行价格的定价方式合理、价格决策程序合法合规，发行价格高于每股净资产，发行价格不存在显失公允及损害公司及股东利益的情况。公司本次发行不是以获取职工或其他方服务为目的，且不以激励为目的，发行价格公允，因此，本次股票发行不属于企业为获取职工和其

他方提供服务而授予权益工具的情形，不涉及股份支付，不适用《企业会计准则第 11 号—股份支付》的规定。

十一、主办券商关于非现金资产认购股票发行的特殊说明

公司本次股票发行的认购对象均以现金方式认购股票，不存在以非现金资产认购股票的情况。

十二、关于与本次股票发行相关的认购协议等法律文件是否合法合规的意见

2019 年 9 月 6 日，公司召开第二届董事会第十一次会议，审议《关于签署附生效条件的〈股份认购协议〉的议案》，因发行对象与公司出席会议并参与表决的董事之间不存在关联关系，因此无需回避表决，上述股票发行方案经与会董事 6 票同意并通过。2019 年 9 月 24 日，公司召开 2019 年第七次临时股东大会审议上述议案，因发行对象与公司出席会议并参与表决的股东之间不存在关联关系，因此无需回避表决。上述股票发行相关议案由出席会议的股东所持表决权的 100%表决同意并通过。

根据公司出具说明、对公司管理层及发行对象进行访谈并经主办券商核查与本次股票发行相关的认购协议等法律文件，本次股票发行中签订的《股份认购协议》等法律文件，合同当事人主体资格均合法有效，当事人意思表示真实，自愿，且合同内容不违反法律、法规的强制性规定和社会公共利益，协议合法有效。《股份认购协议》等法律文件主要内容对认购股份数量、认购方式、支付方式、生效条件、违约责任及争议解决方式等作了约定，其约定合法有效。除《股份认购协议》外，挂牌公司控股股东、实际控制人或其他第三方未与认购人签订协议。

公司与认购对象签订的认购协议中，不包含业绩承诺及补偿、股份回购等特殊投资条款，亦不存在以下条款：

- 1、挂牌公司作为特殊投资条款所属协议的当事人，但投资者以非现金资产认购或发行目的为股权激励等情形中，挂牌公司作为受益人的除外；
- 2、限制挂牌公司未来股票发行融资的价格或发行对象；
- 3、强制要求挂牌公司进行权益分派，或者不能进行权益分派；
- 4、挂牌公司未来再融资时，如果新投资方与挂牌公司约定了优于本次发行的特殊投资条款，则相关条款自动适用于本次发行认购方；
- 5、发行认购方有权不经挂牌公司内部决策程序直接向挂牌公司派驻董事，或者派驻的董事对挂牌公司经营决策享有一票否决权；
- 6、不符合相关法律法规规定的优先清算权、查阅权、知情权等条款；
- 7、触发条件与挂牌公司市值挂钩；
- 8、其他损害挂牌公司或者其股东合法权益的特殊投资条款。

综上，主办券商认为，与本次股票发行相关的认购协议等法律文件合法合规，认购协议中不包含业绩承诺及补偿、股份回购等特殊投资条款，符合《股票发行规定》、《股票发行问答（四）》的相关规定，不存在损害挂牌公司及股东合法利益的情况。

十三、关于本次股票发行的新增股份限售安排是否合法合规的意见

本次股票发行对象为1名新增机构投资者，根据公司与发行对象签署的《股份认购协议》及对发行对象进行访谈，本次股票发行不存在法定限售情况，亦不存在自愿限售安排或自愿锁定的承诺。本次股票发行新增股份限售安排符合《公司法》、《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》法律法规的有关规定。

综上，主办券商认为，本次发行的新增股份限售安排合法合规。

十四、主办券商、挂牌公司是否存在有偿聘请第三方行为的意见

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防

控的意见》（证监会公告[2018]22号）、《关于规范主办券商推荐业务中聘请第三方信息披露等有关问题的通知》（股转系统公告〔2018〕1106号）等规定，主办券商就本次股票发行项目中有偿聘请各类第三方机构和个人（以下简称“第三方”）的情况进行专项核查。

1、主办券商聘请第三方的情况

东北证券在本次股票发行业务中不存在直接或间接有偿聘请第三方机构的情形，不存在未披露的聘请第三方的行为，也不存在直接或者间接通过聘请第三方机构或者个人的方式输送利益或者谋取不正当利益的情形。

2、挂牌公司聘请第三方的情况

经对第一物业本次股票发行有偿聘请第三方等相关行为进行的专项核查，根据公司出具的说明，本次股票发行中，除主办券商外，第一物业分别聘请北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、北京大成律师事务所作为本次股票发行的验资机构、法律服务机构。除上述聘请的中介机构外，第一物业不存在直接或者间接有偿聘请第三方机构的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

主办券商认为：主办券商不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的情况。挂牌公司除依法聘请的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、北京大成律师事务所外，不存在直接或间接有偿聘请第三方的情况。

十五、主办券商认为应当发表的其他意见

（一）关于公司关联方资金占用、违规对外担保等违规行为情况合法合规性的说明

主办券商通过取得公司及实际控制人、控股股东出具的说明，查阅挂牌公司年报及半年度报告；会计师出具的2017年度、2018年度《关于第一物业（北京）股份有限公司控股股东、实际控制人及其关联方资金占用情况汇总表的专项审核报告》；2019年1-9月其他应收款科目余额表、主要银行账户对账单；公司及控股股东的企业信用报告；查询国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网等网站，自挂牌至本次股票发行合法合规性意见出具日，第一

物业不存在控股股东及其关联方资金占用或违规对外担保的情形。

综上，主办券商认为，本次股票发行前，挂牌公司不存在违规对外担保、资金占用等行为。

(二) 本次认购对象认购的股份不存在主办券商的做市库存股

(三) 关于是否存在提前使用募集资金的意见

主办券商经核查公司募集资金专项账户银行对账单，截至本合法合规意见出具日，公司未提前使用募集资金，且获取了公司及其实际控制人出具的承诺，其于取得全国中小企业股份转让系统有限责任公司股票发行股份登记函之前不使用募集资金。

综上，主办券商认为：截至本合法合规意见出具之日，公司未提前使用募集资金。

(四) 其他需要说明的事项

无。

（本页无正文，为《东北证券股份有限公司关于第一物业（北京）股份有限公司股票发行合法合规性意见》的签字盖章页）

法定代表人（签字）：

李福喜

项目负责人（签字）：

王亮

