

**桂林宏谋物业服务股份有限公司、
华创证券有限责任公司**

**《关于桂林宏谋物业服务股份有限公司挂牌申请文件的
第二次反馈意见》的回复报告**

全国中小企业股份转让系统有限公司：

贵公司审查第二次反馈意见已收悉，感谢贵公司对桂林宏谋物业服务股份有限公司申请全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件的审核。桂林宏谋物业服务股份有限公司（以下简称“宏谋物业”、“公司”）、华创证券有限责任公司（以下简称“主办券商”、“华创证券”）项目组对贵公司提出的反馈意见进行了认真讨论与核查，并逐项落实后进行了书面说明，涉及需要相关中介机构核查及发表意见的部分，已由各中介机构分别出具了核查意见。涉及对《桂林宏谋物业服务股份有限公司公开转让说明书》（以下简称“公开转让说明书”）进行修改或补充披露的部分，已按照《关于桂林宏谋物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》（以下简称“反馈意见”）的要求对《公开转让说明书》进行了修改和补充，并已在《公开转让说明书》中以楷体加粗标明。

本回复报告中的字体代表以下含义：

仿宋（加粗）	反馈意见所列问题
仿宋（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

注：如无其他特别说明，本回复中的释义与《公开转让说明书》释义一致。

现就《反馈意见》中提及的问题逐项说明如下：

1、关于公司住宅小区物业服务业务的稳定性。根据公司补充披露的重大事项提示，公司前期物业住宅项目存在无法续期的风险。

请公司补充披露针对该重大事项的应对措施，请主办券商对该事项进行补充核查，结合公司前期住宅项目收入占比、公司日常物业服务开展情况、同行

业可比公司前期物业合同完成后的续签情况等说明公司相关物业服务合同续签的可能性，重大事项应对措施的可性，该事项是否对公司持续经营能力构成不利影响发表明确意见。

【公司回复】

公司已在公开转让说明书“第四节、十四、经营风险因素及管理措施”之“（八）住宅小区无法续期的风险”中补充披露公司针对前期物业住宅项目无法续期风险的应对措施如下：

“应对措施：首先，公司通过多种培训提升物业服务人员素质，加大对外包服务商的遴选和考核力度，提升公司物业服务质量，增加业主续期的可能性；其次，通过组织多种形式的小区业主活动及便民服务活动，丰富业主业余生活，积极满足业主需求，降低续期风险；最后，加大公司的品牌及服务宣传力度，提升公司的品牌影响力，在业主委员会成立后积极争取续期。”

【主办券商回复】

（1）核查程序

主办券商查阅了公司审计报告、分项目收入明细表、计算报告期各期前期住宅项目收入占比情况；通过现场查看公司物业服务人员服务过程、相关物业服务类型的留痕文件，小区公共设施及绿化环境情况，核查公司日常物业服务开展情况；通过查阅同行业可比公司的公开转让说明书、年度报告等公开披露文件，核查可比公司前期物业合同完成后的续期情况；对公司管理人员进行访谈，核查公司住宅小区续期风险的应对措施的日常的执行情况及可行性，结合报告期后签订的物业合同，核查重大事项对公司持续经营能力的影响。

（2）事实依据

宏谋物业最近两年一期审计报告、公司分项目的收入明细表、公司物业服务人员现场服务的照片、及完成相关保洁服务的留痕文件（保洁工作日检表、电梯维护保养报告）、小区公共设施及绿化环境的照片、同行业可比公司的公开转让说明书、年度报告、反馈意见回复等公开披露文件、公司管理人员的访谈记录、期后签订的物业合同。

（3）分析过程

1) 公司前期住宅项目收入占比情况

主办券商查阅了公司最近两年一期的审计报告、公司分项目的收入明细表，报告期内，公司前期住宅项目一共 3 个，分别为国奥小区、桂医熙境、国奥花园（前期代管），上述 3 个项目收入比例占公司收入总额的比例如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-4 月
国奥小区	810.24	841.43	266.91
桂医熙境	66.65	453.73	137.35
国奥花园	-	83.7	-
收入合计	876.89	1,378.86	404.26
当年收入总额	2,293.30	4,042.08	1,311.58
占比	38.24%	34.11%	30.82%

注：国奥花园项目为公司自 2018 年 8 月签订合同，2019 年起开始前期代管的项目，楼盘已竣工但尚未交付，2020 年初新冠疫情爆发，开发商推迟了楼盘交付时间，为降低成本，暂时让公司物业人员撤场，因此 2020 年 1-4 月无收入。

报告期内，公司前期住宅项目收入占当年收入总额的比例分别为 38.24%、34.11%、30.82%，占比未超过 50%。报告期后，公司新签的桂林市纪检监察综合业务基地服务项目、临桂新区市政道路及附属设施维护项目等物业项目，合同金额超过 3,500.00 万元，期后合同金额较高。

2) 公司日常物业服务开展情况

主办券商现场查看公司物业服务人员服务过程、相关物业服务类型的留痕文件，小区公共设施及绿化环境情况。公司保洁人员每天会定期或不定期对小区内道路进行打扫清洁，每次清洁后会在保洁工作日检表上注明时间及打扫情况；对于小区的电梯等设备，公司会定期派人进行检修，出具电梯维护保养报告。同时，公司不定期以问卷形式对业主进行满意度调查，对于业主提出的问题及时完善。公司管理的小区道路整洁，公共设施及绿化环境维护较好，公司日常物业服务开展情况良好，小区业主满意度评价较高。

3) 同行业可比公司前期物业合同完成后的续签情况

主办券商查阅了同行业可比公司的公开转让说明书、年度报告等公开披露文件，可比公司公开文件中未披露其管理的前期物业管理合同完成后的续签情况，由于无法获取同行业可比公司前期物业合同完成后的续签情况，主办券商查阅了可比公司公开转让说明书所属报告期内及截至反馈回复报告签署日前管理的主要前期物业住宅项目管理的期限情况如下：

项目	前期物业住宅项目管理情况	公开披露文件显示的管理期限
宏谋物业	1、国奥小区（2014 年 10 月至今仍在履行中）； 2、桂医熙境（2018 年 10 月至今仍在履行中）； 3、国奥花园（2018 年 8 月至今仍在履行中）。	2-7 年
景灿物业	1、景茂·名都东珺一期（2014 年 6 月至 2020 年 6 月仍在履行中）； 2、景茂·名都东珺二期（2015 年 1 月至 2020 年 6 月仍在履行中）； 3、景茂雍水岸·邨府（2017 年 1 月至 2020 年 6 月仍在履行中）； 4、景茂·雍水岸（2015 年 1 月至 2020 年 6 月仍在履行中）； 5、景茂·名都（2012 年 12 月至 2020 年 6 月仍在履行中）； 6、景茂·城果（2012 年 9 月至 2020 年 6 月已履行完毕）；	3-8 年
津万事兴	1、美域新城（2013 年 8 月至 2018 年 10 月仍在履行中）； 2、鑫海苑（2015 年 1 月至 2018 年 10 月仍在履行中）； 3、碧水云天庄园（2018 年 6 月至 2018 年 10 月仍在履行中）； 4、镇州河湾北园三期、七期、八期（2018 年 1 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日）；	0.5-5 年

由上表可知，同行业可比公司前期物业管理项目根据项目各自情况不同，管理的期限各有差异，多数项目管理期限可达到 5-8 年及以上，极少数前期物业项目服务半年便终止未续签。

从同行业可比公司前期物业项目管理期限情况看，公司前期物业项目存在无法续期的风险，公司已在公开转让说明书重大事项披露。

4）住宅项目无法续期风险的应对措施可行性

主办券商查阅了公司物业服务的各类项管控标准，公司节假日组织业主业余活动的相关文件，获取了公司相关证书。公司对保洁、安保、小区设备维保等服务制定了相应的服务标准，并在实际业务中严格实施，确保并逐步提升小区的物业服务质量；公司节假日会组织业主业余活动，如端午节包粽子活、新春游园活动等，丰富小区的业主的业余生活，增加业主对公司服务的满意度；公司是桂林市物业行业理事单位，在桂林地区具有一定的知名度，未来公司将加强品牌和服务宣传力度，不断提升公司的影响力。总体来看，公司的风险应对措施能满足业主的需求，提升业主对公司服务的满意度，增强客户黏性，具有可行性。

（4）核查结论

综上，公司前期住宅项目收入占当年收入总额的比例未超过 50%，期后合同金额较高；公司日常物业服务开展情况良好，小区业主满意度评价较高；公司的

风险应对措施具有可行性。主办券商认为住宅项目无法续期风险对公司持续经营能力不会构成重大不利影响。

2、根据公司对未来开展业务的补充披露，公司拟开展游船观光业务，请公司就该事项在《公开转让说明书》中进行重大事项提示。

【公司回复】

公司已在公开转让说明书“重大事项提示”之“一、重大风险或事项”中补充披露游船观光业务经营业绩不确定的风险，具体情况如下：

“报告期内，公司游船观光业务处于试运营阶段，2020年9月底，公司游船观光业务正式开始运营，依托临桂新区水系公园优雅的自然环境，把握临桂新区水系娱乐设施开发的商业机会，游船观光业务具备一定的发展前景。但同时，桂林旅游知名景区为老城区两江四湖等人气较高的景区，临桂新区水系知名度不高，未来公司游船观光业务存在经营业绩不确定性的风险。”

公司已在公开转让说明书“第四节、十四、经营风险因素及管理措施”之“（九）游船观光业务经营业绩不确定的风险”中补充披露风险的应对措施如下：

“应对措施：一方面，公司通过增加观光服务游船的类型，满足不同类型游客的需求，如针对散客的竹筏、针对亲子客户的儿童电动小游船、针对全家出游的老爷车电动小游船、以及针对团体或商务接待的30座旅游客船；另一方面，加大临桂新区水系及游船观光业务宣传力度，加强与旅行社及电商渠道的合作，吸引更多的游客乘船观光。”

（以下无正文）

（此页无正文，为《桂林宏谋物业服务股份有限公司、华创证券有限责任公司〈关于桂林宏谋物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见〉的回复报告》之签章页）

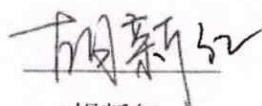
法定代表人

桂林宏谋物业服务股份有限公司

2020年10月26日

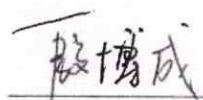
（此页无正文，为《桂林宏谋物业服务股份有限公司、华创证券有限责任公司〈关于桂林宏谋物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见〉的回复报告》之签章页）

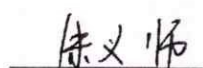
项目负责人：


胡新红

项目小组成员


王留


殷博成


朱义师

