

财通证券股份有限公司
关于上海上房物业服务股份有限公司
首次公开发行股票并上市的辅导备案情况报告

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”或“辅导机构”）依据中国证券监督管理委员会《证券发行上市保荐业务管理办法》和《上海上房物业服务股份有限公司与财通证券股份有限公司关于首次公开发行股票并上市之辅导协议》的有关规定和约定，对上海上房物业服务股份有限公司（以下简称“上房服务”、“辅导对象”或“公司”或“发行人”）进行辅导工作，辅导备案的主要情况如下：

一、公司基本情况

（一）基本情况

公司名称：上海上房物业服务股份有限公司

统一社会信用代码：913101017293909475

注册资本：6,900.00 万元

法定代表人：周超

有限公司设立时间：2001-8-21

股份公司设立时间：2016-5-18

注册地址：上海市南苏州路 255 号

办公地址：上海市普陀区国盛中心 1 号楼 30 楼

经营范围：物业管理，体育场地设施经营（不含高危险性体育运动），人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），餐饮服务（限分支机构），食品经营（限分支机构），城市生活垃圾服务，园林绿化工程施工，护理机构服务（不含医疗服务），房地产经纪，房地产咨询，污水处理及其再生利用，城市公园管

理，城市市容管理，城市绿化管理，市政设施管理,专业保洁、清洗、消毒服务，林业有害生物防治，普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)，劳务服务（不含劳务派遣），建筑物清洁服务，单位后勤管理服务，会议及展览服务，礼仪服务，停车场服务，洗车服务，企业管理，酒店管理，餐饮管理，普通机械设备安装服务，病人陪护服务，家政服务，洗烫服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），通用设备修理，电气设备修理，通讯设备修理，非居住房地产租赁，机械设备租赁，医疗设备租赁，组织体育表演活动，软件开发，计算机科技领域内的技术开发、技术转让，技术咨询，技术服务，体育用品及器材批发，文具用品批发，日用百货销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）主营业务情况

公司主营业务是为商业地产和机构用户提供基于物业管理的物业资产服务、机构支援服务等综合性产业服务,包括办公及零售地产服务、医疗机构支援服务、教育机构支援服务、体育文化产业服务、工商业支援服务等一揽子具有协同效应的产业服务。

（三）股东情况

截至本报告出具之日，上房服务的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	上房方征投资管理（上海）有限公司	3,408.0000	49.39
2	上海方怡企业管理合伙企业（有限合伙）	1,478.4000	21.43
3	上海方延企业管理合伙企业（有限合伙）	802.5000	11.63
4	源富投资有限公司	633.6000	9.18
5	徐林宝	342.1875	4.96
6	周超	150.0000	2.17
7	刘佳	85.3125	1.24
合计		6,900.00	100.00

（四）控股股东和实际控制人

1、控股股东

上房方征投资管理（上海）有限公司持股比例为 49.39%，为公司的控股股

东，该公司基本情况如下：

企业名称	上房方征投资管理（上海）有限公司
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
统一社会信用代码	91310000320502202Y
注册号	310000400749634
住所	上海市黄浦区淮海东路 99 号 1413-F 室
法定代表人	张圣哲
注册资本	人民币 4000 万
成立日期	2014 年 10 月 30 日
经营范围	投资管理及咨询，商务咨询，企业管理咨询，市场营销策划（广告除外）。【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】
主营业务	企业投资管理及咨询
最近一年营业收入及净利润（未经审计）	2019 年营业收入：103.27 万元 2019 年净利润：6223.97 万元
股权是否存在质押、担保及诉讼的情况	不存在

2、实际控制人

公司实际控制人为李文洁、张圣哲、周超、赵磊、黄为国、肖玉康六人。此六人合计持有金魁投资 100%股权，金魁投资持有上房方征 70%股权，为上房方征的控股股东。同时李文洁、张圣哲、周超、赵磊、黄为国、肖玉康和金魁投资合计持有上海方怡 100%股权，上房方征通过上海方征投资持有上海方延 74.50%股权。因此，李文洁、张圣哲、周超、赵磊、黄为国、肖玉康能够对公司控股股东上房方征实施控制。2016 年 6 月 1 日，李文洁、张圣哲、周超、赵磊、黄为国、肖玉康六人签署了《一致行动人协议》，通过一致行动能够对公司的决策产生重大影响，能够实际支配股份公司的经营决策。

实际控制人基本情况如下：

李文洁，女，1944 年 4 月出生，中国籍，无境外永久居留权，华东政法学院法律专业，大专学历，高级经济师。1961 年 7 月至 1974 年 4 月，担任上海市黄浦区房地产管理局文书；1974 年 7 月至 1986 年 6 月，担任上海市静安区房地产管理局使用科科长、局长助理；1986 年 7 月至 2000 年 5 月，担任上海市房产经营公司副经理兼基础管理工作；1997 年 9 月至 2014 年 9 月，历任上海锐翔上房物业管理有限公司董事长、董事；2014 年 10 月至今，担任上房方征投资管理（上海）有限公司董事；2001 年 8 月至 2015 年 11 月，担任本公司董事。

张圣哲，男，1966 年 7 月出生，中国籍，无境外永久居留权，华东政法学院法律专业，大专学历，经济师。1987 年 7 月至 1992 年 11 月，历任上海市房产经营公司业务科测估员、经租部资料员、经租分公司物业小区经理；1992 年 12 月至 1993 年 12 月，担任上海金翔物业服务有限公司总经理助理；1994 年 1 月至 1997 年 11 月，担任上海天佑物业发展公司副总经理、总经理；1997 年 12 月至今担任上海锐翔上房物业管理有限公司总经理、董事长；2014 年 10 月至今担任上房方征投资管理（上海）有限公司董事长；2001 年 8 月至今，担任本公司董事。

周超，男，1973 年 1 月出生，中国籍，无境外永久居留权，复旦大学经济学，本科学历，助理经济师。1996 年 8 月至 1997 年 11 月，担任上海市房产经营公司业务干部；1997 年 12 月至 2014 年 3 月，担任上海锐翔上房物业管理有限公司市场部经理、总经理助理、副总经理和总经理；2014 年 10 月至今，担任上房方征投资管理（上海）有限公司总裁；2001 年 8 月至今，担任本公司董事，2016 年 4 月至今，担任本公司董事长。

赵磊，男，1973 年 7 月出生，中国籍，无境外永久居留权，华东师范大学工商管理专业学士学位，上海交通大学工商管理硕士。1993 年 7 月至 1997 年 11 月，担任上海天佑物业管理有限公司业务部经理；1997 年 12 月至 2014 年 9 月，担任上海锐翔上房物业管理有限公司副总经理；2014 年 10 月至今，担任上房方征投资管理（上海）有限公司副总裁。

黄为国，男，1958 年 2 月出生，中国籍，无境外永久居留权，上海市静安区业余大学中国语言文学专业，大专学历，助理经济师。1978 年 5 月至 1997 年 4 月，在上海第二机床厂厂长办公室主任；1997 年 4 月至 1997 年 11 月，担任上海天佑物业发展公司办公室主任；1997 年 12 月至 2014 年 9 月，担任上海锐翔上房物业管理有限公司办公室主任、副总经理、董事会秘书；2014 年 10 月至今，担任上房方征投资管理（上海）有限公司副总裁、董事会秘书。

肖玉康，男，1954 年 8 月出生，中国籍，无境外永久居留权，上海财经大学夜大学基建财务与信用专业，大专学历、注册会计师。1979 年 4 月至 1994 年 1 月，担任上海南房建筑装饰工程公司财务经理；1994 年 1 月至 1997 年 2 月，

担任上海外高桥保税区新发展有限公司财务经理；1997年2月至1997年11月，担任上海天佑发展有限公司财务经理；1997年12月至2014年9月，担任上海锐翔上房物业管理有限公司财务经理；2014年10月至今，担任上房方征投资管理（上海）有限公司财务总监。

3、持股 5%以上股东情况

公司持股 5%以上的股东共有三家企业，分别为上海方怡企业管理合伙企业（有限合伙）、上海方延企业管理合伙企业（有限合伙）、源富投资有限公司，基本情况如下所示：

（1）上海方怡企业管理合伙企业（有限合伙）

企业名称	上海方怡企业管理合伙企业（有限合伙）
公司类型	有限合伙企业
统一社会信用代码	91310101MA1FP0RX0D
主要经营场所	上海市黄浦区淮海东路 99 号 1413-E 室
执行事务合伙人	上海金魁投资有限公司
成立日期	2015 年 12 月 4 日
经营范围	企业管理咨询，商务信息咨询，企业形象策划，展览展示服务，会务服务。【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】

（2）上海方延企业管理合伙企业（有限合伙）

企业名称	上海方延企业管理合伙企业（有限合伙）
公司类型	有限合伙企业
统一社会信用代码	91310101MA1FP0RU6X
主要经营场所	上海市黄浦区淮海东路 99 号 1413-J 室
执行事务合伙人	上海方征投资管理有限公司
成立日期	2015 年 12 月 4 日
经营范围	企业管理咨询，商务信息咨询，企业形象策划，展览展示服务，会务服务。【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】

（3）源富投资有限公司

企业名称	源富投资有限公司（SENRIK INVESTMENTS LIMITED）
公司类型	私人公司
公司编号	437183
登记证号码	17424508-000-07-18-5
主要经营场所	香港九龙九湾常悦道 20 号环球工商大厦 9 楼 903 室
董事	宋鑛满
成立日期	1993 年 7 月 22 日

二、辅导机构工作计划及实施方案

（一）开始辅导时间

辅导期自财通证券向中国证券监督管理委员会上海监管局（以下简称“上海证监局”）报送备案材料后，上海证监局进行备案登记之日开始计算。

（二）辅导机构及辅导工作人员的组成情况

辅导机构为财通证券股份有限公司。

财通证券指派经验丰富，具备法律、会计等必备专业知识，富有敬业精神的3名辅导人员陈亮、孙红科、程俊俊组成辅导工作小组。其中陈亮为辅导小组组长，陈亮、孙红科拥有保荐代表人资格。

（三）辅导内容

辅导内容主要包括：

1、督促上房服务的董事、监事和高级管理人员、持有5%以上（含5%）股份的股东和实际控制人（或者其法定代表人）进行全面的法规知识学习或培训，由专业人员进行必要的授课，确信其理解发行上市有关法律、法规和规则，理解作为公众公司规范运作、信息披露和履行承诺等方面的责任和义务；

2、协助并督促上房服务按照有关规定初步建立符合上市公司要求的公司治理基础，促进房服务的董事、监事和高级管理人员、持有5%以上（含5%）股份的股东和实际控制人（或者其法定代表人）增强法制观念和诚信意识；

3、核查上房服务在公司设立、改制重组、股权转让、增资扩股、资产评估、资本验证等方面是否合法、有效，产权关系是否明晰，股权结构是否符合有关规定；

4、协助并督促上房服务实现独立运营，做到业务、资产、人员、财务、机构独立完整，主营业务突出，形成核心竞争力；

5、核查上房服务是否按规定妥善处置商标、专利、土地、房屋等的法律权属问题；

- 6、督促规范上房服务与控股股东及其他关联方的关系；
- 7、督促上房服务建立和完善规范的内部决策和控制制度，形成有效的财务、投资以及内部约束和激励制度；
- 8、督促上房服务建立健全公司财务会计管理体系，杜绝会计虚假；
- 9、督促上房服务形成明确的业务发展目标和未来发展计划，并制定可行的募集资金投向及其他投资项目的规划；
- 10、针对上房服务的具体情况组织书面考试，并接受中国证监会及其派出机构的监督。综合判断辅导对象是否达到上市条件并协助辅导对象继续上市准备工作。

（四）辅导方式

本次辅导工作将遵循理论与实践相结合、培训与整改相结合的原则，采取多种灵活有效的辅导方式，包括组织自学、进行集中授课、问题诊断与专业咨询、中介机构协调会、经验交流会、案例分析等，具体如下：

1、集中授课

为了使辅导对象的董事、监事、高级管理人员及持有 5%以上股份的股东和实际控制人（或者其法定代表人）等相关的人员系统掌握《公司法》、《证券法》、有关上市公司章程和内部控制的指引，以及其他有关的法律、法规、政策，尽快熟悉股份公司发行上市及规范运作的一整套工作程序和政策规定，建立健全公司财务会计制度和完善法人治理结构，将组织对辅导对象进行一定课时的集中授课。根据公司的具体情况，以及辅导工作的要求，拟向辅导对象针对以下题目进行集中授课：《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、企业上市过程中的信息披露要求、中国证监会、交易所上市审核的相关工作办法与流程、交易所股票上市规则、企业会计准则及具体应用、国内资本市场的发展及现状等。

2、组织自学

除集中授课外，辅导机构将向辅导对象提供辅导教材，并指定相关资料，组织辅导对象积极开展自学活动。

3、个别答疑

在实际工作中，辅导人员将与辅导对象相关人员不断进行沟通，对辅导对象学习及公司日常运作中出现的具体问题，及时通过个别答疑等形式协助解决。

4、考试巩固

为检验辅导效果，巩固辅导成绩，辅导机构将在相关法律法规培训结束后，组织辅导对象董事、监事、高级管理人员等相关人员进行至少一次现场闭卷考试，找出薄弱环节进行进一步针对性的辅导和培训。

5、集体研讨

在辅导过程中，针对辅导对象存在的特殊问题，辅导机构将安排辅导对象与各中介机构不定期召开研讨会，集思广益，或与有借鉴经验的其他企业进行经验交流，对相关问题进行专题讨论和案例分析，并最终加以解决。

6、问题整改

辅导过程中，辅导机构将会同其他中介机构对辅导对象进行详尽的尽职调查，对调查中发现的问题，将安排中介机构协调会进行协商和诊断，研究并落实整改方案。

7、其他必要的辅导方式

（五）分阶段的辅导计划和实施方案

针对上房服务的具体情况，整个辅导期将分为两个阶段：辅导前期一方面组织辅导对象集中对企业上市有关法律法规进行学习，另一方面对企业进行摸底调查，诊断问题并加以解决；辅导后期重点在于完成辅导计划，进行考核评估，做好首次公开发行申请文件的准备工作。

具体辅导计划及实施方案作如下安排：

1、第一阶段

首先，对辅导对象进行培训，培训内容包括《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》等法律法规、资本市场介绍、股份公司治理及规范运行、企业上市

过程中的信息披露要求、股份公司财务会计制度等内容。

其次，对公司进行全面摸底调查，在已有尽职调查的基础之上，重点了解公司的财务会计管理体系、内控制度建设、法人治理结构、业务情况、同业竞争与关联关系、企业发展规划等情况以及董事、监事、高管人员对有关法律法规知识的了解与掌握程度和其诚信意识。通过调查，发现拟上市公司及辅导对象可能存在的问题，会同公司董事、监事或有关高级管理人员认真研究整改方案，通过召开中介机构协调会及其他方式进行分析和解决。

再次，对公司发展战略和公司管理问题提出建设性意见，配合公司制定长远的发展战略规划。

财通证券将会同其他中介机构协助公司建立健全完善的内部控制制度，不定期地向公司董事会、监事会了解其工作情况，查阅股东大会、董事会和监事会的会议记录，并列席相关的股东大会、董事会和监事会会议，检查公司股东大会、董事会和监事会对公司的运行与管理是否依法行使其相应职权。

最后，根据《公司法》的有关规定，对公司的董事、监事和高级管理人员所应具备的条件提出若干建议，协助公司制定公司董事、监事和高级管理人员切实履行诚信义务的办法。

2、第二阶段

本阶段辅导重点在于完成辅导计划，进行考核评估，做好首次公开发行股票申请文件的准备工作，配合公司制作首次公开发行股票的申请文件。

在完成上述辅导工作之后，财通证券将尽快向上海证监局报送辅导总结报告及必备附件，并申请上海证监局对上房服务的公司情况及辅导工作情况进行评估和调查。

（以下无正文）

（此页无正文，为《财通证券股份有限公司关于上海上房物业服务股份有限公司首次公开发行股票并上市的辅导备案情况报告》之签章页）

法定代表人： 陆建强

陆建强

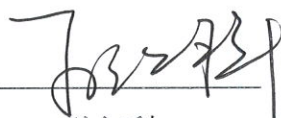


（此页无正文，为《财通证券股份有限公司关于上海上房物业服务股份有限公司首次公开发行股票并上市的辅导备案情况报告》之签章页）

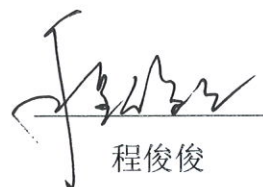
辅导人员：



陈亮



孙红科



程俊俊

