

万联城市服务科技集团股份有限公司 股票定向发行情况报告书

住所：浙江省杭州市拱墅区祥园路108号2幢10层1001室

主办券商

首创证券

(北京市朝阳区安定路5号院13号楼A座11-21层)

2023年4月

声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本发行情况报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

李天舒

唐喜艳

邢龙

刘波

刘杨

吴红野

杨宁

全体监事签名：

石丽娜

王威

张英梅

高级管理人员签名：

邢龙

唐喜艳

张蓉

万联城市服务科技集团股份有限公司

2023年4月3日

目录

一、本次发行的基本情况	- 5 -
二、发行前后相关情况对比	- 7 -
三、非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况.....	- 11 -
四、特殊投资条款	- 11 -
五、定向发行有关事项的调整情况	- 12 -
六、有关声明	- 14 -
七、备查文件	- 15 -

释义

在本报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

释义项目		释义
公司、本公司、发行人、万联城服	指	万联城市服务科技集团股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
股东大会	指	万联城市服务科技集团股份有限公司股东大会
董事会	指	万联城市服务科技集团股份有限公司董事会
《公司章程》	指	万联城市服务科技集团股份有限公司公司章程
美乐美佳	指	北京美乐美佳保洁有限公司
星河科技	指	北京万嘉星河科技有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
全国股转系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法》
《定向发行规则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票定向发行规则》
《投资者适当性管理办法》	指	《全国中小企业股份转让系统投资者适当性管理办法》
主办券商、首创证券	指	首创证券股份有限公司
律师事务所	指	北京市康达律师事务所
会计师事务所	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构	指	中瑞世联资产评估集团有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

一、本次发行的基本情况

(一) 基本情况

公司名称	万联城市服务科技集团股份有限公司
证券简称	万联城服
证券代码	835800
主办券商	首创证券
所属层次	创新层
上市公司行业分类	K 房地产业 K70 房地产业
挂牌公司行业分类	K 房地产业 K70 房地产业 K702 物业管理 K7020 物业管理
主营业务	物业管理
发行前总股本（股）	68,707,453 股
实际发行数量（股）	794,000 股
发行后总股本（股）	69,501,453
发行价格（元）	5.00
募集资金（元）	3,970,000
募集现金（元）	0.00
发行后股东人数是否超 200 人	否
是否存在非现金资产认购	全部资产认购
是否导致公司控制权发生变动	否
是否存在特殊投资条款	是
是否属于授权发行情形	否

本次股票发行由发行对象以股权方式认购,不涉及募集现金。发行对象郭佳以其持有的美乐美佳 35%的股权认购万联城服本次发行的股份。

本次发行存在特殊投资条款,根据《万联城市服务科技集团股份有限公司与北京美乐美佳保洁有限公司及郭佳、北京万嘉星河科技有限公司发行股份及支付现金购买资产协议》,双方在协议中约定了业绩承诺、业绩补偿等特殊条款,内容详见本报告书“四、特殊投资条款”。

(二) 现有股东优先认购的情况

《公司章程》第十九条规定:“公司增加注册资本时,现有股东不享有优先认购权。”因此本次发行在册股东不具有优先认购权。

(三) 发行对象及认购情况

本次发行对象共计1名,为符合要求的投资者。具体认购情况如下:

序号	发行对象	发行对象类型			认购数量 (股)	认购金额 (元)	认购方式
1	郭佳	新增投资者	自然人投资者	其他自然人投资者	794,000	3,970,000.00	股权
合计	-	-			794,000	3,970,000.00	-

1、本次发行对象共计 1 名，已开设证券账户。截至本报告书出具日，本次股票发行对象符合《公司法》、《管理办法》、《定向发行规则》和《投资者适当性管理办法》等法律法规规定的合格投资者要求，具备参与本次股票发行的资格。发行对象基本情况如下：

郭佳，女，1982 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，毕业于中央财经大学企业管理专业，研究生学历。身份证号码 11022419*****2441，现居住地为北京市。2006 年 11 月至 2009 年 5 月，任盈科中心房地产管理有限公司总经理助理；2009 年 7 月至 2010 年 4 月，任北京嘉佣坊家政服务有限公司运营经理；2010 年 5 月至 2019 年 6 月，任北京欢乐一家亲家政服务有限公司总经理；2012 年 10 月至今，任北京美乐美佳保洁有限公司监事；2018 年 10 月至今，任北京卓尔清洁服务有限公司监事；2019 年 8 月至今，任成都家乐佳保洁服务有限公司监事；2020 年 12 月至今，任中源跨境科创服务（深圳）有限公司监事；2022 年 3 月至今，任北京中源胜信保洁服务有限公司监事。

郭佳已开通全国中小企业股份转让系统股票二类交易权限。

2、发行对象不属于失信联合惩戒对象

经查询全国法院失信被执行人信息查询系统中国执行信息公开网、信用中国、证券期货市场失信记录查询平台等相关网站，截至本定向发行说明书签署日，本次发行对象不存在属于失信联合惩戒的情形，不属于《全国中小企业股份转让系统诚信监督管理指引》中规定的失信联合惩戒对象。

3、发行对象不属于持股平台

本次发行对象郭佳是自然人投资者，不存在持股平台情况。

4、本次股票发行不存在股权代持

本次股票发行不存在股权代持情况。

5、本次发行对象的认购资金来源

本次股票定向发行以股权资产认购，不存在向公司借款的情况，也不存在由公司为发行对象提供担保的情况，不存在他人代为缴款情形，不存在非法募集他人资金进行投资的情形，本次发行对象认购资金来源合法合规。

6、发行对象与本公司及股东、董事、监事及高级管理人员的关联关系

本次定向发行对象郭佳与公司及公司董事、监事、高级管理人员、5%以上股东之间不存在关联关系。

(四) 实际募集资金未达到预计募集金额时的投入安排

公司本次实际发行股份 794,000 股，认购金额为 3,970,000.00 元。郭佳以其持有的美乐美佳 35% 的股权，认购万联城服本次发行的股份，与预计的股票定向发行认购金额一致。

(五) 新增股票限售安排

序号	名称	认购数量（股）	限售数量（股）	法定限售数量（股）	自愿锁定数量（股）
1	郭佳	794,000	794,000	0	794,000
	合计	794,000	794,000	0	794,000

根据《万联城市服务科技集团股份有限公司与北京美乐美佳保洁有限公司及郭佳、北京万嘉星河科技有限公司发行股份及支付现金购买资产协议》，本次发行对象郭佳同意以其持有的美乐美佳股权认购而取得的公司股份，在业绩承诺期即 2023 年-2025 年之内自愿限售。

郭佳在承诺期满且依照本协议约定履行完毕全部业绩考核及补偿责任（如有）后 10 个工作日内解除前述限售。

(六) 募集资金专项账户的设立情况

本次股票发行对象以股权资产认购，不涉及募集现金，不需要设立募集资金专项账户，不涉及募集资金合理使用的措施。

(七) 募集资金三方监管协议的签订情况

本次股票发行对象以股权资产认购，不涉及募集现金，不需要设立募集资金专项账户，不涉及募集资金三方监管协议的签署。

(八) 本次发行是否经中国证监会注册

本次发行无需经中国证监会核准。

(九) 本次发行涉及的国资、外资等相关主管机关核准、登记、备案等程序

公司及本次定向发行对象均不属于国有企业和外商投资企业，因此，根据《定向发行规则》的相关规定，本次股票发行除需报全国股份转让系统公司履行自律审查程序外，不涉及向其他主管部门的审批、核准的情形。

二、发行前后相关情况对比

(一) 发行前后前十名股东持股数量、持股比例及股票限售等比较情况

1. 本次发行前，前十名股东持股数量、持股比例及股票限售情况

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例	限售股数（股）
1	李天舒	42,399,197	61.7097%	32,124,399
2	雅生活未来物业管理 服务有限公司	6,353,965	9.2479%	0
3	高秀华	4,024,655	5.8577%	0
4	北京天鸿万联投资管	2,764,862	4.0241%	2,764,862

	理有限公司			
5	赵月芳	2,411,500	3.5098%	0
6	秦焱	2,339,870	3.4056%	0
7	公维印	2,080,000	3.0273%	0
8	宿佩芳	1,424,323	2.0730%	1,424,323
9	马燕	753,134	1.0961%	0
10	秉屹（上海）管理咨询 有限公司	561,000	0.8165%	561,000
	合计	65,112,506	94.7677%	36,874,584

2. 本次发行后，前十名股东持股数量、持股比例及股票限售情况

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例	限售股数（股）
1	李天舒	42,399,197	61.0048%	31,864,399
2	雅生活未来物业管理 服务有限公司	6,353,965	9.1422%	0
3	高秀华	4,024,655	5.7907%	0
4	北京天鸿万联投资管 理有限公司	2,764,862	3.9781%	2,764,862
5	赵月芳	2,411,500	3.4697%	0
6	秦焱	2,339,870	3.3666%	0
7	公维印	2,080,000	2.9927%	0
8	宿佩芳	1,424,323	2.0493%	1,424,323
9	郭佳	794,000	1.1424%	794,000
10	马燕	753,134	1.0836%	0
	合计	65,345,506	94.0201%	36,847,584

本次股票定向发行前，公司股东情况以 2022 年第二次临时股东大会股权登记日（即 2022 年 11 月 14 日）的股东持股情况为依据。发行后的前十名股东持股相关情况依据 2022 年 11 月 14 日的股东名册以及本次发行情况合并计算预测。

本次股票定向发行前，公司前十名股东合计持有公司 94.7677% 的股份，本次发行后，前十名股东合计持有公司 94.0201% 的股份。

本次发行后，公司控股股东、实际控制人未发生变化，仍为李天舒。

2022 年 4 月 22 日，公司第三届董事会第三次会议和第三届监事会第二次会议审议通过了《关于股权激励计划第一个解除限售期解除限售条件成就的议案》，同日在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露了《股权激励计划限制性股票解除限售条件成就公告》（公告编号：2022-015）。2022 年 5 月 12 日，公司 2021 年年度股东大会审议批准了该项议案，公司股权激励计划限制性股票第一个解除限售期解除限售条件已成就。

2023 年 3 月 22 日，公司在全国中小企业股份转让系统信息披露平台披露了《万联城市服务科技集团股份有限公司股票解除限售公告》（公告编号：2023-014），本次符合解除限售成就条件的股份数量共 500,000 股，占公司总股本 0.73%，可交易时间为 2023 年 3 月 27 日。至本报告出具日，李天舒新增股权激励解除限售股票为 260,000 股，限售股数由发行前的

32,124,399 股减少为发行后的 31,864,399 股。

(二) 本次发行前后股本结构、股东人数、资产结构、业务结构、公司控制权以及董事、监事、高级管理人员及核心员工持股的变动情况

1. 本次股票发行前后的股本结构：

股票性质	发行前		发行后		
	数量（股）	比例	数量（股）	比例	
无限售条件的股票	1、控股股东、实际控制人	10,274,798	14.95%	10,534,798	15.16%
	2、董事、监事及高级管理人员	143,636	0.21%	273,636	0.39%
	3、核心员工	294,530	0.43%	404,530	0.58%
	4、其它	18,529,040	26.97%	18,529,040	26.66%
	合计	29,242,004	42.56%	29,742,004	42.79%
有限售条件的股票	1、控股股东、实际控制人	32,124,399	46.76%	31,864,399	45.85%
	2、董事、监事及高级管理人员	1,345,498	1.96%	1,215,498	1.75%
	3、核心员工	550,000	0.80%	440,000	0.63%
	4、其它	5,445,552	7.93%	6,239,552	8.98%
	合计	39,465,449	57.44%	39,759,449	57.21%
总股本	68,707,453	100.00%	69,501,453	100.00%	

2. 股东人数变动情况

发行前公司股东人数为68人；本次股票发行新增股东1人，发行完成后，公司股东人数为69人。

本次发行完成后，公司股东人数增加 1 人，为自然人投资者郭佳。本次发行完成后，公司股东人数为 69 人。

3. 资产结构变动情况

本次股票发行完成后，公司股本、净资产等财务指标将有所提高，盈利能力进一步加强，将有利于加速业务拓展，进一步完善公司业务布局，拓宽市场渠道，增强公司的综合竞争能力。

4. 业务结构变动情况

本次发行后，公司业务结构将不会发生重大变化。

本次发行完成后，公司在提供物业服务基础上，进一步拓展保洁及家政服务市场，从而增强社区业主粘性，逐步建立满足社区居民多方面生活需要的新型业务模式。本次发行完成

后，公司主营业务及管理层团队不会发生重大变化，业务结构符合公司整体发展规划，有利于加速业务拓展，进一步完善公司业务布局，拓宽市场渠道，增强公司的综合竞争能力。

5. 公司控制权变动情况

本次发行前后，公司实际控制人未发生变动，第一大股东未发生变动。本次发行不构成挂牌公司收购，本次股票发行完成后公司控制权未发生变化。

本次定向发行前，公司控股股东、实际控制人李天舒直接持有 61.7097%的表决权，本次定向发行后，李天舒直接持有 61.0048%表决权，仍为公司的控股股东、实际控制人，本次定向发行前后公司控制权未发生变动。

6. 董事、监事、高级管理人员及核心员工持股的变动情况

序号	股东姓名	任职情况	发行前持股数量（股）	发行前持股比例	发行后持股数量（股）	发行后持股比例
1	李天舒	董事长	42,399,197	61.71%	42,399,197	61.00%
2	邢龙	董事、总经理	432,733	0.63%	432,733	0.62%
3	唐喜艳	董事、副总经理、财务总监	311,365	0.46%	311,365	0.45%
4	刘杨	董事	143,093	0.21%	143,093	0.21%
5	吴红野	董事	146,365	0.21%	146,365	0.21%
6	杨宁	董事	166,366	0.24%	166,366	0.25%
7	刘波	董事	50,000	0.07%	50,000	0.07%
8	石丽娜	监事会主席	116,366	0.17%	116,366	0.17%
9	张英梅	监事	46,546	0.07%	46,546	0.07%
10	王威	职工监事	0	0.00%	0	0.00%
11	张蓉	董事会秘书	76,300	0.11%	76,300	0.11%
12	关云萍	核心员工	153,351	0.22%	153,351	0.22%
13	凌震	核心员工	51,300	0.08%	51,300	0.07%
14	刘伟杰	核心员工	101,300	0.15%	101,300	0.15%
15	石珂	核心员工	40,000	0.06%	40,000	0.06%
16	张国春	核心员工	146,496	0.21%	146,496	0.21%
17	郭爱娜	核心员工	30,000	0.04%	30,000	0.04%
18	黄龙	核心员工	30,000	0.04%	30,000	0.04%
19	刘燕	核心员工	100,133	0.15%	100,133	0.14%
20	童萍娟	核心员工	101,300	0.15%	101,300	0.15%
21	肖静	核心员工	30,650	0.05%	30,650	0.04%
22	韩君	核心员工	30,000	0.04%	30,000	0.04%
23	冷鑫	核心员工	30,000	0.04%	30,000	0.04%
合计			44,732,861	65.11%	44,732,861	64.36%

（三）发行后主要财务指标变化

项目	本次股票发行前		本次股票发行后
	2020年度	2021年度	2021年度
每股收益（元/股）	0.30	0.26	0.26
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	1.47	1.78	1.51
资产负债率	50.34%	41.43%	40.72%

三、非现金资产认购情况/募集资金用于购买资产的情况

本次发行涉及非现金资产认购，不涉及募集资金用于购买资产。

公司本次定向发行，股票类型为人民币普通股，发行价格为 5.00 元/股。自然人郭佳以其持有的美乐美佳 35% 的股权认购公司股票 794,000 股，相关股权资产认购事项已经公司第三届董事会第五次会议、公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过并披露。2022 年 12 月 27 日公司收到全国股转系统《股票定向发行无异议函》，2022 年 12 月 28 日，公司于全国中小企业股份转让系统官方信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露《万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行认购公告》（公告编号：2022-061），2023 年 3 月 13 日披露《万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行延期认购公告》（公告编号：2023-011），2023 年 3 月 28 日公司于全国中小企业股份转让系统官方信息披露平台（www.neeq.com.cn）披露《万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行认购结果公告》（公告编号：2023-016）。

本次定向发行的认购对象已根据本次股票发行认购公告之认购安排，在认购缴款期截止日前完成了美乐美佳股权转让工商变更登记，并聘请中审众环出具了《万联城市服务科技集团股份有限公司验资报告》（众环验字（2023）0200013 号）。

本次实际用于认购的非现金资产情况与股票发行方案披露的一致。

四、特殊投资条款

本次发行涉及特殊投资条款。

4.1 万联城服、郭佳同意，待本协议所涉收购事项完成后，万联城服即成立康养事业群，并将其自行拓展的康养业务（含家政、保洁、养老等）及标的公司全部置入康养事业群。

郭佳将负责康养事业群整体的经营管理，依据万联城服人力资源管理规定享受相关待遇。万联城服与郭佳将另行协商康养事业群拓展战略及经营方针，并制定与郭佳有关的康养事业群业绩考核指标及业绩奖励规则。

4.2 业绩承诺

4.2.1 郭佳、星河科技同意就标的公司净利润做出业绩承诺。业绩承诺期为 2023 年、2024 年、2025 年，每年进行考核结算。

业绩承诺方承诺每年度的经营业绩如下：

（1）标的公司现有主要业务合同持续正常续约；

（2）标的公司每年度承诺净利润 435 万元，计算标准以经审计扣除非经常性损益后的净利润为准。

4.2.2 若标的公司任一业绩承诺年度未完成承诺业绩，则业绩承诺方应对万联城服进行

业绩补偿，当期补偿金额=当期期末承诺净利润-当期期末实现净利润。

万联城服有权选择采用下列任一或组合方式实现差额部分的现金补偿：

- (1) 要求业绩承诺方向万联城服支付等额现金；
- (2) 直接扣抵标的公司对业绩承诺方的应付分红款，直至差额部分扣抵完毕。

万联城服在标的公司当年审计数据定稿后 10 个工作日内向补偿义务方书面出具当年度业绩补偿方案；补偿义务方在收到万联城服书面通知之日起 10 个工作日内配合执行。

4.2.3 补偿义务方逾期执行补偿方案的，万联城服有权要求郭佳以现金方式支付补偿款，或要求郭佳以其所持万联城服等值股票进行补偿，应补偿股票数量按照每股 5 元计算，即应补偿股票数量=当期应补偿金额 5 元。股票发生除权情形的，价格相应调减。

4.3 业绩奖励

4.3.1 鉴于郭佳作为万联城服康养事业群负责人整体负责康养业务板块，如标的公司业绩承诺期内每年实现净利润为 435 万元—520 万元的，超额部分按照如下计算标准对郭佳进行业绩奖励：

每年业绩奖励金额=（当年净利润-435 万元）*60%，但三年业绩奖励总额不超过 180 万元。标的公司当年整体净利润高于 520 万的，仅按照 520 万计算。超出 520 万元部分，相关奖励事宜在郭佳就任万联城服康养事业群负责人后，由万联城服与郭佳另行制定工作绩效方案确定。

4.4 万联城服应当在标的公司当年审计报告出具之日起 30 日内配合执行当年度业绩奖励方案；经万联城服及郭佳协商一致同意，亦可于三年承诺期满后一次性结算。

4.5 各方力争于 2023 年 3 月 31 日前完成本次定向发行新增股份登记。2023 年 3 月 31 日前不能完成的，各方另行约定审计和评估基准日重新进行审计、评估并协商确定交易对价。

五、定向发行有关事项的调整情况

本次发行涉及定向发行有关事项的调整。

本次股票定向发行说明书在 2022 年 11 月 1 日首次披露后，根据全国股转公司审核意见及事后核查，公司对《万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行说明书》的有关内容进行了更新或补充说明，并于 2022 年 12 月 14 日在全国股转公司指定的信息披露平台发布了《万联城市服务科技集团股份有限公司股票定向发行说明书（修订版）》。

因美乐美佳办理工商变更时间超期，2023 年 3 月 28 日，公司与美乐美佳、郭佳签订《万联城市服务科技集团股份有限公司与北京美乐美佳保洁有限公司及郭佳北京万嘉星河科技有限公司发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》，就原协议 6.4 条款约定的本次定向发行新增股份登记完结时间由原来的 3 月 31 日调整为 4 月 30 日，即“各方将力争于 2023 年 4 月 30 日前完成本次定向发行新增股份登记。2023 年 4 月 30 日前不能完成的，各方另行约定审计和评估基准日重新进行审计、评估并协商确定交易对价。”其他条款内容不变。

上述修订不涉及发行对象、认购价格、认购数量、募集资金用途等要素的改变，相关发行事项无重大调整，无需重新履行审议程序。

序号	定向发行说明书	披露时间	履行审议程序	主要调整内容

1	第一次调整	2022年12月14日	本次修订不涉及重大调整，无需履行审议程序。	<p>1、修订“《定向发行说明书》第三、（一）、2 股权权属情况”。</p> <p>补充说明了美乐美佳公司历史沿革明、本次收购前美乐美佳股权及业务重组情况及最近2年控股股东、实际控制人情况。</p> <p>2、修订“《定向发行说明书》第三、（一）、5 评估方法及评估结果补充完善了收益法预测的依据。</p> <p>6、修订“《定向发行说明书》第三、（二）、董 事会关于资产交易价格合理性的说明。</p> <p>补充说明了收益法预测净利润与业绩承诺金额是否存在重大差异、标的公司持续经营能力以及本次购买标的公司对挂牌公司持续经营能力的影响，进一步论证了本次发行交易价格的合理性。</p>
---	-------	-------------	-----------------------	--

六、有关声明

本公司或本人承诺本发行情况报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

实际控制人签名：_____

李天舒

盖章：

2023年4月3日

控股股东签名：_____

李天舒

盖章：

2023年4月3日

七、备查文件

- （一）《万联城市服务科技集团股份有限公司第三届董事会第五次会议决议》；
- （二）《万联城市服务科技集团股份有限公司第三届监事会第四次会议决议》；
- （三）《万联城市服务科技集团股份有限公司 2022 年第二次临时股东大会决议》；
- （四）《股票定向发行说明书》；
- （五）《验资报告》；
- （六）与本次股票发行有关的重要文件。