

## 东方花旗证券有限公司

### 对《关于上海上房物业服务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:

我公司于 2016 年 7 月 21 日收到贵司《关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》(以下简称“反馈意见”)。我公司作为上海上房物业服务股份有限公司(以下简称“公司”、“上房服务”)在全国中小企业股份转让系统推荐挂牌的主办券商,会同公司、致同会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“会计师”或“致同会计师事务所”)、国浩律师(上海)事务所(以下简称“律师”或“国浩律师”),本着勤勉尽责和诚实信用的原则对反馈意见所提问题,进行了认真核查、分析讨论和说明。现将有关问题的核查情况和意见做出如下回复,请贵公司予以审核。

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《上海上房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”)等文件进行修改或补充披露的部分,已按照反馈意见要求进行了修改和补充,并以楷体加粗予以标明。

本回复中的字体代表以下含义:

黑体	反馈意见所列问题
宋体	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

如无特殊说明,本回复中的简称与《公开转让说明书》中的简称具有相同含义。

现就《关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》逐项回复如下:

## 一、公司特殊问题

1.1、公司有机构投资者。请公司补充说明并披露：（1）公司引入机构投资者的定价依据；（2）公司与投资者签署的协议情况。请主办券商及律师结合机构投资者取得公司股权的价格、方式，进一步核查公司引入机构投资者是否与公司存在对赌协议或其他投资安排。

回复：

### 一、情况说明及补充披露

公司引入投资者的定价依据及签署协议情况：

经核查，上房服务现有 4 名股东，分别为上房方征、方延投资、方怡投资、源富投资。其中方延投资、方怡投资和源富投资为机构投资者。

#### （一）方怡投资和源富投资

公司已在公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”中进行了补充披露如下：

“2015 年 12 月 9 日，上房方征同上海方怡投资管理合伙企业（有限合伙）、源富投资签署《上海上房物业服务有限公司并购转让协议》，协议约定上房方征将其持有公司 28%的股权，以 239.96 万元人民币价格转让给方怡投资，同时将其持有公司 12%的股权，以 102.84 万元人民币价格转让给源富投资。

.....

经上海仟一资产评估有限公司评估，并出具了《上海上房服务服务有限公司企业价值评估报告书》（沪仟一评报字[2015]第 Z363 号），截至 2015 年 11 月 30 日，上海上房物业服务有限公司股东全部权益评估价值为人民币 856.81 万元，每 1 注册资本的评估价值为人民币 1.714 元。2015 年 12 月 9 日，上房方征与方怡投资签署《上海上房物业服务有限公司并购转让协议》，协议约定上房方征将其持有公司 28%的股权，以 239.96 万元人民币价格转让给方怡投资，同时将其持有公司 12%的股权，以 102.84 万元人民币价格转让给源富投资。此次股权转让价格为每 1 注册资本 1.714 元，股权转让价格以上海上房物业服务有限公司股东全部权益评估价值为依据，经双方充分沟通协商后确定。

方怡投资系由公司实际控制人以及实际控制人控制的金魁投资共同出资设立的有限合伙企业，源富投资系公司控股股东上房方征的股东，因此本次股权

转让系公司实际控制人和源富投资重新搭建股权框架，股权所有者并未发生实质变化。

经核查，上房方征与方怡投资、源富投资签署《上海上房物业服务服务有限公司并购转让协议》，该协议中无与公司存在对赌或其他投资安排的约定。根据公司及控股股东、实际控制人书面确认，除上述协议外，公司及控股股东、实际控制人未与机构投资者签署其他任何协议、合同等文件，各方间无任何口头或书面的对赌或其他投资安排，不存在涉及公司利益、影响公司经营的约定或情形。

.....

2016年1月19日，上海市商务委员会向上房有限出具《市商务委关于同意港资并购上海上房物业服务服务有限公司的批复》（沪商外资批[2016]165号），同意本次股权转让事宜、公司类型变更和经营范围变更。2016年1月22日，上海市人民政府批准了本次股权转让事宜，并向上房有限核发了批准号为“商外资沪合资字[2016]0227号”的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2016年2月1日，公司于上海市工商行政管理局完成工商变更登记。”

## （二）方延投资

方延投资为员工持股平台，拟以此对公司核心员工实施股权激励而建立，公司已在公开转让说明书“第一节 公司基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”中进行了补充披露如下：

“2016年1月29日，上房有限董事会形成决议，同意上房有限投资总额由原714万元人民币增加到811.68万元人民币。注册资本由原500万元人民币增加到568.1818万元人民币；同意增加投资人：方延投资，其投资额为人民币600万元，其中认缴出资人民币68.1818万元，占公司注册资本12%，剩余人民币531.8182万元记入公司资本公积；出资时间：自批准之日起30日内缴清。

2016年1月29日，方征投资、方怡投资、方延投资、源富投资签署了《上海上房物业服务服务有限公司合资合同》。合资合同约定，公司投资总额为人民币811.68万元；公司注册资本为人民币568.1818万。其中方征投资以货币出资人民币300万元，占注册资本52.8%；方怡投资出资人民币140万元，占注册资本24.64%；方延投资出资人民币68.1818万元，占注册资本12%；源富投资以港元

现汇折合等值人民币出资 60 万元，占注册资本 10.56%。

此次增资价格为每 1 注册资本 8.8 元，交易价格由交易各方依据上房服务当时的经营状况及未来发展前景协商确定。方征投资、方怡投资、源富投资已全部缴清公司注册资本，方延投资自批准之日起 30 日内全部缴清。

经核查，方征投资、方怡投资、方延投资、源富投资签署《上海上房物业服务服务有限公司合资合同》，该协议中无与公司存在对赌或其他投资安排的约定。根据公司、控股股东、实际控制人及方延投资书面确认，除上述协议外，公司及控股股东、实际控制人未与机构投资者签署其他任何协议、合同等文件，各方间无任何口头或书面的对赌或其他投资安排，不存在涉及公司利益、影响公司经营的约定或情形。

2016 年 2 月 1 日，上海市黄浦区人民政府向上房有限出具《黄浦区人民政府关于同意上海上房物业服务服务有限公司增加投资总额及注册资本的批复》（黄府外经[2016]77 号），同意上述变更。

.....

上海市人民政府于 2016 年 2 月 1 日向上房有限核发了批准号为“商外资沪黄合资字[2016]0227 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2016 年 2 月 16 日，上房有限于上海市工商行政管理局完成工商变更登记。”

## 二、核查方式

- (1) 主办券商查阅了相关股权转让协议，无对赌协议和其他投资安排。
- (2) 主办券商对上房服务、方延投资、方怡投资和源富投资的负责人分别进行了访谈，核查是否存在对赌或其他投资安排。

## 三、核查结论

经核查，主办券商认为公司引入上述机构投资者均已履行了内部审批程序和相关法律程序，上房方征向方怡投资、源富投资进行股权转让系公司实际控制人和源富投资重新搭建股权架构，股权所有者并未发生实质变化，交易价格由交易各方参照上房服务截至 2015 年 11 月 30 日的净资产评估价值协商后确定；方延投资向公司增资属于员工股权激励，交易价格由交易各方依据上房服务当时的经营状况及未来发展前景协商确定。公司股权转让及增资行为系各方真实意思表示，合法合规、真实有效。公司引入的机构投资者未与公司存在对赌或其他投资

安排，不存在涉及公司利益、影响公司经营的约定或情形。

1.2、关于外资股权转让，请主办券商、律师补充核查以下事项并发表明确意见：（1）变更程序的合法合规性；（2）是否符合税收、外资管理等法律法规；（3）在转为内资的情况下是否涉及税收优惠补缴问题。

回复：

#### 一、情况说明

##### （1）变更程序的合法合规性

截至公开转让说明书签署之日，公司共涉及到两次外资股权转让，公司已在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”中进行了如下披露：

“2004年7月10日，经星翔物业董事会审议通过，同意新工产业管理服务私人有限公司出让其所持有的星翔物业50%的股权，其中40%的股权由上海上房经租物业管理有限公司受让，10%的股权由上海上房物业管理有限公司受让。

.....

2004年9月20日，星翔物业取得上海市黄浦区对外经济委员会出具的黄外经委管发[2004]116号《关于同意上海星翔物业管理有限公司股权转让及改制的批复》，同意本次股权转让事宜，星翔物业改制为内资企业。上海沪中会计师事务所有限公司于2004年10月19日出具沪会中事（2004）验字第1590号验资报告，审验星翔物业已收到股权受让方缴纳的注册资本合计人民币170万元，截至2004年10月15日星翔物业变更后的注册资本为人民币4,138,350.02元。

.....

2004年12月24日，公司于上海市工商行政管理局完成工商变更登记。

.....

2015年12月9日，公司股东作出决定，同意上房方征将其持有公司28%的股权（原出资额人民币140万元），作价人民币239.96万元价格转让给方怡投资；将其持有公司12%的股权（原出资额人民币60万元），作价人民币102.84万元价格转让给源富投资；

.....

2016年1月19日，上海市商务委员会向上房有限出具《市商务委关于同意港资并购上海上房物业服务有限公司的批复》（沪商外资批[2016]165号），同意本次股权转让事宜、公司类型变更和经营范围变更。2016年1月22日，上海市人民政府批准了本次股权转让事宜，并向上房有限核发了批准号为“商外资沪合资字[2016]0227号”的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2016年2月1日，公司于上海市工商行政管理局完成工商变更登记。”

依据《中华人民共和国外资企业法》第十条：“外资企业分立、合并或者其他重要事项变更，应当报审查批准机关批准，并向工商行政管理机关办理变更登记手续。”公司以上两次外资股权转让均履行了必要的变更程序，取得了批准机关的批准，并向工商行政管理机关办理了变更登记手续。

## **（2）是否符合税收、外资管理等法律法规；**

依据上述股权转让的相关工商资料，新工产业管理服务私人有限公司出让其所持有的星翔物业50%的股权，股权转让价格为170万元，低于其入股星翔物业的价格，因此，无需缴纳相关企业所得税。

2015年12月9日，上房方征转让上房有限部分股份给源富投资和方怡投资，由于股份转让完成时间为2016年2月，上房方征将在2016年企业所得税汇算清缴中申报并缴纳该部分所得税。

根据《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》第七条规定，企业投资者股权变更的审批机关为批准设立该企业的审批机关，企业投资者股权变更的登记机关为原登记机关。经核查，公司已就以上股权转让出具董事会决议、修改公司章程，并获得上海市黄浦区对外经济委员会的批复及上海市工商局的核准。据此，上房服务本次股权转让已履行法律法规及公司章程规定的必要程序。

根据2016年5月9日上海市黄浦区国家税务局、上海市地方税务局黄浦分局出具《涉税事项调查证明材料》说明：“上海上房物业服务有限公司由上海市黄浦区国家税务局、上海市地方税务局黄浦分局管辖，自2014年1月1日至今，依法按期申报纳税，无欠款，未因税收违法受到行政处罚。”

此外，公司实际控制人已出具承诺，自愿承担因上房服务外资转内资股权转让涉及股权转让款支付、税收、外汇等方面问题的全部责任与义务，如上房服务因此遭受的任何损害或损失的，均由其承担全部的损害赔偿赔偿责任。

### (3) 在转为内资的情况下是否涉及税收优惠补缴问题

依据公司的工商资料、上海沪中会计师事务所有限公司出具的沪会中事(2003)外字第 1368 号《审计报告》，公司于 2001 年度、2002 年度、2003 年度净利润以及适用的主要税种和税率情况具体如下表：

项目	2001 年度净利润(万元)	2002 年度净利润(万元)	2003 年度净利润(万元)
净利润	-49.58	-23.40	10.05

公司主要涉及的税种及税率为 5%的营业税和 15%的企业所得税。由于存在未弥补亏损，公司 2001 年至 2003 年期间未缴纳所得税，也未实际享受税收优惠。因此，公司在转为内资的情况下，不涉及税收优惠补缴。

## 二、核查方式

(1) 主办券商查阅了公司的工商档案、工商年检资料、财务报表及审计报告；

(2) 主办券商查阅了相关法律法规；

(3) 主办券商对上房方征有关人员进行了访谈；

## 三、核查结论

### (1) 变更程序的合法合规性

经核查，主办券商认为，公司涉及到两次外资股份转让，公司均履行了必要的变更程序，合法合规。

### (2) 是否符合税收、外资管理等法律法规；

经核查，主办券商认为上房服务历次外资股权转让，未发现任何重大违反税收、外资管理法律法规的情形，且公司已履行相关法律法规、公司章程规定的必要程序，符合税收、外资管理等法律法规的规定。

### (3) 在转为内资的情况下是否涉及税收优惠补缴问题

经核查，依据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》（已于 2008 年 1 月 1 日失效）第八条规定：“对生产性外商投资企业，经营期在十年以上的，从开始获利的年度起，第一年和第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税，但是属于石油、天然气、稀有金属、贵重金属等资源开采项目的，由国务院另行规定。外商投资企业实际经营期不满十年的，应当补缴已免征、减征的企业所得税税款。”以及第十一条规定：“外商投资企业和外国

企业在中国境内设立的从事生产、经营的机构、场所发生年度亏损，可以用下一纳税年度的所得弥补；下一纳税年度的所得不足弥补的，可以逐年延续弥补，但最长不得超过五年。”由于公司在 2001 年至 2003 年之间存在未弥补税前亏损，上房服务并未享受《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》（已于 2008 年 1 月 1 日失效）第八条的相应规定，不存在税收优惠补缴的问题。

1.3、关于公司分立，请主办券商、律师补充核查以下事项并发表明确意见：

（1）分立的基本披露事项：分立属于业务分立或资产分立及判断的依据；分立的目的和原则；分立基准日的确定；分立具体方法（包括但不限于资产、负债、人员如何在相关主体之间进行分配确定）；分立后公司股权结构的变化、核心技术（业务）人员、高级管理人员变化及稳定性；分立方案及履行的程序；从资产、业务、人员等各方面全面、详细分析分立对公司的影响情况；分立对公司法人治理结构的影响；（2）分立事项的合法合规性；（3）请主办券商补充核查上述事项，并组织申报会计师、律师分析论证公司的分立事项是否影响公司符合《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）》“存续满两年”的挂牌条件；（4）是否存在同业竞争、关联交易，或其他潜在利益输送风险，以及相应规范措施；（5）分立后的公司对分立新设公司的债务的责任承担情况，新设公司是否具有偿债能力、是否存在资不抵债的风险，公司是否存在较大或有负债、是否存在相关责任风险，公司的相应解决措施。

回复：

#### 一、情况说明

公司自设立以来，并不存在任何分立事项。

#### 二、核查方式

（1）主办券商查阅了公司的工商资料、商委批复文件；

（2）主办券商与公司相关人员进行了访谈。

#### 三、核查结论

依据公司提供的工商资料和相关批复文件，经过主办券商、律师和会计师核查，上房服务自设立以来，并未发生过公司分立事项。因此，上方服务符合《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）》“存续满两年”的

挂牌条件。

1.4、关于公司子公司（1）请公司梳理并补充披露公司的主要业务、主要产品及其用途和相应业务具有的关键资源要素，并按照区域市场销售情况披露收入构成。请主办券商及律师补充核查各子公司开展业务的合法合规性。（2）请公司补充披露子公司的取得方式，并结合子公司的具体业务补充披露设立或收购各个子公司的必要性以及子公司与母公司的业务衔接情况。（3）请公司补充披露子公司在公司业务流程中从事的环节与作用，以及公司与子公司在业务上的分工与合作，请主办券商核查公司对子公司的管理体系及实际运作情况。（4）请公司补充披露家子公司的收入构成，子公司主要客户，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公司在人员、财务、业务上的控制。（6）公司与子公司的分工合作模式，市场定位及未来发展情况。请主办券商和律师核查并发表意见。

回复：

（1）请公司梳理并补充披露公司的主要业务、主要产品及其用途和相应业务具有的关键资源要素，并按照区域市场销售情况披露收入构成。请主办券商及律师补充核查各子公司开展业务的合法合规性。

#### 一、情况说明及补充披露

关于子公司的基本情况，公司已在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司控股、参股公司、分公司基本情况”之“（一）子公司的股本形成及其变化”中进行补充披露如下：

**“截至公开转让说明书签署之日，上房服务共有两家子公司：尚颐餐饮管理（上海）有限公司（以下简称“尚颐餐饮”）和上海锐衡体育文化有限公司（以下简称“锐衡体育”）**

#### 1、尚颐餐饮管理（上海）有限公司

尚颐餐饮于2015年4月2日在上海市黄浦区市场监督管理局注册成立，系上房服务投资设立的100%控股全资子公司；注册号为310101000670108，经营范

围为餐饮企业管理（不含食品生产与经营），商务咨询，酒店管理，附设分支机构；以下限分支机构经营：餐饮服务；会展服务；会务服务；日用百货，酒店用品销售。成立时，尚颐餐饮注册资本 500 万元人民币，其中上海上房物业服务有限公司以货币资金全额认缴。

.....

2016 年 3 月 3 日起，尚颐餐饮启用统一社会信用代码：91310101332505793F，原工商注册号：310101000670108 不再使用。

2016 年 5 月 9 日，上海市黄浦区国家税务局、上海市地方税务局黄浦区分局出具的《涉税事项调查证明材料》，经税务综合征管系统查询：尚颐餐饮系该局所辖纳税人，自所属期 2015 年 4 月-2016 年 3 月期间，无欠税，未收到过税务行政处理和行政处罚。

2016 年 5 月 13 日，上海市黄浦区市场监督管理局出具《证明》，尚颐餐饮自 2015 年 4 月 2 日至 2016 年 5 月 12 日期间，没有因违反工商行政管理法律法规的违法行为而受到行政处罚的记录。

## 2、上海锐衡体育文化有限公司

2016 年 5 月 20 日，公司召开了第一届董事会第三次会议，审议通过《关于设立文化体育全资子公司的议案》。公司拟设立专业体育文化公司，与场馆方合作进行赛事策划及承办、赛事保障、广告推广等相关工作。

2016 年 7 月 12 日，上海锐衡体育文化有限公司（以下简称“锐衡体育”）在上海市黄浦区市场监督管理局注册成立，系上房服务投资设立的 100%控股全资子公司，注册资本 500 万元，统一社会信用代码 91310101MA1FP3HG6T，经营范围为体育赛事活动策划，文化艺术交流与策划，市场营销策划，企业形象策划，公关活动策划，网络科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，商务信息咨询，体育咨询与经纪，营养健康咨询服务，舞台设计与布置，广告的设计、制作、发布、代理，多媒体制作，图文设计与制作，展览展示服务，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），会务服务，礼仪服务，健康服务，健身器材、体育用品、文化用品、旅游用品、工艺礼品、电子产品、日用百货、服装的销售，从事货物进口及技术进口业务，演出经纪。【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】。截至公开转让说明书签署之日，

锐衡体育处于市场拓展试运营阶段。”

母公司主要业务、主要产品及其用途已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“一、公司主要业务情况”中进行了披露。

子公司主要业务、主要产品及其用途已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“一、公司主要业务情况”中进行补充披露如下：

“公司子公司的业务情况如下：

#### 1、尚颐餐饮

尚颐餐饮的主要业务为为客户提供餐饮管理服务，根据客户特点和需求为客户量身定制餐饮解决方案。主要产品是针对政府、学校、工厂、商业楼宇及文化体育活动提供团体用餐解决方案。

#### 2、锐衡体育

锐衡体育成立时间为2016年7月12日，主要业务为场馆经营、赛事运营、活动培训等。锐衡体育未来计划推出赛事组织、夏令营开办、场地合作经营和场馆经营等产品，充分拓展市场，打造锐衡品牌。”

母公司相应业务具有的关键资源要素已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“三、公司业务关键资源要素”中进行了披露。

子公司相应业务具有的关键资源要素见公开转让说明书“第二节 公司业务”之“三、公司业务关键资源要素”中进行补充披露如下：

“子公司尚颐餐饮和锐衡体育前期主要依靠上房服务的品牌资源和客户资源，结合自身的业务优势，开展相关业务。”

母公司按照区域市场销售情况已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司业务其他相关情况”中进行了披露。

子公司按照区域市场销售情况已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司业务其他相关情况”中进行补充披露如下：

“报告期内，上房服务仅拥有一家全资子公司尚颐餐饮，尚颐餐饮自成立之日起至报告期末，尚未开始对外经营，报告期内营业收入均为零，且报告期内母子公司之间不存在内部交易的情况。

锐衡体育成立于2016年7月，截至公开转让说明书签署之日，处于市场拓展试运营阶段，未产生任何收入。”

## 二、核查方式

(1) 主办券商查阅了子公司营业执照、公司章程、工商资料，对公司管理层进行了访谈，了解子公司在日常经营中的业务情况；

(2) 主办券商取得了各子公司所在地工商、税务部门出具的无违规证明；

(3) 主办券商和律师查询了全国企业信用信息公示系统。

## 三、核查结论

经核查，主办券商和律师认为公司的子公司尚颐餐饮和锐衡体育两家子公司所从事的业务开展符合相关法律法规的规定

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

关于子公司的取得方式，详见本回复 1.4 (1)。

关于设立子公司的必要性以及子公司与母公司的业务衔接情况，公司在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“一、公司主要业务情况”之“(二) 主要产品或服务”中进行了补充披露如下：

**“同时，公司基于所服务的众多商业地产和机构客户资源，分别于 2015 年设立全资控股公司尚颐餐饮管理（上海）有限公司，于 2016 年 7 月设立全资控股公司上海锐衡体育文化有限公司，进一步完善产业链。**

尚颐餐饮主要从事团膳、微餐等餐饮管理业务，其市场前景较为广阔，同时市场对公司提出较高的专业性，例如要求公司具备餐饮管理认证体系，因此上房服务未来将依靠子公司尚颐餐饮的资质来获得相应市场；锐衡体育主要业务为场馆经营、赛事运营、活动培训等，其弥补了上房服务在体育文化领域深入发展的短板，其本身的发展又可以延伸上房服务在整个文化体育业务领域的产业链，从而增加上房服务现有场馆的客户粘度，在市场拓展过程中建立行业壁垒，加强获得新场馆的业务能力，建立现有业务的核心竞争力。

尚颐餐饮及锐衡体育与上房服务主要依靠产业的上下游产业链来实现业务衔接，未来将由尚颐餐饮来满足上房服务所管理项目上的餐饮管理需求；锐衡体育未来亦将依托上房服务所管理项目资源，寻求在体育文化产业链上开展相关活动的商业机会。”

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

#### 一、情况说明及补充披露

关于子公司在公司业务流程中从事的环节与作用, 以及公司与子公司在业务上的分工与合作, 详见本回复 1.4 (2)。

#### 二、核查方式

(1) 主办券商查阅了公司的《财务管理制度》、《财务授权管理办法》、《对外投资管理制度》等管理办法中对子公司的管理要求;

(2) 主办券商查阅了子公司的《公司章程》以及工商资料, 核查子公司的运营情况;

(3) 主办券商查阅了子公司的主要业务合同, 抽查子公司凭证, 核查相关业务执行过程中是否执行了审批、复核等程序;

(4) 主办券商对公司管理层进行了访谈, 了解母子公司的业务分工、衔接以及实际运行情况。

#### 三、核查结论

经核查, 由于子公司成立时间较短, 业务内容较少, 公司对子公司采取直接管理模式, 公司内部控制制度和相关文件均规定了子公司在适用范围内。主办券商认为, 公司在实际经营中遵循了现有的管理流程和制度, 未出现因子公司管理不善, 给公司造成损失或潜在纠纷的情形。

(4) 请公司补充披露家子公司的收入构成, 子公司主要客户, 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。

#### 一、情况说明及补充披露

子公司的收入构成、主要客户以及母子公司之间内部交易情况, 详见本回复 1.4 (1)。

#### 二、核查方式

(1) 主办券商查阅报告期内子公司的收入明细;

(2) 主办券商查阅报告期内子公司明细账，查阅母子公司间的交易往来；

(3) 主办券商对公司财务总监关于母子公司间内部交易以及最终实现情况进行了访谈。

### 三、核查意见

经核查，报告期内，上房服务仅拥有一家全资子公司尚颐餐饮，尚颐餐饮自成立之日起至报告期末，尚未开始对外经营，报告期内营业收入均为零，且报告期内母子公司之间不存在内部交易的情况。

(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公司在人员、财务、业务上的控制。

截至 2016 年 7 月 31 日，公司共有两家子公司尚颐餐饮和锐衡体育。

公司已在公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司控股、参股、分公司基本情况”之“(一) 子公司的股本形成及其变化”进行补充披露如下：

“从股权结构上看，公司对子公司的股权比例都为 100%，能够有效控制子公司的经营决策。

根据尚颐餐饮的《公司章程》之“第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则”之“第七条 公司不设股东会，由股东行使下列职权：

(一) 决定公司的经营方针和投资计划

……(十二) 为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议”的规定，作为子公司的全资股东，公司对子公司的人员、财务、业务方面具有决定权和实际控制权。

根据锐衡体育的《公司章程》之“第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则”之“第七条 公司不设股东会，由股东行使下列职权：

(一) 决定公司的经营方针和投资计划

……(十二) 为公司股东或者实际控制人提供担保作出决议”的规定，作为子公司的全资股东，公司对子公司的人员、财务、业务方面具有决定权和实际控制权。

同时公司建立了《对外投资管理制度》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理议事规则》等议事规则，规定了审批权限，并且建立《财务

管理制度》等规章制度对公司及子公司的财务和内控进行了规定。根据《公司法》第三十四条规定：“股东按照实缴的出资比例分取红利；公司新增资本时，股东有权优先按照实缴的出资比例认缴出资。但是，全体股东约定不按照出资比例分取红利或者不按照出资比例优先认缴出资的除外。”子公司章程规定子公司的利润分配遵循《公司法》的以上规定。”

(6) 公司与子公司的分工合作模式，市场定位及未来发展情况。请主办券商和律师核查并发表意见。

### 一、情况说明

上房服务与尚颐餐饮的分工合作模式、市场定位及未来发展情况：

上房服务的商业模式为以商业地产物业服务和机构用户支援服务为基础业务，深入发展医疗健康、教育培训、文化体育、工商业服务与商业地产综合服务新兴业务，构建物业资产服务、新兴产业服务、个人消费服务的协同生态系统。尚颐餐饮则专注于餐饮细分领域，配合上房服务的发展战略，开展多元化餐饮管理业务。

在初期，尚颐餐饮将借助上房服务的品牌影响力、物业服务项目等优势快速建立自身的品牌和业务基础，为客户进行餐饮团膳的定制化管理服务。未来主要拓展餐饮团膳领域，与母公司的主业并不重复。

上房服务与锐衡体育的分工体现在体育文化业务方面。锐衡体育依托于上房服务的物业项目及资源优势，深入体育文化领域开展场馆经营、赛事运营、活动培训等业务。

锐衡体育专注于体育文化细分领域，配合上房服务的发展战略，开展多元化体育文化赛事业务。

在初期，锐衡体育将借助上房服务的品牌影响力、物业服务项目等优势快速建立自身的品牌和业务基础，开展场馆经营、赛事运营、活动培训等业务，实现经营团队、客户、员工等相关利益者的多赢局面，为公司创造更多的经济价值，打造锐衡体育品牌，逐步成为上海市体育文化行业知名企业。

### 二、核查程序

(1) 主办券商查看了公司和子公司的工商资料，核查公司及子公司的经营范围、股权结构、历史沿革、公司章程等资料；

(2) 主办券商查阅了相关政府部门出具的合规性证明；

(3) 主办券商就公司与子公司的业务情况与公司管理层相关人员进行了访谈。

### 三、核查意见

经核查，主办券商认为公司与子公司在业务上的分工明确，公司对子公司的管理实际运作情况良好，公司与子公司之间的内部交易已根据会计准则的相关要求进行处理。公司具有竞争实力，市场定位清晰，未来业务发展空间广阔。

1.5、关于毛利率，请公司：(1) 披露毛利的构成明细，如在报告期间波动较大的，请结合销售价格及单位成本的内外部影响因素的变动情况分析并披露各项毛利波动的原因；(2) 结合同行业情况、公司自身优劣势等分析公司毛利率水平与同行业可比公司是否存在重大差异，如存在，请披露原因。

请主办券商及会计师：(1) 核查毛利水平以及波动是否合理；(2) 针对公司营业成本和期间费用的各组成项目的划分归集是否合规发表意见，并针对公司报告期内收入、成本的配比关系是否合理核查并发表意见。

回复：

#### 一、情况说明及补充披露

(1) 披露毛利的构成明细，如在报告期间波动较大的，请结合销售价格及单位成本的内外部影响因素的变动情况分析并披露各项毛利波动的原因；

关于毛利的构成明细以及报告期内波动情况已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、报告期利润形成的有关情况”之“(四) 毛利构成和毛利率的变动分析”中进行补充披露如下：

“1、报告期内，主营业务收入毛利按业务类别构成情况：

单位：元

项目		2016年1-2月		2015年度		2014年度	
		毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
物 业 服	商业地产服务	10,809,780.39	69.00%	32,149,089.67	49.85%	17,118,472.86	41.98%
	医疗机构支援服务	1,853,341.04	11.83%	13,737,579.68	21.30%	10,069,557.64	24.69%
	工商业支援服务	1,798,528.44	11.48%	9,767,996.98	15.15%	4,722,415.11	11.58%

务	教育机构支援服务	621,624.51	3.97%	6,571,333.82	10.19%	8,366,807.35	20.52%
	体育文化产业服务	582,088.88	3.72%	2,267,133.59	3.52%	502,394.64	1.23%
	合计	15,665,363.26	100.00%	64,493,133.34	100.00%	40,779,647.60	100.00%

公司总体毛利增加的主要原因系公司大型项目逐年增加，导致总体收入增加，毛利增加。2015年度与2014年度相比，由于公司承接的各类型项目的增加导致毛利增加了约1,700万左右，另外由于管理面积增加、服务内容增加等因素，导致原有项目的毛利增加了约690万左右。2016年1-2月与2015年度相比，商业地产毛利占比增加的原因，主要系当期确认业主方给予的由度工坊项目一次性考核奖金约341万，该奖金是基于公司对该项目物业管理优异的额外奖励。”

(2) 结合同行业情况、公司自身优劣势等分析公司毛利率水平与同行业可比公司是否存在重大差异，如存在，请披露原因。

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所属行业是“K房地产业”下的“70房地产业”。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“K房地产业”下的“7020物业管理”；根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于行业为“物业管理（K7020）”。

已在全国股份转让系统挂牌公司丹田股份（831947）、东光股份（831840）以及新鸿运（833440）与公司同属7020物业管理类，与公司业务相似，作为公司的主要可比公司。由于物业服务本身的行业特征，不同公司对各自的业务划分情况不同，项目的分类标准不同，无法依据公司的服务项目分类对公司的分类别毛利水平进行同行业比较。因此公司结合同行业综合毛利情况、公司自身优劣势等分析公司的综合毛利水平与同行业主要可比公司的差异情况，并在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、报告期利润形成的有关情况”之“（四）毛利构成和毛利率的变动分析”中进行补充披露如下：

#### “2、主营业务收入毛利与同行业比较情况

报告期内，公司的同行业主要可比公司基本情况如下：

名称	简介
珠海市丹田物业管理股份有限公司（以下简称“丹田股份”）	公司的主营业务为我国高等院校的物业管理服务。

北京东光物业管理股份有限公司（以下简称“东光股份”）	公司是一家致力于高档写字楼、大型商业广场、公寓、别墅、高档住宅小区、酒店、公共场馆、政府机关/企事业单位办公楼、产业园区等各种类型物业项目提供物业后勤保障服务的专业公司
南京新鸿运物业管理股份有限公司（以下简称“新鸿运”）	公司是一家致力于政府机关和企事业单位办公楼、公共场馆、大型商业广场、医院、银行、学校、高档写字楼及部分住宅小区等多种类型物业项目提供物业后勤保障服务的专业公司

报告期内，公司与同行业的主要可比公司的毛利指标比较信息如下：

指标	公司名称	2016年1-2月	2015年度	2014年度
毛利率	本公司	19.46%	16.13%	16.09%
	丹田股份	-	18.73%	18.63%
	东光股份	-	17.35%	12.07%
	新鸿运	-	18.36%	15.65%

从可比公司来看，报告期内公司毛利率与同行业可比公司基本保持一致。公司是一家自主经营的第三方物业服务企业，与国内诸多物业服务企业不同，公司专注于商业地产和机构用户支援服务，该类业务业主主要为单一业主，与公司保持了较长的合作关系。公司作为国家一级资质物业服务企业，起步于为政府物业提供服务，十五年来积累了丰富的本地化运作经验，具有良好的品牌和商誉，客户关系较为稳定，因此综合毛利率水平较为稳定。”

请主办券商及会计师：（1）核查毛利水平以及波动是否合理；（2）针对公司营业成本和期间费用的各组成项目的划分归集是否合规发表意见，并针对公司报告期内收入、成本的配比关系是否合理核查并发表意见。

（1）核查毛利水平以及波动是否合理；

一、情况说明：

报告期内，公司各期毛利情况如下：

项目	2016年1-2月	2015年度	2014年度
营业收入	80,496,650.79	399,725,264.25	253,418,541.31
营业成本	64,831,287.53	335,232,130.91	212,638,893.71
毛利	15,665,363.26	64,493,133.34	40,779,647.60
毛利率	19.46%	16.13%	16.09%

报告期内公司营业毛利率稳中有升，其中：2015年度毛利率较2014年度略有增长，未见异常波动；2016年1-2月毛利率较2015年度及2014年度增幅较大；经核查，造成2016年1-2月毛利增幅较大的主要原因系2016年1-2月公

司由度工坊项目获得业主方一次性额外奖励 341 万元，该奖金是基于公司对该项目物业管理优异的额外奖励。扣除该奖励影响后，2016 年 1-2 月公司毛利率为 16.19%，与 2015 年度、2014 年度毛利率接近，无异常情况。

报告期内，公司各期营业毛利按业务类别情况如下：

收入类别	2016 年 1-2 月		
	收入	成本	毛利率
商业地产-物业服务	44,167,744.43	33,357,964.04	24.47%
医疗机构-物业服务	16,079,464.04	14,226,123.00	11.53%
工商业-物业服务	8,735,280.95	6,936,752.51	20.59%
教育机构-物业服务	6,781,238.87	6,159,614.36	9.17%
文化体育-物业服务	4,732,922.50	4,124,890.62	12.85%
<b>合计</b>	<b>80,496,650.79</b>	<b>64,831,287.53</b>	<b>19.46%</b>
收入类别	2015 年度		
	收入	成本	毛利率
商业地产-物业服务	207,893,526.64	175,744,436.97	15.46%
医疗机构-物业服务	90,464,026.82	76,726,447.14	15.19%
工商业-物业服务	45,135,548.50	35,367,551.52	21.64%
教育机构-物业服务	42,732,140.69	36,160,806.87	15.38%
文化体育-物业服务	13,500,022.00	11,232,888.41	16.79%
<b>合计</b>	<b>399,725,264.25</b>	<b>335,232,130.91</b>	<b>16.13%</b>
收入类别	2014 年度		
	收入	成本	毛利率
商业地产-物业服务	119,424,317.96	102,305,845.10	14.33%
医疗机构-物业服务	64,873,656.36	54,804,098.72	15.52%
工商业-物业服务	31,731,232.84	27,008,817.73	14.88%
教育机构-物业服务	31,623,916.65	23,257,109.30	26.46%
文化体育-物业服务	5,765,417.50	5,263,022.86	8.71%
<b>合计</b>	<b>253,418,541.31</b>	<b>212,638,893.71</b>	<b>16.09%</b>

报告期内，公司毛利呈逐年上升趋势，主要原因系公司大型项目逐年增加，导致总体收入增加，毛利增加。公司商业地产业务毛利率分别为 24.47%、15.46% 和 14.33%。2016 年 1-2 月商业地产业务毛利率较高的原因是，①由度工坊项目获得业主方的单项一次性考核奖励费 3,412,185.60 元；②2016 年 1-2 月节假日较多，商业地产项目放假期间运营成本降低。报告期内，公司医疗机构业务毛利率分别为 11.53%、15.19% 和 15.52%。医疗机构 2016 年 1-2 月毛利率较低的主要原因系新华医院项目 2016 年物业服务价格上调合同截至申报基准日尚在商洽阶段，从谨慎性考虑，公司仍然按照价格调整前的合同金额确认 2016 年 1-2 月新华医院项目的物业服务收入，但是项目整体运营继续由公司在维系，导致医疗机

构业务毛利水平下降。

教育机构业务申报期内毛利率呈下降趋势，主要系教育机构项目较少，单个项目波动对总体影响很大。教育机构多数项目合同周期较长，物业费收入变化不大比较稳定，但是用工成本在逐年上升，会导致前期项目毛利率较高，后期毛利率整体下降。此外公司在 2015 年下半年承接了上海音乐学院项目，初始投入较高，但项目仍在磨合阶段，尚未形成管理经验和规模化，加速教育机构板块毛利率的下降。

## 二、核查程序

(1) 主办券商核查报告期内公司的大额销售合同、抽查收入和成本相关凭证，以及经会计师审计的财务报表；

(2) 主办券商与同行业公司同类别项目毛利进行比较分析。

(3) 主办券商前五大项目客户进行了访谈。

## 三、核查意见

经核查，主办券商认为，公司的毛利水平及波动是合理的。

(2) 针对公司营业成本和期间费用的各组成项目的划分归集是否合规发表意见，并针对公司报告期内收入、成本的配比关系是否合理核查并发表意见。

### 一、情况说明：

1、报告期内公司营业成本构成情况如下：

项目	2016 年 1-2 月		2015 年度		2014 年度	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
人员薪资	37,169,772.86	57.33	191,125,451.78	57.01	121,610,365.02	57.19
项目分包	9,902,179.28	15.27	49,046,947.40	14.63	23,604,237.34	11.10
设备运行维护	6,024,445.43	9.29	46,398,009.39	13.84	31,501,833.57	14.81
酬金制收支结余	4,277,187.00	6.60	10,418,139.66	3.11	2,483,790.49	1.17
现场驻点运营	3,459,302.09	5.34	18,234,240.54	5.44	17,426,091.53	8.20
经营服务支出	3,314,558.58	5.11	17,122,630.66	5.11	15,132,996.90	7.12
其他	683,842.29	1.05	2,886,711.48	0.86	879,578.86	0.41
合计	64,831,287.53	100.00	335,232,130.91	100.00	212,638,893.71	100.00

2、报告期内公司期间费用构成情况如下：

管理费用：

项目	2016年1-2月	2015年度	2014年度
职工薪酬	1,449,799.40	7,258,550.91	3,812,184.33
办公费	755,093.25	1,735,348.27	1,852,504.97
租赁及物业费	141,413.90	472,669.24	435,227.84
折旧及长摊摊销	24,474.76	205,761.53	1,198.80
差旅费	25,608.30	1,104,723.10	623,123.00
业务招待费	21,595.00	244,223.80	41,463.50
其他	4,463.00	6,700.00	25,760.00
中介咨询费	-	-	175,237.14
<b>合计</b>	<b>2,422,447.61</b>	<b>11,027,976.85</b>	<b>6,966,699.58</b>

销售费用：

项目	2016年1-2月	2015年度	2014年度
职工薪酬	256,604.90	1,532,593.45	398,850.40
办公费	150,213.44	472,917.66	116,083.98
差旅费	38,866.50	636,673.66	248,798.60
业务招待费	26,280.00	325,232.80	56,838.50
折旧	349.88	7,432.73	-
交通费	-	131,436.00	48,426.00
广告宣传费	-	14,514.20	12,000.00
中介咨询费	-	30,000.00	8,600.00
其他费用	-	82,112.69	53,688.00
<b>合计</b>	<b>472,314.72</b>	<b>3,232,913.19</b>	<b>943,285.48</b>

财务费用：

项目	2016年1-2月	2015年度	2014年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	16,331.22	77,259.13	252,256.32
手续费及其他	6,864.38	36,664.68	21,909.28
<b>合计</b>	<b>-9,466.84</b>	<b>-40,594.45</b>	<b>-230,347.04</b>

## 二、核查程序

- (1) 主办券商对成本和费用的历年变动和组成情况进行合理性分析；
- (2) 主办券商对成本费用进行了抽凭测试；
- (3) 主办券商对期后的成本费用进行了截止性测试。

### 三、核查意见

经核查，主办券商认为公司报告期内营业成本、期间费用的分类、归集口径前后一致，成本、费用入账及时，未发现重大成本、费用跨期的情况。

报告期内营业成本及期间费用中人员薪酬成本增加较快，2015 年较 2014 年增加 7,409.52 万元，增幅 58.89%。2015 年度营业收入较 2014 年度增加 1.46 亿元，增幅 57.73%。通过对比成本费用中主要成本项目的增加幅度与营业收入的增加幅度，主办券商认为报告期内营业成本及期间费用的波动趋势与营业收入波动趋势相吻合。

1.6、关于公司及子公司的业务资质，请主办券商、律师结合实际业务开展情况核查公司、人员、车辆的以下事项并发表明确意见：（1）是否具有经营业务所需的全部资质、许可、认证、特许经营权，对其齐备性、相关业务的合法合规性发表意见；（2）是否存在超越资质、范围经营的情况，是否存在相应的法律风险，公司的风险控制和规范措施，是否构成重大违法行为；（3）是否存在无法续期的风险，对公司持续经营的影响。

回复：

#### 一、情况说明及补充披露

以上问题，公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“三、公司业务关键资源要素”之“（二）业务许可与公司资质”中进行了补充披露如下：

#### “1、物业服务

序号	证书名称	证书编号	资质等级	颁发机构	颁发日期	有效期限
1	物业服务企业资质证书	(建)106143	一级	住房和城乡建设部	2014年4月17日	长期有效
2	质量管理体系认证证书	00315Q20525R2M	-	上海质量体系审核中心	2015年10月28日	2018年10月27日
3	职业健康安全管理体系认证证书	00315S20195R2M	-	上海质量体系审核中心	2015年10月28日	2018年10月27日
4	环境管理体系认证证书	00315E10240R2M	-	上海质量体系审核中心	2015年10月28日	2018年10月27日

公司已取得物业服务企业一级资质证书，根据《物业服务企业资质管理办

法》，“一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目”。为使业主能够取得更好的物业服务体验，除物业管理服务外，公司也提供了资产管理/支援服务。该等服务不涉及需要政府行政部门审批的事项，公司在经营上述业务时，也遵守了国家及行业相关的质量、标准。

## 2、餐饮管理

### (1) 上房服务

报告期内，公司主要为以下项目提供餐饮管理服务：

项目名称	业务情况说明	资质情况	服务提供方
中共上海市委党校第一分校项目	内部食堂餐饮管理	食品经营许可证 (被许可单位：中共上海市委党校第一分校)	上房服务
中共上海市委党校第二分校项目	内部食堂餐饮管理	餐饮服务许可证 (被许可单位：中共上海市委党校第二分校)	上房服务
永康总部中心项目	办公楼内餐厅餐饮管理	未取得资质	上房服务

#### A、中共上海市委党校第一分校项目

该食堂为学校内部食堂，仅面向学校学员及教职员工开放，并不对外经营。该食堂业主已取得食品经营许可证（JY33101180000345），上房服务为其提供餐饮管理服务，协助业主运营食堂。

#### B、中共上海市委党校第二分校项目

该食堂为学校内部食堂，仅面向学校学员及教职员工开放，并不对外经营。该食堂业主已取得餐饮服务许可证（沪餐证字 2015310118120003），上房服务为其提供餐饮管理服务，协助业主运营食堂。

上述两个项目的业主方已获得相关食品经营/餐饮服务资质，公司仅为其提供餐饮管理服务，无需再获取相关资质。

#### C、永康总部中心项目

该餐厅为永康总部中心项目内部员工餐厅，设立的目的是方便永康总部大厦员工就餐。依据《中华人民共和国食品安全法》、《食品经营许可管理办法》等法律法规的规定，及上房服务与永康市总部中心开发建设有限公司签订的《总部员工餐厅承包协议》的约定，应由上房服务办理相关资质。

但由于上房服务一直未取得相关经营资质，为确保公司的所有经营活动均符

合有关法律法规的规定，故上房服务与永康市总部中心开发建设有限公司于2016年6月21日签订了《永康总部员工餐厅承包终止协议》，上房服务终止员工餐厅承包，并移交由永康市总部中心开发建设有限公司选定的餐饮公司管理。

依据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十二条之规定，未经许可从事食品生产经营活动，由县级以上人民政府食品药品监督管理部门没收违法所得和违法生产经营的食品、食品添加剂以及用于违法生产经营的工具、设备、原料等物品。

永康市市场监督管理局于2016年5月10日出具《证明》，“上海上房物业服务有限公司浙江永康分公司自2014年1月1日至今在工商案件管理信息系统无违法记录”。

对于上述上房服务的违规经营餐厅的行为，公司实际控制人、控股股东出具《承诺函》，如上房服务及其分支机构、上房服务控股子公司因未取得相应资质开展业务，导致上房服务受到任何处罚、遭受经济损失的，实际控制人及将及时、足额的向上房服务赔偿其发生的与此有关的所有损失。

## （2）尚颐餐饮

自成立至2016年2月末，尚颐餐饮并未实际开展业务，因此未办理相关资质/许可证。2016年度3月起，为了扶持尚颐餐饮的发展，协助其积累相关餐饮管理经验，上房服务将两处办公楼内的，仅供上房服务员工就餐的集中就餐点的餐饮管理交由尚颐餐饮管理。具体情况如下：

### A、国盛中心就餐点

该就餐地点为上房服务员工午餐集中就餐点，仅面向上房服务员工开放，并不对外经营。尚颐餐饮并不直接从事食品制作，而是受上房服务的委托为其向有资质的餐饮服务企业订购一定数量的膳食，并为其提供就餐场所的日常管理，收取一定的管理费用。在此过程中，上房服务为实际集体用餐单位，尚颐餐饮为就餐场所管理方。依据《上海市集体用餐配送监督管理办法》的相关规定，并未明确要求集体用餐单位和就餐场所管理方需取得相关资质许可，因此上房服务及尚颐餐饮未办理相关资质。

### B、证大五道口大厦就餐点

该就餐地点为上房服务员工午餐集中就餐点，仅面向上房服务员工开放，并

不对外经营。上房服务及尚颐餐饮并不直接从事食品制作，由上房服务向有资质餐饮服务企业订购一定数量的膳食后集中就餐。尚颐餐饮为该就餐场所管理方，提供就餐场所的日常管理，收取一定的管理费用。依据《上海市集体用餐配送监督管理办法》的相关规定，并未明确要求集体用餐单位和就餐场所管理方需取得相关资质许可，因此上房服务及尚颐餐饮未办理相关资质。

尚颐餐饮主营业务系餐饮企业管理（不含食品生产与经营），暂不需要办理食品经营许可证，但是由于尚颐餐饮未来业务拓张需要，可能会涉及餐饮服务活动。根据《中华人民共和国食品安全法》、《食品经营许可证管理办法》等规定，从事食品销售和餐饮服务活动，应当依法取得食品经营许可。报告期内，上房服务及尚颐餐饮仅为客户提供餐饮管理服务，公司已承诺在未取得食品经营许可等相关行政许可证前，将不开展任何需要行政许可的业务。

锐衡体育成立于2016年7月12日，处于市场拓展试运营阶段。相关法律法规并未强制要求锐衡体育应取得行政许可，因此，锐衡体育暂未办理任何资质证书。

公司实际控制人、控股股东上房方征已出具书面承诺：“上房服务及其分支机构、上房服务控股子公司如因未取得相应资质开展业务，导致上房服务受到任何处罚、遭受经济损失的，将及时、足额的向上房服务赔偿其发生的与此有关的所有损失。”

## 二、核查程序

- （1）主办券商核查了公司的《公司章程》、《营业执照》、《审计报告》；
- （2）主办券商核查了公司的主要业务合同；
- （3）主办券商查阅了有关政府部门分别出具的合规性证明；
- （4）主办券商查阅公司及子公司所取得资质、许可、认证等证书的有效期，以及行业相关法律法规。

## 三、核查分析及意见

（1）是否具有经营业务所需的全部资质、许可、认证、特许经营权，对其齐备性、相关业务的合法合规性发表意见；

经核查，上房服务已取得物业服务企业一级资质证书，根据《物业服务企业资质管理办法》，“一级资质物业服务企业可以承接各种物业管理项目”。尚颐

餐饮主营业务系餐饮企业管理（不含食品生产与经营），暂不需要办理食品经营许可证；锐衡体育成立于 2016 年 7 月 12 日，处于市场拓展试运营阶段。相关法律法规并未强制要求锐衡体育应取得行政许可，因此，锐衡体育暂未办理任何资质证书。因此，主办券商认为公司已取得了经营业务所需的全部资质、许可、认证等，经营业务合法合规。

**（2）是否存在超越资质、范围经营的情况，是否存在相应的法律风险，公司的风险控制和规范措施，是否构成重大违法行为；**

经查阅公司的《公司章程》、《营业执照》、《审计报告》，并经核查公司主要业务合同，公司的经营范围为：“物业管理，停车场（库）经营管理，为非居住物业提供房地产设施管理服务，物业项目管理服务及其它物业管理相关服务，餐饮管理（不含食品生产经营），体育场馆的经营管理，体育活动的组织、策划、咨询，文体用品、日用百货的批发、佣金代理（拍卖除外）以及相关的业务咨询。（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）”目前能够按照营业执照登记的经营范围从事相关业务，不存在超越资质、经营范围经营的情况。

报告期内，上房服务为永康总部中心项目提供内部员工餐厅餐饮服务。该餐厅设立的目的是方便永康总部大厦员工就餐。依据《中华人民共和国食品安全法》、《食品经营许可证管理办法》等法律法规的规定，及上房服务与永康市总部中心开发建设有限公司签订的《总部员工餐厅承包协议》的约定，应由上房服务办理相关资质。

但由于上房服务一直未取得相关经营资质，为确保公司的所有经营活动均符合有关法律法规的规定，故上房服务与永康市总部中心开发建设有限公司于 2016 年 6 月 21 日签订了《永康总部员工餐厅承包终止协议》，上房服务终止员工餐厅承包，并移交由永康市总部中心开发建设有限公司选定的餐饮公司管理。

依据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十二条之规定，未经许可从事食品生产经营活动，由县级以上人民政府食品药品监督管理部门没收违法所得和违法生产经营的食品、食品添加剂以及用于违法生产经营的工具、设备、原料等物品。

永康市市场监督管理局于 2016 年 5 月 10 日出具《证明》，“上海上房物业服务浙江永康分公司自 2014 年 1 月 1 日至今在工商案件管理信息系统

无违法记录”。

对于上述上房服务的违规经营餐厅的行为，公司实际控制人、控股股东出具《承诺函》，如上房服务及其分支机构、上房服务控股子公司因未取得相应资质开展业务，导致上房服务受到任何处罚、遭受经济损失的，实际控制人及将及时、足额的向上房服务赔偿其发生的与此有关的所有损失。

除上述情形外，经查阅有关政府部门分别出具的合规证明，报告期内，上房服务及其子公司不存在因违反法律法规受到行政处罚的情形。

因此，主办券商认为，公司目前不存在超越资质、超越范围经营的情况，亦不存在重大违法行为。

### **(3) 是否存在无法续期的风险，对公司持续经营的影响。**

经核查，公司目前持有的资质、许可、认证等证书均在有效期内或通过了颁证机构的持续性审核，合法有效。同时，公司目前生产经营状况稳定良好，并能够满足持续享有上述生产经营所需资质、许可、认证等证书的各项条件。

因此，主办券商认为，公司业务经营所属行业符合国家产业政策的规定，公司未出现丧失上述资质许可所需条件的情形，不存在无法续期的风险。

**1.7、公司是否存在非中国大陆地区员工，若存在，请公司补充说明非大陆地区员工是否取得合法的来往大陆文件及工作许可文件。请主办券商及律师核查并发表意见。**

**回复：**

#### **一、情况说明**

截至公开转让说明书签署之日，公司不存在非中国大陆地区员工。

#### **二、核查方式**

- (1) 主办券商查看了公司的员工名册；
- (2) 主办券商抽查了公司的员工劳务合同；
- (3) 主办券商取得了公司关于不存在非中国大陆地区员工的情况说明；

#### **三、核查结论**

根据上房服务提供的员工名册及说明，经核查，截至公开转让说明书签署之日，公司不存在非中国大陆地区员工。

1.8、报告期内公司前五大客户中，有重合情形。请公司补充说明：（1）公司前五大客户重合的原因，前五大客户订单获得的方式；（2）公司目前产品的销售方式和渠道；（3）公司针对前五大客户重合所采取的措施；（4）公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大客户的关系。请主办券商和律师就前述事项进行核查，并就以下事项发表明确意见：（1）公司对前五大客户是否存有依赖；（2）公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大客户是否存有有关联关系，订单获得方式是否合法、合规。

回复：

#### 一、情况说明

（1）公司前五大客户重合的原因，前五大客户订单获得的方式；

公司作为一家商业地产服务和机构运营支援服务解决方案提供商，主要为商业地产、教育机构、医疗机构、公共场馆等业态物业业主或租户提供高品质的物业管理服务、物业资产服务和机构支援服务。

报告期内各期前五名项目收入情况以及订单获取方式如下：

（1）2016年1-2月

单位：元

项目名称	客户名称	金额	占比（%）	订单获取方式
上海市第一人民医院南院项目	上海市第一人民医院	5,418,580.00	6.73%	商务谈判
国家会展中心（上海）商业广场项目	国家会展中心（上海）有限责任公司	4,462,615.71	5.54%	招投标
上海由度工坊网络文化创意园区	上海金桥出口加工区联合发展有限公司	4,279,698.56	5.32%	招投标
国浩长风城华宏办公楼项目	注1	4,054,730.40	5.04%	招投标
上海市松江区中心医院项目 <sup>注2</sup>	上海市松江区中心医院	3,042,401.90	3.78%	招投标
<b>合计</b>		<b>21,258,026.57</b>	<b>26.41%</b>	

注1：该项目业主为办公楼内房屋持有人，业主数量较多，且未成立业主大会或业主委员会。

注2：该等项目系锐翔上房分立时，由上房方征继承并移交公司管理

（2）2015年度

单位：元

项目名称	客户名称	金额	占比 (%)	订单获取方式
上海市第一人民医院南院项目	上海市第一人民医院	31,751,865.00	7.94%	商务谈判
上海市松江区中心医院项目	上海市松江区中心医院	18,188,180.00	4.55%	招投标
上海金桥现代产业服务园区项目	上海金桥出口加工区联合发展有限公司	17,362,578.42	4.34%	招投标
上海政法学院项目	上海政法学院	17,312,440.29	4.33%	招投标
上海虹桥国际机场东交通中心停车库/场项目	上海机场(集团)有限公司	15,286,024.33	3.82%	招投标
<b>合计</b>		<b>99,901,088.04</b>	<b>24.99%</b>	

(3) 2014 年度

单位：元

项目名称	客户名称	金额	占比 (%)	订单获取方式
上海市第一人民医院南院项目	上海市第一人民医院	27,397,698.05	10.81%	商务谈判
上海虹桥国际机场东交通中心停车库/场项目	上海机场(集团)有限公司	16,860,670.45	6.65%	招投标
上海金桥现代产业服务园区项目	上海金桥出口加工区联合发展有限公司	13,807,525.94	5.45%	招投标
上海市松江区中心医院项目	上海市松江区中心医院	13,321,073.00	5.26%	招投标
上海政法学院项目 <sup>注1</sup>	上海政法学院	12,661,810.00	5.00%	招投标
<b>合计</b>		<b>84,048,777.44</b>	<b>33.17%</b>	

注 1：该等项目系锐翔上房分立时，由上房方征继承并移交公司管理

报告期内，公司前五名项目的销售收入占营业收入的比例分别为 33.17%、24.99%和 26.41%。公司不存在向单个项目的销售额超过当期营业收入 50%的情况。因此不存在对前五名项目产生依赖的情况。

公司前五名项目较为稳定的主要原因在于：公司经营区域较为集中，主要集中在上海地区。由于公司在上海地区经营多年，拥有丰富的项目运作业绩与服务经验，与客户建立了长期的合作关系，树立了良好的商誉和品牌；并且由于公司主要为商业地产、教育机构、医疗机构、公共场馆等业态物业提供高品质的物业管理服务、物业资产服务和机构支援服务，竞争格局较为稳定，公司较易与优质客户形成长期的稳定合作关系。

## (2) 公司目前产品的销售方式和渠道

公司建立了专门机构负责市场信息的集中收集，通过查阅政府采购公告、收集项目建设信息、参与行业展会、陌生拜访、全员营销等多种方式获取市场信息和客户资源，通过招投标等方式与客户签订服务合同。

## (3) 公司针对前五大客户重合所采取的措施

报告期内，公司主营业务分地区情况如下：

单位：元

地区	2016年1-2月		2015年度		2014年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
上海地区	64,273,831.45	79.85%	324,964,105.65	81.30%	232,001,181.80	91.55%
上海以外地区	16,222,819.34	20.15%	74,761,158.60	18.70%	21,417,359.51	8.45%
合计	80,496,650.79	100.00%	399,725,264.25	100.00%	253,418,541.31	100.00%

报告期内，公司来自于上海以外地区的销售收入占比逐年上升，公司将继续加大销售渠道的建设，不断提高公司的品牌知名度，加大市场开拓力度，逐步提升上海以外的地区的销售比例。

## (4) 公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大客户的关系。

依据公司工商档案信息，公司股东及董事、监事、高级管理人员出具的《关联方调查问卷》，并根据全国企业信用信息公示系统网站 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 前五大客户的基本信息检索情况，以及通过跟前五大客户访谈情况进一步确认公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大客户不存在任何关联关系。

## 二、核查方式

(1) 主办券商查看了公司前五大项目的招投标文件、合同；

(2) 主办券商查阅了公司工商档案信息、公司股东及董监高出具的《关联方调查文件》；

(3) 主办券商通过全国企业信用信息公示系统网站 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 对公司前五大客户的基本信息进行了检索；

(4) 主办券商对公司的前五大项目客户的相关人员进行了访谈。

(5) 主办券商与公司相关管理人员进行了访谈，并查阅了公司的说明

## 三、核查意见

**(1) 公司对前五大客户是否存有依赖；**

经核查，由于公司业务为提供物业管理服务，跟客户的合作具有一定的粘性，并且对于大型项目，服务约定时间较长，因此导致报告期内，公司前五名项目客户有所重合。报告期内，公司前五名项目的销售收入占营业收入的比例分别为 33.17%、24.99%和 26.41%。公司不存在向单个项目的销售额超过当期营业收入 50%的情况。因此，主办券商认为公司不存在对前五名项目产生依赖的情况。

**(2) 公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大客户是否存有  
关联关系；**

依据公司工商档案信息，公司股东及董事、监事、高级管理人员出具的《关联方调查问卷》，在全国企业信用信息公示系统网站(<http://gsxt.saic.gov.cn/>)对公司前五大客户的基本信息进行检索、访谈以及公司的声明文件等，经核查，主办券商认为公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大客户不存有关联关系。

**(3) 订单获得方式是否合法、合规。**

通过查阅公司前五大项目招投标文件，并与公司前五大项目客户进行访谈，查看锐翔上房分立协议，以及根据公司出具的声明，主办券商认为，公司订单获取方式合法、合规。

1.9、报告期内公司前五大供应商中，有重合情形。请公司补充说明：(1) 公司前五大供应商重合的原因，与前五大供应商的合作方式；(2) 公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大供应商的关系。请主办券商和律师就前述事项进行核查，并就以下事项发表明确意见：(1) 公司对前五大供应商是否存有依赖；(2) 公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大供应商是否存有关联关系。

回复：

**一、情况说明**

(1) 公司前五大供应商重合的原因，与前五大供应商的合作方式；

公司已在《公开转让说明书》之“第二节 公司业务”之“四、公司业务其他相关情况”之“(三) 主要产品或服务的原材料、能源及供应情况”对报告期内，公司前五大供应商（不含劳务派遣）情况披露如下：

(1) 2016年1-2月

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比 (%)
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	2,531,006.00	10.43%
上海迦弈企业管理有限公司	保洁服务	696,900.00	2.87%
上海东裕保洁服务有限公司	保洁服务	652,920.00	2.69%
中龙护嘉（上海）保安服务有限公司	安保服务	414,000.00	1.71%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	337,700.00	1.39%
合计		4,632,526.00	19.09%

(2) 2015年度

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比 (%)
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	12,076,930.00	8.68%
上海雅捷保洁服务有限公司	保洁服务	2,587,514.00	1.86%
上海迦弈企业管理有限公司	保洁服务	2,567,700.00	1.85%
上海蓝云保洁有限公司	保洁服务	1,923,600.00	1.38%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	1,828,800.00	1.31%
合计		20,984,544.00	15.08%

(3) 2014年度

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比 (%)
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	4,933,340.00	5.25%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	2,270,220.00	2.42%
上海蓝云保洁有限公司	保洁服务	1,387,310.00	1.48%
上海正升建筑装饰工程有限公司	墙面修缮	1,061,868.00	1.13%
上海文字建设发展有限公司	墙面修缮	1,061,000.00	1.13%
合计		10,713,738.00	11.41%

报告期内，公司前五大供应商存在部分重合，主要系公司的经营模式所决定，经过长年的业务往来，公司已与部分供应商形成了较为稳定的合作关系。对于外包服务供应商的选择，一般由项目管理人员向所属事业部的品控及技术支持部提出采购需求，由品控与技术支持部通过招标或洽谈方式在合格供应商名录中选择

外包企业。

**(2) 公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大供应商的关系。**

依据公司工商档案信息，公司股东及董事、监事、高级管理人员出具的《关联方调查问卷》，并根据全国企业信用信息公示系统网站 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 前五大供应商的基本信息检索情况，以及通过跟前五大供应商访谈情况进一步确认公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大供应商不存在任何关联关系。

**二、核查方式**

(1) 主办券商查看了公司前五大供应商的订单合同、审批文件；

(2) 主办券商查阅了公司工商档案信息、公司股东及董监高出具的《关联方调查文件》；

(3) 主办券商通过全国企业信用信息公示系统网站 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 对公司前五大供应商的基本信息进行了检索；

(4) 主办券商对公司的前五大供应商的相关人员进行了访谈。

(5) 主办券商与公司相关管理人员进行了访谈，

**三、核查意见**

**(1) 公司对前五大供应商是否存有依赖；**

经核查，报告期内，公司前五名供应商的采购金额占采购总额的比例分别为 11.41%、15.08%和 19.09%。不存在对单一供应商采购额超过当期总采购额 50% 的情形。主办券商认为公司对前五名供应商不存在依赖。

**(2) 公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大供应商是否存有关联关系。**

依据公司工商档案信息，公司股东及董事、监事、高级管理人员出具的《关联方调查问卷》，在全国企业信用信息公示系统网站 (<http://gsxt.saic.gov.cn/>) 对公司前五大供应商的基本信息进行检索、访谈以及公司的确认文件等，经核查，主办券商认为：公司、公司股东、董事、监事、高级管理人员与前五大供应商不存有关联关系。

**1.10、关于公司存在业务外包的情况，请公司补充说明并披露：(1) 业务**

外包公司与公司、董事、监事、高级管理人员的关联关系情况；(2) 业务外包公司的资质情况, 是否存在超越资质、范围经营的情况, 是否存在相应的法律风险;

(3) 进一步披露报告期向业务外包公司采购情况, 补充说明并披露采购获取方式、交易背景、定价政策和采购方式; (4) 业务项目、成本的占比情况; (5) 业务外包公司的项目质量控制措施; (6) 业务外包在公司整个业务中所处环节和所占地位重要性。请主办券商和律师分别就以下事项发表明确意见: (1) 业务外包公司与公司、董事、监事、高级管理人员是否存有关联关系; (2) 公司对业务外包公司是否存有依赖。

回复:

#### 一、情况说明及补充披露

(1) 业务外包公司与公司、董事、监事、高级管理人员的关联关系情况; 公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、商业模式”之“(二) 物资和服务采购模式”中进行补充披露如下:

“随着服务外包的需求增长, 截至 2016 年 5 月末, 公司合格供应商名录中已经包括 246 家外包企业, 其中秩序维护服务 18 家, 保洁服务 55 家, 绿化养护 35 家, 工程设备维保 138 家。

以上合格供应商中, 上海瑞生电梯有限公司系控股股东之子公司上海方征投资管理有限公司之子公司; 上海尚开信息技术有限公司系实际控制人李文洁、张圣哲控制的锐翔上房之子公司。除上述关联关系外, 根据公司董事、监事、高级管理人员出具的《董监高调查表》, 公司董事、监事、高级管理人员与公司其他业务外包公司不存在任何关联关系。并且公司董事、监事和高级管理人员为此出具了无关联关系承诺函。”

(2) 业务外包公司的资质情况, 是否存在超越资质、范围经营的情况, 是否存在相应的法律风险;

关于业务外包资质情况, 公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、商业模式”之“(二) 物资和服务采购模式”中补充披露如下:

“报告期内, 公司电梯维护服务供应商主要包括上海中讯实业总公司电梯工程公司、迅达(中国)电梯有限公司苏州分公司、上海天宁电梯工程有限公司、通力电梯有限公司上海分公司、西子奥的斯电梯有限公司上海分公司、上海瑞生

电梯有限公司。上述公司均具备《特种设备安装改造维修许可证》。

.....

《物业管理条例》第三十九条规定“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业”；公司与各项目业主方签订的《物业服务合同》中也有关于“允许物业服务企业将部分服务内容分包给第三方专业公司”的条款。

.....

业务外包主要分为两种类型：**A. 国家规定需要具备专业资质的特殊业务：**如电梯维保、防雷检测等业务，国家规定实施企业必须具备相应专业资质，物业服务企业需将该部分业务外包给具备相应资质的专业企业。**B. 秩序维护、保洁、绿化等细分条线业务。**为了更好地给项目业主方提供物业管理服务，上房服务在获取服务订单并签订合同后，综合评估业主方的要求、项目特点和公司的发展需要等综合因素，确定具体的业务外包策略，在公司合格供应商名录中选择适宜的供应商，并签订分包协议。

公司将部分项目的上述服务进行外包，由具有相应资质（如需）的第三方专业公司提供外包服务，由公司对外包服务进行监管并对业主负责，符合相关法律法规的规定或公司与客户的约定。”

**(3) 进一步披露报告期向业务外包公司采购情况，补充说明并披露采购获取方式、交易背景、定价政策和采购方式；**

A、关于报告期内公司向业务外包公司的采购情况，公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“四、公司业务其他相关情况”之“（三）主要产品或服务的原材料、能源及供应情况”进行披露如下：

“（1）2016年1-2月

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比（%）
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	2,531,006.00	10.43%
上海迦弈企业管理有限公司	保洁服务	696,900.00	2.87%
上海东裕保洁服务有限公司	保洁服务	652,920.00	2.69%
中龙护嘉（上海）保安服务有限公司	安保服务	414,000.00	1.71%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	337,700.00	1.39%
合计		4,632,526.00	19.09%

(2) 2015 年度

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比 (%)
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	12,076,930.00	8.68%
上海雅捷保洁服务有限公司	保洁服务	2,587,514.00	1.86%
上海迦奔企业管理有限公司	保洁服务	2,567,700.00	1.85%
上海蓝云保洁有限公司	保洁服务	1,923,600.00	1.38%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	1,828,800.00	1.31%
合 计		20,984,544.00	15.08%

(3) 2014 年度

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比 (%)
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	4,933,340.00	5.25%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	2,270,220.00	2.42%
上海蓝云保洁有限公司	保洁服务	1,387,310.00	1.48%
上海正升建筑装饰工程有限公司	墙面修缮	1,061,868.00	1.13%
上海文宇建设发展有限公司	墙面修缮	1,061,000.00	1.13%
合 计		10,713,738.00	11.41%

”

B、关于采购获取方式、交易背景、定价政策和采购方式公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、商业模式”之“(二) 物资和服务采购模式”中进行补充披露如下：

“公司所处的物业服务行业属于劳动力密集型行业。公司除拥有专业的物业管理服务人员外，还将保洁、秩序维护、绿化养护、设备维修、垃圾清运等物业服务项目外包给专业服务公司。公司的业务外包供应商均能根据公司的要求提供相应的外包服务，且公司与多数供应商建立了长期稳定的合作关系，保证了公司能够为客户提供优质的物业服务。

对于上述外包服务，公司采取集中采购模式。一般由项目管理人员向所属事业部的品控及技术支持部提出采购需求，由品控与技术支持部通过招标或洽谈方式在合格供应商名录中选择外包企业。

.....

根据公司制定的《服务分包管理办法》规定，服务供方需要满足以下基本条件：**a** 获得合法经营资格（以工商行政管理部门核发的营业执照为准）；**b** 具有相关专业资质（以相关行政主管部门核发的专业资质证书为准）；**c** 具有相关

许可证资格（以相关政府部门核发的许可证书为准）。只有同时满足以上条件的服务供方，才可以进入合格供应商名录供公司筛选。

公司严格按照《服务分包管理办法》的分包规定，对服务分包采取招投标或商务谈判方式进行采购，在满足采购需求的前提下，选用价格较低的供方。”

(4) 业务项目、成本的占比情况

公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、商业模式”之“(二) 物资和服务采购模式”中进行补充披露如下：

报告期内，公司业务外包按照外包内容分类以及占主营业务成本比例如下：

2016年1-2月

单位：元

项目	2016年1-2月	占总分包成本比例	占主营业务成本比例
保安外包费用	4,512,274.00	45.57%	6.96%
保洁外包费用	3,834,168.40	38.72%	5.91%
绿化外包费用	370,310.18	3.74%	0.57%
工程设备维保及其他外包费用	1,185,426.70	11.97%	1.83%
合计	9,902,179.28	100.00%	15.27%

2015年度

单位：元

项目	2015年度	占总分包成本比例	占主营业务成本比例
保安外包费用	28,696,532.59	58.51%	8.56%
保洁外包费用	14,420,823.94	29.40%	4.30%
绿化外包费用	1,962,991.17	4.00%	0.59%
工程设备维保及其他外包费用	3,966,599.70	8.09%	1.18%
合计	49,046,947.40	100.00%	14.63%

2014年度

单位：元

项目	2014年度	占总分包成本比例	占主营业务成本比例
保安外包费用	10,581,686.20	44.83%	4.98%
保洁外包费用	10,325,619.12	43.74%	4.86%
绿化外包费用	1,686,488.82	7.14%	0.79%
工程设备维保及其他外包费用	1,010,443.20	4.28%	0.48%

合计	23,604,237.34	100.00%	11.10%
----	---------------	---------	--------

#### (5) 业务外包公司的项目质量控制措施

关于对业务外包公司的项目质量控制管理措施，公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、商业模式”之“(二) 物资和服务采购模式”进行披露如下：

“服务外包供应商的增加可能会给公司带来供应商管理上的压力。对此，公司制定了相应的管理措施及质量控制制度，具体的控制服务质量的措施如下：

##### (1) 业务外包商评选

为保证业务分包的服务质量，公司制定了《服务分包管理办法》，严格按照该制度及公司的服务标准对分包方进行综合考察，在资质上选择具有专业分包资质的供应商，确保与分包商合作上的合法合规性。

##### (2) 定期检查、监督

公司设有专门的品控与技术支持部，定期组织督查人员实时实地对相关分包业务的执行情况和执行标准进行检查，按照所签合同的标准对分包业务进行日常督导检查，并对服务分包供应商进行年度评审。”

#### (6) 业务外包在公司整个业务中所处环节和所占地位重要性

关于业务外包在公司整个业务中所处环节和所占地位，公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、商业模式”之“(二) 物资和服务采购模式”进行补充披露如下：

“物业服务目前是劳动密集型产业，为降低项目的人员管理压力及操作层员工的用工风险，物业服务企业一般都将秩序维护、保洁、绿化等部分专业服务外包给保安公司、保洁公司、绿化公司等第三方专业企业。因此，业务外包在物业服务行业中十分常见。

《物业管理条例》第三十九条规定“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业”；公司与各项目业主方签订的《物业服务合同》中也有关于“允许物业服务企业将部分服务内容分包给第三方专业公司”的条款。

业务外包主要分为两种类型：A. 国家规定需要具备专业资质的特殊业务：如电梯维保、防雷检测等业务，国家规定实施企业必须具备相应专业资质，业

服务企业需将该部分业务外包给具备相应资质的专业企业。B. 秩序维护、保洁、绿化等细分条线业务。为了更好地给项目提供物业管理服务，上房服务在获取服务订单并签订合同后，综合评估业主方的要求、项目特点和公司的发展需要等综合因素，确定具体的业务外包策略，在公司合格供应商名录中选择适宜的供应商，并签订分包协议。

公司将部分项目的上述服务进行外包，由具有相应资质（如需）的第三方专业公司提供外包服务，由公司对外包服务进行监管并对业主负责，符合相关法律法规的规定或公司与客户的约定。

2014 年度、2015 年度和 2016 年 1 月-2 月，公司业务外包占主营业务成本比例分别为 11.10%、14.63%和 15.27%，总体占比较小。并且公司外包的多是保安、保洁等业务，而公开市场上此类业务外包公司较多，具有较多选择性，因此公司对业务外包不存在严重依赖。”

## 二、核查方式

(1) 主办券商通过全国企业信用信息公示系统网站查询了公司前十大业务外包公司的工商信息；

(2) 主办券商查询了公司的员工名册、《董监高调查表》；

(3) 主办券商对公司前五大外包公司进行了访谈；

(4) 主办券商对公司的业务外包费用进行了抽凭测试，并抽取公司部分采购订单进行核查；

(5) 主办券商与公司相关人员进行了访谈；

(6) 主办券商查看了公司的《服务分包管理办法》

## 三、核查意见

(1) 业务外包公司与公司、董事、监事、高级管理人员是否存有关联关系；

经主办券商查询了“全国企业信用信息公示系统网站”查询查阅了公司员工名册，查阅了董事、监事、高管出具的《董监高调查表》，并根据公司董事、监事、高级管理人员出具的其与业务外包公司不存在关联关系的《承诺函》，主办券商认为，除瑞生电梯和尚开信息外，主要业务外包公司与公司、董事、监事、高级管理人员不存在关联关系。

(2) 公司对业务外包公司是否存有依赖；

经核查，2014 年度、2015 年度和 2016 年 1 月-2 月份，公司业务外包占主营业务成本比例分别为 11.10%、14.63%和 15.27%，总体占比较小。并且公司外包的多是保安、保洁等业务，而公开市场上此类业务外包公司较多，具有较多选择性，因此主办券商认为公司对业务外包公司不存有依赖。

1.11、关于公司销售模式。请公司补充说明并披露：（1）招标方式、邀标方式、议标方式、商务谈判模式占比情况，商务谈判是否存在商业贿赂的情况及反商业贿赂措施。（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。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，是否存在围标等违法违规的情况，是否对持续经营存在不利影响发表意见。

回复：

一、情况说明及补充披露

（1）招标方式、邀标方式、议标方式、商务谈判模式占比情况，商务谈判是否存在商业贿赂的情况及反商业贿赂措施。

以上问题，公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“二、公司组织框架及主要服务流程”之“（二）公司主要服务流程”中进行了补充披露如下：

“（2）参与招投标

目前商业地产及机构客户普遍采用招投标形式选择服务供应商。在获知跟踪项目的招标信息后，业务发展部对项目现场进行实地踏勘，了解项目的基本情况；同时与客户进行深入沟通，了解客户的服务需求，随后根据招标文件的具体要求测算服务报价、编制投标文件参与投标。

报告期内公司项目获取方式情况如下：

订单获取方式	2016 年 2 月 29 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
招标方式	84	81.55%	88	80.00%	64	79.01%
邀标方式	5	4.85%	6	5.45%	2	2.47%
议标方式	-	-	-	-	-	-
商务谈判	14	13.59%	16	14.55%	15	18.52%
合计	103	100.00%	110	100.00%	81	100.00%

报告期内公司通过招标方式获取的订单数量、销售情况及占当期销售收入比重占比如下：

单位：元

时间	订单数量	销售金额	占主营业务收入比重
2014 年度	64	210,340,890.37	83.00%
2015 年度	88	333,350,304.79	83.39%
2016 年 1-2 月	84	68,036,494.24	84.52%

报告期内，公司主要通过招标方式获得销售订单。公司的商务谈判主要针对前期通过招标方式获取的销售订单，由于公司服务的客户对物业服务以及支援服务的需求存在相对稳定性要求，而且公司在为客户服务期间获得了较高的满意度，因此在合约到期时，通过商务谈判进行续约。公司针对项目合同会详细列明销售金额、服务内容、定价机制、结算方式等，其定价与同业报价可比，具有市场化、价格透明的特点，从而不具备商业贿赂的条件，因此不存在商业贿赂情况。公司制定了《预防商业贿赂管理办法》，进一步规范公司及子公司的业务开展合法合规性。同时公司董监高承诺：公司以及下属分子公司均通过合法方式开展业务，不存在通过商业贿赂等违法手段获得销售订单的情形，亦不存在围标等违法违规情况。同时，实际控制人出具承诺，上房服务以及下属分子公司均通过合法方式开展业务，不存在通过商业贿赂等违法手段获得销售订单的情形，亦不存在围标等违法违规情况。如上房服务因出现商业贿赂、围标等违法情形，因而被主管政府部门处以罚款或被第三方依法追缴要求赔偿，本人将无条件承担由此引起的全部罚款、赔偿款。”

(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。

该部分请参见本回复 1.11 (1)。

## 二、核查方式

(1) 主办券商查看了主要客户的招投标文件、合同；

(2) 主办券商查看了公司的《预防商业贿赂管理办法》以及董监高承诺函。

## 三、核查结论

经核查，主办券商认为公司以及下属分子公司均通过合法方式开展业务，不存在通过商业贿赂等违法手段获得销售订单的情形，亦不存在围标等违法违规情况，不会对持续经营产生影响。

1.12、公司存在关联方资金拆借或资金占用的情况。请公司补充说明并披露：(1) 关联交易中资金往来的资金性质、发生具体原因和用途、是否为商业

行为；(2) 拆借公司资金的具体情况、是否构成资金占用、是否符合《贷款通则》有关规定。(3) 请公司补充披露上述借款是否履行内部程序及签署协议并约定利息、若否，未履行上述事项的原因，请公司测算未收取的资金占用费对公司财务状况的影响；(4) 目前公司章程、内控制度、内外部决议对资金控制制度的有效性；(5) 请公司补充披露减少和规范关联交易的具体措施和具体安排的有效性及其可执行性；(6) 请公司核查对关联方与关联交易的披露是否充分。请主办券商和律师进一步核查并就以下意见发表明确意见：(1) 公司是否存在控股股东等占用公司资源、是否存在利益输送和损害公司利益的情形；(2) 规范后的关联交易是否履行了必要的程序，相关制度是否已切实执行；(3) 归还前后对公司财务状况的影响发表明确意见。

回复：

#### 一、情况说明及补充披露

(1) 关联交易中资金往来的资金性质、发生具体原因和用途、是否为商业行为；

公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十二、关联方及关联交易”之“(二) 关联交易情况”进行了补充披露如下：

#### “5、关联方资金往来情况

报告期关联方资金往来余额情况如下表：

单位：元

项目名称	关联方	2016. 2. 29		2015. 12. 31		2014. 12. 31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上房方征投资管理（上海）有限公司	-	-	-	-	13,434,783.38	134,347.83
其他应收款	上海尚安停车场管理有限公司	-	-	-	-	8,040,497.23	80,404.97
其他应收款	上海锐翔上房物业管理有限公司	-	-	-	-	4,785,524.73	47,855.25

报告期公司与关联方的往来情况如下表：

单位：元

关联方名称	往来款项方向	2016年1-2月	2015年度	2014年度
上房方征投资管理	借方	1,894,611.92	25,835,620.31	15,399,051.56

(上海)有限公司	贷方	1,894,611.92	39,270,403.69	1,964,268.18
上海尚安停车场管理有限公司	借方	880,453.75	16,487,880.85	3,192,668.97
	贷方	880,453.75	24,528,378.08	3,258,659.74
上海锐翔上房物业管理有限公司	借方	42,353,443.99	66,945,355.73	110,213,547.73
	贷方	42,353,443.99	71,730,880.46	99,373,485.39
上海方征投资管理有限公司	借方	37,459,901.25	5,910,212.45	-
	贷方	37,459,901.25	5,910,212.45	-
上海悦翔电子商务有限公司	借方	352,500.00	-	-
	贷方	352,500.00	-	-

公司与尚安停车、上房方征、悦翔商务的往来款项主要是资金往来拆借。公司与锐翔上房的资金往来，部分为公司代其垫付的社会保险费用，其余为资金往来拆借。公司与上海方征的往来款部分为房屋租赁款和物业服务费，其余为资金往来拆借。

.....

公司以上资金拆借由于发生在有限公司阶段，当时公司的治理意识比较薄弱，治理不够规范。发生关联资金往来的主要原因是公司股东为了提高闲置资金使用效率而统一调配，资金往来的关联方与公司均受同一实际控制人控制，因此公司并未严格履行内部程序及签署相关协议，仅按照公司财务制度执行，同时公司并不收取利息。”

(2) 拆借公司资金的具体情况、是否构成资金占用、是否符合《贷款通则》有关规定。

#### A、拆借公司资金的具体情况

报告期内，拆借资金的具体情况已在本回复 1.12 (1) 中进行了说明。除此之外，报告期内，公司再无其他资金拆借情形。

#### B、是否构成资金占用

报告期内，公司曾存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。该情况主要发生在有限公司时期，公司治理尚不规范，公司与关联方之间存在资金拆借行为，主要原因是公司股东为了提高闲置资金使用效率而统一调配，资金往来的关联方与公司均受同一实际控制人控制，均未签订借款协议，未严格履行相关的审批程序，亦未就此约定并实际收取利息及其他形式的资金占用费，仅按照财务制度执行。截至公开转让说明书签署之日，关联方已将占用资

金全部归还。除上述情况外，公司其他股东及其关联方不存在占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。

C、是否符合《贷款通则》有关规定。

依据《贷款通则》(中国人民银行令 1996 年 2 号)第六十一条的规定，企业之间不得违反国家规定办理借贷或者变相借贷融资业务；第七十三条规定，企业之间擅自办理借贷或者变相借贷的，由中国人民银行对出借方按违规收入处以 1 倍以上至 5 倍以下罚款，并由中国人民银行予以取缔。公司上述资金拆借行为违反了上述规章的规定，但是，公司用于拆借的资金属于自身经营所得的合法收入，关联方从公司拆借的资金也用于正常的、合法的生产经营活动，双方的资金拆借行为没有进行公开宣传，拆借对象指向特定、单一，并且双方没有约定利率，实际上也没有支付利息。公司在报告期内发生的上述资金拆借行为虽然均出于关联方资金周转的需求，但依旧存在被有权部门认定为违反《贷款通则》而面临被处罚的风险，鉴于此，公司的实际控制人作出承诺，若公司因该等资金拆借行为而受到行政、司法处罚进而给公司造成经济损失的，由其承担一切的法律责任和经济责任。同时，针对企业间资金拆借问题，公司承诺今后将严格遵守《贷款通则》及其他相关法律法规的规定，不再违规进行企业间资金拆借，严格限定资金用途，以确保资金用于与生产经营相关的业务活动之中。

截至 2016 年 2 月 29 日，公司股东占用的上述资金已经全部偿还，且未因该等资金拆借行为而受到相关行政部门的处罚。因此，上述资金拆借行为不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况。

同时，依据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》(法释[2015]18 号)第十一条规定：“法人之间、其他组织之间以及它们相互之间为生产、经营需要订立的民间借贷合同，除存在合同法第五十二条、本规定第十四条规定的情形外，当事人主张民间借贷合同有效的，人民法院应予支持。”可知，法人之间、其他组织之间以及它们相互之间为生产、经营需要订立的民间借贷合同是合法、有效的。上房服务与关联方之间的资金拆借情形虽不符合《贷款通则》的相关规定，但依据最高院的司法解释的有关规定，该等资金拆借行为并未违反合同法第五十二条、本规定第十四条的有关规定，因此，该等资金拆借行为受到法律的保护，公司的有关权益可以得到保护。

(3) 请公司补充披露上述借款是否履行内部程序及签署协议并约定利息、若否，未履行上述事项的原因，请公司测算未收取的资金占用费对公司财务状况的影响；

公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十二、关联方及关联交易”之“(二) 关联交易情况”进行了补充披露如下：

“公司以上资金拆借由于发生在有限公司阶段，当时公司的治理意识比较薄弱，治理不够规范。发生关联资金往来的主要原因是公司股东为了提高闲置资金使用效率而统一调配，资金往来的关联方与公司均受同一实际控制人控制，因此公司并未严格履行内部程序及签署相关协议，仅按照公司财务制度执行，同时公司并不收取利息。

若公司根据月平均发生额，并按照银行一年期贷款利率向关联方收取利息，2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-2 月将会产生的利息收入分别为 622,558.80 元、477,513.22 元和 300,660.80 元，占报告期内的收入比例分别为 0.25%、0.12%、0.37%，占报告期内的净利润比例分别为 3.30%、1.75%、3.99%，对公司财务影响很小。截至 2016 年 2 月 29 日，公司股东占用的上述资金已经全部偿还。”

(4) 目前公司章程、内控制度、内外部决议对资金控制制度的有效性；

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，公司在《公司章程》中对关联交易和对外担保的决策程序作出了明确的规定。

除公司章程外，公司股东大会审议通过了《关联交易决策制度》和《对外担保管理制度》，进一步对关联交易和对外担保的决策程序进行了细化，防止股东及其关联方发生占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。

《关联交易决策制度》就关联交易的构成、价格的确定和管理、审议程序、执行等事项进行了具体规定。

《对外担保管理制度》就担保原则、担保审批管理、合同订立、风险管理、责任追究等事项进行了具体规定。

(5) 请公司补充披露减少和规范关联交易的具体措施和具体安排的有效性及其可执行性；

关于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所采取的具体安排，公司在公开转让说明书“第三节 公司治理”之“七、

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所采取的具体安排”进行披露如下：

“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，公司在《公司章程》中对关联交易和对外担保的决策程序作出了明确的规定，例如：

《公司章程》第三十八条规定：“公司提供担保事项属于下列情形的，须经公司股东大会审议通过：……(六)对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。”

《公司章程》第七十七条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数。股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。”

《公司章程》第一百一十一条规定：“公司与关联人发生的交易金额在 30 万元以上、1000 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 1% 以上但低于 10% 的关联交易，由公司董事会审议批准。公司为关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。”

《公司章程》第一百一十二条规定：“公司与关联人发生的单笔或连续十二个月内发生的交易标的相关的同类关联交易在交易金额在 200 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 1% 以上的关联交易（公司提供担保除外），应当及时披露。”

除公司章程外，公司股东大会审议通过了《关联交易决策制度》和《对外担保管理制度》，进一步对关联交易和对外担保的决策程序进行了细化，防止股东及其关联方发生占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为。”

并且公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十二、关联方及关联交易”之“(二) 关联交易情况”对关联交易的规范性具体执行措施进行了如下披露：

“2016 年 4 月 25 日，公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，会议决议通过了公司《关联交易决策制度》（以下简称“《制度》”）。该《制度》对股份公司设立以后的关联交易进行了详细规定。

#### **1、关联交易应遵循的基本原则**

根据《制度》第二条，公司的关联交易应遵循以下基本原则：

“(一) 诚实信用的原则；

(二) 不损害公司及非关联股东合法权益的原则；

(三) 关联股东及董事回避原则；

(四) 关联交易遵循市场公正、公平、公开的原则。关联交易的价格或取费原则上不偏离市场独立第三方的标准，对于难以比较市场价格或订价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准”。

## 2、关联交易决策权限

根据《制度》第六条，关联交易决策权限如下：

“公司在审议关联交易事项时的决策权限：

(一) 需经公司股东大会批准的关联交易：

1、公司与关联人发生的交易（公司获赠现金资产除外）金额在人民币 1,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10% 以上的关联交易；

(二) 需经董事会批准的关联交易（公司与控股子公司关联交易除外）：

1、公司与关联人发生的交易金额在 30 万元以上、1000 万元以下，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 1% 以上但低于 10% 的关联交易（公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款）；

(三) 需经总经理批准的关联交易：

1、公司与关联人发生的其他关联交易；

第七条 公司为股东、实际控制人及其关联方提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。股东大会在审议为股东、实际控制人及其关联方提供的担保议案时，该股东或受该实际控制人支配的股东，不得参与该项表决，该项表决由出席股东大会的其他股东所持表决权的半数以上通过。”

## 3、关联交易决策程序

根据《制度》，关联交易决策程序如下：

“第十三条董事会关于关联交易事项议案的说明至少应当包括以下内容：

(一) 该笔交易的内容、数量、单价、总金额、占同类业务的比例、定价政策及其依据，还应当说明定价是否公允、与市场第三方价格有无差异，无市场价格可资比较或订价受到限制的重大关联交易，是否通过合同明确有关成本和利润

的标准。

(二) 该笔交易对公司的财务状况和经营成果的影响。

(三) 该笔交易是否损害公司及中小股东的利益。

第十四条公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

第十五条股东大会审议关联交易事项时，下列股东应当回避表决：

(一) 交易对方；

(二) 拥有交易对方直接或间接控制权的；

(三) 被交易对方直接或间接控制的；

(四) 与交易对方受同一法人或自然人直接或间接控制的；

(五) 在交易对方任职，或在能直接或间接控制该交易对方的法人单位或者该交易对方直接或间接控制的法人单位任职的（适用于股东为自然人的）；

(六) 因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制或影响的；

(七) 本公司认定的可能造成上市公司对其利益倾斜的法人或自然人。

第十六条股东大会对有关关联交易事项表决时，关联股东不应当参与投票表决，其所持有表决权的股份数不计入有效表决总数。

第十七条公司与关联人签订日常关联交易协议的期限超过三年的，应当每三年根据本制度规定重新履行审议程序”。

#### **4、关联交易的监督及措施**

根据《制度》，关联交易决策程序如下：

“第十八条 公司董事、监事及高级管理人员应当关注公司是否存在被关联人占用资金等侵占公司利益的问题。公司独立董事、监事至少应当每季度查阅一次公司与关联人之间的资金往来情况，了解公司是否存在被董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其关联人占用、转移公司资金、资产及其他资源的情况，如发现异常情况，应当及时提请公司董事会采取相应措施。

第十九章 因关联人占用或转移公司资金、资产或其他资源而给上市公司造

成损失或可能造成损失的，公司董事会应当及时采取诉讼、财产保全等保护性措施避免或减少损失，并追究有关人员的责任”。

2016年5月10日，公司召开第一届董事会第三次会议，确认公司最近二年及一期，在有限责任公司阶段（含延续至股份有限公司阶段）所发生的关联交易不存在交易不真实、定价不公允及影响公司独立性及日常经营的情形。

2016年6月7日，公司召开2016年度第三次临时股东大会，通过了上述议案。”

#### **(6) 请公司核查对关联方与关联交易的披露是否充分**

经核查公司的工商登记信息、登陆全国企业信用信息公示网查询公司公开信息、公司的实际控制人、董事、监事、高级管理人员个人情况调查表，公司的关联方与关联交易已如实充分披露。

### **二、核查方式**

(1) 主办券商查看了公司银行对账单、并抽查了关联交易凭证；

(2) 主办券商查看了公司和公司股东的工商登记资料，并查看了公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员和核心技术人员的调查表；

(3) 主办券商查看了公司的《公司章程》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》；

(4) 主办券商查看了公司实际控制人、董事、监事和高级管理人员出具的相关承诺函。

### **三、核查结论**

**(1) 公司是否存在控股股东等占用公司资源、是否存在利益输送和损害公司利益的情形；**

回复：

经核查，公司报告期内存在过关联方资金往来，由于公司治理规范意识薄弱，也未按照市场利率收取利息或资金占用费，存在关联方资金占用的问题。截至2016年2月29日，公司股东占用的上述资金已经全部偿还，且未因该等资金拆借行为而受到相关行政部门的处罚。股份公司成立后，公司为了防范关联方资金占用问题，在《公司章程》、《关联交易决策制度》和《对外担保管理制度》中对关联交易、关联资金往来和关联担保问题进行了明确规定。并且根据本公司出

具的《承诺函》：“截至本承诺函出具之日，本公司不存在控股股东等占用公司资源的情形，也不存在利益输送和损害公司利益的情形。”因此，主办券商认为截至本回复出具之日，公司不存在控股股东等占用公司资源、不存在利益输送和损害公司利益的情形。

(2)规范后的关联交易是否履行了必要的程序，相关制度是否已切实执行；  
回复：

根据公司提供的说明并查阅相关银行对账单，自2016年2月29日至2016年7月31日，公司发生的关联交易情况如下：

关联企业	上房服务收	上房服务付	交易内容
上房方征投资管理（上海）有限公司	58,406.97	-	物业服务收入
上海泊享科技有限公司	40,549.00	-	物业服务收入
上海车城物业管理有限公司	5,000.00	-	咨询服务收入
上海方征投资管理有限公司	-	4,360,000.00	中江路购房款
	-	300,911.54	能源改造设备 租赁费
	-	137,033.75	房租
	86,500.00	-	物业服务收入
<b>合计</b>	<b>86,500.00</b>	<b>4,797,945.29</b>	
上海锐翔上房物业管理有限公司	-	358,424.32	其他
	-	183,780.58	采购固定资 产、耗材等
	2,007,056.69	-	其他
	-	74,488.28	人工费
	131,684.90	-	物业服务收入
<b>合计</b>	<b>2,138,741.59</b>	<b>616,693.18</b>	
上海瑞生电梯有限公司	118,505.00	-	电梯维修服务
上海尚安停车场管理有限公司	1,450,000.00	3,950,000.00	中江路购房款
	-	885,154.18	咨询服务费
	140,000.00	-	咨询服务收入

	119,825.84	-	物业服务收入
<b>合计</b>	<b>1,709,825.84</b>	<b>4,835,154.18</b>	

①中江路购房款：依据公司于2016年5月20日通过的《2016年度第二次临时股东大会决议》，公司股东一致通过了《关于公司购置办公用房的议案》，公司拟使用自有资金向上海方征投资管理有限公司购买位于上海市普陀区中江路388弄1号楼3005-3007室房屋用作办公用房。该房屋总建筑面积为538.37平方米，实际交易价格以市场价格为准，确定该房屋单价为人民币27000元/平方米，该房屋总价款为1,453万元人民币。根据公司与上海方征于2016年5月签订的房屋买卖协议约定，公司于2016年5月24日将首付款395万元支付给上海方征的子公司尚安停车；并于2016年6月28日将第二次付款436万元支付给上海方征。

因上海方征未能在收到公司支付的首付款后5日内启动办理房屋产权过户手续，公司与上海方征于2016年6月签订了补充协议，重新约定支付周期、金额及交易时间表，根据约定上海方征需要归还公司付房款145万元。因此，依据协议公司于2016年6月14日收到该笔退房款。

②能源改造设备租赁费：上海方征对恒积大厦公共区域进行能源改造，有效解决因锅炉燃油燃烧所产生的烟尘污染，依据上海方征和公司签订的能源改造设备租赁协议，公司向其支付能源改造设备租赁费。

③咨询服务费：尚安停车为上房服务6个项目一次性提供停车场整体规划、出入口设置及设备配置、内部所有道路及动线等咨询服务。

④其他：根据分立协议公司承接大源国际项目和绍兴科技园项目所产生的债权债务移交。

⑤人工费：由于2016年2月底为春节放假期间，造成浙工院项目在3月初开学期间人手不足，公司与锐翔上房进行协商，暂借部分员工缓解用工短缺压力，支付的劳务成本。

根据公司提供的说明并查阅相关银行对账单，2016年2月29日至2016年7月31日，公司发生的关联往来情况如下：

关联企业	上房服务收	上房服务付	往来内容
上海锐翔上房物业管理有限公司	296,810.65	-	转交项目保函

	280,000.00	155,267.15	装修保证金
	283,479.61	-	转交物业费
	52,422.28	-	项目员工社保 结算
	1,220,000.00	1,220,000.00	对方财务人员 操作失误
	186,000.00	186,000.00	资金拆借
<b>合计</b>	<b>2,318,712.54</b>	<b>1,561,267.15</b>	
上海方征投资管理有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	资金拆借
上海尚安停车场管理有限公司	130,000.00	130,000.00	装修保证金
上海悦翔电子商务有限公司	1,280,000.00	1,271,758.00	项目保证金
	1,000,000.00	-	项目保证金
	120,000.00	120,000.00	资金拆借
<b>合计</b>	<b>2,400,000.00</b>	<b>1,391,758.00</b>	

①项目移交保函：该笔资金往来为松江九亭项目的履约保函，由于该项目在锐翔上房分立前由其提供相关服务，锐翔上房向银行缴纳了相关履约保证金。项目移交后，公司承接了项目相关债权债务，但履约保证金无法同时转移，暂挂锐翔上房名下。2016年4月该项目到期，履约保证金退还，锐翔上房将收到的相关保证金于2016年4月29日转交给公司。

②装修保证金：公司为苏州新天翔项目提供物业服务，锐翔上房租赁该商业广场办公室并装修，根据物业合同约定需支付给公司装修保证金，由于装修过程中导致电梯进水损坏，经过双方协商，在装修结束后，公司将扣除电梯修理费后的装修保证金归还。

③转交物业费：在新天翔项目、大源国际项目、绍兴科技园项目移交后，仍然存在部分小业主将物业费误入锐翔上房账户的情况。公司与锐翔上房约定双方应主动且及时公示告知业主新的收款账户，若存在误入情况，需及时告知对方，并于30日内转入公司账户。其后，为了增强公司治理的规范性，杜绝以上情况，2016年5月，锐翔上房注销了成都分公司原项目账户。公司与锐翔上房签订《关于已移交非住宅项目物业服务费的处理协议》约定后续若再发生上述情况，原账

户退还，公司另行催收。

④项目员工社保结算：在物业服务项目移交和员工劳动合同变更过程中，由于实际情况的不同，物业服务项目移交和员工劳动合同的变更进度有较大差异，往往员工劳动合同变更进度先于物业服务项目移交进度，导致部分员工劳动关系已经转移至公司，但其仍然为锐翔上房提供物业服务的项目提供劳务。因此，根据“谁受益谁支付”原则，锐翔上房按月支付该部分员工的薪酬，公司根据实际支付情况与锐翔上房进行结算。2016年6月，项目移交基本完成，公司不再存在项目员工社保结算情况。

⑤误入：由于锐翔上房财务人员操作失误，于2016年4月29日，在打款过程中，将人民币77万元多打入上房服务账户，上房服务在月底与银行对账后发现该情况，并依据公司审批程序，提交相关误入转回申请，于2016年5月19日，将77万元转回；2016年6月15日，锐翔上房苏州分公司财务人员操作失误，误将45万元转入上房服务账户，上房服务在月底与银行对账后发现该情况，并依据公司审批程序，提交相关误入转回申请，于2016年6月30日，将45万元转回。主办券商为此与锐翔上房财务负责人进行了访谈，确认了以上事项。

⑥资金拆借：有限公司阶段，公司的治理意识比较薄弱，治理不够规范，公司股东为了提高闲置资金使用效率而进行统一管理。股份公司成立后，公司对关联往来进行了规范。上述资金拆借的发生时间均在股份公司成立前，并于2016年5月17日前全部进行归还。

⑦项目保证金：随着物联网的发展，通过互联网和电子快递柜进行收发快递逐渐普及。悦翔电子为了快速占领电子快递市场，与公司2016年4月签订《商务楼宇物流代办业务合作协议》，在公司管理的部分商务楼宇项目中，实施商务楼宇物流业务，并按照合同约定缴纳项目保证金。后期由于推行过程中部分项目业主反对，于2016年6月，双方签署补充协议，修改合作范围，更改保证金为100万元。为了核算方便，公司将原保证金扣除发生的管理成本等8,242元后退还，悦翔电子重新支付100万保证金。

有限公司阶段，公司的治理意识比较薄弱，治理不够规范，大部分关联往来并未严格履行任何内部程序，也未签署任何协议，仅按照财务制度执行。

股份公司成立后，为了规范公司与关联方之间的关联交易，维护公司股东

特别是中小股东的合法权益，保证公司与关联方之间关联交易的公允、合理，公司根据有关法律、法规和规范性文件的规定，制定并通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》，规定了股东大会、董事会审议有关关联交易事项时关联股东、关联董事的回避表决制度及其他公允决策程序，且公司能够在日常经营中履行上述制度。

2016年4月25日，公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，会议决议通过了公司《关联交易决策制度》，对关联交易进行了详细的规定。公司于2016年5月5日召开第一届董事会第二次临时会议，审议通过了《关于公司购置办公用房的议案》以及《关于预计2016年度日常关联交易的议案》，按照《公司法》要求执行了相应的关联董事回避制度以及投票制度；按照公司章程要求，2016年5月25日公司召开了第二届临时股东大会，审议通过了《关于公司购置办公用房的议案》。2016年5月20日公司召开第一届董事会第三次临时会议》审议通过了《关于上海上房物业服务股份有限公司最近二年及一期关联交易的议案》；2016年6月7日公司召开第三次临时股东大会，审议通过了《关于上海上房物业服务股份有限公司最近二年及一期关联交易的议案》。

另一方面，控股股东及实际控制人出具了《关于避免和规范关联交易的承诺函》、公司董事、监事、高级管理人员也向公司出具了《关于避免和规范关联交易的承诺函》，该等承诺真实、合法、有效。

因此，主办券商认为股份公司成立后至本回复出具之日，公司发生的关联交易履行了必要的程序，为确保关联交易公允、合理，公司制定了关联交易的回避表决制度，明确了关联交易公允决策程序，上述制度在公司日常经营中能切实执行。

### **(3) 归还前后对公司财务状况的影响发表明确意见。**

回复：

根据致同会计师事务所出具的《审计报告》、公司的说明以及主办券商的核查，公司的资金占用和资金拆借事项均发生在有限公司阶段，当时公司内部治理和内控制度存在一定的瑕疵，没有制定专门的制度规范关联方资金拆借行为，关联方资金往来未履行必要的决策程序，仅按照财务制度执行，亦没有与关联方签订相关资金拆借协议，没有约定利息。

若公司根据月平均发生额,并按照银行一年期贷款利率向关联方收取利息,2014年度、2015年度和2016年1-2月将会产生的利息收入分别为622,558.80元、477,513.22元和300,660.80元,占报告期内的收入比例分别为0.25%、0.12%、0.37%,占报告期内的净利润比例分别为3.30%、1.75%、3.99%,对公司财务影响很小。公司关联方占用资金归还前,公司能够利用自有资金正常开展业务;截至2016年2月29日,公司股东占用的上述资金已经全部偿还。综上,主办券商认为,关联方占用资金对公司的财务状况未造成重大不利影响。

1.13、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,包括但不限于占用主体、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。

回复:

一、情况说明及补充披露:

公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“十二、关联方及关联交易”之“(二)关联交易情况”中进行补充披露如下:

“(1)报告期公司与关联方的往来情况如下表:

单位:元

关联方名称	往来款项方向	2016年1-2月	2015年度	2014年度
上房方征投资管理(上海)有限公司	借方	1,894,611.92	25,835,620.31	15,399,051.56
	贷方	1,894,611.92	39,270,403.69	1,964,268.18
上海尚安停车场管理有限公司	借方	880,453.75	16,487,880.85	3,192,668.97
	贷方	880,453.75	24,528,378.08	3,258,659.74
上海锐翔上房物业管理有限公司	借方	42,353,443.99	66,945,355.73	110,213,547.73
	贷方	42,353,443.99	71,730,880.46	99,373,485.39
上海方征投资管理有限公司	借方	37,459,901.25	5,910,212.45	-
	贷方	37,459,901.25	5,910,212.45	-
上海悦翔电子商务有限公司	借方	352,500.00	-	-
	贷方	352,500.00	-	-

公司与尚安停车、上房方征、悦翔商务的往来款项主要是资金往来拆借。公司与锐翔上房的资金往来，部分为公司代其垫付的社会保险费用，其余为资金往来拆借。公司与上海方征的往来款部分为房屋租赁款和物业服务费，其余为资金往来拆借。

.....

公司以上资金拆借由于发生在有限公司阶段，当时公司的治理意识比较薄弱，治理不够规范。发生关联资金往来的主要原因是公司股东为了提高闲置资金使用效率而统一调配，资金往来的关联方与公司均受同一实际控制人控制，因此公司并未严格履行内部程序及签署相关协议，仅按照公司财务制度执行，同时公司并不收取利息。

.....

(2) 申报基准日至 2016 年 7 月 31 日公司与关联方非经营性资金占用情况如下：

**A、关联方非经营性占用公司资金情况：**

占款方名称	占用发生时间	占用金额	归还时间	归还金额	是否支付资金占用利息	决策程序
上海方征投资管理有限公司	2016 年 3 月 15 日	2,500,000.00		-	否	仅按照财务制度执行
上海方征投资管理有限公司		-	2016 年 4 月 21 日	1,700,000.00		
上海方征投资管理有限公司		-	2016 年 5 月 17 日	800,000.00		
上海悦翔电子商务有限公司	2016 年 3 月 15 日	120,000.00			否	仅按照财务制度执行
上海悦翔电子商务有限公司		-	2016 年 5 月 9 日	120,000.00		-

**B、公司非经营性占用关联方资金情况：**

被占款方名称	占用发生时间	占用金额	归还时间	归还金额	是否支付资金占用利息	决策程序
上海锐翔上房物业管理有限公司	2016 年 3 月 15 日	186,000.00			否	仅按照财务制度执行
上海锐翔上房物业管理有限公司		-	2016 年 4 月 29 日	186,000.00		-

以上资金占用发生时间均在有限公司阶段，公司治理意识比较薄弱，治理不够规范。在股份公司设立后，公司加强公司治理，及时催收或者支付相关款项，对资金占用行为予以规范。截至公开转让说明书签署之日，以上资金占用情况已清理规范，公司与关联方不存在任何非经营性资金占用情况。”

## 二、核查方式

(1) 主办券商查阅公司工商档案，并核对《实际控制人、董事、监事及高级管理人员调查表》与律师再次核实了公司的关联方；

(2) 主办券商查阅了公司相关的银行对账单，核查关联方资金往来；

(3) 主办券商查阅了公司与关联方往来的相关交易凭证，包括但不限于交易合同协议、三会决议、发票、银行回单等

(4) 主办券商与公司有关人员进行了访谈，了解公司关联交易制度。

## 三、核查结论

经核查，公司资金占有均发生在有限公司阶段，公司治理意识比较薄弱，治理不够规范。股份公司成立后，上述资金已经全部归还。为了规范公司与关联方之间的关联交易，维护公司股东特别是中小股东的合法权益，保证公司与关联方之间关联交易的公允、合理，公司根据有关法律、法规和规范性文件的规定，加强公司治理，并对资金占用行为予以规范。公司制定并通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》，规定了股东大会、董事会在审议有关关联交易事项时关联股东、关联董事的回避表决制度及其他公允决策程序，且公司能够在日常经营中履行上述制度。

另一方面，控股股东及实际控制人出具了《关于避免和规范关联交易的承诺函》、公司董事、监事、高级管理人员也向公司出具了《关于避免和规范关联交易的承诺函》，该等承诺真实、合法、有效。

有限公司阶段，公司虽存在关联方占用公司资金的情形，但上述被占用的资金已全部归还公司，该情形未对公司股东及债权人造成不利影响，亦未侵害其他股东的利益，截至本回复出具之日，以上资金占用已经清理规范，公司已不存在控股股东、实际控制人及其他关联方占用公司资金（资源）的情况。公司符合挂牌条件。

1.14、公司目前共有 14 家分公司。(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。

回复:

#### 一、情况说明及补充披露

(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。

公司已在公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“五、公司控股、参股公司、分公司基本情况”之“(二)分公司基本情况”补充披露如下:

“公司通过建立总部直属的区域支援中心对各分公司人事、财务、行政进行统一管理。各分公司以负责业务经营为主,区域支援中心为各分公司提供一站式、统一、专业、高效及标准化的人事、财务和行政的管控工作。公司建立了《财务管理制度》、《财务授权管理办法》等一系列管理制度对分公司的人员、财务、业务采取统一管理。”

(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。

A: 报告期各期各个分公司的收入、净利润数据及差异原因

公司已在公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“五、公司控股、参股公司、分公司基本情况”之“(二)分公司基本情况”补充披露如下:

“报告期内,各分公司收入、净利润数据如下:

2016 年 1-2 月

单位:元

分公司名称	营业收入	净利润
南京分公司	1,867,930.20	93,163.73
杭州分公司	322,503.40	-76,527.02
苏州分公司	3,332,307.52	91,295.45

昆山分公司	1,809,430.10	152,216.28
永康分公司	4,534,006.32	2,409,178.79
成都分公司	2,873,499.20	26,307.27
丽江分公司	-	-2,720.00
绍兴分公司	382,391.60	26,835.09
常州分公司	-	-14,672.40
芜湖分公司	1,100,751.00	-61,366.64
邯郸分公司	-	-782,873.37
松江分公司	-	-
松江二分公司	-	-
松江三分公司	-	-
合计	16,222,819.34	1,860,837.18

注：对于设立在上海的分公司，由于仅为上海地区物业所含停车场办理停车备案使用，因此未单独进行核算。

2015 年度

单位：元

分公司名称	营业收入	净利润
南京分公司	11,903,659.20	553,617.93
杭州分公司	1,920,506.87	-221,496.95
苏州分公司	9,226,201.83	-2,666,581.60
昆山分公司	16,802,052.20	1,821,863.93
永康分公司	12,739,810.05	-416,816.94
成都分公司	13,450,493.48	919,565.76
丽江分公司	1,925,010.00	-447,644.76
绍兴分公司	2,356,041.60	3,598.88
常州分公司	-	-34,873.08
芜湖分公司	3,179,865.50	-400,221.11
邯郸分公司	1,257,517.87	13.04
松江分公司	-	-
松江二分公司	-	-
松江三分公司	-	-
黄浦分公司	-	-
合计	74,761,158.60	-888,974.90

注：对于设立在上海的分公司，由于仅为上海地区物业所含停车场办理停车备案使用，因此未单独进行核算。

2014 年度

单位：元

分公司名称	营业收入	净利润
南京分公司	11,428,700.35	618,853.53
杭州分公司	874,259.03	72,085.49
苏州分公司	109,038.00	-1,218,435.89
昆山分公司	4,388,819.20	226,213.57
永康分公司	2,863,084.48	-669,261.72
成都分公司	1,373,458.45	-411,331.30
丽江分公司	-	-
绍兴分公司	380,000.00	12,910.62
松江分公司	-	-
松江二分公司	-	-
松江三分公司	-	-
黄浦分公司	-	-
合计	21,417,359.51	-1,368,965.70

注：对于设立在上海的分公司，由于仅为上海地区物业所含停车场办理停车备案使用，因此未单独进行核算。

公司对于在上海市以外地区设立分公司，主要是根据物业服务项目中标后在当地经营需要才开设的，也有因当地对参与物业服务项目招投标企业需先设立分公司的要求而设立的。上海市设立的分公司，均为非独立核算的分公司，与公司合并纳税，主要用于项目停车收费备案而设立的。因此分公司的收入和利润会因为前期推广成本的大小，以及所管理的项目数量、规模、毛利的变动而变动，单个项目的变化会对分公司的收入和利润产生较大影响，导致同一分公司的收入和净利润不同时期、以及不同分公司的收入和净利润在同一时期均存在较大差异。”

B：公司分公司的税收缴纳方法

公司已在公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“五、公司控股、参股公司、分公司基本情况”之“（二）分公司基本情况”补充披露如下：

“对于设立在上海地区的分公司，由于公司设在上海，所有流转税和所得税都汇总在公司进行集中缴纳；对于设立在非上海地区的分公司，根据实际收入，属地缴纳流转税；对于所得税部分，公司根据国家税务总局公告 2012 年第 57 号《跨地区经营汇总纳税企业所得税征收管理办法》第三条： 汇总纳税企

业实行“统一计算、分级管理、就地预缴、汇总清算、财政调库”的企业所得税征收管理办法的要求，报告期内非上海地区的分公司均独立建账进行财务核算，根据各自实现的利润进行税收申报与缴纳，年终在公司所在地统一进行汇算清缴。”

(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；

公司已在公开转让说明书之“第一节 基本情况”之“五、公司控股、参股公司、分公司基本情况”之“(二)分公司基本情况”补充披露如下：

“报告期内，分公司的数量变化、销售情况和盈利情况如下：

时间	分公司数量	销售收入	净利润
2014 年度	12	21,417,359.51	-1,368,965.70
2015 年度	14	74,761,158.60	-888,974.90
2016 年 1-2 月	14	16,222,819.34	1,860,837.18

注：以上销售收入和净利润不包括设立在上海的分公司。

2015 年新增三家分公司，注销一家分公司。其中，邯郸分公司和芜湖分公司因为在当地承接到物业服务项目，因经营需要新设分公司。常州分公司因在当地参与物业服务项目招投标，根据要求参与招投标的企业需在当地设立分公司并取得房管部门的备案，因此就设立了常州分公司。2015 年因为上海地区项目统一划分到总部管理，所以将原黄浦分公司进行了注销。

报告期内，公司分公司的数量较为稳定，2014 年由于大部分分公司尚在业务拓展阶段，因此营业收入较低，净利润为负数；2015 年根据锐翔上房与上房方征签订的《分立协议》要求，部分非上海地区项目已经转交给上房服务，加之分公司在业务拓展上取得一定成效，因此销售收入增加，亏损减少。

分公司的设立和布局是根据公司的发展战略来实施的。公司现阶段分公司主要集中于华东地区，便于进行集中管理，而且若无特殊原因，分公司必须在物业服务项目承接后才予以设立。因此不存在扩张风险。”

## 二、核查方式

(1) 主办券商抽查了分公司税收申报表和税收缴纳凭证；

- (2) 主办券商针对分公司的管控情况以及业务布局访谈了公司相关人员；
- (3) 主办券商查阅相关政府部分出具的分公司无违法违规证明；
- (4) 主办券商查看了相关法律法规。

### 三、核查结论

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。

经核查，报告期内上述除上海地区分公司外，分公司均独立建账进行财务核算，根据各自实现的利润进行税收申报与缴纳，年终在母公司所在地统一进行汇算清缴。主办券商认为，申报期内公司营业税及附加申报与缴纳情况符合《中华人民共和国营业税暂行条例》相关规定，公司税收缴纳做法符合《企业所得税法》中“第九节跨地区经营汇总缴纳企业所得税征收管理”的相关规定。

1.15、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) 请公司结合计入各项成本费用的工资金额以及人员岗位结构补充说明公司成本费用划分的准确性。(3) 请主办券商及会计师补充核查公司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

回复：

#### 一、情况说明

(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。

报告期内，公司的平均工资水平如下：

时间	由公司实际支付 薪酬人数 (月平均人数)	人力成本合计	平均月用工成本 (元/人)
2014/12/31	2,821	125,821,399.75	3,716.81
2015/12/31	3,772	199,916,596.14	4,416.26
2016/02/29	4,108	38,876,177.16	4,731.76

公司 2014 年平均月用工成本为 3,716.81 元/人，2015 年平均月用工成本为 4,416.26 元/人，2016 年 1-2 月平均月用工成本为 4,731.76 元/人，平均月用工成本较稳定。同时，公司所处物业行业系劳动密集型行业，对底层物

业服务员工要求较低，因此所需承担的月用工成本较低。2014 年平均用工成本较低的原因是由于锐翔上房分立导致公司 2014 年下半年项目增多，员工人数也随之大幅增加，导致全年月均用工成本较低。

(2) 请公司结合计入各项成本费用的工资金额以及人员岗位结构补充说明公司成本费用划分的准确性。

报告期内，公司分岗位划分月平均人工成本情况如下：

分类	2016 年 1-2 月	2015 年度	2014 年度
总部管理服务人员	8,706.14	9,044.39	6,621.12
物业项目相关人员 (包含派遣员工)	4,571.93	4,155.26	2,759.86

报告期内，公司总部管理人员月平均用工成本普遍高于物业项目相关人员月平均人工成本，与现实情况较相符。2016 年 1-2 月，月平均用工成本低于 2015 年度的原因主要是 2015 年全年工资包含年终奖，2016 年 1-2 月的用工成本中无年终奖，因此 2016 年 1-2 月月平均用工成本低于 2015 年度。2014 年平均用工成本较低的原因是由于锐翔上房分立导致公司 2014 年下半年项目增多，员工人数也随之大幅增加，导致全年月均用工成本降低。

公司员工按照岗位划分主要由两部分组成，一部分为物业项目相关人员，包括物业项目管理人员和物业项目服务人员，该部分人员发生的工资成本计入主营业务成本；另外一部分为管理人员、行政、财务及商务人员等总部管理服务人员，该部分人员发生的工资成本计入公司管理费用和销售费用。

根据上海人力资源和社会保障局出版的《上海人力资源市场分职位工资指导价-2015》（以下简称“《工资指导价-2015》”）中显示，2015 年物业管理人员的平均年薪为 47,596 元/年，保安、保洁人员的平均公司相对略低。公司 2015 年物业相关人员的平均年薪为 49,863 元/年，与《工资指导价-2015》中披露的平均年薪相接近，工资水平较为合理。

## 二、核查方式

(1) 主办券商抽查了公司工资的发放凭证、银行回单，并查看了期后工资的发放情况；

(2) 主办券商抽查了公司的工资计提表、期后工资发放情况；

(3) 主办券商抽取部分员工劳动合同，并对公司员工进行了抽样访谈；

(4)主办券商针访谈了公司人力资源了解公司的员工构成、薪资构成等；

(5)主办券商根据公司的工资构成、人员结构构成对公司的工资进行了合理性分析；

### 三、核查结论

请主办券商及会计师补充核查公司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

报告期内公司工资计提与发放情况如下：

单位：元

项目	2016年1-2月	2015年	2014年度
主营业务成本中-人员薪酬	37,169,772.86	191,125,451.78	121,610,365.02
管理费用中-职工薪酬	1,449,799.40	7,258,550.91	3,812,184.33
销售费用中-职工薪酬	256,604.90	1,532,593.45	398,850.40
合计	38,876,177.16	199,916,596.14	125,821,399.75
合同人数（各月合同员工人数简单算术平均）	3,348	3,025	2086
派遣人数（各月派遣员工人数简单算术平均）	760	747	735
平均在职员工人数	4,108	3,772	2,821
人均收入（元/月）	4,731.76	4,416.26	3,716.81

查看上海市人力资源与社会保障局网站 (<http://www.12333sh.gov.cn>) 对2015年上海地区平均工资为5,939.00元/月,公司上海员工人数占比为85%以上,月平均工资较为合理。

根据上海人力资源和社会保障局出版的《上海人力资源市场分职位工资指导价-2015》（以下简称“《工资指导价-2015》”）中显示，2015年物业管理人员的平均年薪为47,596元/年，保安、保洁人员的平均工资略低。公司2015年物业相关人员的平均年薪为49,863元/年，与《工资指导价-2015》中披露的平均年薪相接近，工资水平较为合理。

经核查，公司每个月会根据各项目负责人提供的员工考勤表编制工资表，员工工资不仅仅包括本月的基本工资，还包括相应的加班费、奖金、各项补贴以及社会保险费用等，人力资源部门将编制好的工资计算表交给相关项目管理人员审批，然后交由财务部进行确认和审批，财务部审阅工资单后交由银行进行发放

并提供给员工相应的工资单。主办券商认为，公司的工资计提与发放准确、公司的工资水平的合理、工资薪酬真实可靠。

1.16、报告期内，公司将部分物业管理服务诸如保洁、秩序维护、绿化养护、设备维修等委托于第三方公司。（1）请公司补充披露从第三方公司采购服务的确认依据、确认方法、确认时点、定价方式，对劳务外包人员的管理措施等。

（2）请公司结合报告期内外包供应商的合作情况以及公司业务增加情况补充分析外包成本增加的合理性。（2）请主办券商及会计师结合上述情况补充核查采购外包服务的真实性，并发表专业意见。

回复：

#### 一、情况说明及补充披露

（1）请公司补充披露从第三方公司采购服务的确认依据、确认方法、确认时点、定价方式，对劳务外包人员的管理措施等。

公司已在公开转让说明书“第二节 公司业务”之“五、商业模式”之“（二）物资和服务采购模式”中进行补充披露如下：

“根据公司制定的《服务分包管理办法》规定，服务供方需要满足以下基本条件：**a** 获得合法经营资格（以工商行政管理部门核发的营业执照为准）；**b** 具有相关专业资质（以相关行政主管部门核发的专业资质证书为准）；**c** 具有相关许可证资格（以相关政府部门核发的许可证书为准）。只有同时满足以上条件的服务供方，才可以进入合格供应商名录供公司筛选。

公司与第三方签订的《服务合同》，会对相关服务内容、工作量、收费价格进行约定。收费价格一般根据服务工作量及市场一般公允价格确定。第三方服务开始后，公司会依据服务合同、第三方公司具体服务期间和内容进行核查，按月计算服务成本，计入应付账款。对外包业务采取按季考核的模式，由项目经理按每季度依据项目实际工作人数及服务质量分别给予评分，填写“业务外包月度考核汇总表”，然后由品保部门确认实际付款金额，并提交公司审核，审核通过后，财务部对结算及付款流程进行审核，确认无误后与对方结算、付款

公司严格按照《服务分包管理办法》的分包规定，对服务分包采取议标方式进行采购，在满足采购需求的前提下，选用价格较低的供方。”

(2)请公司结合报告期内外包供应商的合作情况以及公司业务增加情况补充分析外包成本增加的合理性。

报告期内，公司主要产品或服务(不含劳务派遣)的采购情况如下：

(1) 2016年1-2月

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比(%)
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	2,531,006.00	10.43%
上海迦弈企业管理有限公司	保洁服务	696,900.00	2.87%
上海东裕保洁服务有限公司	保洁服务	652,920.00	2.69%
中龙护嘉(上海)保安服务有限公司	安保服务	414,000.00	1.71%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	337,700.00	1.39%
合计		4,632,526.00	19.09%

(2) 2015年度

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比(%)
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	12,076,930.00	8.68%
上海雅捷保洁服务有限公司	保洁服务	2,587,514.00	1.86%
上海迦弈企业管理有限公司	保洁服务	2,567,700.00	1.85%
上海蓝云保洁有限公司	保洁服务	1,923,600.00	1.38%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	1,828,800.00	1.31%
合计		20,984,544.00	15.08%

(3) 2014年度

单位：元

供应商名称	采购内容	金额	占比(%)
上海楷丰保安服务有限公司	安保服务	4,933,340.00	5.25%
上海圣泰保安服务有限公司	安保服务	2,270,220.00	2.42%
上海蓝云保洁有限公司	保洁服务	1,387,310.00	1.48%
上海正升建筑装饰工程有限公司	墙面修缮	1,061,868.00	1.13%
上海文字建设发展有限公司	墙面修缮	1,061,000.00	1.13%
合计		10,713,738.00	11.41%

报告期内，公司主要供应商变化情况不大，主要系由于合作时间较长，公司与供应商之间已经形成较为稳定的合作关系。报告期内，公司外包成本增加的原因系公司业务扩张，项目增加导致外包成本总量增加。

报告期内，公司主营业务收入与外包成本如下：

单位：元

内容	2016年1-2月	2015年度	2014年度
----	-----------	--------	--------

主营业务收入	80,496,650.79	399,725,264.25	253,418,541.31
主营业务成本	64,831,287.53	335,232,130.91	212,638,893.71
项目分包成本	9,902,179.28	49,046,947.40	23,604,237.34
分包成本占总成本比例	15.27%	14.63%	11.10%

报告期内，外包成本占主营业务成本的比例分别为 11.10%、14.63%、15.27%，总体变化不大，较为合理。

## 二、核查方式

(1) 主办券商对公司前五大外包公司进行了访谈；函证公司部分供应商；

(2) 主办券商对公司的业务外包费用进行了抽凭测试和截止性测试，查看相应的付款记录，并抽取公司部分采购订单进行核查，查看相关价格、结算方式等条款，测算服务期间应结算的服务费，并对重大业务外包进行了函证；

(3) 主办券商与公司相关人员进行了访谈；

(4) 主办券商查看了公司的《服务分包管理办法》，并抽查了公司的“业务外包考核汇总表”

## 三、核查结论

主办券商认为公司外包服务与主营业务内容相符合，通过检查合同和执行函证程序，并对外包费进行截止性测试，主办券商认为公司的业务外包发生具有真实性、可靠性、及时性和完整性。

1.17、关于成本。(1) 请公司补充披露设备运行维护的具体内容。请主办券商及会计师补充核查成本归集是否准确。(2) 关于酬金制收支结余，据申报材料，结余或者不足均由业主享有或者承担的。请公司补充说明将在该模式下针对款项结余或不足如何进行会计确认，该款项性质是否为往来款、将其计入收入及成本是否合理。请主办券商及会计师补充核查上述情况，并发表专业意见。

回复：

### 一、情况说明及补充披露

(1) 请公司补充披露设备运行维护的具体内容

公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、报告期利润形成的有关情况”之“(三) 公司最近两年一期营业成本分析”中进行补充披露如下：

“报告期内，公司设备运行维护费主要核算了公司物业管理项目公共区域

能耗费、设备检测过程中发生的检测费和人工费等。

(2) 关于酬金制收支结余，据申报材料，结余或者不足均由业主享有或者承担的。请公司补充说明将在该模式下针对款项结余或不足如何进行会计确认，该款项性质是否为往来款、将其计入收入及成本是否合理。

根据《物业服务收费管理办法》的规定，酬金制是指在预收的物业服务资金中，按约定比例或者预定数额，提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同预定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

如果只是将项目酬金确认收入，这种处理方式表面上符合酬金制的定义，但与现行的财税法规有较大的冲突。根据税法相关规定：从事物业管理的单位，以与物业管理有关的全部收入减去代业主支付的水、电、燃气以及代承租者支付的水、电、燃气、房租租金的价款后的余额为营业额。而且酬金制项目的收入均是开具物业管理企业的票据，不将所开发票确认为企业收入不仅不符合现行财务核算要求，同时也不能真实反映企业的管理规模。

对于酬金制项目的收支结余，即收入-成本-税金-酬金的差额部分。如果不从当前成本中扣除，其所计算出来的税后利润将沉淀在股东权益中。而这与酬金制的定义酬金结余或不足均由业主享有或承担产生矛盾。当业主要求这一部分剩余利润的时候，由于不存在投资关系，公司难以满足业主要求。

公司对于酬金制项目按应收总收入确认收入，期末依据合同约定，将当期收入扣除对应项目成本及酬金后的收支结余或不足均计入其他应付款下。该项目的酬金制收支结余或不足均依据合同约定归属于全体产权人，由其享有或承担。

## 二、核查方式

(1) 主办券商查询了公司酬金制项目的相关合同，对酬金制项目核算进行了重新计算；

(2) 主办券商成本的归集进行了检查，查看重大合同，并对收入和成本进行了抽凭测试、截止性测试，结合收入和成本的发生情况进行了分析；

(3) 主办券商与公司相关人员针对成本的归集和酬金制项目核算进行了访谈；

## 三、核查结论

(1) 请主办券商及会计师补充核查成本归集是否准确。

报告期内，公司收入成本情况如下：

项目	2016年1-2月	2015年度	2014年度
主营业务收入	80,496,650.79	399,725,264.25	253,418,541.31
主营业务成本	64,831,287.53	335,232,130.91	212,638,893.71
毛利	15,665,363.26	64,493,133.34	40,779,647.60
毛利率	19.46%	16.13%	16.09%

报告期内，公司主营业务成本构成如下：

单位：元

项目	2016年1-2月		2015年度		2014年度	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
人员薪资	37,169,772.86	57.36%	191,125,451.78	57.01%	121,610,365.02	57.19%
项目分包	9,902,179.28	15.28%	49,046,947.40	14.63%	23,604,237.34	11.10%
设备运行维护	6,024,445.43	9.30%	46,398,009.39	13.84%	31,501,833.57	14.81%
酬金制收支结余	4,277,187.00	6.60%	10,418,139.66	3.11%	2,483,790.49	1.17%
现场驻点运营	3,459,302.09	5.34%	18,234,240.54	5.44%	17,426,091.53	8.20%
经营服务支出	3,314,558.58	5.11%	17,122,630.66	5.11%	15,132,996.90	7.12%
其他	657,899.29	1.02%	2,886,711.48	0.86%	879,578.86	0.41%
合计	64,805,344.53	100.00%	335,232,130.91	100.00%	212,638,893.71	100.00%

报告期内，公司收入规模性增长，相应的成本支出也成规模性增长。公司的主营业务成本结构比较稳定，针对项目产生的成本支出来进行归集，主要由人员薪资、项目分包和设备运行维护费组成，三项合计分别占2016年1-2月、2015年和2014年的主营业务成本分别为81.90%、85.48%和83.10%。

通过查看重大合同，并对成本和收入进行抽凭测试、解释性测试，针对成本的核算方法访谈公司相关人员，主办券商认为，公司报告期内主营业务成本归集前后口径一致，成本入账及时，成本归集准确。

## (2) 关于酬金制的会计核算是否合理

经核查，根据酬金制项目特性，在预收的物业服务资金中，按约定比例或者预定数额，提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同预定的支出，结余或不足由全体业主来承担。酬金制模式下的会计核算是因为上房公司与业主签订总额合同，并根据合同总额开具发票和申报纳税；同时酬金制模式下发生的成本均为上房服务自有员工成本及其他直接和间接成本。因此，主办券商认为，关于酬金制下的收入、成本会计核算方式合理。

1.18、公司期末应收账款余额较高。请公司结合业务特点、客户付款政策

等补充披露期末应收账款余额较高的原因，并结合同行业情况补充分析其合理性。请公司补充披露期后回款情况。请主办券商及会计师补充核查公司是否存在跨期确认收入的情形。

回复：

## 一、情况说明及补充披露

### 1、请公司结合业务特点、客户付款政策等补充披露期末应收账款余额较高的原因

公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“八、主要资产情况”中进行补充披露如下：

“（1）报告期内公司应收账款余额变动情况如下：

单位：元

项目	2016年2月29日	2015年12月31日	2014年12月31日
账面余额	75,424,681.87	40,515,697.50	21,028,340.11
坏账准备	1,508,493.64	810,313.95	-420,566.80
账面价值	73,916,188.23	39,705,383.55	20,607,773.31

报告期各期末，公司应收账款逐年递增。2015年末，应收账款增加主要系随公司营业收入增长而增加。2016年度2月末，应收账款较报告期前两年年末增加主要系公司一般会在年末加强应收账款催缴，因此年底的应收账款规模较小，2月末受农历新年因素影响，收缴率较年底低，导致应收账款规模较大。公司应收账款账龄相对较短，且客户信誉和实际经营情况良好，回款风险较低。

公司系物业公司，针对单一业主大客户，物业费结算情况通常为一个季度一次；针对多业主小业主，物业费结算方式通常为按月结算。由于年底物业费的应收余额与项目管理负责人的绩效考评相挂钩，因此每年年底，项目负责人会加速催款，减少期末应收账款余额。”

### 2、结合同行业情况补充分析其合理性

公司与同行业可比公司应收账款周转率情况对比如下：

指标	公司名称	2016年2月29日	2015年12月31日	2014年12月31日
应收账款 周转率	本公司	8.34	12.99	17.10
	丹田股份	-	9.75	10.20
	东光股份	-	4.27	3.60
	新鸿运	-	13.15	19.58

报告期内，公司应收账款周转率分别为 17.10、12.99 和 8.34。公司的应收账款周转率与可比公司丹田股份、新鸿运较为接近，应收账款周转率较高，主要系公司与丹田股份、新鸿运的业务群体主要为企事业单位，信用度较高，缴费较为及时，而东光股份客户群体主要为住宅类项目，收款周期较长；同时公司注重项目的回款情况、催收及时。因此公司应收账款情况与同行业比较较为合理。

### 3、请公司补充披露期后回款情况

公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“八、主要资产情况”中进行补充披露如下：

**“截至公开转让说明书签署之日，期后应收账款已收回 63,646,321.33 元，占期末应收账款余额的 84.38%。其余款项未收回的主要原因为两部分：1 部分物业合同在续签过程中，续签合同尚未签订的情况下，客户尚不支付在续签交接过程期间的物业费，例如金桥现代产业园和由度工坊项目，合计金额为 3,443,283.17 元；2 部分客户拖欠物业费，公司已采取多种方式进行催缴，并将进一步加大催缴力度，争取早日收回相关款项。”**

### 二、核查方式

(1) 主办券商与公司相关人员进行了访谈，了解公司收入确认的方式和方法；

(2) 主办券商对公司的收入进行了穿行测试；

(3) 主办券商获取收入明细表，对收入的增长以及毛利的变动进行合理性分析；

(4) 主办券商选取部分应收账款对期末余额以及本期发生额进行了函证；

(5) 主办券商对报告期内的收入进行了抽凭测试和截止性测试；

(6) 主办券商对期后的应收账款回函情况进行了抽凭测试。

### 三、核查结论

经核查，公司按照权责发生制确认物业收入，主办券商认为公司报告期内的收入合理、真实、完整，不存在跨期确认。

### 1.19、请公司补充披露收入确认的具体时点及确认方法。

回复：

#### 一、情况说明及补充披露

公司已在公开转让说明书“第四节 公司财务”之“七、报告期利润形成的有关情况”中进行补充披露如下：

“公司主营业务收入主要为提供物业服务的劳务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制确认收入。公司按照签订的物业合同提供物业服务，在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入。提供劳务交易的工作量，依据合同按实际已提供的物业服务确定。

公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

**具体操作方法为：公司按照签订的物业合同提供物业服务，在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠计量时，根据合同确定金额、服务期间及相关结算资料，每月月底依据权责发生制按月确认物业服务费收入并记录应收账款。实际收款时，冲减已经记录的应收账款。”**

## 二、核查方式

- （1）主办券商抽查了公司物业管理合同；
- （2）主办券商对收入进行了抽凭测试、截止性测试和穿行测试
- （3）主办券商与公司相关人员进行访谈

## 三、核查结论

经核查，主办券商认为公司收入按照权责发生制确认，确认合理，不存在跨期确认收入的情形。

本页以下无正文。

(此页无正文，为《东方花旗证券有限公司对〈关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见〉的回复》签字、盖章页)

内核专员签字：



项目负责人签字：



项目小组成员签字：

张初 孙显强 周沁 叶瑛 郑厚璧



## 确 认 函

本公司已经阅读东方花旗证券有限公司出具的《东方花旗证券有限公司对<关于上海上房物业服务股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见>的回复》，确认回复所引用公司的说明或补充披露事项不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

上海上房物业服务股份有限公司

2016年8月24日

