

浙江开元物业管理股份有限公司创业板首次公开发行股票申请文件反馈意见

民生证券股份有限公司：

现对你公司推荐的浙江开元物业管理股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）首次公开发行股票并在创业板上市申请文件提出反馈意见，请你公司在 30 日内对下列问题逐项落实并提供书面回复和电子文档。若涉及对招股说明书的修改，请以楷体加粗标明。我会收到你公司的回复后，将根据情况决定是否再次向你公司发出反馈意见。如在 30 日内不能提供书面回复，请向我提交延期回复的申请。若对本反馈意见有任何问题，请致电我会发行监管部审核员。

一、规范性问题

1、申报材料显示，2015 年 2 月 10 日起发行人股票在全国股份转让系统挂牌公开转让，转让方式为协议转让。2015 年 12 月 28 日起由协议转让方式变更为做市转让方式。公司股东中，除开元房产集团、谢建军为公司在全国股转系统公开挂牌转让前的老股东，君健晟阳通过新三板协议转让方式受让股权，信达证券与上海证券通过非公开发行成为新股东外，其他股东均通过全国中小企业股份转让系统做市转让方式从二级市场购入。

请发行人：（1）在 4-5 中完整披露发行人的历史沿革情况；（2）说明发行人股份在新三板挂牌期间的交易情况，披露本次申报后的股权结构变动情况；（3）说明挂牌期间所有公开披露

信息与本次申请文件和财务报告所披露内容是否存在差异，差异部分请列示对照表解释说明；（4）说明挂牌期间是否受到行政处罚、行政监管措施或自律监管措施；申请 IPO 是否根据新三板规则履行相关程序。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

2、关于发行人的三类股东。申报材料显示，发行人三类股东有 4 名，分别为上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多稳健一期基金、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多逆向私募证券投资基金、上海文多资产管理中心（有限合伙）-文多文睿私募证券投资基金和上海游马地投资中心（有限合伙）-游马地健康中国新三板私募投资基金，均为契约型私募基金。

请发行人：（1）说明发行人的三类股东是否依法设立并有效存续，是否均纳入主管金融监管部门的有效监管，是否按照规定履行审批、备案或报告程序；（2）发行人的三类股东是否符合《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》等文件的监管要求；（3）层层穿透三类股东，说明发行人控股股东、实际控制人、董监高及其亲属，本次发行的中介机构及签字人员是否直接或间接在三类股东中持有权益；（4）说明发行人三类股东的存续期和续期是否符合目前监管要求的锁定期和减持规则的要求。请发行人将上述信息请以招股说明书附件形式披露，请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

3、关于发行人的历史沿革。请发行人：（1）说明历次股权变动的背景，价格、定价依据、对应的公司估值情况，交易价格的公允性，资金来源及合法合规性；（2）以列表形式，穿透至

国有股东、集体组织、自然人说明开元房产集团、君健晟阳、宁波铸英投资、宁波汀州利昇投资-宁波汀和投资的股权结构（其中开元房产集团历史沿革中历次的股权结构请穿透至国有股东、集体组织、自然人），说明与发行人控股股东、实际控制人、董监高及其亲属，本次发行的中介机构及签字人员的关系；机构股东是否投资与发行人业务相同或相似的公司，与发行人主要客户、供应商及主要股东往来情况，是否存在为发行人代垫成本费用、利益输送或其他利益安排等情况；按照时间顺序完整披露谢建军的个人简历；（3）说明聚亦谦、锦绅投资、锦邦投资的股权结构及历史沿革，与发行人及控股股东、实际控制人、董监高、主要核心人员、中介机构主要负责人及项目签字人员的关系。以列表形式说明并披露君健晟阳、锦绅投资、锦邦投资的关系，说明各自的出资人是否均为发行人的员工，列表说明各出资人的任职时间、担任的职务、定价依据及出资金额、来源及是否合法合规，是否存在外部股东，君健晟阳、锦绅投资、锦邦投资各出资人是否存在为他人代持股份的情形；（4）发行人的机构股东及各出资人、自然人股东是否满足法律法规等规范性文件规定的作为股份公司发起人、股东的条件；相关股东与发行人及主要股东签署对赌协议或其他类似安排的解除情况，是否影响发行人股权的清晰稳定；（5）发行人是否存在同时间、同批次入股但股权价格不一致的情况，如有请说明合理性；是否存在低于净资产价格入股的情况；（6）说明历次股权转让、增资、分红、整体变更等过程中涉及到的控股股东及实际控制人缴纳所得税、发行人代扣代缴情况，是否存在违反税收法律法规等规范性文件的情

况，是否构成重大违法行为；（7）发行人历次股权变动是否存在委托持股、信托持股利益输送或其他利益安排，历次股权变动及目前所持股份是否存在纠纷或潜在纠纷；（8）按照创业板公司招股说明书 28 号准则第 36 条的规定，披露最近一年新增股东情况。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

4、关于发行人的控股股东、实际控制人情况。申报材料显示，本公司控股股东为开元房产集团，开元房产集团持有发行人 2,242.50 万股股份，持股比例为 54.61%。本公司实际控制人为陈妙林，其通过德威地产、浙江开元置业、开元旅业、开元房产集团控制发行人 54.61% 股权，为公司实际控制人。

请发行人：（1）以图表形式说明并披露实际控制人控制发行人的股权架构，说明实际控制人控制的上述公司的历史沿革情况、各阶段股权结构穿透情况，实际从事的主要业务及变化情况，说明发行人实际控制人最近两年是否发生变更、主营业务是否发生变化；（2）按照时间顺序完整披露实际控制人的个人简历，说明未在发行人任职的原因；按照证券期货法律适用意见第 1 号的规定，说明发行人实际控制人认定是否准确；（3）发行人控股股东、实际控制人最近三年是否存在重大违法行为。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

5、关于控股股东、实际控制人控制企业情况。申报材料显示，发行人控股股东、实际控制人控制较多公司，其中实际控制人的企业仅披露到控制的一级子公司。控股股东、实际控制人控制的企业的经营范围包括酒店管理业务，商业管理（如停车场管

理经营服务、会议及展览服务、商业咨询），家政服务，咨询服务，营养健康咨询，房地产经纪，房屋租赁，种植花卉树木及园林工程施工，影票销售，住宿、餐饮、游泳馆等。发行人及子公司、分公司提供服务的类型包括：酒店式公寓客房服务，提供会议服务，取得政府部分核发的经营性停车场许可证/收费证明从事停车管理服务，会展服务，顾问咨询服务，康复理疗、生活照料、养生餐饮，房屋租赁，家政服务，绿化养护及园林绿化工程施工，房地产中介服务，剧院经营管理及票务代理，取得卫生许可证（许可内容为游泳池）等。发行人主要业务环节包括“设计建议、图纸审视、施工跟进、销售协助、承接查验、交付使用”等，

请发行人：（1）以列表形式完整披露控股股东、实际控制人及控制的企业以及实际从事的业务。说明部分控股股东、实际控制人及控制的企业的经营范围取消“物业管理/服务”，部分保留的原因；（2）以列表方式、区分发行人不同的业务类型，详细说明发行人的业务内容、业务环节、提供物业服务的物业类型，关于发行人业务的披露是否真实、准确、完整；（3）从相关企业历史沿革、资产、人员、主营业务（包括但不限于产品服务的具体特点、技术、商标、商号、客户、供应商等）等方面与发行人的关系，说明控股股东、实际控制人及控制的公司，与发行人及子公司、分公司的业务是否具有替代性、竞争性、是否存在利益冲突，是否存在同业竞争。控股股东及实际控制人控制的投资公司是否投资与发行人业务相同或相似的企业，按照上述要求说明是否与发行人及子公司、分公司存在同业竞争；（4）说明

控股股东、实际控制人及控制的企业与发行人及子公司、分公司在资产、人员、办公场地等各方面是否存在混同；（5）说明控股股东、实际控制人及其控制的企业主要财务数据是否存在异常，与发行人是否存在重叠客户、供应商，如存在，分别说明交易的内容、金额、定价依据，比照市场价格说明交易的公允性。是否存在为发行人代垫成本费用、利益输送或其他利益安排等情形；（6）说明控股股东、实际控制人及其控制的企业与发行人交易及往来情况，包括交易的主要内容、定价依据，比照市场价格说明交易的公允性。如存在资金往来，说明具体往来背景、金额、本金及利息的归还情况，资金的具体用途；（7）列表说明控股股东、实际控制人控制部分企业名称、注销原因及程序合规性，存续期间是否存在涉及控股股东、实际控制人的违法违规行为，存续期间主要财务状况，与发行人往来情况，是否存在为发行人承担成本费用、利益输送等情形；转让的公司说明转让的原因，转让价格、定价依据及公允性，转让前后交易往来情况，受让人的情况及与发行人控股股东、实际控制人、董监高的关系，受让股权的资金来源及合法合规性。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

6、关于发行人的业务。申报材料显示，公司物业服务按服务内容不同，可分为物业管理服务、案场服务（为房地产公司项目销售中心、样板房等提供礼仪服务、保洁服务）和顾问服务（为房地产公司提供房地产项目前期规划咨询等服务，为中小型物业公司提供物业管理经验及培训等服务）。发行人的物业品牌“祺服务”产品中包含置业顾问、康复理疗、生活照料、养生餐饮等

产品。发行人收入主要来源于物业服务、物业相关配套业务（智能化弱电工程设备收入、剧院经营收入）、养老服务的收入。发行人的业务主要集中在浙江地区。按照服务物业类型来看，发行人物业管理收入 60%以上来源于住宅物业。

请发行人：（1）说明报告期内各类业务细分的服务具体内容、规模（如签约项目及面积）以及对应的收入、占比情况，主要客户及供应商类别及采购的内容、提供的服务，各类业务的区别与联系，说明发行人是否主要从事一种业务；（2）在招股书业务与技术部分完整、准确披露各项目下分项业务的主要业务内容及收入、占比；（3）区分不同的业务，说明发行人各业务的收费模式、定价依据，与同行业公司是否存在重大差异；（4）发行人的服务对象为各种类型的物业，结合浙江省新增加各类物业及物业服务公司更迭情况，目前发行人业务主要集中在浙江省的现状，说明是否影响发行人未来的持续盈利能力，发行人是否具备独立拓展业务、特别是浙江省外业务的能力；（5）说明并披露报告期内发行人管理的住宅物业项目中，涉及到控股股东及实际控制人开发的小区的物业管理项目（区分前期物业管理、销售后的小区物业管理）的数量及占比，对应的收入金额及占比、毛利率情况，与发行人为其他小区提供的物业管理服务的毛利率是否存在较大差异。发行人的业务是否独立，是否对控股股东、实际控制人及控制的企业存在依赖。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

7、关于发行人的关联方及关联交易。请发行人：（1）披露各类关联交易的合计金额及占比，说明发行人与控股股东、实际

控制人及其控制的企业之间关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例；（2）结合市场价格，说明关联交易的背景、必要性、持续性，比照市场价格说明交易的公允性；发行人分别于2017年4月、2018年8月两次将开元颐养100%转让开元旅业集团，但价格存在较大差异，说明该公司历史沿革，亏损原因，转让的原因，两次股权转让价格不同的原因、定价依据及公允性；（3）发行人是否租赁控股股东、实际控制人及其控制的企业的房屋，如存在，说明租赁的用途，比照市场价格说明价格是否够公允；发行人及子公司、分公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业是否存在合署办公、混合经营的情形；（4）严格按照《企业会计准则》《上市公司信息披露管理办法》以及证券交易所颁布的业务规则，完整、准确的披露关联方关系及交易。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

8、关于发行人的董监高情况。请发行人：（1）按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第28号——创业板招股说明书》的要求，按照时间顺序披露董监高的主要任职经历；

（2）发行人部分董事、高管曾任职萧山宾馆股份有限公司，说明该公司与发行人在业务、资产、人员、场地等方面的关系；（3）说明发行人曾经的关联方副总经理朱铁伟、叶建英个人简历，二人分别于2017年7月、2018年8月离职的原因，目前去向；（4）说明发行人独董是否符合任职资格；（5）说明发行人的高级管理人员是否在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的职务并领薪；（6）说明董监高对外投资公

司是否与发行人及子公司、分公司业务相同或相似，是否与发行人存在交易或资金往来，是否存在为发行人承担成本费用、利益输送等情形；（7）以表格形式说明并披露发行人最近两年董事、高管的变化情况，说明并披露发行人董事、高管最近两年是否发生重大变化。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

9、关于发行人与子公司、分公司、控股股东、实际控制人的合规性。请发行人：（1）完整披露发行人与子公司、分公司、控股股东、实际控制人最近三年的违法违规行为，是否构成重大违法违规；（2）报告期内公司注销了多家子公司、分公司，说明注销的原因，履行程序及合规性，存续期间是否存在违法违规行为。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

10、关于发行人的客户。请发行人：（1）在招股书前五大客户部分，展开披露实际控制人控制的企业名称及与发行人交易情况；（2）列表说明发行人前十大客户的销售的产品或提供的服务内容、金额、占比、收费模式，与同行业公司的收费模式是否存在差异；主要客户的基本情况，成立时间、注册及实收资本、股权结构、实际控制人，主要客户及股东、实际控制人与发行人、实际控制人、董监高、其他主要核心人员的关系及资金往来情况，比照市场价格说明与发行人交易价格是否公允，是否对发行人存在利益输送；报告期内发行人主要客户的变动情况及原因；完整披露发行人与前五大客户之一实际控制人控制的企业交易的金额及占比；（3）区分不同的业务类型，说明发行人开拓客户的

方式，与主要客户建立合作关系的背景，销售费用率比部分同行业公司低的原因；（4）申报材料显示，发行人报告期内主营业务收入增长主要系物业项目数量及管理面积增加所致。说明报告期内增加的主要物业项目及面积，对应的客户名称及小区的开发商、与发行人及控股股东、实际控制人的关系，收入、占比，定价依据及公允性；（5）结合发行人报告期内应收账款大幅增长、住宅类物业收入占比较高、业主未及时缴费，2018 年上半年经营性现金流为负等情况，说明对发行人未来经营业绩是否存在重大不利影响；（6）发行人物业项目的取得是否符合《物业管理条例》招标投标法等法律法规的规定，是否存在应当履行招标投标程序而未履行、应当批准而未批准的情形。是否存在商业贿赂等不正当竞争行为；是否均与业主/业主委员会签署书面物业服务合同，物业续签、更迭等程序对应的法律法规要求以及是否合法合规，是否存在纠纷或潜在纠纷；（7）现金收款的金额、比例及核查过程，是否存在频繁发生与业务不相关或交易价格明显异常的大额资金流动、是否存在无业务背景转移资金。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

11、关于发行人的供应商。发行人的主要成本为人工成本和业务外包成本，两者合计占发行人成本的 90%左右。公司将保洁、秩序维护、绿化等基础业务进行外包。发行人前五大供应商中存在较多同行业公司。请发行人：（1）说明并披露前十大供应商的基本情况，成立时间、注册地、注册资本及实收资本、股权结构、实际控制人、合作的背景、主要供应商及股东、实际控制人与发行人、实际控制人董监高、其他主要核心人员的关系、资金

往来情况，发行人采购的主要内容、金额、占比、定价依据，比照市场价格说明采购价格是否公允；（2）比照前述要求说明发行人与主要外包供应商的交易情况及外包供应商的基本情况，发行人向外包供应商采购占外包供应商收入的比例。结合发行人供应商业务与发行人类似、发行人对外分包的业务模式、发行人主要合同盈利水平的差异等，说明发行人向相关客户收款情况以及向相应供应商付款情况，发行人的收入金额是否与发行人在合同中所承担的义务相匹配，是否存在发行人通过第三方向供应商付款、为发行人承担成本费用的情形；（3）发行人的对外分包是否符合物业管理条例等法律法规的规定。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

12、关于发行人及子公司、分公司诉讼情况。请发行人区分已结、未结诉讼情况，列表说明并披露报告期内诉讼的原告、被告、主要诉讼事项、涉案金额、诉讼阶段，是否对发行人存在重大不利影响。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表明确意见。

13、关于发行人、子公司、分公司房屋、土地情况。请发行人说明：（1）发行人及子公司、分公司租赁房屋的面积、用途，占发行人全部房屋面积的比例，出租方与发行人、实际控制人、董监高是否存在关联关系，比照市场价格说明租赁价格是否公允；出租方是否有权出租相关房产、房产权属是否存在争议；相关租赁房产权属证书的办理情况，是否影响发行人及子公司使用前述租赁房产；是否存在搬迁风险，如存在搬迁风险，说明具体的搬迁计划并测算相关费用。前述情况对发行人的生产经营是否

存在重大不利影响；（2）发行人及子公司、分公司自有用地及募投项目用地的土地使用权的取得方式、相关土地出让金的支付情况以及相关产权登记手续的办理情况。说明发行人土地使用、土地使用权的取得方式、取得程序、登记手续、募投项目用地是否合法合规。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表核查意见。

14、关于关联方交易：（1）请发行人按为关联方提供服务的类型汇总列示并补充披露报告期各期向关联方销售的金额及占总收入的比例；说明向关联方提供服务的必要性及合理性，详细说明并补充披露相关交易价格的公允性，说明向关联方提供服务的金额逐年下降的原因以及未来的趋势；（2）请发行人按向关联方采购服务的类型汇总列示并补充披露报告期各期向关联方销售的金额及占同类采购的比例；说明向关联方采购服务的必要性及合理性，详细说明并补充披露相关交易价格的公允性，说明向关联方采购的金额逐年上升的原因以及未来的趋势；（3）请发行人说明在2017年和2018年分两次将开元颐养股权转让给开元旅业集团的原因，说明两次转让的定价依据及公允性，账务处理方式及对发行人经营业绩的影响，是否存在利益输送行为；请列示开元颐养2016年至2018年的总资产、实收资本、净资产、收入、净利润情况；（4）请说明是否存在未披露的关联方、关联方交易、关联资金往来及担保事项；（5）请发行人说明报告期内注销多家分公司的原因；（6）请发行人说明发行人股东、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员和发行人的其他关联方（包括上述各方直接或间接控制、共同控制、施加重大影响或投资的企业，上

述自然人关联方或自然人股东关系密切的家庭成员) 是否与发行人的客户、供应商存在关联关系, 在报告期内是否发生交易, 说明在报告期是否存在代发行人支付成本、费用或者采用无偿或不公允的交易价格向发行人提供经济资源的情形; (7) 请保荐人、会计师重点核查实际控制人、董监高、主要关联方的银行账户、银行流水, 是否存在利益输送; 是否存在为发行人承担成本费用或通过直接或间接的方法向客户端输送经济利益发表明确核查意见。请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见, 说明核查方法、核查范围、核查取得的证据和核查结论。

15、关于营业收入: (1) 请发行人说明在各业务类型下收入确认的具体流程及账务处理方式, 请结合业务模式、合同约定说明并补充披露所需要取得的第三方证明、收入确认的时点, 说明是否符合企业会计准则的规定, 与同行业公司进行对比说明是否符合行业惯例; 请发行人说明是否存在因违反或无法满足合同约定事项被业主方扣减服务费的情况发生, 若存在请逐笔详细列示说明原因; (2) 请发行人量化说明物业管理服务收入、案场服务收入、顾问服务收入、配套业务收入报告期内变化的原因, 说明收入的变动幅度是否符合行业惯例; (3) 请发行人对物业管理服务收入按不同物业类型列示报告期内项目数量、面积、单价、收入、毛利率, 列示各期新增加服务项目数量、面积、单价、收入、毛利率, 各期终止服务的项目数量及终止前一年度的收入、面积、单价、毛利率, 结合上述数据说明收入、单价变动的原因及合理性; 请发行人列示服务项目的开发商或承建方为发行人关联方的项目数量、面积、单价、收入、毛利率; 对于住宅物业服务, 请

发行人按普通住宅、别墅等类别列示各期项目数量、收入、面积、单价、毛利率；对于公共物业服务，请发行人按政府办公场地、会展中心等类别列示各期项目数量、收入、面积、单价、毛利率；对于办公物业服务，请发行人按写字楼、产业小镇等类别列示各期项目数量、收入、面积、单价、毛利率；对于医院物业服务，请发行人按医院、卫生服务中心等类别列示各期项目数量、收入、面积、单价、毛利率；对于商业物业服务，请发行人按购物中心、综合体等类别列示各期项目数量、收入、面积、单价、毛利率；

(4) 请发行人按省份列示并补充披露收入的变动情况，列示不同省份的项目数量、收入、面积、单价、毛利率，说明不同省份收入变动的原因，不同省份单价是否与同地区同类物业具有可比性；(5) 请发行人列示并补充披露报告期内各季度收入金额及占比，说明收入是否存在季节性差异及原因。请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见，说明核查方法、核查范围、核查取得的证据和核查结论。

16、关于主要客户：(1) 请发行人补充说明报告期内各期主要客户（合并口径）的名称、项目名称、面积、收入金额和占比、单价、毛利率、物业服务类型；报告期内前十大客户的基本情况，包括股权结构、实际控制人、注册时间、合作历史、定价方式、期末欠款金额、期后还款金额、不能按时还款的原因、是否存在关联关系；(2) 请发行人补充说明主要客户变化的原因，每年新增客户的合作背景、新增客户对当年营业收入的影响程度；说明主要合同取得的背景与主要客户交易的可持续性；(3) 请发行人按客户性质（国有企业、医院、开发商、个人客户等）列示各期

客户的数量、收入情况及占比，说明变动的原因；请发行人说明是否存在现金收款，列示各期现金收款的金额及占比，说明与其相关的内部控制设计是否合理、执行是否有效；(4) 请中介机构说明对发行人客户核查的情况，包括但不限于核查方法、数量、收入占比、核查结果是否存在差异并对差异说明原因。

请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见，说明核查方法、核查范围、核查取得的证据和核查结论。

17、关于供应商：(1) 请发行人按采购对象列示并补充披露报告期各期采购项目的金额及占比；请结合项目数量、销售收入等变化，说明采购主要项目数量、金额变动的原因及合理性；(2) 请发行人按省份列示主要采购项目的金额，说明与收入是否披露；(3) 请发行人补充说明报告期内主要供应商的基本情况，包括股权结构、实际控制人、注册时间、注册地、注册资本（实缴）、经营范围、合作历史等；各期主要供应商各年度的采购内容、采购数量、采购单价、采购金额及占比等情况，新增供应商及单个供应商采购金额占比变化的原因，说明新增供应商与新增项目的匹配关系；发行人及关联方是否与主要供应商存在关联关系，是否存在关联交易非关联化的情况；与发行人主要股东等是否存在异常交易和资金往来；(4) 请说明发行人对主要供应商的选择过程、询价过程，说明发行人主要项目采购单价是否公允，结合主要项目市场价格变动情况，说明采购单价变动的原因及合理性；说明各期向主要供应商采购金额占其销售金额的比例；(5) 请发行人说明各期主要供应商之间是否存在关联方关系，说明向同行业公司采购的原因及合理性，重点说明开封首信、开封四季、开

封中博之间是否存在关联方关系，说明是否为相同项目在不同时间提供相同的服务，说明开封首信是否存在刚成立就注销的情形。请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见，说明核查方法、核查范围、核查取得的证据和核查结论。

18、关于营业成本：(1) 请发行人列示并补充披露各类业务成本的构成明细及占比，并对变化的原因进行分析；(2) 请发行人列示不同类物业管理服务的成本构成明细及占比，说明构成差异及变动的原因；(3) 请发行人结合报告期内人数变动、工资政策调整、平均工资的变化说明人工成本变动合理性；说明人员的变动是否与项目数量、收入的变动匹配；(4) 请发行人说明业务外包成本的明细及各部分变动具体原因；说明业务外包的必要性及合理性，是否符合行业惯例；(5) 请发行人说明物业经营费用的明细及各部分变动具体原因；(6) 请发行人结合自身的运营模式，说明营业成本的核算及结转方法；说明成本核算的过程和控制的关键环节，并举例说明成本核算的规范性、准确性；(7) 请发行人说明随着募投项目的实施，是否会导致折旧等成本的增加，是否存在盈利能力下降的风险。请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

19、关于毛利率：(1) 请发行人量化分析配套业务、案场服务、顾问服务毛利率变动的原因；说明顾问服务毛利率远高于其他业务毛利率的原因及合理性，是否符合行业惯例；(2) 请发行人结合单价变动、成本构成中各项目金额及占比变动等，量化分析不同类型物业服务毛利率变动的原因，不同类型物业服务毛利率差异的原因，是否符合行业惯例；(3) 请发行人说明不同类型

物业服务主要项目的收入、毛利率情况，说明主要项目毛利率变动是否与总体毛利率变动趋势一致；(4) 请发行人与可比同行业同类业务上市公司毛利率进行比较，结合企业竞争优势等，进一步量化分析毛利率差异的原因及合理性；详细说明报告期各期与可比公司在毛利率、期间费用率、营业利润率、净利润率等盈利能力指标上的比较情况和差异原因。请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

20、关于期间费用：(1) 请发行人结合销售人员的销售政策、人员数量分析销售费用中职工薪酬费用的变动原因及合理性；请发行人说明业务宣传费的内容、主要提供服务商的名称及金额，结合市场推广策略、订单的获取方式，说明业务宣传费的变动与业务规模变动的匹配性；(2) 请发行人结合管理相关人员的变动情况、薪酬调整方案说明职工薪酬费用变动的原因及合理性；请说明物料、能源耗用费核算的内容及变动的原因；请说明中介机构服务费的主要内容、主要提供服务商的名称及金额；说明管理费用其他的明细，报告期内变动的原因；(3) 请发行人列示理财收益的匡算过程，与计提金额是否存在显著差异。请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

21、关于应收账款：(1) 请发行人分别按物业项目类型补充披露应收账款期末余额及占比，并分析变动的原因；(2) 请说明不同各业务类型下不同客户的销售信息政策及变化情况，说明对应收账款余额变动的影响；(3) 请发行人说明各期末在信用期内和信用期外的应收账款余额及占比，并分析变动的原因；(4) 请列示各前期十大应收客户（合并范围内）的名称、当期收入金额、

期末应收余额、账龄、占比、是否超过合同约定付款时间、期后回款金额、超期末回款的原因，并结合重点客户进行重点分析；

(5) 请发行人按客户性质（国有企业、医院、开发商、个人客户等）列示各期末应收账款账龄、余额及坏账准备情况；(6) 请发行人说明各期末应收账款期后回款的金额及比例；(7) 请发行人说明账龄 1 年以上应收账款金额逐年增加的原因，结合公司各期末应收账款账龄情况、报告期内坏账核销情况、同行业可比公司坏账政策情况等补充说明应收账款坏账准备计提是否充分；说明单项金额不重大但单独计提坏账的明细、涉及项目名称、无法收回的原因、计提比例的依据；(8) 请保荐机构、会计师说明各期末的发函比例、回函比例、回函金额占期末应收账款余额的比例、函证是否存在差异及处理意见；请发行人说明各期末应收账款的金额至反馈意见回复日的回款金额及比例。请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见，说明核查方法、核查范围、核查取得的证据和核查结论。

22、关于股份支付：请发行人结合历次股权变动情况逐项说明是否涉及股份支付，说明确定权益工具公允价值的确认方法及相关计算过程，说明股份支付会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定；请发行人说明股权激励限制期限变更的原因及对发行人财务数据的影响；请发行人说明历次股权变动的对价是否公允；结合历次股权变动情况、股份改制、分红过程是否按照税法要求履行了相关纳税义务，并对纳税情况进行详细说明。请保荐机构和申报会计师就上述事项发表明确意见。

二、信息披露问题

23、关于发行人的资质。请发行人披露是否具备生产经营所需的全部资质、认证、许可，取得过程是否合法化合规；说明相关资质、认证、许可的有效期及是否覆盖报告期。请保荐机构、发行人律师核查上述问题、说明核查过程并发表核查意见。

24、关于发行人社保、公积金情况。请发行人说明并补充披露发行人员工中办理了社会保险、住房公积金的员工人数、未缴纳的员工人数及原因，企业与个人的缴费比例、办理社保的起始日期，是否存在需要补缴的情形。如需补缴，说明并披露须补缴的金额及措施，分析如补缴对发行人经营业绩的影响。请保荐机构、律师核查并就发行人社会保障的具体执行情况对本次发行上市的影响发表明确意见。

25、请发行人说明报告期内发行人是否存在劳务派遣用工的情况，如是，补充披露报告期内发行人使用劳务派遣用工的人数、占发行人员工总数的比例、岗位分布、薪酬情况，劳务派遣单位情况、是否拥有相应业务资质、劳务派遣单位的股权结构及实际控制人、劳务派遣单位与发行人及其关联方是否存在关联关系，发行人使用劳务派遣用工是否合法合规。请保荐机构、律师核查并发表意见。

26、请发行人说明招股说明书引用的外部数据、资料的发布时间、发布方式、发行人获取方式、发行人是否支付费用及具体金额；上述数据、资料是否专门为发行人定制，相关资料或文字的作者与发行人及其关联方的关系；补充说明招股说明书引用外部数据、资料的真实性、准确性、权威性和客观性。请保荐机构、律师对上述问题进行核查，说明核查过程并发表意见。

三、与财务会计资料相关问题

27、关于其他应收款、预付账款：(1) 请发行人结合相关合同条款，补充披露说明其他应收款中为业主代收代付费的具体内容，说明相关资产的确认是否符合企业会计准则相关规定、是否符合行业惯例，按所涉及物业项目分部说明余额情况并分析变动原因；请重点说明 2018 年 6 月末代收代付费比其他期末大幅增加的原因；(2) 请发行人说明不同性质预付账款期末余额变动的原因，说明报告期内向个人采购的金额及原因，是否获得合法发票。

28、关于长期股权投资：请说明并补充披露报告期内长期股权投资的明细，包括被投资单位名称、注册资本、初始投资成本、投资比例、期末账面价值；说明变动的原因、计量方法及依据、账务核算过程，说明被投资企业的背景，投资的原因及未来是否有进一步收购的计划；说明定价依据、被投资企业最近两年的收入、净利润、总资产、净资产情况，说明是否存在减值迹象、减值准备计提是否充分。请保荐机构、申报会计师对上述问题进行核查并发表意见。

29、关于固定资产、长期待摊费用：(1) 请发行人结合报告期内固定资产投入情况说明是否满足业务的发展需求，说明固定资产金额占总资产比重较低是否符合行业惯例，说明通用设备、专用设备、其他设备的主要内容，说明是否进行保管，是否存在项目退出时无法收回或重新使用的情况，说明是否存在减值风险、减值准则计提是否充分；(2) 请发行人列示长期待摊费用的明细，说明摊销期限及合理性，是否存在减值风险。请保荐机构、

申报会计师对上述问题进行核查并发表意见。

30、关于应付账款、预收账款、其他应付款：(1) 请发行人说明应付账款期末余额变动的原因，列示各期末前十大应付账款的名称、期末金额、当期采购金额、期后付款情况；(2) 请发行人按物业性质列示各期末预收账款金额，结合项目数量等变动情况说明期末余额变动的原因，列示各期新增项目对应的预收账款情况；请列示各期末预收账款账龄情况，说明长期挂账的原因；

(3) 请发行人列示其他应付款中代收款项、代收公共区域收入、应付押金保证金、其他的构成内容，结合项目情况说明各期末余额变动的原因及合理性；按项目类型列示其他应付款余额及账龄构成，说明是否存在长期无法代为支付的款项及原因，是否符合行业惯例；说明是否同时存在其他应收、其他应付同类代收代付业务的情况，说明金额及合理性。请保荐机构、申报会计师对上述问题进行核查并发表意见。

31、关于税费：请发行人说明报告期内应交税金-增值税的变动情况，包括增值税的进项税额、销项税额、当期应缴增值税和实际缴纳的增值税、进项税转出的金额；说明进项税额与原材料采购、固定资产购置金额，销项税额与销售收入之间的勾稽关系；请发行人详细说明利润总额调整为应纳税所得额涉及的主要纳税调整事项；说明当期所得税费用的计算过程、主要纳税调整项目；说明各期末应交所得税金额占全年应缴所得税金额比例较高的原因。请保荐机构、申报会计师对上述问题进行核查并发表意见。

32、关于职工薪酬：请发行人分析并披露员工薪酬政策和上

市前后高管薪酬安排、薪酬委员会对工资奖金的规定，各级别、各岗位员工的薪酬水平及增长情况，并与行业水平、当地平均水平的比较情况；说明报告期内各年度的人工成本总额，与相关资产、成本、费用项目之间的关系，人工成本、各类员工人数、销量、支付给职工以及为职工支付的现金等项目在报告期内变化的合理性。请保荐机构、申报会计师对上述事项进行核查并发表意见。

33、关于现金流量：请发行人说明（1）“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”与其他会计科目的勾稽表；（2）请补充说明报告期各类现金流量的各主要构成和大额变动情况是否与实际业务的发生一致，是否与相关会计科目的核算项目勾稽。请保荐机构和申报会计师对上述事项进行核查并明确发表意见。

34、请发行人说明在新三板挂牌前后相关财务信息披露是否与本次申报创业板 IPO 披露一致，若有差异请列示并详细说明差异的原因；请发行人说明原始报表与纳税申报表、原始报表与申报报表差异的原因；请保荐机构和申报会计师对上述事项进行核查并明确发表意见。

35、请发行人说明申报期内存在转贷、票据融资、银行借款受托支付、非经营性资金往来、关联方或第三方代收货款等情形（如有），包括不限于相关交易形成时间、原因、资金流向和使用用途、利息、违反有关法律法规具体情况及后果、后续可能影响的承担机制、整改措施、相关内控建立及运行情况。请保荐机构、申报会计师进行核查，就发行人的财务内控是否能够持续符

合规范性要求，不存在影响发行条件的情形并发表明确意见。

36、请发行人说明申报期内现金交易情形（如有），包括但不限于（1）现金交易金额及比例；（2）现金交易的必要性与合理性，是否与发行人业务情况或行业惯例相符，与同行业或类似公司的比较情况；（3）现金交易的客户或供应商的情况，是否为发行人的关联方；（4）相关收入确认及成本核算的原则与依据，是否存在体外循环或虚构业务情形；（5）现金交易流水的发生与相关业务发生是否真实一致，是否存在异常分布；（6）实际控制人及发行人董监高等关联方是否与客户或供应商存在资金往来。请保荐机构、申报会计师详细说明对发行人现金交易可验证性及相关内控有效性的核查方法、过程与证据，对发行人报告期现金交易的真实性、合理性和必要性发表明确意见。

37、请发行人说明申报期内回款方与签订合同方不一致的第三方回款情形（如有），包括但不限于：（1）各类回款方与签订合同方的关系、各期回款金额及占收入比例；（2）第三方回款的原因、必要性及商业合理性；（3）发行人及其实际控制人、董监高或其他关联方与第三方回款的支付方是否存在关联关系或其他利益安排；（4）境外销售涉及境外第三方的，其代付行为的商业合理性或合法合规性；（5）报告期内是否存在因第三方回款导致的货款归属纠纷；（6）如签订合同时已明确约定由其他第三方代购买方付款，该交易安排是否具有合理原因。请保荐机构及会计师对上述情况核查并发表明确意见。

四、其他问题

38、请发行人及相关中介机构对照中国证监会公告【2012】

14号《关于进一步提高首次公开发行股票公司财务信息披露质量有关问题的意见》、证监会公告【2013】46号《关于首次公开发行股票并上市公司招股说明书中与盈利能力有关的信息披露指引》的要求，逐项说明有关财务问题及信息披露事项的解决过程和落实情况，发表明确的结论性意见。

39、请保荐机构及相关方面对招股说明书及整套申请文件进行相应的核查，并在反馈意见的回复中说明核查意见。涉及修改的，请书面说明。

40、请保荐机构根据反馈意见的落实情况及再次履行审慎核查义务后，提出发行保荐书的补充说明及发行人成长性专项意见的补充说明，并相应补充保荐工作报告及工作底稿。

41、请发行人律师根据反馈意见的落实情况及再次履行审慎核查义务之后，提出法律意见书的补充说明，并相应补充律师工作报告及工作底稿。

42、请申报会计师根据反馈意见的落实情况及再次履行审慎核查义务之后，提供落实反馈意见的专项说明。如需修改审计报告及所附财务报表和附注的，应在上述说明中予以明示。