

首创证券股份有限公司
关于万联城市服务科技集团股份有限公司
向不特定合格投资者公开发行股票并在北交所上市
辅导工作进展情况报告
（第一期）

万联城市服务科技集团股份有限公司（以下简称“万联城服”、“公司”或“辅导对象”）拟申请在中华人民共和国境内向不特定合格投资者公开发行股票并在北交所上市。首创证券股份有限公司（以下简称“首创证券”）作为辅导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法（2020年修订）》《首次公开发行股票并上市辅导监管规定》等有关规定，以及《万联城市服务科技集团股份有限公司与首创证券股份有限公司关于向不特定合格投资者公开发行股票并在精选层挂牌之辅导协议》（以下简称“《辅导协议》”）相关约定开展辅导工作。现就本期辅导工作进展情况报告如下：

一、辅导工作开展情况

（一）辅导人员

本辅导期内，服务律所由北京市康达律师事务所变更为北京市昌久律师事务所，目前双方已经完成相关工作的交接，北京市昌久律师事务所已开展辅导相关工作。变更后，辅导工作涉及的证券服务机构为首创证券、北京市昌久律师事务所、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。

本辅导期内，首创证券辅导人员王飞、刘海琴因离职或工作调整，不再担任工作小组成员。变更后，首创证券全体辅导人员包括刘宏（组长）、黄金腾、白宁宇、范小娇。

（二）辅导时间及方式

首创证券与万联城服于2020年12月22日签署了《辅导协议》，随后向贵局报送了辅导备案登记材料，贵局于2020年12月31日在网站上对万联城服辅导备案文件进行了公示。精选层挂牌辅导期不涉及报送辅导工作进展情况报告，北

交所设立后，精选层挂牌辅导转为向不特定合格投资者公开发行股票并在北交所上市辅导，因此，本次报送为第一期辅导工作进展情况报告，本辅导期为 2021 年四季度。

辅导机构严格按照《工作计划及实施方案》中拟定的具体方案，通过组织自学、问题诊断、专业咨询、中介机构协调会、经验交流会、案例分析等多种辅导方式对接受辅导人员进行了辅导。因全面深入尽职调查和申报准备工作所需时间较长，以及尚有部分问题还在整改完善中，导致整体辅导周期较前期计划有所延长。

（三）辅导的主要内容

本辅导期主要辅导内容如下：

1、继续全面深入尽职调查。了解公司法律、业务、财务等方面状况，核查当前阶段公司在规范运作、财务、业务等方面可能存在的问题，并通过召开中介协调会、问题诊断与专业咨询等多种方式形成整改建议，协助并敦促公司按计划落实整改方案。

2、持续关注公司经营情况和战略规划。根据公司所处行业状况，结合公司业务架构及自身的优势和特点，明确主营业务和核心竞争力，对公司发展战略和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。

3、持续及时向公司传达资本市场的最新监管动态，让辅导对象对最新的政策有更加深入的了解。

（四）证券服务机构配合开展辅导工作情况

本辅导期内，北京市昌久律师事务所、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）在首创证券统筹安排下积极参与辅导工作，在各方共同努力下，辅导机构和万联城服按照有关规定完成了预定的辅导工作，本辅导期基本达到了预期目的和效果。

二、辅导对象目前仍存在的主要问题及解决方案

（一）前期辅导工作中发现问题及解决情况

1、独立董事问题

（1）基本情况

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第三十一条规定，精

选层挂牌公司应当设立两名以上独立董事，其中一名应当为会计专业人士。根据《北京证券交易所股票上市规则》4.1.22 上市公司应当设立独立董事，独立董事的人数应当符合中国证监会相关规定，其中一名应当为会计专业人士。

截至目前，公司尚未聘请独立董事。

(2) 解决情况

公司已在积极物色独立董事人选，并将根据上市工作进度安排独立董事提名审议流程。

2、现金收款问题

(1) 基本情况

公司主营业务为物业管理服务，存在部分业主通过现金缴款的情况，符合行业特点。尽管公司制定了严格的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并与银行合作推广安装 POS 机，鼓励业主使用 POS 机刷卡、支付宝、微信等第三方便捷支付方式，不断降低现金收款的比例和范围，但由于部分客户支付习惯难以改变，仍将存在现金收款的现象。

(2) 解决情况

公司已在日常经营中加大第三方便捷支付的宣传力度，逐步引导业主采用第三方便捷支付方式，公司现金收款比例已明显下降。

3、公司规模快速扩展带来的管理问题

(1) 基本情况

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至首次辅导备案时，公司拥有 10 家全资子公司，9 家控股子公司，1 家联营公司，13 家分公司。根据公司的战略规划，公司规模将持续增长，业务将继续拓展，未来几年内需在其他区域设立更多的分支机构，业务快速拓展的同时对公司的管理水平提出了更高的要求。

如果公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利影响。

(2) 解决情况

根据业务发展情况，公司不断完善管理体系和内控制度，提高企业管理水平。

对新并购的企业，均由总部派出主要财务和管理人员协助其合法规范经营、规范管理以及财务核算。

（二）目前仍存在的主要问题及解决方案

1、物业费回款问题

（1）基本情况

公司物业服务业务主要业态为住宅，服务于千家万户。公司应收账款余额较高，且长账龄应收账款占比较高，物业费收缴率需进一步提升。

（2）解决方案

督促公司进一步加强应收账款回款力度，制定切实可行的回款计划并有效执行。

2、产业园区运营收入确认问题

（1）基本情况

公司近年签署的产业园区运营服务项目服务周期长、合同金额大，且客户系具有政府背景的园区管委会，单项目收入对公司整体业绩影响较大。

（2）解决方案

根据签订的框架协议，相关业务收入的确认需园区管委会进行确认，已督促公司与管委会沟通取得期间服务成果的确认证件。

3、诉讼及账户资金冻结问题

（1）基本情况

公司物业服务在管小区数量多，服务过程中因催收物业费、物业管理衍生事项等产生多项诉讼，其中少量诉讼涉及财产保全，导致公司及子公司个别银行账户被冻结部分资金。

（2）解决方案

密切跟踪相关诉讼进展。提示公司积极推进诉讼事项的解决，妥善安排资金收付，确保银行账户被冻结部分资金不影响日常经营。此外，提示公司按规定履行信息披露义务。

4、社区电商业务问题

（1）基本情况

公司在基础物业服务的基础上，开辟了社区电商和团购业务板块。该类业务

收入确认依赖于相关信息系统资料的完整性、准确性。

(2) 解决方案

督促企业尽快完善电商业务相关信息系统的建设及相关内控制度。

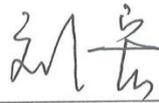
三、下一阶段的辅导工作安排

首创证券全体辅导人员将根据有关法律法规及中国证券监督管理委员会有关规定，按照已制定的《辅导计划和实施方案》，认真开展对万联城服的辅导工作。下一阶段的辅导工作重点主要包括：（一）结合前期尽职调查，进一步完善法律和财务核查工作，跟进公司内控管理；（二）持续关注公司经营情况，对辅导对象可能存在的其他不规范问题提出整改意见，督促辅导对象及时整改；

（三）传达最新的证券市场动态和监管政策，加深辅导对象对上市最新法规及监管要求的理解。

(本页无正文，为《首创证券股份有限公司关于万联城市服务科技集团股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北交所上市辅导工作进展情况报告（第一期）》之辅导机构签章页)

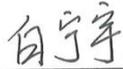
本期辅导人员签名：



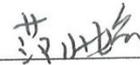
刘宏



黄金腾



白宁宇



范小娇

