

# 第一创业摩根大通证券有限责任公司

一创摩根 [2016]45 号

---

中信建投证券股份有限公司  
第一创业摩根大通证券有限责任公司  
关于  
首创置业股份有限公司  
首次公开发行 A 股股票并上市  
辅导工作的报告（第二期）

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”、“辅导机构”）、第一创业摩根大通证券有限责任公司（以下简称“一创摩根”、“辅导机构”）于 2015 年 12 月 17 日与首创置业股份有限公司（以下简称：“公司”、“首创置业”、“辅导对象”）签订了《首创置业股份有限公司与中信建投证券股份有限公司、第一创业摩根大通证券有限责任公司关于首创置业股份有限公司首次公开发行 A 股股票并上市之辅导协议》，成为公司 A 股首次公开发行的辅导机构，并于 2015 年 12 月 21 日向贵局提交了辅导备案登记材料。2016 年 2 月 19 日，中信建投、一创摩根向贵局提交了第一期辅导进展报告并已在贵局及各自公司网站对外挂网公告。

根据中国证券监督管理委员会《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，中信建投、一创摩根作为辅导机构本着勤勉尽责、诚实信用的原则，对首创置业实施了辅导。现对辅导工作情况汇报如下：

## 一、报告期内所做的主要辅导工作

### （一）报告期辅导经过描述

本次辅导时间自 2016 年 2 月 22 日至 2016 年 4 月 8 日。在辅导期间，中信建投、一创摩根辅导工作小组协调普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“会计师”）、君泽君律师事务所（以下简称“律师”）及其他专业机构或专家协助辅导人员对公司采取积极且有效的辅导措施，在首创置业的积极配合下，辅导工作按计划顺利进行。辅导过程中注重理论学习和实际操作相结合，采取多种灵活有效的辅导方式，包括组织自学、进行集中授课与考试、问题诊断与专业咨询、中介机构协调会、案例分析等，以指导培训对象将所学的政策法规运用到公司的规范化运作中。首创置业于 2003 年在香港联交所上市（股票代码：HK2868），公司上市 13 年来，已经建立了比较完善的公司治理制度和规范的运作机制。因此在辅导过程中，更加侧重于使公司符合 A 股上市公司的要求。

第一，中信建投、一创摩根与律师共同对公司的设立情况、股权结构、历次增资情况和股东变更等历史沿革情况继续进行尽职调查，对公司股东大会和董事会的相关资料继续进行尽职调查；

第二，本辅导期内，中信建投、一创摩根组织会计师、律师等专业机构结合案例向辅导对象讲解了信息披露、募集资金集中管理以及财务法律相关规章制度

等内容，进一步加深接受辅导人员对于 A 股首次公开发行及上市公司相关规定的理解；

第三，中信建投、一创摩根指导辅导对象了解内部控制制度在经营管理中的作用，指导财务人员和风险控制专业人员了解作为 A 股上市公司应该达到的内部控制要求，并结合公司的具体情况，协助公司进一步完善内部控制制度，同时指导辅导对象对公司治理专项活动进行自查及整改；

第四，通过对法律法规中有关条款以及与发行上市有关的证券知识和法规政策的学习，使公司董事（包括独立董事）、监事、高级管理人员和财务人员明确其责任义务以及违反法律、法规时所承担的法律法律责任。

## （二）承担本期辅导工作的辅导机构、辅导工作小组成员情况

承担本期辅导工作的辅导机构为中信建投和一创摩根，中信建投指派宋双喜、吕晓峰、隋玉瑶、侯世飞、刘曦、徐光辉共六人参与辅导，宋双喜担任辅导小组组长。一创摩根指派陈兴珠、罗浩、王磊、戴菲、刘晓俊、房铭、杨端参与辅导，罗浩担任辅导小组组长。

## （三）接受辅导的公司人员

接受辅导的人员有：首创置业股份有限公司董事（包括独立董事）、监事、高级管理人员；持有公司 5%以上（含 5%）股份的股东和控股股东（或其法定代表人）。



#### （四）辅导的主要内容、辅导方式及辅导计划的执行情况

1、继续核查首创置业在公司设立、股权设置和转让、增资扩股、资产评估、资本验证等方面的合法性和有效性，督导首创置业明晰产权关系，使股权结构及演变符合国家有关规定；

2、继续核查督导首创置业按规定妥善处理商标、专利、土地、房屋等法律权属问题；

3、持续了解公司同业竞争与关联交易情况，督导公司解决同业竞争问题，中信建投和一创摩根对首创置业存在的同业竞争情况进行了全面深入的梳理，并组织中介机构制定了初步解决方案，协助公司解决存在的问题，并已向北京首都创业集团有限公司上报解决同业竞争的初步方案，取得阶段性进展；

4、继续核查关联方关系，组织专业中介机构进行深入了解，并对财务核查中发现的关联方关系进行了追踪调查，规范首创置业和控股股东及其他关联方的关系。

5、为辅导对象安排全面的法律法规知识培训，使其理解 A 股首次公开发行并上市的有关法律、法规和规则，理解作为 A 股上市公司规范运作、信息披露和发行承诺等方面的责任和义务，增强法制观念和诚信意识；本辅导期内，由于首创置业的控股股东持有股份为国有股，在辅导机构的指导下，首创置业已按照相关法律法规准备了本次 A 股发行方案、国有股权管理方案以及国有股转持方案，并计划于近期上报北京市人民政府国有资产监督管理委员会进行审批。

6、继续监督并辅导辅导对象按照有关规定初步建立符合境内上市 A 股企业制度要求的公司治理基础，并实现规范运行；建立和完善规范的内部决策和控制

制度，形成有效的财务、投资以及内部约束和激励制度；经过辅导机构全面详细的辅导后，公司依照 A 股发行及上市的相关要求，进一步完善健全首创置业的管理体系，进一步完善并修订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会议事规则》、《董事会提名委员会议事规则》、《董事会审计委员会议事规则》、《关联交易管理办法》等制度，制定了《独立董事工作细则》、《董事会战略委员会议事规则》、《董事会秘书工作细则》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理办法》、《信息披露管理办法》、《募集资金管理办法》、《投资者关系管理办法》、《重大信息内部报告制度》等制度，并经董事会审议（部分还需股东会审议）通过后实施（其中仅适用于 A 股上市公司的制度及部分条款于公司首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）并上市后实施），为下一步公司首次公开发行 A 股股票并上市打下了良好的基础；

7、督促公司形成明确的业务发展目标和未来的发展规划，并制定可行的募股资金投向和其他投资项目规划；

8、核查和督导首创置业业务运营独立性，突出主营业务，加强核心竞争力；

9、中国证监会要求的其他辅导事项。

#### （五）辅导协议履行情况

按照辅导协议的规定，辅导工作小组认真履行了职责，在对公司尽职调查基础上，有针对性地提出了规范意见和建议，并对公司存在的问题会同公司有关人员一起研究解决办法，以促进公司规范运作。首创置业亦认真履行了协议规定的具体条款。

## 二、辅导对象的有关情况

### （一）业务、资产、人员、财务、机构独立完整

- 1、公司具有完善的公司治理和内控系统；
- 2、报告期间，公司未向股东、股东的子公司提供担保，或转借其授信额度，也不存在其资金、资产、其他资源被控股股东占用而损害公司利益的情况；
- 3、经核查，公司独立在银行开户并纳税；
- 4、公司董事、监事和高级管理人员系经合法程序产生，不存在股东超越公司股东大会和董事会作出人事任免决定之情形。

### （二）股东大会、董事会召开及决议执行情况

首创置业自股份公司设立以来董事会、股东大会决议规范完整、执行情况良好。本辅导期内，召开董事会 6 次，召开监事会 1 次，召开股东大会 1 次，且不存在违规召开会议的情形。

### （三）是否发生财务虚假情况

经对公司相关财务资料、税务资料进行审慎核查，中信建投、一创摩根对公司截至目前的财务业绩情况进行跟踪调查，并会同会计师、律师对重要客户、供应商进行走访；同时结合公司实际业务情况进行财务分析，并对重要的财务事项进行重点核查，未发现财务虚假情况。

### （四）重大决策制度的制订和变更是否符合法定程序

经核查，首创置业重大决策制度的制订和变更均按照公司制度履行了必要的法定程序。



#### （五）董事、监事、高级管理人员情况

经核查，董事、监事、高级管理人员没有未经股东大会同意，利用职务便利为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与所任职公司同类的业务，董事、监事、高级管理人员已履行勤勉尽责义务。

#### 三、辅导对象的配合情况

经过中信建投和一创摩根的全面指导和监督，辅导对象对辅导工作重要性形成了深刻认识，能够认真履行辅导协议规定的职责和义务，按辅导协议规定的职责和义务，积极参与、配合辅导机构的工作。

#### 四、对辅导人员勤勉尽责及辅导效果的自我评估结论

本辅导期内，辅导机构指派的辅导人员在从事具体辅导工作中均能做到勤勉尽责，同时针对辅导对象的具体情况制定针对性强、切实可行的辅导计划并按计划积极推进各项工作。

通过辅导，辅导机构按照相关法律法规对 A 股上市公司的要求进一步规范了辅导对象的信息披露及募集资金管理，有效地促进了辅导对象的董事、监事、高级管理人员对 A 股发行上市有关法律法规的了解，并督促辅导对象对前期存在的一些尚待规范或完善的问题加以解决。

辅导人员将在下一阶段的辅导工作中有针对性地进行继续辅导，协助辅导对象尽快实现完全符合 A 股上市公司要求的目标。

特此报告，请予以审核、指导。

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司和第一创业摩根大通证券有限责任公司关于首创置业股份有限公司首次公开发行 A 股股票并上市辅导工作的报告（第二期）》之签字盖章页）

辅导机构负责人（或授权代表）（签名）：



任劲

辅导人员（签名）：

陈兴珠

罗浩

王磊

戴菲

刘晓俊

房铭

杨端

第一创业摩根大通证券有限责任公司

二零一六年 四月十九日

