

开源证券股份有限公司

关于珠海太川云社区技术股份有限公司拟申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市 辅导工作进展情况报告（第一期）

珠海太川云社区技术股份有限公司（以下简称“辅导对象”或“太川股份”）拟申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市。开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”）作为辅导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法（2023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《珠海太川云社区技术股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并上市之辅导协议》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

2023年1月16日，公司确认辅导登记备案时，辅导工作小组成员共8人，分别为贺勃、吴珂、汤文奇、闵令云、贺斌、杜海潮、郑雯佳、付振兴，其中贺勃担任辅导小组组长。本阶段辅导期内，辅导工作小组成员发生变动，吴珂不再担任公司的保荐代表人，由夏卡接替担任保荐代表人。

夏卡先生的履历如下：开源证券投资银行总部业务董事，中央财经大学硕士研究生，保荐代表人，注册会计师（非执业），拥有6年以上投资银行相关业务经验，作为签字保荐代表人的项目包括瑞奇智造（833781）北交所项目，主持或参与的其他项目



包括东方海洋（002086）2017 年度及北斗星通（002151）2019 年度非公开发行股票项目，德源药业（832735）限制性股权激励项目等。

变动后的辅导工作小组成员共 8 人，分别为贺勃、夏卡、汤文奇、闵令云、贺斌、杜海潮、郑雯佳、付振兴，其中贺勃继续任辅导小组组长。上述辅导人员均具备有关法律、会计等必要的专业知识和技能，且均未同时担任四家以上企业的辅导工作，符合中国证监会的有关规定。

（二）辅导时间及方式

2023 年 1 月 16 日，公司收到《广东证监局辅导备案登记确认书》（编号：[2023]北 3 号），中国证券监督管理委员会广东监管局（以下简称“广东证监局”）决定确认公司辅导登记备案。第一期辅导工作自 2023 年 1 月 16 日开始至本报告出具日。

辅导期内，开源证券会同天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）以及北京市京师律师事务所，根据有关法规要求和上市辅导协议约定，结合太川股份的实际情况，通过尽职调查、中介机构协调会等多种辅导方式对太川股份及其接受辅导人员进行辅导。

（三）辅导的主要内容

1、协助并督促太川股份按照有关规定建立符合现代企业制度要求的公司治理基础，促进董事、监事、高级管理人员及持有 5%以上股份的股东和实际控制人（或其法定代表人）增强法制观念和诚信意识。

2、核查太川股份在公司设立、改制重组、股权设置和转让、

增资扩股、资产评估、资本验证等方面是否合法、有效，产权关系是否明晰，股权结构是否符合有关规定。

3、协助并督促太川股份实现独立运营，做到业务、资产、人员、财务、机构独立完整，主营业务突出，形成核心竞争力。

4、核查太川股份是否按规定妥善解决了商标、专利、土地、房屋等的法律权属问题。

5、督促太川股份规范与控股股东及其他关联方的关系。

6、督促太川股份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。

7、对太川股份的财务管理制度及其执行情况、采购及销售情况、收入成本确认情况进行深入核查，督促发行人建立健全公司财务会计管理体系，杜绝会计虚假。

8、对太川股份是否达到向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市条件进行综合评估，协助太川股份开展向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市的准备工作。

9、以现场尽职调查并结合客户、供应商访谈、企业内部访谈等形式，对太川股份的业务运作、财务管理等方面进行全面深入的梳理，积极督促发行人就相关问题进行整改。

目前，第一期辅导工作已按照辅导工作计划及实施方案的要求顺利完成，辅导过程中，发行人对开源证券的辅导工作给予了积极配合，辅导协议及辅导计划履行情况良好。

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、暴雷客户应收账款处置情况及房地产业务风险对公司上市的影响

公司的客户多为地产商，2021 年度公司前次申报北交所撤回材料时，审核员主要关注新力地产、富力地产、中南地产暴雷后对发行人的经营业绩影响、应收账款的回收以及坏账准备的计提情况。2021 年部分公司地产商客户（主要是新力地产、富力地产、中南地产）暴雷，其流动性存在不能如期偿还债务风险，公司为减少应收款项收回损失，与客户商谈积极推进“以房抵债”，抵债房产的主要类型为商品房，抵债金额约 4000 万元，上述抵债房产大部分均已办理网签备案手续，部分已办理取得产权证书。

为防止房地产市场过热导致相关风险进一步扩大，近年来我国出台一系列政策以加强房地产市场的管控力度，在调控政策的持续作用下，房地产市场销售压力加大、房企暴雷事件频发，不仅加重了购房者的观望情绪，而且进一步加剧了房企流动性风险，形成了负循环效应。作为国民经济重要组成部分，房地产的产业链长、涉及广，在拉动消费促进经济增长方面扮演着重要角色。因此，自 2022 年下半年开始政府不断出台利好政策，包括降低首套房购买利率、“三支箭”落地。截至 2022 年年底，全国的首套房贷利率已经下降至 4.2%左右，为 2014 年以来的最低首套房贷利率。2023 年新调整利率下限的城市接近 20 个，首套房贷款利率基本都从此前的 4.0%以上降到“3 时代”，最低降到 3.7%；其中，九江、中山、天津、沈阳首套房贷利率最低 3.9%，唐山、丽水、太原、郑州、福州、厦门首套房贷利率最低 3.8%，珠海最低为 3.7%。此外，随着“金融 16 条”的发布，国家明

确允许房企债务展期并加大对房企融资支持力度，后续商业银行积极跟进落实资金支持，“三支箭”先后落地，分别从信贷、债券、股权三个融资主渠道给予支持，一定程度上改善了房地产企业的资金面。

综上，虽然近年来我国加大了房地产行业的调控力度，收紧了房地产市场的融资水平，房地产行业遭受了较大的冲击。但是，调控政策的出发点是维护房地产行业的平稳健康发展，化解房地产行业的“灰犀牛”风险，遏制部分企业盲目扩张引发的风险，而不是打压行业。目前，虽然房地产行业利好政策效果尚未显现，但在“因城施策”下各地都在积极主动提振房地产消费，利好政策充实，预计随着后续房地产利好举措的不断实施，房地产市场有望迎来进一步复苏。

2、是否存在流动性风险问题

报告期各期末，公司短期借款余额分别为 752.26 万元、5,597.81 万元、3,955.15 万元，公司现金流稳定，根据业务发展需求存在一定的融资情况。

报告期内，公司的主要偿债能力指标如下：

项目	2022年12月31日 /2022年	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度
资产负债率(%)	46.55%	58.87%	48.65%
流动比率(倍)	1.68	1.58	1.99
速动比率(倍)	1.50	1.34	1.79
经营活动产生的现金流量净额(元)	40,400,870.41	-23,843,511.88	42,507,078.21

注：2022年财务数据及比例未经审计。

报告期各期末，公司资产负债率分别为48.65%、58.87%、

46.55%，处于较为合理的水平，资本结构合理，2022年公司资产负债率有所下降主要系公司经营情况良好，逐步减少借款规模。

报告期各期末，公司流动比率分别为1.99、1.58、1.68，速动比率分别为1.79、1.34、1.50。流动比率、速动比率均超过1倍，公司短期偿债能力良好。

报告期内，总体来看公司的经营活动产生的现金流量净额较为充足，公司有较好的获取现金能力，报告期内公司的经营活动产生的现金流量净额分别为4,250.71万元、-2,384.35万元、4,040.09万元。公司在当前的盈利水平和负债结构下，具有较强的偿付能力，流动性风险较低。

报告期内公司偿债指标与同行业可比公司的比较情况如下：

项目	公司	2022年	2021年	2020年
资产负债率 (%)	狄耐克	25.23%	29.99%	25.72%
	安居宝	13.12%	17.37%	21.67%
	麦驰物联	40.33%	51.83%	50.50%
	视声智能	31.20%	46.51%	41.58%
	可比公司算术平均值	27.47%	36.43%	34.87%
	本公司	46.55%	58.87%	48.65%
流动比率 (倍)	狄耐克	3.56	3.05	3.67
	安居宝	6.42	4.84	3.75
	麦驰物联	2.40	2.10	2.13
	视声智能	3.01	1.95	2.12
	可比公司算术平均值	3.85	2.99	2.92
	本公司	1.68	1.58	1.99
速动比率 (倍)	狄耐克	3.18	2.68	3.27
	安居宝	5.49	3.77	2.98
	麦驰物联	2.07	1.85	1.86
	视声智能	2.08	1.38	1.54
	可比公司算术平均值	3.21	2.42	2.41

本公司	1.50	1.34	1.79
-----	------	------	------

注：上述表格中可比公司2022年度的数据为公开披露的2022年1-6月份的数据。本公司2022年财务数据及比例未经审计。

综上，报告期内，公司资产负债率处于合理水平，偿债能力较强，流动比率和速动比率均大于1，流动性风险较低，与同行业可比公司的偿债指标相比，不存在重大差异，与同行业可比公司狄耐克和安居宝相比，公司的资产负债率较高主要系公司作为非上市公司，其融资渠道相对单一，外部融资主要以银行借款、承兑汇票等债务性融资为主，流动比率和速动比率较低主要系可比公司安居宝和狄耐克为上市公司，分别于2011年1月和2020年11月在深圳证券交易所创业板上市，截至2022年6月末，两家可比公司分别从资本市场已公开募集资金9.65亿元左右和7.46亿元左右，可比公司具有较强资本实力和市场声誉，因此偿债能力较强。

（二）目前仍存在的主要问题及解决方案

无。

三、下一阶段的辅导工作安排

下一阶段辅导工作小组成员预计为8人，分别为贺勃、夏卡、汤文奇、闵令云、贺斌、杜海潮、郑雯佳、付振兴，其中贺勃继续任辅导小组组长。下一阶段辅导工作安排具体如下：

（一）继续完善尽职调查，开源证券将继续通过现场尽职调查并结合客户访谈、供应商走访、发行人内部访谈等形式，对发行人的公司治理、规范运作、财务信息及内控制度等方面进行更为深入的尽职调查；

(二) 按照辅导计划以及公司具体情况不断推进辅导工作，完善辅导工作底稿，引导辅导对象持续关注最新的监管政策和规范运作要求；

(三) 协助公司进一步完善内部控制制度，并监督其执行的有效性。辅导小组将结合申请文件制作，对相关事项再次核查确认，对尽职调查中所发现的情况和问题全面审查、核实，并协助公司及时求证解决；

(四) 组织集中授课、自学辅导并进行个别答疑，辅导机构将最新的法律法规及政策文件下发，进行集中授课并由接受辅导的人员进行自学，使辅导工作贯彻到接受辅导的人员的日常工作中；对辅导工作中出现的具体问题以及接受辅导的人员对相关问题的咨询保持即时沟通，开源证券协调各中介机构，采取个别答疑的形式及时协助解决。

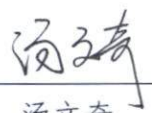
(以下无正文)

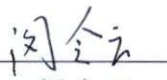
(本页无正文,为开源证券股份有限公司关于珠海太川云社区技术股份有限公司首次公开发行股票并上市辅导工作进展情况报告(第一期)之辅导机构签章页)

本期辅导人员签名:


贺勃

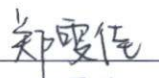

夏卡

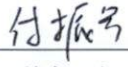

汤文奇


闵令云


贺斌


杜海潮


郑雯佳


付振兴

开源证券股份有限公司

2023年4月12日

