

## 东方花旗证券有限公司

# 关于推荐上海上房物业服务股份有限公司股份 进入全国中小企业股份转让系统公开转让的推荐报告

按照全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）下发的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称“业务规则”），上海上房物业服务股份有限公司股份（以下简称“上房服务”或“公司”或“股份公司”）就其股份进入全国中小企业股份转让系统公开转让事宜经过董事会决议、股东大会批准，并向全国中小企业股份转让系统有限责任公司提交了挂牌申请。

根据全国股份转让系统公司发布的《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》，东方花旗证券有限公司（以下简称“东方花旗”或“我公司”）对上房服务的财务状况、持续经营能力、公司治理和合法合规等事项及股东涉及私募基金的备案情况进行了尽职调查，对上房服务本次申请股份进入全国中小企业股份转让系统公开转让出具本报告。

### 一、尽职调查情况

东方花旗推荐上房服务挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《指引》的要求，对上房服务进行了尽职调查，了解的主要事项包括公司的基本情况、公司业务、公司治理、公司财务及公司合法合规经营等。

项目小组与上房服务董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及部分员工等进行了交谈，并同公司聘请的国浩律师（上海）事务所的律师、致同会计师事务所（特殊普通合伙）的会计师进行了交流；查阅了公司章程、股东大会、董事会、监事会会议决议及会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、审计报告、工商行政管理部门登记资料、纳税凭证等；了解了公司的生产经营状况、内控制度、规范运作情况和发展计划。通过上述尽职调查，项目小组出具了《上海上房物业服务股份有限公司股票公开转让尽职调查报告》。

### 二、公司符合挂牌基本条件

### （一）公司依法设立且存续满两年

股份公司前身为上海上房物业有限公司（以下简称“有限公司”），有限公司前身为上海星翔物业管理有限公司（以下简称“星翔物业”）成立于 2001 年 8 月 21 日。2016 年 4 月 10 日，有限公司召开股东会，一致同意以 2016 年 2 月 29 日为基准日进行审计、评估，将有限公司整体变更为股份有限公司。股东会决议公司名称变更为“上海上房物业服务股份有限公司”，全体发起人签署了《发起人协议书》。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2016）310ZB0211 号《审计报告》，截至 2016 年 2 月 29 日，有限公司经审计的净资产为人民币 21,028,795.69 元。同意按 1.0514:1 的比例折合股本，将上述经审计的净资产中的人民币 20,000,000 元折合为 20,000,000 股作为股份公司股本总额，每股面值人民币 1 元，剩余人民币 1,028,795.69 元净资产转入股份公司资本公积金。全体股东以其在有限公司拥有权益所对应的有限公司净资产按发起人协议的约定投入股份公司，各股东的持股比例不变。万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“万隆评估”）出具万隆评报字（2016）第 1295 号《资产评估报告书》，有限公司在评估基准日 2016 年 2 月 29 日的净资产评估值为人民币 22,491,657.02 元，增值率 6.96%。评估值高于公司的拟折合注册资本，符合《公司法》等法律法规的规定。

2016 年 5 月 10 日，致同会计师事务所对本次整体变更进行了审验，出具了致同验字（2016）第 310ZB0068 号《验资报告》，确认发起人出资额已足额缴纳。

2016 年 4 月 25 日，公司召开股份公司创立大会暨第一次股东大会，审议通过相关决议和公司章程，并选举产生了股份公司第一届董事会成员及第一届监事会股东代表监事。2016 年 4 月 11 日，公司职工代表大会选举产生了第一届监事会职工监事。2016 年 5 月 18 日，股份公司完成了工商注册登记，领取了新的营业执照。

有限公司按经审计的原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司，公司在整体变更过程中，未改变历史成本计价原则，未根据资产评估结果进行账务调整。因此，公司成立时间可自有限公司成立之日起连续计算。

因此，项目小组认为公司满足“依法设立且存续满两年”的要求。

## （二）公司业务明确，具有持续经营能力

上房服务是一家商业地产服务和机构运营支援服务解决方案提供商。公司主营业务是为商业地产和机构用户提供基于物业管理的物业资产服务、机构支援服务等综合性产业服务，包括办公及零售地产服务、医疗机构支援服务、教育机构支援服务、体育文化产业服务、工商业支援服务等一揽子具有协同效应的产业服务。

报告期内，公司主营业务未发生变化。2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-2 月，在公司经营性业务中，主营业务收入占比均为 100%，公司主营业务明确且构成稳定。公司业务在报告期内有持续的营运记录，营运记录包括现金流量、营业收入、交易客户、人员薪酬支出等。2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-2 月净利润分别为 14,173,812.17 元、20,433,839.51 元和 5,640,886.21 元，公司处于持续经营状态。

因此，项目小组认为，公司满足“公司业务明确，具有持续经营能力”的要求。

## （三）公司治理机制健全，合法规范经营

### 1、公司治理机制健全情况

有限公司时期，公司设董事会，董事会在召集股东会、执行股东会决议、制定公司经营计划方案等方面发挥了积极作用。有限公司设股东会，在股权转让、变更住所、变更经营范围、增资、修改公司章程等重大事项上能及时召开股东会并做出相关决议，股东会决议执行情况良好；但股东会决议也存在届次标注不规范、缺乏会议记录等瑕疵。有限公司阶段，公司未设监事会，设监事一至两名，监事虽未按期出具监事报告，但监事均列席了历次股东会，监督作用基本得到有效发挥。有限公司时期曾有未按期改选董事、监事的情形，存在董监事换届不规范的瑕疵，但董事、监事均认真履行了其职责，未对公司日常经营造成不良影响。

2016 年 4 月 25 日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，会议决议通过了股份公司《公司章程》、《第一届董事会成员议案》、《第一届监事会非职工代表监事议案》、《关于制定相关制度的议案》等决议，并选举张圣哲、周超、宋鏞满、XU YIFAN、徐建荣等五人作为股份公司第一届董事会成员，任期为三年；选

举俞立铭、贾秀华等两人作为股份公司第一届非职工监事成员，任期为三年。

第一届董事会第一次会议上，选举周超为股份公司董事长，任期三年；经董事长周超提名董事会聘任了陈洁为股份公司总经理，徐建荣为股份公司董事会秘书，任期三年；经总经理提名聘任徐建荣为股份公司副总经理，顾智强为股份公司财务总监，任期为三年。

第一届监事会第一次会议上，经选俞立铭为股份公司监事会主席，任期三年。

至此，股份公司已依据《公司法》和《公司章程》的规定，建立了股份公司的股东大会、董事会、监事会。

自股份公司成立以来，公司严格依照《公司法》和《公司章程》的相关规定，按时召开股东大会、董事会及监事会。股份公司“三会”能够按照“三会”议事规则等公司制度规范运行，决策程序、决策内容合法有效，“三会”运行情况良好。截至公开转让说明书签署之日，股份公司召开过3次股东大会会议、3次董事会会议、3次监事会会议，股份公司董事、监事及高级管理人员均能够认真、切实履行《公司法》和《公司章程》规定的职责，对公司的重大决策事项作出决议，从而保证公司的正常发展。

## 2、合法规范经营情况

2015年12月8日，公司收到上海市地方税务局第五稽查局出具的《税务处理决定书》（沪地税五稽处[2015]278号），认定上房有限2014年在“主营业务成本”科目列支预提的空调设备维保费11,000.00元、车辆防止系统维保费6,000.00元。上述预提费用共计17,000.00元实际未发生，也未在2014年企业所得税汇算清缴中做纳税调整，少调增2014年应纳税所得额17,000.00元，处理决定为根据《中华人民共和国企业所得税法》第八条、《中华人民共和国税收征收管理法》第三十二条的规定、补缴2014年企业所得税4,250.00元、加收企业所得税滞纳金172.13元。

根据完税凭证，上房有限已经于2016年3月足额补缴了企业所得税及滞纳金。

上述情形，《中华人民共和国税收征收管理法》第三十二条的规定，“纳税人未按照规定期限缴纳税款的，扣缴义务人未按照规定期限解缴税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳

金。”根据该条文的规定，公司缴纳滞纳金并不属于被行政处罚的实施机关给予罚款的行为，此项行政处罚不属于重大违法违规情形。上房有限已经补缴了企业所得税及滞纳金，并且已经取得了税务主管部门出具的报告期内无重大违法违规证明。因此，上述情形不构成重大违法违规，该等处罚事项不构成重大行政处罚。

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：“上海上房物业服务股份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。”

除上述情况外，公司规范经营情况良好，最近 24 个月内不存在因违反国家法律、行政法规、规章受到刑事处罚或行政处罚的情形，公司所属的工商、房屋管理部门、国税、地税、社保等主要监管部门均出具了最近两年无重大违法违规的书面证明。

公司实际控制人合法合规，最近 24 个月内不存在因违反国家法律、行政法规、规章受到刑事处罚或行政处罚的行为，也不存在涉嫌被司法机关立案侦查尚未有明确结论的情形。公司现任董事、监事和高级管理人员具备和遵守《公司法》规定的任职资格和义务，不存在最近 24 个月内受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施的情形。公司及其实际控制人、董事、监事、高级管理人员均依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为。

公司目前不存在资产被控股股东、实际控制人及关联方非正常占用的情形。公司不存在为控股股东、实际控制人及关联方提供担保的情形。公司设有独立的财务部门进行独立的财务会计核算，相关会计政策能够如实反映公司财务状况、经营成果和现金流量。

综上，项目小组认为公司目前满足“治理机制健全，合法规范经营”的要求。

#### **（四）股权明晰，股票发行和转让行为合法合规**

在公司设立、增资扩股、整体变更过程中，各股东均依法及时履行了出资义务。目前股份公司各股东持股数、持股比例和股权结构明晰，权属分明，真实确定，合法合规，公司股东持有公司的股份不存在权属争议或潜在纠纷。公司股东均出具了《声明》，确认：“所持股份不存在与其他人之间的股权纠纷、为他人代

持等应披露而未披露的情形，也不存在质押或其它任何形式的转让限制情形，及任何形式的股权纠纷或潜在纠纷的情形。”

公司的股权转让、增资扩股、整体变更均履行了股东会或股东大会决议、工商核准变更程序，符合《公司法》及《公司章程》的规定。公司不存在未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行证券的情形。公司股票的限售安排将严格遵守《公司法》和《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》的有关规定进行。

因此，项目小组认为公司满足“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的要求。

### **（五）主办券商推荐并持续督导**

2016年6月，上房服务委托东方花旗证券有限公司担任公司的主办券商，并与主办券商签订推荐挂牌并持续督导协议。主办券商已承诺，在完成推荐上房服务进入全国股份转让系统挂牌后，将严格依据系统业务规则履行持续督导权利和义务，指导和督促公司规范履行信息披露义务。

因此，项目小组认为公司满足“主办券商推荐并持续督导”的要求。

综上所述，项目小组认为公司符合全国股份转让系统公司规定的进入全国股份转让系统挂牌并公开转让的条件。

## **三、内核程序及内核意见**

我公司推荐挂牌项目内核委员会于2016年6月17日至6月24日对上房服务股份拟申请在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的备案文件进行了认真审阅，并于2016年6月24日召开了内核会议。参与项目审核的内核成员为尹璐、林栋、孙晓青、杨志春、赵旻、邵荻帆、许洪语共7人，其中律师2名、注册会计师2名、行业专家2名、投行业务专家1名，符合内核会议组成的规定。上述内核成员已签署《东方花旗证券有限公司就推荐上海上房物业服务股份有限公司股份进入全国中小企业股份转让系统公开转让的自律情况自查说明》。上述内核成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目小组成员的情形；不存在持有拟推荐挂牌公司股份，或在该公司中任职以及存在其他可能影响其公正履行职责的情形。

根据《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定》对内核机构审核的要求，内核成员经审核讨论，对上房服务本次挂牌公开转让出具如下的审核意见：

（一）我公司内核委员会按照《指引》的要求对项目小组制作的《上海上房物业服务股份有限公司公开转让尽职调查报告》进行了审阅，并对尽职调查工作底稿进行了抽查核实，认为项目小组已按照《指引》的要求对公司进行了实地考察、资料核查等工作；项目小组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务会计事项、法律事项、业务和技术事项出具了调查报告。项目小组已按照《指引》的要求进行了尽职调查。

（二）根据《全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件内容与格式指引（试行）》及《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引》的要求，公司制作了《公开转让说明书》等备案文件，公司挂牌前拟披露的信息基本符合信息披露的要求。

（三）股份公司设立于 2016 年 5 月 18 日，系由有限公司以截至 2016 年 2 月 29 日经审计的净资产值折股整体变更设立，公司整体变更过程中未改变历史成本计价原则，整体变更合法合规，股份公司存续时间可自有限公司成立之日起连续计算，公司满足“依法设立且存续满两年”；公司业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法合规经营；公司股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；主办券商推荐并持续督导；符合全国股份转让系统有限公司规定的其他要求。

综上所述，公司符合《业务规则》规定的挂牌条件，7 位内核成员经投票表决，7 票同意、0 票反对，同意由我公司推荐上房服务在全国股份转让系统挂牌。

#### **四、推荐意见**

根据项目小组对上房服务的尽职调查情况，我认为上房服务符合《业务规则》关于进入全国中小企业股份转让系统所规定的挂牌条件，我公司同意推荐上房服务股份在全国股份转让系统挂牌并公开转让。

#### **五、提请投资者关注的事项**

（一）实际控制人不当控制的风险

本次挂牌前，李文洁、张圣哲、周超、赵磊、黄为国、肖玉康六人直接持有金魁投资100%股权，金魁投资直接持有上房方征70%股权，上房方征直接持有上房服务52.80%股权，是公司的实际控制人，所支配的表决权能够支配股东大会的决策。且周超、张圣哲分别担任公司董事会董事长、董事职务，能够对公司股东大会、董事会的重大决策产生重大影响并能够实际支配公司的经营决策，通过行使表决权对公司的人事、财务和经营决策等进行控制，存在致使公司及中小股东的利益受到影响甚至损害的可能性。

## （二）宏观经济形势变化带来的风险

公司主营业务是为商业地产和公众物业用户提供基于物业管理的物业资产服务、机构支援服务等综合性产业服务，公司业务的发展在一定程度上依附于商业地产行业和公众服务行业的发展。如果政府对商业地产行业进行限制性调控，将影响整个物业管理行业的发展。另一方面，如果宏观经济发展速度放缓，政府部门或民营资本减少公众物业、工业园区等投资，对公司在相关物业管理方面的业务拓展也会产生不利影响。

## （三）市场竞争风险

目前我国物业管理行业的集中度较低，竞争比较激烈，国内拥有一级资质的物业管理企业超过1,000家。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将越发专业化、标准化，因此具有品牌的物业管理企业将是行业发展趋势。公司如果不能迅速提升自身服务能力，扩大品牌影响力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

## （四）公司治理和内部控制运作不完善的风险

有限公司阶段，公司建立了必要的公司治理体系，在实际运营中能够按照《公司法》和《公司章程》的规定进行规范运作，但公司治理运作仍存在不规范的情况，如股东占用公司资金、公司“三会”会议记录不健全等。股份公司设立后，公司治理结构参照上市公司治理规范要求并结合公司实际业务需要进行设计，制定了完备的《公司章程》、《三会议事规则》、《关联交易决策制度》以及《对外担保管理制度》等内部治理制度。由于股份公司成立时间尚短，实际运行效果需要经过一定时间的检验，治理机制和内部控制体系也有待在经营过程中逐渐完善，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。



### （五）公司人员管理风险

物业服务属于劳动密集型服务业，直接面向业主，服务水平占有重要地位，但是提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，物业公司对现场服务人员的管理难度较大。公司已经制定了严格的服务质量标准体系，在服务流程和质量上进行标准化，并逐步完善质量监督机制和反馈渠道，以保证公司提供的服务人员能够达到业主的要求，提高业主的满意度。但是如果公司无法有效的保证服务质量，严控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司产生业务纠纷，对公司的业务和品牌产生不利影响。

### （六）分公司管理风险

根据物业行业模式，公司采用“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分公司，作为分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至本公开转让说明书签署之日，公司的分公司共计14家，并且依据公司的战略规划，公司规模将持续增长，业务将持续扩张，未来几年可能需要在其他区域设立更多的分支机构。

鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。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的影响。

### （七）业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业服务项目主要集中在上海地区，2014年度、2015年度、2016年1-2月，上海地区的营业收入分别为232,001,181.80元、324,964,105.65元和64,273,831.45元，占相应期间营业收入的比例分别为91.55%、81.30%和79.85%。

公司通过积极拓展全国市场，上海地区营业收入占比逐年降低，但是一旦出现上海地区竞争加剧、业务规模饱和、政府政策调整或经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

### （八）劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。2014年度、2015年度和2016年

1-2月，人工成本占主营业务成本的比例分别为57.19%、57.01%和57.33%。公司维持及提高盈利水平的能力很大程度上取决于控制人工成本的能力，尽管公司采取积极措施诸如实施标准化、自动化的管理对应该风险，但是人工成本的增长可能对公司的盈利能力造成重大不利影响。

#### **（九）公司资质等级变化的风险**

截至公开转让说明书签署之日，公司已通过ISO 9001质量管理体系、ISO 14001环境管理体系和OHSAS1 8001职业及安全管理体系等三项管理体系认证；并且获得物业服务企业资质一级证书，证书长期有效。但是由于物业服务市场竞争加剧，业主对物业服务的质量要求逐步提高，物业管理资质与物业公司所能承接的项目规模、数量直接相关。《物业管理企业资质管理办法》对物业服务企业资质进行等级划分，且部分物业管理项目对物业管理公司资质具有一定的要求，一旦物业管理资质等级发生变化，可能导致公司无法承接某些只能由取得一级资质的物业管理企业承接的物业管理项目。

#### **（十）公司及子公司未取得相关业务资质的风险**

报告期内上房服务存在从事办公楼内餐厅餐饮管理，但尚未取得相关食品经营许可证的情况。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前，将不开展任何需要行政许可的业务。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。”

#### **（十一）业务外包风险**

报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将保洁、秩序维护、绿化养护、设备维修等物业服务项目外包给专业服务公司。尽管在业务分包合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定并制定了相关质量标准和管理规范，在业务实际执行中对专业服务公司进行了严格的监管，但是如果该等公司经营出现异常，在

服务中未能按照公司的管理标准进行服务，将会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不利影响。

### **（十二）报告期内公司未为员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险**

报告期内公司（含控股子公司）未为全部员工缴纳社会保险，截止到 2016 年 02 月 29 日，公司员工总数为 3,587 人，实际缴纳 2,431 人。

公司已经承诺：“在 2016 年 10 月 31 日前将为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保和住房公积金，届时如有员工坚持不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

尽管根据公司、成都分公司、苏州分公司、昆山分公司、永康分公司、南京分公司、绍兴分公司、芜湖分公司所在地的社会保险部门出具的证明，报告期内公司及上述分公司员工社会保险缴纳符合法律、法规及本地政策规定，未受到当地社保部门的行政处罚。且实际控制人、控股股东已就关于为公司及全资子公司员工缴纳社会保险的有关事项出具书面承诺：“上房服务及其全资子公司已按或正在按照相关规定缴纳社会保险金（包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费）和住房公积金，如将来因任何原因出现需上房服务及其全资子公司补缴社会保险、住房公积金或滞纳金之情形或被相关部门处罚，承诺人将无条件支付所有需补缴的社会保险金、住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”实际控制人、控股股东同时承诺：“配合并保证上房服务在 2016 年 10 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保和住房公积金”。但仍不排除公司报告期内未为部分在职员工缴纳社会保险而可能带来的补缴等风险。

### **（十三）报告期内公司未为员工足额缴纳住房公积金而可能带来的补缴风险**

报告期内公司（含子公司）未为全部员工缴纳住房公积金，截止到 2016 年 02 月 29 日，公司员工总数为 3,587 人，已缴存住房公积金为 946 人，未缴存人数为 2,641 人。

公司已经承诺：“在 2016 年 10 月 31 日前将为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保和住房公积金，届时如有员工坚持不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”

尽管根据苏州分公司、成都分公司、永康分公司、常州分公司所在地的住房公积金部门出具的证明，报告期内上述分公司员工住房公积金缴纳符合法律、法规及本地政策规定，未受到当地住房公积金部门的行政处罚。且实际控制人、控股股东已就关于为公司及全资子公司员工缴纳住房公积金的有关事项出具书面承诺：“上房服务及其全资子公司已按或正在按照相关规定缴纳社会保险金（包括基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费）和住房公积金，如将来因任何原因出现需上房服务及其全资子公司补缴社会保险、住房公积金或滞纳金之情形或被相关部门处罚，承诺人将无条件支付所有需补缴的社会保险金、住房公积金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”实际控制人、控股股东同时承诺：“配合并保证上房服务在 2016 年 10 月 31 日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保和住房公积金”。但仍不排除公司报告期内未为部分在职员工缴纳住房公积金而可能带来的补缴等风险。

#### **（十四）关联方资金占用风险**

报告期内公司与关联方上房方征、锐翔上房、尚安停车、悦翔商务、上海方征往来款项主要是资金往来拆借，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使用，公司并不收取利息。截至 2016 年 2 月 29 日，公司股东或关联方占用的资金已经全部偿还。股份公司设立后，公司已制定了《关联交易决策制度》，并将严格遵守，避免发生股东及实际控制人占用公司资金的情况。公司的控股股东及实际控制人均出具了避免关联交易承诺函。但仍不排除实际控制人、控股股东、公司董事、监事、高级管理人员不遵守规章制度占用公司资金的风险。

#### **（十五）潜在同业竞争风险**

公司与锐翔上房、尚元不动产、尚安停车、车城物业、上物经租、上房经租等关联方存在相似业务，但是公司与关联方在业务目标、目标客户、提供的服务及技能、物业功能需求、管理方式、经营区域等方面存在明显差异，不构成直接同业竞争关系。虽然实际控制人及控股股东已经就避免同业竞争做出了承诺，且采取了充分、合理的措施，但是公司仍存在着与其关联方发生潜在同业竞争的风险。

#### **（十六）未决仲裁风险**

截至公开转让说明书签署之日，公司存在二起未决仲裁事项。虽然上述仲裁结果尚不可预料，并存在败诉风险，但上述未决仲裁涉及金额占公司截至 2016 年 2 月 29 日的净资产比例较小，并且公司经办律师认为，该未决仲裁不会对上房服务的生产经营产生重大不利影响，不会对本次挂牌构成实质性法律障碍。

#### **（十七）使用劳务派遣员工的风险**

截至 2016 年 2 月 29 日，公司有劳务派遣员工 760 人，占用工总量的比例为 17.48%，高于《劳务派遣暂行条例》中“使用的派遣劳动者数量不得超过其用工总量的 10%”的规定目标。公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司员工数量大、人员流动性高、短期用工多，不便于管理。尽管公司目前已经对用工形式进行整改，采取服务外包的方式替代劳务派遣员工的使用，且公司实际控制人、控股股东已经做出书面承诺：“如将来因任何原因出现上海上房物业服务股份有限公司及子公司因劳务派遣用工被相关主管部门处罚，或牵涉任何劳动/劳务纠纷、诉讼、仲裁以及其他承担责任的情形，控股股东及实际控制人将对上房服务由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免上房服务遭受任何损失。”但仍不能排除公司因派遣用工而被相关部门处罚的可能。

## **六、推荐理由**

上房服务主营业务突出，具有较强的核心竞争力，在行业细分领域具有突出的市场地位，经营状况和发展前景良好，具有融资、并购机会，我公司同意推荐上房服务在全国股份转让系统挂牌。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《东方花旗证券有限公司关于推荐上海上房物业服务股份有限公司股份进入全国中小企业股份转让系统挂牌并转让的推荐报告》之主办券商盖章页）

