

**中国银河证券股份有限公司**  
**关于推荐成都信谊物业股份有限公司股票**  
**进入全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告**

根据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》”），成都信谊物业股份有限公司（以下简称“信谊物业”、“公司”）就其股票进入全国中小企业股份转让系统（以下简称“全国股份转让系统”）挂牌事宜经过董事会决议、股东大会批准，并与中国银河证券股份有限公司（以下简称“银河证券”、“我公司”）签订了推荐挂牌并持续督导协议。

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推荐业务规定（试行）》（以下简称“《推荐业务规定》”）、《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）》（以下简称“《工作指引》”），我公司对信谊物业的业务情况、公司治理情况、公司财务情况、公司合法合规情况等进行了尽职调查，对信谊物业申请股票进入全国股份转让系统挂牌出具本报告。

## 一、尽职调查情况

银河证券推荐信谊物业挂牌项目组（以下简称“项目组”）根据《工作指引》的要求，对信谊物业进行了尽职调查，调查的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、独立性、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展前景、重大事项等。

项目组与信谊物业股东、董事、总经理、财务负责人等进行了交谈，听取了公司聘请的上海市锦天城（成都）律师事务所之律师、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）之注册会计师的意见；查阅了《公司章程》、股东（大）会、董事会、监事会等会议记录，以及公司各项规章制度、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，项目组出具了《中国银河证券股份有限公司关于推荐成都信谊物业股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌之尽职调查报告》，对信谊物业的业务状况、公司治理、公司财务和公司合法合规等事项发表了意见。



## 二、公司符合《业务规则》规定的挂牌条件

### （一）依法设立且存续满两年

公司的前身成都信谊物业有限公司于 2000 年 12 月 14 日经成都市工商行政管理局登记注册，注册资本为 100 万元。

2016 年 12 月 19 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具天职业字[2016]17719 号《审计报告》，载明截至 2016 年 10 月 31 日，有限公司经审计的账面净资产为人民币 14,339,271.52 元。2016 年 12 月 25 日，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具沃克森评报字[2016]第 1477 号《评估报告》，载明：“此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：评估基准日净资产账面值 1,433.93 万元，评估值 1,435.53 万元。”

2017 年 1 月 9 日，公司召开创立大会暨 2017 年度第一次临时股东大会，审议通过公司整体变更、设立股份公司的议案；审议通过公司章程和三会议事规则等公司治理规章制度；选举了王远玲、邱凌云、张国平、田长松、王礼平、邱凯迪为公司董事；选举了杨琴、杨小波为公司监事。同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举王远玲为公司董事长，聘任邱凌云为公司总经理、秦杨为公司财务负责人、邱凯迪为董事会秘书。同日，股份公司召开第一次职工代表大会，选举了刘丹徽为职工代表监事。同日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，选举了杨琴为监事会主席。

2017 年 1 月 18 日，股份公司取得成都市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 915101007253857531 的《企业法人营业执照》，公司名称为成都信谊物业股份有限公司；住所为成都市武侯区人民南路四段 53 号嘉云台大厦办公楼 7 楼；法定代表人为王远玲；注册资本为壹仟万元整；经营范围为物业管理、服务；物业管理咨询服务；房地产营销策划；房屋经纪；机电维修；花木种植销售；物业管理招投标服务；酒店管理。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

综上，公司的前身成都信谊物业有限公司依法设立。公司系由有限公司整体变更设立，根据《业务规则》的有关规定，公司存续时间可以从有限责任公司成



立之日起计算，至今已满两年。

因此，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

根据《上市公司行业分类指引》，公司属于“K7020-一般物业管理”，按照《国民经济行业分类（GB/T4754-2011）》，公司属于“K7020-物业管理”。根据全国中小企业股份转让系统有限公司《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业为属于“K70-房地产业”下属的“K7020-物业管理”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业为“201010 房地产管理和开发”中的“20101013 房地产服务”。

公司主营业务为物业管理、服务。报告期内，2017年1月、2016年度、2015年度，公司营业收入分别3,494,879.15元、34,066,726.36元和24,604,274.55元，公司报告期内具有持续的营运记录，公司物业管理服务收入及管理物业面积均高于行业平均水平。公司签约物业项目面积306.56万平方米，在管项目23个。公司将通过传统物业服务扩张及资本运作，推动公司实现跨越式成长与发展。

公司已按照《企业会计准则》的规定编制并披露报告期内的财务报表，公司不存在《中国注册会计师审计准则第1324号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，并由具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具标准无保留意见的审计报告。申报会计师对公司2015年度、2016年度、2017年1月财务会计报告实施了审计，并出具了编号为天职业字[2017]7059号标准无保留意见的审计报告。

公司不存在《公司法》第一百八十条规定的解散情形，也不存在法院依法受理重整、和解或破产申请及《公司章程》规定终止经营的情形。

因此，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

有限公司成立于2000年12月14日，有限公司时期，公司制订了有限公司章程，并根据有限公司章程的规定建立了股东会。鉴于当时公司规模较小，有限公司未设立董事会，设执行董事一名；未设立监事会，设一名监事。股份公司成



立后，公司依法设立股东大会、董事会、监事会；按照证监会公布的《非上市公司监管指引第3号——章程必备条款》的要求制定了《公司章程》；根据《公司法》和《公司章程》的规定，制定《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，对三会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等作了进一步细化规定；制定了《关联交易管理办法》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露办法》等内部规章制度。公司建立了由股东大会、董事会、监事会、总经理等高级管理人员组成的比较科学规范的法人治理结构，设立了相应的职能部门。公司各部门均制定了适合自身发展要求的一系列规章制度，确保在公司经营、人事管理、财务等各个环节都有章可循。

另外，公司完善了股东保护相关制度，注重保护股东表决权、知情权、质询权及参与权，在制度层面切实完善和保护股东尤其是中小股东的权利。《公司章程》及《股东大会议事规则》对股东大会的召集、召开及表决程序、股东参会资格及董事会的授权原则做了明确规定，在制度设计方面确保中小股东与大股东享有平等权利；《公司章程》明确规定了纠纷解决机制：公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间涉及章程规定的纠纷，应当先通过协商解决。协商不成的，通过法院解决；制定三会议事规则、《关联交易管理制度》等制度，对公司关联交易的审批权限、审批程序及内容作了细致规定，进一步明确了关联股东及董事回避制度，确保公司能独立于实际控制人规范运行。

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规及受处罚的情况。

公司设有独立财务部门进行独立的财务会计核算，相关会计政策能如实反映企业财务状况、经营成果和现金流量。

因此，公司满足“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

公司系成都信谊物业有限公司整体变更设立。公司的历次股权变动和增资均履行了股东会决议程序，股权转让各方签署的协议真实、合法、有效。历次验资



已经过验资机构的验资，并完成了在工商管理部门的变更登记，符合法律法规及规范性文件的规定。

2017年1月18日，有限公司以不高于经审计的账面净资产折股整体变更为股份公司，股份公司股本不高于经评估的净资产，并履行了工商变更登记手续，合法有效。

公司子公司洁华科技存在的股权代持通过后续的股权受让，已得到解决，目前洁华科技不存在股权代持的情形，洁华科技股权清晰。公司受让洁华科技股权时洁华科技存在净资产不足的情形，该次股权实际受让方、公司控股股东已补足，并对或有负债或其他义务出具兜底承诺，因此，不会对挂牌公司利益及其股东权益造成不利的影响。

因此，公司符合“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

2017年5月，信谊物业与银河证券签订了《推荐挂牌并持续督导协议书》，银河证券同意推荐信谊物业进入全国中小企业股份转让系统挂牌，并在其挂牌后对其进行持续督导。银河证券完成了对信谊物业的尽职调查和内核程序，对公司是否符合挂牌条件发表了独立意见，并出具了推荐报告。

因此，公司符合“主办券商推荐并持续督导”的要求。

### 三、内核程序及内核意见

我公司推荐挂牌项目内核决策委员会于2017年5月11日至2017年5月16日对信谊物业之股份在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让的申请文件进行了认真审阅，于2017年5月16日召开了内核会议。

参与项目审核的内核人员为徐峰（律师）、汪绿福（注册会计师）、孙炳旭（行业专家）、万健、王惠艳、何苗、周洋，其中律师、注册会计师、行业专家各一名，内核专员为李海楠。上述内核会议组成人员最近三年内未受到中国证监会及其派出机构行政处罚或证券行业自律组织纪律处分；均未担任该项目承做单位负责人或者其他工作人员，或者项目负责人或者项目组其他工作人员；未担任该项



目承揽单位负责人或者其他工作人员，或者承揽该项目；本人及关系密切人员未直接或间接持有信谊物业股份，也未与信谊物业或其控股股东、实际控制人建立有效劳动关系或者在其担任职务；亦不存在其他可能影响公正履行职责的情形。

根据《推荐业务规定》对内核机构审核的要求，内核会议组成人员经审核讨论，对成都信谊物业股份有限公司本次挂牌转让出具如下的审核意见：

一、我公司内核决策委员会按照《工作指引》的要求对项目组制作的《中国银河证券股份有限公司关于推荐信谊物业股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌之尽职调查报告》进行了审阅，并对尽职调查工作底稿进行了抽查核实，审核了内核专员提交的现场核查报告。认为项目组已按照《工作指引》的要求对公司进行了实地考察、资料核查等工作，进行了尽职调查；项目组中的注册会计师、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、业务技术事项出具了调查报告；内核专员已按照《全国中小企业转让系统主办券商内核工作指引（试行）》要求，进行了现场核查并出具了现场核查报告。

二、根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（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》的格式要求，公司已按上述要求制作了《公开转让说明书》，公司挂牌前拟披露的信息符合信息披露的要求。

三、公司依法设立且存续满两年；业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法规范经营；股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；我公司作为主办券商与公司签订了推荐挂牌并持续督导协议。

四、根据《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》的要求，内核会议组成人员审核了信谊物业风险评估表及风险事项，经内核会议审核，评定信谊物业为低风险等级。

综上所述，公司符合全国中小企业股份转让系统规定挂牌条件。七位内核会议组成人员经投票表决（其中 7 票同意，0 票不同意），同意推荐成都信谊物业股份有限公司挂牌。

#### 四、推荐意见



根据项目组对信谊物业的尽职调查情况,经过内核决策委员会对申请文件进行审核并出具相应内核意见,我认为信谊物业符合以下条件:

- 1、依法设立且存续满两年
- 2、公司业务明确,具有持续经营能力
- 3、公司治理机制健全,合法规范经营
- 4、股权明晰,股票发行和转让行为合法合规
- 5、主办券商推荐并持续督导
- 6、不属于需纳入负面清单管理的情形

我认为成都信谊物业股份有限公司符合在全国中小企业股份转让系统挂牌的条件,予以推荐。

## 五、推荐理由

1、公司报告期内收入及管理物业面积高于行业水平。2015年度、2016年度信谊物业分别实现收入 2,460.43 万元、3,406.67 万元,两年合计 5,867.10 万元,低于新三板已挂牌公司平均水平,系最近两年公司物业服务项目地域较为集中,在管项目面积较少所致。但信谊物业最近两年收入仍高于区域股权市场的平均营业收入水平和全国物业服务行业平均水平,符合“报告期两个完整会计年度营业收入高于同期行业平均水平”的要求。此外,根据公司聘请具有证券期货相关业务资格的天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告,公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年 1 月净利润分别为 215.81 万元、182.24 万元及 80.13 万元,不存在“非科技创新类公司最近两年及一期连续亏损(但最近两年营业收入连续增长,且年均复合增长率不低于 50%的除外)”的情况。公司所处行业为物业管理,主营业务为物业管理、服务,不属于《工业和信息化部关于下达“十二五”期间工业领域重点行业淘汰落后产能目标任务的通知》(工信部产业(2011)612 号)规定的淘汰落后及过剩产能类产业。综上,信谊物业不存在负面清单列示的情形,公司符合《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答-关于挂牌条件适用若干问题的解答(二)》关于负面清单相关事项的审查标准。



2、项目管理经验丰富。公司成立于2000年12月，公司管理的住宅小区物业管理费收取率超过95%，物业管理服务客户满意度较高，在处理客户投诉、响应并满足客户需求方面积累了大量的经验。公司具备商业资产运营多年经验，专业服务于商业广场、专业市场、街区商业、城市综合体、写字楼等多种业态商业项目，在商业项目资产管理、商业运营和商业物业服务等方面拥有丰富经验，总结并形成了一套完整的商业运作模式。公司的“多业权项目”运营模式，通过“返租、整租、联营、托管”运作策略，实现资产增值运营。同时依托商家，通过主力店、品牌店引入，推动商住互动等商业运营策略，成功盘活商业项目，促使商业资产价值提升。

3、具有较强的前期介入能力。公司凭借较强的物业运营能力及丰富物业运营经验，在行业内较早提供前期设计施工的物业顾问服务，通过提供顾问服务，提高了公司对于物业行业的了解，有利于公司提供更优质与更贴近物业特点的服务。

## 六、提请投资者注意事项

### （一）公司治理风险

在有限公司期间，公司治理不尽完善，内部控制基础较为薄弱。股份公司成立后，公司建立了较为健全的治理机构、三会议事规则及具体业务制度，公司内部环境得到优化，内部控制制度得到完善。但是，由于股份公司成立至今运营时间较短，公司管理层的规范意识还需进一步提高，对股份公司治理机制尚需逐步理解、熟悉，此外内部控制制度尚未在实际经营活动中经过充分的检验，治理结构和内部控制体系也需要在经营过程中逐渐完善。因此股份公司设立初期，公司仍存在一定公司治理和内部控制风险。

### （二）核心业务人员流失风险

公司所处行业领域属于服务业，保持核心业务人员的稳定性是公司的核心竞争力之一。公司核心业务人员物业管理经验十分丰富，是物业服务行业高端管理人才，但由于行业内人才流动也较频繁，如果公司发生核心业务人员流失的情况，将给公司带来不利影响。





### （三）营运管理风险

公司通过多年的物业管理经营积累了丰富的经验，公司治理结构及各项机制不断完善，形成了有效的管理组织架构及内部控制机制。但随着公司的发展，业务规模及员工人数也随之增长，经营管理面临的压力日趋增大，公司需要对资源整合、市场开拓、采购管理、质量管理、财务管理和内部控制等众多方面进行调整，各部门间的工作协调性、严密性、连续性至关重要。如果公司管理层管理水平的提升不能适应公司规模扩张的速度，组织管理模式和内部控制机制未能随着公司规模的扩大而进行及时调整和完善，公司将面临经营管理失控导致的内部控制风险。因此，公司面临现有的组织结构和管理模式不能适应公司规模不断扩大的风险。

### （四）物业费无法收回的风险

公司提供物业服务时，往往面对众多业主，而个体的需求不同，对物业服务的感受可能会大相径庭，兼有个人经济状况差别等因素，会出现少量业主拖欠物业费甚至久拖不付的情形。

### （五）现金收款资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的个人业主，尽管公司已经制订了相应的现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，亦在各住宅小区大力推广诸如刷卡、公司微信账号支付、公司账号支付宝转账等非现金方式收取物业费用，但对极个别习惯使用现金交易的业主的交易管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

### （六）业务区域集中风险

报告期内，公司业务主要集中在四川省省会成都市。2015年度、2016年度、2017年1月，公司营业收入中来自成都的项目占比为82.80%、81.15%和69.22%，地域集中度较高。公司为成都本地的一家物业公司，60%以上业务集中在成都，若出现成都地区竞争加剧、业务市场饱和或该地区政府政策及经营环境出现不利变化时，可能对公司盈利能力产生不利影响。业务地域过于集中也为公司带来一



定的发展风险。

### （七）控股股东及实际控制人不当控制风险

公司的实际控制人为邱凌云先生与王远玲女士，二人系夫妻关系。邱凌云先生直接持有公司79.00%的股份，王远玲女士直接持有公司9.00%的股份，两人直接持有公司88.00%的股份，并通过诚信明和君信合同间接控制公司12%的表决权。通过直接和间接的方式，邱凌云先生与王远玲女士合计控制公司100%的表决权。同时，王远玲女士系公司法定代表人、董事长、总经理。虽然公司已制定和规范了一整套公司制度来完善公司的内部控制和管理结构，但若邱凌云先生、王远玲女士利用其控股地位，通过行使表决权等方式对公司的经营决策、人事、财务进行不当控制，可能影响公司的正常经营，给公司持续健康发展带来风险。

### （八）分公司、子公司管理风险

公司根据物业行业的自身特有模式，在各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。截至2017年1月31日，公司拥有分公司9家、控股子公司1家。根据公司的战略规划，公司规模仍将持续增长，业务仍将继续拓展，未来几年内仍需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，再加上员工选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司管理面临效率降低和风险增高的问题。如果公司对控股子公司、分公司的管理不能适应此种情形，不能切实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。

### （九）业务外包风险

报告期内，公司为提高管理效率和控制成本，将部分物业管理服务诸如秩序维护、清洁、绿化之类的物业管理服务业务委托于第三方公司。2015年度、2016年度和2017年1月，第三方公司业务外包成本占营业成本的比例分别为8.62%、30.34%和74.29%。尽管公司在业务外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第三方公司进行了严格的监管，但是如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的质量标准和管理规范进行服务，将会对公司的服务质量、声誉及经营业绩产生不利影响。



## （十）市场竞争风险

近年来，我国物业管理行业发展迅速，物业管理项目总建筑面积及物业服务企业数量持续增长，行业集中度进一步提升。根据中国物业管理协会统计，截至2015年底，全国物业管理项目总建筑面积为174.50亿平方米，同比增长6.08%；百强物业企业管理面积约占全国总物业管理面积的比例由2014年的19.50%增长到28.42%。随着行业的发展，各物业管理公司服务的差异性将逐渐缩小，服务的同质程度增高，导致公司的市场维护和开发的成本增加。同时，随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求也越发专业化、多样化。因此公司如果不能迅速提升服务质量，扩大品牌影响力，并加强市场开拓力度，增强自身竞争力，可能将在未来的市场竞争中处于不利地位。

（以下无正文）



(本页无正文,为《中国银河证券股份有限公司关于推荐成都信谊物业股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告》之签字盖章页)

