

西部证券股份有限公司关于推荐 西安雅荷易生活科技股份有限公司股票 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”）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”）的有关规定，西安雅荷易生活科技股份有限公司（以下简称“雅荷科技”或“公司”）于2015年9月26日召开了2015年第二次临时股东大会，通过了《关于西安雅荷易生活科技股份有限公司申请公司股票在全国中小企业股份转让系统公开转让、纳入非上市公众公司监管的议案》的决议。2015年9月27日，雅荷科技向西部证券股份有限公司（以下简称“西部证券”或“我公司”）提交了“关于公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的申请”。

根据全国股份转让系统发布的《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）》（以下简称“主办券商尽职调查工作指引”）要求，我公司对雅荷科技的历史沿革、业务状况、公司治理等进行了调查和评估，对雅荷科技本次申请公司股票在全国股份转让系统挂牌出具本报告。

一、尽职调查情况

西部证券推荐雅荷科技股票进入全国股份转让系统公开转让的项目小组（以下简称“项目小组”）根据《主办券商尽职调查工作指引》的要求，于2015年7月1日进入雅荷科技进行工作。期间，项目小组对雅荷科技进行了尽职调查，了解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。

项目小组通过与公司管理层，包括董事长、总经理、副总经理、财务负责人及员工进行交谈；查阅了公司章程、股东大会、董事会、监事会会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、财务会计报告、工商行政管理部门年度检

验文件、纳税凭证、重大业务合同等，调查公司的生产经营状况、内控制度、规范运作情况和发展计划。通过上述的尽职调查，我公司出具了《西安雅荷易生活科技股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌尽职调查报告》。

二、申请挂牌公司符合《业务规则》规定的挂牌条件

第一、依法设立且存续满两年

2001 年 12 月，法人雅荷地产与自然人徐涛协议出资 100 万元设立西安雅荷物业管理有限责任公司，公司注册资本为 100 万元。

2015 年 8 月 22 日，有限公司按经审计的净资产折股，整体变更为股份有限公司。公司存续届满两个完整的会计年度。

公司现注册资本 800 万元，经工商登记的公司股东共 2 人，徐束萍为公司控股股东及实际控制人，持有公司 99%的股份。

公司符合“依法设立且存续满两年”的要求。

第二、业务明确，具有持续经营能力

公司主营业务系为住宅小区、商铺、政府办公楼提供专业物业管理服务。公司自设立以来，主营业务没有发生变化。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为（2015）年京会兴审字第 64000014 号的《审计报告》，公司 2015 年 1-6 月、2014 年度、2013 年度营业收入分别为 13,347,957.91 元、25,423,272.79 元、18,309,696.87 元，2014 年度较 2013 年度增长 38.85%，报告期内公司主营业务收入占比均为 100%，公司主营业务突出。

公司业务按客户类别可分为小区住宅类物业服务以及非住宅类物业服务。小区住宅类物业服务的客户有老旧小区、中高档小区、别墅区；非住宅类物业服务的客户有商铺以及政府办公楼。雅荷易生活拥有国家一级物业服务资质，是中国物业管理协会会员单位。2013 年公司管理的雅荷春天小区获得了住房和城乡建设部颁发的“全国物业管理示范住宅小区”荣誉称号。公司始终致力于主营业务的提升与发展，依托先进的数字化管理系统，使公司物业服务更加规范标准、专业高效。

公司在拓展原有的商业渠道的同时，积极创新商业模式。雅荷易生活采用数字化智能软件对企业内部管理系统、客服系统、收费系统等进行改造，极大地提

高了服务效率、减少了管理成本。为了顺应时代发展，雅荷设立微信公众号，定期向业主、客户推送生活百科、时事新闻、园区活动等内容，为业主及客户完善生活场景，加强互动交流、增强客户粘性。管理、盈利等模式上的创新为企业在规模不断扩大的存量物业市场找到新的盈利点，抵御市场风险，增强竞争力。因此，公司具有持续经营能力。

根据调查人员对工商登记资料、公司纳税情况的调查，报告期内没有发现公司有重大违法经营的情形，而且公司每年均按时完成了工商年检，所以公司自成立以来一直依法存续。

因此，我认为公司符合“业务明确，具有持续经营能力”的要求。

第三、公司治理机制健全，合法规范经营

有限公司设立之初，依法建立了公司治理基本架构，设立了股东会、执行董事及一名监事。有限公司存在未严格按时召开三会，关联交易存在未履行回避制度、未通过必要的决策程序等情形，部分三会文件存在不完整及未归档保存等不规范之处。

股份公司成立后公司依法建立健全了股东大会、董事会、监事会，制定了规范的《公司章程》、《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》、《董事会秘书工作办法》，对三会的职权、议事规则、召开程序、提案、表决程序等都作了相关规定。

公司建立了较为完善的内部控制管理制度体系，包括投资者关系管理制度、关联交易管理制度、重大事项处置权限管理办法、信息披露管理制度、财务管理制度、销售管理制度、采购管理制度等。

公司重要决策能够按照《公司章程》和相关议事规则、制度的规定，通过相关会议审议，公司股东、董事、监事及高级管理人员均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。目前，公司的资金不存在被控股股东、实际控制人占用的情况。

股份公司虽然建立了完善的公司治理制度，但在实际运作中仍需要管理层不断深化公司治理理念，加深相关知识的学习，提高规范运作的意识，以保证公司治理机制的有效运行。

项目小组与公司管理层进行了有关诚信情况的沟通，并取得了公司管理层所签署的书面声明，承诺近二年无违法违规行，无应对所任职公司最近二年内因重大违法违规行为被处罚负有责任，无个人到期未偿还的大额债务、欺诈或其他

不诚信行为。项目小组通过调查公司原始记录，询问公司管理层，公司管理层未有不良诚信状况的记录；通过询问公司管理层，向工商、税务部门等查询，查阅已生效的判决书、行政处罚决定书以及其他能证明公司存在违法违规行为的证据性文件等方式，核实公司近二年不存在重大违法违规行为，并取得相关部门出具的公司无重大违法违规行为的证明文件。

公司符合“公司治理机制健全，合法规范经营”的要求。

第四、股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

有限公司阶段，公司共进行了3次注册资本变更及2次股权变更。公司的注册资本变更和股权变更均履行了股东会决议等相关程序，符合《公司法》的规定。公司股权转让的转让价格由转让方与受让方协商确定，并签订了《股权转让协议》，上述股权转让真实有效，是转让方及受让方真实的意思表示，不存在任何违法违规行为，也不存在任何纠纷或潜在纠纷。公司的历次增资、股权转让行为均办理了工商登记备案手续。

2015年9月7日，公司根据经审计后公司净资产整体折股变更为股份公司，公司股本总额为800万元，每股人民币1元，净资产折股后剩余2,918,419.92元计入资本公积。公司召开了股东会，进行了审计、评估、验资、工商变更等法律程序。

公司符合“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的要求。

第五、主办券商推荐并持续督导

公司与西部证券签订《推荐挂牌并持续督导协议书》，由西部证券作为主办券商推荐公司在全国股份转让系统挂牌并履行持续督导义务。

因此，公司符合“主办券商推荐并持续督导”的要求。

第六、全国股份转让系统有限责任公司要求的其他条件

无。

综上所述，我认为公司符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章规定的挂牌要求。

三、内核程序及内核意见

我公司推荐雅荷科技股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌项目内核小

组于 2015 年 10 月 17 日至 10 月 19 日对雅荷科技拟申请股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的申请文件进行了认真审阅，于 2015 年 10 月 20 日召开了内核会议。参加会议的内核成员为朱青、林琳（法律内核委员）、张平（行业内核委员）、徐毓秀、张素贤、王平、宁丁（财务、内核专员）七人，其中律师、注册会计师、行业专家各一名。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。

根据全国股份转让系统颁布的《主办券商尽职调查工作指引》及《业务规则》关于公司股票进入全国中小企业股份转让系统公司挂牌的相关要求，内核成员经审核讨论，对雅荷科技本次申请股票在全国股份转让系统挂牌出具如下审核意见：

（一）我公司内核小组按照《主办券商尽职调查工作指引》的要求对项目小组制作的《西安雅荷易生活科技股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌尽职调查报告》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《主办券商尽职调查工作指引》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、业务技术事项出具了调查报告。项目小组已按照《主办券商尽职调查工作指引》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公司信息披露细则（试行）》和《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（试行）》的要求，公司制作了《公开转让说明书》，挂牌前拟披露信息基本符合信息披露的要求。

（三）公司设立时间已满两年；公司业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法规范经营；公司股权明晰，股票发行和转让行为合法合规；且公司与西部证券股份有限公司签署《推荐挂牌并持续督导协议书》，由西部证券作为主办券商推荐券商在全国股份转让系统挂牌并履行持续督导义务。

综上所述，内核小组认为雅荷科技符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第 2.1 条有关挂牌的条件，七位内核成员经投票表决，一致同意推荐雅荷科技股票进入全国股份转让系统挂牌。

四、推荐意见

我公司经过对雅荷科技的尽职调查，认为雅荷科技符合全国股份转让系统发

布的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》对公司股票公开转让规定的条件。

同时，我认为雅荷科技目前经营状况良好。从行业发展角度看，物业管理行业作为国家鼓励的服务产业，国家制定并出台了多项扶持政策。

2013 年全国房地产开发企业住宅销售 11,046,279 套，相比 2012 年增长了 16.94%；2013 年全国房地产开发企业住宅新开工房屋面积 145,844.80 万平方米，相比 2012 年增长了 11.59%；2013 年房地产开发企业待开发土地面积 42,280.47 万平方米，相比 2012 年增长了 5.19%。基于以上数据，我国现有新建住宅面积较大，待开发房屋面积虽有波动但整体呈上涨趋势，因此物业管理行业在未来仍有较大的市场需求。2014 年，全国房地产企业竣工房屋面积达 10.7 亿平方米，存量房市场再创新高。根据中信建投研究发展部近 3 年的年均复合增长率计算，全国未来 3 年物业管理市场容量将新增 35 亿平方米的规模，为物业管理企业提供了广阔的发展空间。鉴于上述原因，雅荷科技符合全国股份转让系统规定的股票进入全国股份转让系统挂牌条件，我公司推荐雅荷科技股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。

五、提醒投资者注意事项

（一）实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人徐束萍女士合计持有公司 99.00%的股份，徐束萍女士担任公司董事长，在公司决策、监督、日常经营管理上均可施予重大影响。公司存在实际控制人对公司的人事、经营决策等进行控制，从而使得公司决策偏离中小股东最佳利益目标的风险。

（二）核心业务人员流失的风险

物业管理行业为劳动密集型行业，业务经验丰富、专业技能扎实的业务人员是企业核心竞争力之一。出于对福利待遇、工作环境等因素的考虑，行业内从业人员流动性较高，公司核心业务人员从业经验丰富，具有国家认证的相关从业人员资格证，如果公司核心业务人员流失，会对企业带来一定的不利影响。

（三）劳动力成本上升风险

公司的营业成本以人工成本为主，近年社会平均工资水平持续上涨，公司面

临人力成本不断上升的压力，2013年度、2014年度、2015年1-6月人工成本占营业成本的比例分别为82.91%、83.29%、81.10%，人力成本占比较大，劳动力成本波动将会对公司的盈利水平造成严重影响。

（四）代收代缴业务产生的风险

报告期内，公司存在代收水、电、暖气费的业务，公司2015年6月30日、2014年12月31日、2013年12月31日，公司其他应收款余额分别为12,584,499.54元、9,544,093.51元、9,210,154.28元，主要为应收业主的暖气费、水费、电费。代收代缴业务会对公司的流动性产生一定的影响。

（五）对关联方依赖的风险

公司所管理的物业项目均来自于关联方所开发的项目，获取的物业管理合同部分是基于关联方房地产公司的前期物业合同，公司的收入虽然不直接来源于关联方，但主营业务拓展完全依赖于关联方。公司2015年1-6月、2014年度、2013年度经常性关联交易分别为1,802,849.11元、2,176,352.18元、3,354,740.16元，占营业收入的比重分别为13.51%、8.56%、18.32%，报告期内，公司关联交易比重较大，公司营业收入对关联方存在一定的依赖。

(本页无正文，为《西部证券股份有限公司关于推荐西安雅荷易生活科技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》签章页)

西部证券股份有限公司



2015年11月26日