

中信建投证券股份有限公司

关于推荐河南未来和谐物业服务股份有限公司

股票在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”），河南未来和谐物业服务股份有限公司（以下简称“未来物业”或“公司”）就其股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌事宜经过股东大会批准，并向中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”）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推荐业务规定（试行）》（以下简称“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”），中信建投证券对未来物业的业务情况、公司治理、财务状况、合法合规事项进行了尽职调查，对未来物业股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌出具本报告。

一、尽职调查情况

中信建投证券推荐未来物业挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《工作指引》的要求，对未来物业进行了尽职调查，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。

项目小组与未来物业董事长、总经理、财务负责人及部分董事、监事、员工进行了交谈，并与公司聘请的北京大成（深圳）律师事务所律师、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师进行了交流；查阅了公司章程、三会（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、审计报告、工商管理部门年度检验文件、纳税凭证等，了解公司的业务情况、公司治理情况、财务状况和合法合规事项。通过上述尽职调查，项目小组出具了《中

信建投证券股份有限公司关于河南未来和谐物业服务股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌之尽职调查报告》（以下简称“尽职调查报告”）。

二、关于未来物业符合《业务规则》规定挂牌条件的说明

（一）公司依法设立且存续满两年

未来物业的前身系郑州未来和谐物业服务有限公司（以下简称“物业服务”）。物业服务成立于 2005 年 10 月 13 日，是由法人股东郑州未来房地产开发有限公司（系郑州未来房产集团的前身）与自然人股东胡杰共同出资设立的有限责任公司。2005 年 9 月 13 日，公司获得由郑州市工商行政管理局出具的注册号为 4101011410279 号《企业法人营业执照》。

2018 年 3 月 2 日，物业服务召开股东会，全体股东一致同意物业服务整体变更设立为股份有限公司，公司更名为“河南未来和谐物业服务股份有限公司”，以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的和谐有限截至 2017 年 11 月 30 日的账面净资产 18,381,383.29 元中的 10,000,000.00 元折合为股份有限公司的等额股份 10,000,000 股，每股 1 元，余额部分 8,381,383.29 元计入股份有限公司的资本公积，将有限公司整体变更为股份有限公司，变更后各股东对股份有限公司的持股比例与变更前对有限公司的持股比例保持一致。

2018 年 3 月 10 日，未来物业全体股东作为发起人，签署了《发起人协议书》，同意有限公司以 2017 年 11 月 30 日经审计的净资产 18,381,383.29 元按 1.13:1 的比例折为股份公司的股份 1,000 万股，每股面值 1 元，余额 8,381,383.29 元计入股份公司资本公积，公司注册资本 1,000 万元。各股东以各自所持有限公司的股权比例作为在股份公司的持股比例。

2018 年 3 月 16 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具瑞华验字【2018】48110011 号《验资报告》，审验确认了以有限公司经审计的截至 2017 年 3 月 16 日的净资产人民币 18,381,383.29 为折股依据，折合为股份公司股本 10,000,000 股，每股面值人民币 1 元，余额计入资本公积。

2018 年 3 月 18 日，股份公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人一致通过以下事项：（1）《关于整体变更设立河南未来和谐物业服务股份有限公司的议案》；（2）选举王现伟、侯绪龙、李超、赵博和赵爽为公司第一届董事会

董事；选举陈瑶冰、邢充旗为公司第一届监事会股东代表监事，与由公司职工民主选举产生的职工代表监事郭浩共同组成公司第一届监事会；（3）通过新制订的河南未来和谐物业服务股份有限公司公司章程等。

2018年3月30日，郑州市工商行政管理局向公司核发了统一社会信用代码为914101007805436387的《营业执照》。

公司住所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务内环路未来国际25号楼23层

公司类型：非上市股份有限公司。

经营范围：物业管理，家政服务。（凭有效资质经营）

根据《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指引（试行）公司》的规定，“有限责任公司按原账面净资产值折股整体变更为股份有限公司的，存续时间可以从有限责任公司成立之日起计算。”在本次整体变更中，公司控股股东、主营业务、公司高级管理人员等均没有发生重大变化，公司变更为股份有限公司系以2017年11月30日经审计的净资产整体折股，公司的经营业绩可以连续计算，可认定公司存续已满两年。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

公司主营业务是为住宅物业、商业物业提供物业管理服务，管理内容包括住宅小区、公寓、写字楼、商店等物业项目。

报告期内，公司收入和利润主要来自于主营业务，盈利情况稳定，未发生重大变化。

公司的经营范围：物业管理服务；房地产经纪；家政服务；搬家服务；停车场服务；机电设备维修；园林绿化养护。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司2016年、2017年的审计报告显示，2016年、2017年以及2018年1-3月，公司营业收入分别为706.92万元、2,386.63万元和1,587.67万元，主营业务收入占营业收入比例分别为95.93%、95.34%和97.09%，公司主营业务突出，收入结构未发生重大变化。瑞华会计师和事务所（特殊普通合伙）对公司最近两年的财务资料进行了审计并出

具了标准无保留审计意见的审计报告。因此，公司最近两年及一期财务资料真实、完整。

公司已经获得经营业务所需的全部资质、许可、认证，不存在超越资质、范围经营的情况。项目小组认为公司业务明确。

项目小组经核查，认为公司主营业务突出，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，公司自成立以来一直依法存续。

因此，项目小组认为公司符合“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

有限公司时期，公司股东只有一名法人股东，制定了有限公司章程，公司治理结构较为简单。根据公司章程，公司未设立股东会。公司未设立董事会，设执行董事一名，执行董事行使董事会权利。公司未设立监事会，设监事一名，监事由股东委任。经理担负企业日常管理经营工作。股东、执行董事、监事、总经理，共同构成了有限公司的治理体系，并依照《公司法》及《公司章程》有关规定，行使相应决策、监督及经营管理职责。

公司整体变更为股份公司后，依法建立了股东大会、董事会和监事会等公司治理机构，建立健全了股东大会、董事会、监事会的运行制度。公司第一届股东大会审议通过了股份公司《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》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理办法制度》、《对外投资管理制度》等内部治理规定、制度，进一步规范、强化公司治理。

郑州未来房产集团有限公司（以下简称“未来房产集团”）为公司的控股股东，赵辉为公司的实际控制人。根据公司章程、工商内档等资料了解到，截至 2018 年 3 月 31 日，公司股东未来房产集团持有本公司 79.00%的股权，为本公司的控股股东。赵辉通过未来房产集团间接持有公司 47.40%的股份，进而能够实际支配公司的经营决策，为本公司的实际控制人。截至本推荐报告出具日，公司股东未来房产集团持有公司 79.00%的股权，作为本公司控股股东的地位不变，赵辉作为公司实际控制人的地位也不变。

经核查公司的控股股东、实际控制人在报告期内不存在重大违法违规行为。

公司股东不存在法律法规或任职单位规定不适合担任股东的情形，不存在不满足法律法规规定的股东资格条件等主体资格瑕疵问题，公司股东主体适格。

公司现任董事、监事和高级管理人员的任职资格符合《公司法》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定；报告期内不存在重大违法违规行为。公司董事、监事、高级管理人员不存在报告期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、受到全国股份转让系统公司公开谴责的情形。

公司董事、监事、高级管理人员、核心业务人员不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门所禁止的兼职情形，未违反有关竞业禁止的法律规定；该等人员与其他单位之间不存在有关竞业禁止和（或）侵犯原任职单位知识产权、商业秘密的纠纷或潜在纠纷。

公司最近两年董事、监事、高级管理人员的变化符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，并已经履行必要的法律程序，合法、有效。

报告期内，公司拥有的主要财产已取得完备的权属证明文件，权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。公司核心资产产权不存在共有的情形，不存在对他方重大依赖的情形。公司正在履行的重大合同是因正常经营活动产生，合法有效，不存在潜在法律风险。公司不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。公司与关联方之间不存在重大债权债务关系。公司执行的税种、税率符合法律、法规和规范性文件的要求。公司报告期内不存在重大违法行为。公司不存在其他如劳动社保、工商、税务等合规经营方面的问题和法律风险。公司不存在重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁情况。

公司不存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况。

公司与关联方目前不存在同业竞争问题，并且实际控制人对将来避免与公司产生同业竞争问题作出了有效承诺。

公司的财务、机构、人员、业务、资产与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业分开；公司不存在对关联方的依赖。

公司的资金不存在被控股股东占用的情况，公司也不存在为其他企业提供担保的情况。

因此，项目小组认为公司符合“公司治理机制健全，合法规范经营”的要求。目前，公司重要决策的制定能够按照《公司章程》和相关议事规则的规定，通过

相关会议审议通过，公司股东、董事、监事均能按照要求出席参加相关会议，并履行相关权利义务。项目小组认为公司符合“公司治理机制健全，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

公司股权明晰，不存在股权代持、权属纠纷或潜在纠纷的情况，不存在质押或其他争议事项。

公司系由有限责任公司按经审计净资产值整体变更设立的股份有限公司，合法、合规。各股东出资真实，且均已缴足，出资形式及比例合法、合规，不存在法律瑕疵。公司的历次股权变动合法、合规、真实、有效。其子公司公司历次股权变动合法、合规、真实、有效。

有限公司阶段，公司曾发生过一次股权转让行为，股权转让程序合法合规，签订了相应的股权转让协议，并完成了工商变更登记。

有限公司阶段，公司曾发生过两次次增资行为，两次次增资均为货币增资，出资定价合理，过程合法合规，并完成了工商变更登记。

2018 年 3 月 2 日，物业服务召开股东会，全体股东一致同意物业服务整体变更设立为股份有限公司，公司更名为“河南未来和谐物业服务股份有限公司”，以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的和谐有限截至 2017 年 11 月 30 日的账面净资产 18,381,383.29 元中的 10,000,000.00 元折合为股份有限公司的等额股份 10,000,000 股，每股 1 元，余额部分 8,381,383.29 元计入股份有限公司的资本公积，将有限公司整体变更为股份有限公司，变更后各股东对股份有限公司的持股比例与变更前对有限公司的持股比例保持一致。各发起人签署《河南未来和谐物业服务股份有限公司发起人协议》。

2018 年 3 月 18 日，有限公司的股东郑州未来房产集团有限公司、深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）共同签署了《河南未来和谐物业服务股份有限公司发起人协议》。发起人就拟设立的股份公司的名称、经营宗旨、经营范围、组织机构、出资方式及各方的权利与义务做出了明确的约定。

2018 年 3 月 30 日，郑州市工商行政管理局向公司核发了统一社会信用代码为 914101007805436387 的《营业执照》。

综上，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

未来物业与中信建投证券签订了《推荐挂牌并持续督导协议书》，中信建投证券担任推荐未来物业股票在全国股份转让系统挂牌并持续督导的主办券商事宜，履行以下义务：

1、中信建投证券应依据《业务规则》、《推荐规定》、《信息披露细则》等规定，勤勉尽责、诚实守信地履行推荐挂牌并持续督导职责，不得损害未来物业的合法权益。

2、中信建投证券应配备符合规定的专门督导人员，负责具体履行持续督导职责。督导人员为中信建投证券与未来物业联络人，须与未来物业保持密切联系。

3、中信建投证券应依据《推荐规定》的规定，推荐未来物业股票在全国股份转让系统挂牌。

4、对甲方董事、监事、高级管理人员及相关信息披露义务人采取培训等相关措施，促使其熟悉和理解全国股份转让系统相关业务规则。

5、中信建投证券应督促和协助未来物业及时按照《公司法》、《业务规则》及其他有关规定办理股份登记、信息披露、限售登记及解除限售登记等事宜。

6、中信建投证券及其推荐挂牌业务人员、内核业务人员、专门持续督导人员不得泄露尚未披露的信息，不得利用所知悉的尚未披露信息直接或间接为本人或他人谋取利益。

因此，公司满足“主办券商推荐并持续督导”的要求。

鉴于未来物业符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》第二章股票挂牌规定的挂牌要求，中信建投证券推荐未来物业股票在全国股份转让系统挂牌。

三、内核程序及内核意见

中信建投证券推荐挂牌项目内核小组于 2018 年 6 月 25 日至 2018 年 6 月 27

日期间，对未来物业拟申请在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 2018 年 6 月 29 日召开了内核会议。参加此次内核会议的 7 名内核成员为：吴会军、李晓东、肖映宝、王愆、陈翔、刘曦、雷婕。内核成员符合《业务规定》中内核人员应具备的条件，公司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《业务规定》对内核审核的要求，内核成员经过审核讨论，对未来物业本次挂牌出具如下的审核意见：

（一）项目小组已按照《工作指引》要求，通过实地考察、资料核查、现场访谈等方式完成了对未来物业的尽职调查工作；项目组的行业分析师、注册会计师、律师已就尽职调查中涉及的业务事项、财务会计事项、法律事项出具了调查报告。项目组尽职调查工作符合相关规定。

（二）有限公司整体变更为股份公司合法合规；公司是以变更基准日经审计的原账面净资产额为依据，折合股本总额不高于公司净资产；最近二年内主营业务未发生变更；董事、高级管理人员发生过部分变化，但对公司的持续经营不具重大影响。

（三）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（试行）》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要求。

（四）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；公司股权明晰，其股份发行和转让行为合法合规；中信建投证券担任推荐未来物业股票在全国股份转让系统挂牌并持续督导的主办券商。公司各项均符合挂牌条件。

（五）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）》的要求，公司已按上述要求制作了《主办券商推荐挂牌内部核查表》。内核小组对申请文件的齐备性、内核工作、公开转让说明书、尽职调查工作等方面都进行了详细的核查，各项均符合相关条件。

（六）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)》的要求,公司已按上述要求制作了《主办券商对申请挂牌公司风险评估表》。内核小组对公司的风险事项进行了评估,认为公司各项风险可控,运作良好。

综上所述,未来物业符合《业务规则》有关挂牌的条件,内核会议就是否推荐未来物业在全国中小企业股份转让系统挂牌进行了表决,表决结果为:同意 7 票,反对 0 票。

内核意见认为:未来物业符合《业务规则》规定的进入全国中小企业股份转让系统挂牌的条件,同意推荐未来物业进入全国中小企业股份转让系统挂牌。

四、关于公司股东是否存在私募投资基金事项的核查

根据中国证监会发布的《私募投资基金监督管理暂行办法》和中国证券投资基金业协会发布的《私募投资基金管理人登记和基金备案办法(试行)》等相关法规和自律规则的规定,主办券商对公司股东是否存在私募投资基金及其是否按规定履行备案程序进行了核查,核查情况及核查结果如下:

(一) 核查情况

截至本报告出具之日,公司现有股东共计 2 名,其中机构股东 2 名。具体情况如下:

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股东性质
1	郑州未来房产集团有限公司	7,900,000	79.00%	法人
2	深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业(有限合伙)	2,100,000	21.00%	有限合伙企业
合计		10,000,000	100.00%	

(二) 核查方式

主办券商通过查验企业营业执照、工商登记信息、公司章程、合伙人协议、股东说明以及中国证券投资基金业协会的私募基金登记备案系统信息等方式,对公司的 2 名机构股东是否存在私募投资基金及其是否按规定履行备案程序进行了核查。

(三) 核查结果

公司的机构投资者基本情况如下:

1、郑州未来房产集团有限公司

成立时间: 1996 年 11 月 8 日

注册资本：5000.00 万元

统一社会信用代码：91410000614715967E

注册地址：郑州市金水区纬四路东段 19 号未来集团大厦

法定代表人：王现伟

经营范围：房地产开发、商品用房的建造、销售、租赁；建材销售；工程咨询；产业园与特色小镇开发运营。

截至本报告出具之日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股东性质
1	王现伟	12,500,000	25.00%	自然人
2	河南龙泉实业有限公司	37,500,000	75.00%	法人
合计		50,000,000	100.00%	

2、深圳市前海融晖众达资产管理合伙企业（有限合伙）

成立时间：2015 年 7 月 31 日

类型：有限合伙企业

登记机关：深圳市市场监督管理局

统一社会信用代码：9144030034985560XU

主要经营场所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

执行事务合伙人：赵涛

经营范围：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询、企业管理咨询、会议策划、展览展示策划、经济信息咨询（以上均不含限制项目）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至公开转让说明书签署日，融晖众达的股权结构如下：

序号	合伙人姓名	职位/关系	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	合伙人性质
1	赵涛	融晖众达合伙人	142.86	2.86	普通合伙人
2	赵爽	河南众信置业经理	1,616.64	32.33	有限合伙人
3	耿君伟	未来房产开发专员	654.76	13.10	有限合伙人
4	杨诚	八达威集团副总经理	285.71	5.71	有限合伙人

5	渠永威	未来房产成本合约中心总监	273.81	5.48	有限合伙人
6	贺进勇	未来房产副总经理（已离职）	142.86	2.86	有限合伙人
7	陈瑶冰	八达威物业财务总监	142.86	2.86	有限合伙人
8	张广明	未来房产工程技术总监	130.95	2.62	有限合伙人
9	乔春霞	未来房产行政人事总监	119.05	2.38	有限合伙人
10	王雷	未来房产开发主管	119.05	2.38	有限合伙人
11	张发现	未来房产开发中心总经理	119.05	2.38	有限合伙人
12	柳建军	物业总管（已离职）	119.05	2.38	有限合伙人
13	周璟	未来房产审计法务总监	119.05	2.38	有限合伙人
14	胡卫新	河南众信置业副总经理	107.14	2.14	有限合伙人
15	赵博	公司董事	95.24	1.9	有限合伙人
16	赵紫涵	未来房产人资经理	95.24	1.9	有限合伙人
17	胡利杰	豫中建工集团材料员	71.43	1.43	有限合伙人
18	孙伟	八达威集团财务经理	71.43	1.43	有限合伙人
19	邢充旗	公司总经理助理	59.52	1.19	有限合伙人
20	翟旭东	河南众信置业工程主管	47.62	0.95	有限合伙人
21	张艳玲	公司综合部经理	47.62	0.95	有限合伙人
22	张冰冰	公司董秘	47.62	0.95	有限合伙人
23	杨晶巧	未来房产行政主管	47.62	0.95	有限合伙人
24	胡利沙	豫中建工集团技术员	47.62	0.95	有限合伙人
25	李靖	许昌未来房地产项目副总	47.62	0.95	有限合伙人
26	顾汉军	郑州华之尚客服经理	47.62	0.95	有限合伙人
27	胡凯	未来房产采购经理	47.62	0.95	有限合伙人
28	张中伟	未来房产物业总经理（已离职）	47.62	0.95	有限合伙人
29	陈姗姗	公司会计	38.1	0.76	有限合伙人
30	霍广剑	未来房产工程经理（已离职）	23.81	0.48	有限合伙人
31	辛恩杰	未来房产开发经理	23.81	0.48	有限合伙人
合计		-	5000.00	100.00	--

融晖众达为员工持股平台，合伙人均为公司或关联方的员工，不存在以公开发行人方式向合格投资者募集设立基金的情形，不属于《中华人民共和国证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》以及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规定的应备案的私募基金和私募基金管理人，无需履行相关登记备案手续。因此，公司股东不存在根据法律、法规或任职单位的规定不得担任股东的情形或者不满足法律、法规规定的股东资格条件等主体瑕疵，公司股东适格。

五、推荐意见

公司主要业务是为各类住宅小区、商业办公楼等物业项目提供物业管理服

务。公司成立以来一直专注于物业管理服务，报告期内公司主营业务稳定、突出，且未发生重大变化。

公司提供服务范围包括为各类业主提供保养清洁、安保、园艺绿化、设施设备管理、装饰工程及其他衍生服务等，公司拥有物业服务国家二级资质，是中国物业管理协会常务理事单位。

公司所在行业属于大类“K70 房地产业”中“K7020 物业管理”，根据中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组《2015 中国物业服务百强企业研究》显示，近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务百强企业提供了巨大的发展空间。

鉴于未来物业符合《业务规则》第二章规定的挂牌要求；我公司根据《工作指引》的规定对和谐物业进行尽职调查，项目小组出具了《中信建投证券股份有限公司关于河南未来和谐物业服务股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌之尽职调查报告》；我公司内核小组根据《业务规定》对内核审核的要求，召开内核会议，全票同意未来物业在全国中小企业股份转让系统挂牌。我公司特推荐未来物业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）规模小、盈利能力低的风险

报告期内，2016 年度、2017 年度、2018 年 1-3 月公司营业收入分别为 15,876,693.22 元、23,866,321.00 元和 7,069,183.32 元，对应的净利润分别为 601,990.58 元、2,574,482.55 元和-432,146.84 元，收入规模相对于市场上的同行业公司而言规模较小；同期销售净利率分别为 3.79%、10.35%和-6.11%，盈利能力不强。公司存在短期内回报率较低的风险。

（二）物业项目更换物业公司的风险

2017 年度，开封分公司营业收入、营业成本分别为 4,136,908.22 元和 2,935,037.66 元，分别占年度收入、年度成本的 17.33%、16.60%，从收入成本来看为合并报表范围内第三大分支机构。2017 年底，开封分公司所管理的湖滨花园成立业主委员会，辞退了公司物业管理人员。2018 年 1-3 月，开封分公司尚

未处理完毕该小区物业管理单位变更事宜，在账上继续确认了该项目成本 868,791.54 元，基于谨慎性原则仅确认收入 102,369.95 元，导致开封分公司出现亏损。若未来该小区物业更换事宜未得到有效处理，将会导致公司收入下降和持续亏损，且其他小区也存在类似的更换物业公司的风险。

（三）房地产行业波动风险

公司主营业务是为住宅物业、商业物业提供管理服务，所处行业与房地产行业紧密相关。当前，公司服务物业所处城市郑州市也处于房地产政策调控之中，若房地产调控政策进一步加剧，公司物业管理面积增长将放缓，存在收入规模增长放缓和盈利增长较慢的风险。

（四）市场竞争风险

我国物业管理行业存在着“大行业，小龙头”的特点。根据中国物业管理协会数据，2015 年全国物业管理企业在管总面积 175 亿平方米，2014 年底全国物业管理行业从业人员数量超过 710 万人，截止 2014 年底，全国共有物业管理公司 10.5 万家，其中拥有国家物业服务企业一级资质的超过 1000 家。市场竞争较为激烈。从整体来看，虽然我国物业管理存在覆盖率低、各地发展差异较大等现象，但随着我国社会经济的快速发展，人们对物业管理企业的要求越来越高，要求的服务逐渐个性化、多样化，逐渐形成了买方市场。这些因素对本公司的行业竞争力提出了进一步的挑战，未来公司将会面临更严峻的市场竞争风险。

（五）劳务成本上涨风险

公司维持和提高现有盈利水平的能力部分取决于经营成本（尤其劳务成本）的控制，因此劳务或其他经营成本的增加可能对公司利润及经营业绩造成重大不利影响。如果公司在业务继续增长时不能有效控制及降低劳务及其他经营成本，或者在物业收费较为稳定的情况下无法控制人工成本的上涨，公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能受到不利影响。

（六）业务区域较为集中的风险

报告期内，公司物业管理服务对象全部集中在河南省区域，并且以郑州居多。未来，公司计划拓展河南省内其他城市，及全国其他区域的物业服务市场，如不

能及时对其他区域市场业务予以有效拓展，竞争对手的快速反应能力将影响到公司产品的市场占有率，并最终影响到公司未来业绩的增长，公司存在客户地域相对集中风险，将会对公司盈利能力产生不利影响。

（七）分公司异地经营风险

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在公司所在地郑州市以外区域设立分公司等分支机构开展物业服务。公司现在河南省境内共设有 6 家分公司开展业务，其中未来物业拥有 5 家分公司；未来物业子公司八达威物业拥有 1 家分公司。随着公司未来业务的开拓和发展，未来几年内仍需在其他区域设立更多的分支机构。上述经营模式，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。

（八）公司治理风险

有限公司阶段，公司法人治理结构较为简单，公司治理机制有待完善。股份公司成立后，公司建立健全了法人治理结构，并根据实际情况，制定了适应公司发展需要的各项制度。但鉴于股份公司成立时间短，上述各项管理制度的执行尚未经过一个完整经营周期的实践检验，公司治理和内部控制体系也需要在生产经营过程中逐渐完善。因此公司短期内存在公司治理的风险。

（九）财务基础薄弱的风险

公司拥有 5 家一级分公司、1 家二级分公司，分布于河南省不同省市，且于报告期收购了八达威物业，公司的财务系统尚未对各家分支机构的财务情况实现全面覆盖与联通，导致公司财务核算速度较慢。若近期公司无法尽快使用财务系统连通物业服务相关板块数据，公司后期可能存在财务核算不及时、信息披露延误的风险。

（十）人才引进和流失风险

公司专业的技术人才队伍是物业公司保持正常运营的重要保障，引进专业人才并保持核心技术人员稳定是公司生存和发展的根本，是公司的核心竞争力所在。随着公司规模的不间断扩大，如果企业文化、考核和激励机制、约束机制不能满足公司发展的需要，将使公司难以吸引专业技术人才和稳定核心技术人员，面临专业人才缺乏和流失的风险。

（十一）下游行业波动的风险

物业管理服务行业所依赖的盈利模式与实体经济、下游行业发展密切相关，同时又与其它公共服务领域的发展联系紧密。近年来，随着宏观经济的发展和生活品质的不断提高，下游客户对物业服务需求品质也呈现不断增长态势，行业发展与宏观经济状况呈现一定的相关性。因此，如果宏观经济出现波动，经济增长减速，将会引起物业管理服务行业的波动和稳定发展，进而影响行业内企业的业务发展和经营状况。

（十二）现金收款的资金管理风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在少量现金收款交易情况，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主，尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

（十三）客户流失风险

公司目前所处理的物业小区，大多来源与母公司郑州未来房产集团所开发的房地产。小区没有成立相关的业主委员会。若后期小区成立了业主委员会，并要求更换物业服务提供商，则公司存在失去相关客户端的风险。

（十四）信用风险

公司主要业务是为各类住宅小区、商业办公楼等物业项目提供物业管理服务工作。自成立以来，公司成立以来一直专注于物业管理服务，尤其近几年取得了迅速的发展，在河南的物业管理服务行业内逐步建立了一定的市场地位。众多的荣誉与殊荣让公司具有一定的影响力和知名度。如果公司不能持续重视经营活动中的信用情况，亦或在日后出现信用危机，将会动摇公司的行业地位，进而影响公司的可持续发展。

（十五）控股股东控制不当的风险

公司控股股东系郑州未来房产集团有限公司，其直接持有公司 79.00%的股份，如果控股股东利用其实际控制权，对公司经营、人事、财务等进行不当控制，可能会给公司经营和其他股东带来不利影响。

（十六）补缴社会保险及公积金的风险

鉴于公司员工大部分为 40 岁以上的保安、保洁人员，且多为农村户口，愿意在农村户籍地交很少的钱购买新农合、新农保而不愿意购买城镇社保的实际情况，截至本公开转让说明书签署日，公司尚有部分员工未购买城镇社会保险。虽然自愿放弃缴纳的员工已出具承诺且控股股东及实际控制人未来房产和赵辉承诺今后如因报告期内未按国家法律、法规规定为员工缴纳社会保险及住房公积金而遭受任何处罚、损失，或应有权部门要求为员工补缴上述社会保险及住房公积金，愿承担该等处罚、损失及相应的责任，但公司仍存在一定的补追偿风险。

（以下无正文，为中信建投证券股份有限公司关于推荐河南未来和谐物业服务股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告的盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2018年7月31日

