

华创证券有限责任公司关于推荐 桂林宏谋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业务规则(试行)》(以下简称“业务规则”),桂林宏谋物业服务股份有限公司(以下简称“宏谋物业”、“股份公司”)就其股票在全国股份转让系统挂牌转让事宜经过董事会决议、股东大会批准,并与华创证券有限责任公司(以下简称“华创证券”、“主办券商”或“本公司”)签署了《推荐挂牌并持续督导协议书》。

根据《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”),本公司对宏谋物业的业务、公司治理、财务状况、持续经营能力、合法合规事项等进行了尽职调查,对宏谋物业股票申请挂牌出具本推荐报告。

一、尽职调查情况

华创证券推荐宏谋物业挂牌项目组(以下简称“项目组”)根据工作指引的要求,通过交谈、查阅、查询、访谈、分析、考察、取得书面承诺,听取律师、会计师等专业机构人员意见等调查方法对公司进行了尽职调查,了解的主要事项包括公司的基本情况、商业模式、关键资源、业务流程、盈利模式、发展前景、重大风险、注册资本、股权变更、独立性、公司治理、关联交易、同业竞争、规范运作、内部控制、财务状况、财务核算、重大事项等。

项目组与公司管理层相关成员以及其他部分员工等进行了交谈,听取了公司聘请的北京市微明律师事务所律师、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)会计师的意见;查阅了公司章程、公司“三会”会议记录、公司各项规章制度、会计账簿和重要会计凭证、审计报告、工商行政管理部门登记备案资料、税收申报表和纳税凭证等;了解了公司的生产经营状况、内部控制制度、规范运作情况和未来发展计划。通过上述尽职调查,项目组制作了《华创证券有限责任公司关于桂林宏谋物业服务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尽职调查报告》(以下简称“尽职调查报告”)。

二、宏谋物业符合《业务规则》规定的挂牌条件

根据项目组对宏谋物业的尽职调查情况，本公司认为宏谋物业符合进入全国中小企业股份转让系统挂牌的条件：

（一）依法设立且存续满两年

公司前身桂林宏谋物业服务有限责任公司（以下简称“有限公司”或“宏谋有限”）成立于 2014 年 7 月 3 日，有限公司经历 4 次现金增资，历次增资程序合法、合规。2019 年 11 月 28 日，宏谋物业有限召开股东会，全体股东一致同意桂林宏谋物业服务有限责任公司以截至 2019 年 10 月 31 日经审计的净资产值按比例折股整体变更为股份有限公司，变更后的公司名称为“桂林宏谋物业服务股份有限公司”；同意变更经营范围；同意在股份公司设立之日，终止有限公司现有公司章程及其他与有限公司设立和存续有关的文件。

2020 年 1 月 9 日，全体发起人召开创立大会，审议通过《关于<桂林宏谋物业服务股份有限公司筹办情况报告>的议案》，同意将桂林宏谋物业服务有限责任公司以发起设立方式整体变更为股份公司；审议通过了《关于<桂林宏谋物业服务股份有限公司章程>的议案》等股份公司设立的相关议案。2020 年 1 月 9 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会 B 验字（2020）0003 号《验字报告》，经审验，截至 2020 年 1 月 9 日，宏谋物业（筹）之全体发起人已按发起人协议、公司章程的规定，以其拥有的宏谋有限截至 2019 年 10 月 31 日经评估的净资产人民币 2,716.07 万元，作价 26,409,877.50 元人民币折股投入，其中人民币 20,000,000.00 元折合宏谋物业（筹）的股本，股本总额共计 20,000,000.00 股，每股面值人民币 1.00 元。净资产折合股本后的余额人民币 6,409,877.50 元转入资本公积。

2020 年 1 月 15 日，桂林市市场监督管理局颁发了统一社会信用代码为 914503223102227767 的《营业执照》，注册资本 2,000.00 万元。

2020 年 3 月 3 日，公司取得了临桂新区管委会出具的《关于桂林宏谋物业服务股份有限公司股权设置的批复》（新区管批[2020]8 号），确认公司股权设置为纯国有企业股权，股东标识为“SS”，宏谋物业国有法人股设立、变更过程合法合规，不存在损害国有资产的情形。

公司设立的主体、程序合法、合规。公司股东的出资合法、合规，出资方式及比例符合《公司法》相关规定。

有限公司自设立以来，每年均完成了工商年检。公司整体变更前两年内，业务明确，董事、高级管理人员等均没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。在公司股份制变更过程中，有限公司按公司账面净资产值折股整体变更为股份有限公司，公司存续期可自有限公司成立之日起计算，公司存续已满二年。公司申报财务报表最近一期截止日为 2020 年 4 月 30 日，晚于股份有限公司成立日。

综上，公司满足“依法设立且存续满两年”的要求。

(二) 主营业务明确，具有持续经营能力

根据《国民经济行业分类和代码表》(GB/T4754-2017) 公司业务属于“K70 房地产业—K7020 物业管理”；中国证监会《上市公司行业分类指引》(2012 年修订) 公司主营业务属于“K70 房地产业”；按照全国中小企业股份转让系统《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司主营业务属于“K70 房地产业”下的“K7020 物业管理”。按照全国中小企业股份转让系统《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司主营业务属于“2010 房地产”下的“20101011 房地产经营公司”。

根据亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的公司最近两年一期的审计报告显示，2018 年、2019 年及 2020 年 1-4 月公司主营业务收入分别为 22,932,958.23 元、40,417,715.35 元、13,115,821.50 元，公司主营业务收入 2018 年、2019 年和 2020 年 1-4 月占营业收入的比重分别为 100.00%、99.99%、100.00%。公司主营业务明确，具有持续经营能力。

公司最近两个完整会计年度的营业收入累计为 6,335.38 万元，累计不低于 1,000 万元。报告期末，公司股本总额为 2,000 万元，未少于 500 万元；每股净资产 1.38 元/股，不低于 1 元/股。公司业务在报告期内有持续的营运记录。

根据项目组的尽职调查结果，公司所处行业符合国家产业政策导向；商业模式及盈利模式清晰；公司的提供的服务具备一定的竞争优势，能够为公司带来稳定且持续的收入。

根据项目组对工商登记资料、公司纳税情况的调查，报告期内公司不存在重大违法经营的情形，公司每年均按时完成了工商年检，公司自成立以来一直依法存续。

综上，公司符合“业务明确，具有持续经营能力”的要求。

(三) 公司治理结构健全，运作规范

股份公司设立以来，按照《公司法》等相关法律法规的要求，公司建立了由

股东大会、董事会、监事会和经理层组成的公司治理结构，制定了《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》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等规章制度。

股份公司设股东大会，现由 2 名法人股东组成。股份公司设立以来，公司召开股东大会 4 次，严格依照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定规范运作，对确认股改方案、选举董事监事、制定“三会”议事规则、申请在全国中小企业股份转让系统挂牌等重大事项作出了有效决议。

股份公司设董事会，由郑善华、刘孝国、赵建斌、邓成武和粟大鸣 5 名董事组成第一届董事会，郑善华为董事长，粟大鸣为职工董事。股份公司设立以来，公司召开董事会 4 次，严格依照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等规定规范运作，对选举董事长、聘任高级管理人员、制定投资者关系、对外投资、对外担保等管理制度、审议关联交易、申请在全国股份转让系统挂牌等重大事项作出了有效决议；同时，对需要股东大会审议的事项，按规定提交了股东大会审议，切实发挥了董事会的作用。

股份公司设监事会，公司职工代表大会选举朱宪民为职工代表监事，与非职工代表监事谭力源、刘敏共同组成第一届监事会，谭力源为监事会主席。股份公司设立以来，公司召开监事会会议 1 次，严格依照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等规定规范运作，对选举监事会主席等重大事项作出了有效决议。自股份公司成立以来，监事会运行规范，所有监事均出席、列席了股东大会和董事会会议，对公司董事、高级管理人员和公司重大生产经营决策等事项实施了有效监督。

股份公司设总经理 1 名、财务负责人 1 名、常务副总经理兼董事会秘书 1 名、副总经理 2 名。

公司建立了与经营相适应的组织机构，设置了法务部、采购部、招商部、财务部、行政人事部、安保部、品质部、工程部、市政工程部 9 个职能部门，比较科学地划分了每个部门的职责权限，形成了相互配合相互制衡的机制。股份公司成立以来，公司不断加强规范治理，严格按照《公司法》、《公司章程》和三会议事规则等规定规范运行，未发生损害公司股东、债权人及第三人合法权益的情形。

项目组对公司管理层诚信情况进行了调查，查阅了公司董事、监事、高级管理人员简历，取得了公司管理层签署的书面声明，管理层声明最近两年一期没有

因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；不存在因涉嫌违法、违规行为处于调查之中尚无定论的情况；最近两年没有对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为被处罚而负有责任的情况；不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；没有欺诈或其他不诚实行为等情况。项目组通过取得政府主管部门出具的证明等方式进行补充调查，没有发现公司管理层有不良诚信状况的记录。公司现任董事、监事和高级管理人员具备《公司法》规定的任职资格。

股份公司成立以来，公司进行的关联交易按照相关法律法规和公司章程及关联交易管理制度的规定履行审议程序，同时对报告期内，有限公司阶段的关联交易进行了补充审议，保证交易公平、公允，维护公司的合法权益。公司的控股股东、实际控制人及其关联方占用公司的资金，已于申请挂牌前予以归还。

公司曾未按照规定期限办理纳税申报，被税务机关处以 340.05 元罚款，公司已取得国家税务总局桂林市临桂区税务局第二税务分局出具的《证明》，公司在报告期内不存在重大税务违法违规情况。除此之外，公司及其控股股东、实际控制人须依法开展经营活动，经营行为合法、合规，最近 24 个月内不存在重大违法违规行为。

综上，公司符合“公司治理机制健全，合法合规经营”的要求。

（四）股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

桂林宏谋物业服务有限公司成立于 2014 年 7 月 3 日，成立时公司注册资本 1,000,000.00 元，实收资本 1,000,000.00 元。

有限公司阶段，公司共经过 4 次增资，至整体变更前，有限公司有 2 名法人股东，注册资本 20,000,000.00 元。上述变更事项均履行了法定程序并办理了工商变更登记手续。

2019 年 11 月 25 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会 B 审字[2019]第 2563 号《审计报告》，宏谋有限截至 2019 年 10 月 31 日经审计的账面净资产为 26,409,877.50 元。

2019 年 11 月 26 日，上海众华资产评估有限公司出具沪众评报字[2019]第 0866 号《资产评估报告》，评估结论为截至 2019 年 10 月 31 日，宏谋有限净资产价值为 2,716.07 万元。

2019 年 11 月 28 日，宏谋有限召开股东会，全体股东一致同意宏谋有限以

截至 2019 年 10 月 31 日经审计的净资产值按 1:0.757292 比例折股整体变更为股份有限公司，折合为股份公司的股份 2,000.00 万股，余额 6,409,877.50 元作为股本溢价计入股份公司资本公积，变更后的公司名称为“桂林宏谋物业服务股份有限公司”；同意股份公司的经营期限为长期；同意有限公司的资产、债务由变更后的股份公司继承；同意股份公司自核准登记设立之日起，原公司章程终止，由各发行人另行签署股份公司发起人协议和章程。

2019 年 12 月 12 日，宏谋有限取得了新城投资出具的《关于同意桂林宏谋物业服务股份有限公司整体变更为股份有限公司相关事宜的批复》（新城投资函[2019]273 号）。

2020 年 1 月 8 日，宏谋有限取得了临桂新区管委会出具的《关于同意桂林宏谋物业服务股份有限公司整体变更为股份有限公司的批复》（新区管批[2020]3 号）。

2020 年 1 月 8 日，宏谋有限全体股新城投资、宏谋投资签署《发起人协议》，该协议对公司的经营范围、经营期限、股份公司设立的方式、组织形式、发行股份总数、方式、股份类别、发起人的权利和义务、费用负担、违约责任、争议解决等内容进行了约定。

2020 年 1 月 9 日，全体发起人召开创立大会，审议通过《关于<桂林宏谋物业服务股份有限公司筹办情况报告>的议案》，同意将桂林宏谋物业服务股份有限公司以发起设立方式整体变更为股份公司；审议通过了《关于<桂林宏谋物业服务股份有限公司章程>的议案》等股份公司设立的相关议案。

2020 年 1 月 9 日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会 B 验字（2020）0003 号《验字报告》，经审验，截至 2020 年 1 月 9 日，宏谋物业（筹）之全体发起人已按发起人协议、公司章程的规定，以其拥有的宏谋有限截至 2019 年 10 月 31 日经评估的净资产人民币 2,716.07 万元，作价 26,409,877.50 元人民币折股投入，其中人民币 20,000,000.00 元折合宏谋物业（筹）的股本，股本总额共计 20,000,000.00 股，每股面值人民币 1.00 元。净资产折合股本后的余额人民币 6,409,877.50 元转入资本公积。

2020 年 1 月 15 日，桂林市市场监督管理局颁发了统一社会信用代码为 914503223102227767 的《营业执照》，注册资本 2,000.00 万元，经营范围为“物业服务，停车场经营管理，游泳池、健身房、球馆服务、家政服务、房屋中介、

绿化管理服务，餐饮服务，洗车保养服务，物流配送服务；日用百货、纺织、服装及日用品、文化体育用品及器材、建材、化工产品(危险品除外)、机械设备、五金交电、电子产品、家具、装修材料、花卉、劳保用品、橡胶、塑料制品销售；自有门面出租；旅游景区开发与管理；工艺品的开发、经营（涉及前置许可或审批项目除外）；国内各类广告设计、制作、发布、代理；摄影、摄像服务；旅游车船票务代理（许可审批项目除外）；船舶租赁（许可审批项目除外）；景点门票、演艺门票代理、会务服务；旅游项目的策划、开发；游船客运；文艺演出服务；食品经营；工业厂房建设和管理；污水处理厂、中水处理厂的运行、维护、管理”。

2020年3月3日，公司取得了临桂新区管委会出具的《关于桂林宏谋物业服务股份有限公司股权设置的批复》（新区管批[2020]8号），确认公司股权设置为纯国有企业股权，股东标识为“SS”，宏谋物业国有法人股设立、变更过程合法合规，不存在损害国有资产的情形。

公司未曾在区域股权市场及其他交易市场挂牌进行融资及股权转让。

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

宏谋物业与华创证券签订《推荐挂牌并持续督导协议》，委托华创证券作为主办券商，推荐其进入全国中小企业股份转让系统挂牌，并对宏谋物业进行持续督导。

因此，公司满足“主办券商推荐并持续督导”的要求。

鉴于宏谋物业符合全国股份转让系统公司规定的进入全国中小企业股份转让系统挂牌并进行股份公开转让的条件，我公司特推荐宏谋物业在全国中小企业股份转让系统挂牌。

三、内核程序及内核意见

华创证券在向全国中小企业股份转让系统推荐本项目之前，本项目已经通过项目立项审批、质控部门审核和内核会议审核等内部核查程序对项目进行质量管理和风险控制，履行了审慎核查的职责。

华创证券内部核查程序

（一）项目立项审批

投行质量控制部（以下简称“投行质控部”）对立项申报材料进行审核并出具核查意见，项目组对立项意见进行了书面回复。根据《华创证券有限责任公司投资银行业务项目立项管理办法》的规定，立项审核小组于 2019 年 3 月 4 日召开了立项审核会议，以记名投票方式对本项目的立项申请进行了审议。本次会议参会委员共 5 名，经半数（不含半数）以上委员表决通过，同意本项目立项。

（二）质控部门审核及现场核查

股权债权产品管理部（原“投行质控部”）和内核管理部对项目组提交的全套申报材料进行初步审核，并于 2020 年 7 月 7 日至 10 日入驻项目现场，对发行人的生产经营状况、项目组尽职调查情况等进行了现场核查，并于 2020 年 7 月 12 日出具现场核查质量控制报告。项目组于 2020 年 7 月 23 日对质量控制报告进行了回复。内核管理部于 2020 年 7 月 15 日出具了内核审核报告，项目组于 2020 年 7 月 28 日对内核审核报告进行了回复。

（三）内核会议审核

根据《华创证券有限责任公司投资银行类业务内核管理办法（2018 年修订）》规定，内核委员会于 2020 年 8 月 11 日召开了内核会议。参与项目审核的内核成员为闫政、彭清华、何永平、黄少华、崔莉佳、唐启迪、王立柱。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《全国中小企业股份转让系统主办券商挂牌推荐业务指引》对内核机构审核的要求，内核成员经审核讨论，对宏谋物业本次挂牌股份公开转让出具如下的审核结论性意见：

1、宏谋物业项目组已按照《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）》的要求对宏谋物业进行了尽职调查；

2、宏谋物业拟披露的信息符合《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》的要求；

3、宏谋物业符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和《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》规定的进入全国中小企业股份转让系统挂牌的条件。具体为：

- （1）依法设立且存续满两年
- （2）主营业务明确，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）宏谋物业由主办券商推荐并持续督导

四、第三方服务聘请情况

（一）主办券商有偿聘请第三方等相关行为的核查

华创证券作为本次推荐挂牌的主办券商，不存在直接或者间接有偿聘请第三方的行为。

（二）拟挂牌公司（服务对象）有偿聘请第三方等相关行为的核查

华创证券作为本次推荐挂牌的主办券商对宏谋物业有偿聘请第三方等相关行为进行了核查。经核查，宏谋物业在申请股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌项目除依法聘请律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

五、同意推荐宏谋物业公司股票挂牌

内核会议就是否推荐宏谋物业进入全国中小企业股份转让系统挂牌进行了表决。本次内核会议应到 7 人，会议实到 6 名，其中黄少华委托闫政投票。投票结果为：7 票同意。投票结果符合《华创证券有限责任公司投资银行类业务内核管理办法》中“同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经 2/3 以上的参会内核委员表决通过”的规定，内核会议结果为通过。

六、提请投资者关注的风险事项

（一）行业竞争的风险

近年来，随着城镇化进程的不断推进，我国物业服务行业快速发展，房地产开发龙头企业在物业服务行业的布局，以及跨区域的大型物业公司加剧了物业服务行业的竞争，公司面临着严峻的行业竞争风险。

（二）人工成本上升的风险

公司所处的物业服务行业属于劳动密集型行业，营业成本以人工成本为主，随着公司规模逐步扩大，人工成本也不断增加。虽然公司加强了人工费用控制，但是近年来整体的工资水平持续上涨导致行业整体的人力成本和采购服务成本面临不断上升的压力。

（三）业务规模较小且区域较为集中的风险

截至 2020 年 4 月 30 日，公司主要提供物业服务项目 12 个，其中住宅小区 3 个，市政公共设施 4 个，商业体 4 个，工业园区 1 个。提供服务面积约 537.37 万平方米，与大型物业服务公司业务体量存在一定差距，且公司业务主要集中在桂林市区，业务区域较为集中。若服务区域内出现竞争加剧、业务规模饱和情况或者地区政策及经营环境发生不利变化，公司盈利能力将受到不利影响。

（四）业务外包的风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁服务、安保服务、电梯维护等业务外包给第三方公司，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管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。

（五）现金收款资金管理风险

住宅小区业主存在采取现金支付方式缴纳物业管理费的情况。2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-4 月，现金收款占营业收入的比重分别为 2.54%、14.40% 和 5.75%。尽管公司制定了现金收支管理的相关制度，但由于公司现金收款具有笔数较多、单笔金额较小的特点，在现金收取和保管过程中可能存在遗失或被挪用的管理风险。

（六）关联交易占比较高的风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业服务的情况，2018 年度、2019 年度，为关联方提供物业服务的金额分别为 1,318.04 万元和 2,251.91 万元，公司从关联

方实现的收入占当期收入的比例分别为 57.46%和 55.71%，虽然占比处于下降趋势，但若关联方不能持续合作，将对公司产生不利影响。

（本页无正文，为《华创证券有限责任公司关于推荐桂林宏谋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）

