

中国国际金融股份有限公司推荐

远洋亿家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的推荐报告

远洋亿家物业服务股份有限公司（以下简称“远洋亿家”、“股份公司”或“公司”）就其股份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（“本次挂牌”）事宜已通过董事会、股东大会决议的批准，并委托中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“我公司”）担任其本次挂牌的主办券商。

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（“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），我对远洋亿家的业务、公司治理、财务和合法合规等事项进行了尽职调查，对远洋亿家本次挂牌申请出具本推荐报告。

一、尽职调查情况

中金公司推荐远洋亿家挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）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）的要求，对远洋亿家进行了尽职调查，调查的主要事项包括公司基本情况、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。

项目小组对远洋亿家董事、总经理、董事会秘书、财务负责人、核心管理人员、员工等进行了访谈，并对公司聘请的国浩律师（北京）事务所相关律师、中天运会计师事务所（特殊普通合伙）远洋亿家挂牌项目注册会计师进行了访谈；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、审计报告、工商登记资料、纳税凭证等；调查了公司的生产经营情况、内部控制制度、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《远洋亿家物业服务股份有限公司全国中小企业股份转让系统挂牌

工作尽职调查报告》。

二、内核意见

我公司推荐挂牌项目内核小组于 2015 年 12 月 10 日至 2015 年 12 月 22 日对远洋亿家拟在全国股份转让系统挂牌的申请文件进行了认真审阅，于 2015 年 12 月 23 日召开了内核会议。出席会议的内核成员八名，分别为：秦跃红、孙男、陈静静、张岚、叶红、刘紫涵、黄弋、邢赫尘。其中行业内核委员是孙男、财务内核委员是陈静静、法律内核委员是张岚。内核小组指派黄弋委员为远洋亿家挂牌项目的内核专员，负责督促项目小组按照内核会议的要求进行相应的补充或修改，并对项目小组补充或修改的内容予以审核。

上述内核成员不存在担任该项目小组成员的情形，不存在直接或间接持有远洋亿家股份或者在远洋亿家或其控股股东、实际控制人处任职的情形，不存在其配偶直接或间接持有远洋亿家股份的情形，不存在其他可能影响公正履行职责的情形。

根据《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》对内核机构审核的要求，内核成员经过审核讨论，对远洋亿家本次挂牌出具如下审核意见：

（一）内核小组按照《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）》的要求对项目小组制作的《远洋亿家物业服务股份有限公司全国中小企业股份转让系统挂牌工作尽职调查报告》进行了审阅，并对尽职调查工作底稿进行了抽查核实。内核小组认为：项目小组已按照《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意见和结论。项目小组的尽职调查符合《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。

（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挂牌申请文件内容与格式指引（试行）》格式要求，远洋亿家物业服务股份有限公司及我公司已按上述要求制作了挂牌申请文件，公司拟披露的信息符合全国股份转让系统公司有关信息披露规则的要求。

（三）内核小组认为远洋亿家符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》中规定的挂牌条件。

内核小组八位参会成员经投票表决，一致同意推荐远洋亿家物业服务股份有限公司挂牌。

三、推荐意见

根据项目小组对远洋亿家的尽职调查情况，我认为远洋亿家符合全国股份转让系统公司关于股份有限公司申请股份在全国股份转让系统挂牌的条件。

（一）公司依法设立并存续满两年

远洋亿家物业服务股份有限公司是由北京远洋基业物业管理有限公司整体变更设立。

公司前身为北京远洋基业房地产顾问有限公司（以下简称“有限公司”、2001年10月29日，有限公司变更名称为“北京远洋基业物业管理有限公司”），成立于1999年9月9日，由中远房地产开发公司（远洋地产有限公司前身，于2007年4月23日经北京市工商局核准名称变更为“远洋地产有限公司”）和北京中坤科工贸集团依法共同设立的有限责任公司。1999年9月9日，北京市工商局向有限公司核发了注册号为1100001086313的《企业法人营业执照》。

2015年11月21日，有限公司召开了创立大会暨第一次股东大会，全体股东审议并通过关于依法整体变更为股份有限公司的议案：依据中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中天运[2015]审字第90650号《审计报告》，有限公司截至2015年9月30日的净资产值为160,001,252.56元，全体发起人同意按1.60:1的比例折为股份公司普通股100,000,000股，由全体发起人认缴。变更后，各发起人按照目前各自在有限公司的出资比例持有相应数额的股份，其余净资产值人民币60,001,252.56元计入股份公司资本公积。各发起人均以净资产认缴股

份公司股本。

2015年11月21日，中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具了编号为“中天运[2015]验字第90057号”的《验资报告》，验证有限公司经审计的账面净资产折合股份公司股本，变更后的注册资本为人民币10,000万元。

2015年11月30日，北京市工商局怀柔分局核准了本次整体变更事宜，并换发了股份公司营业执照，统一社会信用代码为91110116700231563Q，注册资本人民币10,000万元。

公司改制为股份公司过程中，按经审计的账面净资产折股，没有改变历史成本计价原则，因此，公司成立时间可自有限责任公司成立之日起连续计算，公司存续已满两年。

因此，项目小组认为公司符合“依法设立且存续满二年”的要求。

（二）主营业务明确，具有持续经营能力

公司主营业务是为住宅、写字楼、别墅、商业、酒店等业态提供物业管理服务。公司提供的物业管理服务主要包括物业环境管理、安全管理、工程维修管理和客户服务等；物业经营服务主要是根据客户不同需求而提供的个性化、多样化的经营类服务；咨询服务主要为客户提供物业顾问咨询服务。根据证监会发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司归类为“K70房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类与代码（GB/T 4754-2011）》，公司归类为“K70房地产业”之“K7020物业管理”；根据全国股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》（2015年3月），归类为“K70房地产业”之“K7020物业管理”。

公司聘请的具有证券期货相关业务资格的中天运会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2013年、2014年和2015年1-9月财务会计报告实施了审计，并出具了编号为中天运[2015]审字第90650号标准无保留意见的《审计报告》。公司2013年、2014年和2015年1-9月主营业务收入分别为682,049,635.55元、855,873,858.28元和756,956,120.37元，占当期营业收入比例分别为99.90%、91.31%、96.09%。公司主营业务明确。

公司不存在依据《公司法》第一百八十条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。

因此，公司符合“主营业务明确，具有持续经营能力”的要求。

（三）治理机制健全，合法规范经营

公司自整体变更设立以来，形成了股东大会、董事会、监事会和经理层之间职责分工明确、依法规范运作的法人治理结构；公司关于股东大会、董事会、监事会的相关制度健全，运行情况良好。《公司章程》的制定和内容符合《公司法》及其他法律法规的规定。公司根据《公司法》以及其他有关法律法规和《公司章程》的规定，制定了公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等相关议事规则。公司的三会议事规则对三会的成员资格、召开程序、议事规则、提案、表决程序等都作了相关规定。公司三会会议召开程序、决议内容均符合《公司法》等法律法规、《公司章程》和相关议事规则的规定。三会的组成人员以及高级管理人员均按照要求出席参加相关会议，并根据法律法规和公司章程及内部制度履行相应的职责。

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，公司管理层最近两年内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；也不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；不存在最近两年内对所任职（包括现任职和曾任职）的公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形；不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在欺诈或其他不诚实行为等情况。项目小组通过调查公司原始记录，询问公司法律顾问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。

因此，公司符合“公司治理机制健全，合法规范运营”的要求。

（四）股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

公司工商档案显示，公司共进行了3次股权转让和3次增资，股权转让和增资均履行了股东会决议程序，股权转让双方签订了《股权转让协议》，增资经会计师事务所验证，上述股权转让和增资行为均办理了工商变更登记或备案手续。

2015年11月30日，有限公司整体变更为股份有限公司，履行了股东会审批、聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具审计报告和验资报告、评估事务所出具资产评估报告、签署发起人协议、召开公司创立大会、办理工商变更登记等程序，股份公司股本总额不高于经审计、评估的净资产值。

有限公司在2007年9月之前系国有控股公司，因此，其设立、股权转让和增资行为需要依据《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）、《外国投资者并购境内企业暂行规定》（对外贸易经济合作部、国家税务总局、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局令二00三年第3号）、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）等相关国资规定履行国资程序，但是有限公司1999年9月设立、2001年6月和2003年4月发生的两次股权转让、2004年6月和2006年8月发生的两次增资行为，因时间较为久远，未能查阅到国资审批文件、评估报告等相关资料，导致无法核实上述转让和增资时是否履行了国资相关程序，但是，鉴于：

1、有限公司设立、前二次股权转让和前二次增资事宜均履行了公司的内部决策程序，签署了《公司章程》、《股权转让协议》和《增资协议》，办理了相应的工商登记手续。

2、有限公司设立、前二次股权转让和前二次增资行为均系各方真实意思表示，截至本公开转让说明书出具之日，远洋亿家不存在因国有股权转让和增资行为而导致股权纠纷的情形，亦未因国资程序瑕疵而受到国资主管部门的处罚。

3、上述股权转让和增资行为未导致国有资产流失。

（1）2001年6月第一次股权转让，根据中大会计师事务所有限公司2001年2月2日出具的中大审字（2001）第2115号《审计报告》，截至2000年12月31日，北京远洋基业的实收资本为1,100,000元、净资产为1,237,422.41元、每元出资额对应的净资产为1.12元。根据北京中天和资产评估有限公司2015年12月25日出具的中天和资产[2015]咨字第00003号《评估咨询报告书》，截至2000年12月31日，北京远洋基业净资产评估值为人民币126.86万元。此次股权转让价格为每元出资额对应人民币1元，该次股权转让未造成国有资产流失。

(2) 2003 年 4 月股权转让，此次股权转让价格为每元出资额对应人民币 1 元，且转让双方均为中远集团和中化集团共同控制的国有全资子公司，该次股权转让未造成国有资产流失。

(3) 2004 年 6 月增资，此次增资的价格为每元出资额对应人民币 1 元，均为原股东同比例货币增资，该次增资未造成国有资产流失。

(4) 2006 年 8 月增资，此次增资的价格为每元出资额对应人民币 1 元，均为货币出资，原股东中远房地产和远坤房地产均为中远集团和中化集团共同控制的企业，原股东中远房地产间接持有增资方盛基国际 100% 股权，该次增资未造成国有资产流失。

4、为最大程度降低上述行为所带来的潜在风险，减轻对公司本次挂牌的影响，公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产承诺：“北京远洋基业 1999 年 9 月设立、2001 年 6 月和 2003 年 4 月发生的两次股权转让、2004 年 6 月和 2006 年 8 月发生的两次增资行为发生在 2006 年 8 月之前，因时间较为久远，未能查阅到国资审批文件、评估报告等相关资料，导致无法核实上述行为是否履行了国资相关程序，如将来因任何原因出现需远洋亿家因上述行为而被相关部门处罚，或牵涉任何诉讼、仲裁以及其他承担责任的情形，远坤房地产、远洋地产将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。”

公司律师认为，虽然有限公司历史上存在上述国资程序瑕疵，但是上述行为均履行了公司内部决策程序，签署了《公司章程》、《股权转让协议》和《增资协议》，办理了公司设立、股权转让和增资的工商登记手续；上述行为均系各方真实意思表示，截至目前，远洋亿家不存在因国有股权转让和增资行为而导致股权纠纷的情形，亦未因国资程序瑕疵而受到国资主管部门的处罚；未造成国有资产流失，且公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已作出承诺，因此，上述行为所存在的瑕疵，不会对公司本次的挂牌构成实质性的法律障碍。

公司全资子公司中远酒店物业管理有限公司（以下简称“中远酒店物业”）在 2007 年 9 月之前系国有控股公司，因此，其股权转让和增资行为需要依据《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）、《国有资产评估管理若干问题的规定》

(财政部令第 14 号)、《外国投资者并购境内企业暂行规定》(对外贸易经济合作部、国家税务总局、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局令二 00 三年第 3 号)、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第 3 号)等相关国资规定履行国资程序,但是中远酒店物业 1999 年 7 月发生的股权转让和增资、2003 年 10 月发生的股权转让和 2006 年 8 月发生的增资,因时间较为久远,未能查阅到国资审批文件、评估报告等相关资料,导致无法核实上述转让和增资时是否履行了国资相关程序,但是,鉴于:

1、中远酒店物业前二次股权转让和前二次增资事宜均履行了公司内部决策程序,签署了《股权转让协议》和《增资协议》,办理了股权转让和增资的工商变更登记手续。

2、中远酒店物业前二次股权转让和前二次增资行为均系各方真实意思表示,截至本公开转让说明书出具之日,中远酒店物业不存在因国有股权转让和增资行为而导致股权纠纷的情形,亦未因国资程序瑕疵而受到国资主管部门的处罚。

3、中远酒店物业上述股权转让和增资行为未导致国有资产流失。

(1) 1999 年 7 月股权转让和增资,中远房地产和中远国际旅行社均系中远集团下属全资子公司,此次股权转让和增资是中远集团下属企业之间关于所持中远酒店物业股权的调整,未造成国有资产流失。

(2) 2003 年 10 月股权转让,2002 年 6 月中远房地产和中远国际旅行社均系中远集团下属全资子公司,中远国际旅行社将其持有的中远酒店物业 10.52% 的股权转让给中远房地产,系中远集团下属企业之间关于所持中远酒店物业股权的调整,未造成国有资产流失。2003 年 10 月中远国际旅行社将其持有的中远酒店物业 7.37% 股权转让给北京远洋大厦,转让双方均为中远集团控制的企业,此次股权转让系中远集团下属企业之间关于所持中远酒店物业股权的调整,未造成国有资产流失。

(3) 2006 年 8 月增资,此次增资的价格为每元出资额对应人民币 1 元,均为货币出资,原股东中远房地产和北京远洋大厦均为中远集团和中化集团共同控制的企业,中远房地产间接持有增资方盛鸿国际 100% 股权,该次增资未造成国

有资产流失。

4、为最大程度降低上述行为所带来的潜在风险，减轻对公司本次挂牌的影响，公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产承诺：“中远酒店物业 1999 年 7 月第一股权转让和第一次增资、2003 年 10 月第二次股权转让和 2006 年 8 月第二次增资行为发生在 2006 年 8 月之前，因时间较为久远，未能查阅到国资审批文件、评估报告等相关资料，导致无法核实上述行为是否履行了国资相关程序，如将来因任何原因出现需远洋亿家及中远酒店物业因上述行为而被相关部门处罚，或牵涉任何诉讼、仲裁以及其他承担责任的情形，远坤房地产、远洋地产将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。”

公司律师认为，虽然中远酒店物业历史上存在上述国资程序瑕疵，但是上述股权转让和增资事宜均履行了公司内部决策程序，签署了《股权转让协议》和《增资协议》，办理了股权转让和增资的工商变更登记手续；上述股权转让和增资行为均系各方真实意思表示，截至目前，中远酒店物业不存在因国有股权转让和增资行为而导致股权纠纷的情形，亦未因国资程序瑕疵而受到国资主管部门的处罚；未造成国有资产流失，且公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已作出承诺，因此，上述行为所存在的瑕疵，不会对公司本次的挂牌构成实质性的法律障碍。

除上述披露的情形外，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

公司已与主办券商签订了《推荐挂牌并持续督导协议书》，委托中国国际金融股份有限公司作为主办券商推荐公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。

因此，公司符合“主办券商推荐并持续督导”的要求。

鉴于远洋亿家符合《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》“第 2.1 条规定的挂牌要求，我公司特推荐远洋亿家股票在全国股份转让系统挂牌。

四、提请投资者关注的事项

（一）香港联交所上市公司远洋地产间接持有公司 100%股份

公司股东为远坤房地产和新空间广告，均为香港联交所上市公司远洋地产间接控制的公司。远洋地产已于 2015 年 12 月 17 日召开董事会，批准了远洋亿家本次挂牌相关事宜。远洋地产已就本次挂牌履行了必要的内部决策程序，符合香港现行法律法规、香港联交所上市规则及远洋地产公司章程的规定。香港联交所于 2015 年 12 月 18 日出具了同意远洋地产分拆公司挂牌的批复。

公司独立于远洋地产开展物业经营管理服务业务，在业务、资产、人员、机构、财务、技术等方面与远洋地产分开。公司在资产总额、营业收入、利润总额和净利润等方面占上市公司远洋地产的比例较低，公司本次挂牌不会对上市公司远洋地产的经营构成实质影响。截至本推荐报告出具之日，公司与远洋地产控制的黄山远洋物业管理有限公司和海南奥林匹克物业管理有限公司在经营范围和主营业务上存在重合，关于公司存在的同业竞争情况和解决措施，详见公司公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、公司同业竞争情况”。公司制定了《关联交易管理制度》，明确了关联交易的决策权限和决策程序，对关联交易进行了有效的规范。

（二）公司实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人为远洋地产，间接控制公司 10,000 万股股份，比例为 100%，能够实际支配公司行为。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，但公司实际控制人仍有可能利用其控制地位，通过行使表决权对公司的经营、人事、财务等实施不当控制，可能影响公司的正常经营，为公司持续健康发展带来风险。

（三）公司治理风险

有限公司期间，公司的法人治理结构不完善，内部控制存在有待改进之处。股份公司设立后，逐步建立健全了法人治理结构，制定了适应企业现阶段发展的内部控制体系。但是由于股份有限公司和有限责任公司在公司治理上存在较大的不同，特别是公司股份进入全国中小企业股份转让系统后，新的制度对公司治理

提出了更高的要求。而公司管理层对于新制度仍在学习和理解之中，对于新制度的贯彻、执行水平仍需进一步的提高。随着公司的快速发展，经营规模不断扩大，业务范围不断扩展，人员不断增加，对公司治理将会提出更高的要求。因此，公司未来经营中可能存在因内部管理不适应发展需要，而影响公司持续、稳定、健康发展的风险。

（四）公司报告期内用工方式存在违反劳务派遣相关规定而被处罚的风险

报告期内，公司员工分为与公司签署劳动合同的员工和公司劳务派遣机构签订派遣协议的劳务派遣人员。2013年末，公司使用派遣员工数为1,072人，占员工总数比例为24.83%；2014年末，公司使用派遣员工数为1,399人，占员工总数比例为27.27%；2015年9月30日，公司使用派遣员工数为358人，占员工总数比例为8.66%。公司选择使用劳务派遣人员的原因在于：公司提供物业管理服务对人员的需求量较大、人员流动性高、短期用工多，且公司项目分布在不同地区，如公司直接与相关人员签署劳动合同，劳动关系的变更或终止需要公司在不同地区办理相关手续，程序复杂，不便于管理。

公司充分关注到修订后的《劳动合同法》和《劳务派遣暂行规定》关于劳务派遣用工的相关规定，并大力推进人力资源管理及用工制度的规范。报告期内，公司存在临时性、辅助性或者替代性的工作岗位上使用被派遣劳动者比例超过法定10%且被派遣劳动者数量降至前述比例之前新用被派遣劳动者的情形。为避免公司报告期内的劳务派遣行为给公司带来不利影响，公司已出具书面整改方案：

（1）与部分劳务派遣人员合法解除劳务派遣关系，然后根据公司业务实际需要，将原劳务派遣人员所从事的保洁、保安等服务岗位业务由与公司之前有合作关系的外包服务公司承接；（2）公司根据自愿原则，与部分原派遣人员签署正式劳动合同。截至2015年9月30日，公司员工总数为4,133名，其中签署正式劳动合同员工3,775人，劳务派遣员工358人，劳务派遣人员占员工总数比例为8.66%。

公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已做出书面承诺：“远洋亿家及其全资子公司已按照《劳动合同法》等相关法律法规规定，对用工形式进行了整改，如将来因任何原因出现需远洋亿家及其全资子公司因报告期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，远坤房地产、远洋地产将对公司由前述情形产生的支出无条件全额承担清偿责任，以避免公司遭受任何损失。”

尽管公司采取以上措施，但仍不能排除公司因报告期内派遣用工而被相关部门处罚的风险。

（五）公司报告期内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，公司及子公司缴纳社会保险的人数与员工人数存在差异，2013年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为179人，2014年末已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为188人，2015年9月底已签署劳动合同员工未缴纳社保人数为118人。差异原因为：①部分员工为退休返聘人员，按照《劳动法》规定公司无需为其购买社会保险；②部分员工社保已经在其他单位缴纳；③部分员工已缴纳城镇居民保险，公司无需重复参保；④部分农村户籍员工，在户籍所在地办理了新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，公司无需重复参保；⑤部分员工入职当月资料未全，未办理保险；⑥部分员工流动性比较大，个人在缴纳社保后，将降低个人当月的实际收入，且社会保险无法全国统筹领取，自愿申请不购买保险。

公司已经承诺：“保证在2016年1月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决问题。”

尽管根据公司及其子公司、分公司所在地的社会保险部门出具的证明，报告期内公司及分公司、子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。且公司控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产已就关于为公司员工缴纳社会保险金的有关事项出具书面承诺：“远洋亿家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），如将来因任何原因出现需远洋亿家及其全资子公司补缴社会保险和滞纳金之情形或被相关部门处罚，远坤房地产、远洋地产将无条件支付所有需补缴的社会保险金、应缴纳的滞纳金及罚款款项。”控股股东远坤房地产、实际控制人远洋地产同时承诺：“将配合并保证远洋亿家在2016年1月31日前为符合缴纳条件的员工全面缴纳

社保，届时如有员工确实不愿意缴纳的，公司尽快采用合法合规的方式解决该问题。”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。

（六）公司及子公司中远酒店物业历史上存在的国资程序瑕疵问题

有限公司 1999 年 9 月设立以及 2001 年 6 月和 2003 年 4 月发生的两次股权转让、2004 年 6 月和 2006 年 8 月发生的两次增资以及中远酒店物业 1999 年 7 月发生的股权转让和增资、2003 年 10 月发生的股权转让和 2006 年 8 月发生的增资所涉及的国资审批文件、评估报告等相关资料，因时间较为久远，未能查阅，导致无法核实上述行为是否履行了国资相关程序。关于公司及子公司中远酒店物业历史上存在的国资程序瑕疵问题，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司设立以来股本的形成及其变化情况”之“（八）有限公司前二次股权转让和前二次增资程序的说明”、“六、公司子公司、分公司、服务处的基本情况”之“（一）中远酒店物业”。

（七）同业竞争风险

报告期内，公司实际控制人远洋地产控制的黄山远洋物业管理有限公司和海南奥林匹克物业有限公司，在经营范围和主营业务上包括物业服务业务，与公司存在同业经营情况。公司存在的同业竞争情况和解决措施，详见公司公开转让说明书“第三节 公司治理”之“五、公司同业竞争情况”。尽管公司及其控股股东、实际控制人采取了一系列解决同业竞争的措施，仍不能避免公司控股股东、实际控制人违反承诺要求上述两家公司开展物业服务业务的风险。

（八）未决诉讼的风险

截至本推荐报告出具之日，公司涉诉标的金额 10 万元以上的未决诉讼或仲裁情况，详见公司公开转让说明书“第三节 公司治理”之“三、公司及其控股股东、实际控制人最近两年存在的违法违规及受处罚情况”之“（三）公司诉讼、仲裁情况”。若上述未决诉讼经审理后败诉，则公司将承担败诉的风险。

（九）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。随着市场的竞争日趋激烈，物业业主对于物业服务的要求将更加专业化、标准化，因此逐步形成一批具有一定品牌知名度的物业管理企业将是行业发展总体趋势。在激烈的市场竞争环境下，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。

（十）业务分包协作风险

报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁、绿化等委托于第三方公司。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，第三方公司业务外包成本占主营业务成本的比例分别为 27.93%、28.24%和 30.29%，占比较高。尽管公司在选择业务外包第三方公司时注重对方公司的规模、声誉等因素，在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，且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。

（十一）关联方业务依赖风险

报告期内，公司存在为关联方提供物业管理服务的行为，2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，公司为关联方提供物业经营管理服务金额分别为 238,998,075.33 元、309,026,493.37 元和 234,344,860.70 元，占当年主营业务收入比例分别为 35.04%、36.11%和 30.96%。随着公司近年来在业内影响力不断扩大，公司与非关联方签订合同的数量不断增多，为关联方提供物业服务的比例在逐年下降，但仍在一定程度上存在对关联方业务的依赖。如果公司关联方出现与公司终止合作的情况，将对公司的收入及利润带来较大的影响。

（十二）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。2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月，人工成本占主营业务成本的比例分别为 30.61%、32.13%和 33.05%。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、自动化的管理等措施积极应对该风险，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。

（十三）重大关联交易风险

公司实际控制人远洋地产控制及有重大影响的境内外企业数量众多。2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司为关联方提供物业管理服务金额分别为238,998,075.33元、309,026,493.37元和234,344,860.70元，占当年主营业务收入比例分别为35.04%、36.11%和30.96%。2013年度、2014年度和2015年1-9月公司向关联方购买商品及接受劳务金额分别为0.00元、79,284,950.00元和0.00元。为了规范并减少关联交易，公司在股改之后，在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《关联交易管理制度》等相关制度中，明确规定了关联股东、关联董事对关联交易的回避制度，明确了关联交易公允决策的程序，采取必要的措施对其他股东的利益进行保护，制定了关联交易制度。若公司实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员不遵守上述规章制度，则会影响其他股东的权益。

（十四）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非现金支付方式，包括全面使用银联终端设备、O2O的APP平台进行相关费用的收取，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。

（十五）应收账款余额较大的风险

报告期内，公司应收账款总额较大，占流动资产和总资产比重相对较高。截至2015年9月30日，公司应收账款净额为173,578,558.08元，占总资产比例为21.91%；同时，随着公司业务量的增加，期末应收账款的规模也在加大。虽然公司应收账款账龄绝大部分在一年以内，但公司应收账款总额占比相对较高，若发生坏账，将对公司经营产生不利影响。

（本页无正文，为“中国国际金融股份有限公司推荐远洋亿家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的推荐报告”盖章页）



法定代表人（或授权代表）：

董朝晖