

山西田森物业管理股份有限公司

公开转让说明书

(申报稿)



田森物业

创造价值生活

主办券商



安信证券股份有限公司
Essence Securities Co., Ltd.

二〇一八年十月

声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

本公司特提示投资者应对公司以下重大事项和风险因素予以关注：

一、控股股东、实际控制人控制不当风险

田森房地产直接持有公司 90.00% 的股权，为公司的控股股东。田森集团持有田森房地产 51.00% 的出资额，杜寅午、杨巨仙夫妇及其女儿杜妍合计持有田森集团 87.00% 的出资额，三人合计间接控制公司 90.00% 的股份。且杜寅午先生自 2005 年 4 月至今，历任田森集团董事长、董事局主席，自 2015 年 7 月至今，任公司董事，杨巨仙女士自 2005 年 4 月至今，任田森集团董事，杜寅午、杨巨仙夫妇与女儿杜妍依其持股比例及任职能够对公司股东大会决议、董事会决策及日常经营管理产生重大影响。同时，为保证公司持续稳定运营，杜寅午先生、杨巨仙女士与杜妍女士已签署《一致行动协议》，约定三人就有关公司的重大事项保持一致行动。杜寅午、杨巨仙、杜妍三人为公司共同实际控制人。

尽管公司目前已经按照现代企业制度建立起完善的法人治理结构以防范控制不当的情况发生，但若公司控股股东、实际控制人利用其特殊地位，通过行使表决权或其他方式，对公司经营业务、投融资决策、人事安排、利润分配等方面实施影响和控制，进而可能损害公司及其他股东的利益。

二、公司报告期内未为部分员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险

截至 2018 年 6 月末，公司共有员工 419 人，均签订了劳动合同。公司为 80 名员工缴纳了社会保险，剩余未缴纳社会保险的 339 名员工中，未缴纳原因如下：

(1) 20 名员工为退休返聘人员，公司无需为其缴纳社会保险；(2) 51 名员工在过往任职单位购买保险，原单位仍在为该等员工缴纳社保的个人部分，员工不愿意迁移社保关系到公司；(3) 181 名员工已办理农村新型合作养老保险或医疗保险；(4) 49 名员工已办理城镇养老或医疗保险；(5) 2 名员工明确表示自愿放弃缴纳社保；(6) 其余 36 名员工因入职时间较短及相关社保购买手续未齐备等客观原因，公司尚未为其缴纳社会保险。公司为 6 名员工缴纳了住房公积金。

其余员工未缴纳公积金的原因主要为部分员工为退休人员返聘，无法缴纳；部分员工买房意愿不强，缴纳公积金积极性不高。公司为上述未缴纳公积金的员工免费提供了员工宿舍作为替代。

根据榆次区人力资源和社会保障局出具的证明文件，公司自设立至今在经营活动中遵守国家劳动和社会保障方面的法律法规，无投诉举报，不存在因违反劳动和社会保障方面法律法规而遭受处罚的重大违法违规行为。公司控股股东及实际控制人田森房地产、杜寅午、杨巨仙、杜妍已分别出具《承诺函》，承诺如果股份公司需要为员工补缴应缴未缴的社会保险费及公积金，或因未足额缴纳需要承担任何罚款或损失，其将足额补偿公司因此发生的支出或所受损失。尽管如此，仍不排除公司报告期内存在未为部分员工缴纳社会保险而可能带来的补缴风险。

三、经营区域过于集中的风险

公司的业务立足于山西省晋中市、忻州市地区，正在向省内其他城市辐射，但目前大部分业务仍集中在山西省晋中市。若未来公司不能有效开拓其他项目资源，公司经营区域将受限晋中市、忻州市地区，公司面临经营区域过于集中的风险。

四、业务外包风险

根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分保安服务及清洁服务委托给外包公司，提升了公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为田森物业所管理的物业项目提供外包服务，将会影响公司业务的正常运转。

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，且在业务办理中使用易软软件系统，亦在各住宅小区大力推广诸如刷卡、网银转账、微信转账等非现金方式收取物业费用，

但如对现金管理措施执行不到位，仍可能存在一定的资金管理风险。

六、人工成本上涨的风险

物业服务企业是典型的劳动密集型企业，公司的营业成本以人工成本为主。报告期内，公司 2018 年 1-3 月、2017 年度及 2016 年度人工成本占营业成本比例分别为 58.09%、62.18% 和 66.92%，工资水平的持续上涨导致人力成本和劳务外包成本面临不断上涨的压力。对此，公司虽结合自身的品牌效应积极开拓社区增值服务的业务市场，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平，但若人工成本持续上涨，仍将对公司的经营能力造成影响。

七、关联交易的风险

报告期内，公司为关联方提供物业服务并收取相应服务费。公司为关联方提供的服务主要系为商业物业及销售中心提供物业服务，公司 2018 年 1-3 月、2017 年度及 2016 年度为关联方提供物业管理服务金额分别为 559.84 万元、1,689.40 万元及 1,246.43 万元，占当期营业收入的比例分别为 50.31%、47.71% 及 47.39%。报告期内关联方交易占收入的比例较高，为了减少对关联方业务的依赖，随着公司物业服务水平和影响力的提升，除了承接关联方物业项目外，公司将积极致力于非关联方物业项目的开发和维护，逐渐降低关联方交易的占比。

八、公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，人员年龄结构、学历背景等差异较大，人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，为业主提供合格的物业服务。但若公司未能在服务项目中严格把控工作人员的服务质量，仍可能会出现由于管理不当，导致公司部分服务达不到业主要求，造成公司与业主的潜在纠纷。

目录

声明	2
重大事项提示	3
一、控股股东、实际控制人控制不当风险	3
二、公司报告期内未为部分员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险	3
三、经营区域过于集中的风险	4
四、业务外包风险	4
五、现金收款资金管理风险	4
六、人工成本上涨的风险	5
七、关联交易的风险	5
八、公司人员管理风险	5
目录	6
释义	8
第一节 基本情况	10
一、公司概况	10
二、股份挂牌基本情况	11
三、公司股东基本情况	12
四、公司股本形成及其变化和重大资产重组情况	18
五、子公司基本情况	22
六、董事、监事及高级管理人员情况	22
七、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表	25
八、本次挂牌的有关机构情况	26
第二节 公司业务	29
一、公司主要业务、主要产品及用途	29
二、公司内部组织机构、业务流程及方式	36
三、公司业务相关的关键资源要素	45
四、公司业务相关情况	55
五、公司商业模式	79

六、公司所处行业情况.....	87
七、公司未来发展规划.....	104
第三节 公司治理	107
一、股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况	107
二、公司董事会关于公司治理机制建设及运行情况的评估结果	108
三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规及受处罚情况	115
四、公司独立性情况.....	116
五、同业竞争情况.....	118
六、报告期内公司关联方资金占用和对关联方的担保情况	131
七、董事、监事、高级管理人员的其他情况说明	132
八、公司诚信情况.....	139
第四节 公司财务	140
一、最近两年一期经审计的财务报表.....	140
二、财务报表的编制基础、遵循企业会计准则的声明	153
三、审计意见.....	153
四、报告期内采用的主要会计政策、会计估计	154
五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标.....	167
六、关联方及关联交易.....	226
七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	240
八、资产评估情况.....	240
九、股利分配政策和最近两年一期分配情况	241
十、可能影响公司持续经营的风险因素	241
第五节有关声明	245
一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明	245
二、主办券商声明.....	246
三、律师声明.....	247
四、会计师事务所声明.....	248
第六节附件	249

释义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一、一般术语

简称		释义
有限公司	指	晋中悦康物业管理有限公司（2005年8月9日~2009年7月28日）、晋中田森物业管理有限公司（2009年7月29日~2013年4月27日）、山西田森物业服务服务有限公司（2013年4月28日~2015年7月19日）
田森股份/股份公司/公司	指	山西田森物业管理股份有限公司
田森房地产	指	晋中田森房地产开发有限公司（2004年8月3日~2015年4月23日）/山西田森集团房地产开发有限公司（2015年4月24日至今）
田森集团	指	山西榆次开发区田森超市（2001年11月16日~2001年11月25日）、晋中田森超市有限公司（2001年11月26日~2005年4月6日）、晋中田森集团超市有限公司（2005年4月7日~2007年5月23日）、山西田森超市集团有限公司（2005年5月24日~2013年9月25日）、山西田森集团超市有限公司（2013年9月26日~2014年1月8日）、山西田森集团有限公司（2014年1月9日至今）
环评	指	环境影响评价
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
本次挂牌	指	公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让
本公开转让说明书	指	山西田森物业管理股份有限公司公开转让说明书（申报稿）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《转让细则》	指	《全国中小企业股份转让系统股票转让细则》
报告期、最近两年及一期	指	2016年度、2017年度及2018年1-3月
三会	指	股东大会/股东会、董事会、监事会
管理层	指	公司董事、监事、高级管理人员
高级管理人员	指	总经理、财务总监、董事会秘书

安信证券、主办券商	指	安信证券股份有限公司
华炬律师事务所	指	山西华炬律师事务所
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
《基本标准指引》	指	《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》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
元、万元	指	人民币元、万元
关联关系	指	依据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》所确定的公司关联方与公司之间内在联系

二、专业术语

简称		释义
前期销售配合服务	指	协助地产开发商的销售及宣传推广的相关服务
前期介入管理	指	从产品定位、营销案场、规划设计、工程施工及交接验收，直至入住成立物业服务中心的整个过程中，为开发商提出合理化建议、意见，协助开发商完善产品。
物业服务费	指	物业服务企业按照物业服务合同的约定对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序而向业主或使用人收取的费用。
在管面积	指	物业服务企业按委托合同进行管理服务的各类物业的建筑面积（含在管物业范围内的配套建筑物的建筑面积）。
绿化养护服务	指	对公共绿化进行维护，对公共绿化带进行修剪、整形，必要时进行布局调整
设施设备管理	指	公共设备的运行、维护和管理以及公共设施的维护、保养和管理

注:本公开转让说明书除特别说明外所有数值保留2位小数,若出现合计数与各单项加总数尾数不符的情况,均系四舍五入所致。

第一节 基本情况

一、公司概况

中文名称：山西田森物业管理股份有限公司

注册资本：5,000,000 元

法定代表人：杜吉仁

统一社会信用代码：9114070077813726X6

有限公司成立日期：2005 年 8 月 9 日

股份公司设立日期：2015 年 7 月 20 日

营业期限：2005 年 8 月 9 日至 2024 年 7 月 7 日

住所：山西省晋中市榆次区安宁大街 175 号

邮编：030600

电话：0354-3237835

电子邮箱：sxtswy@126.com

信息披露负责人：王双亮

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为“K70 房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”行业；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”行业；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于“201010 房地产管理和开发”中的“20101011 房地产经营公司”。

主营业务：公司主要为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务，包括日常物业服务和其他物业服务。

二、股份挂牌基本情况

（一）挂牌股份的基本情况

股票代码：【】

股票简称：田森股份

股票种类：人民币普通股

每股面值：人民币 1.00 元

股票总量：5,000,000 股

股票转让方式：集合竞价转让方式

挂牌日期：年 月 日

（二）股东所持股份的限售情况

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《业务规则》第二章第八条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

《公司章程》和公司股东没有对公司股份作出与上述规定不同的其他限售安排和锁定承诺。

山西田森物业管理股份有限公司成立于 2015 年 7 月 20 日，根据上述规定，截至本公开转让说明书签署日，股份公司成立满两年。公司股东持股情况及本次可进行公开转让的股份数量如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	是否存在质押或冻结	挂牌之日可进行转让股份数量(股)
1	田森房地产	4,500,000	90.00	否	1,500,000
2	杜吉仁	500,000	10.00	否	125,000
	合计	5,000,000	100.00	-	1,625,000

(三) 股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

(四) 股票转让方式

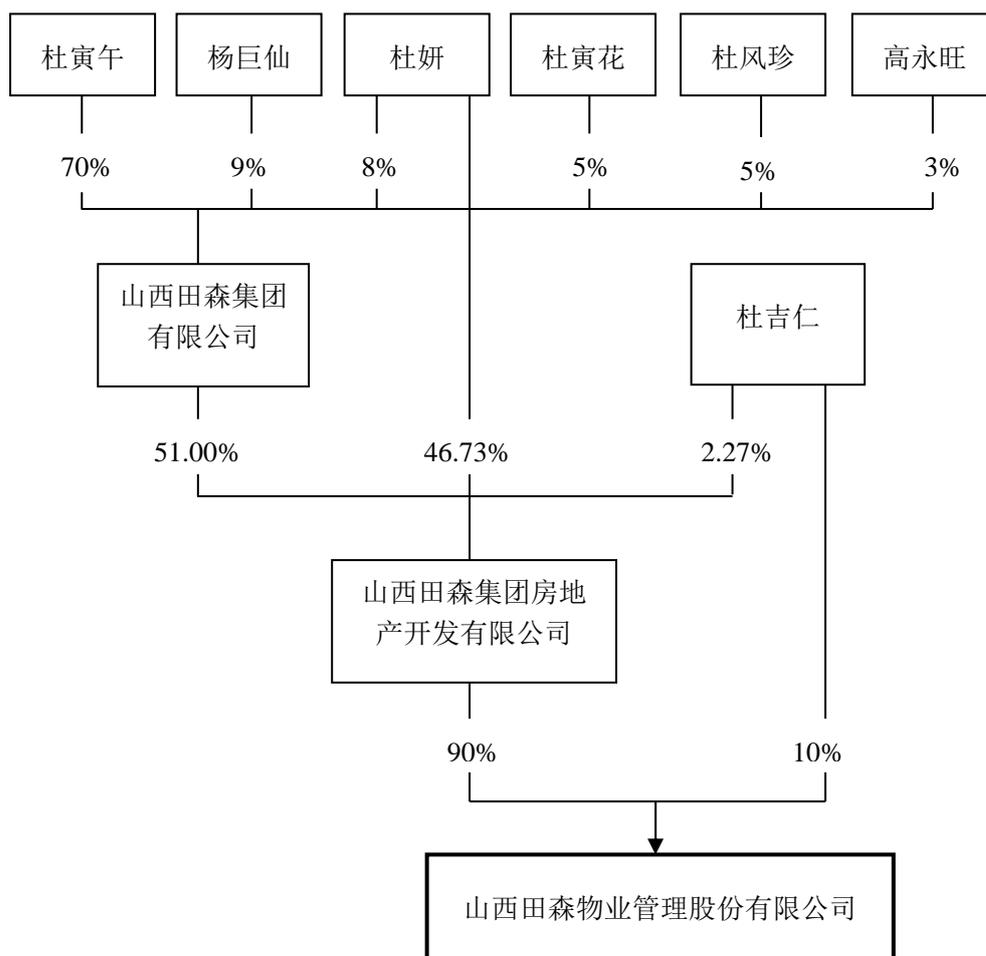
2017 年 11 月 26 日，股份公司召开 2017 年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后采用协议方式转让的议案》，决定公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌后，股票采取协议转让方式进行转让。

2017 年 12 月 22 日，股转公司发布《全国中小企业股份转让系统股票转让细则》，并要求自 2018 年 1 月 15 日《转让细则》施行之日起，原采取协议转让方式的股票改为采取集合竞价转让方式进行转让。

2018 年 1 月 12 日，股份公司召开 2018 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌后采用集合竞价方式转让的议案》，决定公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌后，股票采取集合竞价转让方式进行转让。

三、公司股东基本情况

(一) 股权结构图



(二) 控股股东和实际控制人的认定及变化情况

1、控股股东、实际控制人的认定

(1) 控股股东认定

根据《公司法》第二百一十六条：“控股股东，是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。”截至本公开转让说明书签署日，田森房地产直接持有公司 90.00% 的股权，足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响。因此，认定田森房地产为公司的控股股东。

(2) 实际控制人认定

根据《公司法》第二百一十六条的相关规定，实际控制人，是指虽不是公司

的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。

田森房地产持有公司 90.00% 的股权，田森集团持有田森房地产 51.00% 的出资额，杜寅午、杨巨仙夫妇及其女儿杜妍合计持有田森集团 87.00% 的出资额，三人合计间接控制公司 90.00% 的股份。且杜寅午先生自 2005 年 4 月至今，历任田森集团董事长、董事局主席，自 2015 年 7 月至今，任公司董事，杨巨仙女士自 2005 年 4 月至今，任田森集团董事，杜寅午、杨巨仙夫妇与女儿杜妍依其持股比例及任职能够对公司股东大会决议、董事会决策及日常经营管理产生重大影响。同时，为保证公司持续稳定运营，杜寅午先生、杨巨仙女士与杜妍女士已签署《一致行动协议》，约定三人就有关公司的重大事项保持一致行动。杜寅午、杨巨仙、杜妍三人为公司共同实际控制人。

2、控股股东和实际控制人的变化情况

2016 年 1 月至本公开转让说明书签署日，田森房地产持有公司 90.00% 的股份，系公司的控股股东，报告期内公司控股股东未发生变更。

2016 年 1 月至本公开转让说明书签署日，田森房地产持有公司 90.00% 的股权，田森集团持有田森房地产 51.00% 的出资额，杜寅午、杨巨仙夫妇及其女儿杜妍合计持有田森集团 87.00% 的出资额，三人合计间接控制公司 90.00% 的股份。杜寅午先生、杨巨仙女士与杜妍女士已签署《一致行动协议》，约定三人就有关公司的重大事项保持一致行动。杜寅午、杨巨仙、杜妍三人为公司共同实际控制人。报告期内公司实际控制人未发生变更。

（三）控股股东和实际控制人基本情况

（1）控股股东

公司控股股东基本情况如下：

公司名称：山西田森集团房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91140700764666419G

注册资本：20,000 万元

法定代表人：戴德敬

住所：山西省晋中市榆次区康乐路 39 号

成立日期：2004 年 8 月 3 日

经营范围：房地产开发、销售、租赁。水电暖安装。（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）

田森房地产股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例（%）	股东性质
1	田森集团	10,200.00	51.00	企业法人
2	杜妍	9,346.00	46.73	自然人
3	杜吉仁	454.00	2.27	自然人
合计		20,000.00	100.00	--

（2）实际控制人

杜寅午，男，汉族，1955 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，毕业于山西省委党校，身份证号 14240119550930****。1971 年 2 月至 1980 年 12 月任晋中电业局线路工区工人；1981 年 1 月至 1989 年 6 月任晋中电业局农电科科长；1989 年 7 月至 1996 年 11 月任晋中电业局线路工区主任；1996 年 12 月至 1998 年 11 月任榆次供电局局长；1998 年 12 月至 2000 年 1 月任晋中电业局（后改制为晋中供电公司）副局长；2000 年 1 月至 2002 年 12 月自由职业人员；2002 年 12 月至今任山西田森集团物流配送有限公司经理；2003 年 4 月至 2013 年 12 月任山西天然气股份有限公司董事；2004 年 7 月至 2008 年 1 月任田森房地产董事长；2005 年 4 月至 2014 年 4 月任田森集团董事长；2005 年 7 月至今任山西田森酒店有限公司执行董事；2007 年 2 月至今任晋中田森全盛园酒店有限公司总经理、执行董事；2008 年 2 月至 2014 年 2 月任田森房地产执行董事；2010 年 7 月至今任山西田森农副产品加工配送有限公司执行董事；2012 年 5 月至 2015 年 9 月，任晋中田汇房地产开发有限公司董事长兼总经理；2013 年 10 月至今任山西田森集团装饰工程有限公司执行董事；2013 年 12 月至 2014 年

9月任山西天然气有限公司董事；2013年2月至今任山西餐饮文化产业投资股份有限公司董事；2014年2月至2014年7月任上海联华合纤股份有限公司董事；2014年7月至今任山西省国新能源股份有限公司董事；2014年4月至今任田森集团董事局主席；2014年8月至今任山西田森云能源有限公司监事；2014年10月至今任山阴田森中泰房地产开发有限公司董事；2015年3月至2018年5月任田森房地产执行董事；2015年7月至今任田森股份董事；2016年10月至今任空气湃（北京）运动科技有限公司董事长；2016年11月至今任山西超级冰体育有限公司董事长；2017年6月至今任山西田森汇商贸有限公司总经理、执行董事；2017年8月至今任山西田森农业科技有限公司执行董事。

杨巨仙，女，汉族，1959年12月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，毕业于太原电力高等专科学校，身份证号14240119591230****。1979年8月至2005年3月为晋中供电公司职工；2005年4月至今，任田森集团董事；2009年8月至今，任太原汇森房地产开发有限公司监事；2012年7月至今，任晋中泽润股权投资管理有限公司监事。

杜妍，女，汉族，1982年11月出生，中国国籍，有中国香港地区永久居留权，研究生学历，毕业于英国伦敦玛丽女王学院，身份证号14240119821123****。2000年2月至今，任晋中汇森置业有限公司监事；2004年10月至2005年9月在伦敦SKK装潢家具贸易有限公司从事家具设计工作；2005年10月至2006年10月在伦敦Koh Samui国际高级服装贸易公司从事国际联络工作；2006年10月至2007年3月任北京桦榭广告有限公司市场专员；2007年2月至今，任晋中田森全盛园酒店有限公司监事；2007年7月至2008年2月任意大利KARTELL家具公司市场总监；2009年8月至2015年10月，任太原汇森房地产开发有限公司执行董事兼总经理；2012年5月至今，任晋中田汇房地产开发有限公司董事；2012年7月至2016年10月，任北京汇通泽润投资管理有限责任公司执行董事兼经理；2012年7月至2016年3月，任晋中泽润股权投资管理有限公司董事；2013年11月至今，任伏乐魔文化（北京）有限公司监事；2014年12月至今，任晋中市田森广告有限公司执行董事；2015年7月至今，任对称咨询服务（深圳）有限公司执行董事兼总经理；2015年10月至今，任对称均恒科技服务

(深圳) 有限公司董事。

(四) 股东持股情况及持有 5%以上股份的股东情况

截至本公开转让说明书签署日，公司共有 1 名法人股东，1 名自然人股东。

1、公司股东持股情况

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股东性质	股份质押或其它争议
1	田森房地产	4,500,000	90.00	企业法人	无
2	杜吉仁	500,000	10.00	自然人	无
合计		5,000,000	100.00	-	-

2、公司前十名股东及持有公司 5%以上股份股东的基本情况

(1) 田森房地产

控股股东,详见本公开转让说明书“第一节基本情况”之“三、公司股东基本情况”之“(三) 控股股东和实际控制人基本情况”。

(2) 杜吉仁

杜吉仁，男，汉族，1953 年 11 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，初中学历，身份证号 14240119531126****。1969 年 10 月至 1970 年 12 月任榆次区印刷厂工人；1970 年 12 月至 1975 年 5 月任中国人民解放军 3927 部队士兵；1975 年 5 月至 1979 年 7 月任榆次打井队队员；1979 年 7 月至 2005 年 7 月任晋中市供电公司职工；2002 年 12 月至今任山西田森集团物流配送有限公司监事；2005 年 8 月至 2015 年 7 月任有限公司执行董事兼总经理；2014 年 3 月至今任晋中启明建筑装饰工程有限公司执行董事；2014 年 7 月至 2018 年 5 月任晋中华安水电工程有限公司监事；2015 年 7 月至今任田森股份董事长，任期三年。

(五) 公司股东是否属于私募投资基金管理人或私募投资基金情况的说明

公司现有的 2 名股东中，1 名为自然人股东，1 名为法人股东。法人股东的注册资金全部来源于其股东自有资金，且公司的设立并非以投资股票、股权、债券、期货、期权、基金份额等活动为主要目的或管理私募投资基金为主要目

的。根据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金管理办法（试行）》的规定，公司 1 名非自然人股东不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》规定的应适用该办法的私募投资基金或私募投资基金管理人。

（六）公司股东之间的关联关系

公司股东为田森房地产和杜吉仁。股东杜吉仁持有田森房地产 2.27% 的出资额，同时杜吉仁与田森房地产经理杜韶杰系父子关系。

公司实际控制人为杜寅午、杨巨仙、杜妍三人，其中杜寅午与杨巨仙系夫妻，杜寅午与杜妍系父女。股东杜吉仁与实际控制人杜寅午系兄弟。

除上述关联关系外，公司现有股东间不存在其他关联关系。

四、公司股本形成及其变化和重大资产重组情况

（一）股本形成及其变化

1、2005 年 8 月，有限公司设立

2005 年 7 月 20 日，有限公司召开股东会，一致同意由杜吉仁、梁师雯共同组建晋中市悦康物业管理有限公司（以工商最终核准名称为准），会议通过了公司章程，选举杜吉仁为有限公司执行董事、聘任其为总经理并任命其担任公司法定代表人，选举梁师雯为有限公司监事，并委托杜吉仁办理工商注册登记相关事宜。

2005 年 7 月 29 日，晋中市工商行政管理局颁发晋工商名称预核私字[2005] 第 411 号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为：晋中悦康物业管理有限公司，该预先核准的企业名称保留期至 2006 年 1 月 29 日。

2005 年 8 月 1 日，晋中华云会计师事务所有限公司出具晋中华云验（2005）第 39 号《验资报告》，报告显示截至 2005 年 7 月 30 日止，有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 50 万元，出资方式为货币出资。

2005 年 8 月 9 日，工商局核发了注册号为 1424002001456 的《企业法人营

业执照》。

有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实收资本额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
1	杜吉仁	40	40	80.00	货币
2	梁师雯	10	10	20.00	货币
合计		50	50	100.00	--

2、2009年7月，第一次增加注册资本

2009年7月6日，工商局颁发晋工商名称变核内字[2009]第0435号《企业名称变更核准通知书》，同意核准有限公司名称变更为：晋中田森物业管理有限公司，通知有效期至2010年1月6日。

2009年7月7日，有限公司召开股东会，全体股东一致同意变更有限公司名称为晋中田森物业管理有限公司，增加注册资本至人民币300万元，新增的250万元由晋中田森房地产开发有限公司缴纳，同时相应修订公司章程。

2009年7月14日，山西晋中方圆会计师事务所有限公司出具晋中方圆变验[2009]0042号《验资报告》，报告显示截至2009年7月13日止，有限公司已收到新股东田森房地产缴纳的新增注册资本（实收资本）人民币250万元，出资方式为货币出资，变更后有限公司累计注册资本（实收资本）人民币300万元。

2009年7月29日，工商局核准了此次变更。变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实收资本额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
1	杜吉仁	40	40	13.33	货币
2	梁师雯	10	10	3.33	货币
3	田森房地产	250	250	83.34	货币
合计		300	300	100.00	--

3、2013年7月，第二次增资

2013年7月2日，有限公司召开股东会，一致同意增加有限公司注册资本至人民币500万元，新增200万元注册资本由股东田森房地产缴纳，同时相应修订公司章程。

2013年7月3日，山西榆晋共济会计师事务所有限公司出具晋中榆晋共济验[2013]0214号《验资报告》，报告显示截至2013年7月3日，有限公司已收

到股东田森房地产全部以货币缴纳的新增注册资本 200 万元,变更后累计注册资本人民币 500 万元。

2013 年 7 月 9 日,工商局核准了此次变更。变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实收资本额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
1	杜吉仁	40	40	8.00	货币
2	梁师雯	10	10	2.00	货币
3	田森房地产	450	450	90.00	货币
合计		500	500	100.00	--

4、2015 年 4 月, 第一次股权转让

2015 年 4 月 24 日, 有限公司召开股东会, 全体股东一致同意原股东梁师雯将其持有有限公司 10 万元的出资额一次性以货币形式全部转让给股东杜吉仁, 转让价格为人民币 10 万元, 同时相应修订公司章程。同日, 梁师雯与杜吉仁签订了《股权转让协议》。

2015 年 4 月 27 日, 工商局核准了此次变更。变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实收资本额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
1	杜吉仁	50	50	10.00	货币
2	田森房地产	450	450	90.00	货币
合计		500	500	100.00	--

5、2015 年 7 月, 有限公司整体变更为股份公司

2015 年 7 月 5 日, 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具亚会 B 审字(2015)413 号《审计报告》, 确认截至 2015 年 4 月 30 日, 有限公司经审计的账面净资产值为 5,150,959.16 元人民币。

2015 年 7 月 5 日, 中企华评估出具中企华评报字(2015)第 3391 号《评估报告》, 确认截至 2015 年 4 月 30 日, 有限公司净资产评估价值为 5,160,000.00 元人民币。

2015 年 7 月 12 日, 有限公司召开职工代表大会, 大会选举张雪立担任股份公司第一届监事会职工代表监事。

2015年7月15日，有限公司召开股东会，同意公司类型由有限责任公司变更为股份有限公司，同意公司名称由山西田森物业服务服务有限公司变更为山西田森物业管理股份有限公司。

2015年7月15日，有限公司股东杜吉仁、田森房地产作为发起人签署了《发起人协议书》，约定采取发起设立的方式共同设立股份有限公司。

2015年7月15日，股份公司召开创立大会暨2015年第一次股东大会，审议通过《关于公司类型由有限责任公司变更为股份有限公司的议案》等相关议案，选举产生了第一届董事会成员和第一届监事会成员，并通过了《公司章程》及《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等。

2015年7月15日，股份公司召开第一届董事会第一次会议，审议通过了关于选举董事长、聘任总经理的相关议案。

2015年7月15日，股份公司召开第一届监事会第一次会议，审议通过了关于选举监事会主席的议案。

2015年7月18日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具亚会B验字（2015）第113号《验资报告》，审验公司将有限公司截至2015年4月30日的净资产5,150,959.16元，折合股本5,000,000元，其余未折股净资产人民币150,959.16元转作资本公积。

2015年7月19日，股份公司召开第一届董事会第二次会议，审议通过了关于聘任董事会秘书、财务总监的相关议案，并通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》等相关制度。

2015年7月20日，公司取得晋中市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（统一社会信用代码为9114070077813726X6）。

本次整体变更后，田森物业股东及股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	出资比例（%）	出资形式
1	田森房地产	4,500,000	90.00	净资产折股
2	杜吉仁	500,000	10.00	净资产折股
合计	--	5,000,000	100.00	--

（二）重大资产重组情况

公司设立以来无重大资产重组情况。

五、子公司基本情况

截至本公开转让说明书签署日，公司无子公司。

六、董事、监事及高级管理人员情况

（一）公司董事

1、杜吉仁，董事长

简历参见“第一节基本情况”之“三、公司股东基本情况”之“（四）股东持股情况及持有 5%以上股份的股东情况”。

2、杜寅午，董事

简历参见“第一节基本情况”之“三、公司股东基本情况”之“（三）控股股东和实际控制人基本情况”。

3、杜韶伟，董事

杜韶伟，男，汉族，1982年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，毕业于莫纳什大学，身份证号 14240119851216****。2011年6月至2012年9月任田森集团财务总监；2012年7月至今任晋中泽润股权投资管理有限公司董事；2012年10月至2013年7月任田森房地产财务总监；2013年8月至今任山西汇森房地产开发有限公司资金管理总监；2014年5月至今任山西鑫佰瑞贸易有限公司监事；2014年7月至今任山西田森汇商贸有限公司监事；2014年10月至今任山阴田森中泰房地产开发有限公司监事；2015年5月至今任太谷田森房地产开发有限公司监事；2015年7月至今任田森股份董事，任期三年；2015年10月至今任山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司监事；2017年6月至今任山西蓝洞潜水俱乐部有限公司、山西芭莎文化传媒有限公司监事；2017年9月至今，任山西楼上享月酒店管理有限公司执行董事；2017年10月至今任山西祥兆怡盛房地产经纪有限公司执行董事。

4、高瑞利，董事

高瑞利，男，汉族，1980年9月出生，无境外居留权，初中学历，身份证号14242919800919****。1998年12月至2003年11月任中国人民解放军海军护卫舰第七大队545舰通讯连长；2002年12月至今，任山西田森集团物流配送有限公司执行董事；2003年12月至2009年12月任田森集团防损部主管；2010年1月至2011年12月任田森集团督察管理中心总监；2010年7月至今任山西田森农副产品加工配送有限公司监事；2010年12月至今任晋中汇森文化传媒有限公司监事；2012年1月至2014年3月任山西田森农副产品加工配送有限公司任执行董事兼总经理；2012年3月至今任晋中田汇房地产开发有限公司监事；2012年7月至今任晋中泽润股权投资管理有限公司总经理、董事长，任山西田森餐饮连锁配送有限公司监事；2014年4月至今任田森集团董事长兼总经理；2015年1月至今任晋中瑞源纯净水有限公司监事；2015年6月至今任太谷县瑞通贸易有限公司监事；2015年7月至今任田森股份董事，任期三年；2018年1月至今，任山西瑞平商贸有限公司监事；2018年4月至今，任山西田森杜氏番茄科技有限公司执行董事、山西田森农业科技有限公司总经理。

5、王双亮，董事

王双亮，男，汉族，1972年2月出生，中国国籍，无境外居留权，专科学历，毕业于晋中学院，身份证号14240119720229****。1988年10月至1994年4月任榆次区服装厂员工；1994年4月至2000年3月任榆次日用钢管厂主管；2000年4月至2005年7月任山西南都建设发展有限公司经理；2005年8月至2015年7月历任有限公司部门主管、部门经理、副总经理；2015年7月至今任田森股份总经理、董事会秘书，任期三年。

（二）公司监事

1、刘红卫，监事会主席

刘红卫，男，汉族，1966年7月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于太原工业大学，身份证号14240119660726****。1990年7月至2000年3月任晋中建设集团有限公司工程师；2000年3月至2001年12月任晋中电信局工程师；2002年3月至2004年12月任晋中市监理公司总监理工程师；2005

年1月至2013年6月任田森房地产工程师；2013年7月至2015年7月任有限公司副总经理；2015年7月至今任田森股份监事会主席，任期三年。

2、张雪立，职工代表监事

张雪立，男，汉族，1977年2月出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历，毕业于北京航空航天大学，身份证号14240119770228****。1990年6月至2000年7月任榆次日用钢管厂电工；2000年7月至2005年9月任山西南都开发区电工；2005年9月至2015年7月任有限公司项目经理；2015年7月至今任股份公司项目经理、职工代表监事，监事任期三年。

3、刘大成，监事

刘大成，男，汉族，1982年10月出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历，毕业于晋中学院，身份证号51302219821005****。1999年12月至2003年12月任武警一八七师班长；2004年1月至2005年11月任大连汇鑫物业管理公司保安部经理；2005年12月至2015年7月任有限公司项目经理；2015年7月至今任田森股份项目经理、监事，监事任期三年。

（三）公司高级管理人员

1、王双亮，总经理、董事会秘书

简历参见“第一节基本情况”之“五、董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

2、张永强，财务总监

张永强，男，汉族，1987年7月出生，中国国籍，无境外居留权，本科学历，毕业于晋中学院，身份证号14240219870712****。2010年7月至2010年12月任田森集团财务信息员；2010年12月至2015年7月任有限公司财务经理；2015年7月至今任田森股份财务总监。

（四）信息披露负责人

1、王双亮，信息披露负责人

简历参见“第一节基本情况”之“五、董事、监事及高级管理人员情况”之“（一）公司董事”。

七、最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计（万元）	4,402.81	4,025.04	2,277.56
所有者权益合计（万元）	1,354.80	1,275.25	764.25
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,354.80	1,275.25	764.25
每股净资产（元）	2.71	2.55	1.53
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.71	2.55	1.53
资产负债率（%）	69.23	68.32	66.44
流动比率（倍）	1.42	1.44	1.44
速动比率（倍）	1.41	1.43	1.43
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
营业收入（万元）	1,112.76	3,540.88	2,630.04
净利润（万元）	79.55	511.00	149.72
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	79.55	511.00	149.72
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	79.25	500.44	149.60
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	79.25	500.44	149.60
毛利率（%）	20.21	27.34	23.94
净资产收益率（%）	6.05	50.11	21.72
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	6.03	49.07	21.70
基本每股收益（元/股）	0.16	1.02	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.16	1.02	0.30
应收账款周转率（次）	1.60	4.30	2.89
存货周转率（次）	59.30	196.51	172.49

经营活动产生的现金流量净额 (万元)	-30.93	3,126.23	175.41
每股经营活动产生的现金流量净 额(元/股)	-0.06	6.25	0.35

注：主要财务指标计算方法如下：

(1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债；

速动比率 = (流动资产 - 存货净额 - 预付账款 - 待摊费用) / 流动负债；

(2) 资产负债率 = 总负债 / 总资产；

(3) 归属于公司股东的每股净资产 = 归属于公司股东的净资产 / 期末总股本；

(4) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款期初期末平均余额；

(5) 存货周转率 = 营业成本 / 存货期初期末平均余额；

(6) 每股经营活动产生的现金流量 = 经营活动产生的现金流量净额 / 期末总股本；

(7) 净资产收益率和每股收益的计算公式均遵循《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定。

(8) 报告期内公司为有限责任公司，上表财务指标中凡是涉及到股本的，均以报告期内的实收资本金额按 1:1 模拟为股本计算。

八、本次挂牌的有关机构情况

(一) 挂牌公司

挂牌公司：山西田森物业管理股份有限公司

法定代表人：杜吉仁

信息披露负责人：王双亮

住所：山西省晋中市工商行政管理局

邮编：030600

电话：0354-3237835

（二）主办券商

主办券商：安信证券股份有限公司

法定代表人：王连志

项目负责人：雷雯

项目小组成员：雷雯、王尚、丁沛

住所：深圳市福田区金田路4018号安联大厦35层、28层A02单元

邮政编码：518026

电话：0755-82558269

传真：0755-82825424

（三）律师事务所

律师事务所：山西华炬律师事务所

机构负责人：孙智

经办律师：李鹏雁、陆勇先

住所：山西太原小店区长风街705号和信商座22层

邮政编码：030006

电话：0351-2715333/5/6

传真：0351-2715337

（四）会计师事务所

会计师事务所：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

机构负责人：黄锦辉

经办注册会计师：王小宝、梁军娥

住所：北京市朝阳区八里庄西里100号1号楼东区20层2008室

邮政编码：100025

电话：010-85886680

传真：010-85886690

(五) 证券交易场所

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街丁26号金阳大厦

法定代表人：谢庚

电话：010-63889512

传真：010-63889514

(六) 证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司北京分公司

住所：北京市西城区金融大街26号金阳大厦5层

电话：010-58598980

传真：010-58598977

第二节 公司业务

一、公司主要业务、主要产品及用途

(一) 公司主要业务

公司经工商局核准的经营范围为：物业服务；停车服务；清洁服务；电梯的安装、修理。（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）。

公司主要为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务。报告期内，公司收入和利润主要来源于日常物业服务和其他物业服务。

日常物业服务包括为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供的物业管理服务；其他物业服务包括为业主提供的家政、维修等服务。

(二) 主要产品与服务

1、提供的主要服务

公司主要为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务。

物业管理是指物业服务企业受物业所有人或使用人委托，运用现代管理与服务手段，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理和服务；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。

(1) 日常物业服务

公司提供的日常物业服务主要内容如下表所示：

日常物业服务	
服务类别	主要内容
住宅、商业物业服务	环境清洁服务，主要包括公共区域清洁、定期消杀服务、各种材料地面打蜡保养服务、垃圾清运等。
	公共秩序维护服务，主要包括公共秩序维护、门禁盘查登记、公共区域安全监控、24小时值守、停车场管理、车辆疏导等。
	园艺绿化服务，主要包括花卉养护、绿地养护管理、铝制养护、

	树木养护修剪等。
	设施设备运行管理服务，主要包括公共设施设备运行、维修、保养等日常运行维护；设施设备特约服务。
	客户咨询、保修、投诉接待处理，客户档案管理、物业服务品质监督考核、社区文化建设等。
销售中心物业服务	协助开发商的销售及宣传推广。在销售现场提供形象展示、安全管理、停车秩序维护、清洁、水吧服务、物业管理咨询、样板房接待、设施维护及其他便民服务。

(2) 其他物业服务

公司提供的其他物业服务主要内容为装修管理服务、为居民代办装修施工许可证及房产证、广告发布、临时停车、车位管理、家政服务、清洗玻璃等物业服务。

2、在管项目情况

公司管理和服务的物业项目主要包括住宅类、销售中心及商业类，主要分布于山西省晋中市和忻州市。

(1) 报告期内，公司管理的项目主要来源于关联方，情况如下：

期间	承接关联方物业收入（元）	营业收入（元）	占营业收入比重（%）
2016 年度	26,119,163.66	26,300,444.17	99.31
2017 年度	34,300,315.63	35,408,813.03	96.87
2018 年 1-3 月	10,669,057.35	11,127,619.31	95.88

报告期内，公司通过承接关联方物业的项目取得的收入占比较高，但符合现阶段国内物业行业的特点，目前国内行业排名居前大多数物业服务企业是所属房地产开发企业的子公司，通过承接关联方开发的物业有利于物业服务企业获得较为稳定的物业项目来源。

公司2018年1-3月、2017年度及2016年，公司承接的关联方订单项目物业收入分别为1,066.91万元、3,430.03万元、2,611.92万元，占当期营业收入的比例分别为95.88%、96.87%、99.31%，占营业收入比例均较高，但该情形符合物业管理行业的普遍特征，目前国内行业排名居前大多数物业服务企业是所属房地

产开发企业的子公司,通过承接关联方开发的物业有利于物业服务企业获得较为稳定的物业项目来源,如保利物业、碧桂园物业等。同时公司具有独立的市场开发和客户服务能力,未来将通过业务拓展等方式持续降低关联交易的比例。公司对关联方不存在重大依赖,前述情形不会对公司业务完整性和持续经营能力构成重大影响。

(2) 截至报告期截止日,公司管理的物业项目情况如下:

类型	2018年3月31日在管项目个数	定价原则	项目来源
住宅物业	10	政府指导价	关联方/非关联方
商业物业	8	酬金制	关联方
销售中心物业	8	酬金制	关联方

1) 住宅物业服务项目

截至报告期截止日,公司管理的住宅类项目共10个,物业管理面积约141.90万平方米。

序号	项目名称	项目图片	物业类型	管理面积 (万平方米)	项目描述	项目服务期限	项目来源
1	长线康平		住宅	1.40	项目位于山西省晋中市榆次区迎宾街与银泰路交叉口路南,建筑面积13,985.35平方米。	2017.6.10-2022.6.09	非关联方

2	兰田传奇		住宅	13.11	项目位于山西省晋中市榆次区环城东路 2079 号，建筑面积 131,086.36 平米。	2016.9.01-2019.8.31	非关联方
3	兰田首府		住宅	6.25	项目位于山西省晋中市榆次区汇通北路 341 号，建筑面积 62,492.62 平米。	2016.9.01-2019.8.31	非关联方
4	田森汤泉逸品（新晋世家）		住宅	62.58	项目位于山西省晋中市榆次区定阳路与文苑街交汇处，建筑面积 625,824.93 平米。	2013.9.01-2018.8.31	关联方
5	田森嘉园（A/B 区）		住宅	13.76	项目位于山西省晋中市榆次区安宁大街，建筑面积 137,560.74 平米。	2012.8.01-2022.7.31	关联方
6	安宁一号		住宅	6.61	项目位于山西省晋中市榆次区安宁大街与中都路十字路口西北侧，建筑面积 66,126.59 平米。	2011.5.01-2021.4.30	关联方
7	安宁街住宅楼		住宅	2.20	项目位于山西省晋中市榆次区安宁街 725 巷 3 号，建筑面积 22,000.00 平方米。	2017.12.20-2022.12.19	关联方

8	田森双子座公寓		住宅	7.01	项目位于山西省晋中市榆次区迎宾西街银泰路东侧，建筑面积 70,097.20 平方米。	2017.7.01-2022.6.30	关联方
9	新晋府		住宅	10.63	项目位于山西省晋中市榆次区蕴华街 576 号，建筑面积 106,322.16 平米，有住宅楼宇 3 幢共 492 户，商业楼宇 15,958.45 平米。	2014.4.01-2019.3.31	关联方
10	田森寇村城中村改造项目（新晋优品）		住宅	18.35	项目位于山西省晋中市榆次区 108 国道东侧、工业园区 9 路北侧，建筑面积 183,540.41 平米。	2015.3.15-2020.4.14	关联方

公司在管的住宅类项目中，关联方订单项目及非关联方订单项目相关情况如下：

项目来源	项目数量（个）	管理面积（万平方米）	面积占比（%）	定价方法
关联方	7	121.14	85.37	执行政府指导价
非关联方	3	20.76	14.63	执行政府指导价

（2）商业类项目

截至报告期截止日，公司管理的商业物业项目共 8 个，包括超市、酒店、健身房、商业中心、办公楼物业等类型。

序号	项目名称	项目图片	物业类型	项目情况	项目期限	项目来源

1	山西田森集团有限公司 (七家超市) 基础物业服务		商业	项目位于晋中市榆次区,共7家超市。	2016.1.01-2018.12.31	关联方
2	山西田森农副产品加工配送有限公司		商业	项目位于晋中市榆次区高村。	2015.1.01-2018.12.31	关联方
3	山西力奥国际健身俱乐部项目		商业	项目位于晋中市榆次区安宁大街。	2017.1.01-2018.12.31	关联方
4	山西力奥国际健身俱乐部项目(居然之家)		商业	项目位于晋中市榆次区迎宾西街。	2016.1.01-2018.12.31	关联方
5	晋中田森全盛园酒店项目		商业	项目位于晋中市榆次区顺城西街。	2016.1.01-2018.12.31	关联方
6	田舍酒店项目		商业	项目位于晋中市榆次区迎宾西街155号。	2018.1.01-2019.12.31	关联方
7	中国联合网络通信有限公司山西分公司晋中维护中心		商业	项目位于晋中市榆次区迎宾西街156号。	2017.7.01-2019.6.30	非关联方

8	居然之家商业		商业	项目位于山西省晋中市榆次区迎宾西街北侧，建筑面积55,064.00平方米。	2016.12.31-2018.12.31	关联方
---	--------	---	----	---------------------------------------	-----------------------	-----

(3) 地产销售中心项目

截至报告期截止日，公司在管的地产销售中心项目共 8 个。

序号	项目名称	项目图片	物业类型	项目情况	项目期限	项目来源
1	城市生活公园 CBD 项目销售中心		商业	项目位于晋中市榆次区迎宾街	2016.8.01-至今	关联方
2	大学城项目销售中心		商业	项目位于晋中市榆次区大学城	2015.7.01-至今	关联方
3	居然之家项目销售中心		商业	项目位于晋中市榆次区迎宾西街	2015.4.01-至今	关联方
4	太谷田森汇项目临时销售中心		商业	项目位于晋中市太谷县	2014.5.01-至今	关联方
5	忻州田森汇项目销售中心		商业	项目位于忻州市忻府区	2016.12.01-至今	关联方

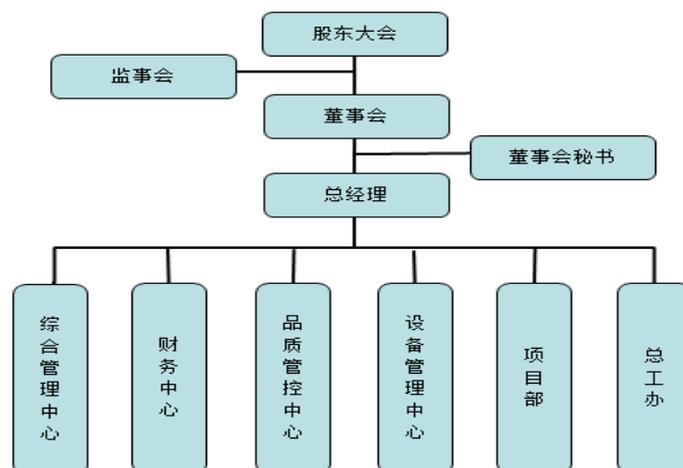
6	新晋优品项目销售中心		商业	项目位于晋中市榆次区 108 国道东侧、工业园区 9 号路北侧	2015.7.01-至今	关联方
7	新晋府项目销售中心		商业	项目位于晋中市榆次区蕴华街 576 号	2014.6.20-至今	关联方
8	新晋世家销售中心		商业	项目位于晋中市榆次区定阳路与文苑街交汇处	2015.1.01-至今	关联方

二、公司内部组织机构、业务流程及方式

（一）内部组织结构

公司按照《公司法》和《公司章程》的规定，并结合公司业务发展的需要，建立了规范的法人治理结构和健全的内部管理机构。公司现行组织结构图如下：

公司的最高权力机构为股东大会，股东大会下设董事会、监事会，董事会和监事会向股东大会负责。公司实行董事会领导下的总经理负责制。在董事会的领导下由总经理负责公司日常经营与管理，公司下设部门包括：综合管理中心、财务中心、品质管控中心、设备管理中心、项目部和总工办。



1、综合管理中心

综合管理中心主要负责行政、人事、采供和计划管理。

(1) 行政管理：负责本公司管理方针、管理目标在公司贯彻实施；负责公司法律事务和合同统管，识别合同中存在的法律风险，查新公司各类法律、法规；负责公司综合性文件、工作计划、总结等文字材料的拟订，并检查完成情况，定期进行总结，汇报；负责公司营业执照、资质证书以及各类合格证的办理和年检工作；负责公司信息化建设的推进，提升公司运营的整体效率；参与识别、评价公司的环境因素、危险源，做好本部门环境及职业健康安全管理；参与公司组织的质量、环境、职业健康安全检查，对出现的质量不合格实施结果进行验证；组织公司的内审、管理评审，做好本部门不符合的整改；负责公司的日常行政事务，包括行政车辆管理、会务工作、电话事务、记录重大情况各类工作的统筹与安排，为公司提供后勤保障，为公司的正常运营提供支持；负责公司内部的行政工作、行政文件的起草、审核、打印、复印、分发和登记以及各种文书的立卷归档和分类管理工作；负责公司印鉴和介绍信的使用管理工作，负责公司及领导印章、印签按规定程序报批使用，确保安全；负责公司内部信访、投诉工作处理；负责公司与政府各职能部门的联络；积极组织开展社区文化活动，协调好与社区组织的关系；完成领导安排的其他工作。

(2) 人事管理：贯彻执行公司的质量、环境、职业健康安全管理体系文件，包括国家有关劳动人事管理的方针、法律、法规，制定和执行公司劳动人事管理的各项规章制度；负责公司人力资源的规划和实施，对公司全体员工进行绩效考核并进行劳动人事管理及人力成本的控制，为公司的可持续发展提供人力资源保障；负责对新进员工入职培训；负责人力资源规划、人员招聘、公司进出管理（入职、转正、异动、离职）员工关系及个人相关证件管理；负责考勤管理、绩效与薪资管理、福利管理；负责办理员工请假、探亲、休假的有关手续，组织安排公司日常及节假日的总值班；负责人事信息系统的维护和管理；参与识别、评价公司的环境因素、危险源，做好本部门环境及职业健康安全管理；参与公司组织的质量、环境、职业健康安全检查，对出现的不合格实施结果进行验证；参与公司的内审、管理评审，做好本部门不符合的整改；负责公司内部关系的协调；协

调各部门的工作联系、人员调配；完成领导安排的其他工作。

(3) 采供管理：认真贯彻执行公司的质量、环境、职业健康安全管理体系文件；收集、汇总各部门申报的材料计划，统一编制公司材料采购计划，履行材料采购审批程序；根据国家招投标法和公司招投标管理办法，按照国家标准、行业标准、设计要求和基建、运行部门的技术参数，组织物资采购招投标（议标）活动，起草物资购销合同；及时组织零星物资（材料）采购，保障生产供应；保持合理的物资库存指标，提高物资使用和管理水平；严格按照相关技术规范和要求对准备入库的材料、设备进行自检，组织材料使用部门对入库的材料进行复检，并填写验收报告；加强物资管理，控制物资消耗指标，严格按照物资审批程序办理出库入库，降低各种损耗和管理漏洞；做好物资仓储的消防管理，分类妥善保管各类物资，防止物资损毁、变质或流失，确保公司财产安全；配合相关部门进行物资盘点、对账、清查，杜绝各环节的资产流失和浪费；及时整理废旧物资，提出废旧物资处理意见，做好盘盈盘亏的账面处理及调账工作；建立物资台账，编制物资明细报表，及时反映库存材料状况，为部门经理提供采购计划依据；对重要物资供方进行评价，并上报合格供方名录；完成领导安排的其他工作。

(4) 计划管理：认真贯彻公司的质量、环境、职业健康安全管理体系文件；全面负责公司工作计划编制，负有计划、组织、协调、督办的职责；负责部门的任务下达，制定任务目标、执行部门考核制度；对年度、季度、月度、周工作计划进行监督实施的过程，对照周、月度、季度、年度总结考核计划完成情况；完成领导安排的其他工作。

2、财务中心

财务中心负责建立健全公司的财务管理体系、财务流程及内部控制体系，制定财务管理的各项制度；负责公司的财务预算、核算与决算工作，上报进项审批；负责公司的融资管理、财务类投资管理和资产管理，保证资金流转的通畅；负责员工工资发放、费用报销的协管工作；统筹公司员工薪资发放、费用报销工作，保障员工工资发放、费用报销等支持工作；负责会计核算及财务报表编制工作；负责投资收益和股权的财务管理；负责对公司资产、固定资产价值和产权管理；负责税务筹划、纳税工作；参与识别、评价公司的环境因素、危险源，做好本部

门环境及职业健康安全的管理；参与公司组织的质量、环境、职业健康安全检查和验证；参与公司的内审、管理评审，做好本部门不符合的整改；控制公司财务运作，并对公司财务事项进行决策分析；审查各项资金收支情况，并对其进行合理性负责；负责经营分析的工作；参与经营分析、投资、决策等管理工作；负责总经理安排的其他工作。

3、品质管控中心

品质管控中心主要负责品质管控、客户投诉处理和品牌宣传。同时，在市场拓展部成立之前，兼做市场拓展部分工作。

(1) 品质管控：负责在内部管理体系中导入三体系并监督其有效运作；负责编制公司内部质量审核计划并组织实施，检查、验证不合格报告的内容，组织相关部门对不合格原因进行调查及采取纠正和预防措施；负责体系文件（正本）及重要资料的控制和保管工作；监督、落实公司各部门体系工作的开展情况，定期向公司领导进行汇报；负责监督各部门贯彻落实公司的各项工作决策、指令及完成工作的情况；加强与各部门的沟通和业务开展的跟进，确保公司建立制度的有效实施、完善；识别、评价公司的环境因素、危险源，完成本部门环境及职业健康安全的管理；对重要环境因素、重大危险源提出管理方案；参与公司组织的质量、环境、职业健康安全检查和验证；定期组织开展品质培训工作；全方位监督、落实公司各部门工作开展的情况，定期向公司领导进行汇报。

(2) 客户投诉处理：负责客户来函、来电、来访的投诉接待及客户投诉的记录、协调和处理工作；负责协助督导各部门、项目负责人按照公司下达的处理意见处理客户投诉，并保存《投诉处理记录表》；负责各部门、各项目无法处理的重大客户投诉，提出处理意见，在限期内跟踪处理结果和情况，并进行统计汇总，并及时建档；负责对环境、安全事故、事件的调查和处理。

(3) 品牌宣传：协助集团品牌中心根据公司发展战略规划，进行公司品牌战略规划及品牌体系建设；协助集团品牌中心进行品牌策划；根据品牌战略规划，完成对品牌形象的监督与管理，确保品牌形象的统一传播；根据品牌年度计划，

审核年度广告、公关计划和预算，并监督投放过程和效果；负责公司品牌宣传物品的统一设计和制作；完成总经理交办的其它工作。

（4）市场拓展部分工作：抓好信息资源，公共关系资源的储备、建档，为行业的拓展、决策提供服务；关注招投标信息，认真策划、编写标书；根据公司发展规划，拟订外拓经营配套项目规划，对新增物业管理项目的策划，并负责前期入住团队组建工作；负责对外承接项目接待、洽谈，组织完成合同的评审、签订和续签工作；完成公司的经营指标。

4、设备管理中心

主要负责贯彻公司的质量、环境、职业健康安全管理体系文件；对公司各项目公用设施设备的施工图纸、资料、使用说明建档封存；负责工程质量和施工安全的监督检查和验证工作；组织定期对各类设施设备进行巡检，提出维护方案；对各类设施设备运行记录，进行检查，并提出改进方案；审核大型设备采购计划；参与公司的质量体系文件评审及公司的合同评审和对供方的评价工作；对提出的设施设备中大修和更新改造方案进行审核；组织对项目大型工程项目及设备突发事件的处置；负责项目特种设备定期的合格检查的监督工作；完成公司安排的其他工作。

5、项目部

项目部主要负责物业管理项目的秩序维护、环境维护、工程维修和客户服务。

（1）秩序维护：负责秩序维护工作计划、拟定组织、实施、监督管理及总结；认真遵守国家有关法律、法规和公司的各项规章制度，负责制定物业管理区域内公共秩序维护、公共财产看管的计划和目标；积极协助公安、消防等政府部门对治安、消防进行检查和维护；发现事故隐患和事故苗头及时上报；协助公安、消防搞好安全管理工作，最大限度的预防事故发生；熟悉公司和商业区域各重点安防部位的基本情况，并掌握居住区公共设施、设备的基本操作和性能，了解居住区的人员构成情况；负责各区域各出入口昼夜专人值守，对危及人身安全、隐患部位有明显标志和防范措施；负责巡逻时对发现损坏公共财产、设施、设备的行为，要及时进行劝阻和制止；对机动车辆和非机动车辆的行驶、停放等进行管

理，保持车辆行驶通畅；制订切实可行的治安案件、刑事案件、交通事故处置预案；发生时，应立即采取应急措施，并及时报警和配合公安部门进行处理；负责部门秩序维护员的日常管理和考核，组织学习相关专业知知识；加强部门财产、物品的发放及管理；检查督导各岗履行职责情况，包括：考勤纪律、质量记录、操作规程、装备佩戴、岗位卫生、服务礼仪等；负责商业区域消防设备设施管理，应急预案制定，防火责任管理，对住户进行防火知识宣传培训。

（2）环境维护：负责环境维护工作计划、拟定组织、实施、监督管理及总结，拟定操作流程；负责绿化管理和日常维护监督，包括内外绿植养护、补栽、消杀、除草等工作计划、拟定组织、实施、监督管理及总结，拟定操作流程，协助处理突发事宜；编制环境服务部管理制度及工作流程与监督运作程序，培训教程，对部门人员定期培训；编制部门年度、月度工作总结及工作计划，组织部门人员贯彻和实施计划；负责对部门人员进行考核，对员工工作进行跟踪指导，并做好周检；制定每月保洁管理的工作计划，并负责落实人员调配，合理安排好员工的排班与工作任务；做好员工的组织和培训工作，不断提高员工整体水平，加强对清洁人员的日常工作考核；自觉遵守部门的各项规章制度，并督促员工遵守执行，关心员工的思想和生活，帮助员工解决在工作中遇到的难题。

（3）工程维修：参与拟接管项目的前期介入，对物业工程设备设施提出合理化建议；按照国家和行业制定的相关标准对新承接物业项目进行接管验收和技术资料交接工作；建立健全设备技术档案，做好设备运行和维修记录；负责工程人员的管理、培训、考核工作；制订并贯彻执行各项工程管理工作制度及各种设备设施的维护保养制度、安全操作规程、机电人员的岗位职责；负责物业土建、弱电系统、强电系统、给排水系统、消防系统、综合布线系统及其他公共系统的运行管理，保证设备正常运转；负责物业机电设备、设施的日常维护保养工作，遵循“维护为主、修理为辅、维护与修理并重”的原则，确保设备的使用寿命；负责对设备、设施维修保养外包单位的工作质量及服务质量进行监管和评估；负责业主装修方案的审核、监督、管理工作；负责为商户室内设施、设备提供有偿维修服务；协助相关部门处理工程事务；负责物业设施设备的节能降耗工作；提出各种节能降耗方案及措施，经上级审核批准后，组织实施；对物业设施设备提出

完善、整改方案。

(4) 客户服务：认真贯彻公司的质量、环境、职业健康安全管理体系文件；认真学习、贯彻物业管理服务的相关政策、法规、规定，组织公司员工掌握客服工作标准、流程和客服工作技巧，提供物业服务各期、各阶段的物业咨询服务工作；组织制订和执行公司客服工作管理制度、工作流程、客服工作考核办法等；组织进行公司客服岗位的业务培训工作，检查公司各岗客服工作情况并纠正不良的客服言行；组织公司的业主回访工作，制订公司业主回访、业主满意度调查工作计划，并组织计划的实施，管理公司设置的业主意见箱；办理日常接待、装修工作事项；接待、答复业主日常投拆。

6、总工办

总工办负责贯彻公司的质量、环境、职业健康安全管理体系文件；贯彻执行国家及行业主管部门的有关法律、法规；负责并组织公司各项工程的设计、会审、建设与竣工验收工作；制定并组织实施施工工艺操作规程、技术标准，并在施工过程中对有关人员进行技术培训、技术指导和检查；参与公司的质量体系文件评审及公司的合同评审和对供方的评价工作；对前期介入项目从物业使用性能、设备能耗角度提出意见及节能改造方案；为工程投标提供技术支持，配合市场拓展完成市场外拓营销计划；负责组织对不合格的控制，对质量问题的调查、分析和处理以及纠正和预防措施的检查落实；对前期介入项目从能耗和实用性角度提出意见及整改方案；负责总经理交办的其它工作。

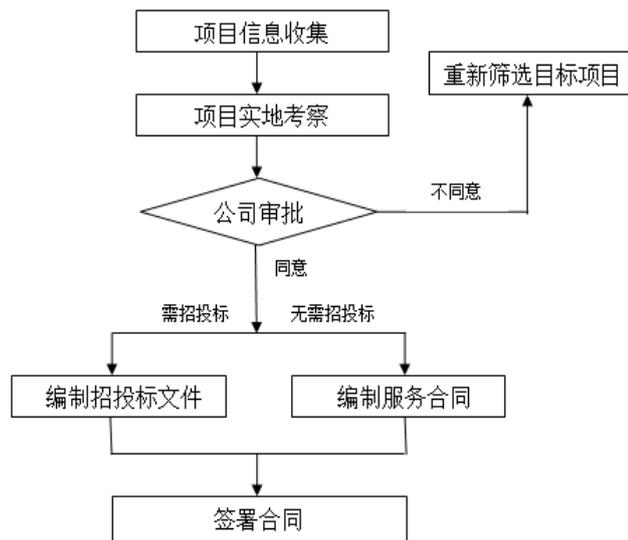
(二) 主要业务流程

1、销售流程

公司主要通过商业谈判和参与投标方式获取物业管理项目。

公司通过与集团公司田森集团沟通、行业客户介绍等渠道获取项目信息。公司在获取物业项目信息后对项目进行实地考察，评价项目现场质量和潜在服务风险，预测项目成本及可行性，并上报部门负责人、经理办公会议，决定是否对该项目进行拓展。经决定参与该项目拓展的，对于无须投标的项目，公司与地产开发商就具体问题沟通后达成一致并签署《前期物业服务合同》或《物业服务合同》；

对需通过招标流程的项目，公司品质控制中心组织相关人员准备投标文件，在提送标书评审并中标后与客户签署《前期物业服务合同》。合同签署后，公司组建物业项目团队，根据《前期物业服务合同》或《物业服务合同》要求制定工作计划，配置对应岗位人员，在合同签署后及时进驻物业开展工作。



2、项目管理流程

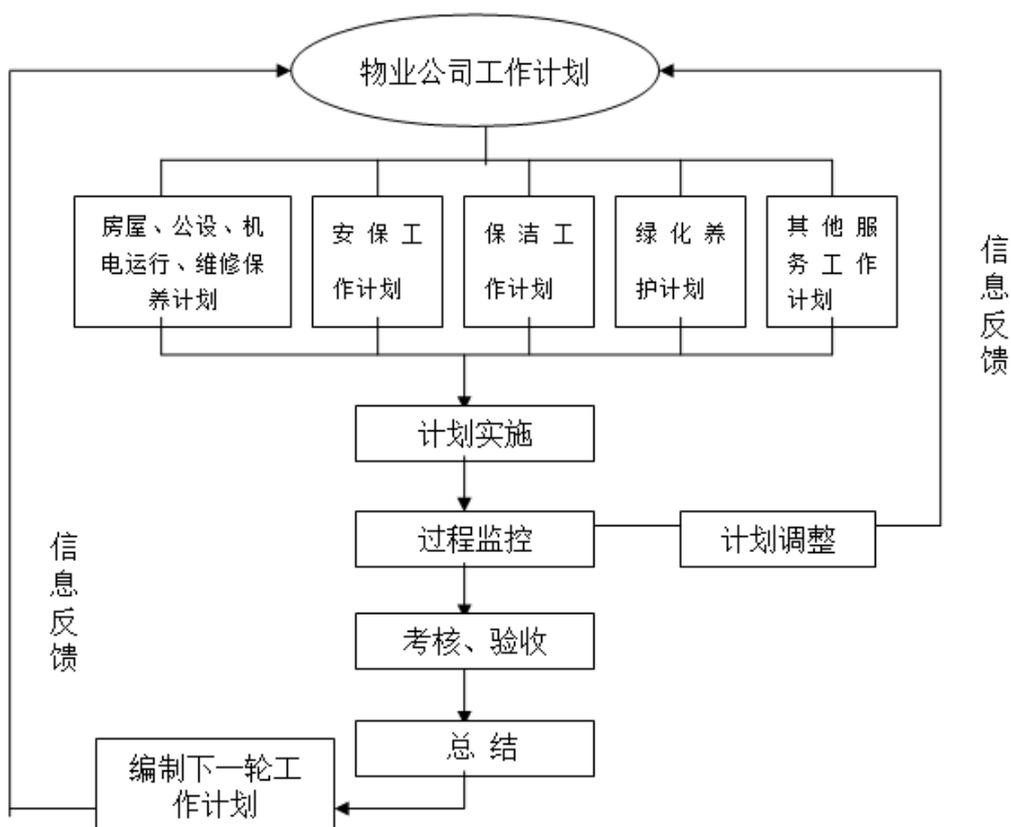
公司品质控制中心和各项目部按照特定项目和前期物业服务合同的约定，制定物业管理计划，以确定物业管理方面的管理目标和管理要求、人员及设施设备配置、服务程序方法和标准等。

公司各职能部门负责本部门服务提供过程的控制，项目部对各职能部门的服务过程进行确认和监督，品质管控中心根据公司制定《过程和服务的监视和测量控制程序》对各部门服务质量进行监督、检查，并根据《服务评价标准》对服务过程和质量进行评价。

在物业管理服务的过程中及服务完成后，品质控制中心联合各项目部收集客户的反馈信息。

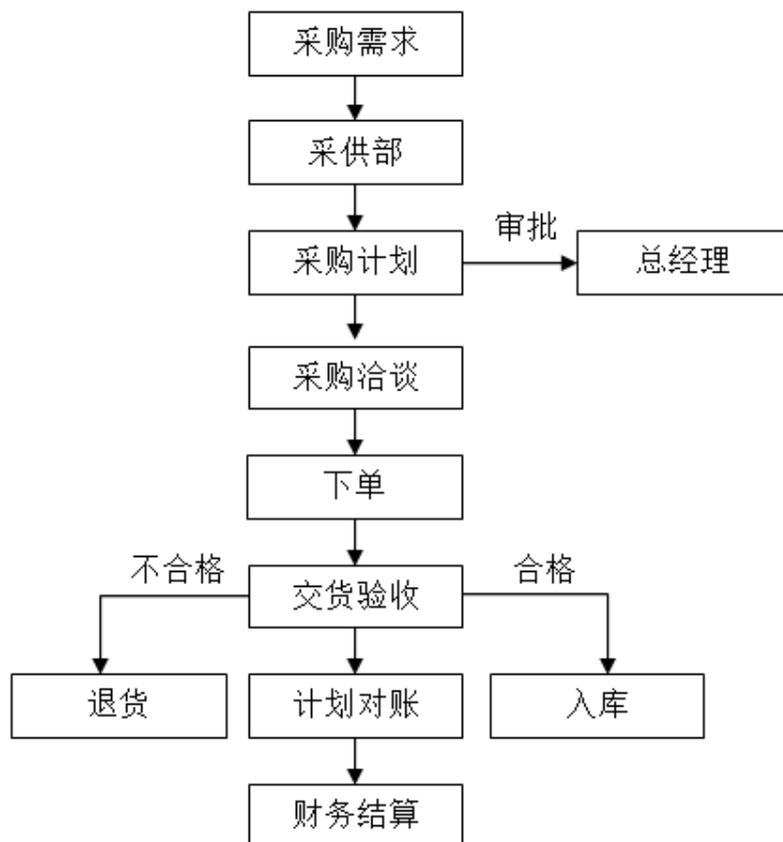
根据物业管理服务实际情况及客户反馈信息，品质管控中心组织项目部及有关职能部门对物业管理实施计划进行调整。

公司品质控制中心和项目部通过半年度、年度的方式向公司汇报物业服务工作总结，经公司核审通过，编制下年度工作计划。



3、采购流程

公司各需求部门填写材料申购计划单，经部门负责人审核，交采综合管理部下设的供部门确认形成采购计划，并由总经理批准后，由采供部按照比质比价原则向供应商采购。采购材料到库后，采供部和仓库对所有材料开箱验收，验收合格、并经采供部负责人审核确认后，办理入库手续。



三、公司业务相关的关键资源要素

(一) 业务或服务所使用的主要技术资源

公司通过多年的项目管理经验，建立了优秀的物业管理专业化团队，拥有完善的管理制度和服务标准体系，具备了成熟的物业管理运营能力。

公司通过多年的项目管理经验，建立了优秀的物业管理专业化团队，拥有完善的管理制度和服务标准体系，具备了成熟的物业管理运营能力。

1、成熟的物业管理运营能力

公司具有成熟的物业管理运营能力。公司从成立至今已经运营十余年，管理项目数量众多；公司管理的物业类型既有住宅类物业项目，又有地产销售中心、超市、酒店、健身房、商业中心、办公楼物业等商业类物业项目。公司能够根据不同的物业类型，提供优质的物业服务。公司拥有较为丰富的物业运营管理经验。

2、良好的服务理念

公司以专业化物业服务为根本，以开展各种主题性的活动为契机，深化服务理念。通过与业主之间的彼此互动，提高客户感知度和满意度，增强客户信任度和粘性，塑造公司的品牌文化。公司定期开展业主与公司之间的沟通、每季度根据业主需求提供便民服务、定期组织社区文化活动、定期公示社区服务报告等。公司员工以公司对每位住户（客户）的热爱，对待工作尽善尽美，用诚挚的热情来回馈物业管理中的每一位客户。

3、标准化管理体系

公司高度重视标准化的体系建设。经过多年的物业管理运营实践，公司建立并执行了标准化物业服务管理体系及制度，并已经通过质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系标准专业认证。质量管理体系使得各项服务符合管理要求并持续改进，保证客户满意；环境管理体系及职业健康安全管理体系，实现对环境保护和事件及风险预防的控制，有效降低人员的安全风险和客户的安全风险。此外，公司还建立了客户投诉管理体系，使投诉管理过程更加高效，确保实现客户全面满意。

（二）公司与业务相关的主要无形资产情况

1、商标

截至本公开转让说明书签署日，公司被授权使用的商标共 9 项具体情况如下：

序号	商标名称 (标识)	注册人	注册号	核定使用 商品类别	权利期限
1		田森集团	15090475	37	2017.1.28-2027.1.27
2		田森集团	15090476	42	2017.3.14-2027.3.13

3		田森集团	15090478	36	2015.9.21-2025.9.20
4		田森集团	15090477	35	2015.9.21-2025.9.20
5		田森集团	15090479	37	2015.9.21-2025.9.20
6		田森集团	15090480	39	2015.9.21-2025.9.20
7		田森集团	15090481	42	2015.9.21-2025.9.20
8		田森集团	15090482	43	2015.9.21-2025.9.20
9		田森集团	15090483	44	2015.9.21-2025.9.20

截至本公开转让说明书签署日，上述商标权主体均为田森集团。根据田森集团出具的《情况说明》，其为实现集团战略发展及品牌管理，对商标进行统一管理，所有子公司使用的商标均由其统一向商标局提出申请，并在获得商标权后根据各子公司实际经营情况无偿授权使用。田森集团已与公司签署《商标授权使用许可使用合同》，将上述9项商标无偿授权公司使用，许可使用期限为注册商标有效期。

2、域名

截至本公开转让说明书签署之日，公司无网站域名。

3、土地使用权

截至本公开转让说明书签署之日，公司无土地使用权。

（三）业务许可和资质情况

公司取得的业务许可和资质证书情况如下：

序号	资质名称	持证主体名称	证书编号	业务种类/经营范围	颁发单位	有效期
1	特种设备安装 改造维修许可 证（电梯）	山西田森物 业管理股份有 限公司	TS331430 5—2020	电梯安装、维修	山西省质量技 术监督局	2016.11.1 —2020.10. 31
2	卫生许可证	山西田森物 业管理股份有 限公司	榆卫水字 (2015) 第070号	二次供水	榆次区卫生和 计划生育局	2015.12.15 — 2019.12.14
3	卫生许可证	山西田森物 业管理股份有 限公司	榆卫水字 (2016) 第K01号	二次供水	榆次区卫生和 计划生育局	2016.2.26 —2020.2.2 5
4	卫生许可证	山西田森物 业管理股份有 限公司	榆卫水字 (2018) 第009号	二次供水	榆次区卫生和 计划生育局	2018.7.11 —2022.7.1 0
5	卫生许可证	山西田森物 业管理股份有 限公司	榆卫水字 (2018) 第010号	二次供水	榆次区卫生和 计划生育局	2018.7.11 —2022.7.1 0
6	卫生许可证	山西田森物 业管理股份有 限公司	榆卫水字 (2018) 第011号	二次供水	榆次区卫生和 计划生育局	2018.7.11 —2022.7.1 0
7	卫生许可证	山西田森物 业管理股份有 限公司	榆卫水字 (2018) 第012号	二次供水	榆次区卫生和 计划生育局	2018.7.11 —2022.7.1 0
8	卫生许可证	山西田森物 业管理股份有 限公司	榆卫水字 (2018)	二次供水	榆次区卫生和 计划生育局	2018.7.11 —2022.7.1

		公司	第 013 号			0
9	取水许可证	山西田森物业管理股份有限公司	取水（晋中）字（2016）第 00218 号	地下水取水	晋中市水利局	2016.1.19—2018.1.18
10	质量管理体系认证书	山西田森物业管理股份有限公司	00117Q20269R0M/1400	住宅小区、商业和写字楼的物业管理服务及相关管理活动	中国质量认证中心	2017.1.11—2020.1.10
11	环境管理体系认证书	山西田森物业管理股份有限公司	00117E20092R0M/1400	住宅小区、商业和写字楼的物业管理服务及相关管理活动	中国质量认证中心	2017.1.11—2020.1.10
12	职业健康安全管理体系认证证书	山西田森物业管理股份有限公司	00117S20133R0S/1300	住宅小区、商业和写字楼的物业管理服务及相关管理活动	中国质量认证中心	2017.1.19—2020.1.18

公司已于 2015 年 11 月 10 日取得《中华人民共和国物业服务企业资质证书（一级）》。2017 年 1 月，国务院发布《关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》，取消物业服务企业二级及以下资质认定；2017 年 9 月国务院发布《关于取消一批行政许可事项的决定》，取消了物业服务企业一级资质核定等 40 项国务院部门实施的行政许可事项；2018 年 3 月，住房和城乡建设部发布了《关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》，废止《物业服务企业资质管理办法》。《物业服务企业资质证书》已不再是企业进入物业服务行业的许可资质。虽然取消了物业服务企业资质分级认定，但公司在实际业务过程中曾具备一级物业服务资质，凭借其在物业管理面积、类型和经验等方面的明显优势，在物业管理项目的承接方面具备较强的竞争实力。公司将在现有管理项目的基础上，积极拓展外部项目，总结各类型物业管理经验，优化服务，强化地区品牌优势，继续保持公司在当地物业管理行业的领先地位，并逐渐将物业管理项目扩展至其他地区。

公司《取水许可证》已于 2018 年 1 月 18 日到期。为缓解山西省晋中市地下水超采压力，保障供水安全，优化供水水质，根据《晋中市关于实行最严格水资源管理制度的实施意见》（市政发【2014】40 号），自 2014 年起，晋中市在“供关同步、确保供水”的原则下，分期分批实施自备水井的关井压采工作。目前，晋中市水利局已暂停《取水许可证》的审批工作，在市政供水完全取代小区自备水井的过渡期内，以《取（用）水计划申请表》对仍采用自备水井供水的小区进行自备水井取水计划的审批。公司根据晋中市水利局的要求，已于 2018 年 1 月 31 日向晋中市水政监察支队递交《取（用）水计划申请表》并已取得主管部门的批复。

公司管理的各项目涉及二次供水的需要取得《卫生许可证》。截至本公开转让说明书签署日，公司《卫生许可证》已办理齐全，具体情况如下：

序号	项目	供水方式	是否取得	卫生许可证编号
1	新晋府	通过“无负压变频泵+水箱”的方式实现二次供水	是	榆卫水字（2018）第 009 号
2	长线康平	通过“无负压变频泵+水箱”的方式实现二次供水	是	榆卫水字（2018）第 010 号
3	兰田传奇	通过“无负压变频泵+水箱”的方式实现二次供水	是	榆卫水字（2018）第 011 号
4	居然之家商业、田森双子座公寓	通过“无负压变频泵+水箱”的方式实现二次供水	是	榆卫水字（2018）第 012 号
5	兰田首府	通过“无负压变频泵+水箱”的方式实现二次供水	是	榆卫水字（2018）第 013 号
6	田森汤泉逸品（新晋世家）	通过“无负压变频泵+水箱”的方式实现二次供水	是	榆卫水字（2016）第 K01 号
7	田森嘉园（A/B 区）、安宁一号、安宁街住宅楼	通过“无负压变频泵+水箱”的方式实现二次供水	是	榆卫水字（2015）第 070 号

公司具有经营业务所需的全部资质，业务经营合法合规，不存在超越资质、范围经营的情况，亦不存在相应的法律风险，公司资质不存在无法续期的风险，未来不会对公司持续经营造成不利影响。

（三）公司环境保护、安全生产等方面的情况

1、公司环境保护情况

公司主要为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务，包括日常物业服务和其他物业服务。

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012年修订）》，公司所属行业为“K70 房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”行业；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”行业；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于“201010 房地产管理和开发”中的“20101011 房地产经营公司”。

根据《中华人民共和国环境影响评价法》第二条之规定，环境影响评价，是指对规划和建设项目实施后可能造成的环境影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施，进行跟踪监测的方法与制度。公司主要为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务，其经营行为不涉及产品的生产加工，重大项目建设及规划，因而无需办理环评手续。

根据《水污染防治法》、《大气污染防治法》及《排污许可管理办法》的规定，污染物排放许可的对象是纳入固定污染源排污许可分类管理名录中的企事业单位和其他生产经营者。公司日常经营行为不涉及产品的生产加工，重大项目建设，不产生废水、废气的排放以及环境噪声污染和固体废弃物，亦未被列入管理名录，故无需办理排污许可证。

根据公司出具的情况说明，公司在业务经营过程中能够遵守国家环保政策、法律、法规、规范性文件及各级政府的相关规定，经营活动对周围环境不造成不利影响，报告期内未受到任何有关环保方面的行政处罚。

2、安全生产情况

根据《安全生产许可证条例》第二条规定：“国家对矿山企业、建筑施工企业和危险化学品、烟花爆竹、民用爆破器材生产企业实行安全生产许可制度。企

业未取得安全生产许可证的，不得从事生产活动”。公司主要从事住宅、酒店、超市、健身俱乐部及物业销售中心等物业管理服务，不涉及产品生产过程，亦不属于上述需要实行安全生产许可制度的企业范围，故无需取得安全生产许可证。

公司已于 2017 年 1 月 19 日取得中国质量认证中心颁发的《职业健康安全管理体系认证证书》，认证公司的职业健康安全管理体系符合 OHSAS 18001: 2007、GB/T28001-2011 标准。根据公司出具的情况说明，报告期内，公司能够遵守国家法律法规，无安全生产违法行为，不存在因违反国家安全生产方面的法律法规而受到行政处罚的情形。

3、质量管理情况

公司于 2017 年 1 月 11 日通过 ISO9001:2008、GB/T 19001-2008 质量管理体系认证，取得中国质量认证中心颁发的《质量管理体系认证证书》。此外，公司专门制定了《质量、环境、职业健康安全管理手册》，明确了物业管理服务的标准、目的及质量管控要求，使得质量管理工作有规可依、有据可循，确保公司提供的服务满足客户要求、符合相关法律规定。根据晋中市质量技术监督局于 2018 年 6 月 14 日出具的证明，公司从设立至今严格遵守国家质监部门相关法律法规，未有受其处罚的重大违法违规行为。

(三) 租赁房屋情况

序号	出租方	承租方	地址	租金 (元/年)	租赁用途	租赁期限
1	山西田森集团房地产开发有限公司	山西田森物业管理股份有限公司	晋中市榆次区安宁大街 175 号	300,000	物业办公	2016.1.1—2020.12.31
2	宿晓红	山西田森物业管理股份有限公司	忻州市忻府区购物中心小区 2 号楼东单元 501 室	18,400	员工宿舍	2018.6.24—2019.6.23
3	李润林	山西田森物业管理股份有限公司	晋中市榆次区西华苑小区 11 号楼 2 单元 501 室	10,800	员工宿舍	2018.6.10—2019.6.10

4	成凯	山西田森物业管理股份有限公司	晋中市榆次区新晋优品小区7号楼1单元2802室	12,840	员工宿舍	2017.9.5—2018.9.4
5	申华	山西田森物业管理股份有限公司	晋中市榆次区新晋世家小区2号楼2单元2006室	12,000	员工宿舍	2017.8.1—2018.7.30
6	郭永强	山西田森物业管理股份有限公司	晋中市榆次区聂村	19,200	员工宿舍	2018.6.10—2019.6.9
7	韩信	山西田森物业管理股份有限公司	晋中市榆次区长线康平小区1号楼东单元1401室	12,000	员工宿舍	2018.1.10—2019.1.9

(四) 固定资产情况

截至 2018 年 3 月 31 日，公司的固定资产包括机械设备、工具器具、办公设备。公司主要从事物业服务业务，不涉及生产制造环节，不存在生产设备。公司现有固定资产状况良好，能够保证公司日常经营业务的正常开展。具体情况如下：

单位：元

固定资产类别	折旧年限(年)	账面原值	累计折旧	账面价值	成新率(%)
机械设备	3-5	128,203.91	91,016.67	37,187.24	29.01
工具器具	3-5	359,445.13	176,295.79	183,149.34	50.59
办公设备	3-5	239,707.42	155,257.29	84,450.13	35.23
合计		727,356.46	422,569.75	304,786.71	41.90

(五) 公司员工情况

截至 2018 年 6 月末，公司共有员工 419 人，均签订了劳动合同。公司为 80 名员工缴纳了社会保险，剩余 339 名员工未缴纳社会保险，未缴纳原因如下：(1) 20 名员工为退休返聘人员，公司无需为其缴纳社会保险；(2) 51 名员工在任

职单位购买保险，原单位尚未完成改制，员工不愿意将社保关系迁至公司；（3）181 名员工已办理农村新型合作养老保险或医疗保险，公司为其承担相关保险费用；（4）49 名员工已办理城镇养老或医疗保险；（5）2 名员工明确表示自愿放弃缴纳社保；（6）其余 36 名员工因入职时间较短及相关社保购买手续未齐备等客观原因，公司尚未为其缴纳社会保险。公司为 6 名员工缴纳了住房公积金。其余员工未缴纳公积金的原因主要为部分员工为退休人员返聘，无法缴纳；部分员工买房意愿不强，缴纳公积金积极性不高。公司为上述未缴纳公积金的员工免费提供了员工宿舍作为替代。

公司为劳动密集型企业，农村户口员工较多，且流动性较高。该类员工已缴纳新农合，并申请放弃缴纳社保及公积金，因此公司缴纳社会保险及公积金的人员较少。

根据榆次区人力资源和社会保障局出具的证明文件，公司自设立至今在经营活动中遵守国家劳动和社会保障方面的法律法规，无投诉举报，不存在因违反劳动和社会保障方面法律法规而遭受处罚的重大违法违规行。公司控股股东及实际控制人已分别出具《承诺函》，承诺若公司需要为员工补缴社会保险费及公积金，或因未足额缴纳需要承担任何罚款或损失，其将足额补偿公司因此发生的支出或所受损失。

员工岗位结构、年龄及教育程度分布如下：

1、员工岗位结构

岗位结构	人数	占比（%）
管理人员	28	6.68
财务人员	4	0.95
综合保障人员	19	4.53
物业服务人员	368	87.83
合计	419	100.00

2、员工年龄结构

年龄结构	人数	占比（%）
------	----	-------

20岁-30岁	87	20.76
30岁-39岁	62	14.80
40至49岁	124	29.59
50岁以上	146	34.84
合计	419	100.00

3、员工学历结构

学历结构	人数	占比 (%)
本科	9	2.15
大专学历	60	14.32
大专学历以下	350	83.53
合计	419	100.00

四、公司业务相关情况

(一) 公司业务收入构成及各期主要产品的规模、销售收入

1、公司两年及一期业务收入情况如下：

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额(元)	占营业收入比重(%)	金额(元)	占营业收入比重(%)	金额(元)	占营业收入比重(%)
主营业务收入	6,915,826.95	62.15	26,021,190.54	73.49	20,507,931.65	77.98
其他业务收入	4,211,792.36	37.85	9,387,622.49	26.51	5,792,512.52	22.02
合计	11,127,619.31	100.00	35,408,813.03	100.00	26,300,444.17	100.00

报告期内，公司主营业务收入包括来源于住宅物业、地产销售中心及商业物业的日常物业服务及为业主提供维修、装修管理等其他物业服务；其他业务收入主要来源于公司为业主提供水、电、暖的收入。2016年、2017年、2018年1-3月，公司主营业务收入占比分别为77.98%、73.49%和62.15%，公司主营业务明确。

2、报告期各期公司主营业务收入情况按类别列示如下：

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
----	-----------	--------	--------

	收入（元）	占比（%）	收入（元）	占比（%）	收入（元）	占比（%）
日常物业服务	6,650,238.64	96.16	24,332,430.75	93.51	19,241,269.76	93.82
其他物业服务	265,588.31	3.84	1,688,759.79	6.49	1,266,661.89	6.18
合计	6,915,826.95	100.00	26,021,190.54	100.00	20,507,931.65	100.00

报告期各期公司主营业务收入中日常物业服务分类列示如下：

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	收入（元）	占比（%）	收入（元）	占比（%）	收入（元）	占比（%）
住宅物业服务	3,311,480.11	49.79	11,130,783.35	45.74	7,636,305.95	39.69
销售中心物业服务	2,119,923.09	31.88	8,862,435.01	36.42	7,669,995.24	39.86
商业物业服务	1,218,835.44	18.33	4,339,212.39	17.83	3,934,968.57	20.45
合计	6,650,238.64	100.00	24,332,430.75	100.00	19,241,269.76	100.00

3、报告期各期公司主营业务（按区域划分）收入情况如下：

报告期内，公司业务按区域划分的具体情况如下：

项目区域	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	主营业务收入（元）	占比（%）	主营业务收入（元）	占比（%）	主营业务收入（元）	占比（%）
山西省	6,915,826.95	100.00	26,021,190.54	100.00	20,507,931.65	100.00

4、报告期各期公司其他业务收入构成情况如下：

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	收入（元）	占比（%）	收入（元）	占比（%）	收入（元）	占比（%）
电费	2,093,550.16	49.71	5,809,236.53	61.88	4,144,059.51	71.54
水费	421,778.76	10.01	1,340,078.49	14.27	619,785.05	10.70
采暖费	1,696,463.44	40.28	2,238,307.47	23.84	1,028,667.96	17.76
合计	4,211,792.36	100.00	9,387,622.49	100.00	5,792,512.52	100.00

公司为业主提供水、电、暖服务，水、电、暖等供应单位均直接与物业公司签订协议、结算费用。公司将收取业主的费用确认为收入系由于在向最终用户供应过程中，需承担如因跑冒滴漏等原因形成的对外结算费用与对各业主分表之间

的差异成本、物业项目内的变压器线损耗等产生的能耗成本以及采购天然气通过锅炉进行热能转换的运维成本等。

公司提供水、电、暖的行为仅限于物业服务项目区域内业主，均未超出与供水、供电、供热部门约定的服务范围，不属于转供水、电、暖行为，未违反相关法律规定。根据山西省晋中市工商行政管理局于 2018 年 7 月 26 日出具的证明，公司与自来水公司、电力公司以“总表”形式签订合同，向未实现水电抄表到户的业主收取水、电费的服务属于物业服务的增值服务，不涉及向不特定对象提供供水、供电服务，无需在经营范围中体现“供水、供电服务”；根据山西省晋中市工商行政管理局于 2018 年 7 月 13 日出具的证明，公司向物业服务范围中集中供热未覆盖的业主提供热力服务属于物业服务的增值业务，不涉及向不特定对象提供热力服务的情形，在经营范围中无需体现“供热服务”。

在提供水、电、暖服务的定价原则方面，对于住宅类物业项目的水、电收入按照政府指导价收取，不存在加价的情况；商业类物业项目的供水收入在政府指导价（不含二次供水）基础上每吨加计 0.3 元-0.5 元的二次供水费用。**对地产中心、商业类物业及部分老旧小区**的供电收入，由于供电部门未能“抄表到户”，无法按照阶梯电价和峰谷电价收取费用，故而按照最终用户实际用电时段计算费用并加收变送电能损耗。供暖费系为商业用户供暖，按照政府指导价每月每平方米 7.50 元收取，定价公允。针对上述收费情况，晋中市发展和改革委员会已于 2018 年 7 月 26 日出具相关证明文件予以确认，并表示该做法未违反相关规定。

综上，公司在报告期内向业主提供水电暖服务的行为具有合理性，且合法合规。

5、报告期内公司代收代付业务情况

(1) 报告期内，公司代收代付的所有款项类型为代收代付有线初装费、采暖费、契税、水电费、环境维护基金。

①有线电视初装费为代晋中广播电视网络有限公司向小区业主收取的有线电视初装费，在小区安装有线电视设备时由物业公司代业主向广播电视网络公司支付，物业公司在业主办理交房手续时向业主收取款项。

②契税代收款为公司于 2017 年新开展的代办产权证业务所收取的相关款项，此项业务为公司依据相关行政部门收费规定向各小区的业主收取相关款项，将在具备产权办理条件后向相关行政部门缴纳。在报告期内开展该项业务的小区包括新晋优品项目和居然之家项目，其他小区交付时间较早，其时公司尚未开展该项业务，该业务由产权代办公司办理。目前新晋优品、居然之家两个项目为新交付，房地产开发商的前期手续尚未办结，不具备业主的产权办理条件，所以款项暂未向相关行政部门支付。

③代收代付的采暖费为公司向业主交房时代供热公司收取的首年采暖费，该款项在交房后的第一个供暖季将全部支付给供热公司（注：以后年度的采暖费将由业主自行向供热公司缴纳，物业公司不再代收），代收的采暖费仅在公司做短暂存留。

④代收代付的水费、电费中，水表、电表的户主仍为各小区对应的房地产开发公司，公司向小区居民收取后，支付给房地产开发公司。代收的水费、电费在与房地产开发公司办理水表、电表过户手续时进行结算和缴付。

⑤环境维护基金为公司按照环卫局的标准向每户收取的卫生费，按照环卫局核定的户数向环卫局缴纳，多余的部分用于以后年度的卫生费的缴纳或小区公共卫生的改善。代收的环境维护基金在每年年中与年末时与环卫局进行结算和缴付。

截至 2018 年 3 月 31 日，公司其他应收款中代收代付款的期末余额为 990,054.78 元，其中有线初装费 660,290.00 元、采暖费 329,764.78 元。

截至 2018 年 3 月 31 日，公司其他应付款中代收代付款的期末余额为 11,875,769.60 元，其中契税代收款 9,373,922.00 元，采暖费 1,581,927.92 元，电费 504,590.51 元，环境维护基金 343,295.51 元，水费 20,935.36 元，其他 51,098.30 元。

(2) 公司设置明细科目对代收代付款项进行独立核算，公司的代收代付款项在收取时贷记其他应收款（或其他应付款），支付时借记其他应收款（或其他应付款），期末若为借方余额在其他应收款列报，若为贷方余额在其他应付款列

报。

(3) 公司制定了《代收款项管理办法》，对代收代付资金的收取、资金管理进行了规定：要求公司财务需分别设置科目，独立核算，并不得确认收入、不得与列入公司收入的相关费用混淆；各种代收费用必须使用财务部统一下发的收据收取，并按规定将收取款项缴存至公司银行账户。存至公司银行账户的相关代收款项，不得挪作他用，以备随时与款项所属单位结算。公司银行存款的余额大于其他应付款的余额，不存在挪用资金的情况。

(4) 《物业管理企业财务管理规定》、《物业管理条例》、《物业服务收费管理办法》等物业相关法律法规未对代收代付账户需与公司账户独立及受第三方监管做出相关规定。报告期内，公司代收代付账户未与公司账户独立，亦未受第三方监管，但单独设置科目核算，并定期和委托方结算。公司已于2018年8月27日指定晋中经济开发区农村信用合作联社迎宾信用社（账户362185010300000028951）作为代收代付账户，公司代收代付的资金将在新指定的专户进行核算，不与公司自有资金混同。

(5) 公司代收代付水电暖情况

公司不存在代收代付燃气费的情况，报告期内代收代付水费、电费、暖气费情况如下：

1) 报告期内代收代付水费情况：

单位：元

会计期间	公司核算科目	委托收款方	委托付款方	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
2017年度	其他应付款	山西山江村房地产开发有限公司	新晋优品小区业主	-		16,674.06	16,674.06
2018年1-3月		山西山江村房地产开发有限公司	新晋优品小区业主	16,674.06		4,261.30	20,935.36

代收代付水费业务模式：代收代付的水费中，水表的户主仍为各小区对应的

房地产开发公司，公司向小区居民收取后，支付给房地产开发公司。代收的水费在与房地产开发公司办理水表过户手续时进行结算和交付。

合同签订情况：未签订委托代收合同，已取得山西山江村房地产开发有限公司委托公司的收取水、电费的授权书。

发票开具情况：代收代付水电过程中公司未取得或开具发票。公司在向小区业主收取水费时，向业主开具公司统一印制的收款收据；在与房地产公司结算时，房地产公司向公司开具收款收据。

2) 报告期内代收代付电费情况：

单位：元

公司核算科目	委托收款方	委托付款方	2016 年度			
			期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
其他应付款	山西斯帕克房地产开发有限公司	新晋府小区业主	-	15,540.52	38,105.30	22,564.78
		合计	-	15,540.52	38,105.30	22,564.78

(续)

公司核算科目	委托收款方	委托付款方	2017 年度			
			期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
其他应付款	山西斯帕克房地产开发有限公司	新晋府小区业主	22,564.78	-	598,973.67	621,538.45
		山西山江村房地产开发有限公司	-	-	25,544.45	25,544.45
	合计		22,564.78	-	624,518.12	647,082.90

(续)

公司核算科目	委托收款方	委托付款方	2018年1-3月			
			期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
其他应付款	山西斯帕克房地产开发有限公司	新晋府小区业主	621,538.45	148,824.80	-	472,713.65
	山西山江村房地产开发有限公司	新晋优品小区业主	25,544.45	4,052.49	10,384.90	31,876.86
	合计		22,564.78	647,082.90	152,877.29	10,384.90

代收代付电费业务模式：代收代付的电费中，电表的户主仍为各小区对应的房地产开发公司，公司向小区居民收取后，支付给房地产开发公司。代收的电费在与房地产开发公司办理电表过户手续时进行结算和交付。

合同签订情况：未签订委托代收合同，已取得山西山江村房地产开发有限公司、山西斯帕克房地产开发有限公司委托公司的收取水电费的授权书。

发票开具情况：代收代付电费过程中公司未取得或开具发票。公司在向小区业主收取电费时，向业主开具公司统一印制的收款收据；在与房地产公司结算时，房地产公司向公司开具收款收据。

3) 报告期内代收代付采暖费情况：

单位：元

公司核算科目	委托收款方	委托付款方	2016年度			
			期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
其他应收款	晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司	新晋世家小区业主	305.60	781,795.93	665,687.20	116,414.33
	晋中市瑞阳热电联产供热有	新晋府小区业	-	426,733.60	152,403.20	274,330.40

	限责任公司	主				
	合计		305.60	1,208,529.53	818,090.40	390,744.73
其他应付款	山西斯帕克房地产开发有限公司	新晋府小区业主	-	31,214.00	1,273,045.00	1,241,831.00

(续)

公司核算科目	委托收款方	委托付款方	2017年度			
			期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
其他应收款	晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司	新晋世家小区业主	116,414.33	28,014.60	144,428.93	-
	晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司	新晋府小区业主	274,330.40	-	7,800.00	266,530.40
	合计		390,744.73	28,014.60	152,228.93	266,530.40
其他应付款	山西斯帕克房地产开发有限公司	新晋府小区业主	1,241,831.00	241,680.00		1,000,151.00
	晋中市鑫晨热力有限责任公司	新晋优品小区业主		693.00	197,019.70	196,326.70
	晋中市万达供热有限公司	居然之家小区业主			183,604.50	183,604.50
	晋中市万通	长线康平小	173,803.00	173,803.00	-	

	供热有限公司	区业主				
	晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司	新晋世家小区业主	-		880,961.67	880,961.67
	合计		1,415,634.00	416,176.00	1,261,585.87	2,261,043.87

(续)

公司核算科目	委托收款方	委托付款方	2018年1-3月			
			期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额
其他应收款	晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司	新晋府小区业主	266,530.40			266,530.40
	晋中市鑫晨热力有限责任公司	新晋优品小区业主		63,234.38		63,234.38
	合计		266,530.40	63,234.38	-	329,764.78
其他应付款	山西斯帕克房地产开发有限公司	新晋府小区业主	1,000,151.00			1,000,151.00
	晋中市鑫晨热力有限责任公司	新晋优品小区业主	196,326.70	201,988.30	5,661.60	0.00
	晋中市万达供热有限公司	居然之家小区业主	183,604.50		140,404.35	324,008.85

晋中市瑞阳 热电联产供 热有限责任 公司	新晋世 家小区 业主	880,961.67	702,800.50	79,606.90	257,768.07
合计		2,261,043.87	904,788.80	225,672.85	1,581,927.92

代收代付采暖费业务模式：代收代付的采暖费为业主办理交房手续时，公司代供热公司收取的首年供暖费，该款项在交房后的第一个供暖季将全部支付给供热公司（注：以后年度的供暖费将由业主自行向供热公司缴纳，物业公司不再代收）。在上述代收代付业务中，公司不赚取差价，不承担相应的风险。由于公司缴纳供热公司采暖费的时间与收取业主供暖费的时间存在差异，存在先交付后收取或先收取后交付的情形，导致部分小区代收代付采暖费为其他应收、部分采暖费为其他应付。

合同签订情况：公司晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司、晋中市万达供热有限公司、晋中市万通供热有限公司、晋中市鑫晨热力有限责任公司签订了供暖合同，供暖公司委托公司代收采暖费。（其他应付款中应付山西斯帕克房地产开发有限公司款项，系公司支付晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司新晋府小区采暖费时，因资金紧张向新晋府小区的开发商山西斯帕克房地产开发有限公司拆借款项支付采暖费，后期公司向业主收回采暖费时向山西斯帕克房地产开发有限公司支付代垫采暖费，公司已与晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司签订了供暖合同，供暖公司委托公司代收采暖费）。

发票开具情况：代收代付采暖费过程中公司未取得或开具发票。公司在向小区业主收取采暖费时，向业主开具公司统一印制的收款收据；公司在支付供暖公司供暖费时，供暖公司为公司开具收款收据；业主依据公司开具的收款收据到供暖公司领取供暖公司开具的供暖发票。

（二）报告期内向前五大客户销售情况

1、客户群体

报告期内，公司客户群体主要为住宅小区业主、房地产开发企业及超市、酒店、健身房、商户等商业主体。

2、2018年1-3月前五名客户销售金额及占比

客户名称	交易内容	是否关联方	销售金额（元）	占营业收入的比例（%）
杜寅午、杨巨仙和杜妍控制的客户	山西田森农副产品加工配送有限公司	物业服务	28,301.88	0.25
	山西田森集团有限公司	物业服务	731,014.14	6.57
	晋中田森全盛园酒店有限公司	物业服务	63,348.12	0.57
	山西力奥国际健身俱乐部有限公司	物业服务、水费、电费	222,730.75	2.00
	山西汇森房地产开发有限公司	物业服务、电费、水费、天然气费	2,066,894.23	18.57
	山西田森餐饮连锁配送有限公司	电费、水费	6,016.56	0.05
	山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	电费、水费	32,162.76	0.29
	山西田舍酒店有限公司	物业服务、电费、水费、天然气费	636,033.30	5.72
	太谷田森房地产开发有限公司	物业服务	347,448.11	3.12
	晋中田汇房地产开发有限公司	物业服务	393,863.21	3.54
	忻州市田森房地产开发有限公司	物业服务	248,133.96	2.23
	山西斯帕克房地产开发有限公司	物业服务	210,601.14	1.89
	山西田森集团房地产开发有限公司	物业服务	376,763.22	3.39
	山西山江村房地产开发有限公司	物业服务	235,089.63	2.11
新晋世家小区	物业服务、水	否	1,904,333.36	17.11

	费、电费			
田森嘉园小区	物业服务、水费、电费	否	1,388,581.11	12.48
新晋府小区	物业服务、自供暖	否	1,100,380.12	9.89
田森双子座公寓	物业服务	否	438,288.42	3.94
合计			10,429,984.02	93.73
2018年1-3月营业收入			11,127,619.31	100.00

3、2017年度前五名客户销售金额及占比

客户名称	交易内容	是否关联方	销售金额(元)	占营业收入的比例(%)	
杜寅午、杨巨仙和杜妍控制的客户	山西斯帕克房地产开发有限公司	是	872,239.45	2.46	
	山西田森集团有限公司		3,076,083.13	8.69	
	山西田森农副产品加工配送有限公司		128,301.88	0.36	
	晋中田森全盛园酒店有限公司		254,241.53	0.72	
	山西力奥国际健身俱乐部有限公司		物业服务、水费、电费	740,774.43	2.09
	山西田森餐饮连锁配送有限公司		电费、水费	24,636.58	0.07
	山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司		电费、水费	100,509.18	0.28
	山西田舍酒店有限公司		物业服务、电费、水费、天然气费	122,503.30	0.35
	山西汇森房地产开发有限公司		物业服务、电费、水费、天然气费	5,931,222.51	16.75
晋中田汇房地产开发有限公司	物业服务	1,178,518.89	3.33		

	忻州市田森房地产开发有限公司	物业服务		992,535.85	2.80
	太谷田森房地产开发有限公司	物业服务		1,125,358.49	3.18
	山西田森集团房地产开发有限公司	物业服务		1,406,698.12	3.97
	山西山江村房地产开发有限公司	物业服务		940,358.53	2.66
	新晋世家小区	物业服务、水费、 电费	否	7,098,248.57	20.05
	田森嘉园小区	物业服务、水费、 电费	否	5,699,920.69	16.10
	新晋府小区	物业服务、自供 暖	否	1,892,107.25	5.34
	田森汇商铺	物业服务	否	1,130,235.30	3.19
合计				32,714,493.68	92.39
2017 年营业收入				35,408,813.03	100.00

4、2016 年度前五名客户销售金额及占比

	客户名称	交易内容	是否 关联方	销售金额(元)	占营业 收入的比例 (%)
杜寅 午、 杨巨 仙和 杜妍 控制 的客 户	山西田森集团有限公司	物业服务	是	2,908,525.21	11.06
	山西田森农副产品加工配送有限公司	物业服务		92,688.68	0.35
	晋中田森全盛园酒店有限公司	物业服务		254,998.05	0.97
	山西力奥国际健身俱乐部有限公司	物业服务、 水费、电费		692,141.04	2.63
	山西田森餐饮连锁配送有限公司	电费、水费		40,431.36	0.15
	山西汇森房地产开发有限公司	物业服务、 电费、水费、 天然气费		4,264,844.35	16.22
	山西田森集团房地产开发有限公司	物业服务		639,406.91	2.43

	山西山江村房地产开发有限公司	物业服务		959,165.68	3.65
	晋中田汇房地产开发有限公司	物业服务		959,165.68	3.65
	忻州市田森房地产开发有限公司	物业服务		82,711.32	0.31
	太谷田森房地产有限公司	物业服务		763,304.58	2.90
	山西斯帕克房地产开发有限公司	物业服务		806,953.20	3.07
田森嘉园小区		物业服务、 水费、电费	否	5,328,766.10	20.26
新晋世家小区		物业服务、 水费、电费	否	5,026,238.03	19.11
平遥田森汇商铺		物业服务	否	1,337,814.74	5.09
新晋府小区		物业服务	否	960,663.77	3.65
合计				25,117,818.07	95.50
2016 年营业收入				26,300,444.17	100.00

报告期内，2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-3 月，公司向前五大客户销售收入合计占当期营业收入的比例分别为 95.50%、92.39%和 93.73%，客户集中度较高。目前，公司正持续拓展符合业务定位的物业项目，通过积累的口碑和品牌影响力积极拓展外部项目，促进公司管理项目来源的多样性以及业务的多元化。

公司董事、监事、高级管理人员和核心业务人员、持有公司 5.00%以上股份的股东在公司主要客户中占有权益情况详见“第四节公司财务”之“六、关联方及关联交易”。

公司所属的物业服务类企业主要管理对象为上级建设单位开发的房地产项目。根据《物业管理条例》（2018 修订）第二十四条的规定：“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘物业服务企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘物业服务企业；投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘物业服务企业。”报告期内，由于承接的房地

产项目建设单位均未通过招投标形式选聘物业服务企业，因此公司承接的物业管理服务合同均通过协议方式获取，并经当地房地产行政主管部门批准后予以备案，符合《物业管理条例》相关规定，合法合规。

5、报告期内，公司现金收款情况

(1) 报告期内，公司向个人业主提供物业服务的收入情况如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
向个人业主提供服务的收入金额	5,488,235.59	18,514,831.16	12,968,225.33
营业收入	11,127,619.31	35,408,813.03	26,300,444.17
占比(%)	49.32	52.29	49.31

在住宅物业管理项目中，公司存在向住宅小区大量的个人业主收取物业管理费、水费、电费等情况。因公司管理的住宅项目地处晋中市和忻州市，为山西省地级市，POS机、网银转账和微信转账等结算方式在人群中、尤其是在老年人中的普及率不高，相当一部分居民业主仍习惯于现金交易，故公司现金收款存在一定的必要性。

报告期内，公司现金收款占销售商品、提供劳务收到的现金比例情况如下：

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
现金收款金额	505,128.90	2,022,681.96	1,544,364.89
销售商品、提供劳务收到的现金	7,364,453.20	44,634,916.87	25,024,686.37
占比(%)	6.86	4.53	6.17

报告期内，现金收款占向个人业主提供服务的比例情况如下：

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
现金收款金额	505,128.90	2,022,681.96	1,544,364.89
向个人业主提供服务的收入金额	5,488,235.59	18,514,831.16	12,968,225.33
占比(%)	9.20	10.92	11.91

(2) 由于公司存在向住宅小区个人业主收取物业管理费、维修费等情况，无法完全避免现金收款。针对现金收款，公司制定了《收费管理制度》和《现金管理制度》等内控措施，并在实际业务中严格执行。

①收款业务管理规定

各管理项目收费人员收款时，需核对正确应收款项，待业主（客户）确认后，收清款项，在易软系统中登记收费具体情况，开具收据，并在发票开票系统中开具发票；由易软软件自动发送至业主的收款短信、收据及发票作为收款依据。各收费人员必须使用公司财务部统一下发的正式票据，严禁混用、滥用、私用白条收费，对所收各项费用要当日结清，每日上交财务部，严禁截留拖欠、坐支挪用、现金私存。

每日下班前，收费人员将当日现金收入和结存数进行统计、核对后，于 17 点前缴存财务部指定银行账户，当日留存现金不能超过 2,000 元，若超出须当日交财务部。每日需将收款日报表、票据记账联、收据的财务联等核对整理无误，一并交财务部出纳；出纳核对日报表并同银行存款缴存金额核对，每日核对现金结存数和账面数，确保现金账账相符、账实相符。

②关于现金支出的管理规定

各项目物业管理处日常业务开支统一经费用会计审核，由项目经理、财务总监、总经理审批后，以备用金形式下发，公司严格规范并执行审批制度及支付流程，防止资金侵占或挪用，防止出现收款坐支的情形。

(3) 公司为减少现金收款采取的措施

受个人业主消费习惯的影响，目前在交易中仍会出现部分现金结算。公司已经为各项目网点配备了 POS 机，并引导客户通过 POS 机、网银转账、微信转账

等方式结算，以减少现金收款。

上述措施的有效执行保证了现金收付款入账的及时性、真实性和完整性。

（三）报告期内公司主要原材料、能源及向前五大供应商采购情况

1、业务成本构成情况

报告期内，公司主营业务成本的构成情况如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
人工成本	2,955,787.01	58.09	11,647,640.44	62.18	9,520,692.05	66.92
工程维护费	265,139.34	5.21	2,042,094.21	10.90	2,128,989.52	14.96
劳务外包成本	683,900.05	13.44	1,748,399.56	9.33	134,571.44	0.95
日常费用	1,183,410.19	23.26	3,295,198.61	17.59	2,443,248.45	17.17
合计	5,088,236.59	100.00	18,733,332.82	100.00	14,227,501.46	100.00

报告期内公司其他业务成本构成情况如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
电费	1,628,082.49	42.95	4,012,832.36	57.36	3,465,705.72	59.99
水费	335,830.85	8.86	963,706.70	13.77	457,675.22	7.92
采暖费	1,826,664.62	48.19	2,019,725.15	28.87	1,853,745.77	32.09
合计	3,790,577.96	100.00	6,996,264.21	100.00	5,777,126.71	100.00

关于公司业务成本分析，详见公转书“第四节公司财务部分”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“（二）营业收入、利润和毛利率情况”分析。

2、报告期内，公司前五大供应商的采购额占当期采购总额的比例情况如下：

(1) 2018年1-3月前五名供应商采购金额及占比

供应商名称	交易内容	是否关联方	采购金额(元)	占采购总额的比例(%)
国网山西省电力公司晋中供电公司	电费	否	2,401,631.32	39.18
晋中市中心城区洁源天然气有限公司	天然气费	否	1,445,493.45	23.58
晋中供水有限责任公司	水费	否	335,830.85	5.48
太原神豹保安服务有限公司	劳务费	否	268,929.58	4.39
太原市保安服务有限公司	劳务费	否	251,098.56	4.10
合计			4,702,983.76	76.73
2018年1-3月采购总额			6,129,066.93	100.00

(2) 2017年度前五名供应商采购金额及占比

供应商名称	交易内容	是否关联方	采购金额(元)	占采购总额的比例(%)
国网山西省电力公司晋中供电公司	电费	否	5,703,458.75	40.75
晋中市中心城区洁源天然气有限公司	天然气费	否	2,019,725.15	14.43
晋中供水有限责任公司	水费	否	963,706.70	6.89
太原市保安服务有限公司	劳务费	否	801,982.39	5.73
太原神豹保安服务有限公司	劳务费	否	438,094.69	3.13
合计			9,926,967.68	70.92
2017年采购总额			13,996,980.63	100.00

(3) 2016年前五名供应商采购金额及占比

供应商名称	交易内容	是否关联方	采购金额(元)	占采购总额的比例(%)
国网山西省电力公司晋中供电公司	电费	否	4,925,251.32	42.80
晋中市中心城区洁源天然气有限公司	天然气费	否	1,383,945.77	12.03

晋中供水有限责任公司	水费	否	457,675.22	3.98
山西田森集团房地产开发有限公司	房租费	是	300,000.00	2.61
晋中睿点广告有限公司	广告制作费	否	280,000.00	2.43
合计			7,346,872.31	63.84
2016年采购总额			11,507,649.07	100.00

报告期内，2016年度、2017年度和2018年1-3月，公司向前五大供应商采购金额合计占当期采购总额比例分别为63.84%、70.92%和76.73%。

报告期内，公司前五大供应商中，山西田森集团房地产开发有限公司为公司关联方。公司董事、监事、高级管理人员和持有公司5%以上股份的股东在山西田森集团房地产开发有限公司占有权益的情况详见“第四节公司财务”之“六、关联方及关联交易”。

（四）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况

1、销售合同

（1）公司管理面积为10万平方米及以上的重大销售合同如下：

序号	项目名称	委托方	合同类型	服务期限（起）	服务期限（止）	建筑面积（平方米）	业态	收费标准(元/平方米/月)	执行情况
1	田森汤泉逸品（新晋世家）	山西汇森房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2013.9.1	2018.8.31	625,824.93	商住一体	住宅：1.65 ^{备注1}	正在履行
								商业：8.50	
								底商：4.00	
								写字楼：6.50	
								公寓：2.00	
车位费：80元/车/月									
2	田森寇村城中村改造项目（新晋优品）	山西山江村房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2015.3.15	2020.4.14	183,540.41	商住一体	住宅：1.55	正在履行
								商业：6.00	
3	田森嘉园（A/B区）	晋中田森房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2012.8.1	2017.8.1	137,560.74	商住一体	住宅：0.90（A区） 0.70（B区）	履行完毕
								商业：1.20	

		司						电梯费：0.20	
								停车费：40元/车/月	
4	田森嘉园(A/B区)	山西田森房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2017.8.1	2022.7.31	137,560.74	商住一体	住宅： 0.90(A区) 0.70(B区)	正在履行
								商业：1.20	
								电梯费：0.25	
								停车费：40元/车/月	
5	兰田传奇	山西兰田房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2016.9.1	2019.8.31	131,086.36	高层住宅商业	住宅：1.20	正在履行
								商业：2.0	
								电梯费：0.35	
								车位费：80元/车/月	
6	新晋府商住小区一期	山西斯帕克房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2014.4.1	2019.3.31	106,322.16	商住一体	住宅：1.55	正在履行
								商业：8.00	
7	寇村新村一期项目	山西山江村房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2019.12.15	2022.12.14	114,166.79	商住一体	住宅：1.20	待履行
								商业：6.00	
								电梯费：0.35	
8	云河商苑	忻州市田森房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2016.11.1	2021.10.31	175,000.00	商住一体	住宅：1.05	待履行
								商业：暂无	
								电梯费：0.40	
								车位费：80元/车/月	
9	大学城综合商业设施项目	晋中田汇房地产开发有限公司	前期物业服务合同	2015.7.1	2020.6.30	174,634.28	商业、公寓	商业：9.00	正在履行
								公寓：4.00	

备注1：根据晋中市住宅物业服务收费指导价格的通知，公司2014年7月1日向新晋世家小区业主发布了《通知》，自2014年7月1日起，物业管理费由原1.65元/平方米调整至1.50元/平方米。

(2) 公司选取年度合同累计金额在 100 万元/年（含税）及以上重大销售合同和履行情况如下：

序号	客户名称	项目名称	合同类型	合同服务内容	合同生效期间	年度合同累计金额（元/年）	合同执行情况
1	山西田森集团有限公司	山西田森集团有限公司基础物业服务	物业服务合同	物业服务	2016.1.1-2016.12.31	2,900,000.00	履行完毕
2	山西田森集团有限公司	山西田森集团有限公司基础物业服务项目	物业服务合同	物业服务	2017.1.1-2017.12.31	2,900,000.00	履行完毕
3	山西田森集团有限公司	山西田森集团有限公司（七家超市）基础物业服务	物业服务合同	物业服务	2018.1.1-2018.12.31	2,900,000.00	正在履行
4	山西汇森房地产开发有限公司	新晋世家项目销售中心	物业服务合同	物业服务	2015.1.1 至今	1,539,653.76	正在履行

5	山西汇森房地产开发有限公司田森汇分公司	居然之家销售中心	物业服务合同	物业服务	2015.4.1至今	1,292,704.80	正在履行
6	山西田森集团房地产开发有限公司	CBD项目销售中心	物业服务合同	物业服务	2016.8.1至今	1,285,572.00 ^{备注1}	正在履行
7	山西云河纺织集团有限责任公司	云河田森汇项目销售中心	物业服务合同	物业服务	2015.7.1-2017.4.30	1,052,088.00	履行完毕
						一次性付清前期开办费 161305.00	
8	忻州市田森房地产开发有限公司	忻州田森汇项目销售中心	物业服务合同	物业服务	2016.12.1至今	1,052,088.00	正在履行
9	山西汇森房地产开发有限公司居然之家分公司	居然之家商业	物业服务合同	物业服务	2016.1.1-2016.12.31	1,525,000.00	履行完毕
10	山西汇森房地产开发有限公司	居然之家商业	物业服务合同	物业服务	2017.1.1-2017.12.31	2,060,000.00	履行完毕

	司居然之家分公司						
11	山西汇森房地产开发有限公司居然之家分公司	居然之家商业	物业服务合同	物业服务	2018.1.1-2018.12.31	2,460,000.00	正在履行

备注 1: CBD 项目销售中心因增加物业专业人员, 经双方协商一致签署补充协议, 自 2017 年 4 月 1 日起, 在原合同每月 107,13.00 元物业服务费基础上, 每月增加 18,892.00 元, 调价后的物业服务费为 126,023.00 元/月; 自 2017 年 8 月 1 日起, 再次将物业服务费上调 7,100 元/月, 调价后的物业服务费为 133,123.00 元/月。

2、采购合同

报告期内, 公司 25 万元 (含税) 以上重大采购合同及履行情况如下:

序号	供应商名称	类型	文件内容	合同生效期间	合同金额 (元)	执行情况
1	国网山西省电力公司晋中供电公司	框架协议	电力采购	2015.9.11 至今	2018 年 1-3 月: 2,635,518.66	正在履行
					2017 年: 6,173,678.51	
					2016 年: 5,241,938.49	
2	晋中供水有限责任公司	框架协议	自来水采购	2009.11.10 至今	2018 年 1-3 月: 335,830.85	正在履行
					2017 年: 963,706.7	
					2016 年: 457,675.22	
3	晋中市中心城区洁源天然气有限公司	框架协议	天然气采购	2016 年度	1,657,850.6	履行完毕
4	晋中市中心城区洁源天然气有限公司	框架协议	天然气采购	2017 年度	2,096,021.45	履行完毕

5	晋中市中心城区洁源天然气有限公司	框架协议	天然气采购	2018 年度	2018 年 1-3 月:1,473,482.72	正在履行
6	太原市保安服务有限公司	采购合同	安保服务外包	2017.07.01-2018.3.31	756,900.00	履行完毕
7	太原市保安服务有限公司	采购合同	安保服务外包	2018.04.01-2019.3.31	1,009,200.00	正在履行
8	晋中市榆次区龙腾五交化供应站	采购合同	采购电气配件、设备零件	2015.1.1-2018.12.31	758,306.98	正在履行
9	晋中市酉森保安服务有限公司	采购合同	兰田传奇、兰田首府项目安保服务外包	2017.10.1-2018.9.30	384,000.00	正在履行
10	太原神豹保安服务有限公司	采购合同	大学城安保服务外包	2017.8.16-2018.2.15	295,800.00	履行完毕
11	太原神豹保安服务有限公司	采购合同	居然之家安保服务外包	2018.2.1-2018.7.31	295,800.00	正在履行
12	晋中睿点广告有限公司	采购合同	安宁一号项目楼顶大字制作安装	2016.7.25-2016.8.30	280,000.00	履行完毕
13	太原神豹保安服务有限公司	采购合同	居然之家安保服务外包	2017.8.1-2018.1.31	261,000.00	履行完毕

3、理财协议

序号	理财产品销售方	理财产品名称	产品代码	产品申购日和到期日	产品申购金额(元)
1	晋中开发区农商银行	和谐财富·超级全能理财产品(保守型)	HXQNBS	2018.2.06至今	30,000,000.00 ^{备注1}
2	晋中经济开发区农村信用合作联社	和谐财富·超级全能理财产品(保守型)	HXCJQN(060型)	2017.7.16-2017.9.15	1,000,000.00
3	晋中经济开发区农村信用合作联社迎宾信用社	和谐财富·超级全能理财产品(保守型)	HXQNBS	2017.11.08-2017.12.27	30,000,000.00

备注1: 该理财产品为无固定期限理财产品。公司已于2018年2月28日从该理财产品中赎回2,000,000.00元。

4、房屋租赁合同

截至本公开转让说明书签署日, 公司正在履行的重大房屋租赁合同如下:

序号	出租方	房屋地址	租赁用途	租赁期限	合同金额(元/年)
1	山西田森集团房地产开发有限公司	晋中市榆次区安宁大街175号	物业办公	2016.1.1-2020.12.31	300,000.00

五、公司商业模式

(一) 盈利模式

1、收入结构

公司主营业务收入来源主要为日常物业服务收入、其他物业服务收入; 其他业务收入主要来源于向业主提供水、电、暖的收入。

日常物业服务收入包括日常物业服务收入和其他物业服务收入。其中, 物业服务收入是公司根据《物业服务合同》或《前期物业服务合同》的收费条款, 向业主、物业使用人或委托方收取的物业服务费等费用; 此外, 公司向业主收取的装修管理费、供水二次加压费、代办理装修许可证收取的证件费、代办房产证收取的资料费等构成公司其他物业服务费收入。

其他业务收入主要是公司与相关机构签署协议,为未实现抄表到户的业主提供供水、电服务,以及**向未实现集中供暖的业主提供自供暖服务**。即水、电费收入主要为未抄表到户的业主收取的水费、电费;供暖费收入主要为未集中供暖的业主收取的自供暖费用。水、电及采暖收入超过水、电和天然气采购支出的部分形成公司盈利。

报告期内,2016年、2017年、2018年1-3月,公司主营业务收入占比分别为77.98%、73.49%和62.15%。

2、各业务定价模式

(1) 物业费收入定价原则

住宅类物业项目按照政府指导价收取物业费;公司承接的商业物业、销售中心物业采用酬金制定价模式,即通过对物业项目现场实地调研,组织富有经验的工作人员进行专题分析,根据项目的要求、岗位人员配置等标准对物业管理成本进行测算,公司与委托方就成本预测表进行沟通并达成一致,以成本预测表为基础加成8%-10%作为合同金额,预测成本主要包括人员基本工资、福利、社保、培训费用、劳保耗材等。按照行业惯例管理费通常为成本的8%-15%,公司加成比例符合行业惯例,定价公允。

(2) 供水、供电、供暖费定价原则

对于住宅类物业项目的水、电收入按照政府指导价收取,不存在加价的情况;商业类物业项目的供水收入在政府指导价(不含二次供水)基础上每吨加计0.3元-0.5元的二次供水费用。

对地产中心、商业类物业及部分老旧小区的供电收入,由于供电部门未能“抄表到户”,无法按照阶梯电价和峰谷电价收取费用,故而按照最终用户实际用电时段计算费用并加收变送电能损耗。

供暖费系为商业用户供暖,按照政府指导价每月每平方米7.50元收取,定价公允。

（二）销售模式

公司的销售模式属于直销模式。作为物业管理企业，公司与房地产开发商或其他委托方订立物业管理合同，不通过经销商或者其他商业机构，直接向最终消费者提供物业管理服务。

公司在前期通过商业谈判或投标方式，与房地产开发商签署《前期物业服务合同》为住宅小区居民业主提供物业管理服务，或与房地产开发商、其他委托方订立的《物业服务合同》为地产中心及商业业主提供物业管理服务。

目前，公司管理的物业项目均通过商业谈判方式取得。

合同签署后，公司组建物业管理项目团队，根据物业管理服务合同的要求制定工作计划，配置对应岗位人员，及时进驻物业开展工作。

公司承接的住宅物业管理项目，物业管理费执行市场价格，并符合当地政府关于物业管理费用指导价格的相关规定；公司商业物业项目收费实行酬金制的收费制度，即地产销售中心、超市、酒店、健身房、商业中心、办公楼物业等商业物业客户根据其实际开展的业务内容提出物业服务需求，公司根据物业服务需求与客户就服务的岗位设置、人员数量、耗材种类及数量进行协商，并在协商的基础上确定物业服务的人工成本和材料成本。公司在成本的基础上按照一定比例加成管理酬金进行物业管理费的报价。

公司在承接集团内部项目、为已有客户提供服务的基础上，通过精细化管理的方式，建立良好的服务口碑，通过转介绍等方式、积极开拓外部市场，目前已承接长线康平、兰田传奇、兰田首府等外部项目。

（三）服务模式

公司主要提供日常物业服务和其他物业服务。

目前，公司签署的合同向特定业主提供物业服务。公司在自主向客户提供物业管理服务的同时，还在《物业管理合同》或《前期物业管理合同》允许范围内将部分劳务性业务外包给该领域的专营企业，比如安保、绿化和保洁业务。

针对公司所提供的日常物业服务和其他物业服务中所涉及的客户服务、环境

管理、秩序维护服务、设施设备管理、安全管理等各类型服务，公司都制定了相应的标准规范和工作指引。员工在实施作业和服务的过程中必须严格按照公司管理标准及流程。

（四）采购模式

公司采购分为劳务外包、物业服务采购、材料采购。

1、劳务外包模式

公司将所需劳动力较多且技术含量较低的业务分包给专业服务公司，一方面，通过专业化的分工方式，有助于降低公司在外包业务方面的运营成本，并集中资源提升核心物业服务水平；另一方面，通过公司、业主对专业服务公司的评价和反馈，不断提升专业服务公司的服务水平，进一步提升客户满意度。

根据《物业管理条例》第三十九条的规定：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专业服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托给他人”，以及公司各项目签订的物业管理委托服务合同的相关约定，公司有权将物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将区域内的全部物业服务委托给第三方。

物业管理行业具有所需人力较多、用工时间不固定、工作内容简单的特点，为降低管理成本，更好地为项目提供物业管理服务，公司将部分项目的保洁、绿化等服务外包给具有相应资质（如需）的第三方专业公司，并对外包服务进行监督管理以对业主负责。因此，劳务外包在公司整个业务中处于辅助性业务环节，且相关劳务外包的市场竞争充分，整个市场处于蓬勃发展过程中，可替代的劳务外包商众多，价格波动不大，技术能力要求不强，故劳务外包在公司业务中的重要性一般。

公司劳务外包的采购方式如下：

（1）公司在涉及业务外包时，初步了解多家合作意向单位的基本情况，确认合法资质（若需要）。

（2）公司向多家业务单位询价，选择询价对象的标准为有合作意向且在以

往业务活动中未出现重大质量、服务、安全事故的，已经合作过的业务外包公司或有一定技术和资金优势并有意与公司长期合作的业务分包公司。

(3) 公司依据询价结果，全面比较询价对象的报价、质量、服务、安全等因素，综合选择最优质的业务外包公司进行合作。

(4) 根据不同的项目要求及现有状况，双方研究、协商并确定服务内容。

(5) 双方签订《服务委托合同》，明确双方权利、义务及法律责任。为确保服务质量，公司在与绿化、清洁和保安服务公司的业务分包协议中明确以下事项：分包公司为其所提供的清洁、保安、绿化人员进行岗前安全教育，公司对保洁、保安、绿化工作进行监督检查，对质量问题有权责令整改，直到达到质量标准。公司指派专人不定期综合检查，按照合同约定对不能满足现场工作质量需要的外包公司进行相应的违约处罚。

采购服务的确认依据和确认时点：公司每月末依据合同约定的金额以及当月各项目部的考核结果（项目部经理签字确认），确认当月的结算金额，按结算金额计入对应项目的成本。

采购服务的定价方式：报告期内，公司将部分小区的安保、保洁和绿化服务进行了外包，而公开市场上此类劳务外包公司较多，市场竞争充分，公司具有较多选择性，公司与其之间的定价均以市场价格为基础进行定价。

报告期内，公司劳务外包情况如下：

2018年1-3月			
承包方名称	外包内容	金额（元）	占主营业务成本比例（%）
太原神豹保安服务有限公司	安保服务	268,929.58	5.29
太原市保安服务有限公司	安保服务	251,098.56	4.93
晋中市酉森保安服务有限公司	安保服务	105,285.69	2.07
晋中市春满园花木培植专业合作	绿化服务	29,460.00	0.58

社			
晋中洁达物业管理有限公司	保洁服务	29,126.22	0.57
合计		683,900.05	13.44
2017 年			
承包方名称	外包内容	金额（元）	占主营业务成本比例（%）
太原市保安服务有限公司	安保服务	801,982.39	4.28
太原神豹保安服务有限公司	安保服务	438,094.69	2.34
晋中市蓝盾保安服务有限公司	安保服务	161,977.95	0.86
晋中市春满园花木培植专业合作社	绿化服务	161,997.00	0.86
晋中市酉森保安服务有限公司	安保服务	100,852.37	0.54
晋中洁达物业管理有限公司	保洁服务	83,495.16	0.45
合计		1,748,399.56	9.33
2016 年			
承包方名称	外包内容	金额（元）	占主营业务成本比例（%）
晋中市春满园花木培植专业合作社	绿化服务	99,620.00	0.70
晋中市蓝盾保安服务有限公司	安保服务	34,951.44	0.25
合计		134,571.44	0.95

2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-3 月，公司外包业务成本占主营业务成本比例分别为 0.95%、9.33%和 13.44%，总体占比不高，并且公司外包的多是安保清洁和绿化业务，而公开市场上此类劳务外包公司较多，市场竞争充分，公司具有较多选择性，公司与其之间的定价均以市场价格为基础进行定价。公司对劳务

外包公司不存在依赖性。

经对外包公司进行现场实地走访核查，并经查询企查查等企业工商信息公示网站，劳务外包公司与公司**控股股东、实际控制人及公司董事、监事、高级管理人员**不存在关联关系。

在公司的外包业务供应商中，绿化和清洁保洁服务无需特殊资质，安保服务需获得《保安服务许可证》。为保证供应商的服务质量，公司首先会对供应商资信进行初审，审核内容包括营业执照、资质证书等；再对供应商整体经营状况、服务质量、持续服务能力、服务价格、合作伙伴情况等方面，结合市场调研情况进行综合评估，建立合格供应商库；并会定期开展供应商评价，实现优选劣汰。

公司选择外包公司一般会根据以下几个方面：经验、价格、质量、管理团队、资质（如需）。同时，对于外包单位的选择会优先考虑并遵循以下三点进行：

- （1）选择具有区位优势的专业公司；
- （2）选择在服务品质要求较高，声誉较好的专业公司；
- （3）实地对专业公司的服务项目进行考察，选择服务好的专业公司进行进一步遴选。

报告期内，公司外包业务供应商资质如下：

外包业务类型	业务承包商名称	资质证书	证书编号	证书有效期
安保服务	晋中市西森保安服务有限公司	保安服务许可证	晋公保服 20160031号	2016.12.23起
安保服务	太原市保安服务有限公司	保安服务许可证	晋公保服 20100001号	2010.11.25起
安保服务	太原神豹保安服务有限公司	保安服务许可证	晋公保服 20160010号	2016.7.1起
安保服务	晋中市蓝盾保安服务有限公司	保安服务许可证	晋公保服 20140012号	2014.4.28起

报告期内，公司外包业务供应商中，不存在不具备相应资质或超越资质经营

的情形。

对于外包公司的质量控制，公司有相关检查考核措施：

(1) 公司各个相关职能部门对外包服务的实施过程进行监督，并在每项外包服务项目完成后进行验证，并由部门负责人根据监督控制情况和验证结果填写《外包服务验证记录》，并于次月初将《外包服务验证记录》进行汇总评分，并将评分结果与外包服务费挂钩；

(2) 每季度公司会对每个项目进行督查，依据公司相关标准对外包服务进行检查，如没有达到公司要求分值，会对外包公司进行相关处罚，同时给外包公司发送书面整改函，限期整改，期限内未整改的会依据服务合同条款进行处理；

(3) 每年度公司会对各外包公司进行年度评审，评审合格的继续续签服务合同，评审不合格的依据服务合同终止相关合同，造成损失的依法进行索赔，同时另行选择外包公司。

外包员工所属项目部负责对外包员工进行日常考核，考核内容主要包括以下方面：

(1) 外包工作人员考勤时间按照公司的考勤制度执行；

(2) 在正常上班时间内，外包工作人员不得擅自离开工作岗位及进行其他与工作无关的事；

(3) 外包工作人员应统一着装，礼貌待人，符合公司形象要求；

(4) 外包工作人员应依据双方签署的外包服务合同提供相应外包服务，并服从公司项目部工作安排。

(5) 外包所属项目及时向外包供应商通报考核情况和外包员工不合格的事实依据。

2、物业服务采购

公司物业服务采购主要包括公共管道疏通、防水工程等服务的采购。公司采购部汇集各业务部门的采购需求，通过市场询价、价格比较，确定服务商，并组织相关需求部门对服务质量进行验收，并填制《竣工验收表》，报公司总经理批

准，由财务部门支付款项。

3、材料采购

公司的材料采购包括用于各种物业维修、日常维护、保洁或改造工程项目所使用的各种原材料或配件的采购、保洁设备和耗材采购、安保设备、公共设施设备维修配件采购、在管项目低值易耗品采购和办公低值易耗品采购。公司各职能部门因物业维修、日常服务需用材料时，由各职能部门填写《采购申请单》，报部门分管领导审批；综合管理部下设的采购部门于每月 13 日由综合管理中心汇总公司各个部门采购需求，结合库存情况，形成采购计划，报公司总经理审批后，向供应商下单。供应商根据公司订单送货，公司仓库管理员负责验货，验货合格后入库，公司于采购品入库次月，向供应商支付货款。公司一般耗材的供应商主要为保洁用品销售公司、五金销售商和办公用品零售商，行业竞争充分，市场供应得到充分保证。

无论是劳务外包、物业服务采购还是材料采购，公司均建立了合格供应商评价制度。公司每年年底由综合管理中心组织项目部及各相关职能部门对供应商的服务或商品质量进行评价，填写《供方评价表》，采购部根据评价选定合格供应方填写《合格供方名录》，报总经理批准后下发各部门执行。

六、公司所处行业情况

（一）行业概况

1、行业分类

报告期内，公司主要为住宅物业、地产销售中心和商业物业提供物业管理服务，其中包括日常物业服务和其他物业服务。

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为“K70 房地产业”；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”行业；根据全国中小企业股份转让系统发布的《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司属于“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”行业；根据全国中小企业股份转让系统发布

的《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司属于“201010 房地产管理和开发”中的“20101011 房地产经营公司”。

2、行业发展概况

物业管理是指物业管理经营企业受物业所有人或使用人委托、运用现代管理与服务技术，按照物业管理委托合同，对已经投入使用的各类物业实施企业化、社会化、经营化、规范化的管理；为物业所有人或者使用人提供高效、周到的服务，创造良好的居住、工作环境，提高物业的使用价值和经济价值。

物业管理行业的起源可以追溯到 19 世纪 60 年代的英国。英国工业革命引发了城市化进程。随着农村劳动力不断涌入城市，城市房屋资源开始变得紧张。城市住宅设施落后、承租人拖欠租金和破坏住房设施的问题加剧了业主和承租人之间的矛盾，同时也催生了早期物业管理行业。

我国物业管理行业伴随房地产行业的产生而产生，最早可以追溯至二十世纪。1981 年 3 月 9 日，第一家市场化运营的物业服务企业深圳市物业管理公司的成立标志着中国内地物业管理行业的诞生。自此，中国物业管理行业迅速成长，并从地产开发业务的附属品向自主经营、为业主提供多元化服务、市场化程度提升的方向发展。同时，随着房地产行业高速增长时代的结束，中国已逐步从房地产发展的增量发展时代过渡到存量开发时代，海量的存量房市场为物业管理行业发展提供了巨大的空间以及盈利点。

3、行业监管体制、相关政策及产业政策对行业的影响

(1) 行业主管部门及监管体制

公司所处行业的行政主管部门为中华人民共和国住房和城乡建设部，主要负责制定相关的法律法规以及产业发展政策，对物业管理企业的运营以及行业的发展进行规范。此外，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作；县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门协同对物业服务收费进行监督。

公司所处行业的自律组织为中国物业管理协会，行业协会主要负责协助政府执行国家有关法律法规和政策；协助政府开展行业调研与统计工作，为政府

制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案与建议；协助政府组织、指导物业管理科研成果的转化和新技术、新产品的推广应用工作，促进行业科技进步；代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议；组织制定并监督本行业的行规行约，建立行业自律机制，规范行业自我管理行为，树立行业的良好形象；进行行业内部协调，维护行业内部公平竞争；为会员单位的企业管理和发展提供信息与咨询服务；组织开展对物业管理企业的资质评定与管理、物业管理优秀示范项目的达标考评和从业人员执业资格培训工作；促进国内、国际行业交流和合作等。

(2) 行业主要法律法规及产业政策

序	文件名称	主要内容	发行部门	颁布/实施
1	《物业服务收费管理办法》	规范物业服务收费，促进物业服务收费的公开、公平、公正，保障业主和物业管理企业的合法权益。	国家发改委、 建设部	2004.01.01
2	《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	确定物业服务等级，约定物业服务项目，内容与标准以及测算物业服务价格的参考依据	中国物业管理协会	2004.01.06
3	《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	明确代收的住房专项维修基金是否计征营业税的问题。	国家税务总局	2004.06.07
4	《物业服务收费明码标价规定》	进一步规范物业服务收费行为，提高物业业务收费透明度，维护业主和物业管理企业的合法权益，促进物业管理行业的健康发展。	国家发改委、 建设部	2004.07.19
5	《关于印发<物业服务定价成本监审办法（试行）>的通知》	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审。	国家发改委、 住房与城乡建设部	2007.09.10
6	《物业服务定价成本监审办法（试行）》	政府价格主管部门制定或者调整实行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审。	国家发改委、 建设部	2007.09.10
7	《住宅专项维修资金管理暂行办法》	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益。	建设部、财政部	2008.02.01

8	《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及适用法律进行了说明。	最高人民法院	2009.05.15
9	《业主大会业主委员会指导规则》	规范业主大会和业主委员会的活动。	住房和城乡建设部	2009.12.01
10	《物业承接查验办法》	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督。	住房和城乡建设部	2010.10.14
11	《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755号）	放开非保障性住房物业服务价格指导。	国家发改委	2014.12.27
12	《住房和城乡建设部关于修改〈房地产开发企业资质管理规定〉等部门的决定》	删除原《物业服务企业资质管理办法》中的部分规定。	住房和城乡建设部	2015.5.4
13	《国务院关于修改部分行政法规的决定》	删除原《物业管理条例》中的部分规定。	国务院	2016.2.6
14	《国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定》	取消物业服务企业二级及以下资质认定，取消资质后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开，推动行业自律等方式，加强事中事后监管。	国务院	2017.1.21
15	《国务院关于取消一批行政许可事项的决定》	取消物业服务企业一级资质核定取消审批等40项国务院部门实施的行政许可事项和12项中央指定地方实施的行政许可事项。	国务院	2017.9.22
16	《住房和城乡建设部关于废止〈物业服务企业资质管理办法〉的决定》	废止《物业服务企业资质管理办法》	住房和城乡建设部	2018.3.8
17	《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》	对《物业管理条例》部分条款进行修订。	国务院	2018.3.19
18	《物业管理条例》（2018年修订）		国务院	2018.3.19

（二）行业发展现状、市场容量、特点及未来发展趋势

1、行业发展现状

我国的物业管理行业经历三十多年的发展，物业管理服务全面推进并广泛覆盖，在对扩大内需、解决就业、拉动经济增长发挥积极作用的同时，行业的经济效益、社会认知度、业主满意度和在国民经济及社会发展中的地位得到了不同程度的提高。

（1）物业管理行业市场服务范围 and 主要服务内容

目前物业管理正由之前的以住宅为主，向写字楼、商业物业、工业厂房、医院、学校、步行街、街道以及各类城市综合体等主体的管理进行渗透介入，这也表现出物业管理行业巨大的需求与发展潜能。

物业管理行业最初的四项基本服务为清洁、绿化、秩序维护、设施设备维修。随着行业体系的进一步成熟，物业管理已经纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问，中期的招商策划、营销代理，后期的尾盘销售、商业物业经营、房地产经纪业务等整个产业链中，且横向面对客户在居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等综合需求都能够提供相应服务，这是一个不断挖掘物业管理服务的附加值和边际效益的过程，充分表明物业管理内在的商业价值。

（2）物业管理行业的市场规模

房地产开发是物业管理行业的上游行业和基础，我国房地产行业经过了长足的发展已经进入成熟的阶段，近年来增速虽有所放缓，但仍具有较高的成长性。

年份	全国房地产开发企业房屋竣工面积（亿平米）
2013	10.14
2014	10.75
2015	10.00
2016	10.61
2017	10.15

数据来源：Choice

物业管理行业规模的增长主要由房屋的持续竣工以及未覆盖社区的不断被接管所驱动。从 2013 年至 2017 年全国竣工房屋面积规模来看，全国竣工房

屋面积均值达 10.33 亿平方米，意味着每年平均提供新建物业服务量达到 10.33 亿平方米。根据《2018 中国物业服务百强企业研究报告》显示，2017 年物业管理行业管理规模已突破 195 亿平方米，预计到 2020 年，在每年竣工房屋面积增速相对稳定的情况下，物业管理行业管理规模将突破 220 亿平方米。

管理面积持续增长，根据中国指数研究院近年来发布的中国物业服务百强企业研究报告，2017 年全国物业管理面积约为 195.20 亿平方米，较 2016 年的 185.10 亿平方米增长了约 5.46%，相比 2015 年的 174.5 亿平方米增长了约 11.86%，管理面积规模持续扩大。

依托国民经济和行业市场规模的增长，以百强企业为代表的物业企业营业收入水平持续增长。根据《2018 中国物业服务百强企业研究报告》显示，2017 年百强物业企业营业收入同比增幅 18.20%，总体呈快速上升趋势。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元经营渠道，行业经营总收入实现了较大幅度的上涨。由于上游行业房地产开发市场仍在上升阶段，加上近年来政府行政类物业服务采购量的快速提升，根据中国指数院预测，预计到 2022 年，全国基础物业管理市场规模约为 1.2 万亿元。

2、行业市场容量

根据历年物业百强企业研究报告显示，2015 年，百强企业总计收购 200 余家物业服务企业，收购物业管理面积总计为 3.85 亿平方米，占百强企业全年管理面积总增量（17.41 亿平方米）的 22.11%，成为百强企业管理规模迅速扩大的重要途径。进入 2017 年，并购回归理性，更加高效，但仍然是物业企业规模突围、提速发展的重要手段。百强企业的并购行为更加谨慎，对潜在标的的选择更加严格，主要从完善产品与区域布局等角度，开展高质量并购。

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。根据国家统计局发布的数据显示，2017 年末我国城镇常住人口 81,347 万人，城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 58.52%，比上年末提高 1.17%。2017 年全国房地产开发

企业房屋竣工面积达 10.15 亿平方米，存量房市场规模再创新高。行业领先企业主要集中在人口密集，住房需求激增的一二线城市，2017 年城市群竣工面积占全国竣工面积比重由高至低分别为长三角、成渝、长江中游、珠三角，以及京津冀城市群，总占比为 58.67%。

物业管理行业从几十年前仅针对住宅和商业办公楼宇提供基础的保洁、保安服务，发展至今业务范围涵盖了基础服务的保洁、保安、绿化、设施设备维护，并发展出了家政、配送、停车场管理、市政环卫、客户服务、会议接待、案场礼仪等延伸服务。在产业链方面，物业企业还能涉及房地产开发咨询、项目设计、案场协销、房产经纪等配套服务。在物业业态方面，发展出了一批专注于机关行政物业、大型公建物业（如机场）、校园物业、工业园区物业、医院物业等细分领域的物业企业。

当前住宅物业在物业行业的规模占比仍较高，但非住宅物业领域的物业项目近年来发展迅速，并呈现出较好的盈利水平。专注于非住宅项目的物业企业快速成长，是物业行业的一大发展趋势。

3、行业发展前景

物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体，受到了社会和资本市场的广泛关注。法规政策的进一步完善、监管体系的建立、定价机制的转变、税收政策的突破，将为行业发展打造更为健康的外部环境。市场竞争的加剧，将极大地推进行业专业化、市场化规范化进程和城镇化战略的实施。

（1）运营模式的创新转变

随着物业管理行业竞争的不断加剧，物业管理企业愈来愈需要顺应瞬息万变的市场，商业模式的创新对改善物业管理行业生存状况产生深远影响。国人对于高端物业服务有着不断的追求。高端物业服务包括对建筑、设备、设施的运行管理与维护保养，管辖区域的安全秩序管理、环境管理与环境保护，以及对物业客户自尊与服务享受的满足，这些服务构成了物业服务所提供的核心附加价值。通过尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式转变，提高服务模式与市场需求的匹配程度，以

此为契机改变传统的物业服务运作模式。

（2）服务的多元化发展

物业管理紧跟市场需求的多样化的特点，已呈现提档升级的多元化发展态势，积极开拓创新多元业务，促进营业收入快速增长。物业管理在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上，已纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加价值和边际效益，体现出物业管理丰富的商业价值。中国物业管理行业仍将是具有较好发展前景的行业。

（3）管理的专业化能力提升

物业管理是由专业的管理企业——物业管理公司实施对物业的统一管理，除了物业管理公司从事专业服务外，绿化公司、保安公司、清洁公司等专业化公司提供专业服务已逐步成为一种趋势。物业管理公司仅仅是一个管理机构，而将一些专业管理以经济合同的方式交予相应的专业经营服务公司，这有利于提高城市管理的专业化和社会化程序，并能进一步推进城市管理向现代化管理的迈进。

（三）进入本行业的主要障碍

1、品牌壁垒

物业管理行业在我国已经有发展 30 多年的发展历程，行业已出现一批具有强大品牌影响力的全国性和地区性的物业服务企业，其提供的安全秩序、卫生环境、绿化园林、设备设施维护等物业管理服务已得到了业主和住户的认可，在此基础上进行的社区文化活动和多种经营业务也不断地提升业主和住户的生活品质。物业服务企业的品牌已是业主的物业保值增值和生活品质的保障，是新进入的物业服务企业的一大壁垒。

2、管理壁垒

物业管理行业在服务管理、信息管理、财务管理、员工管理等方面对企业经营管理能力要求较高，物业服务企业的管理团队及其管理经验和水平是企业形成

核心竞争力的重要因素。优秀的物业服务企业在物业管理内容、信息系统运用、财务管理等方面的模式各有特点，并打造了一支稳定的经验丰富的管理团队。随着行业的进一步发展，管理壁垒越来越明显。

（四）公司在行业中的竞争地位

1、公司竞争优势

（1）品牌优势

公司重视品牌建设，以“至诚至信，精心服务”的态度为旗下的各个物业项目提供物业服务，打造了出了“田森物业”这一地区性知名物业品牌。

公司 2010 年获得“晋中市十佳物业企业”、“山西省十佳物业服务企业”荣誉，2017 年荣获“山西省优秀物业企业”荣誉。

公司在管项目中，2006 年，田森嘉园 A 区荣获晋中市“最佳楼盘”；2007 年田森嘉园项目 A 区获“山西省物业管理示范住宅小区”荣誉；2009 年田森嘉园项目 B 区获“山西省物业管理示范住宅小区”荣誉，获得省级“园林式住宅小区”的称号；2009 年，田森嘉园项目获“山西省园林小区”荣誉；2010 年田森嘉园项目获得由国家住房和城乡建设部颁发的“2010 年度全国物业管理示范住宅小区”的荣誉称号和山西省住房和城乡建设厅颁发的“山西省园林小区”荣誉称号；2017 年新晋世家项目获“山西省物业管理示范住宅小区”荣誉。

（2）地区影响力优势

公司 2013 年当选晋中市物业协会会长单位，2016 年当选山西省房地产业协会理事单位。

根据山西省晋中市（榆次）截至 2015 年 8 月物业管理行业数据统计，在进行市场化管理的物业公司中，公司在管面积 223.03 万平方米，在该地区 143 家物业公司中排名第一，占该地区在管物业总面积的 10.6%。

（3）丰富的项目管理经验优势

公司主要服务于山西省晋中市的中高档住宅小区、地产销售中心和各类商业

项目，多年的物业管理经验积累让公司在日常管理运作中，始终按照规范化、标准化、客户诉求导向化来进行具体的物业管理服务工作，能够根据不同物业项目设定不同的管理策略及管理手段，并组织有效实施，使公司的管理更趋有效、客户满意度始终较高。公司标准规范的物业管理服务得到了广大业主的高度评价，形成高标准项目接管的经验，对周边地区物业管理公司具有积极的参考意义。

2、公司竞争劣势

（1）市场化进程较晚，业务拓展能力有待加强

2017 年以前，公司主要依托田森地产发展物业管理业务，外部市场拓展比例较小。2017 年公司调整发展战略，加大集团外部市场拓展，明确市场拓展方向，开发了长线康平、兰田首府、兰田传奇等外部市场的物业管理项目。

（2）公司经营存在地域性

公司服务的客户主要集中在山西省晋中市，对晋中市外的物业渗透不足，导致公司在全国市场中竞争优势不够明显。目前公司已将向晋中市、乃至山西省外扩张作为企业的发展战略之一，将在保持现在经营状况的基础上扩展服务区域，进一步提升品牌影响力。

3、同行业可比公司

（1）第一成美

海南第一成美物业管理股份有限公司是全国中小企业股份转让系统挂牌公司，股票代码为(872373.OC)，股票简称为第一成美。公司主要致力于承接各类项目的物业管理服务工作，目前主要承接住宅小区、别墅、写字楼、商业、医院等。公司管理的物业项目主要集中于海南省海口市。

（2）安信联行

河北安信联行物业股份有限公司是全国中小企业股份转让系统挂牌公司，股票代码为(872718.OC)，股票简称为安信联行。公司主要向住宅小区、工业园区、高等院校、政府机关的物业提供物业管理服务。公司物业管理项目主要集中于河北省内。

(3) 客都股份

广东客都物业发展股份有限公司是全国中小企业股份转让系统挂牌公司，股票代码为(871589.OC)，股票简称为客都股份。公司主营业务为住宅楼物业管理，并依托已服务项目积极开展房地产租赁、中介业务。公司主要客户群体为个人住宅用户。公司管理的物业项目主要集中于广东省梅州市。

公司与上述同行业可比公司主要财务数据对比如下：

单位：万元

2017 年度						
公司名称	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	净利润	净资产	净资产收益率 (%)
田森物业	3,540.88	2,572.96	27.34	511.00	1,275.25	50.11
第一成美	4,823.09	3,253.20	32.55	1,046.10	3,528.66	34.80
安信联行	3,961.14	2,762.96	30.25	224.60	1,537.96	23.02
客都股份	2,473.44	1,890.43	23.57	94.78	2,190.05	4.98
2016 年度						
公司名称	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	净利润	净资产	净资产收益率 (%)
田森物业	2,630.04	2,000.46	23.94	149.72	764.25	21.72
第一成美	4,293.23	2,957.70	31.11	854.60	2,482.56	41.58
安信联行	3,641.73	2,480.76	31.88	591.85	-486.64	-70.97
客都股份	1,171.97	829.94	29.18	89.79	1,608.25	8.07

目前公司规模尚小，收入、净利润方面低于同行业第一成美。由于区域性差异、在管项目类型、项目管理方式不同，导致物业收费标准、项目管理成本有所不同，并进而导致公司与同行业其他公司毛利率有所差异。公司 2017 年净利润

增长速度远高于同行业第一成美、安信联行和客都股份。

（五）行业上、下游行业情况

物业管理行业最重要的上游行业为房地产开发企业，另外也包括众多物业管理相关的材料供应商和服务供应商，下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。

物业管理行业与上下游行业关系图示



（1）与上游行业的关系

物业管理行业上游企业主要分为两类，最重要的上游企业为房地产开发企业。物业管理行业的增量物业管理规模主要由房地产开发企业每年新建和销售的物业组成，因此，房地产开发行业是物业管理行业的重要上游行业。根据《物业管理条例》及相关法律法规，在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，由房地产开发企业选聘物业服务企业，并与物业服务企业签署前期物业服务合同。

物业管理行业的上游也包括物业管理相关的材料供应商和服务供应商。物业服务企业向材料供应商采购物业管理服务所需的保安用品、清洁用品、绿化用品和维修配件等材料。另外，物业服务企业将所管理的物业区域中的部分服务分包给服务供应商，由服务供应商提供相关服务，物业服务企业对服务情况进行监督。该等上游行业厂商众多，竞争充分，单一厂商难以对产品或服务形成垄断，价格也以随行就市为主。

（2）与下游行业的关系 物业管理行业的下游客户为持有物业或使用物业的业主和住户。一方面，物业服务企业负责对所管理的物业管理区域中房屋及配套

的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理,维护卫生环境和相关秩序等工作;另一方面,随着居民可支配收入和生活水平的不断提高,物业服务企业需不断提升服务品质以迎合业主和住户不断提升的服务要求。此外,越来越多业主和住户选择物业服务企业为其提供一些家政清洁、绿化养护、居家维修以及代理代办、团购配送、房产中介等增值服务。

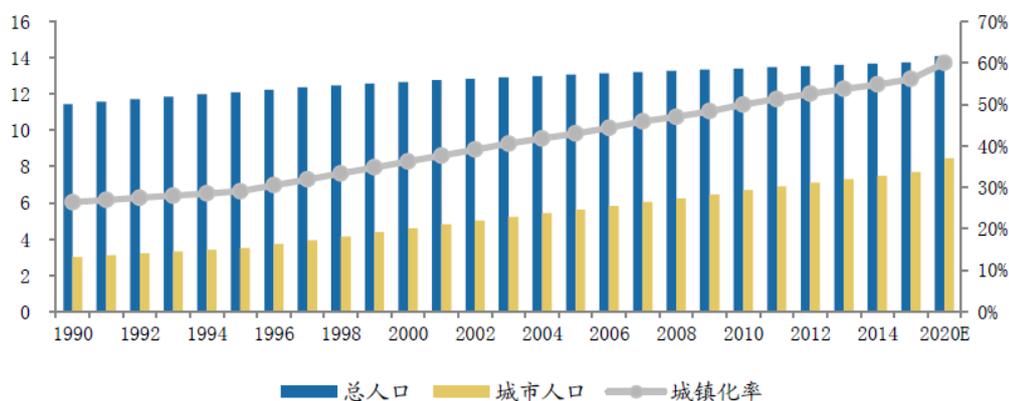
(六) 影响行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

(1) 城镇化水平不断增长

城镇化增加导致城市的数量以及规模增加,对应住宅、商业以及其他地产项目增加,对于物业管理服务的需求也越来越多。根据国家新型城镇化规划(2014-2020),预期常住人口城镇化率将于2020年达到60%,而小康水平的城市人均居住建筑面积则可达到35平方米,按照2015年的人口数据推算存量住宅的总建筑面积在2020年的时候可以达到288亿平方米。城市人口数量的增加是居住、商业消费、办公需求增长的根本原因。截止到2016年末,我国在建项目的总面积为129.2亿平米,其中住宅项目66.9亿平米,按照当前价格计算物业管理行业总规模价格会超过万亿。

中国总人口、城市人口及城镇化率情况

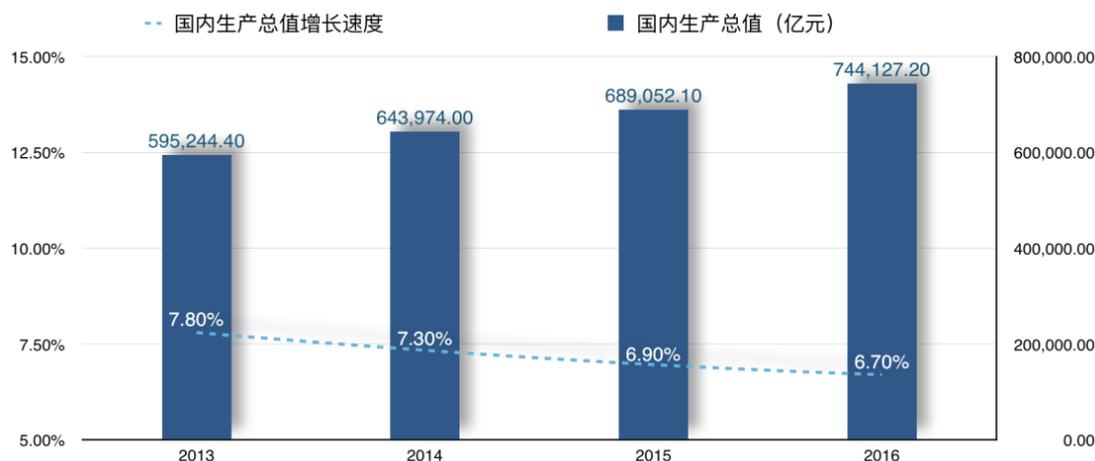


资料来源：国家统计局

(2) 我国 GDP 增长速度稳定

在过去十年间，我国国内生产总值始终保持 6% 及以上的增长速度。在过去十年中，我国国内生产总值翻了 4 倍，这为房地产行业 and 物业管理行业的整体发展提供了强有力的保障。下图为我国 2013 年至 2016 年 GDP 总值及各年增长速度的。

我国 2013 年~2016 年 GDP 总值及各年增长速度的

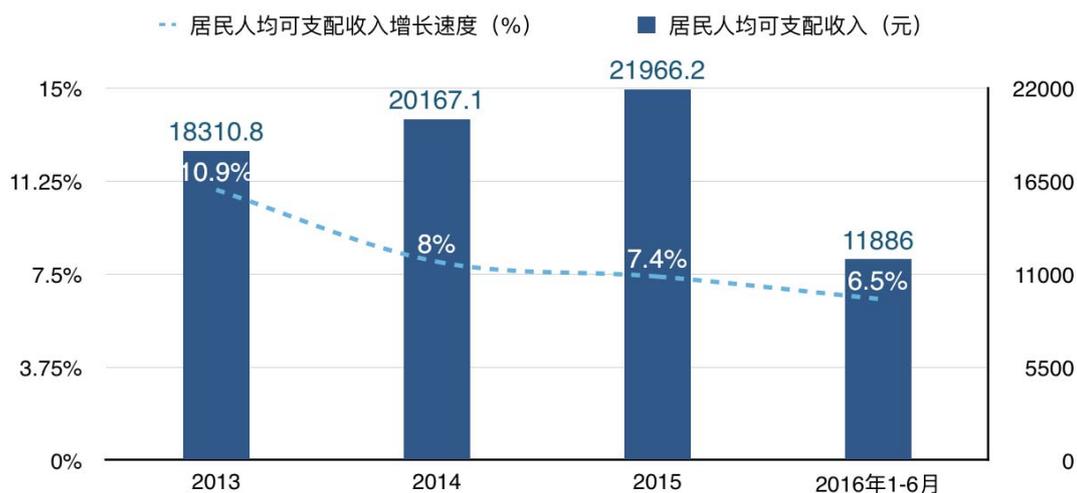


数据来源：国家统计局

(3) 居民人均可支配收入稳定增长

随着我国经济增长的结构转型、居民可支配收入的持续增长和居民消费需求的不断升级，居民消费在未来经济增长中将起到更重要作用，而居民在社区中的消费作为居民消费重要部分，未来市场空间广阔。不断提高的国民可支配收入，促进了人们对住房市场的需求，带动了物业管理市场的蓬勃发展。下图为我国 2013 年~2016 年 6 月城镇居民人均可支配收入。

我国 2013 年~2016 年 6 月城镇居民人均可支配收入及增长速度



数据来源：国家统计局

(4) 商品住宅升级提升物业管理行业覆盖

目前，除一二线城市外，我国大部分地区物业管理覆盖率都还处于较低水平，部分地区政府推动老旧住宅区引入物业管理，存量房以及老旧住宅区都为物业管理行业提供了巨大的市场空间。

(5) 相关政策支持

我国对物业管理行业出台了一系列鼓励产业发展的有力政策。2003 年国务院、发改委以及住建部等部委发布了《物业管理条例》和《物业服务收费管理办法》，为规范物业管理行业提供了法律框架，行业发展逐渐规范。2014 年 5 月 4 日，住房与城乡建设部办公厅印发了《智慧社区建设指南（试行）》指出：“智慧社区是通过综合运用现代科学技术，整合区域人、地、物、情、事、组织和房屋等信息，统筹公共管理、公共服务和商业服务等资源，以智慧社区综合信息服务平台为支撑，依托适度领先的基础设施建设，提升社区治理和小区管理现代化，促进公共服务和便民利民服务智能化的一种社区管理和服务的创新模式，也是实现新型城镇化发展目标和社区服务体系建设目标的重要举措之一。”2016 年国家发布“十三五”规划纲要，提出实施创新驱动发展战略，新技术的创新与应用、智慧社区的建设与评价得到各层面的认可，对传统物业管理转型升级来说是重大政策利好，将进一步促进行业的持续、快速发展。

2、不利因素

(1) 劳动力成本上升，行业利润率受压缩。

物业管理的传统业务属于劳动密集型服务，人力成本占企业总成本一半以上，技术含量低，员工流失率高，缺乏严格的准入、培训和考核机制。随着近年劳动力成本不断上升，行业的利润空间被进一步压缩。

(2) 缺乏专业化及差异化服务。

目前，我国注册的物业服务企业已经超过十万家，传统物业管理服务同质化程度高，专业化程度差，准入门槛低，可替代性强，产业集中度低，使得物业管理行业竞争激烈，利润水平低。

(3) 高端管理人才匮乏，限制行业转型发展。

人才对行业和企业发展具有关键作用。目前物业管理行业平均工资水平较低，造成对高端管理人才吸引力不足，人员结构有待优化。物业管理行业属于完全竞争性市场，行业服务目前缺乏统一的考核标准。众多中小物业服务企业为了压缩人员开支，聘请的物业管理人员缺乏专业的技术及业务培训，难以向业主提供持续、优质的物业服务，限制了行业向高端服务经营模式的转型。

(七) 行业特点

1、周期性

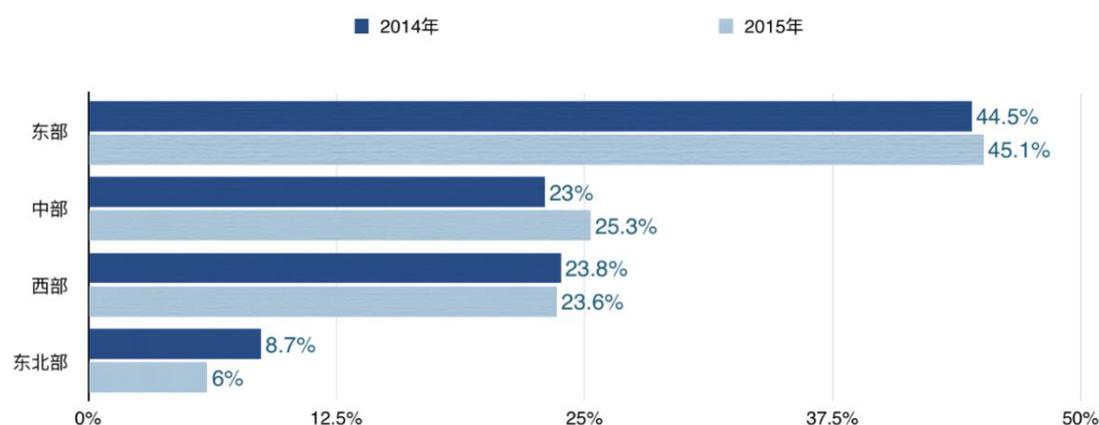
物业服务的新增需求与新建居民住宅、办公用房规模密切相关，由于房地产投资规模受宏观经济周期性波动的影响较大，因此，新增物业管理服务需求具有周期性特征。由于存量物业管理项目普遍已经形成稳定的市场需求，受宏观经济以及房地产行业投资周期影响较小，未有显著周期性特征。

2、区域性

我国物业管理行业在不同区域的渗透率存在明显差异。其中，北京、上海、广东有超过 65%的物业都经由专业的物业服务企业进行经营，但从全国范围来统计，只有不到 35%的物业的日常管理是委托给专业的物业服务企业。根据中

国物业管理协会统计数据显示，经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全国前列，2015年约占全国管理面积的45.1%，较2014年上升0.6%；中部物业管理规模保持增长，2015年约占全国的25.3%，较2014年增长2.3%；西部地区2015年占比与2014年几乎持平，东北部地区2015年占比与2014年相比呈现下降趋势，由2014年占全国管理面积的8.7%，下降为2015年占比6%。

2014年及2015年我国各区域物业管理面积对比图



资料来源：中国物业管理协会

（八）行业基本风险特征

1、政策法规风险

从1994年3月第一部物业管理法规《城市新建住宅小区管理办法》的出台，到2003年6月《物业管理条例》的颁布、再到2004年5月《物业管理企业资质管理办法》，2007年10月《中华人民共和国物权法》及2014年12月《关于放开部分服务价格意见的通知》的公布、到2018年政府对《物业管理条例》进行修订，政府一直努力在完善物业管理行业的市场引导机制、运作机制和监督机制，为行业的深化改革提供良好的法律环境。

但是从实际情况来看，物业管理不简单是一个行业管理问题，而是一个复杂的社会管理问题。物业管理涉及的行政职能部门有27个之多，涵盖了住建、国土、规划、公安、工商、地税、城管、质监、民防、税务、卫生、市政市容、消防、交通、法院、民政、社会管理、园林绿化等多个部门，还涉及供电、供水、排水、燃气、通讯等多个专业经营公司，但各地方规章对上述部门在物业管理区

域内的职责分工没有明确界定，加之行政指导监管力量不足，导致这二十几个部门在小区内的履职不到位，最终将管理触角止步于小区红线之外，客观上形成“只要在小区内，就是物业企业的事”的局面。

2、市场竞争风险

我国物业管理行业发展迅速，行业内企业数量快速增长，截至 2014 年底，已约有 10.5 万家物业管理企业，近年来，企业数量仍呈上升趋势。随着行业的进步，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，将导致市场的竞争激烈程度进一步提升，从而消耗更多成本去开发和维护市场，带来更大的经营压力。

3、服务质量风险

目前大多数物业企业只能提供简单低端服务，优质服务有效供给不足，社会各界和业主评价普遍不高。部分物业企业思想不端正，仍以管理者自居，不尊重业主权利，管理不规范、服务不到位、收费不透明等问题不同程度存在。此外，物业行业服务工作具有长期性和持续性特点（节假日不休息，部分岗位需 24 小时运行），从业员工工资待遇普遍不高，同时，社会对行业又存在一定偏见，难以留住和吸引到高素质人才，而一线的保洁、保安等人员大多为年龄较大、学历较低的社会弱势群体或者外来务工人员，其工资水平徘徊在社会最低工资标准线，甚至连社保都无法保障，整体行业服务水平处于低位运行。

4、专业人才短缺、人才流失风险

现今物业管理行业已经从初期的保洁、安保等基本服务发展到提供专业化、规范化服务的阶段，行业对于拥有综合性服务技能和专业领域突出人才的需求较高，同时缺乏高水准的管理者。此外，由于物业管理规模迅速扩大，加上行业从业人员的工资待遇低、工作强度高、工作压力大，致使一线员工流动率较高，可能会对服务质量造成一定的影响。

七、公司未来发展规划

田森物业主要为住宅物业、商业物业及地产销售中心提供物业服务。公司的

市场口碑在项目所在地处于行业前列。未来，公司将致力于发展成为能够提供全业态管理、多元化产品、全方位服务的现代物业服务企业，在管理规模、经营绩效、服务质量、发展潜力和社会责任等方面保持地区的行业领先地位。

（一）开拓物业服务市场

为了实现企业快速发展，形成规模效应，降低服务成本，实现内外部市场均衡发展，公司将加大市场开发力度，在未来一段时间，力争外部市场获得的管理规模和内部市场获得的管理规模基本相当，甚至超过内部市场获得的管理规模。

（二）拓展多元化服务

开发新的增值服务模式，增加利润增长点。社区增值服务已成为物业服务企业营收的重要组成部分，是企业健康可持续发展的重要保障。公司将依托基础物业服务，围绕业主医、食、住、行、游、学、乐等需求，加大物业延伸服务、创新服务等市场开发力度，增加公司利润增长点。

（三）提升社会责任

物业服务企业作为稳定社会安定的末端血管，起到承上启下的重要作用，为业主提供优质的服务、提升小区服务品质、获取业主信任是公司生存的基础，企业通过稳定业主生活，协助各单位宣导推广政府精神，为街道政府出一份力，提升企业社会责任。

（四）提高企业知名度和品牌效应

建立田森物业的品牌形象识别系统，提升品牌知名度和业主忠诚度；积极参与省、市级别优秀企业、项目评比，申报并打造标志性物业服务项目，从而成为地区的行业领导者；举办文艺汇演、棋牌比赛等活动，引入区域媒体对项目闪光点进行介绍，提高品牌影响力，形成企业的品牌优势。

（五）提升员工的均值水平

高素质、高水平的专业人才是公司超越同行的前提。对于企业来说，招聘行业精英、提升员工的职业能力是快速提升公司运营水平的途径；与当地有物业专业的高校建立战略合作关系，引进毕业生建立自己的人才储备，是解决公司发展后续人才短缺的办法；同时加强在管人员的继续教育工作，对于能力突出的员工，委以重任，提升团队水平。

（六）以“幸福田森”为支点，构建大社区资产管理平台

建立一个包括商家、业主、集团产业、物业在内的完整社区产业链，发展物业与其他产业结合的大社区管理平台。在此平台基础上，业主APP实现投入使用，与业主日常生活息息相关的消费、子女教育、保险、房屋租赁、便捷缴费等均能实现。业主可以足不出户，即可满足日常需求。

第三节 公司治理

一、股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

有限公司初期，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，公司未设董事会，设执行董事 1 名，由股东会选举产生，未设监事会，设监事 1 名，由股东会选举产生。在股权转让、变更经营范围、变更公司住所、增加注册资本、整体变更等事项上，公司股东能够按照《公司法》、《公司章程》中的相关规定，认真召开股东会，并形成相应的股东会决议。

股份公司成立后，公司按照《公司法》等相关法律法规的要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理人员组成的法人治理结构，制订了《公司章程》，公司的重大事项能够按照《公司章程》的规定履行相应决策程序。

2015 年 7 月 12 日，公司召开职工代表大会，大会选举张雪立担任股份公司第一届监事会职工代表监事。

2015 年 7 月 15 日，公司全体发起人依法召开股份公司创立大会。依据《公司法》的相关规定，创立大会审议并通过了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》等相关管理制度，选举产生了公司第一届董事会成员、非职工代表监事成员，董事会成员共 5 名，监事会成员共 3 名。

2015 年 7 月 15 日，公司召开第一届董事会第一次会议，会议选举杜吉仁为公司董事长；聘任王双亮为公司经理。

2015 年 7 月 15 日，公司召开第一届监事会第一次会议，会议选举刘红卫为公司监事会主席。

2015 年 7 月 19 日，公司召开第一届董事会第二次会议，会议聘任王双亮为公司董事会秘书、张永强为公司财务总监，并通过《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》。

至此，公司依据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了公司的

股东大会、董事会、监事会制度，并制定了相应的议事规则和工作细则。

股份公司现设有股东大会、董事会和监事会，现有董事 5 名，监事 3 名。公司自 2015 年 7 月设立股份公司至本公开转让说明书签署日，共召开了 9 次股东大会、9 次董事会、4 次监事会，除股份公司成立初期个别年度董事会、监事会召开次数少于两次存在不规范外，股份公司能够根据《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则的要求提前发出通知，召开会议，审议相关议案，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定的情形，也没有损害股东、债权人及第三人合法利益的情况，会议程序规范、会议记录完整。

公司通过制定《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》以及《监事会议事规则》，进一步完善了公司的重大事项分层决策制度。公司“三会”的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能按照“三会”议事规则独立、勤勉、诚信地履行职责及义务。公司股东大会和董事会能够对公司的重大决策事项做出决议，保证公司的正常发展。公司监事会能够较好地履行对公司财务状况及董事、高级管理人员的监督职责，保证公司治理的合法合规。

公司将在未来的公司治理实践中，继续严格执行相关法律法规、《公司章程》、各项内部管理制度；继续强化董事、监事及高级管理人员在公司治理和规范运作等方面的理解能力和执行能力，使其勤勉尽责，使公司规范治理更加完善。

二、公司董事会关于公司治理机制建设及运行情况的评估结果

（一）公司董事会对公司治理机制建设情况的评估结果

公司董事会经评估和讨论，认为公司在报告期内重视并完善公司治理机制的建设；股份公司设立后，公司先后建立了《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》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》、《防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用管理制度》等一系列内部管理制度，不断充实和完善财务管理和风险控制相关的内部制度，进一步确认和明晰了股东纠纷的解决机制，公司的现有制度将能够给所有股东提供适当的保护和平等的权利，

能够保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。具体情况如下：

1、公司股票的登记存管机构及股东名册的管理

《公司章程》第十四条规定，公司的股份采取股票的形式。公司股票的登记存管机构为：中国证券登记结算有限责任公司。

《公司章程》第三十一条规定，公司应依据中国证券登记结算有限公司提供的凭证建立股东名册并置备于公司，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

《公司章程》第三十二条规定，公司应当保存有完整的股东名册。股东名册应当根据股东实际变化情况及法律规定及时更新。

2、保障股东权益的具体安排

《公司章程》第三十五条规定，股东提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

《公司章程》第三十六条规定，公司股东大会、董事会决议内容违反法律、行政法规的，股东有权请求人民法院认定无效。

股东大会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者本章程，或者决议内容违反本章程的，股东有权自决议作出之日起 60 日内，请求人民法院撤销。

《公司章程》第三十七条规定，董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合并持有公司 1% 以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事会执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利

益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。

《公司章程》第三十八条规定，董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。

3、为防止控股股东、实际控制人利用关联关系损害公司利益的具体安排

《公司章程》第四十一条第一款规定，公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反相关法律、法规及《公司章程》规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

4、控股股东和实际控制人的诚信义务

《公司章程》第四十一条第二款规定，公司控股股东及实际控制人对公司和其他股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东及实际控制人不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等各种方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和其他股东的利益。控股股东及实际控制人违反相关法律、法规及《公司章程》规定的，给公司及其他股东造成损失的，应当承担赔偿责任。

5、股东大会审议的重大事项的范围

《公司章程》第四十二条规定，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （一）决定公司的经营方针和投资计划；
- （二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （三）审议批准董事会的报告；
- （四）审议批准监事会报告；

- (五) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
 - (六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
 - (七) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
 - (八) 对发行公司债券作出决议;
 - (九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
 - (十) 修改本章程;
 - (十一) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议;
 - (十二) 审议批准第四十三条规定的担保事项;
 - (十三) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项;
 - (十四) 审议股权激励计划;
 - (十五) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。
- 《公司章程》第四十三条规定, 公司下列对外担保行为, 须经股东大会审议通过:
- (一) 本公司及本公司控股子公司的对外担保总额, 达到或超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保;
 - (二) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计总资产的 30%;
 - (三) 连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50% 且绝对金额超过 500 万元人民币;
 - (四) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保;
 - (五) 单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产 10% 的担保;
 - (六) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

6、须经股东大会特别决议通过的重大事项的范围、重大担保事项的范围

《公司章程》第七十八条规定，下列事项由股东大会以特别决议通过：

- (一) 公司增加或者减少注册资本；
- (二) 公司的分立、合并、解散和清算；
- (三) 《公司章程》的修改；
- (四) 公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的；
- (五) 股权激励计划；
- (六) 回购本公司股份；
- (七) 法律、行政法规或本章程规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

7、董事会对公司治理机制及公司治理结构进行讨论评估的安排

《公司章程》第一百一十一条规定，董事会须对公司治理结构是否给所有的股东提供合适的保护和平等权利，以及公司治理结构是否合理、有效等情况，进行讨论、评估。

8、利润分配制度

《公司章程》第一百五十六条规定，公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分

配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

9、投资者关系管理工作的内容和方式

《公司章程》第一百九十二条规定，投资者关系的工作内容是在遵循公开信息披露的原则下，及时向投资者披露影响其决策的相关信息，主要包括：

（一）公司的发展战略，包括公司的发展方向、发展规划、竞争战略和经营方针等；

（二）法定信息披露及其说明，包括定期报告和临时公告等；

（三）公司依法可以披露的经营管理信息，包括生产经营状况、财务状况、新产品或新技术的研究开发、经营业绩、股利分配等；

（四）公司依法可以披露的重大事项，包括公司的重大投资及其变化、资产重组、收购兼并、对外合作、对外担保、重大合同、关联交易、重大诉讼或仲裁、管理层变动以及大股东变化等信息；

（五）企业文化建设，包括公司核心价值观、公司使命、经营理念；

（六）公司的其他相关信息。

《公司章程》第一百九十三条规定，公司与投资者沟通的方式包括但不限于：

（一）公告（包括定期报告和临时公告）；

（二）股东大会；

（三）说明会；

（四）一对一沟通；

（五）电话咨询；

（六）邮寄资料；

（七）广告、媒体、报刊或其他宣传资料；

（八）路演；

（九）现场参观；

（十）公司网站。

公司与特定对象（包括但不限于机构投资者、分析师、新闻媒体）进行直接

沟通的，应与特定对象签署承诺书，做好投资者关系活动记录并妥善保管。特定对象应将基于交流沟通形成的投资价值分析报告、新闻稿等文件在发布或使用前知会公司。

10、纠纷解决机制

《公司章程》第十条规定，公司、股东、董事、监事、高级管理人员之间产生与章程规定有关的纠纷，应当先行通过友好协商的方式解决。协商不成的，可通过诉讼方式解决。依据本章程，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。

11、关联股东和关联董事回避制度

《公司章程》第八十条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应回避，不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。出席股东大会的股东与审议事项均有关联关系的，则不需回避表决。

《公司章程》第一百二十一条规定，董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足3人的，应将该事项提交股东大会审议。

（二）公司董事会对公司治理机制执行情况的评估结果

除股份公司成立初期个别年度董事会、监事会召开次数少于两次存在不规范外，股份公司能够根据《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则的要求提前发出通知，召开会议，审议相关议案；“三会”决议完整，会议记录中时间、地点、出席人数等要件齐备，会议决议均能够正常签署，“三会”决议均能够得到执行。

总体来说，公司上述机构的相关人员均符合《公司法》的任职要求，能够按照“三会”议事规则履行其义务。股份公司成立以来，公司管理层逐步增强了“三

会”的规范运作意识，并注重公司各项管理制度的有效执行，重视加强内部控制制度的完整性及制度执行的有效性，依照《公司法》、《公司章程》和“三会”议事规则等规章制度规范运行，未发生损害股东、债权人及第三方合法权益的情形。

三、公司及控股股东、实际控制人报告期内违法违规及受处罚情况

（一）报告期内公司违法违规及受处罚情况

报告期内公司存在因所管理住宅小区“不及时消除火灾隐患”而受到行政处罚的情形：

2017年6月24日，由于公司所管理的兰田首府住宅小区未及时消除火灾隐患，晋中经济技术开发区公安消防大队依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第七项对公司作出晋中开公（消）行罚决字（2017）0036号行政处罚决定书，给予公司罚款1万元的行政处罚，公司已经交纳了该笔罚款。

《中华人民共和国消防法》第六十条规定：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：……”；公司本次处罚适用较低标准，非顶格处罚，且处罚金额较小。晋中经济技术开发区公安消防大队于2018年6月29日出具了《证明》，认定公司能积极主动配合调查，并加强企业消防安全教育和管理工作的，经营期间未发生安全事故，已履行了相关处罚决定并采取了有效措施，进行了切实整改，公司该行政处罚行为不属于重大违法违规行为，除该处罚外，公司未因消防行为受到其他行政处罚。

公司接到上述处罚决定后，积极采取有效措施进行切实整改，经营期间未发生安全事故，且处罚金额较小。截至本公开转让说明书签署日，公司除上述行政处罚外，未因消防问题再受到行政处罚，依据晋中经济技术开发区公安消防大队出具的《证明》，公司上述行政处罚不属于重大违法违规行为。

（二）最近24个月公司控股股东、实际控制人违法违规及受处罚情况

经检索中国执行信息公开网（shixin.court.gov.cn）、全国法院被执行人信息查询系统（zhixing.court.gov.cn/search），截至本公开转让说明书签署日，公司以

及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

经检索证监会网站（www.csrc.gov.cn）、证监会证券期货市场失信记录查询平台（shixin.csrc.gov.cn/honestypub），公司及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人最近 24 个月内未受到中国证监会行政处罚，亦不存在被采取证券市场禁入措施的情形。

经检索国家环境保护部网站（<http://www.zhb.gov.cn/>）、国家食品药品监督管理总局网站（<http://www.sda.gov.cn/WS01/GL0001/>）、国家质量监督检验检疫总局网站（<http://www.aqsiq.gov.cn>）、国家税务总局（<http://www.chinatax.gov.cn>）、国家企业信用信息公示系统（<http://gsxt.gzgs.gov.cn/>）等网站，截至本公开转让说明书签署日，前述主体不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形。

（三）与公司有关的诉讼或仲裁

公司报告期内不存在诉讼或仲裁情形。

四、公司独立性情况

（一）业务独立性

公司主要为住宅物业、地产销售中心及商业物业提供物业管理服务，包括日常物业服务和其他物业服务。现阶段，绝大多数具有房企背景的物业服务企业承接的项目来源主要来自于所属的房地产公司，因此，虽然田森股份在项目来源上对股东存在一定的依赖，但公司具有独立的采购和服务体系，以自身名义独立开展业务和签订合同，独立开展各项经营活动，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，且与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争的情况。公司业务独立。

（二）资产独立性

经核查，自有限公司设立以来，公司的历次出资、增加注册资本均经过中介机构出具的验资报告验证，历次股权转让均通过股东会决议，签订了股权转让协议，并通过了工商行政管理部门的变更登记确认。

公司完整拥有各项资产的所有权。截至本公开转让说明书签署日，公司主要财产权属明晰，均由公司实际控制和使用，公司不存在资产被控股股东或实际控制人占用的情形。同时，公司合法拥有与经营有关的房屋、商标的使用权。公司资产独立。

（三）人员独立性

经核查，公司与所有正式员工签订劳动合同，人员独立。公司董事、监事、高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序选举或聘任产生；公司高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形；公司财务人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。公司拥有独立、完整的人事管理体系，制定了独立的劳动人事管理制度，由公司独立与员工签订劳动合同。公司人员独立。

（四）财务独立性

公司在财务上规范运作，独立运行，设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开户，不存在与其他单位共用银行账户的情况，依法独立纳税，能够独立做出财务决策，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业恶意占用的情形。公司财务独立。

（五）机构独立性

公司依照《公司法》、《公司章程》等规范文件依法设立了股东大会、董事会、监事会，完善了各项规章制度，建立健全了法人治理结构及内部经营管理机构。建立了独立于控股股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的

职能，形成了独立完整的管理机构和业务经营体系，各部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。报告期内，公司与控股股东均拥有独立的住所，不存在合署办公、混合经营的情形。公司机构独立。

五、同业竞争情况

（一）公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间同业竞争情况

1、控股股东控制的其他企业

公司控股股东为田森房地产，截至本公开转让说明书签署日，公司控股股东控制的除田森股份之外的其他企业情况如下：

序号	公司名称	经营范围	与控股股东的关系
1	太谷田森房地产开发有限公司	房地产开发、销售、租赁，水暖电安装。（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）	控股股东全资子公司
2	临汾田森房地产开发有限公司	房地产开发经营、水暖电安装、混凝土搅拌（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）***	控股股东全资子公司
3	山西山江村房地产开发有限公司	房地产开发、销售。（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）***	控股股东全资子公司
4	山西汇森房地产开发有限公司	房地产开发、销售；筑路；建筑修缮；经销：钢材、建材、五金交电；房屋租赁、市场管理服务。（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）	控股股东全资子公司
5	山西斯帕克房地产开发有限公司	房地产开发、销售；二手房买卖。（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）***	控股股东控制的企业
6	四川田森房地产开发有限公司	房地产开发、经营（凭资质证书经营），水暖电安装、园林景观绿化服务。（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）	控股股东控制的企业

以上企业的主营业务非物业服务，经营范围也不存在与公司相似或重合的情形，故与公司不构成同业竞争。

2、实际控制人控制的其他企业

杜寅午、杨巨仙、杜妍为公司共同实际控制人，其控制的除田森股份及上述企业之外的其他企业情况如下：

序号	公司名称	经营范围	与实际控制人的关系
1	山西田森集团有限公司	零售：卷烟、雪茄烟；食品经营（经销）：食品、饮料；食品生产：糕点；餐饮服务；经销：针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品（不含危险品）、服装、鞋帽、文体用品、苗木花卉、音像制品、出版物零售。房屋、柜台、场地出租；商务服务；道路货物运输；医疗器械经营：第二类医疗器械。（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）***	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
2	山西田森杜氏番茄科技有限公司	番茄、蔬菜、苗木花卉、水果的种植、加工、销售；农产品生产技术研发和推广、农产品新品种的引进及科技推广；农产品进出口；温室大棚建造；销售：化肥、塑料、农机具。（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）	实际控制人杜寅午控制的企业
3	山西田森番茄种植农业专业合作社	蔬菜、花卉、苗木的种植、销售、示范推广；采摘服务；建设工程施工：道路工程服务、水井工程服务；为社员及种植户统一采购生产经营所需生产资料（不含农药），提供技术指导、有关信息咨询服务。（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）	实际控制人杜寅午控制的企业
4	平遥田森超市有限公司	食品经营：预包装兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健食品销售；烟草制品零售；出版物零售：图书零售；经销：音像制品、针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品（危险化学品除外）、服装、鞋帽、文体用品、苗木花卉、计生药具；柜台、场地出租；食品生产：糕点加工及销售；餐饮服务（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）	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
5	山西田森供应链管理有 限公司	道路货物运输；物流信息咨询；仓储服务；搬运装卸服务；食品生产；食品；食品经营；食品；食盐批发；食盐运输；广告的设计、制作、代理、发布；货物进出口；烟草制品零售：卷烟零售、雪茄烟零售；经销：汽车及汽车配件、二手车、服装鞋帽、文体用品、工艺美术品、蔬菜、水果、针纺织品、日用百货、五金交电。（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）	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业

6	山西田舍酒店有限公司	酒店管理;住宿服务;食品经营;餐饮服务;烟草制品零售;卷烟零售、雪茄烟零售;经销:日用百货;会议服务;展览展示服务;再生物资回收;广告的设计、制作、代理、发布。(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)	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
7	忻州市田森房地产开发有限公司	房地产开发;房屋租赁。(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)	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
8	山西欢乐海洋旅游文化有限公司	海洋馆的经营与管理;会议及展览服务;设计、制作、发布、代理广告;批发兼零售:日用百货、工艺美术品(象牙、犀角及其制品除外);旅游咨询服务(不含接待);其他饮料及冷饮服务。(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)	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
9	忻州市田森商务服务有限公司	百货零售、超级市场零售;房地产中介服务(不含评估)、自有房地产经营活动;停车场管理;广告的设计、制作、代理及发布服务;市场管理、会议及展览服务、办公服务。(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)	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
10	山阴田森中泰房地产开发有限公司	房地产开发(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)	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
11	山西田森汇商贸有限公司	房屋租赁;家居用品、针纺织品、文具用品、家具、电气设备、通讯器材、珠宝首饰、服装鞋帽、化妆品、日用杂品、工艺美术品(不含文物)、乐器、照相器材、体育用品的销售;市场营销策划;企业管理咨询。(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)***	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
12	忻州田森中央厨房食品加工有限公司	经销:农副产品** (国家、法律法规禁止的除外、须经国家审批的经国家审批后方可经营,须许可经营的在许可证有效期内经营)	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
13	山西田森集团装饰工程有限公司	室内装饰工程的设计、施工;建筑幕墙工程的设计、施工;钢结构工程的设计、施工;防水工程;园林景观工程;建筑材料、装潢材料、计算机软硬件及配件的销售;电子产品的开发与销售;计算机综合布线。(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)***	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
14	山西田森农业科技有限公司	农业科学技术的研究、开发、推广;种植;农副产品的销售;动物饲养场及畜产品的销售。(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。)	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业

15	晋中市田森广告有限公司	设计、制作：路牌、灯箱、印刷品、布展广告、CI 策划。 (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)***	实际控制人 杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
16	山西田森餐饮连锁配送有限公司	食品经营:餐饮服务;餐饮配送;餐饮管理。(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)	实际控制人 杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
17	山西田森集团物流配送有限公司	经销：针纺织品、日用百货、服装鞋帽、文体用品、苗木花卉、工艺美术品（不含金银首饰）、五金交电。(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)***	实际控制人 杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
18	山西田森酒业有限公司	葡萄酒的生产销售，葡萄的种植、销售、技术研发和咨询服务，葡萄新品种的引进、开发推广和其他农产品出口。（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）	实际控制人 杜妍控制的企业
19	太原汇森房地产开发有限公司	房地产的开发及销售。(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)***	实际控制人 杜妍控制的企业
20	晋中田森全盛园酒店有限公司	住宿；洗浴；餐饮服务；会议服务。（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）***	实际控制人 杜妍控制的企业
21	伏乐魔文化（北京）有限公司	组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告；文艺创作；会议服务；企业管理咨询；技术推广服务；销售五金交电、机械设备、建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、日用品、化妆品、工艺品、针纺织品、通讯设备、文具用品、家用电器、计算机、软件及辅助设备、电子产品、乐器、体育用品、汽车配件、花卉。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	实际控制人 杜妍控制的企业
22	山西力奥国际健身俱乐部有限公司	健身、游泳、台球；经销：体育用品、健身器材；销售：副食品（预包装食品）；房屋租赁。（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）***	实际控制人 杜妍控制的企业
23	山西超级冰体育有限公司	组织文化艺术交流；体育项目经营（不包括体育竞赛、表演）；体育项目推广；承办展览展示；会议服务；食品经营：副食品、饮料。（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）***	实际控制人 杜妍控制的企业
24	对称咨询服务（深圳）有限公司	投资咨询、投资管理（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）	实际控制人 杜妍控制的企业

25	山西晋景园林工程有限公司	园林绿化工程；市政工程；建筑工程施工；水电安装。（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）***	实际控制人杜妍控制的企业
26	晋中田汇房地产开发有限公司	房地产开发；建筑施工；经销：钢材、建材、五金交电；房屋租赁。（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）	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
27	山西田里酒店有限公司	住宿服务；食品经营（销售）：食品、饮料；餐饮服务。烟草制品零售：卷烟、雪茄烟零售；停车服务。（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）***	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
28	晋中田创商贸有限公司	经销：家居用品、针纺织品、文具用品、家具、电器设备、通讯器材、珠宝首饰、服装鞋帽、化妆品、日用百货、工艺美术品（不含文物）、乐器、摄影器材、体育用品；房屋租赁；市场营销策划。（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）	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
29	晋中泽润股权投资管理有限公司	文化艺术交流策划，企业形象策划，市场营销策划，设计、制作、代理、发布各类广告，动漫设计、制作，商务咨询，会务服务，展览展示服务，工艺品销售。【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】	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
30	山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	酒店管理；住宿服务；洗浴服务；食品经营：食品、餐饮服务；娱乐场所经营；经销：日用百货；烟草制品零售：卷烟零售、雪茄烟零售；停车场服务；会议服务；展览展示服务；足疗按摩；广告的设计、制作、代理、发布；旅行社业务；国内旅游业务。（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）	实际控制人杜寅午控制的企业
31	山西田森云能源有限公司	电力能源的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；合同能源管理；电力信息系统开发；电力供应：配电业务、售电业务；电力业务：发电业务、输电业务；电力设施安装、维修、试验；计算机信息系统集成服务；立体停车库、汽车升降机设备的研发、销售；新能源汽车充电设施的建设管理。（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）	实际控制人杜寅午控制的企业
32	山西田森农副产品加工配送有限公司	普通货物配载；收购、加工、销售：农副产品；食盐零售；食品经营：预包装食品、散装食品批发兼零售、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、餐饮服务；食品生产：豆制品（非发酵性豆制品）；肉制品（酱卤肉制品）；糕点（烘烤类糕点、油炸类糕点、蒸煮类糕点、月饼）；经销：针纺织品、日用百货、五金交电、化工产品（不含危险品）、服装鞋帽、文体用品、蔬菜、苗木花卉、工艺美术品（象牙及其制品除外）；道路货物运输；餐饮管理。（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）	实际控制人杜寅午控制的企业

		可开展经营活动)	
33	空气湃（北京）运动科技有限公司	技术开发、推广、转让、咨询、服务；体育运动项目经营（不含高尔夫及高危险性体育项目）；游乐园经营；体育场馆经营；餐饮管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；企业管理；企业策划、设计；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（不含演出入棋牌娱乐活动）；承办展览展示活动；会议服务；公共关系服务；个人行为、活动策划、设计、安排；销售电子产品、通讯设备、计算机、软件及辅助设备。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	实际控制人杜寅午控制的企业
34	空气湃（广州）运动科技有限公司	室内体育场、娱乐设施工程服务;游乐园经营（需持有效《特种设备使用登记证》及《游乐设施安全检验合格证》的，持有效证件方可开展经营）;体育运动咨询服务;运动场馆服务（游泳馆除外）;大型活动组织策划服务（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）;餐饮管理;企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）;企业管理咨询服务;企业形象策划服务;文化艺术咨询服务;会议及展览服务;公共关系服务;体育营销策划服务;体育器材装备安装服务;电子、通信与自动控制技术研究、开发;全民健身科技服务;体育工程科技服务	实际控制人杜寅午控制的企业
35	四川空气湃运动科技有限公司	软件技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；体育场馆管理；室内儿童游乐园服务(许可项目经相关部门批准后方可开展经营活动)；餐饮服务（取得相关行政许可后方可开展经营活动）；商务信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动；展示展览服务；礼仪服务；销售：预包装食品兼散装食品（取得相关行政许可后方可开展经营活动）、电子产品、通讯设备（不含无线电发射设备）、计算机软硬件及辅助设备、日用百货、工艺美术品（不含象牙及其制品）、玩具、针纺织品；会议服务；体育赛事活动策划；教育信息咨询。（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）。	实际控制人杜寅午控制的企业
36	山西蓝洞潜水俱乐部有限公司	高危险性体育项目经营；潜水装备、配件的销售、维修及租赁；机械设备租赁及销售；摄影、摄像服务；旅行社业务：境内旅游业务；企业形象策划；会议服务；展览展示服务。（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）	实际控制人杜寅午控制的企业

37	山西芭莎文化传媒有限公司	娱乐场所经营；食品经营：食品；烟草制品零售：卷烟零售、雪茄烟零售。（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）	实际控制人杜寅午控制的企业
38	山西田森酒店有限公司	饮食服务。（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）***	实际控制人杜寅午、杨巨仙控制的企业

以上企业中，有3家企业与田森股份在经营范围上存在相似或重合，分别为忻州市田森商务服务有限公司、山西田里酒店有限公司和山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司。具体情况如下：

（1）忻州市田森商务服务有限公司

公司全称	忻州市田森商务服务有限公司
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人	王新光
住所	山西省忻州市忻府区长征西街33号院内26幢一层
注册资本	1,000万元人民币
经营范围	百货零售、超级市场零售;房地产中介服务(不含评估)、自有房地产经营活动;停车场管理;广告的设计、制作、代理及发布服务;市场管理、会议及展览服务、办公服务。(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)
营业期限	2017年1月22日至2019年8月14日
股权结构	忻州市田森房地产开发有限公司全资子公司(田森集团持有忻州市田森房地产开发有限公司90%的股权)

忻州市田森商务服务有限公司的经营范围在“停车场管理”方面与公司存在相似，但该公司主营业务为商品零售，其“停车场管理”的业务范围仅限于对其商超门店前停车位上停放车辆的临时管理，为其零售业务的配套服务，并未对外承揽其他住宅、酒店、超市、健身俱乐部及物业销售中心等停车场服务业务。故忻州市田森商务服务有限公司与田森股份不构成同业竞争。

为进一步避免潜在的同业竞争，忻州市田森商务服务有限公司出具《关于避免同业竞争承诺函》，承诺其未直接或间接投资任何与公司存在相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体，今后也不会采取控股、参股、联营、合营、合作

或其他任何方式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，如若违反相关承诺将向田森股份承担相应的赔偿责任。

(2) 山西田里酒店有限公司

公司全称	山西田里酒店有限公司
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人	刘迪
住所	山西省晋中市榆次区定阳路 739 号
注册资本	1,000 万元人民币
经营范围	住宿服务；食品经营（销售）：食品、饮料；餐饮服务。烟草制品零售：卷烟、雪茄烟零售；停车服务。（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）***
营业期限	2017 年 3 月 30 日至 2037 年 3 月 30 日
股权结构	晋中田汇房地产开发有限公司全资子公司（公司实际控制人杜妍对晋中田汇房地产开发有限公司施加重大影响）

山西田里酒店有限公司的经营范围在“停车服务”方面与公司存在重合，但该公司主营业务为住宿服务，其“停车服务”的业务范围仅限于对其酒店所属停车位上停放车辆的临时管理，为其住宿服务业务的配套服务，并未对外承揽其他住宅、酒店、超市、健身俱乐部及物业销售中心等停车场服务业务。故山西田里酒店有限公司并未实际从事与公司相同或相似的业务，不构成同业竞争。

为进一步避免潜在的同业竞争，山西田里酒店有限公司出具《关于避免同业竞争承诺函》，承诺其未直接或间接投资任何与公司存在相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体，今后也不会采取控股、参股、联营、合营、合作或其他任何方式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，如若违反相关承诺将向田森股份承担相应的赔偿责任。

(3) 山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司

公司全称	山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司
------	----------------

公司类型	其他有限责任公司
法定代表人	刘迪
住所	晋中开发区文苑街（定阳路 121 号）
注册资本	10,000 万元人民币
经营范围	酒店管理；住宿服务；洗浴服务；食品经营：食品、餐饮服务；经销：日用百货；烟草制品零售：卷烟零售、雪茄烟零售；停车场服务；会议服务；展览展示服务；足疗按摩；理发及美容服务；体育项目经营(不包括体育竞赛、表演)；广告的设计、制作、代理、发布；旅行社业务；国内旅游业务。(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)
营业期限	长期
股权结构	公司实际控制人杜寅午持有其 56% 的出资额,山西汇森房地产开发有限公司持有其 44% 的出资额(山西汇森房地产开发有限公司为公司控股股东田森房地产的全资子公司)

山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司的经营范围在“停车场服务”方面与公司存在相似,但该公司主营业务为酒店管理、住宿,其“停车场服务”的业务范围仅限于对其酒店门前停车位上停放车辆的临时管理,为其酒店管理、住宿业务的配套服务,并未对外承揽其他住宅、酒店、超市、健身俱乐部及物业销售中心等停车场服务业务。故山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司并未实际从事与公司相同或相似的业务,不构成同业竞争。

为进一步避免潜在的同业竞争,山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司出具《关于避免同业竞争承诺函》,承诺其未直接或间接投资任何与公司存在相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体,今后也不会采取控股、参股、联营、合营、合作或其他任何方式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动,如若违反相关承诺将向田森股份承担相应的赔偿责任。综上,截至本公开转让说明书签署日,公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争情形。

(二)公司与控股股东、实际控制人的近亲属控制的其他企业之间同业竞争情况

公司控股股东为田森房地产,实际控制人为杜寅午、杨巨仙、杜妍,截至本公开转让说明书签署日,公司控股股东、实际控制人近亲属控制的其他企业情

况如下：

序号	公司名称	经营范围	与实际控制人近亲属的关系
1	晋中汇森置业有限公司	房地产咨询服务。经销：轻纺原料、轻纺产品、钢材、水泥、建筑材料、工矿产品、电动工具及电线电缆。房屋租赁。（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）***	实际控制人近亲属杜风珍控制的企业
2	山西田森便利超市连锁有限公司	食品经营：预包装食品、散装食品；食品加工；销售：蔬菜、水果、针纺织品、日用百货、五金交电、服装、鞋帽、文体用品、工艺美术品（象牙及其制品除外）；烟草制品零售：卷烟、雪茄烟零售（仅限分支机构经营）；普通货物仓储、搬运、装卸；货运信息咨询；广告设计、制作、代理、发布；道路货物运输；会议及展览服务。（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）***	实际控制人近亲属高永旺控制的企业

以上企业的主营业务非物业服务，经营范围也不存在与公司相似或重合的情形，故与公司不构成同业竞争。

（三）公司与其他5%以上股东及其近亲属控制企业的同业竞争情况

1、公司5%以上股东控股的其他企业

公司持股5%以上的其他股东为杜吉仁，其控制1家企业，具体情况如下：

公司全称	晋中启明建筑装饰工程有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
法定代表人	杜吉仁
住所	晋中市开发区定阳路121号
注册资本	200万元人民币
经营范围	建筑门窗制作、安装，室内装饰装修；美化绿化工程；经销：建筑材料、门窗型材。（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）
营业期限	2014年3月17日至2019年2月28日
股权结构	杜吉仁持股80%，王国英持股10%，杨文美持股5%，徐春玲持股5%

晋中启明建筑装饰工程有限公司的主营业务非物业服务，经营范围也不存在与公司相似或重合的情形，故与公司不构成同业竞争。

2、公司 5%以上股东的近亲属控股的其他企业

公司持股 5% 以上的其他股东为杜吉仁，其近亲属控制的企业具体情况如下：

序号	公司名称	经营范围	与公司 5%以上股东近亲属的关系
1	晋中迪戎餐饮有限公司	大型餐馆；西餐类制售；含冷热饮品制售、不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品。（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）***	公司 5%以上股东、董事长近亲属杜韶杰控制的企业
2	绵阳立欧健身有限公司	器材健身、健身操、瑜珈、台球、乒乓球、运动超市、网球、羽毛球、户外拓展等休闲健身服务。（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）	公司 5%以上股东、董事长近亲属杜韶杰控制的企业

以上企业的主营业务非物业服务，经营范围也不存在与公司相似或重合的情形，故与公司不构成同业竞争。

（四）公司与公司董事、监事、高级管理人员控制企业的同业竞争情况

公司董事、监事、高级管理人员控制的企业情况如下：

序号	公司名称	经营范围	与公司股东、董事、监事及高级管理人员的关系
1	晋中泽润股权投资管理有限公司	文化艺术交流策划，企业形象策划，市场营销策划，设计、制作、代理、发布各类广告，动漫设计、制作，商务咨询，会务服务，展览展示服务，工艺品销售。【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】	公司董事高瑞利控制的企业
2	山西祥兆怡盛房地产经纪有限公司	房产经纪服务；展览展示服务；会议服务；企业形象策划；市场营销策划；广告的设计、制作、代理、发布；销售：家用电器、建材、日用百货、五金交电、家具。（依法	公司董事杜韶伟控制的企业

		须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	
--	--	---------------------------	--

以上企业的主营业务非物业服务，经营范围也不存在与公司相似或重合的情形，故与公司不构成同业竞争。

（五）关于避免同业竞争的措施

为避免与公司发生同业竞争，公司控股股东及田森集团出具《关于避免同业竞争承诺函》，主要内容如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司未直接或间接投资于任何与公司存在相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体，未经营也没有为他人经营与公司相同或类似的业务；本公司与公司不存在同业竞争。今后本公司也不会采取控股、参股、联营、合营、合作或其他任何方式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，亦不生产或提供任何与公司相同或相似的产品或服务；

2、若公司认为本公司从事了对公司的业务构成竞争的业务，本公司将及时转让或者终止该等业务。若公司提出受让请求，本公司将无条件按公允价格和法定程序将该等业务优先转让给公司；

3、如果本公司将来可能获得任何与公司产生直接或者间接竞争的业务机会，本公司将立即通知公司并尽力促成该等业务机会按照公司能够接受的合理条款和条件首先提供给公司；

4、本公司将保证合法、合理地运用股东权利及控制关系，不采取任何限制或影响公司正常经营或损害公司其他股东利益的行为；

5、本公司承诺不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经营实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权；

6、如公司进一步拓展业务范围，本公司控制的其他企业将不与公司拓展后的业务相竞争；若出现可能与公司拓展后的业务产生竞争的情形，本公司将通过包括但不限于以下方式退出与公司的竞争：（1）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；（2）将相竞争的资产或业务以合法方式置入公司；（3）将相竞争

的业务转让给无关联的第三方；（4）采取其他对维护公司权益有利的行动以消除同业竞争；

7、本公司确认本承诺函旨在保障公司及公司全体股东权益而做出，本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。本承诺函自签署之日起生效，如本公司违反上述承诺与保证，本公司愿承担由此给公司造成的经济损失。”

公司实际控制人、持股 5% 以上自然人股东、董事、监事、高级管理人员及控股股东的董事、监事、高级管理人员出具《关于避免同业竞争承诺函》，主要内容如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本人未直接或间接投资于任何与公司存在相同或类似业务的公司、企业或其他经营实体，未经营也没有为他人经营与公司相同或类似的业务；本人与公司不存在同业竞争。今后本人也不会采取控股、参股、联营、合营、合作或其他任何方式在中国境内外直接或间接参与任何导致或可能导致与公司主营业务直接或间接产生竞争的业务或活动，亦不生产或提供任何与公司相同或相似的产品或服务；

2、若公司认为本人从事了对公司的业务构成竞争的业务，本人将及时转让或者终止该等业务。若公司提出受让请求，本人将无条件按公允价格和法定程序将该等业务优先转让给公司；

3、如果本人将来可能获得任何与公司产生直接或者间接竞争的业务机会，本人将立即通知公司并尽力促成该等业务机会按照公司能够接受的合理条款和条件首先提供给公司；

4、本人将保证合法、合理地运用股东权利及控制关系，不采取任何限制或影响公司正常经营或损害公司其他股东利益的行为；

5、本人承诺不在中国境内外直接或间接从事或参与任何在商业上对公司构成竞争的业务及活动，或拥有与公司存在竞争关系的任何经营实体、机构、经济组织的权益，或以其他任何形式取得该经营实体、机构、经济组织的控制权；

6、如公司进一步拓展业务范围，本人控制的其他企业将不与公司拓展后的业务相竞争；若出现可能与公司拓展后的业务产生竞争的情形，本人将通过包括

但不限于以下方式退出与公司的竞争：（1）停止经营构成竞争或可能构成竞争的业务；（2）将相竞争的资产或业务以合法方式置入公司；（3）将相竞争的业务转让给无关联的第三方；（4）采取其他对维护公司权益有利的行动以消除同业竞争；

7、本人关于避免同业竞争的承诺将同样适用于与本人关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满18周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母）等重要关联方，本人将在合法权限内促成上述人员履行避免与公司发生同业竞争的承诺。

8、本人确认本承诺函旨在保障公司及公司全体股东权益而做出，本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。本承诺函自签署之日起生效，如本人违反上述承诺与保证，本人愿承担由此给公司造成的经济损失。”

六、报告期内公司关联方资金占用和对关联方的担保情况

（一）资金占用情况

报告期内公司与控股股东、实际控制人及其关联方之间的资金往来情况详见本公开转让说明书“第四节、公司财务”之“九、关联方关系及关联交易”之“（三）关联交易”。

截至本公开转让说明书签署之日，公司的资金或资产不存在被控股股东、实际控制人及其关联方占用的情况。

（二）对外担保情况

报告期内，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担保的情况。

（三）防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的制度安排

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《防止

控股股东、实际控制人及其关联方资金占用管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应的制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理地限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

七、董事、监事、高级管理人员的其他情况说明

（一）董事、监事、高级管理人员持股情况

1、直接持股情况

序号	姓名	任职情况	持股数量（股）	持股比例（%）
1	杜吉仁	董事长	500,000	10.00
合计			500,000	10.00

2、间接持股情况

田森房地产持有公司 90% 的股份，公司董事、监事、高级管理人员持有田森房地产出资比例情况如下：

序号	姓名	任职情况	对田森房地产的出资额（万元）	对田森房地产的出资比例（%）
1	杜吉仁	董事长	454.00	2.27
合计			454.00	2.27

田森集团持有田森房地产 51% 的股份，通过田森房地产间接持有公司 45.90% 的股份，公司董事、监事、高级管理人员持有田森集团出资比例情况如下：

序号	姓名	任职情况	对田森集团的出资额（万元）	对田森集团的出资比例（%）
1	杜寅午	董事	14,000.00	70.00
合计			14,000.00	70.00

（二）相互之间存在亲属关系情况

公司董事长杜吉仁与公司董事杜寅午系兄弟，与董事杜韶伟系父子。除上述关联关系外，公司董事、监事、高级管理人员之间不存在其他关联关系。

（三）与申请挂牌公司签订重要协议或做出重要承诺情况

1、公司高级管理人员与公司签订了劳动合同。

2、公司董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免同业竞争承诺函》，详情参见“第三节公司治理”之“五、同业竞争情况及其承诺”。

3、公司董事、监事、高级管理人员、实际控制人、持股 5%以上的自然人股东以及控股股东董事、监事、高级管理人员出具了《关于减少及避免关联交易的承诺》，承诺将尽量减少、避免与田森股份之间发生关联交易，具体内容如下：

（1）截止本承诺函出具之日，本人与田森股份之间不存在未披露的关联交易；

（2）自本承诺出具日之后，本人将尽量避免与田森股份发生关联交易，且不利用相关权利影响田森股份的独立性，不故意促使田森股份对与本人控制的其他企业的关联交易采取任何行动，不故意促使田森股份的股东大会或董事会做出侵犯其他股东合法权益的决议；

（3）如果将来田森股份不可避免的与本人控制的其他企业发生任何关联交易，则本人承诺将促使上述交易按照公平合理和正常商业交易的条件进行，本人控制的其他企业将不会要求或接受田森股份与本人控制的其他企业从事任何一项违背市场公平交易原则的交易条款或条件；

（4）本人对上述承诺的真实性及合法性负全部法律责任，如果本人控制的其他企业违反上述承诺，并造成田森股份经济损失的，本人同意赔偿相应的损失。

（5）本承诺将持续有效，直至本人不再作为田森股份的股东/董事/监事/高级管理人员及其他与田森股份有关联关系的情形。

（6）本人关于关联交易的承诺将同样适用于与本人关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母）等重要关联方，本人将在合法权限内促成上

述人员履行避免与公司发生关联交易的承诺。

4、公司董事、监事、高级管理人员、实际控制人、持股 5%以上的自然人股东以及控股股东董事、监事、高级管理人员出具了《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》，具体内容如下：（1）本人保证本人及本人控制的除股份公司以外的其他企业（如有）严格遵守法律法规和中国证券监督管理委员会、全国中小企业股份转让系统相关规范性文件及股份公司《公司章程》、《关联交易管理制度》等制度的规定，不会以委托管理、借款、代偿债务、代垫款项或者其他任何方式占用股份公司的资金或其他资；

（2）如违反上述承诺占用股份公司及其控股子公司的资金或其他资产，而给股份公司及股份公司其他股东造成损失的，由本人承担赔偿责任；

（3）本人保证本人及本人控制的除股份公司以外的其他企业（如有）将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

（4）本人保证本人及本人控制的除股份公司以外的其他企业（如有）将严格遵守股份公司《公司章程》等规范性文件中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照规定的决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。

（5）本人承诺不会利用关联交易转移、输送利润，不会通过股份公司的经营决策权损害股份公司及其他股东的合法权益。

（6）本人关于避免资金和其他资产占用的承诺将同样适用于与本人关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母）等重要关联方，本人将在合法权限内促成上述人员履行避免资金和其他资产占用的承诺。

（四）其他对外投资情况

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况如下：

序号	姓名	本公司任职	对外投资情况
----	----	-------	--------

			对外投资单位名称	对外投资持股比例 (%)
1	杜吉仁	董事长	晋中启明建筑装饰工程有限公司	80.00
			山西田森集团物流配送有限公司	3.75
			山西田森集团房地产开发有限公司	2.27
			山西田舍酒店有限公司	2.00
2	杜寅午	董事	山西田森杜氏番茄科技有限公司	80.00
			山西田森农副产品加工配送有限公司	76.67
			田森集团有限公司	70.00
			空气湃（北京）运动科技有限公司	60.0001
			山西田森云能源有限公司	60.00
			山西田森酒店有限公司	60.00
			山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	56.00
			山西蓝洞潜水俱乐部有限公司	56.00
3	杜韶伟	董事	山西蓝洞潜水俱乐部有限公司	56.00
			山西蓝洞潜水俱乐部有限公司	56.00
			山西芭莎文化传媒有限公司	56.00
4	高瑞利	董事	山西祥兆怡盛房地产经纪有限公司	55.00
			山西鑫佰瑞贸易有限公司	40.00
			山西楼上享月酒店管理有限公司	25.00
5	王双亮	董事、总经理	晋中泽润股权投资管理有限公司	51.00
			晋中瑞源纯净水有限公司	40.00
			晋中汇森文化传媒有限公司	29.8077
6	刘红卫	监事会主席	-	-
7	张雪立	职工代表监事	-	-
8	刘大成	监事	山西中信家诚房产经纪有限公司	18.00
9	张永强	财务总监	-	-

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事和高级管理人员不存在对外投资与公司存在利益冲突的情况。

(五) 在其他单位兼职情况

序号	姓名	本公司任职	兼职情况	
			单位名称	职务
1	杜吉仁	董事长	山西田森集团物流配送有限公司	监事
			晋中启明建筑装饰工程有限公司	执行董事
2	杜寅午	董事	山阴田森中泰房地产开发有限公司(吊销未注销)	董事
			山西田森汇商贸有限公司	总经理、执行董事
			山西田森集团装饰工程有限公司	执行董事
			山西田森农业科技有限公司	执行董事
			山西餐饮文化产业投资股份有限公司	董事
			山西田森集团物流配送有限公司	经理
			山西省国新能源股份有限公司	董事
			山西田森云能源有限公司	监事
			山西田森农副产品加工配送有限公司	执行董事
			空气湃(北京)运动科技有限公司	董事长
			山西田森酒店有限公司	执行董事
			晋中田森全盛园酒店有限公司	总经理、执行董事
			山西超级冰体育有限公司	董事长
3	杜韶伟	董事	晋中泽润股权投资管理有限公司	董事
			山西祥兆怡盛房地产经纪有限公司	执行董事
			山西楼上享月酒店管理有限公司	执行董事
			太谷田森房地产开发有限公司	监事
			山阴田森中泰房地产开发有限公司(吊销)	监事
			山西田森汇商贸有限公司	监事
			山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	监事
			山西蓝洞潜水俱乐部有限公司	监事
山西芭莎文化传媒有限公司	监事			

			山西鑫佰瑞贸易有限公司	监事
4	高瑞利	董事	晋中泽润股权投资管理有限公司	总经理、董事长
			山西田森农业科技有限公司	总经理
			山西田森集团有限公司	董事长、总经理
			山西田森集团物流配送有限公司	执行董事
			山西田森杜氏番茄科技有限公司	执行董事
			山西田森餐饮连锁配送有限公司	监事
			山西田森农副产品加工配送有限公司	监事
			晋中田汇房地产开发有限公司	监事
			晋中瑞源纯净水有限公司	监事
			晋中汇森文化传媒有限公司	监事
			山西瑞平商贸有限公司	监事
			太谷县瑞通贸易有限公司	监事
5	王双亮	董事、总经理	-	-
6	刘红卫	监事会主席	-	-
7	张雪立	职工代表监事	-	-
8	刘大成	监事	-	-
9	张永强	财务总监	-	-

（六）最近 24 个月受到中国证监会行政处罚或者被证券市场采取禁入措施、受到全国股份转让系统公开谴责情况

经检索证监会网站（网址：www.csrc.gov.cn）、证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：shixin.csrc.gov.cn/honestypub），最近 24 个月公司董事、监事和高级管理人员不存在受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场采取禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况。

（七）公司董事、监事和高级管理人员的诚信状况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员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的情况；没有因涉

嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；报告期内没有因所任职（包括现任职和曾任职）公司存在重大违法违规行为被处罚负有责任的情况，没有个人到期未清偿的大额债务、欺诈或其他不诚信行为。公司董事、监事、高级管理人员已对此作出了书面声明并签字承诺其真实性。

此外，公司董事、监事、高级管理人员不存在其他对公司持续经营有不利影响的情形。

（八）最近两年一期董事、监事、高级管理人员的变动情况

1、报告期内，公司董事变动情况

有限公司阶段，公司不设董事会，设执行董事 1 名。

2015 年 7 月 15 日，公司召开创立大会暨 2015 年第一次股东大会，选举杜吉仁、杜寅午、杜韶伟、高瑞利、王双亮为公司董事，组成公司第一届董事会，同日，公司召开第一届董事会第一次会议，选举杜吉仁为公司董事长。

报告期内，公司董事未发生变动。

2、报告期内，公司监事变动情况

有限公司阶段，公司不设监事会，设监事 1 名。

2015 年 7 月 12 日，公司召开职工代表大会，选举张雪立担任股份公司第一届监事会职工代表监事。2015 年 7 月 15 日，公司召开创立大会暨 2015 年第一次股东大会，选举刘红卫、张雪立、刘大成为公司监事，共同组成第一届监事会。同日，公司召开第一届监事会第一次会议，选举刘红卫为监事会主席。

报告期内，公司监事未发生变动。

3、报告期内，公司高级管理人员变动情况

有限公司阶段，杜吉仁担任总经理；

2015 年 7 月 15 日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任王双亮为公司总经理；2015 年 7 月 19 日，公司召开第一届董事会第二次会议，聘任王双亮为公司董事会秘书，聘任张永强为公司财务总监。

报告期内，公司高级管理人员未发生变动。

八、公司诚信情况

通过查询中国执行信息公开网（网址：shixin.court.gov.cn）、全国法院被执行人信息查询系统（网址：zhixing.court.gov.cn/search）、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统（<http://shixin.court.gov.cn/index.html>），截至公开转让说明书签署日，公司以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

通过查询中国裁判文书网（网址：wenshu.court.gov.cn），截至公开转让说明书签署日，公司以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在作为被告及被执行的情形。

通过证监会网站（网址：www.csrc.gov.cn）、证监会证券期货市场失信记录查询平台（网址：shixin.csrc.gov.cn/honestypub）查询，截至公开转让说明书签署日，公司以及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在被中国证监会行政处罚、被采取证券市场禁入措施的情形。

公司及公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具声明，截至公开转让说明书签署日，均不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

依据相关政府部门网站公示信息，报告期内并截至公开转让说明书签署日，前述主体不存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、海关等领域监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形。

第四节 公司财务

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司最近两年一期经审计的财务报表及有关附注的重要内容，引用的财务数据，未经特别说明，均引自经审计的财务报告。

一、最近两年一期经审计的财务报表

1、资产负债表

货币单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：	-	-	-
货币资金	5,314,610.10	33,629,489.48	2,364,694.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	8,783,847.98	4,670,448.88	10,731,243.78
预付款项	100,361.93		
其他应收款	931,342.57	1,064,865.64	8,552,052.60
存货	155,272.57	144,200.10	117,667.44
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	28,000,000.00		
流动资产合计：	43,285,435.15	39,509,004.10	21,765,658.52
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	304,786.71	337,076.72	346,123.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	274,348.77	283,919.07	334,983.27
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	163,551.42	120,360.35	328,793.66
其他非流动资产			
非流动资产合计:	742,686.90	741,356.14	1,009,900.74
资产总计:	44,028,122.05	40,250,360.24	22,775,559.26

(续)

货币单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	1,363,990.29	1,411,343.88	1,222,435.59
预收款项	5,317,271.79	5,603,819.10	4,837,498.43
应付职工薪酬	2,402,606.83	2,894,254.51	1,659,640.80

应交税费	1,751,223.91	1,560,945.70	929,950.23
其他应付款	19,645,019.90	16,027,535.46	6,483,581.98
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计：	30,480,112.72	27,497,898.65	15,133,107.03
非流动负债：	-	-	-
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计：			
负债合计：	30,480,112.72	27,497,898.65	15,133,107.03
所有者权益：	-	-	-
股本	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	150,959.16	150,959.16	150,959.16
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	756,144.09	756,144.09	246,310.13

未分配利润	7,640,906.08	6,845,358.34	2,245,182.94
所有者权益合计:	13,548,009.33	12,752,461.59	7,642,452.23
负债和所有者权益总计:	44,028,122.05	40,250,360.24	22,775,559.26

2、利润表

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、营业收入	11,127,619.31	35,408,813.03	26,300,444.17
减：营业成本	8,878,814.55	25,729,597.03	20,004,628.17
税金及附加	101,575.82	252,240.48	493,180.19
销售费用	33,455.53	130,325.52	64,896.01
管理费用	873,634.60	3,357,393.27	3,194,680.96
研发费用			
财务费用	9,331.58	94,504.66	63,603.05
其中：利息费用			
利息收入	20,201.24	25,108.37	3,883.05
资产减值损失	172,764.26	-833,733.22	481,871.25
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	3,013.70	134,990.98	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润	1,061,056.67	6,813,476.27	1,997,584.54
加：营业外收入	1,000.00	28,749.05	1,662.16

减：营业外支出		22,875.45	
三、利润总额	1,062,056.67	6,819,349.87	1,999,246.70
减：所得税费用	266,508.93	1,709,340.51	502,001.37
四、净利润	795,547.74	5,110,009.36	1,497,245.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	795,547.74	5,110,009.36	1,497,245.33
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	795,547.74	5,110,009.36	1,497,245.33

3、现金流量表

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,364,453.20	44,634,916.87	25,024,686.37
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	5,993,376.47	29,459,796.65	14,063,653.85
经营活动现金流入小计	13,357,829.67	74,094,713.52	39,088,340.22
购买商品、接受劳务支付的现金	6,595,716.66	14,727,525.51	10,664,904.23
支付给职工以及为职工支付的现金	3,976,327.27	12,387,673.06	11,718,751.45
支付的各项税费	692,645.83	2,965,955.68	1,741,224.54
支付的其他与经营活动有关的现金	2,402,409.05	12,751,293.08	13,209,323.00
经营活动现金流出小计	13,667,098.81	42,832,447.33	37,334,203.22
经营活动产生的现金流量净额	-309,269.14	31,262,266.19	1,754,137.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	2,000,000.00	31,000,000.00	-

取得投资收益所收到的现金	3,013.70	134,990.98	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	2,003,013.70	31,134,990.98	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,623.94	132,462.39	34,134.38
投资所支付的现金	30,000,000.00	31,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	30,008,623.94	31,132,462.39	34,134.38
投资活动产生的现金流量净额	-28,005,610.24	2,528.59	-34,134.38
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的			

影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-28,314,879.38	31,264,794.78	1,720,002.62
加：期初现金及现金等价物余额	33,629,489.48	2,364,694.70	644,692.08
六、期末现金及现金等价物余额	5,314,610.10	33,629,489.48	2,364,694.70

4、股东权益变动表

货币单位：元

项 目	2018年1-3月									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优 先股	永续 债	其他						
一、上年年末余额	5,000,000.00				150,959.16			756,144.09	6,845,358.34	12,752,461.59
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	5,000,000.00				150,959.16			756,144.09	6,845,358.34	12,752,461.59
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									795,547.74	795,547.74
(一) 综合收益总额									795,547.74	795,547.74
(二) 股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者 投入资本										
3、股份支付计入股东权										

益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
3、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
四、本年年末余额	5,000,000.00				150,959.16			756,144.09	7,640,906.08	13,548,009.33

续

项 目	2017 年									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先 股	永 续债	其 他						
一、上年年末余额	5,000,000.00				150,959.16			246,310.13	2,245,182.94	7,642,452.23
加：会计政策变更										
前期差错更 正										
其他										
二、本年年初余额	5,000,000.00				150,959.16			246,310.13	2,245,182.94	7,642,452.23
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								509,833.96	4,600,175.40	5,110,009.36
(一) 综合收益总额									5,110,009.36	5,110,009.36
(二) 股东投入和减少 资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者 投入资本										
3、股份支付计入股东权 益的金额										

4、其他										
(三) 利润分配								509,833.96	-509,833.96	
1、提取盈余公积								509,833.96	-509,833.96	
2、对股东的分配										
3、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本 (或股本)										
2、盈余公积转增资本 (或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额 结转留存收益										
5、其他										
四、本年年末余额	5,000,000.00				150,959.16			756,144.09	6,845,358.34	12,752,461.59

续

项 目	2016 年									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先 股	永 续债	其 他						
一、上年年末余额	5,000,000.00				150,959.16			99,424.77	894,822.97	6,145,206.90
加：会计政策变更										
前期差错更 正										
其他										
二、本年年初余额	5,000,000.00				150,959.16			99,424.77	894,822.97	6,145,206.90
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								146,885.36	1,350,359.97	1,497,245.33
(一) 综合收益总额									1,497,245.33	1,497,245.33
(二) 股东投入和减少 资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者 投入资本										
3、股份支付计入股东权 益的金额										

4、其他										
(三) 利润分配								146,885.36	-146,885.36	
1、提取盈余公积								146,885.36	-146,885.36	
2、对股东的分配										
3、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本 (或股本)										
2、盈余公积转增资本 (或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额 结转留存收益										
5、其他										
四、本年年末余额	5,000,000.00				150,959.16			246,310.13	2,245,182.94	7,642,452.23

二、财务报表的编制基础、遵循企业会计准则的声明

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 3 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年 1-3 月、2017 年度、2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

三、审计意见

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）接受委托，对本公司截至 2018 年 3 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年 1-3 月、2017 年度、2016 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注进行了审计，并出具了报告号为利安达审字【2018】第 2517 号的无保留意见审计报告。

四、报告期内采用的主要会计政策、会计估计

（一）主要会计政策、会计估计

1、会计期间

公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本报告所涵盖的期间为2016年1月1日至2018年3月31日。

2、记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

3、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币100万元以上（含）的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单

项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值

的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

5、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要为低值易耗品。

（2）发出存货的计价方法

存货的发出按先进先出法。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

6、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产分为机械设备、办公设备、工具器具等。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
机械设备	3-5	5.00	31.67-19.00
办公设备	3-5	5.00	31.67-19.00
工具器具	3-5	5.00	31.67-19.00

已计提减值准备的固定资产折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折

旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

7、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本公司无形资产主要是软件。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

本公司采用直线法摊销。

项目	预计使用寿命（年）	依据
软件	10	预计受益期间

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

8、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利

等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

9、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补

偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（6）本公司收入确认的具体方法

公司收入主要为日常物业服务收入、其他物业服务收入和其他业务收入等。

公司日常物业服务收入主要为提供物业服务的劳务收入，在资产负债表日提

供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

其他物业服务为公司提供物业相关其他服务时取得的收入，主要为装修管理收入及其他停车费等增值服务收入，通常按合同约定的时点确认收入。

其他业务收入为水、电、暖费收入，按照合同约定在提供服务的期限内确认收入。水电费收入主要为未抄表到户的物业项目中物业收取的水费、电费。供暖费收入主要为未集中供暖的物业项目中物业收取的自供暖费用。

10、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企

业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

11、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异

转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债

或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

12、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能

发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（4）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（6）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定

期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（二）会计政策、会计估计变更

1、会计政策的变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。

执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得的政府补助计入营业外收入。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

2、会计估计的变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标

（一）最近两年一期的主要财务指标

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计（万元）	4,402.81	4,025.04	2,277.56
所有者权益合计（万元）	1,354.80	1,275.25	764.25
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	1,354.80	1,275.25	764.25

每股净资产（元）	2.71	2.55	1.53
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.71	2.55	1.53
资产负债率（%）	69.23	68.32	66.44
流动比率（倍）	1.42	1.44	1.44
速动比率（倍）	1.41	1.43	1.43
项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
营业收入（万元）	1,112.76	3,540.88	2,630.04
净利润（万元）	79.55	511.00	149.72
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	79.55	511.00	149.72
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	79.25	500.44	149.60
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	79.25	500.44	149.60
毛利率（%）	20.21	27.34	23.94
净资产收益率（%）	6.05	50.11	21.72
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	6.03	49.07	21.70
基本每股收益（元/股）	0.16	1.02	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.16	1.02	0.30
应收账款周转率（次）	1.60	4.30	2.89
存货周转率（次）	59.30	196.51	172.49
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-30.93	3,126.23	175.41
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.06	6.25	0.35

注：主要财务指标计算方法如下：

表中相关指标的计算公式如下：

- (1) 每股净资产=期末净资产/期末股本总额
- (2) 资产负债率=负债总计/资产总计
- (3) 流动比率=流动资产/流动负债
- (4) 速动比率=(流动资产-存货-预付账款-待摊费用)/流动负债

(5) 毛利率= (营业收入-营业成本) /营业收入

(6) 应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额

(7) 存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额

(8) 每股经营活动的现金流量净额=当期经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

1、盈利能力分析

报告期内，公司盈利指标列表如下：

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
毛利率(%)	20.21	27.34	23.94
净资产收益率(%)	6.05	50.11	21.72
扣除非经常性损益后的 净资产收益率(%)	6.03	49.07	21.70
基本每股收益(元)	0.16	1.02	0.30

(1) 毛利率分析

报告期内，公司2016年、2017年及2018年1-3月的毛利率分别为23.94%、27.34%和20.21%。报告期内公司毛利率基本稳定，2017年销售毛利率较2016年增加3.40%，主营业务毛利率变动不大，导致变动的主要原因是2016年其他业务收入中采暖费毛利率仅为-80.21%：一方面2016年接管的平遥田森汇商业项目商户入住率较低，公司供暖效果不理想，导致公司未收取商户的采暖费；另一方面田森汇居然之家项目在2016年度商户入住率不高，收取的采暖费较少，未能覆盖供暖成本，导致毛利率较低。2017年度解除了平遥田森汇物业合同，且随着田森汇居然之家入住率的提高，收取的采暖费增加，毛利率上升。2018年1-3月毛利率较2017年出现下降的主要原因是2018年1-3月包含春节、元宵节等传统假日较多，照明等日常支出较大，导致成本阶段性升高，拉低了毛利率。

(2) 净资产收益率及每股收益分析

报告期内，公司2016年、2017年及2018年1-3月净资产收益率分别为

21.72%、50.11%和 6.05%，2016 年、2017 年及 2018 年 1-3 月每股收益分别为 0.30 元、1.02 元和 0.16 元。报告期内公司净资产收益率和每股收益随净利润的增加而增加。

2017 年净资产收益率较 2016 年度增加 28.39%，每股收益较 2016 年度 0.72 元，主要原因是 2017 年净利润较 2016 年增加 361.28 万元，增长 241.29%：一方面由于 2017 年度承接原小区新建楼盘及积极对外拓展业务新承接长线康平、兰田首府、兰田传奇小区导致 2017 年度销售收入有所增加 910.84 万元，导致净利润较 2016 年增加；另一方面公司 2017 年增强规范意识，加强应收款项管理，清理与关联方的应收款项，2017 年度末应收关联方应收账款较 2016 年减少 654.68 万元，其他应收款中应收关联方款项减少 761.24 万元，导致坏账准备转回金额较大，使净利润有所增加。

2、偿债能力分析

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债率（%）	69.23	68.32	66.44
流动比率（倍）	1.42	1.44	1.44
速动比率（倍）	1.41	1.43	1.43

从公司近两年一期的偿债能力指标来看，2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 3 月 31 日资产负债率分别为 66.44%、68.32%和 69.23%，报告期内，公司资产负债率基本稳定，变动不大。

2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 3 月 31 日公司流动比率分别为 1.44 倍、1.44 倍和 1.42 倍；速动比率分别为 1.43 倍、1.43 倍和 1.41 倍。报告期内，公司流动比和速动比基本保持稳定。公司上述两项指标均大于 1，公司资产流动性较好。

综上所述，公司资产负债结构符合公司实际经营情况，财务风险较低。

3、营运能力分析

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
应收账款周转率（次/年）	1.60	4.30	2.89
存货周转率（次/年）	59.30	196.51	172.49

从公司近两年一期的营运指标来看，2016年、2017年和2018年1-3月应收账款周转率分别为2.89次、4.30次和1.60次，应收账款周转率呈上升趋势。2017年应收账款周转率较2016年上升的主要原因一是随着公司经营能力的增强，公司销售收入有所增长；二是2017年度公司加强内部规范及应收款项的管理，对应收款项进行了清理，导致应收账款余额大幅减少，较2016年末减少639.19万元。因此，2017年度应收账款周转率较2016年度有所提高。2016年度、2017年度和2018年1-3月公司存货周转率分别为172.49次、196.51次和59.30次，存货周转状况良好。公司的营业成本中存货成本金额及占比较小，存货周转率对公司的财务状况影响较小。

综上所述，公司应收账款周转率和存货周转率均处于较高水平，公司具有较强的营运能力。

4、现金流量分析

货币单位：元

序号	营运能力指标	2018年1-3月	2017年度	2016年度
1	经营活动产生的现金流量净额	-309,269.14	31,262,266.19	1,754,137.00
2	投资活动产生的现金流量净额	-28,005,610.24	2,528.59	-34,134.38
3	筹资活动产生的现金流量净额			
4	现金及现金等价物净增加额	-28,314,879.38	31,264,794.78	1,720,002.62

（1）经营活动现金流量分析

1) 对报告期内经营活动现金流详细分析如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
销售商品、提供劳务收到的现金	7,364,453.20	44,634,916.87	25,024,686.37
收到其他与经营活动有关的现金	5,993,376.47	29,459,796.65	14,063,653.85
购买商品、接受劳务支付的现金	6,595,716.66	14,727,525.51	10,664,904.23
支付给职工以及为职工支付的现金	3,976,327.27	12,387,673.06	11,718,751.45
支付的各项税费	692,645.83	2,965,955.68	1,741,224.54
支付其他与经营活动有关的现金	2,402,409.05	12,751,293.08	13,209,323.00
经营活动产生的现金流量净额	-309,269.14	31,262,266.19	1,754,137.00

从公司经营活动的现金流情况来看，2016年度、2017年度和2018年1-3月，经营活动产生的现金流量净额分别为175.41万元、3,126.23万元和-30.93万元，每股经营活动产生的现金流量净额分别0.35元、6.25元和-0.06元。

2017年度经营活动产生的现金流量净额较2016年大幅增加，主要原因是2017年度销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加：一是随着接管项目的增加，公司销售收入较2016年度有所增长，导致销售收款有所增加；二是公司加强应收款项管理，对应收账款进行了清理，导致销售回款大幅增加。

2018年度经营活动产生的现金流量出现下滑的主要原因一方面受季节性影响，1-3月为采暖季，公司自供暖物业项目天然气采购支出较大；另一方面，1-3月中包含春节、元宵节等节假日较多，电费等照明支出较大。综上，导致2018年1-3月经营活动产生的现金流量净额为负值。

2) 报告期内公司营业收入、成本与经营活动现金流量情况对比

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
销售商品、提供劳务收到的现金	7,364,453.20	44,634,916.87	25,024,686.37
营业收入	11,127,619.31	35,408,813.03	26,300,444.17
销售商品、提供劳务收到的现金/营	0.66	1.26	0.95

业收入			
购买商品、接受劳务支付的现金	6,595,716.66	14,727,525.51	10,664,904.23
营业成本	8,878,814.55	25,729,597.03	20,004,628.17
购买商品、接受劳务支付的现金/营业成本	0.74	0.57	0.53

2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-3 月，公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比值为 0.95、1.26 和 0.66。2017 年度公司销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入的比值较 2016 年度增长较快的主要原因是 2017 年度公司加强应收款项管理，对应收款项进行清理，导致 2017 年度应收账款回款速度大幅提高，因此，2017 年度销售商品、提供劳务收到的现金大于当期营业收入。

2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-3 月，公司购买商品、接受劳务支付的现金与营业成本的比值分别为 0.53、0.57 和 0.74。报告期内，公司购买商品支付的现金与营业成本的比值较低，主要原因是物业服务成本中除对外采购的材料或劳务外，公司自有员工劳务成本占比亦较高，在支付给职工以及为职工支付的现金科目核算。

收到的其他与经营活动有关的现金

货币单位：元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
利息收入	20,201.24	25,108.37	3,883.05
保证金	1,165,000.00	5,414,000.00	2,556,780.00
备用金	4,000.00	23,800.00	71,000.00
代收代付	4,798,965.23	7,910,884.81	2,553,132.73
押金	5,210.00	85,915.00	80,160.00
往来款		15,830,780.42	8,797,038.07
风险责任金		155,000.00	
罚款收入		14,308.05	1,660.00
合计	5,993,376.47	29,459,796.65	14,063,653.85

报告期内收到的其他与经营活动有关的现金变动较大的主要原因是与关联方之间资金拆借金额变动较大，随着公司内部管理的规范，关联方之间进行资金拆借的情况将逐渐减少。代收代付款项主要为有线初装费、集中供暖取暖费、契税等；保证金主要为装修保证金等。

支付的其他与经营活动有关的现金

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
银行手续费	29,532.82	119,613.03	67,486.10
费用支出	205,890.44	1,072,139.76	701,005.44
保证金	973,875.00	2,225,600.00	1,333,000.00
备用金	17,900.00	4,000.00	23,800.00
代收代付	1,167,350.79	562,848.09	3,359,671.46
押金	7,860.00	69,110.00	24,360.00
往来款		8,697,982.20	7,700,000.00
合计	2,402,409.05	12,751,293.08	13,209,323.00

报告期内，2016、2017年度支付的其他与经营活动有关的现金金额较大主要原因公司与关联方之间的往来款金额较大造成，随着公司内部治理的规范，公司逐渐规范与内部关联方之间的资金拆借。

(2) 投资活动现金流量分析

报告期内投资活动现金流详细分析如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
收回投资收到的现金	2,000,000.00	31,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	3,013.70	134,990.98	
购建固定资产、无形资产和其他长	8,623.94	132,462.39	34,134.38

期资产支付的现金			
投资支付的现金	30,000,000.00	31,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-28,005,610.24	2,528.59	-34,134.38

公司 2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-3 月投资活动产生的现金流量净额分别为-3.41 万元、0.25 万元及-2,800.56 万元，2017、2018 年 1-3 月主要的投资活动为购买和收回银行理财。

报告期内投资支付的现金主要为购买银行理财，具体情况如下：

货币单位：元

报告期	购买时间	购买金额	发行机构	银行理财名称
2017 年度	2017.07.13	1,000,000.00	晋中经济开发区农村信用合作联社	超级全能理财产品 60 型
	2017.11.08	30,000,000.00	晋中经济开发区农村信用合作联社	超级全能理财产品保守型
2018 年 1-3 月	2018.02.06	30,000,000.00	晋中经济开发区农村信用合作联社	超级全能理财产品保守型

续：

报告期	期限	是否保本	是否浮动收益	收回时间	收回金额	报告期末余额
2017 年度	60 天	保本	固定收益	2017.09.15	1,000,000.00	-
	1 天	保本	浮动收益	2017.12.27	30,000,000.00	-
2018 年 1-3 月	1 天	保本	浮动收益	2018.02.28	2,000,000.00	28,000,000.00

公司购买理财产品的目的是为了获取高于银行活期存款的收益，购买的产品为期限较短的保守型理财产品，即满足了公司的流动性需要，又满足了收益性的需要。

公司为了规范公司的购买银行理财行为制定了对外投资管理制度，同时董事会、股东大会对公司办理购买银行理财的业务流程进行了授权和规范。公司选择的理财产品应为低风险理财产品，风险可控，且不影响公司日常经营运作；公司进行理财产品业务，必须选择具有合法金融从业资格的正规机构进行交易；必须以公司名义设立理财产品业务的账户，不得使用他人账户进行操作理财产品业务，公司购买的银行理财必须在购入的当日计入公司名下。财务部门负责按照短期投资类别、数量、单价、应计利息、购进日期等及时登记入账，并进行相关账

务处理。

(3) 现金流量表补充资料

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	795,547.74	5,110,009.36	1,497,245.33
加：资产减值准备	172,764.26	-833,733.22	481,871.25
固定资产折旧和投资性房地产折旧	40,913.95	141,509.48	131,091.71
无形资产和投资性房地产摊销	9,570.30	39,800.04	39,800.04
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)			
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)			
投资损失(收益以“-”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-43,191.07	186,588.32	-120,467.81
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-”号填列)	-11,072.47	-26,532.66	-3,381.94
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,253,002.22	14,380,915.08	-4,758,220.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,979,200.37	12,263,709.79	4,486,198.89

其他			
经营活动产生的现金流量净额	-309,269.14	31,262,266.19	1,754,137.00
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
其他			
三、现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额	5,314,610.10	33,629,489.48	2,364,694.70
减：现金的期初余额	33,629,489.48	2,364,694.70	644,692.08
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-28,314,879.38	31,264,794.78	1,720,002.62

2017年净利润较2016年增加361.28万元，但经营活动现金流量净额增加2,950.81万元，增加的主要原因一是经营性应收项目减少，2017年度公司加强与关联方之间应收款项管理，2017年度末应收关联方应收账款较2016年减少654.68万元，其他应收款中应收关联方款项减少761.24万元；另一方面，经营性应付项目的增加，2017年末代收代付的契税、装修保证金（主要为居然之家、新晋优品小区业主）较2016年末增加953.11万元。

2018年末现金及现金等价物净增加额为-2,831.49万元，减少的主要原因是购买的2,800.00万元银行理财在2018年3月31日尚未收回。

（二）营业收入、利润和毛利率情况

1、收入具体确认方法

公司收入主要为日常物业服务收入、其他物业服务收入及其他业务收入。

公司日常物业服务收入主要为提供物业服务的劳务收入，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，根据物业服务合同按权责发生制（已提供服务期间占总服务期间的比例）确认收入。

其他物业服务为公司提供物业相关其他服务时取得的收入，主要为装修管理收入及维修费、临时停车等收入，按权责发生制原则确认收入。

其他业务收入为水、电、暖费收入，按照合同约定在提供服务的期限内确认收入。水电费收入主要为未抄表到户的物业项目中物业收取的水费、电费。供暖费收入主要为未集中供暖的物业项目中物业收取的自供暖费用。

在未抄表到户存在物业总表的情况下，供水、供电公司各自所生产的水、电这种特殊商品的相关所有权均在明确的时点转移给了物业公司，同时与所有权相关的主要风险和报酬也转移给了物业公司，物业公司购得相应水、电后，供水、供电公司也不再保留与其产品所有权相联系的继续管理权及控制权。相应的，物业公司购得水、电后，对这些商品的正常使用承担责任，保留着对这些特殊商品的继续管理权及控制权，承担了相关风险，提供了相关服务，特别是资金垫支、能耗损失与风险承担，满足《企业会计准则》规定的收入确认条件，物业公司将收取的水电费确认为收入是合理的。

自采暖情况下，物业自行采购天然气作为燃料，由物业公司进行自采暖设备的运营管理、暖气的生产供应，以政府指导价收取供暖费。

2、成本的归集、分配、结转方法及主营业务成本的划分

报告期内，公司提供物业管理服务，成本主要由人工成本、工程维护费、劳务外包成本及日常费用构成。人工成本为各项目中心人员的工资、奖金、社会保险及福利费等；工程维护费主要包括电梯等设备的维修费、维修物料以及其他维修费；劳务外包成本包括部分物业的安保、保洁、绿化养护等服务外包费用；日常费用包括绿化养护费、清洁卫生费、水电费及折旧摊销费等。

公司以各物业项目为核算单位，每个项目配备物业服务人员，在实施服务过程中所发生的与物业项目相关的各项成本直接计入相关项目营业成本，并按月结转当期损益。

公司其他业务成本为供水电暖的支出。水电费为未抄表到户的物业项目中物业支付供水、电公司的水费和电费，供暖成本主要为自供暖物业项目耗用的天然气成本。公司对于水电暖费成本根据权责发生制按照当期实际用量确认成本。

(1) 报告期内，公司主营业务成本的划分如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
人工成本	2,955,787.01	58.09	11,647,640.44	62.18	9,520,692.05	66.92
工程维护费	265,139.34	5.21	2,042,094.21	10.90	2,128,989.52	14.96
劳务外包成本	683,900.05	13.44	1,748,399.56	9.33	134,571.44	0.95
日常费用	1,183,410.19	23.26	3,295,198.61	17.59	2,443,248.45	17.17
合计	5,088,236.59	100.00	18,733,332.82	100.00	14,227,501.46	100.00

报告期内，2018年1-3月、2017年度及2016年度人工成本占营业成本比例分别为58.09%、62.18%和66.92%。报告期内人工成本总额呈上涨趋势，主要是由于劳动市场薪资水平增长、公司业务规模扩大导致员工平均工资增长及员工数量增长两方面因素造成的。2018年1-3月人工成本占比较低的原因，一方面是2018年1-3月包括春节、元宵节等节假日较多，照明等日常支出较大占比较高，导致其他项目占比降低；另一方面，公司将部分物业项目的安防服务、保洁服务、绿化养护等业务分包给专业服务公司，公司从事该项工作的人员减少。随着业务规模的扩大，工程维护费、日常费用等成本金额也有所上涨。

报告期内，2018年1-3月、2017年度及2016年度劳务外包成本占营业成本比例分别为13.44%、9.33%、0.95%。公司将部分物业项目的安防服务、清洁保洁服务、绿化养护等业务分包给专业服务公司，有助于降低公司的运营成本，并集中资源提升核心物业服务水平。

(2) 报告期内，公司其他业务成本的划分如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
电费支出	1,628,082.49	42.95	4,012,832.36	57.36	3,465,705.72	59.99
水费支出	335,830.85	8.86	963,706.70	47.71	457,675.22	24.69
采暖费支出	1,826,664.62	48.19	2,019,725.15	28.87	1,853,745.77	32.09
合计	3,790,577.96	100.00	6,996,264.21	133.94	5,777,126.71	116.77

业务规模的扩大带动供水、供电成本金额的上涨。燃气费成本主要为部分物业项目自供暖采购的天然气成本。报告期内燃气费成本支出总额呈上涨趋势，主要是由于随着自供暖项目的交付，自供暖面积增加导致。

3、按产品类别列示的营业收入、成本及毛利率的构成情况

(1) 按收入构成划分

货币单位：元

项目	2018年1-3月			
	营业收入	营业成本	收入占比(%)	毛利率(%)
主营业务	6,915,826.95	5,088,236.59	62.15	26.43
其他业务	4,211,792.36	3,790,577.96	37.85	10.00
合计	11,127,619.31	8,878,814.55	100.00	20.21

(续上表)

项目	2017年度			
	营业收入	营业成本	收入占比(%)	毛利率(%)
主营业务	26,021,190.54	18,733,332.82	73.49	28.01
其他业务	9,387,622.49	6,996,264.21	26.51	25.47
合计	35,408,813.03	25,729,597.03	100.00	27.34

(续上表)

项目	2016年度
----	--------

	营业收入	营业成本	收入占比 (%)	毛利率 (%)
主营业务	20,507,931.65	14,227,501.46	77.98	30.62
其他业务	5,792,512.52	5,777,126.71	22.02	0.27
合计	26,300,444.17	20,004,628.17	100.00	23.94

2018年1-3月、2017年度及2016年度营业收入分别为11,127,619.31元、35,408,813.03元、26,300,444.17元，报告期内公司营业收入呈逐步增长趋势；毛利率分别为20.21%、27.34%、23.94%，2017年度毛利率较2016年度有所提高。

2018年1-3月、2017年度及2016年度主营业务收入分别为6,915,826.95元、26,021,190.54元、20,507,931.65元，公司主营业务收入占营业收入的比例分别为62.15%、73.49%、77.98%。2018年1-3月主营业务收入占比下降的主要原因是1-3月为采暖季，其他业务收入中采暖费收入金额较大，导致其他收入占比上升，主营业务收入占比下降。2018年1-3月、2017年度及2016年度主营业务毛利率分别为26.43%、28.01%、30.62%，报告期内主营业务毛利率出现下降的主要原因是由于劳动市场薪资水平增长、公司业务规模扩大等因素导致员工平均工资增长及员工数量增长，进而使人工成本总额呈上涨趋势；2018年1-3月毛利率较低的另一个原因是1-3月包含春节和元宵节等假期，假日期间物业照明耗电量较大，导致日常成本等支出增加。

报告期内，公司其他业务为水电暖收入。2018年1-3月、2017年度及2016年度其他业务收入分别为4,211,792.36元、9,387,622.49元、5,792,512.52元，其他业务收入逐年增加。2018年1-3月、2017年度及2016年度其他业务毛利率分别为10.00%、25.47%、0.27%，波动较大。其中，2016年度其他业务毛利率较低的主要原因是2016年平遥田森汇商业项目及居然之家项目商户入住率均较低，收取的供暖费较少，导致毛利率较低。

(2) 按服务类别划分

货币单位：元

项目	2018年1-3月
----	-----------

		营业收入	营业成本	收入占比 (%)	毛利率 (%)
主营业务收入	日常物业服务	6,650,238.64	5,088,236.59	59.76	23.49
	其他物业服务	265,588.31		2.39	100.00
	小计	6,915,826.95	5,088,236.59	62.15	26.43
其他业务收入	水费收入	421,778.76	335,830.85	3.79	20.38
	电费收入	2,093,550.16	1,628,082.49	18.81	22.23
	采暖费收入	1,696,463.44	1,826,664.62	15.25	-7.67
	小计	4,211,792.36	3,790,577.96	37.85	10.00
合计		11,127,619.31	8,878,814.55	100.00	20.21

(续上表)

货币单位：元

项目		2017 年度			
		营业收入	营业成本	收入占比 (%)	毛利率 (%)
主营业务收入	日常物业服务	24,332,430.75	18,733,332.82	68.72	23.01
	其他物业服务	1,688,759.79		4.77	100.00
	小计	26,021,190.54	18,733,332.82	73.49	28.01
其他业务收入	水费收入	1,340,078.49	963,706.70	3.78	28.09
	电费收入	5,809,236.53	4,012,832.36	16.41	30.92
	采暖费收入	2,238,307.47	2,019,725.15	6.32	9.77
	小计	9,387,622.49	6,996,264.21	26.51	25.47
合计		35,408,813.03	25,729,597.03	100.00	27.34

(续上表)

货币单位：元

项目		2016 年度			
		营业收入	营业成本	收入占比 (%)	毛利率 (%)
主营业务收入	日常物业服务	19,241,269.76	14,227,501.46	73.16	26.06
	其他物业服务	1,266,661.89		4.82	100.00
	小计	20,507,931.65	14,227,501.46	77.98	30.62
其他业务收入	水费收入	619,785.05	457,675.22	2.36	26.16
	电费收入	4,144,059.51	3,465,705.72	15.76	16.37
	采暖费收入	1,028,667.96	1,853,745.77	3.91	-80.21
	小计	5,792,512.52	5,777,126.71	22.02	0.27

合计	26,300,444.17	20,004,628.17	100.00	23.94
----	---------------	---------------	--------	-------

1) 主营业务收入情况

报告期内，公司主营业务分为日常物业服务和其他物业服务。

2018年1-3月、2017年度及2016年度日常物业服务收入分别为6,650,238.64元、24,332,430.75元和19,241,269.76元。报告期内，日常物业服务主要情况如下：

项目	2018年1-3月		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)
住宅物业服务收入	3,311,480.11	2,817,653.12	14.91
销售中心物业服务收入	2,119,923.09	1,258,552.39	40.63
商业物业服务收入	1,218,835.44	1,012,031.08	16.97
合计	6,650,238.64	5,088,236.59	23.49
项目	2017年度		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)
住宅物业服务收入	11,130,783.35	9,162,926.90	17.68
销售中心物业服务收入	8,862,435.01	6,045,879.71	31.78
商业物业服务收入	4,339,212.39	3,524,526.21	18.77
合计	24,332,430.75	18,733,332.82	23.01
项目	2016年度		
	营业收入	营业成本	毛利率(%)
住宅物业服务收入	7,636,305.95	6,196,939.14	18.85
销售中心物业服务收入	7,669,995.24	4,775,546.18	37.74
商业物业服务收入	3,934,968.57	3,255,016.14	17.28
合计	19,241,269.76	14,227,501.46	26.06

报告期内，2018年1-3月、2017年度及2016年度住宅物业服务收入分别为3,311,480.11元、11,130,783.35元和7,636,305.95元，2017年度住宅物业服务收入较2016年增加3,494,477.40元，增长幅度为31.39%，增长的主要原因，一是2016年10月接管的新晋府小区3栋楼盘，2016年度服务期限不足12个月，导致2017年度新晋府小区较2016年度收入增长83.39万元；二是2017年3月和7月接管新晋世家小区新建的3栋楼盘，导致2017年度收入增加158.92万元；三2017年度开拓新项目如兰田首府小区、兰田传奇小区、长康平小区，在2017年度产生物业收入92.72万元。

2018年1-3月、2017年度及2016年度住宅物业服务收入毛利率分别为14.91%、17.68%和18.85%，公司住宅物业服务费毛利率基本稳定。2018年1-3月毛利率出现下降的主要原因是，1-3月包含春节和元宵节等假期，假日期间物业照明时间较长、耗电量较大，导致日常成本等支出增加，毛利率较低。

2018年1-3月、2017年度及2016年度销售中心物业服务费收入金额分别为2,119,923.09元、8,862,435.01元和7,669,995.24元，2017年度销售中心物业服务收入较2016年增加1,192,439.77元，增长幅度为13.45%，增长的主要原因：一是，2016年8月设立的CBD销售中心，在2016年度提供服务仅5个月，导致2017年度该项目收入增加90.14万元；二是，部分销售中心增加物业服务内容如增加施工现场保安服务，导致收入有所增加。2018年1-3月、2017年度及2016年度销售中心物业销售毛利率分别为40.63%、31.78%和37.74%。2017年销售中心物业服务毛利率较2016年下降的原因主要是部分项目在2017年度为提高服务质量，增加成本支出所致，例如CBD销售中心，为提高服务质量，增加人力成本支出。

2018年1-3月、2017年度及2016年度商业物业服务收入分别为1,218,835.44元、4,339,212.39元和3,934,968.57元，2017年度商业物业服务收入较2016年增加404,243.82元，增长幅度为9.32%，增长的主要原因是居然之家项目2016年度提供物业服务期间仅为8个月，导致2017年度收入较2016年度增加23.20万元。2018年1-3月、2017年度及2016年度商业物业服务收入毛利率分别为16.97%、18.77%和17.28%，公司商业物业服务毛利率基本稳定。

报告期内，其他物业服务收入主要为装修管理费收入及维修、临时停车等收入等。2018年1-3月、2017年度及2016年度其他物业服务收入金额分别为265,588.31元、1,688,759.79元和1,266,661.89元，占营业收入的比例分别为2.39%、4.77%和4.82%，其他物业服务收入金额及占比较低。

（2）其他业务收入情况

报告期内，其他业务收入为水、电、暖收入，主要为未抄表到户的物业项目中物业收取的水费、电费及自供暖项目收取的采暖费收入。

2018年1-3月、2017年度及2016年度水电暖费收入金额分别为4,211,792.36

元、9,387,622.49 元和 5,792,512.52 元，占营业收入的比例分别为 37.85%、26.51% 和 22.02%，毛利率分别为 10.00%、25.47%、0.27%。报告期内其他业务收入增长较快，毛利率波动较大的的主要原因是由电费和采暖费收入增长较快，毛利率波动较大引起的。

2018 年 1-3 月、2017 年度及 2016 年度水费收入金额分别为 421,778.76 元、1,340,078.49 元及 619,785.05 元，毛利率分别为 20.38%、28.09% 及 26.16%。2017 年度水费收入较 2016 年度增长 720,293.44 元，增长比例为 116.22%，增长的主要原因是，一是田森嘉园小区商户业态发生较大变化由原来用水较少的烟酒商店、便利店等更换为用水较量较大的饭店、足浴店等，导致 2017 年度较 2016 年度水费收入增长 27.82 万元；二是 2016 年 10 月接管的新晋府小区 3 栋楼盘，2016 年度服务期限不足 12 个月，导致 2017 年度新晋府小区较 2016 年度水费收入增长 15.92 万元；三是 2017 年 3 月和 7 月接管新晋世家小区新建的 3 栋楼盘，导致 2017 年度收入增加 11.32 万元。2018 年 1-3 月，公司水费销售毛利率为 20.38%，较 2017 年度出现下降的主要原因是，1-3 月包含春节和元宵节等假期，假期期间商业物业耗水量较少，而供水公司在计量商业水费使用数量时未单独抄表计量，而是采用核定吨数的方式，公司转售商业水超过核定数量时按照居民用水价格结算，居民用水价格较商业用水采购价格低；

2018 年 1-3 月、2017 年度及 2016 年度电费收入金额分别为 2,093,550.16 元、5,809,236.53 元及 4,144,059.51 元，毛利率分别为 22.23%、30.92% 及 16.37%。2017 年度电费收入较 2016 年度增长 1,665,177.02 元，增长比例为 40.18%，增长的主要原因是 2016 年居然之家商业项目服务期限为 8 个月，导致 2017 年度居然之家项目较 2016 年度电费收入增长 118.40 万元。2017 年度电费毛利率较 2016 年度增加较多的主要原因一是田森汇居然之家商业项目 2016 年商户入住率较低，商场公共区域耗电无法完全覆盖，导致毛利率为-23.19%，2017 年随着商户入住率的提高，收入能够完全覆盖成本并盈利，毛利率为 9.82%；二是田森嘉园小区商户业态发生较大变化由原来用水较少的烟酒商店、便利店等更换为用水较量较大的饭店、足浴店等，电费毛利率增加 9.27%。2018 年 1-3 月，公司电费销售毛利率较 2017 年度出现下降的主要原因是，1-3 月包含春节和元宵节等假期，

假期期间商业物业耗电量较少，而供电公司在计量商业电费使用数量时未单独抄表计量，而是采用核定度数的方式，公司转售商业电费超过核定数量时按照居民用电价格结算，居民用电较商业用电采购价格低；

公司 2018 年 1-3 月、2017 年度及 2016 年度公司采暖费收入金额分别为 1,696,463.44 元、2,238,307.47 元及 1,028,667.96 元，毛利率分别为-7.67%、9.77%、-80.21%。2017 年度采暖费收入较 2016 年度增加 120.96 万元，增长比例为 117.59%，增长的主要原因是一是 2017 年由于居然之家商场采暖面积增加导致采暖费收入增加 27.27 万元；二是新增加田舍酒店项目，2017 年供暖费增加 72.84 万元。2018 年 1-3 月采暖费出现亏损的主要原因是天然气涨价导致的，2017 年 12 月 1 日，天然气成本由原来的 2.93 元/m³涨到 3.49 元/m³。2016 年度采暖费出现亏损的主要原因是 2016 年接管的平遥田森汇商业项目及居然之家项目商户入住率不高，导致收取的供暖费用较少，毛利率为负值。

4、营业收入和利润的变动趋势及原因

公司报告期营业收入及利润变动趋势如下表：

货币单位：元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度		2016 年度
	金额（元）	金额（元）	增幅（%）	金额（元）
营业收入	11,127,619.31	35,408,813.03	34.63	26,300,444.17
营业成本	8,878,814.55	25,729,597.03	28.62	20,004,628.17
期间费用	916,421.71	3,582,223.45	7.80	3,323,180.02
资产减值损失	172,764.26	-833,733.22	-273.02	481,871.25
投资收益	3,013.70	134,990.98	-	-
营业利润	1,061,056.67	6,813,476.27	241.09	1,997,584.54
利润总额	1,062,056.67	6,819,349.87	241.10	1,999,246.70
净利润	795,547.74	5,110,009.36	241.29	1,497,245.33

报告期内，2018 年 1-3 月、2017 年度和 2016 年度净利润分别为 795,547.74

元、5,110,009.36 元和 1,497,245.33 元。2017 年净利润较 2016 年增加 361.28 万元，增长 241.29%，净利润出现大幅度增加的主要原因一方面由于 2017 年度承接原小区新建楼盘及积极对外拓展业务新承接长线康平、兰田首府、兰田传奇小区导致 2017 年度销售收入有所增加 910.84 万元，导致净利润较 2016 年增加；另一方面公司 2017 年增强规范意识，加强应收款项管理，清理与关联方的应收款项，2017 年度末应收关联方应收账款较 2016 年减少 654.68 万元，其他应收款中应收关联方款项减少 761.24 万元，导致坏账准备转回金额较大，使净利润有所增加。

2018 年 1-3 月、2017 年度和 2016 年度，公司期间费用分别为 916,421.71 元、3,582,223.45 元和 3,323,180.02 元，公司期间费用支出基本保持稳定。公司期间费用主要为管理费用，管理费用主要由职工薪酬、办公用房租金等构成，各项支出基本保持稳定。

2018 年 1-3 月、2017 年度和 2016 年度，公司投资收益分别为 3,013.70 元、134,990.98 元和 0.00 元，2017 年度和 2018 年 1-3 月投资收益主要为购买银行理财产品收益。

报告期内，随着公司业务不断增加，企业规模持续扩大，公司营业利润、利润总额和净利润随着公司营业收入规模的增长在报告期内保持了稳定增长。

（三）主要费用及变动情况

公司报告期的期间费用及其变动情况如下：

货币单位：元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
营业收入	11,127,619.31	35,408,813.03	26,300,444.17
销售费用	33,455.53	130,325.52	64,896.01
管理费用	873,634.60	3,357,393.27	3,194,680.96
财务费用	9,331.58	94,504.66	63,603.05
销售费用占营业收入比例（%）	0.30	0.37	0.25

管理费用占营业收入比例（%）	7.85	9.48	12.15
财务费用占营业收入比例（%）	0.08	0.27	0.24

报告期内，公司的销售费用、财务费用金额较小，占当期营业收入的比重较低，对公司的利润水平无重大影响。2018年1-3月、2017年度和2016年度，公司管理费用占营业收入的比重分别为7.85%、9.48%和12.15%，管理费用占营业收入比重呈下降趋势。

1、报告期内，公司的销售费用构成情况如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
广告费			41,746.59
业务宣传费	33,455.53	127,195.52	23,149.42
品牌推广费		3,130.00	
合计	33,455.53	130,325.52	64,896.01

公司销售费用核算广告费、业务宣传及品牌推广等费用，2018年1-3月、2017年度、2016年度公司销售费用占营业收入的比例分别为0.30%、0.37%、0.25%。报告期内，公司的销售费用金额较小，占当期营业收入的比重较低，对公司的利润水平无重大影响。

2、报告期内，公司的管理费用构成情况如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
职工薪酬	635,639.60	2,319,245.47	2,489,286.14
租赁费	71,428.57	285,714.29	300,000.00
办公费	65,076.49	147,569.02	86,710.78
折旧与摊销	26,658.81	96,333.56	87,314.03
汽车费用	13,906.00	50,052.22	63,067.49
差旅费	8,265.93	86,717.73	59,695.86

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
低耗费	20,701.51	89,058.97	32,784.76
咨询费	-	105,800.00	26,500.00
业务招待费	9,947.72	45,022.30	21,896.95
维修费	817.13	66,627.15	10,361.77
水电气费	1,980.00	8,378.96	9,771.90
其他费	19,212.84	56,873.60	7,291.28
合计	873,634.60	3,357,393.27	3,194,680.96

公司管理费用主要由职工薪酬、办公用房租金等构成，管理费用各项支出基本保持稳定。2018年1-3月、2017年度、2016年度公司管理费用占营业收入的比例分别为7.85%、9.48%和12.15%，管理费用占营业收入的比率持续下降，下降的主要原因是，在管理费用各项支出基本保持稳定的情况下，随着公司营业收入的增加，管理费用占营业收入的比例呈下降趋势。

3、报告期内，公司的财务费用构成情况如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
利息支出			
减：利息收入	20,201.24	25,108.37	3,883.05
手续费支出	29,532.82	119,613.03	67,486.10
其他			
合计	9,331.58	94,504.66	63,603.05

2018年1-3月、2017年度、2016年度公司财务费用占营业收入的比例较低，分别为0.08%、0.27%、0.24%。主要系利息收入和手续费支出。报告期内，公司的财务费用金额较小，占当期营业收入的比重较低，对公司的利润水平无重大影响。

（四）非经常性损益情况

公司报告期内非经常性损益情况如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,013.70	134,990.98	-
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,000.00	5,873.60	1,662.16
非经常性损益合计	4,013.70	140,864.58	1,662.16
减：所得税影响数	1,003.43	35,216.15	415.54
扣除所得税影响后的非经常性损益	3,010.28	105,648.44	1,246.62

1、营业外收入情况

（1）报告期内营业外收入明细如下：

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
罚款收入	1,000.00	28,030.00	1,660.00
其他		719.05	2.16
合计	1,000.00	28,749.05	1,662.16

报告期内，公司的营业外收入为罚款及其他收入。其中罚款收入主要为公司收取的业主装修违约金、内部责任人罚款等，报告期内，公司的营业外收入金额较小，占当期利润总额的比重较低，对公司的利润水平无重大影响。

2、营业外支出情况

营业外支出明细

货币单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
赔偿款		11,639.00	
罚款支出		10,000.00	
滞纳金		236.45	
其他		1,000.00	
合计	-	22,875.45	-

报告期内，公司的营业外支出金额较小，占当期利润总额的比重较低，对公司的利润水平无重大影响。

2017年发生的消防罚款10,000.00元为兰田首府住宅小区消防罚款。2018年6月29日，晋中经济技术开发区公安消防大队出具了《证明》，认定公司能积极主动配合调查，并加强企业消防安全教育和管理，经营期间未发生安全事故，已履行了相关处罚决定并采取了有效措施，进行了切实整改，公司该行政处罚行为不属于重大违法违规行为，除该处罚外，其未受到其他行政处罚，该处罚行为不会对公司挂牌产生实质性障碍。

2017年度发生的滞纳金236.45元为工会经费、印花税、教育费附加等滞纳金支出，发生的滞纳金支出较小，且在国家税务总局网站重大税收违法案件信息目录中没有对公司行政处罚的信息记录，公司报告期内不存在遭受相关部门重大行政处罚的情况，不会对公司挂牌产生实质性障碍。

（五）主要税项和享受的税收优惠政策

1、主要税种及税率：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%；6%；11%；17%

税种	计税依据	税率（%）
营业税	应税收入	5%
城建税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育附加	应缴纳流转税额	2%
所得税	应纳税所得额	25%

本公司从事物业服务业务的收入，原先按 5% 税率计缴营业税。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，本公司从事物业服务业务的收入，自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税，税率为 6%。

2、税收优惠政策

报告期内无税收优惠政策。

（六）报告期内各期末主要资产情况

1、货币资金

货币单位：元

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
现金	121.78	23,394.23	75,680.74
银行存款	5,314,488.32	33,606,095.25	2,289,013.96
其他货币资金			
合计	5,314,610.10	33,629,489.48	2,364,694.70

注：截至 2018 年 3 月 31 日公司货币资金中无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、应收票据

（1）应收票据分类列示

货币单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
银行承兑汇票	500,000.00		
商业承兑汇票			
合计	500,000.00		

(2) 截止 2018 年 3 月 31 日公司已质押的应收票据：无。

(3) 截止 2018 年 3 月 31 日公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据：无。

(4) 截止 2018 年 3 月 31 日出票人未履约而将票据转应收账款的金额：无。

(5) 其他说明：无。

3、应收账款

(1) 应收账款分类

货币单位：元

类别	2018年3月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,840,224.03	100.00	556,376.05	6.29	8,283,847.98
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	8,840,224.03	100.00	556,376.05	6.29	8,283,847.98

(续)

类别	2017年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	

		(%)		(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,046,535.77	100.00	376,086.89	7.45	4,670,448.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-		-		
合计	5,046,535.77	100.00	376,086.89	7.45	4,670,448.88

(续)

类别	2016年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,438,405.13	100.00	707,161.35	6.18	10,731,243.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-		
合计	11,438,405.13	100.00	707,161.35	6.18	10,731,243.78

(2) 组合中, 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

货币单位: 元

账龄	2018年3月31日余额		
	应收账款原值	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	8,181,205.27	409,060.26	5
1至2年	406,687.09	40,668.71	10
2至3年	151,782.12	30,356.42	20
3至4年	40,651.04	20,325.52	50

4至5年	19,666.86	15,733.49	80
5年以上	40,231.65	40,231.65	100
合计	8,840,224.03	556,376.05	

(续)

账龄	2017年12月31日余额		
	应收账款原值	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	4,237,876.61	211,893.83	5
1至2年	537,195.19	53,719.52	10
2至3年	170,914.42	34,182.88	20
3至4年	40,651.04	20,325.52	50
4至5年	19,666.86	15,733.49	80
5年以上	40,231.65	40,231.65	100
合计	5,046,535.77	376,086.89	

(续)

账龄	2016年12月31日余额		
	应收账款原值	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	9,623,176.23	481,158.81	5
1至2年	1,709,011.61	170,901.16	10
2至3年	43,607.61	8,721.52	20
3至4年	22,378.02	11,189.01	50
4至5年	25,204.06	20,163.25	80
5年以上	15,027.60	15,027.60	100
合计	11,438,405.13	707,161.35	

(3) 报告期无核销的应收账款

(4) 应收账款前五名情况

按欠款方归集期末余额前五名的应收账款情况:

货币单位: 元

单位名称	是否为关联方	款项的性质	2018年3月31日余额	坏账准备2018年3月31日余额	占应收账款2018年3月31日合计数的比例(%)
山西汇森房地产开发有限公司	是	物业费	2,186,698.22	109,334.91	24.74
新晋世家小区业主	否	物业费	1,209,878.07	88,205.44	13.69
山西田森集团有限公司	是	物业费	835,315.00	41,765.75	9.45
田森嘉园小区业主	否	物业费	781,979.84	123,708.35	8.85
晋中田汇房地产开发有限公司	是	物业费	690,395.00	34,519.75	7.81
合计			5,704,266.13	397,534.20	64.54

(续)

单位名称	是否为关联方	款项的性质	2017年12月31日余额	坏账准备2017年12月31日余额	占应收账款2017年12月31日合计数的比例(%)
新晋世家小区业主	否	物业费	1,169,657.44	91,318.29	23.18
田森嘉园小区业主	否	物业费	620,795.54	116,281.29	12.30
山西汇森房地产开发有限公司	是	物业费	594,192.98	9,209.65	11.77
山西田森集团有限公司	是	物业费	564,607.00	28,230.35	11.19
新晋府小区业主	否	物业费	441,879.57	24,092.50	8.76
合计			3,391,132.53	269,132.08	67.20

(续)

单位名称	是否为关联方	款项的性质	2016年12月31日余额	坏账准备2016年12月31日余额	占应收账款2016年12月31日合计数的比例(%)
山西田森集团有限公司	是	物业费	2,945,412.00	149,541.60	25.75

山西汇森房地产开发 有限公司	是	物业费	2,789,404.72	141,224.40	24.39
山西云河纺织集团 有限责任公司	是	物业费	1,258,643.00	108,027.85	11.00
山西田森集团房地 产开发有限公司	是	物业费	1,109,859.30	77,499.58	9.70
太谷田森房地产有 限公司	是	物业费	809,102.86	40,455.14	7.07
合计			8,912,421.88	516,748.57	77.92

应收小区业主物业费主要系个别业主收房后一直未入住，由于单个业主所欠金额较小，公司催款成本较高，待该业主入住、出租、或转让房屋时收取。

(5) 截至 2018 年 3 月 31 日，应收账款期末余额中存在应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项，详见本节之“六、关联方及关联交易”。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2018 年 3 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	100,361.93	100.00				
合计	100,361.93	100.00	-	-	-	-

(2) 按预付对象归集的前五名的预付款情况

单位名称	是否为 关联方	2018 年 3 月 31 日	占预付款项年末余 额合计数的比例(%)	预付款 时间	未结算原 因
晋中市中心城区洁源 天然气公司	否	100,361.93	100.00	2018-3-2 3	尚未使用 完毕
合计		100,361.93	100.00		

(3) 截至 2018 年 3 月 31 日，预付款项期末余额中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的款项。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

货币单位：元

种类	2018年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,029,172.20	100	97,829.63	9.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
小计	1,029,172.20	100	97,829.63	9.51

(续)

种类	2017年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,170,220.17	100.00	105,354.53	9.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
小计	1,170,220.17	100.00	105,354.53	9.00

(续)

种类	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	9,160,065.89	100.00	608,013.29	6.64

种类	2016年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
小计	9,160,065.89	100.00	608,013.29	6.64

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

货币单位：元

2018年3月31日				
账龄	金额	比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	102,151.80	9.93	5,107.59	5.00
1-2年 (含2年)	926,820.40	90.05	92,682.04	10.00
2-3年 (含3年)	200.00	0.02	40.00	20.00
合计	1,029,172.20	100.00	97,829.63	9.51

(续)

2017年12月31日				
账龄	金额	比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	233,749.77	19.97	11,687.49	5.00
1-2年 (含2年)	936,270.40	80.01	93,627.04	10.00
2-3年 (含3年)	200.00	0.02	40.00	20.00
合计	1,170,220.17	100.00	105,354.53	9.00

(续)

2016年12月31日				
账龄	金额	比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)

2016年12月31日				
账龄	金额	比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)
1年以内(含1年)	6,159,865.89	67.25	307,993.29	5.00
1-2年(含2年)	3,000,200.00	32.75	300,020.00	10.00
2-3年(含3年)		-		
合计	9,160,065.89	100.00	608,013.29	6.64

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
代收代付	990,054.78	936,370.64	1,505,617.93
往来款		185,146.60	7,559,894.97
备用金	19,202.00	4,000.00	23,800.00
保证金			50,000.00
维修基金	10,659.85	10,659.85	20,200.00
代扣代缴		33,243.08	
其他	9,255.57	800	552.99
合计	1,029,172.20	1,170,220.17	9,160,065.89

(4) 其他应收款前五名情况

2018年3月31日其他应收款前五名情况如下

货币单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额比例(%)
新晋府-203 商铺	非关联方	代收代付采暖费	16,617.00	1-2年	1.61
新晋府-204 商铺	非关联方	代收代付采暖费	14,366.00	1-2年	1.40
新晋府-102 商铺	非关联方	代收代付采暖费	9,802.00	1-2年	0.95
新晋府-205 商铺	非关联方	代收代付采暖费	8,737.00	1-2年	0.85

单位名称	与公司关系	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额比例(%)
新晋府-105 商铺	非关联方	代收代付采暖费	8,691.00	1-2 年	0.84
合计			58,213.00		5.66

2017 年 12 月 31 日其他应收款前五名情况如下

货币单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额比例(%)
山西田森集团有限公司	关联方	往来款	185,146.60	1 年以内	15.82
新晋府-203 商铺	非关联方	代收代付采暖费	16,617.00	1-2 年	1.42
新晋府-204 商铺	非关联方	代收代付采暖费	14,366.00	1-2 年	1.23
新晋府-102 商铺	非关联方	代收代付采暖费	9,802.00	1-2 年	0.84
新晋府-205 商铺	非关联方	代收代付采暖费	8,737.00	1-2 年	0.75
合计			234,668.60		20.05

2016 年 12 月 31 日其他应收款前五名情况如下

货币单位：元

单位名称	与公司关系	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额比例(%)
晋中汇森置业有限公司	关联方	往来款	3,000,000.00	1-2 年	32.75
山西田森集团有限公司	关联方	往来款	2,777,966.90	1 年以内	30.33
山西汇森房地产开发有限公司	关联方	往来款	1,761,928.07	1 年以内	19.23
山西斯帕克房地产开发有限公司	关联方	代收代付	241,680.00	1 年以内	2.64
中国电子进出口总公司	非关联方	保证金	50,000.00	1 年以内	0.55

单位名称	与公司关系	款项性质	金额	账龄	占其他应收款 总额比例(%)
合计			7,831,574.97		85.50

(5) 截至 2018 年 3 月 31 日，其他应收款期末余额中不存在应收关联方款项。

6、存货

(1) 按类别列示存货和跌价准备

货币单位：元

项目	2018 年 3 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	155,272.57		155,272.57
合计	155,272.57		155,272.57

(续)

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	144,200.10		144,200.10
合计	144,200.10		144,200.10

(续)

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	117,667.44		117,667.44
合计	117,667.44		117,667.44

(2) 报告期末，公司的存货主要包括周转材料。公司对存货跌价进行测试，测试结果显示公司存货不存在减值迹象，故未计提存货跌价准备。

(3) 报告期各期末，存货中不存在所有权受限制的情形。

7、其他流动资产

货币单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
银行理财产品	28,000,000.00		
合计	28,000,000.00	-	-

8、固定资产

(1) 报告期固定资产明细

货币单位：元

项目	机械设备	工具器具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.2017年12月31日余额	128,203.91	350,821.19	239,707.42	718,732.52
2.本期增加金额		8,623.94		8,623.94
(1) 购置		8,623.94		8,623.94
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2018年3月31日余额	128,203.91	359,445.13	239,707.42	727,356.46
二、累计折旧				
1.2017年12月31日余额	84,014.46	157,601.31	140,040.03	381,655.80
2.本期增加金额	7,002.21	18,694.48	15,217.26	40,913.95
(1) 计提	7,002.21	18,694.48	15,217.26	40,913.95
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他				
4.2018年3月31日余额	91,016.67	176,295.79	155,257.29	422,569.75

三、减值准备				
1.2016年12月31日余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2017年7月31日余额				
四、账面价值				
1.2018年3月31日账面价值	37,187.24	183,149.34	84,450.13	304,786.71
2.2017年12月31日账面价值	44,189.45	193,219.88	99,667.39	337,076.72

(续上表)

货币单位：元

项目	机械设备	工具器具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.2016年12月31日余额	105,436.03	317,306.67	163,527.43	586,270.13
2.本期增加金额	22,767.88	33,514.52	76,179.99	132,462.39
(1) 购置	22,767.88	33,514.52	76,179.99	132,462.39
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2017年12月31日余额	128,203.91	350,821.19	239,707.42	718,732.52
二、累计折旧				
1.2016年12月31日余额	56,181.58	92,973.43	90,991.31	240,146.32
2.本期增加金额	27,832.88	64,627.88	49,048.72	141,509.48
(1) 计提	27,832.88	64,627.88	49,048.72	141,509.48

3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他	84,014.46	157,601.31	140,040.03	381,655.80
4.2017年12月31日余额				
三、减值准备				
1.2016年12月31日余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2017年12月31日余额				
四、账面价值				
1.2017年12月31日账面价值	44,189.45	193,219.88	99,667.39	337,076.72
2.2016年12月31日账面价值	49,254.45	224,333.24	72,536.12	346,123.81

(续上表)

货币单位：元

项目	机械设备	工具器具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.2015年12月31日余额	94,455.45	308,105.30	149,575.00	552,135.75
2.本期增加金额	10,980.58	9,201.37	13,952.43	34,134.38
(1) 购置	10,980.58	9,201.37	13,952.43	34,134.38
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2016年12月31日余额	105,436.03	317,306.67	163,527.43	586,270.13

二、累计折旧				
1.2015年12月31日余额	27,554.22	30,538.31	50,962.08	109,054.61
2.本期增加金额	28,627.36	62,435.12	40,029.23	131,091.71
(1) 计提	28,627.36	62,435.12	40,029.23	131,091.71
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2016年12月31日余额	56,181.58	92,973.43	90,991.31	240,146.32
三、减值准备				
1.2015年12月31日余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.2016年12月31日余额				
四、账面价值				
1.2016年12月31日账面价值	49,254.45	224,333.24	72,536.12	346,123.81
2.2015年12月31日账面价值	66,901.23	277,566.99	98,612.92	443,081.14

(2) 报告期内计提折旧情况如下

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
当期计提折旧额	40,913.95	141,509.48	131,091.71

截至2018年3月31日，公司没有闲置、准备处置且使用受限的固定资产，各固定资产使用状况良好。

截至2018年3月31日，公司已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为92,767.44元。

9、无形资产

报告期内无形资产情况：

货币单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2017年12月31日	386,735.84	386,735.84
2.本期增加金额		
(1)购置		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他		
4.2018年3月31日余额	386,735.84	386,735.84
二、累计摊销		
1.2017年12月31日	102,816.77	102,816.77
2.本期增加金额	9,570.30	9,570.30
(1)计提	9,570.30	9,570.30
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.2018年3月31日余额	112,387.07	112,387.07
三、减值准备		
1.2017年12月31日		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4.2018年3月31日余额		
四、账面价值		
1.2018年3月31日账面价值	274,348.77	274,348.77

2.2017年12月31日账面价值	283,919.07	283,919.07
-------------------	------------	------------

(续上表)

货币单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2016年12月31日	398,000.00	398,000.00
2.本期增加金额		
(1)购置		
3.本期减少金额	11,264.16	11,264.16
(1)处置	11,264.16	11,264.16
4.2017年12月31日余额	386,735.84	386,735.84
二、累计摊销		
1.2016年12月31日余额	63,016.73	63,016.73
2.本期增加金额	39,800.04	39,800.04
(1)计提	39,800.04	39,800.04
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.2017年12月31日余额	102,816.77	102,816.77
三、减值准备		
1.2016年12月31日余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4.2017年12月31日余额		

四、账面价值		
1.2017年12月31日账面价值	283,919.07	283,919.07
2.2016年12月31日账面价值	334,983.27	334,983.27

(续上表)

货币单位：元

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2015年12月31日余额	398,000.00	398,000.00
2.本期增加金额		
(1)购置		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.2016年12月31日余额	398,000.00	398,000.00
二、累计摊销		
1.2015年12月31日余额	23,216.69	23,216.69
2.本期增加金额	39,800.04	39,800.04
(1)计提	39,800.04	39,800.04
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.2016年12月31日余额	63,016.73	63,016.73
三、减值准备		
1.2015年12月31日余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本年减少金额		

(1)处置		
4.2016年12月31日余额		
四、账面价值		
1.2016年12月31日账面价值	334,983.27	334,983.27
2.2015年12月31日账面价值	374,783.31	374,783.31

注：公司软件为易软物业管理系统，主要用于物业服务收费。

10、递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产情况如下：

货币单位：元

项目	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	163,551.42	654,205.68	120,360.35	481,441.42	328,793.66	1,315,174.64
合计	163,551.42	654,205.68	120,360.35	481,441.42	328,793.66	1,315,174.64

(七) 报告期内各期末主要负债情况

1、应付账款

(1) 各期末应付账款按账龄列示情况如下：

货币单位：元

账龄	2018年3月31日	占比(%)	2017年12月31日	占比(%)	2016年12月31日	占比(%)
1年以内	951,239.92	69.74	1,033,178.18	73.21	678,166.29	55.48
1-2年(含2年)	78,165.70	5.73	303,165.70	21.48	544,269.30	44.52

2-3年(含3年)	334,584.67	24.53	75,000.00	5.31		-
3年以上		-		-		
合计	1,363,990.29	100.00	1,411,343.88	100.00	1,222,435.59	100.00

(2) 各期末应付账款按性质列示情况如下:

货币单位: 元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
货款	337,322.46	347,715.59	225,436.39
租赁费	634,584.67	600,000.00	604,000.00
技术服务费	274,159.51	295,048.77	237,504.86
维修工程款	20,329.75	90,457.75	105,961.70
质保金		2,300.00	14,000.00
其他	97,593.90	75,821.77	35,532.64
合计	1,363,990.29	1,411,343.88	1,222,435.59

(3) 前五名的应付账款情况

2018年3月31日余额前五名的应付账款情况:

货币单位: 元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占应付账款总额比例(%)
山西田森集团房地产开发有限公司	租赁费	关联方	634,584.67	1年以内 225,000元, 1-2年 75,000.00元, 2-3年 334,584.67元	46.52
太原神豹保安服务有限公司	保安服务费	非关联方	145,656.02	1年以内	10.68
山西田森集团有限公司	货款	关联方	118,216.60	1年以内	8.67

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占应付账款 总额比例(%)
太原市保安服务有 限公司	保安服务 费	非关联方	83,699.52	1 年以内	6.14
晋中市榆次区龙腾 五交化供应站	货款	非关联方	64,252.91	1 年以内	4.71
合计			1,046,409.72		76.72

2017 年 12 月 31 日余额前五名的应付账款情况：

货币单位：元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占其应付账 款总额比例 (%)
山西田森集团房地 产开发有限公司	租赁费	关联方	600,000.00	1 年以内 225,000 元, 1-2 年 300,000.00 元, 2-3 年 75,000.00 元	42.51
太原神豹保安服务 有限公司	保安服务 费	非关联方	117,255.28	1 年以内	8.31
太原市保安服务有 限公司	保安服务 费	非关联方	83,699.52	1 年以内	5.93
山西田森集团有限 公司	货款	关联方	73,294.38	1 年以内	5.19
山西田森农副产品 加工配送有限公司	货款	关联方	70,230.39	1 年以内	4.98
合计			944,479.57		66.92

2016 年 12 月 31 日余额前五名的应付账款情况：

货币单位：元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额比例(%)
山西田森集团房地产开发有限公司	租赁费	关联方	600,000.00	1年以内 300,000元, 1-2 年 300,000.00 元	49.08
四川易软信息技术有限公司成都分公司	业务系统款	非关联方	199,000.00	1-2年	16.28
山西田森集团有限公司	货款	关联方	94,044.36	1年以内 48,775.06; 1-2 年 45,269.30元	7.69
山西田森农副产品加工配送有限公司	货款	关联方	72,223.09	1年以内	5.91
山西金地明星制冷科技有限公司	维修费	非关联方	49,048.00	1年以内	4.01
合计			1,014,315.45		82.97

(4) 截至 2018 年 3 月 31 日, 应付账款期末余额中存在应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的款项, 详见本节之“六、关联方及关联交易”。

2、预收帐款

(1) 各期末预收款项按账龄列示情况如下

货币单位: 元

项目	2018年3月31日	占比(%)	2017年12月31日	占比(%)	2016年12月31日	占比(%)
1年以内(含1年)	5,316,143.59	99.98	5,603,529.40	99.99	4,837,498.43	100.00

1-2年	1,128.20	0.02	289.70	0.01		-
2-3年		-		-		-
3年及以上		-		-		
合计	5,317,271.79	100.00	5,603,819.10	100.00	4,837,498.43	100.00

(2) 各期末预收账款按性质列示情况如下:

货币单位: 元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
物业服务费	5,317,271.79	5,603,819.10	4,837,498.43
合计	5,317,271.79	5,603,819.10	4,837,498.43

(3) 预收账款前五名情况

2018年3月31日预收账款前五名情况

货币单位: 元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占预收款项 总额比例(%)
新晋世家小区业主	物业费	非关联方	2,688,404.80	1年以内	50.56
田森嘉园小区业主	物业费	非关联方	849,582.30	1年以内	15.98
新晋府小区业主	物业费	非关联方	415,453.49	1年以内	7.81
兰田传奇小区业主	物业费	非关联方	366,850.00	1年以内	6.90
居然之家小区业主	物业费	非关联方	361,681.10	1年以内	6.80
合计			4,681,971.69		82.97

2017年12月31日预收账款前五名情况

货币单位: 元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占预收款项 总额比例(%)
------	------	-------	----	----	------------------

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占预收款项 总额比例(%)
田森嘉园小区业主	物业费	非关联方	849,372.00	1年以内	15.16
安宁一号小区业主	物业费	非关联方	226,148.40	1年以内	4.04
新晋世家小区业主	物业费	非关联方	3,000,105.90	1年以内	53.54
新晋府小区业主	物业费	非关联方	516,231.22	1年以内	9.21
兰田传奇小区业主	物业费	非关联方	559,573.80	1年以内	9.99
合计			5,151,431.32		91.93

2016年12月31日预收账款前五名情况

货币单位：元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占预收款项 总额比例(%)
田森嘉园小区业主	物业费	非关联方	374,854.70	1年以内	7.75
安宁一号小区业主	物业费	非关联方	292,764.00	1年以内	6.05
新晋世家小区业主	物业费	非关联方	2,842,969.57	1年以内	58.77
新晋府小区业主	物业费	非关联方	706,904.70	1年以内	14.61
山西汇森房地产开发 有限公司	物业费	关联方	479,620.60	1年以内	9.91
合计			4,697,113.57		97.10

(4) 截至2018年3月31日，预收账款期末余额中存在应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的款项，详见本节之“六、关联方及关联交易”。

3、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

货币单位：元

项目	2017年12月31日余额	本期增加	本期减少	2018年3月31日余额
一、短期薪酬	2,893,594.51	3,482,376.92	4,009,294.66	2,366,676.77
二、离职后福利-设定提存计划	660.00	107,830.10	72,560.04	35,930.06
三、辞退福利				
合计	2,894,254.51	3,590,207.02	4,081,854.70	2,402,606.83

(续)

项目	2016年12月31日余额	本期增加	本期减少	2017年12月31日余额
一、短期薪酬	1,659,640.80	13,624,301.80	12,390,348.09	2,893,594.51
二、离职后福利-设定提存计划		369,215.27	368,555.27	660.00
三、辞退福利				
合计	1,659,640.80	13,993,517.07	12,758,903.36	2,894,254.51

(续)

项目	2015年12月31日余额	本期增加	本期减少	2016年10月31日余额
一、短期薪酬	1,661,202.72	11,730,627.63	11,732,189.55	1,659,640.80
二、离职后福利-设定提存计划		354,527.48	354,527.48	
三、辞退福利				
合计	1,661,202.72	12,085,155.11	12,086,717.03	1,659,640.80

(2) 短期薪酬列示

货币单位：元

项目	2017年12月31日余额	本期增加	本期减少	2018年3月31日余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,893,594.51	3,207,233.13	3,755,285.25	2,345,542.39
二、职工福利费		208,750.76	208,750.76	
三、社会保险费		42,762.03	28,578.65	14,183.38
其中：医疗保险费		39,903.41	26,668.14	13,235.27
工伤保险费		2,858.62	1,910.51	948.11

项目	2017年12月31日余额	本期增加	本期减少	2018年3月31日余额
生育保险费				
四、住房公积金		3,951.00		3,951.00
五、工会经费和职工教育经费		19,680.00	16,680.00	3,000.00
合计	2,893,594.51	3,482,376.92	4,009,294.66	2,366,676.77

(续)

项目	2016年12月31日余额	本期增加	本期减少	2017年12月31日余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,651,738.80	12,683,990.02	11,442,134.31	2,893,594.51
二、职工福利费		665,607.25	665,607.25	
三、社会保险费		132,919.45	132,919.45	
其中：医疗保险费		122,665.37	122,665.37	
工伤保险费		6,971.18	6,971.18	
生育保险费		3,282.90	3,282.90	
四、住房公积金	7,902.00	15,804.00	23,706.00	
五、工会经费和职工教育经费		125,981.08	125,981.08	
合计	1,659,640.80	13,624,301.80	12,390,348.09	2,893,594.51

(续)

项目	2015年12月31日余额	本期增加	本期减少	2016年12月31日余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,645,398.72	10,902,400.66	10,896,060.58	1,651,738.80
二、职工福利费		615,895.52	615,895.52	
三、社会保险费		120,224.97	120,224.97	
其中：医疗保险费		109,818.59	109,818.59	
工伤保险费		4,358.64	4,358.64	
生育保险费		6,047.74	6,047.74	
四、住房公积金	15,804.00	15,804.00	23,706.00	7,902.00
五、工会经费和职工教育经费		76,302.48	76,302.48	

项目	2015年12月31日余额	本期增加	本期减少	2016年12月31日余额
合计	1,661,202.72	11,730,627.63	11,732,189.55	1,659,640.80

报告期各期末，公司的应付职工薪酬余额主要是公司已计提而尚未支付的职工工资、奖金等。

(3) 设定提存计划列示

货币单位：元

项目	2017年12月31日余额	本期增加	本期减少	2018年3月31日余额
1、基本养老保险		104,482.90	69,829.37	34,653.53
2、失业保险费	660.00	3,347.20	2,730.67	1,276.53
合计	660.00	107,830.10	72,560.04	35,930.06

(续)

项目	2016年12月31日余额	本期增加	本期减少	2017年12月31日余额
1、基本养老保险		357,260.04	357,260.04	
2、失业保险费		11,955.23	11,295.23	660.00
合计	-	369,215.27	368,555.27	660.00

(续)

项目	2015年12月31日余额	本期增加	本期减少	2016年12月31日余额
1、基本养老保险		334,336.48	334,336.48	
2、失业保险费		20,191.00	20,191.00	
合计	-	354,527.48	354,527.48	-

4、应交税费

货币单位：元

税种	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
增值税	831,048.00	666,024.04	535,691.76
城市维护建设税	61,319.18	49,767.50	35,633.53
教育费附加	26,279.66	21,328.94	15,271.53
地方教育附加费	17,519.75	14,219.27	10,181.00
河道工程维护管理费			1,851.85
企业所得税	788,213.32	809,605.95	330,969.22
个人所得税			351.34
水资源税	26,844.00		
合计	1,751,223.91	1,560,945.70	929,950.23

5、其他应付款

(1) 账龄分析

货币单位：元

账龄	2018年3月31日		2016年12月31日		2016年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	18,053,803.62	91.90	14,307,729.38	89.27	5,574,546.93	85.98
1—2年(含2年)	1,544,928.53	7.86	1,690,978.33	10.55	877,214.50	13.53
2—3年(含3年)	45,077.75	0.23	27,617.75	0.17	30,610.55	0.47
3年以上	1,210.00	0.01	1,210.00	0.01	1,210.00	0.02
合计	19,645,019.90	100.00	16,027,535.46	100.00	6,483,581.98	100.00

(2) 各期末其他应付款按性质列示情况如下：

货币单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
装修保证金	6,080,823.00	5,889,698.00	1,858,328.09

代收代付	11,875,769.60	8,250,460.25	2,750,698.00
物业费			222,973.40
押金	183,534.75	186,184.75	166,377.75
往来款	1,107,472.42	1,187,852.42	1,344,445.49
维保费			66,939.20
风险责任金	155,000.00	155,000.00	
维修基金	189,711.97	289,711.97	
其他	52,708.16	68,628.07	73,820.05
合计	19,645,019.90	16,027,535.46	6,483,581.98

其他应付款科目主要系代收代付款项及收取的装修保证金。代收代付款项的类型、相关内部控制及会计处理已在“第二节公司业务”之“四、公司业务相关情况”之“(一)公司业务收入构成及各期主要产品的规模、销售收入”之“5、报告期内公司代收代付业务情况”处进行披露。

(3) 其他应付款前五名情况

2018年3月31日其他应付款前五名情况

货币单位：元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占其应付账款总额比例(%)
山西汇森房地产开发有限公司	往来款	关联方	1,107,472.42	1年以内	5.64
山西斯帕克房地产开发有限公司	代收代付 采暖费	关联方	1,000,151.00	1-2年以内	5.09
山西斯帕克房地产开发有限公司	代收代付 电费	关联方	472,713.65	1年以内	2.41
晋中市市容环境卫生管理局	代收代付 环境维护 基金	非关联方	270,584.83	1年以内 244,294.30元； 1-2年 26,290.53	1.38

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占其应付账款总额比例 (%)
				元	
晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司	代收代付采暖费	非关联方	257,768.07	1年以内	1.31
合计			3,108,689.97		15.82

2017年12月31日其他应付款前五名情况

货币单位：元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占其应付账款总额比例 (%)
山西汇森房地产开发有限公司	往来款	关联方	1,187,852.42	1年以内	7.41
山西斯帕克房地产开发有限公司	代收代付电费	关联方	1,621,689.45	1年以内 621,538.45元； 1-2年 1,000,151.00元	10.12
晋中市瑞阳热电联产供热有限责任公司	代收代付采暖费	非关联方	880,961.67	1年以内	5.50
晋中市鑫晨热力有限责任公司	代收代付采暖费	非关联方	196,326.70	1年以内	1.22
晋中市市容环境卫生管理局	代收代付环境维护基金	非关联方	270,584.83	1年以内 244,294.30元； 1-2年 1,026,441.53元	1.69
合计			4,157,415.07		25.94

2016年12月31日其他应付款前五名情况

货币单位：元

单位名称	款项性质	与公司关系	金额	账龄	占其应付账款总额比例 (%)
山西汇森房地产开发有限公司	往来款	非关联方	1,344,445.49	1 年以内	20.74
山西斯帕克房地产开发有限公司	代收代付	非关联方	1,241,831.00	1 年以内	19.15
山西田森集团有限公司	代收代付	关联方	500,509.70	1-2 年	7.72
晋中三友电器商厦有限公司	物业费(电费、取暖费)	非关联方	214,446.90	1 年以内	3.31
太原鑫通力达电梯有限公司	维保费	关联方	36,670.00	1 年以内	0.57
合计			3,337,903.09		51.48

(4) 截至 2018 年 3 月 31 日, 其他应付款期末余额中存在应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的款项, 详见本节之“六、关联方及关联交易”。

(八) 报告期股东权益情况

货币单位：元

项目	2018 年 3 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
实收资本 (或股本)	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	150,959.16	150,959.16	150,959.16
盈余公积	756,144.09	756,144.09	246,310.13
未分配利润	7,640,906.08	6,845,358.34	2,245,182.94
所有者权益合计	13,548,009.33	12,752,461.59	7,642,452.23

1、股本

货币单位：元

股东名称	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 3 月 31 日
------	------------------	------	------	-----------------

山西田森集团房地产开发 有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00
杜吉仁	500,000.00			500,000.00
合计	5,000,000.00			5,000,000.00

(续上表)

货币单位：元

股东名称	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
山西田森集团房地产开发 有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00
杜吉仁	500,000.00			500,000.00
合计	5,000,000.00			5,000,000.00

(续上表)

货币单位：元

股东名称	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
山西田森集团房地产开发 有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00
杜吉仁	500,000.00			500,000.00
合计	5,000,000.00			5,000,000.00

2、资本公积

货币单位：元

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年3月31日
股本溢价	150,959.16			150,959.16
合计	150,959.16			150,959.16

(续上表)

货币单位：元

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
股本溢价	150,959.16			150,959.16
合计	150,959.16			150,959.16

(续上表)

货币单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
股本溢价	150,959.16			150,959.16
合计	150,959.16			150,959.16

2015年7月15日，根据股东大会决议审议通过，以山西田森物业服务有限责任公司2015年4月30日经审计的净资产整体折股改制变更为股份有限公司，审计后的净资产为5,150,959.16元，折合股本5,000,000.00元，其余未折股净资产人民币150,959.16元转作资本公积。

3、盈余公积

货币单位：元

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年3月31日
法定盈余公积	756,144.09			756,144.09
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	756,144.09			756,144.09

(续上表)

货币单位：元

项目	2016年12月31日	本期增加	本期减少	2017年12月31日
----	-------------	------	------	-------------

法定盈余公积	246,310.13	509,833.96		756,144.09
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	246,310.13	509,833.96		756,144.09

(续上表)

货币单位：元

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
法定盈余公积	99,424.77	146,885.36		246,310.13
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	99,424.77	146,885.36		246,310.13

4、未分配利润

货币单位：元

项目	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
调整前上年末未分配利润	6,845,358.34	2,245,182.94	894,822.97
调整年初未分配利润合计数			
调整后年初未分配利润	6,845,358.34	2,245,182.94	894,822.97
加：本期归属于母公司所有者的净利润	795,547.74	5,110,009.36	1,497,245.33
减：提取法定盈余公积		509,833.96	146,885.36
提取任意盈余公积			

提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转资本公积			
转作股本的普通股股利			
加：其他			
期末未分配利润	7,640,906.08	6,845,358.34	2,245,182.94

六、关联方及关联交易

（一）公司主要关联方

根据《企业会计准则第 36 号-关联方披露》和《公司法》，公司关联方认定标准以是否存在控制、共同控制或重大影响为前提条件，并遵循实质重于形式的原则，即判断一方有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益，及按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，或对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，均构成关联方。

1、控股股东、实际控制人

序号	关联方名称	与本公司关系
1	山西田森集团房地产开发有限公司	控股股东
2	杜寅午	共同实际控制人
3	杨巨仙	共同实际控制人
4	杜妍	共同实际控制人

（1）控股股东的重大关联公司

序号	关联方名称	与控股股东的关系
1	太谷田森房地产开发有限公司	控股股东全资子公司
2	临汾田森房地产开发有限公司	控股股东全资子公司

3	山西山江村房地产开发有限公司	控股股东全资子公司
4	山西汇森房地产开发有限公司	控股股东全资子公司
5	山西鸿枫居购物广场有限公司	控股股东控制的企业
6	山西斯帕克房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
7	四川田森房地产开发有限公司	控股股东控制的企业

备注：山西鸿枫居购物广场有限公司已于 2018 年 7 月 26 日完成注销，该企业自此不再是公司关联方。

(2) 实际控制人的重大关联公司

序号	关联方名称	与实际控制人的关系
1	山西田森集团有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
2	山西田森杜氏番茄科技有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
3	山西田森番茄种植农业专业合作社	实际控制人杜寅午控制的企业
4	平遥田森超市有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
5	山西田森供应链管理有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
6	山西田舍酒店有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
7	忻州市田森房地产开发有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
8	山西欢乐海洋旅游文化有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
9	忻州市田森商务服务有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
10	山阴田森中泰房地产开发有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
11	山西田森汇商贸有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
12	忻州田森中央厨房食品加工有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
13	山西田森集团装饰工程有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
14	山西田森农业科技有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业

15	晋中市田森广告有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
16	山西田森餐饮连锁配送有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
17	山西田森集团物流配送有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍控制的企业
18	山西田森酒业有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
19	太原汇森房地产开发有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
20	晋中田森全盛园酒店有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
21	伏乐魔文化（北京）有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
22	山西力奥国际健身俱乐部有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
23	山西超级冰体育有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
24	对称咨询服务（深圳）有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
25	山西晋景园林工程有限公司	实际控制人杜妍控制的企业
26	晋中田汇房地产开发有限公司	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
27	山西田里酒店有限公司	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
28	晋中田创商贸有限公司	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
29	晋中泽润股权投资管理有限公司	实际控制人杜妍施加重大影响的企业
30	上海明壹文化传播有限公司	实际控制人杜妍持股 5% 以上的企业
31	对称均恒科技服务（深圳）有限公司	实际控制人杜妍及其配偶担任董事的企业
32	山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
33	山西田森云能源有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
34	山西田森农副产品加工配送有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
35	空气湃（北京）运动科技有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
36	空气湃（广州）运动科技有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
37	四川空气湃运动科技有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
38	山西蓝洞潜水俱乐部有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
39	山西芭莎文化传媒有限公司	实际控制人杜寅午控制的企业
40	山西田森酒店有限公司	实际控制人杜寅午、杨巨仙控制的企业
41	山西餐饮文化产业投资股份有限公司	实际控制人杜寅午间接持股 5% 以上的企业

42	山西省国新能源股份有限公司	实际控制人杜寅午间接持股 5% 以上的企业
----	---------------	-----------------------

备注 1: 太原汇森房地产开发有限公司同时为公司实际控制人杨巨仙施加重大影响的企业; 晋中田森全盛园酒店有限公司同时为公司实际控制人杜寅午施加重大影响的企业; 晋中泽润股权投资管理有限公司同时为公司董事高瑞利控制的企业; 山西田森农副产品加工配送有限公司同时为公司实际控制人杜妍持股 5% 以上的企业; 山西田森云能源有限公司同时为公司实际控制人近亲属高永旺施加重大影响的企业。

备注 2: 山阴田森中泰房地产开发有限公司因逾期年检于 2016 年 12 月 30 日被吊销营业执照, 目前处于吊销未注销状态, 该企业正在着手办理注销手续。

(3) 实际控制人近亲属的重大关联公司

序号	关联方名称	与实际控制人近亲属的关系
1	晋中汇森置业有限公司	实际控制人近亲属杜凤珍控制的企业
2	山西田森便利超市连锁有限公司	实际控制人近亲属高永旺控制的企业
3	晋中华安水电工程有限公司	实际控制人近亲属高永旺控制的企业

备注: 晋中华安水电工程有限公司股东已于 2018 年 5 月 11 日由高永旺、杜吉仁变更为高鹏、高世民, 该企业自此不再是公司关联方。

2、公司的股东、董事、监事及高级管理人员

公司股东、董事、监事及高级管理人员详见本公开转让说明书“第一节公司情况”之“三、公司股东基本情况”、“五、董事、监事及高级管理人员情况”。

(1) 公司股东、董事、监事及高级管理人员的重大关联公司

公司股东田森房地产的重大关联公司详见本节之“六、关联方及关联交易”之“(一) 公司主要关联方”之“1、控股股东、实际控制人”之“(1) 控股股东的重大公司”。

公司董事、监事、高级管理人员的重大关联公司如下:

序号	关联方名称	与公司股东、董事、监事及高级管理人员的关系
1	晋中启明建筑装饰工程有限公司	公司股东、董事长杜吉仁控制的企业
2	晋中瑞源纯净水有限公司	公司董事高瑞利施加重大影响的企业

3	晋中汇森文化娱乐有限公司	公司董事高瑞利持股 5% 以上的企业
4	山西瑞平商贸有限公司	公司董事高瑞利担任监事的企业
5	山西祥兆怡盛房地产经纪有限公司	公司董事杜韶伟控制的企业
6	山西鑫佰瑞贸易有限公司	公司董事杜韶伟施加重大影响的企业
7	山西楼上享月酒店管理有限公司	公司董事杜韶伟持股 5% 以上的企业
8	山西中信家诚房产经纪有限公司	公司监事刘大成持股 5% 以上的企业

(2) 公司股东、董事、监事、高级管理人员近亲属的重大关联公司

序号	关联方名称	与公司股东、董事、监事及高级管理人员的关系
1	晋中迪戎餐饮有限公司	公司董事长近亲属杜韶杰控制的企业
2	绵阳立欧健身有限公司	公司董事长近亲属杜韶杰控制的企业

备注：晋中迪戎餐饮有限公司同时为公司实际控制人近亲属杜风珍施加重大影响的企业。

3、其他关联方

序号	姓名	关联关系
1	杜风珍	与公司实际控制人杜寅午系兄妹
2	杜寅花	与公司实际控制人杜寅午系姐弟
3	高永旺	公司实际控制人杜寅午姐姐杜寅花之配偶
4	杜韶杰	公司股东、董事长杜吉仁之子

(二) 关联交易

1、销售商品、提供劳务的关联交易

货币单位：元

关联方	关联交易内容	定价方式及决策程序	2018年1-3月	2017年度	2016年度
山西田森集团有限公司	物业服务	协议定价	731,014.14	3,076,083.13	2,908,525.21
山西田森农副产品加工配送	物业服务	协议定价	28,301.88	128,301.88	92,688.68

有限公司					
晋中田森全盛园酒店有限公司	物业服务	协议定价	63,348.12	254,241.53	254,998.05
山西力奥国际健身俱乐部有限公司	物业服务、水费、电费	协议定价	222,730.75	740,774.43	692,141.04
山西田森集团房地产开发有限公司	物业服务	协议定价	376,763.22	1,406,698.12	639,406.91
山西汇森房地产开发有限公司	物业服务、电费、水费、天然气费	协议定价	2,066,894.23	5,931,222.51	4,264,844.35
山西斯帕克房地产开发有限公司	物业服务	协议定价	210,601.14	872,239.45	806,953.20
山西山江村房地产开发有限公司	物业服务	协议定价	235,089.63	940,358.53	959,165.68
晋中田汇房地产开发有限公司	物业服务	协议定价	393,863.21	1,178,518.89	959,165.68
忻州市田森房地产开发有限公司	物业服务	协议定价	248,133.96	992,535.85	82,711.32
太谷田森房地产开发有限公司	物业服务	协议定价	347,448.11	1,125,358.49	763,304.58
山西田森餐饮连锁配送有限公司	电费、水费	协议定价	6,016.56	24,636.58	40,431.36
山西田舍酒店有限公司	物业服务、电费、水费、天然气费	协议定价	636,033.30	122,503.30	
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	电费、水费	协议定价	32,162.76	100,509.18	
合计			5,598,401.01	16,893,981.87	12,464,336.06

公司为关联方提供的服务主要包括销售配合和物业服务，公司 2018 年 1-3 月、2017 年度及 2016 年度为关联方提供物业管理服务金额分别为 559.84 万元、1,689.40 万元及 1,246.43 万元，占当期营业收入的比例分别为 50.31%、47.71% 及 47.39%。报告期内关联方收入占比较高。为了减少对关联方业务的依赖，随着公司物业服务水平和影响力的提升，除了关联方物业项目外，公司也致力于非关联方物业项目的开发和维护，并已取得了一定的成效。

公司关联方拥有自有商业物业，存在较大物业管理服务需求；而公司的主营业务为物业管理服务，前后两者供需可以匹配，该类关联交易有利于优化资源配置并提高交易效率，具有必要性和合理性。

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：

关联交易中物业费均为商业物业费及销售中心物业费，采用酬金制定价模式，即通过对物业项目现场实地调研，组织富有经验的工作人员进行专题分析，根据项目的要求、岗位人员配置等标准对物业管理成本进行测算，公司与委托方就成本预测表进行沟通并达成一致，以成本预测表为基础加成 8%-10% 作为合同金额。预测成本主要包括人员基本工资、福利、社保、培训费用、劳保耗材等。根据行业惯例，物业管理费加成比例为成本的 8%-15%，故公司加成比例符合行业惯例，物业费关联收入定价公允。

关联交易中的供水收入与住宅裙楼商铺定价一致。因供电部门未能抄表到户，无法按照阶梯电价和峰谷电价收取费用，公司按照终端用户实际用电时段电价计算费用并加收变送电能损耗向各商户收取电费。关联交易中的供电收入价格与非关联方商户收取的定价一致，均为在公司采购电价成本的基础上加收一定的变送电能损耗。

关联交易中的供暖费系按照政府指导价每月每平方米 7.50 元收取，定价公允。

综上，上述关联交易均具有必要性、合理性且定价公允。

2、采购商品、接受劳务的关联交易

货币单位：元

关联方	关联交易内容	定价方式及决策程序	2018年1-3月	2017年度	2016年度
山西田森集团有限公司	材料采购	市场价	107,808.97	74,630.47	43,091.38
山西田森农副产品加工配送有限公司	材料采购	市场价		72,100.00	209,164.99
山西田森餐饮连锁配送有限公司	材料采购	市场价		27,824.00	
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司	材料采购	市场价	9,699.00	43,336.00	
山西田舍酒店有限公司	垃圾清运费	市场价		14,150.94	
合计			117,507.97	232,041.41	252,256.37

公司从关联方采购的价格均为市场价，交易价格公允。

3、关联租赁情况

货币单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁费定价依据	2018年1-3月确认的租赁费	2017年确认的租赁费	2016年确认的租赁费
山西田森集团房地产开发有限公司	山西田森物业管理股份有限公司	办公用房	协议价	71,428.57	285,714.29	300,000.00

公司租赁的该办公场所面积为856.67平方米，每平方米每天租金为1元，年度租金费用合计为30万元。上述租金价格参考田森嘉园内其他房屋的租赁价格后协商确定，通过检查田森嘉园小区相同位置的租赁合同，租金价格每平方米每天在0.8-1.5元之间，公司租赁价格为每平方米每天在1元，公司关联租赁价格公允。

4、关联方资金拆借、代垫款项

(1) 报告期内，公司拆出关联方资金及代关联方垫付款项的情况如下：

货币单位：元

关联方	2016.1.1 拆出资金余额	本期拆入金额	本期拆出金额	2016.12.31 拆出资金余额	本期拆入金额	本期拆出金额	2017.12.31 拆出资金余额	本期拆入金额	本期拆出金额	2018.3.31 拆出资金余额
山西田森集团有限公司	760,000.00	1,800,000.00	3,817,966.90	2,777,966.90	4,777,966.90	2,185,146.60	185,146.60	185,146.60	-	-
晋中田森全盛园酒店有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
晋中汇森置业有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-	-	-	-
山西汇森房地产开发有限公司	-	2,241,571.93	4,003,500.00	1,761,928.07	7,401,075.65	5,639,147.58	-	-	-	-
山西斯帕克房地产开发有限公司	-	-	241,680.00	241,680.00	241,680.00	-	-	-	-	-

山西田森集团房地产开发有限公司平遥分公司	-	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-
刘大成	-	-	-	-	9,500.00	13,500.00	4,000.00	4,000.00	-	-

上述资金占用情况均未收取资金占用费，截至2018年3月31日，公司不存在关联方资金占用的情况。

(2) 报告期内，公司拆入关联方资金及关联方代垫款项的情况如下：

货币单位：元

关联方	2016.1.1 拆入 资金余额	本期拆出 金额	本期拆入 金额	2016.12.31 拆 入资金余额	本期拆出 金额	本期拆入 金额	2017.12.31 拆 入资金余额	本期拆出 金额	本期拆入 金额	2018.3.31 拆 入资金余额
山西田森集团有限公司	523,726.50		25,800.00	549,526.50	528,829.70	25,030.00	45,726.80	45,726.80	7,330.00	7,330.00
山西汇森房地产开发有限公司	1,467,260.00	1,467,260.00				1,187,852.42	1,187,852.42	95,380.00	15,000.00	1,107,472.42
山西汇森房地产开发有限公司田森汇分公司	610,105.00	610,105.00					-			-
山西斯帕克房地产开发有限公司		31,214.00	1,295,609.78	1,264,395.78	264,244.78	621,538.45	1,621,689.45	148,824.80		1,472,864.65

山西汇森房地产开发有限公司居然之家分公司		114,047.50	1,458,492.99	1,344,445.49	1,344,445.49		-			-
山西山江村房地产开发有限公司						42,218.51	42,218.51	4,052.49	14,646.20	52,812.22
王双亮						50,000.00	50,000.00			50,000.00
刘红卫						30,000.00	30,000.00			30,000.00
张永强						18,000.00	18,000.00			18,000.00
刘大成						18,000.00	18,000.00		8,356.49	26,356.49

上述款项系公司与关联方之间发生的往来资金拆借和代垫款项，相关各方均未收取利息。

目前，公司通过《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》、《防范控股股东及关联方资金占用管理制度》对规范股东及关联方关联交易的情况进行了制度安排，包括需要履行的决策程序及监督机制等。公司控股股东、持股5%以上的股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及控股股东的董事、监事、高级管理人员均签署了《关于减少及避免关联交易的承诺》及《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》，承诺将杜绝发生占用公司资金的情况。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

货币单位：元

项目名称	2018年3月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：						
山西田森集团有限公司	835,315.00	41,765.75	564,607.00	28,230.35	2,945,412.00	149,541.60
山西田森农副产品加工配送有限公司	30,000.00	1,500.00	24,000.00	1,200.00		
晋中田森全盛园酒店有限公司			22,083.00	1,104.15	66,249.00	3,312.45
山西力奥国际健身俱乐部有限公司						
山西田森集团房地产开发有限公司	399,369.00	19,968.45			1,109,859.30	77,499.58
山西汇森房地产开发有限公司	2,186,698.22	109,334.91	594,192.98	29,709.65	2,789,404.72	141,224.40
山西斯帕克房地产开发有限公司	223,237.20	11,161.86	148,824.80	7,441.24		
山西山江村房地产开发有限公司	166,130.00	8,306.50			498,390.00	24,919.50
晋中田汇房地产开发有限公司	690,395.00	34,519.75	272,900.00	13,645.00	479,850.00	23,992.50
忻州市田森房地产开发有限公司	175,348.00	8,767.40	175,348.00	8,767.40	87,674.00	4,383.70
太谷田森房地产开发有限公司	364,700.00	18,235.00	395,230.00	19,761.50	809,102.86	40,455.14
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司			25,197.70	1,259.89		
山西田舍酒店有限公司	440,000.00	22,000.00	16,803.60	840.18		
山西田森供应链管理有限公司	1,666.67	83.33				
合计	5,512,859.09	275,642.95	2,239,187.08	111,959.36	8,785,941.88	465,328.87
其他应收款：						
晋中田森全盛园酒店有限公司						
晋中汇森置业有限公司					3,000,000.00	300,000.00
山西田森集团有限公司			185,146.60	9,257.33	2,777,966.90	138,898.35
山西汇森房地产开发有限公司					1,761,928.07	88,096.40

山西斯帕克房地产开发有限公司					241,680.00	12,084.00
山西田森集团房地产开发有限公司					20,000.00	1,000.00
刘大成			4,000.00	200.00		
合计		-	189,146.60	9,457.33	7,801,574.97	540,078.75

(2) 应付关联方款项

货币单位：元

项目名称	2018年3月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
应付账款：			
山西田森集团有限公司	118,216.60	73,294.38	94,044.36
山西田森农副产品加工配送有限公司	46,230.39	70,230.39	72,223.09
山西田舍酒店有限公司		15,000.00	
山西水蜜芭莎温泉酒店有限公司		4,743.00	
晋中市田森广告有限公司	7,974.90		
山西田森集团房地产开发有限公司	634,584.67	600,000.00	600,000.00
合计	807,006.56	763,267.77	766,267.45
预收款项：			
山西汇森房地产开发有限公司			479,620.60
合计			479,620.60
其他应付款：			
山西汇森房地产开发有限公司	1,107,472.42	1,187,852.42	1,344,445.49
山西田森集团有限公司	7,330.00	45,726.80	549,526.50
山西斯帕克房地产开发有限公司	1,472,864.65	1,621,689.45	1,264,395.78
山西山江村房地产开发有限公司	52,812.22	42,218.51	
山西田舍酒店有限公司	1,970.00		
王双亮	50,000.00	50,000.00	
刘红卫	30,000.00	30,000.00	

张永强	18,000.00	18,000.00	
刘大成	26,356.49	18,000.00	
合计	2,766,805.78	3,013,487.18	3,158,367.77

6、关联方资产转让情况

无

7、受托管理关联方资产情况

无

8、关联方担保情况

无。

9、关联交易决策执行情况

股份公司阶段，公司在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易管理制度》中规定了股东大会、董事会审议关联交易事项的审批权限划分以及关联股东、关联董事回避等制度，明确了关联交易决策程序，并在报告期内遵守了决策程序。

10、关联交易的定价机制和定价公允性

关联交易的定价依据国家政策和市场行情，主要遵循下述原则：有国家定价（指政府物价部门定价或应执行国家规定的计价方式）的，依国家定价；若没有国家定价，则参照市场价格定价；若没有市场价格，则适用协议定价方式。具体协议定价方式为：成本加一定管理费的方式。成本包括人员基本工资、福利、社保、培训费用、劳保耗材等，管理费通常为成本的 8%-15%。

股份公司成立后，公司依照《公司法》、《非上市公众公司监督管理办法》、《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》的规定制定了《公司章程》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》等制度，规定了对外担保、关联方交易等重要事项的决策权限和决策程序。股份公司关联交易等重要事项的

决策按照《公司法》、《公司章程》及相关制度的规定，经过相关会议审议通过后作出，以确保公司关联交易的公允性。

11、减少和规范关联交易的具体安排

为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《对外投资管理制度》《关联交易管理制度》《对外担保管理制度》《防止控股股东、实际控制人及其关联方资金占用》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。以上制度措施将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。此外，公司控股股东、实际控制人、持股 5% 以上股东、董事、监事、高级管理人员以及控股股东的董事、监事、高级管理人员均签署了《关于减少及避免关联交易的承诺》、《关于避免资金和其他资产占用的承诺函》。

七、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露资产负债表日后事项。

（二）或有事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露的或有事项。

（三）重大承诺事项

公司在报告期内无需要披露而未披露的重大承诺事项。

（四）其他重要事项

截至本公开转让说明书签署之日，公司无需要披露的其他重要事项。

八、资产评估情况

报告期内公司未进行资产评估。

九、股利分配政策和最近两年一期分配情况

（一）股利分配的政策

根据公司法及公司章程规定，目前公司股利分配政策如下：

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但本章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

（二）最近两年一期股利分配情况

报告期内公司无进行股利分配。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司股票公开转让后，股利分配将按照公司章程关于利润分配的相关规定，在保障公司有利发展的前提下合理进行股利分配。

十、可能影响公司持续经营的风险因素

（一）控股股东、实际控制人控制不当风险

田森房地产直接持有公司 90.00% 的股权，为公司的控股股东。田森集团持有田森房地产 51.00% 的出资额，杜寅午、杨巨仙夫妇及其女儿杜妍合计持有田森集团 87.00% 的出资额，三人合计间接控制公司 90.00% 的股份。且杜寅午先生

自 2005 年 4 月至今，历任田森集团董事长、董事局主席，自 2015 年 7 月至今，任公司董事，杨巨仙女士自 2005 年 4 月至今，任田森集团董事，杜寅午、杨巨仙夫妇与女儿杜妍依其持股比例及任职能够对公司股东大会决议、董事会决策及日常经营管理产生重大影响。同时，为保证公司持续稳定运营，杜寅午先生、杨巨仙女士与杜妍女士已签署《一致行动协议》，约定三人就有关公司的重大事项保持一致行动。杜寅午、杨巨仙、杜妍三人为公司共同实际控制人。

尽管公司目前已经按照现代企业制度建立起完善的法人治理结构以防范控制不当的情况发生，但若公司控股股东、实际控制人利用其特殊地位，通过行使表决权或其他方式，对公司经营业务、投融资决策、人事安排、利润分配等方面实施影响和控制，进而可能损害公司及其他股东的利益。

（二）公司报告期内未为部分员工足额缴纳社会保险而可能带来的补缴风险

截至 2018 年 6 月末，公司共有员工 419 人，均签订了劳动合同。公司为 80 名员工缴纳了社会保险，剩余未缴纳社会保险的 339 名员工中，未缴纳原因如下：

（1）20 名员工为退休返聘人员，公司无需为其缴纳社会保险；（2）51 名员工在过往任职单位购买保险，原单位仍在为该等员工缴纳社保的个人部分，员工不愿意迁移社保关系到公司；（3）181 名员工已办理农村新型合作养老保险或医疗保险；（4）49 名员工已办理城镇养老或医疗保险；（5）2 名员工明确表示自愿放弃缴纳社保；（6）其余 36 名员工因入职时间较短及相关社保购买手续未齐备等客观原因，公司尚未为其缴纳社会保险。公司为 6 名员工缴纳了住房公积金。其余员工未缴纳公积金的原因主要为部分员工为退休人员返聘，无法缴纳；部分员工买房意愿不强，缴纳公积金积极性不高。公司为上述未缴纳公积金的员工免费提供了员工宿舍作为替代。

根据榆次区人力资源和社会保障局出具的证明文件，公司自设立至今在经营活动中遵守国家劳动和社会保障方面的法律法规，无投诉举报，不存在因违反劳动和社会保障方面法律法规而遭受处罚的重大违法违规行为。公司控股股东及实际控制人田森房地产、杜寅午、杨巨仙、杜妍已分别出具《承诺函》，承诺如果股份公司需要为员工补缴应缴未缴的社会保险费及公积金，或因未足额缴纳需要承担任何罚款或损失，其将足额补偿公司因此发生的支出或所受损失。尽管如此，

仍不排除公司报告期内存在未为部分员工缴纳社会保险而可能带来的补缴风险。

（三）经营区域过于集中的风险

公司的业务立足于山西省晋中市、忻州市地区，正在向省内其他城市辐射，但目前大部分业务仍集中在山西省晋中市地区。若未来公司不能有效开拓其他项目资源，公司经营区域将受限晋中市、忻州市地区，公司面临经营区域过于集中的风险。

（四）业务外包风险

根据《物业管理条例》要求以及签订的物业服务合同中的约定，公司将部分业务委托给该领域的外包公司，这可以提升公司业务的灵活性。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定为田森物业所管理的物业项目提供外包服务，这将会影响公司业务的正常运转。

（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、网银转账、微信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）人工成本上涨的风险

物业服务企业是典型的劳动密集型企业，公司的营业成本以人工成本为主，报告期内，2018年1-3月、2017年度、2016年公司的人工成本占营业成本的比例分别为58.09%、62.18%和66.92%，近年来工资水平的持续上涨导致行业整体的人力成本和劳务外包成本面临不断上升的压力。对此，公司结合自身的品牌效应积极开拓社区增值服务的业务市场，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平。

（七）关联交易的风险

公司报告期内为关联方提供物业服务并收取相应服务费。公司为关联方提供的服务主要包括销售配合和物业服务，公司 2018 年 1-3 月、2017 年度及 2016 年度为关联方提供物业管理服务金额分别为 559.84 万元、1,689.40 万元及 1,246.43 万元，占当期营业收入的比例分别为 50.31%、47.71% 及 47.39%。报告期内关联方收入占比较高。为了减少对关联方业务的依赖，随着公司物业服务水平和影响力的提升，除了关联方物业项目外，公司也致力于非关联方物业项目的开发和维护，并已取得了一定的成效。

（八）公司人员管理风险

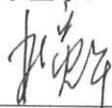
物业管理行业属于劳动密集型行业，人员年龄结构、学历背景等差异较大，人员管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的物业服务，但是，如果公司未能在服务项目中严格把控工作人员的服务内容，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

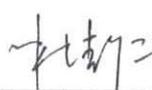
第五节有关声明

一、公司及全体董事、监事、高级管理人员声明

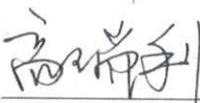
本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

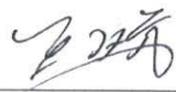
董事签字:


杜寅午

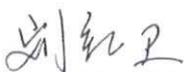

杜吉仁


杜韶伟

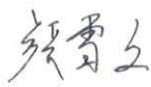

高瑞利


王双亮

监事签字:

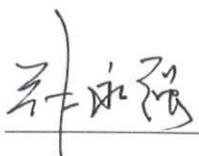

刘红卫


刘大成


张雪立

高级管理人员签字:


王双亮


张永强



山西田森物业管理股份有限公司

2018年10月10日

二、主办券商声明

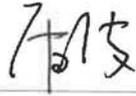
本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：



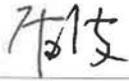
秦冲

项目负责人：

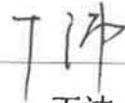


雷雯

项目小组成员：



雷雯



丁沛



王尚



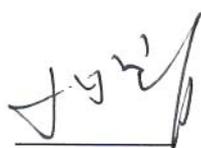
安信证券股份有限公司

2018年10月10日

三、律所声明

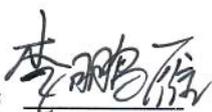
本机构及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：_____



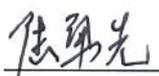
孙智

经办律师（签字）：_____



李鹏雁

经办律师（签字）：_____



陆勇先

山西华炬律师事务所

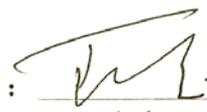
2018年10月10日

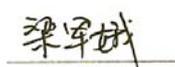


四、承担审计业务的会计师事务所声明

本机构及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本机构出具的审计报告无矛盾之处。本机构及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的专业报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：
黄锦辉

签字注册会计师（签字）：
王小宝

签字注册会计师（签字）：
梁军娥

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



2018年10月10日

山西田森物业管理股份有限公司
关于 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日
未进行过资产评估的说明

我公司（“山西田森物业管理股份有限公司”）于 2015 年 7 月 20 日由有限公司整体变更为股份有限公司。在 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日之间公司未进行过资产评估，因此本次公开转让说明书中无需取得评估机构的相关声明。

山西田森物业管理股份有限公司
2018 年 7 月 30 日



第六节附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见

特别授权书

安信授字（特）第【2】号

兹授权秦冲同志为我公司办理全国中小企业股份转让系统业务之代理人，授权代理我公司法定代表人签署从事全国股转业务的相关申请文件、备案文件及协议等。

授权单位（盖章）：安信证券股份有限公司

法定代表人（签字）： 签发日期：2017年12月31日

有效期限：自2018年1月8日至2018年12月31日

附：代理人： 职务：公司副总裁

证券公司经营层高级管理人员任职资格编码：ED120063