

安信证券股份有限公司关于推荐 山西田森物业管理股份有限公司股票 进入全国中小企业股份转让系统公开转让的推荐报告

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）下发的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》，山西田森物业管理股份有限公司（以下简称“田森股份”或“公司”）就其股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让事宜经过股东大会批准，并向全国股份转让系统公司提交了挂牌申请。

根据全国股份转让系统公司发布的《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》，安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”或“我公司”）对田森股份的财务状况、持续经营能力、公司治理和合法合规等事项进行了尽职调查，对田森股份本次申请股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让出具本报告。

一、尽职调查情况

安信证券推荐田森股份挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求，对田森股份进行了尽职调查，了解的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、独立性、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展前景、重大事项等。

项目小组与田森股份董事、监事、总经理、财务总监、员工进行了访谈；查阅了公司章程、“三会”（股东大会（股东会）、董事会、监事会）会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、审计报告、工商行政管理部门登记资料、纳税凭证等；了解了公司的经营状况、内控制度、规范运作情况和发展计划。通过上述尽职调查，项目小组出具了《山西田森物业管理股份有限公司股份公开转让尽职调查报告》。

二、现场核查

安信证券推荐田森股份挂牌项目小组向质量控制部提交了现场核查申请，内核部指定廖素桃为内核专员，质量控制部安排苗青梅、冯景文、龙珍作为现场核查人员，于 2018 年 7 月 9 日至 2018 年 7 月 13 日，对田森股份拟申请在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让项目履行现场核查程序。

现场核查的主要核查方法有：

（一）与项目组深入分析、探讨推荐项目的高风险区域，要求项目负责人、各中介机构项目负责人参加讨论会，形成中介机构交流会议记录；

（二）与有关人员进行访谈，2018 年 7 月 10 日对企业总经理兼董事会秘书王双亮、财务总监张永强进行访谈并形成相应的访谈记录；

（三）根据全国股转公司《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》等的相关规定，检查推荐工作底稿的完备情况，完成现场核查底稿查验记录；

（四）拟挂牌公司财务重点核查，包括但不限于营业收入的真实性及准确性核查（相应合同核查、收入确认时点是否合适、收入确认数额是否准确）、主要成本项目的真实性及准确性核查、存货的真实性及准确性核查；

（五）抽查拟挂牌公司报告期重要合同签署及履行情况；

（六）通过查阅中介机构协调会记录等方式，检查项目负责人及项目组尽职调查的完整性和真实性；

（七）察看现场，根据项目的特点选择办公场所进行现场察看，并形成相应的走访记录；

（八）审核整套申请文件，主要是依据相关法律法规，对申请挂牌条件实质性问题、申请文件齐备情况、信息披露合规性等方面进行审核；

（九）检查项目执行过程中对监管部门及我公司立项阶段意见的落实情况。

截至 2018 年 7 月 13 日，质控人员已完成现场核查程序，提请内核委员关注的问题详见现场核查报告。

三、内核意见

我公司推荐挂牌项目内核委员于 2018 年 7 月 19 日至 7 月 24 日对山西田森物业管理股份有限公司拟申请在全国中小企业股份转让系统挂牌的备案文件进行了认真审阅，于 2018 年 7 月 24 日召开了内核会议。参与项目审核的内核成员为陈永东、谭丽芬、许春海、于冬梅、李海涛（律师委员）、余中华（注册会计师委员）、张龙（行业专家），其中律师 1 名、注册会计师 1 名、行业专家 1 名。上述内核会议成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任项目小组成员的情形；不存在持有拟挂牌公司股份，或在该公司中任职以及存在其他可能影响其公正履行职责的情形。本项目内核专员廖素桃列席了内核会议。

按照《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》等规定，内核成员经审核讨论，对山西田森物业管理股份有限公司股票本次挂牌并公开转让出具如下的审核意见：

（一）我公司内核委员会按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求对项目小组制作的《山西田森物业管理股份有限公司股份公开转让尽职调查报告》进行了审核，并对尽职调查工作底稿进行了抽查核实，认为：项目小组已按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求对公司进行了实地考察、资料核查、测试计算、访谈咨询等工作；项目小组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务事项、法律事项、经营事项出具了调查报告；项目小组已按照《全国中小企业股份转让系统主办券商尽职调查工作指引（试行）》的要求进行了尽职调查。

（二）公司参照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》及《全国中小企业股份转让系统公开转让说明书内容与格式指引（试行）》的格式要求，制作了《山西田森物业管理股份有限公司公开转让说明书》，公司挂牌前拟披露的信息符合信息披露的要求。

（三）公司系由山西田森物业服务服务有限公司整体变更而来的股份有限公司，公司整体变更合法合规。公司前身山西田森物业服务服务有限公司（以下简称“有限公司”）成立于 2005 年 8 月 9 日。2015 年 7 月 15 日，有限公司股东会通过决议，同意有限公司以截至 2015 年 4 月 30 日经审计的净资产为依据整体变更为股份有

限公司。2015 年 7 月 15 日，公司召开了创立大会暨 2015 年第一次股东大会，通过了公司章程，选举了董事会、监事会成员。根据有限公司截至 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产 5,150,959.16 元按 1: 0.97 的比例折合股本，共折合股本 500 万股，2015 年 7 月 20 日，晋中市工商行政管理局核准了公司整体变更。

公司最近两年一期内主营业务未发生变化，控股股东、实际控制人及公司董事、监事、高级管理人员未发生变化；公司整体变更过程中未改变历史成本计价原则，存续时间可自有限公司成立之日起连续计算，至今已满两年；公司业务明确，具有持续经营能力；公司治理机制健全，合法合规经营；公司股权明晰，股票发行和转让行为合法合规。

综上所述，田森股份符合全国股份转让系统公司规定的股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的条件，7 位内核成员经投票表决，6 票同意、1 票反对，同意由我公司推荐山西田森物业管理股份有限公司的股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让。

四、推荐意见

根据项目小组对田森股份的尽职调查，我认为田森股份符合全国股份转让系统公司关于进入全国中小企业股份转让系统所规定的挂牌条件：

（一）公司依法设立且存续满两年

公司前身山西田森物业服务有限公司（以下简称“有限公司”）成立于 2005 年 8 月 9 日。2015 年 7 月 15 日，有限公司股东会通过决议，同意有限公司以截至 2015 年 4 月 30 日经审计的净资产为依据整体变更为股份有限公司，并将公司名称“山西田森物业服务有限公司”变更为“山西田森物业管理股份有限公司”。2015 年 7 月 15 日，公司召开了创立大会暨 2015 年第一次股东大会，同意发起人以有限公司经审计净资产值 5,150,959.16 元按 1: 0.97 比例折股，折合股份公司总股本为 500 万股，每股人民币 1.00 元，净资产大于股本部分 150,959.16 元记入资本公积金。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）。在整体变更为股份公司过程中，公司未改变历史成本计价原则，未依据评估结果调账，因此

其存续期间可以自有限公司成立之日起连续计算。

因此，公司满足“依法设立且存续满两年”的要求。

（二）公司业务明确，具有持续经营能力

公司主营业务系为住宅物业、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。

最近两年一期的财务资料经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告，因此，公司最近两年一期财务资料真实、完整。

公司 2018 年 1-3 月、2017 年度及 2016 年度，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%，公司主营业务明确，收入可持续，具有持续经营能力。

公司最近两个完整年度（2016 年度、2017 年度），公司的营业收入累计为 61,709,257.20 元，高于 1,000 万元。

2018 年 3 月末，公司股本为 500 万元，不少于 500 万元。

2018 年 3 月末，公司每股净资产为 2.71 元/股，不低于 1 元/股。

公司满足“业务明确，具有持续经营能力”的要求。

（三）公司治理机制健全，合法合规经营

公司自成立以来，一直推动治理结构的规范运作。有限公司阶段，构建了适应有限公司发展的组织结构，设执行董事一名和监事一名，不设董事会和监事会。整体变更为股份公司后，公司严格按照《公司法》的规定，建立了股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理架构，并制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《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》、《防止大股东资金占用管理制度》等公司治理所需的制度体系。

公司重要决策能够按照《公司法》、《公司章程》和相关议事规则、制度、

办法的规定，通过相关会议审议，公司股东、董事、监事、高级管理人员均能按照要求出席参加相关会议并履行相关权利义务，公司资金不存在违规被控股股东、实际控制人占用的情况。

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员能够依法开展经营活动，经营行为合法、合规，不存在重大违法违规行为，现任董事、监事、高级管理人员具备《公司法》规定的任职资格。

报告期内，公司设立了独立财务部门进行独立的财务会计核算，相关会计政策能如实反映企业财务状况、经营成果和现金流量。

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），截至本报告签署日，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、高级管理人员报告期内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），截至本报告签署日，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。

通过查询证监会网站（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），截至本报告签署日，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。

通过查询国家环境保护部网站（<http://www.zhb.gov.cn/>）、国家食品药品监督管理局网站（<http://www.sda.gov.cn/WS01/CL0001/>）、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/>）等网站公示信息，截至本报告签署日，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。

因此，公司满足“公司治理机制健全，合法合规经营”的要求。

（四）公司股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

2015 年 7 月 15 日，公司召开了创立大会暨 2015 年第一次股东大会，审议通过了关于公司创立及整体变更方案，股本总额为 500 万股，每股面值 1 元，股本总额不高于公司股改基准日经审计及经评估的净资产值；公司股东以其持有的有限公司的出资额所对应的净资产值认购了本次股份发行，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具了亚会 B 验字（2015）第 113 号《验资报告》；创立大会后，公司及时制备了《股东名册》。

由此，公司股份发行过程符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规关于股份公司发行股份的规定。

股份公司成立后至今未发生股份转让行为。有限公司阶段，公司曾发生过出资额转让行为，转让定价合理，转让过程实际履行完毕，并完成了股东信息的工商变更登记，符合相关法律法规的规定。

因此，公司满足“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的要求。

（五）主办券商推荐并持续督导

田森股份与安信证券签订了《推荐挂牌并持续督导协议书》，委托安信证券担任推荐其公司股票在全国股份转让系统挂牌并持续督导的主办券商。安信证券接受田森股份委托，推荐其股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，并对田森股份在公司治理、财务及会计制度、信息披露等方面进行持续督导。因此，公司满足“主办券商推荐并持续督导”的要求。

安信证券在本次推荐挂牌业务中不存在聘请第三方机构或个人的行为。田森股份除聘请主办券商、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

综上所述，项目组认为公司符合全国中小企业股权转让系统有限责任公司规定的公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌进行公开报价转让的条件，特推荐田森股份股票在全国中小企业股份转让系统挂牌。

五、提请投资者关注的事项

（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，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，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%，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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《安信证券股份有限公司关于推荐山西田森物业管理股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统公开转让的推荐报告》之主办券商盖章页）

