

关于山西田森物业管理股份有限公司 挂牌申请文件的第一次反馈意见的回复



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

关于山西田森物业管理股份有限公司 挂牌申请文件的第一次反馈意见的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

贵公司下发的《关于山西田森物业管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见》（以下简称“反馈意见”）已收悉，安信证券股份有限公司作为山西田森物业管理股份有限公司（以下简称“公司”或“拟挂牌企业”）本次挂牌的主办券商，专门组织人员会同拟挂牌企业、挂牌律师、会计师对反馈意见的有关问题逐项进行讨论研究和落实，对涉及《公开转让说明书》等申报文件进行了修改及补充说明，上述涉及申报材料中修改、补充及更新披露内容以**楷体粗体**标识。

如无特别说明，本回复报告中的简称或名词的释义与《公开转让说明书》中的具有相同含义。

序号	字体	含义
1	仿宋体加粗	反馈意见所列问题
2	宋体不加粗	对反馈意见所列问题之回复
3	楷体加粗	对《公开转让说明书》等申报文件的修改或补充披露部分

一、 公司特殊问题

1、关于公司业务。(1) 请公司说明停车场管理业务的开展情况、是否存在车位出租和出售的情况，若存在，说明收费及与业务的合同签订情况。请主办券商、律师对公司停车场管理业务的开展及收费是否合法合规发表意见。(2) 请公司说明为居民代办房产证业务的开展及收费情况。请主办券商、律师补充核查并对是否存在强制代理办理房产证的情况，是否收取代办费，收费及业务开展是否合法合规发表意见。(3) 公司涉及家政服务、玻璃清洗等业务。请主办券商、律师对上述业务是否需要取得家政业务资质，开展是否合法合规发表意见。

(4) 公司业务涉及协助开发商的销售及宣传推广。请主办券商、律师说明上述业务是否涉及房地产、及房地产广告业务，是否合法合规。

(5) 业务、劳务外包。公司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。请公司列示并详细说明所有外包业务的开展情况。请主办券商、律师：①对公司将部分劳务性业务外包给该领域的专营企业是否符合物业相关法律法规的规定，是否符合物业合同的规定，外包企业是否具备资质，外包业务合同中关于责任分担的规定，外包条款是否在物业合同中明确发表意见。②对公司劳务分包、劳务外包、劳务派遣等特殊劳务形式，劳动用工合法合规发表意见。(6) 请主办券商、律师补充核查是否存在因物业服务产生的纠纷及诉讼，若存在，请结合相关诉讼情况分析败诉对公司财务、品牌、业务的影响。(7) 请公司补充披露代收代付水费、燃气费、暖气费等费用的情况，包括合同签订、发票开具等。(8) 请主办券商、律

师对公司业务是否合法合规，是否涉及房地产业务，是否符合行业监管发表意见。

(1) 请公司说明停车场管理业务的开展情况、是否存在车位出租和出售的情况，若存在，说明收费及与业务的合同签订情况。请主办券商、律师对公司停车场管理业务的开展及收费是否合法合规发表意见。

【公司回复】

公司停车场管理业务主要为在管住宅小区内地下停车场车位提供车库维护、消防维护、照明、清洁等服务，并收取停车场管理费，并不对外经营公共停车场，故公司停车场管理业务仍属于物业服务的范畴，不存在车位出租和出售的情况。

【主办券商回复】

一、核查过程

访谈公司总经理，了解公司停车场业务开展情况；查阅《晋中市城区机动车停车场管理办法（试行）》、《晋中市机动车停放服务收费管理实施细则》、《关于晋中市住宅物业管理区域车辆停放服务收费指导价的通知》等规定；查阅公司相关财务数据；查阅公司营业执照。

二、事实依据

访谈记录；公司财务报表；公司营业执照。

三、分析过程

经访谈，公司主营业务中的停车场管理业务是指在住宅物业管理区域内的地下停车场中，通过设置值班岗亭、道闸、收费管理系统、监控设施等，设专人巡查管理，提供车库维护、消防维护、照明、清洁等服务并收取相应费用的行为。公司不存在车位出租和出售的情况。

根据《晋中市城区机动车停车场管理办法（试行）》第三条之规定，其所指停车场是指供社会车辆停放的露天或者室内场所，包括公共停车场和道路临时停车泊位。公共停车场是指为社会公众车辆提供停车服务的场所，包括建筑工程配建的公共停车场、独立选址建设的公共停车场。道路临时停车泊位是指市

公安机关交通管理部门依法在城市道路范围内统一施划的为公众提供机动车停放的规范化场所。根据公司营业执照，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）。根据访谈记录及公司财务报表，公司主要为在管住宅小区内地下停车场车位提供专人巡查、车库维护、消防维护、照明、清洁等物业服务，并不对外经营公共停车场，不属于《晋中市城区机动车停车场管理办法（试行）》规定的“停车场”，故公司停车场管理业务仍属于物业服务的范畴，不需另外取得相关经营资质，不存在超范围经营的问题。

根据《关于晋中市住宅物业管理区域车辆停放服务收费指导价格的通知》（市价管字〔2014〕47号）第二项之规定，物业服务企业实施停车收费，需提供有效的管理服务方可收费。公司对所管理住宅小区的地下停车场设置了值班岗亭、道闸，建立了收费管理系统，安装了监控设施，设专人巡查管理，并提供了车库维护、消防维护、照明、清洁等服务，公司收取相应的管理费用符合法律规定。

《晋中市机动车停放服务收费管理实施细则》第四条第二款规定：“住宅区内的露天或地下配套停车场（位）停车服务收费实行政府指导价”。《关于晋中市住宅物业管理区域车辆停放服务收费指导价格的通知》（市价管字〔2014〕47号）第一项规定，住宅物业管理区域车辆停放服务收费属政府指导价，实行最高限价管理，下浮不限，并规定非露天停车场对小型车收取的停车服务费不得高于每月每车位 80 元的标准。公司收取的停车场管理费未超过该最高限价，符合法律规定。

四、结论性意见

主办券商认为，公司开展停车场管理业务，不存在出租出售车位的情况，不属于向社会公众车辆提供停车服务，无需取得其他特许、认证。公司提供停车管理收取服务费的行为符合相关规定，且未超最高限价，合法合规。

（2）请公司说明为居民代办房产证业务的开展及收费情况。请主办券商、律师补充核查并对是否存在强制代理办理房产证的情况，是否收取代办费，收费及业务开展是否合法合规发表意见。

【公司回复】

报告期内，公司存在为在管小区业主代办房产证的情况。公司以书面形式通知小区业主办理房产证事宜，小区业主可选择自行办理或委托公司办理。如小区业主委托公司代办房产证的，需签署《委托协议》，公司在协议规定的委托范围内代小区业主办理房产证，并收取相关代办费用。公司不存在强制代理办理房产证的情况。报告期内，公司收取代办费用情况如下：

2018年1-3月				
小区	小区总户数 (户)	代办次数 (次)	收费标准 (元)	收费金额(元)
新晋优品	1,275	3	600元/户	1,800.00
居然之家	655	1	600元/户	600.00
合计	1,930	4	-	2,400.00
2017年				
小区	小区总户数 (户)	代办次数 (次)	收费标准 (元)	收费金额(元)
新晋优品	1,275	107	600元/户	64,200.00
居然之家	655	125		75,000.00
合计	1,930	232	-	139,200.00
2016年				
小区	小区总户数 (户)	代办次数 (次)	收费标准 (元)	收费金额(元)
新晋优品	1,275	-	-	-
居然之家	655	-	-	-
合计	1,930	-	-	-

【主办券商回复】

一、核查过程

访谈公司总经理；了解公司代办房产证业务开展及收费情况；查阅相关法律法规规定；查阅授权委托书、物业服务合同。

二、事实依据

访谈记录；业主向公司出具的授权委托书；物业服务合同。

三、分析过程

经访谈，报告期内，公司存在为在管小区业主代办房产证的情况。小区业主可选择自行办理或委托公司办理房产证，公司不存在强制代理办理房产证的

情况。如小区业主委托公司代办房产证的，需签署《委托协议》。公司收到《委托协议》后，在协议规定的委托范围内代小区业主办理房产证，并收取每户600元的代办费用。

《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十一条第二款规定：“在依法取得的房地产开发用地上建成房屋的，应当凭土地使用权证书向县级以上地方人民政府房产管理部门申请登记，由县级以上地方人民政府房产管理部门核实并颁发房屋所有权证书。”《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条规定：“预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。”《中华人民共和国物业管理条例》第四十三条规定：“物业服务企业可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬由双方约定。”

据此，申请办理房产证的主体为商品房购买人，房地产开发企业具有协助办理的义务。公司作为物业服务企业不具有办理房产证的义务及主体资格，但可以根据业主的委托提供物业服务合同约定以外的服务项目，服务报酬应当由双方约定。经访谈，小区业主在接到公司关于办理房产证事宜的书面通知后，可选择自行办理或委托公司办理。公司仅在小区业主委托公司代办房产证并签署《委托协议》后，在协议规定的委托范围内代小区业主办理房产证。同时根据公司提供的统计数据，公司在管的10家住宅物业项目中，仅为新晋优品、居然之家项目部分业主代办房产证，上述物业服务区域共有业主1930户，其中236户业主委托公司办理房产证，可见，业主有权选择是否委托公司为其代办房产证，不存在强制代理的情形。

此外，根据《中华人民共和国物业管理条例》之规定以及业主与公司签订的物业服务合同之约定，公司可以接受业主委托，为其提供物业服务合同约定以外的服务项目，相关报酬由双方约定。公司根据业主出具的委托书为其代办房产证，且服务范围仅限于其提供物业服务区域的业主，并未向不特定对象提供服务，该项服务属于公司物业服务的增值服务，非超范围经营。且公司向每户业主收取的600元代办服务费，系业主与公司协商确认的报酬，为双方真实意思表示，不违

反法律强制性规定。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司接受部分业主委托为其代办房产证，不存在强制代理办理房产证的情况，该项业务属公司物业服务的增值项目，收费标准由业主与公司协商确定，未违反法律强制性规定，业务开展及收费合法合规。

(3) 公司涉及家政服务、玻璃清洗等业务。请主办券商、律师对上述业务是否需要取得家政业务资质，开展是否合法合规发表意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

访谈公司总经理，了解公司相关业务开展情况；查阅中介服务协议、业务结算凭证；核查家政服务公司相关业务资格。

二、事实依据

访谈记录；中介服务协议、业务结算收据；家政服务企业营业执照。

三、分析过程

根据访谈记录及公司与家政服务企业签订的《中介服务协议》，公司不直接向业主提供家政服务、玻璃清洗等业务，而是将与公司签订《中介服务协议》的家政服务企业介绍给小区内有家政服务需求的业主，由家政服务企业为业主提供家政服务、玻璃清洗等业务，公司与提供家政服务的劳务人员不存在劳务或劳动关系，亦不承担用工责任。同时，为提升物业服务品质，保障业主的权利，由小区业主直接与公司结算服务费用，公司从服务费中提取 25% 作为介绍费用，其余支付给家政服务公司，家政服务公司单独对其提供的服务质量承担责任。

报告期内，公司开展家政服务中间介绍业务情况如下：

小区	2018 年 1-3 月		2017 年		2016 年	
	介绍次数 (次)	介绍费金额 (元)	介绍次数 (次)	收入金额 (元)	介绍次数 (次)	收入金额 (元)
田森嘉园	-	-	40	3,867.76	52	3,708.67
新晋世家	-	-	16	940.57	18	2,217.88
新晋府	-	-	2	212.26	1	117.92
合计	-	-	58	5,020.59	71	6,044.47

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司仅根据业主要求为业主与家政服务企业订立合同提供居间介绍，并未直接向业主提供家政服务、玻璃清洗等业务，不需取得家政业务资质，该项业务开展合法合规。

(4) 公司业务涉及协助开发商的销售及宣传推广。请主办券商、律师说明上述业务是否涉及房地产、及房地产广告业务，是否合法合规。

【主办券商回复】

一、核查过程

访谈公司总经理，了解公司相关业务情况；查阅公司与地产开发商签署的销售中心物业服务合同。

二、事实依据

访谈记录；公司与地产开发商签署的销售中心物业服务合同。

三、分析过程

根据访谈记录及公司与地产开发商签署的销售中心物业服务合同，公司向地产开发商项目销售中心提供物业管理服务的内容主要包括：秩序维护、保洁服务和吧台服务三大类，具体为在销售现场提供户外广告清洁维护、安全管理、停车秩序维护、清洁、水吧服务、物业管理咨询、样板房茶水接待、设施维护及其他便民服务等。公司提供的服务不涉及房地产、房地产广告业务。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司在物业服务范围内对开发商销售及宣传推广提供协助性工作，具体包括秩序维护、保洁服务和吧台服务，不涉及房地产及房地产广告业务，公司业务开展合法合规。

(5) 业务、劳务外包。公司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。请公司列示并详细说明所有外包业务的开展情况。请主办券商、律师：①对公司将部分劳务性业务外包给该领域的专营企业是否符合物业相关法律法规的规定，是否符合物业合同的规定，外包企业是否具备资质，

外包业务合同中关于责任分担的规定，外包条款是否在物业合同中明确发表意见。②对公司劳务分包、劳务外包、劳务派遣等特殊劳务形式，劳动用工合法合规发表意见。

【公司回复】

公司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。报告期内公司所有外包业务的开展情况如下：

项目名称	外包服务供应商	外包内容	外包金额 (元)	占主营业务成本比例 (%)
2018 年 1-3 月				
新晋世家	太原市保安服务有限公司	安保服务	251,098.56	4.93
大学城综合设施项目	太原神豹保安服务有限公司	安保服务	147,477.42	2.90
居然之家	太原神豹保安服务有限公司	安保服务	121,452.16	2.39
兰田传奇	晋中市酉森保安服务有限公司	安保服务	66,999.99	1.32
新晋世家	晋中市春满园花木种植专业合作社	绿化服务	14,730.00	0.29
田森嘉园 (A/B 区)	晋中市春满园花木种植专业合作社	绿化服务	14,730.00	0.29
兰田首府	晋中洁达物业管理有限公司	保洁服务	29,126.22	0.57
兰田首府	晋中市酉森保安服务有限公司	安保服务	38,285.70	0.75
合计			683,900.05	13.44
2017 年				
新晋世家	太原市保安服务有限公司	安保服务	698,975.26	3.73
居然之家	太原市保安服务有限公司	安保服务	103,007.13	0.55
大学城综合设施项目	太原神豹保安服务有限公司	安保服务	221,216.13	1.18
居然之家	太原神豹保安服务有限公司	安保服务	216,878.56	1.16
兰田首府	晋中洁达物业管理有限公司	保洁服务	83,495.16	0.45
兰田首府	晋中市酉森保安服务有限公司	安保服务	38,323.80	0.20

兰田传奇	晋中市西森保安服务有限公司	安保服务	62,528.57	0.33
兰田首府	晋中市蓝盾保安服务有限公司	安保服务	69,050.32	0.37
兰田传奇	晋中市蓝盾保安服务有限公司	安保服务	92,927.63	0.50
新晋世家	晋中市春满园花木培植专业合作社	绿化服务	65,520.00	0.35
田森嘉园	晋中市春满园花木培植专业合作社	绿化服务	96,477.00	0.52
合计			1,748,399.56	9.33
2016 年				
兰田首府	晋中市蓝盾保安服务有限公司	安保服务	34,951.44	0.25
新晋世家	晋中市春满园花木培植专业合作社	绿化服务	11,040.00	0.08
田森嘉园	晋中市春满园花木培植专业合作社	绿化服务	88,580.00	0.62
合计			134,571.44	0.95

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅《中华人民共和国物业管理条例》、《山西省物业管理条例》相关规定；核查公司与业主之间签订的《物业管理合同》或《前期物业管理合同》；审查外包公司业务资质取得情况；访谈公司总经理，了解公司劳动用工情况。

二、事实依据

《物业管理合同》或《前期物业管理合同》；外包公司业务资质证书；访谈记录。

三、分析过程

《中华人民共和国物业管理条例》第四十条：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专项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。”《山西省物业管理条例》第二十三条：“物业服务企业在物业管理活动中享有下列权利：（三）选择专业性服务企业承担专项服务业务。”

由于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，为更好地提供物业管理服务，根据上述相关法律规定，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，符合物业相关法律法规的规定。

通过核查公司与业主之间签订的《物业管理合同》或《前期物业管理合同》，上述物业管理合同明确约定公司“可委托专业公司承担本物业的专项管理和服务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方”。故公司的劳务性业务外包取得业主的同意，系双方当事人的真实意思表示，符合物业合同约定。

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》。公司外包业务供应商所需的资质如下：

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

公司与外包公司签订的外包服务合同中，明确约定了双方的权利、义务及法律责任。关于责任分担，双方约定，如因外包公司人员失职或进行服务工作时的故意或过失行为给公司造成经济损失的，由外包公司承担赔偿责任；如因外包公司服务不达标而被有关部门罚款，由外包公司承担责任并限期纠正；公司与外包公司的劳务人员不形成劳动关系，如产生劳务纠纷，由外包公司承担全部责任。

除上述劳务外包外，公司不存在劳务分包、劳务派遣等其他特殊用工形式。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司将部分劳务性业务外包给该领域的专营企业符

合物业相关法律法规及物业服务合同的规定，除绿化和清洁保洁服务无需特殊资质外，其他外包企业均具有开展业务相应的业务资质，外包合同中有关于责任分担的明确规定。除劳务外包外，公司不存在劳务分包、劳务派遣等其他特殊用工形式，公司用工合法合规。

(6) 请主办券商、律师补充核查是否存在因物业服务产生的纠纷及诉讼，若存在，请结合相关诉讼情况分析败诉对公司财务、品牌、业务的影响。

【主办券商回复】

一、核查过程

访谈公司总经理；查询全国企业信用信息公示系统（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、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>）等网站。

二、事实依据

访谈记录；全国企业信用信息公示系统（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、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>）等网站查询记录。

三、分析过程

经查询全国企业信用信息公示系统（<http://gsxt.saic.gov.cn/>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、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>）等网站，以及访谈公司总经理，公司不存在因物业服务产生纠纷及诉讼的情形。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司不存在因物业服务产生纠纷及诉讼的情形。

(7) 请公司补充披露代收代付水费、燃气费、暖气费等费用的情况，包括合同签订、发票开具等。

【公司回复】

在《公开转让说明书》之“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”处补充披露如下：

“（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	新晋优品小区业主	-	-	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限责任公司	新晋府小区业主		426,733.60	152,403.20	274,330.40
	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
	晋中市万通供热有限公司	长线康平小区业主	173,803.00	173,803.00	-	
	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，因资金紧张由新晋府小区的开发商山西斯帕克房地产开发有限公司先行支付采暖费，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。”

(8) 请主办券商、律师对公司业务是否合法合规，是否涉及房地产业务，是否符合行业监管发表意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅《城市房地产开发经营管理条例》相关规定；查阅公司营业执照及工商资料；查阅《审计报告》；访谈财务总监了解公司收入结构。

二、事实依据

公司营业执照、工商资料；《审计报告》；访谈记录。

三、分析过程

《城市房地产开发经营管理条例》第二条：“本条例所称房地产开发经营，是指房地产开发企业在城市规划区内国有土地上进行基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的行为。”

根据公司营业执照及工商资料，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。

根据《审计报告》及访谈记录，公司报告期内的日常物业服务收入结构如

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（%）
住宅物业服务收入	3,311,480.11	49.79	11,130,783.35	45.74	7,636,305.95	39.69
销售中心物业服务收入	2,119,923.09	31.88	8,862,435.01	36.42	7,669,995.24	39.86
商业物业服务收入	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

根据《审计报告》及访谈记录，公司报告期内的其他物业服务主要包括确认为收入的水电暖费用，其收入结构如下：

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（%）
电费收入	2,093,550.16	49.71	5,809,236.53	61.88	4,144,059.51	71.54
水费收入	421,778.76	10.01	1,340,078.49	14.27	619,785.05	10.70
采暖费收入	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

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司经营范围及收入结构均无房地产业务，公司业务不涉及房地产开发经营方面的业务，符合行业监管，公司业务开展合法合规。

2、公司《取水许可证》已于 2018 年 1 月 18 日到期。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。（1）请公司补充披露《取水许可证》的取得情况。（2）请主办券商、律师对上述资质是否属于公司必须取得的业务资质，若未取得对公司合法规范经营和持续经营能力的影响发表意见。（3）请主办券商、律师对公司是否具备必要资质发表意见。

(1) 请公司补充披露《取水许可证》的取得情况。

【公司回复】

在《公开转让说明书》之第二节公司业务之“三、公司业务相关的关键资源要素”之“(三)业务许可和资质情况”处补充披露如下：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，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》，并得到了主管部门对公司采用自备水井供水小区的取水计划的同意批复。

(2) 请主办券商、律师对上述资质是否属于公司必须取得的业务资质，若未取得对公司合法规范经营和持续经营能力的影响发表意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅《中华人民共和国水法》、《山西省水资源管理条例》、《国务院关于实行最严格水资源管理制度的意见》（国发〔2012〕3号）以及《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）等有关规定；查阅公司《取水许可证》及《取（用）水计划申请表》。

二、事实依据

公司《取水许可证》及《取（用）水计划申请表》。

三、分析过程

根据《中华人民共和国水法》规定，国家对直接从地下或者江河、湖泊取水的，实行取水许可制度。公司对物业管理区域内水井依照上述法律规定办理

了《取水许可证》，具体如下：

资质名称	取水权人	证书编号	水源类型	取水方式	颁发单位	有效期
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（普通）	水井	晋中市水利局	2016.1.19—2018.1.18

为缓解晋中市地下水超采压力，保障供水安全、优化供水水质，根据《中华人民共和国水法》、《山西省水资源管理条例》、《国务院关于实行最严格水资源管理制度的意见》（国发〔2012〕3号）以及《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）等有关法律法规，晋中市在“供关同步、确保供水，先易后难、先近后远，区别对待、分类实施”的原则下，分期分批实施自备水井的关井压采工作。因此上述《取水许可证》于2018年1月18日到期后，晋中市水利局已不再受理《取水许可证》的审批工作，采用取（用）水审批制度。依照晋中市水利局的要求，公司对原水井的取用水已向晋中市水政监察支队递交《取（用）水计划申请表》并于2018年1月31日取得主管部门的批准。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，晋中市取水许可制度已由取（用）水审批制度替代，公司取水申请已经获得主管部门的批准，原《取水许可证》到期不会对公司业务开展及持续经营能力产生影响，公司业务开展合法合规。

（3）请主办券商、律师对公司是否具备必要资质发表意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅公司《营业执照》、《公司章程》；查阅《中华人民共和国传染病防治法》、《城市供水条例》、《生活饮用水卫生监督管理办法》、《城市供水水质管理规定》、《山西省城市供水和节约用水管理条例》等规定；查阅公司取得的资质证书。

二、事实依据

公司《营业执照》、《公司章程》；公司取得的资质证书。

三、分析过程

根据公司营业执照及公司章程，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，包括日常物业服务和其他物业服务。

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。

为加强城市二次供水管理，保障饮用水安全，根据《中华人民共和国传染病防治法》、国务院《城市供水条例》、《生活饮用水卫生监督管理办法》、《城市供水水质管理规定》和《山西省城市供水和节约用水管理条例》等法律、法规，结合实际当地政府制定《晋中市城市二次供水管理办法》，第十四条规定：“二次供水单位必须取得县级以上地方人民政府卫生行政主管部门签发的卫生许可证后，方可供水。”公司对物业管理范围内涉及二次供水的项目办理了《卫生许可证》。

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	TS3314305—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	2015.12.1 5— 2019.12.14
3	卫生许可证	山西田森物业	榆卫水字	二次供水	榆次区卫生和	2016.2.26

		管理股份有限公司	(2016)第 K01 号		计划生育局	— 2020. 2. 25
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. 10
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. 10
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. 10
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. 10
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)第 013 号	二次供水	榆次区卫生和计划生育局	2018. 7. 11 — 2022. 7. 10
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

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司已取得业务经营所需要的各项资质证书，公司相关生产经营业务合法合规，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，不会对公司业务开展及持续经营造成影响，公司业务开展合法合规。

3、田森集团已与公司签署《商标授权许可使用合同》，将 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。请主办券商、律师对公司是否对上述商标构成依赖，若不能继续取得授权，是否影响公司持续经营能力发表意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

主办券商查阅了田森集团出具的《商标授权许可使用合同》、《关于商标授权的情况说明》，取得了田森集团出具的《承诺函》。

二、事实依据

田森集团出具的《商标授权许可使用合同》、《关于商标授权的情况说明》、《承诺函》。

三、分析过程

截至本反馈回复出具日，田森集团无偿授权公司使用其拥有商标权的 9 项商标，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

根据田森集团于 2018 年 6 月 20 日出具的《关于商标授权的情况说明》，其授权公司使用上述商标是出于集团战略发展及品牌管理的考虑。为实现对商标的统一管理，田森集团所有子公司的商标均由田森集团提出申请，并在获得商标权后再根据各子公司实际经营情况授权使用。且田森集团已于 2018 年 8 月 29 日出具《承诺函》：（1）在商标续展期内我公司将及时办理续展手续，保证山西田森物业管理股份有限公司对授权使用商标的持续使用；（2）在所有授权商标的有效期内，将不会撤销对山西田森物业管理股份有限公司的许可使用。故公司不能继续取得授权的可能性较小。

公司业务中虽会使用到上述商标，但作为一家物业服务企业，公司竞争优势主要在于成熟的物业管理运营能力、良好的服务理念及标准化的管理体系，加之上述商标均未体现“物业”字样，且同样运用于田森集团其他行业的子公司，因此客户对公司实际提供服务的认可度与忠诚度高于对上述 9 项商标的认可度与忠诚度，商标不是公司吸引客户的最重要因素，公司对田森集团授权使用的商标

不构成依赖。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司不能继续取得田森集团商标授权的可能性较小，公司对田森集团授权使用的商标不构成依赖，即使日后无法继续使用前述商标，仍不会对公司持续经营能力造成影响。

4、杜寅午与妻子杨巨仙、女儿杜妍通过田森集团、田森房地产间接控制公司 90.00%的股份，能够对公司施加重大影响，拥有公司的实际控制权，因此，杜寅午与杨巨仙、杜妍共同为公司的实际控制人。请主办券商、律师说明上述三人是否签订一致行动协议，进一步论证认定三人对公司形成实际控制，为公司实际控制人的依据。

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅公司、田森房地产、田森集团工商资料；获取公司股权结构图；查阅《公司法》；访谈公司管理层；与律师沟通并确认公司实际控制人的认定；取得杜寅午、杨巨仙、杜妍出具的《一致行动协议》。

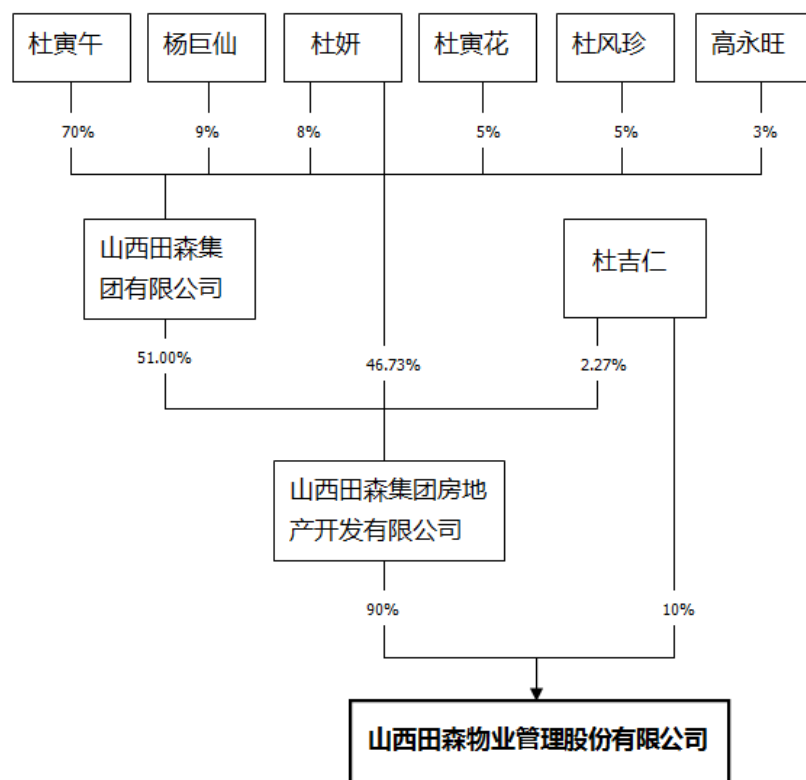
二、事实依据

公司、田森房地产、田森集团工商资料、公司股权结构图、访谈记录、《一致行动协议》。

三、分析过程

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。

截至本反馈回复签署日，公司股权结构图如下：



从股东持有公司股份分析，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。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。故认定杜寅午、杨巨仙、杜妍三人为公司共同实际控制人。

以上内容在《公开转让说明书》之“重大风险提示”之“一、控股股东、实际控制人控制不当风险”及“第一节 基本情况”之“三、公司股东基本情况”之“（二）控股股东和实际控制人的认定及变化情况”之“1、控股股东、实际控制人的认定”之“（2）实际控制人认定”处补充披露。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：杜寅午、杨巨仙夫妇与女儿杜妍已签订一致行动协议，

且三人通过田森集团、田森房地产间接控制公司 90.00%的股份，能够对公司施加重大影响，因此认定三人对公司形成实际控制，为公司共同实际控制人。

5、请主办券商、律师对公司社保、公积金的缴纳是否合法合规，自愿放弃、未缴纳是否具备法律效力发表意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅公司员工名册；查阅公司社保、公积金缴纳凭证；查阅员工自愿放弃缴纳社保《承诺书》；取得公司关于员工社保、住房公积金缴纳情况的说明；取得主管部门合法证明文件；取得公司控股股东、实际控制人出具的相关《承诺函》；查阅公司《审计报告》及营业外支出明细账；查询中国裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）、全国法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search>），查询相关判例。

二、事实依据

员工名册、社保及公积金缴纳凭证、员工自愿放弃缴纳社保《承诺书》、公司关于员工社保及公积金缴纳情况的说明、榆次区人力资源和社会保障局出具的证明文件、公司控股股东及实际控制人出具的《承诺函》；《审计报告》；中国裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）、全国法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search>）查询记录。

三、分析过程

（1）公司社保、公积金的缴纳是否合法合规

根据公司提供的员工名册、社保及公积金缴纳凭证、公司关于员工社保及公积金缴纳情况的说明，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《审计报告》及营业外支出明细账，公司不存在因社保或公积金事项而支出的赔偿金、补偿金、罚款等款项；并经检索中国裁判文书网（<http://www.court.gov.cn/zgcpwsw/>）、全国法院被执行人信息查询系统（<http://zhixing.court.gov.cn/search>）得知，公司不存在因社保、公积金纠纷事项而败诉或成为被执行人的情形。

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。

（2）自愿放弃、未缴纳是否具备法律效力

经查，员工签署的《承诺书》系员工个人自愿放弃社保声明，不是公司与员工签署的双方合同或协议。缴纳社会保险是企业与劳动者的法定义务，双方均没有选择不缴纳社会保险的权利，但劳动者有选择签订或不签订放弃社保承诺书的权利。公司部分员工作为完全民事行为能力人，向公司出具《承诺书》并注明“自愿放弃”，为其真实意思表示，故该承诺书有效，该结论亦有相关判例可供佐证。公司已决定逐步完善劳动用工保障，并通过《新员工入职须知》等形式明确告知社保事项及关于单位和个人共同或者分别缴纳相关社保费用等法定权利义务，并对缴纳社保的作用进行积极宣传，以充分提高员工缴纳社保的积极性。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司虽在社保及公积金缴纳方面存在一定瑕疵，但鉴于公司已为部分员工缴纳了社保及公积金，相关主管部门已对公司报告期内未违

反国家、地方有关劳动保障方面的法律、法规、规章的情形作出了确认，公司的实际控制人已承诺承担因此可能造成公司的经济责任，公司在报告期内执行社会保险和住房公积金的情况不会对公司持续经营产生重大不利影响，公司符合“治理机制健全，合法合规经营”的挂牌条件。员工签订的自愿放弃承诺书属员工真实意思表示，真实有效，具有法律效力。

6、请主办券商、律师对公司消防、消防安全设施是否合法合规发表意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅《中华人民共和国消防法》、《山西省物业管理条例》等相关规定；取得晋中经济技术开发区公安消防大队出具的《证明》；查询相关政府部门网站公示信息。

二、事实依据

晋中经济技术开发区公安消防大队出具的《证明》；相关政府部门网站公示信息查询记录。

三、分析过程

《中华人民共和国消防法》第十八条第二款规定：“住宅区的物业服务企业应当对管理区域内的共用消防设施进行维护管理，提供消防安全防范服务。”

《山西省物业管理条例》第五十四条规定：“专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部分、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。”第六十三条第二款规定：“本条例所称共用设施设备，是指物业管理区域内，建设费用已分摊进入房屋销售价格的共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路、照明、锅炉、暖气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场（库）、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。”

小区业主已在办理房产证时将专项维修资金存入住建部门开设的专户，公

司根据物业合同的约定，定期对管理的物业区域设计的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道进行检查，并向住建部门申领专项维修资金对老旧消防设施进行维修、更新、改造。

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。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。

经查询相关政府部门网站公示信息，截至本反馈回复出具日，除上述处罚外，公司未因消防行为受到其他行政处罚。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，公司对所管理的消防安全设施履行了管理义务，未有因消防产生的重大违法违规行为，公司消防及消防安全设施合法合规。

7、请主办券商、律师对公司是否依法建立“三会一层”管理架构，是否结合公司治理结构、规范运作制度的建立及实践执行情况，对公司治理机制的完整性、可操作性和实际运行情况进行核查、评估，对其规范运作有效性发表明确意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅公司三会会议文件，审阅公司各项治理制度，取得公司管理层对公司治理机制情况的说明及评价。

二、事实依据

公司股东大会、董事会、监事会的通知、议案、会议记录、会议决议等三会

会议文件；《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》等公司治理制度；《公司管理层对公司治理机制情况的说明及评价》。

三、分析过程

1、公司是否依法建立“三会一层”管理架构

根据公司三会会议文件可知，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，公司依法建立了“三会一层”管理架构。

2、公司是否结合公司治理结构、规范运作制度的建立及实践执行情况，对公司治理机制的完整性、可操作性和实际运行情况进行核查、评估，对其规范运作有效性发表明确意见。

（1）公司治理结构

股份公司成立以来，按照《公司法》等相关法律法规的要求，公司建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。公司股东大会为公司的权力机构，由全体股东组成。

董事会对股东大会负责，由五名董事组成，其中设董事长一名。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。

监事会由三名监事组成，其中职工代表一名，设监事会主席一名。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事任期三年，任期届满，可连选连任。

高级管理人员由总经理、财务总监、董事会秘书组成，由公司董事长提名，经董事会过半数聘任或者解聘。

公司建立了与经营规模相适应的组织机构，设立了综合管理中心、财务中心、品质管控中心、设备管理中心、项目部和总工办等部门，建立健全了内部经营管理机构，制定了相应的内部管理制度，公司治理结构健全。

（2）规范运作制度的建立及实践执行情况

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。

自 2015 年 7 月设立股份公司至本反馈回复签署日，公司共召开 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，决议内容不存在违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定的情形，也不存在损害股东、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。

综上，公司建立了规范运作的相关制度并得到有效执行。

（3）公司治理机制的完整性、可操作性

股份公司成立以来，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、监事会和高级管理层组成的公司治理结构，建立健全了股东大会、董事会、监事会等相关制度。

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》、《监事会议事规则》及《关联交易决策制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《防范大股东及关联方占用资金专项制度》、《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理办法》等内部管理制度，建立健全了股东权利保护、投资者关系管理、纠纷解决、关联股东与董事回避、财务管理及风险控制等相关内部管理机制，进一步完善了公司法人治理机制，能给股东提供合适的保护并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。公司将根据发展需要，及时补充和完善公司治理机制，更有效地执行各项内部制度，更好地保护全体股东的利益。

综上，公司的治理机制完整、具有可操作性。

（4）公司治理机制的实际运行情况

1) 三会召开情况：自2015年7月设立股份公司至本反馈回复签署日，公司共召开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，决议内容不存在违反《公司法》、《公司章程》及“三会”议事规则等规定的情形，也不存在损害股东、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。

2) 董事会参与公司经营决策的有效性以及对管理层业绩的评估情况

董事会聘任了公司高级管理人员，制定并通过了总经理工作细则等重要文件，董事会能够有效进行经营决策，参与公司战略目标的制定，并对管理层的业绩进行评估，促进公司的发展。

3) 关联董事、关联股东的回避情况

公司已在《公司章程》、三会议事规则、《关联交易管理制度》等文件中明确规定了回避表决制度，股份公司成立以来，股东大会、董事会及监事会严格执行关联事项回避表决制度。

4) 监事会履职情况

监事会能够按照相关法律法规的规定，召开监事会会议，规范运作情况良好，股东代表监事及职工代表监事均能够正常履行职责。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司已依法建立“三会一层”管理架构，公司治理结构完善、规范运作制度建立完善并有效执行，公司治理机制具备完整性及可操作性，实际运行有效，公司治理规范、运作有效。

8、请主办券商及律师进一步核查公司与机构股东是否存在对赌协议或其他投资安排。请主办券商、律师对股东之间的对赌（若有）等约定是否损害公司及其他股东的合法权益，是否符合《挂牌公司股票发行常见问题解答（三）》发表意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

访谈公司实际控制人；查阅公司及法人股东工商资料。

二、事实依据

访谈记录，公司及法人股东工商资料。

三、分析过程

经访谈公司实际控制人，并查阅公司及法人股东工商资料，截至本反馈回复出具日，公司共有两名股东，包括一名法人股东田森房地产和一名自然人股东。田森房地产由田森集团、杜妍、杜吉仁投资设立，公司共同实际控制人杜寅午、杨巨仙、杜妍通过田森集团、田森房地产间接控制公司，并立足长期从事和发展物业服务业务而非仅仅为了赚取股份转让的差额收益。田森房地产非外部风险投资机构，不属于机构股东。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司不存在机构股东，亦不存在与机构股东的对赌协议或其他投资安排。

9、关于现金收款。（1）请公司补充披露保证现金收付款入账的及时性、真实性、完整性的相关措施等。（2）请公司补充说明现金存入银行的及时性、开户银行对公司制定的库存额度、报告期内公司是否超过该额度。（3）请公司补充说明如何防止员工侵吞或挪用公司资金、公司是否存在坐支情况。（4）请主办券商及会计师补充核查上述情况，针对公司现金收款的内控制度是否合理、是否得到有效执行、是否符合《现金管理条例》的要求发表意见，并针对公司收入的真实性、完整性发表专业意见。

【公司回复】

（1）请公司补充披露保证现金收付款入账的及时性、真实性、完整性的相关措施等。

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，以保证现金收付款入账的及时性、真实性、完整性。

a. 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。

b. 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需经费用会计审核，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。

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。”

上述内容已在《公开转让说明书》之“第二节公司业务”之“四、公司业务相关情况”之“（二）报告期内向前五大客户销售情况”之“5、报告期内，公司现金收款情况”处披露。

（2）请公司补充说明现金存入银行的及时性、开户银行对公司制定的库存额度、报告期内公司是否超过该额度。

公司制定了相关的现金收款内控制度，主要包括《收费管理制度》和《现金管理制度》等。根据公司管理制度规定，各项目收费人员负责项目各项费用的收取工作，收取各项目每日款项；每日工作结束前，应将当日收取的现金及时存入公司账户；因特殊原因未能当日将现金存缴的，应于第二日第一时间存入公司账户。

报告期内，公司开户银行未对公司制定库存额度要求，在实际管理中公司均按照内部管理制度规定及时将现金存入银行。

(3) 请公司补充说明如何防止员工侵吞或挪用公司资金、公司是否存在坐支情况。

公司一贯坚持收支两条线：所有的收款都必须缴存银行，不允许将现金收款直接用于支出和个人挪用，各项目收费人员应于每日 17 点前将收到的现金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出纳。收费人员每日需将收款日报表、票据记账联、收据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。出纳负责登记现金日记账和银行日记账，需与易软系统中登记的收费具体情况核对一致。财务人员每周及每月末将原始单据、收款明细表及现金日记账、银行日记账进行核对，坚决杜绝资金体外循环的情形。

公司规定财务人员支付款项只能从公司备用金或从银行存款中提取，不得从现金中直接支付，不得擅自支用和坐支现金。公司采购支出、人员工资等基本支出均以银行转账方式进行，各项目物业管理处日常业务开支统一需经费用会计审核，由项目经理、财务总监、总经理审批后，以备用金形式下发。

上述措施能够防止员工侵吞和挪用公司资金。报告期内，公司不存在坐支现金的情形。

(4) 请主办券商及会计师补充核查上述情况，针对公司现金收款的内控制度是否合理、是否得到有效执行、是否符合《现金管理条例》的要求发表意见，并针对公司收入的真实性、完整性发表专业意见。

【主办券商回复】**一、核查过程**

针对公司现金收款的内控制度设计的合理性及执行有效性的核查程序：1、访谈公司财务总监、财务会计、出纳等人员，了解公司的内部控制流程，了解公司是否已按照规定明确了现金的使用范围；

2、抽取与货币资金循环相关的原始单据进行内控测试，判断控制活动是否得到有效执行；

3、查阅现金盘点表，并与账面余额进行核对；

4、抽取大额库存现金收支凭证，检查原始凭证是否齐全，有无授权审批，记账凭证与原始凭证是否相符，账务处理是否正确，是否计入恰当的会计期间；

5、抽取各银行账户的银行对账单、银行存款余额调节表，检查是否与账面余额一致，分析银行存款余额调节表是否合理。

针对收入真实性、完整性的核查程序：

1、对于物业管理服务：获取各物业项目的明细台账，项目收费标准、项目合同、测绘面积报告，对物业台账收费面积与项目测绘表进行核对，抽取并核对物业台账的业主物业交付日期，对物业费收入按报告期进行测算核对，以核查收入的真实性和完整性；

2、对于商业物业和销售中心物业服务：获取合同、服务结算单、发票、收款银行单据并结合项目情况对商业物业和销售中心物业服务费的真实性、完整性予以核实；

3、抽取报告期交易额和余额予以函证确认；

4、计算毛利率、管理费用率等，分析是否存在异常；

5、抽取报告日前后的合同或协议、发票清单、记账凭证等原始单据进行截止性测试，检查是否存在跨期的情况；

6、针对现金收款，分析现金收款是否符合公司业务情况，是否存在其必要

性、合理性；取得《资金管理办法》、《收费岗管理制度》《财务管理制度》，了解公司是否设计现金收款控制活动，判断控制活动设计是否合理；选取物业管理项目进行现场访谈，了解各项目现金收款流程及控制措施，是否与制度规定一致；抽取与现金收款相关的原始单据进行内控测试，判断控制活动是否得到执行，原始单据包括台账、发票清单、现金盘点表、银行单据移交收据、现金存入银行单据等。

二、事实依据

公司的《资金管理办法》、《收费岗管理制度》、《财务管理制度》、《差旅费用报销管理制度》等制度，访谈记录，现金盘点表，大额库存现金收支凭证，银行对账单、银行存款余额调节表，询证函，项目合同及台账，发票清单、现金日报表等。

三、分析过程

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：

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、相关内控措施及执行情况

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，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需经费用会计审核，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。

公司现金收支遵守《现金管理条例》、《收费管理制度》、《现金管理制度》的相关规定：公司现金收入于当日或次日送存开户银行，坚守“收支分离”的原则，各项目收费人员负责项目收入的收取，公司出纳支付现金时，只能从公司备用金或从银行存款中提取，不存在现金坐支的情形。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司现金收款的内控制度设计合理且得到有效执行，符合《现金管理条例》的要求，公司收入真实、完整。

10、报告期内，公司将部分保安服务及清洁服务委托给外包公司。

(1)请公司补充披露从第三方公司采购服务的确认依据、确认时点、定价方式，并披露主要服务提供方及采购金额、对劳务人员的管理措施等。(2)请主办券商及会计师结合上述情况补充核查采购的真实性、完整性，并发表专业意见。

【公司回复】

(1) 请公司补充披露从第三方公司采购服务的确认依据、确认时点、定价方式，并披露主要服务提供方及采购金额、对劳务人员的管理措施等。

公司在《公开转让说明书》之“第二节公司业务”之“五、公司商业模式”之“(四) 采购模式”处补充披露如下：

“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
晋中市春满园花木种植专业合作社	绿化服务	29,460.00	0.58
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
晋中市春满园花木种植专业合作社	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（%）

晋中市春满园花木种植专业合作社	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）请主办券商及会计师结合上述情况补充核查采购的真实性、完整性，并发表专业意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

1、分析申报期内各期劳务采购成本占主营业务成本比例。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%。申报期内，随着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范围的扩大，劳务采购成本占比有所增加。

2、抽查劳务采购合同、与劳务公司的劳务结算单、银行回单等资料，对劳务外包服务费的真实性、完整性予以核实。

二、事实依据

劳务采购合同、与劳务公司的劳务结算单、银行回单、询证函。

三、分析过程

公司从劳务公司采购服务的具体内容有：绿化管理、保洁服务、保安服务。

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。

定价方式：公司外包的多为安保清洁和绿化服务，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。

对劳务人员的管理措施：

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。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司采购劳务真实、完整。

11、公司员工较多，工资支出较高。(1) 请公司结合报告期各期的人数及平均工资情况补充说明工资水平的合理性。(2) 请公司结合计入各项成本费用的工资金额以及人员岗位结构补充说明公司成本费用划分的准确性。(3) 请主办券商及会计师补充核查公司工资计提与发放的准确性、公司工资水平的合理性、工资薪酬的真实性，并发表专业意见。

(1) 请公司结合报告期各期的人数及平均工资情况补充说明工资水平的合理性。

【公司回复】

报告期内，公司各期的员工人数及平均工资情况如下：

单位：元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	增减比例	2016 年度
工资总额（元）	3,591,426.61	13,966,885.91	16.29%	12,009,978.19
员工人数（人）	423	439	4.03%	422
人均工资（元/月）	2,830.12	2,651.27	11.79%	2,371.64

公司自 2016 年随着各项目入住率和签约率的提高，物业服务的人员需求量

增加。但是，由于公司采取提高保安、保洁业务外包数量的措施，公司总人数未与业务量同步变动，甚至呈现下降的趋势。

报告期内，公司物业项目集中于山西省晋中市、忻州市，根据公布数据，2015年5月1日起晋中市榆次区及忻州市忻府区最低工资标准均为1,520元，公司所处行业为物业管理，工资水平相对较低，但人均工资明显高于上述最低工资标准，因此公司人均工资水平具有合理性。

(2) 请公司结合计入各项成本费用的工资金额以及人员岗位结构补充说明公司成本费用划分的准确性。

【公司回复】

报告期内，计入各项成本费用的职工薪酬金额如下：

单位：元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
营业成本之职工薪酬	2,955,787.01	11,647,640.44	9,520,692.05
管理费用之职工薪酬	635,639.60	2,319,245.47	2,489,286.14
职工薪酬总额	3,591,426.61	13,966,885.91	12,009,978.19

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。综合管理中心主要负责行政、人事、采供和计划管理，其人员工资纳入管理费用核算；财务中心负责财务预算、核算、决算、上报审批等工作，其人员工资纳入管理费用核算；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，其人员工资纳入管理费用核算；设备管理中心负责工程质量和施工安全的监督检查、各类设备巡检等工作，其人员工资纳入管理费用核算；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，其人员工资分项目纳入营业成本核算；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等工作，其人员工资纳入管理费用核算。

(3) 请主办券商及会计师补充核查公司工资计提与发放的准确性、公司工资水平的合理性、工资薪酬的真实性，并发表专业意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

1、抽取报告期的人员情况，结合工资总额，进行人均薪酬的测算，判断整体薪酬的合理性。

2、抽取报告期内不同月份的工资表，对计入不同成本费用项目的员工工资进行核查，结合对业务人员和管理人员的访谈，核查工资入账的完整性、准确性。

3、抽取大额的工资记录和发放凭证，与银行回单和工资表进行核对。核查是否存在异常款项。

4、检查员工入职到离职的相关人事流程，随机抽取部分劳动合同和离职合同，核查相关人员是否在报告期工资表中列示，核查工资入账的完整性。访谈公司员工，了解薪酬情况。

二、事实依据

公司报告期各期各月员工花名册、工资表、工资计提和发放凭证、银行回单、劳动合同、离职申请等。。

三、分析过程

依据人力资源部门提供的工资表，抽取样本并检查对应的记账凭证、发放凭证、银行流水，核查薪酬计提和发放的准确性、真实性。根据对员工的访谈，了解其对公司薪酬政策的满意度，了解同行业工资水平，判断公司工资水平的合理性。

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。综合管理中心主要负责行政、人事、采供和计划管理，其人员工资纳入管理费用核算；财务中心负责财务预算、核算、决算、上报审批等工作，其人员工资纳入管理费用核算；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，其人员工资纳入管理费用核算；设备管理中心负责工程质量和施工安全的监督检查、各类设备巡检等工作，其人员工资纳入管理费用核算；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，其人员工资分项目纳入营业成本核算；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等工作，其人员工资纳入管理费用核算。

报告期内，各项成本费用之职工薪酬金额如下：

单位：元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	2016 年度
营业成本之职工薪酬	2,955,787.01	11,647,640.44	9,520,692.05
管理费用之职工薪酬	635,639.60	2,319,245.47	2,489,286.14
职工薪酬总额	3,591,426.61	13,966,885.91	12,009,978.19

报告期内，公司各期的员工人数及平均工资情况如下：

单位：元

项目	2018 年 1-3 月	2017 年度	增减比例	2016 年度
工资总额（元）	3,591,426.61	13,966,885.91	16.29%	12,009,978.19
员工人数（人）	423	439	4.03%	422
人均工资（元/月）	2,830.12	2,651.27	11.79%	2,371.64

公司自 2016 年随着各项目入住率和签约率的提高，物业服务的人员需求量增加。但是，由于公司采取提高保安、保洁业务外包数量的措施，公司总人数未与业务量同步变动，甚至呈现下降的趋势。

报告期内，公司物业项目集中于山西省晋中市、忻州市，根据公布数据，2015 年 5 月 1 日起晋中市榆次区及忻州市忻府区最低工资标准均为 1,520 元，公司所处行业为物业管理，工资水平相对较低，但人均工资明显高于上述最低工资标准，因此公司人均工资水平具有合理性。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司工资计提、发放准确、工资水平合理、工资薪酬真实。

12、公司通过承接关联方物业的项目取得的收入占比较高。（1）
请对比公司关联方订单及非关联方订单的毛利率分析承接关联方物

业项目的公允性。(2) 请公司补充分析是否对关联方存在重大依赖,并披露通过关联方承接项目是否对公司业务完整性及持续经营能力的具体影响。(3) 请主办券商及会计师补充核查公司是否存在独立面对市场的能力,是否对关联方产生依赖,结合收入确认依据补充核查公司关联交易的真实性、必要性、公允性,并发表专业意见。

(1) 请公司关联方订单及非关联方订单的毛利率对比分析承接关联方物业项目的公允性。

【公司回复】

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。

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	关联方订单项目物业收入 (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的多家物业服务企业均系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。

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。

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

①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 号路北侧，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公司在管的住宅类项目的物业费及电梯费收费标准：

序号	项目	项目来源	物业费(元/平米/月)	电梯费(元/平米/月)
1	长线康平	非关联方	1.2	0.35
2	兰田传奇	非关联方	1.2	0.35
3	兰田首府	非关联方	0.8	0.25
4	田森汤泉逸品（新晋世家）	关联方	1.5	0.35
5	田森嘉园(A/B 区)	关联方	0.7-0.9	0.25
6	安宁一号	关联方	1.15	0.25
7	安宁街住宅楼	关联方	0.95	0.25
8	田森双子座公寓	关联方	1.5	0.35

9	新晋府	关联方	1.2	0.35
10	田森寇村城中村改造项目（新晋优品）	关联方	1.2	0.35

公司在管的住宅类项目中，无论是关联方订单项目还是非关联方订单项目，物业费的定价标准相同，均为在政府指导价的前提下，根据所提供的物业服务等级标准收取对应的物业服务价格。

③报告期内，住宅类项目中关联方订单项目及非关联方订单项目毛利率情况：

单位：元

项目	2018年1-3月			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率（%）
关联方订单项目	2,852,918.15	2,428,974.96	423,943.19	14.86
非关联方订单项目	458,561.96	388,678.16	69,883.80	15.24
合计	3,311,480.11	2,817,653.12	493,826.99	14.91
项目	2017年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率（%）
关联方订单项目	10,022,285.95	8,252,867.79	1,769,418.16	17.65
非关联方订单项目	1,108,497.40	910,059.11	198,438.29	17.90
合计	11,130,783.35	9,162,926.90	1,967,856.45	17.68
项目	2016年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率（%）
关联方订单项目	7,455,025.44	6,047,956.70	1,407,068.74	18.87
非关联方订单项目	181,280.51	148,982.44	32,298.07	17.82
合计	7,636,305.95	6,196,939.14	1,439,366.81	18.85

报告期内，住宅类项目中关联方订单项目及非关联方订单项目毛利率差异不大。

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	2016.12.31-2018.12.31	关联方

				55,064.00 平方米。		
--	--	--	--	----------------	--	--

上述商业物业项目中部分将于 2018 年 12 月 31 日到期，公司通过上门走访等方式主动了解客户需求，不断提高服务质量，在满足客户需求的同时降低公司的续约风险。经公司与各项目客户沟通了解，各项目续约意愿较大。

①晋中市可比商业物业费单价在 1.5-4.5 元/m²/月，可比商场情况如下：

可比商场名称	物业费单价（元/m ² /月）
晋城银行	3.00
恒基广场	3.50
龙湖国际	1.50
君豪商城	4.50

②公司商业体的物业费在可比区间内，价格公允。

序号	项目名称	项目来源	物业费单价（元/m ² /月）	可比商业物业费单价（元/m ² /月）
1	山西田森集团有限公司（七家超市）基础物业服务	关联方	3.00	1.5-4.5
2	山西田森农副产品加工配送有限公司	关联方	2.07	1.5-4.5
3	山西力奥国际健身俱乐部项目	关联方	3.25	1.5-4.5
4	山西力奥国际健身俱乐部项目（居然之家）	关联方	3.25	1.5-4.5
5	晋中田森全盛园酒店项目	关联方	3.68	1.5-4.5
6	田舍酒店项目	关联方	3.00	1.5-4.5
7	中国联合网络通信有限公司山西分公司晋中维护中心	非关联方	3.54	1.5-4.5
8	居然之家商业	关联方	1.50	1.5-4.5

③报告期内，商业物业项目中关联方订单项目及非关联方订单项目毛利率情况：

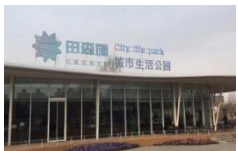
单位：元

项目	2018 年 1-3 月			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率（%）
关联方订单项目	1,185,085.44	984,131.08	200,954.36	16.96
非关联方订单项目	33,750.00	27,900.00	5,850.00	17.33
合计	1,218,835.44	1,012,031.08	206,804.36	16.97
项目	2017 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率（%）
关联方订单项目	4,250,212.39	3,451,926.21	798,286.18	18.78
非关联方订单项目	89,000.00	72,600.00	16,400.00	18.43
合计	4,339,212.39	3,524,526.21	814,686.18	18.77
项目	2016 年度			
	营业收入	营业成本	毛利	毛利率（%）
关联方订单项目	3,934,968.57	3,255,016.14	679,952.43	17.28
非关联方订单项目			-	
合计	3,934,968.57	3,255,016.14	679,952.43	17.28

报告期内，商业物业项目中关联方订单项目及非关联方订单项目毛利率差异不大。

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

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。

(2) 请公司补充分析是否对关联方存在重大依赖,并披露通过关联方承接项目是否对公司业务完整性及持续经营能力的具体影响。

【公司回复】

“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場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。”

上述内容在《公开转让说明书》之“第二节公司业务”之“一、公司主要业务、主要产品及用途”之“(二)主要产品与服务”之“2、在管项目情况”处补充披露。

(3) 请主办券商及会计师补充核查公司是否存在独立面对市场的能力,是否对关联方产生依赖,结合收入确认依据补充核查公司关联交易的真实性、必要性、公允性,并发表专业意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

- 1、检查关联方交易是否按照公司章程或其他规定履行了必要的审批程序;
- 2、将关联方交易价格与其他非关联方的供应商、客户价格进行比对,检查是否有较大差异;
- 3、对公司应收、应付款项余额中占比较高的关联方款项及发生额较大的关

关联方交易金额进行函证，关注关联方交易的真实性和关联方应收款项的可收回性；

4、物业收费价格都在物价局有详细备案，根据公司提供的台账对各方收费进行比对、测算，检查是否存在显失公允的情形；

5、访谈公司管理层，了解公司市场环境、自身关键资源，分析公司独立面对市场的能力；

6、获取各物业项目的明细台账，项目收费标准、项目合同、测绘面积，对物业台账收费面积与项目测绘表进行核对，抽取并核对物业台账的物业交付日期，对物业费收入按报告期进行测算，以核查收入的真实性和完整性；

7、获取商业物业和销售中心物业服务相关合同、服务结算单并结合项目情况对商业物业和销售中心物业服务费的真实性予以核对。

二、事实依据

访谈记录、审批单、各物业项目的明细台账，项目收费标准、项目合同、服务结算单、财务凭证等。

三、分析过程

1、公司独立面对市场的能力

公司在多年服务关联方项目过程中，积累了丰富的物业管理经验，获得了行业内的诸多好评，在管项目也多次获得省优市优称号。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。

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。

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。同时公司具有独立的市場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，不会对公司业务完整性和持续经营能力构成重大影响。

2、关联交易的真实性

公司为关联方提供的服务主要包括商业物业服务及销售中心物业服务，以及计入收入的水电暖服务。针对关联交易的真实性进行的核查程序为：

（1）获取各物业项目的明细台账，项目收费标准、项目合同、服务结算单进行核对，对物业费收入按报告期进行测算，以核查收入的真实性和完整性；

（2）对于计入收入的水电暖服务收入我们获取各物业项目的明细台账，项目收费标准、项目合同、水表电表读数，对应计入收入的水电费按报告期进行测算，以核查收入的真实性和完整性，对计入收入的供暖收入按合同约定的月供暖费用及相应供暖户数进行测算；

（3）对报告期关联方交易额和余额予以函证确认。

3、关联交易的必要性

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。

4、关联交易的公允性

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。

关联交易收入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。关联交易收入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。

关联交易收入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。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司具备独立面对市场的能力，对关联方不存在重大依赖，公司与关联方之间的关联交易是真实的、必要的和公允性。

13、关于水电供暖费的确认。(1)请公司结合新《企业会计准则》中关于总额法和净额法的区分方法进一步分析将水电供暖费按照总额法确认收入的合理性，并说明确认收入的水电供暖费与其他应收、其他应付款项中代收代付款项的区别，是否为针对同一事项采取不同的会计处理。(2)请公司分析其他应收款中代收代付采暖费、采暖费的区别。(3)请主办券商及会计师补充分析公司上述会计处理是否符合

合《企业会计准则》的要求。

(1) 请公司结合新《企业会计准则》中关于总额法和净额法的区分方法进一步分析将水电供暖费按照总额法确认收入的合理性，并说明确认收入的水电供暖费与其他应收、其他应付款项中代收代付款项的区别，是否为针对同一事项采取不同的会计处理。

【公司回复】

计入收入的水电费系在未抄表到户存在物业总表的情况下，公司向住宅小区户主收取的水电费用。即供水、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。按照《企业会计准则第 14 号—收入》第三十四条 “企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入。” 的规定，物业公司将该情形下收取的水电费按照应收对价总额确认为收入是合理的。

计入收入的供暖费收入系收取未集中供暖的业主的自供暖费用，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。按照《企业会计准则第 14 号—收入》的规定，物业公司将该情形下收取的采暖费按照应收对价总额确认为收入是合理的。

计入收入的水电暖费与其他应收、其他应付款项中代收代付款项的区别为：其他应收款、其他应付款中的代收代付的水费、电费系水表、电表的户主仍为各小区对应的房地产开发公司的情形，应由房地产开发公司承担资金垫支、能耗损失等相关风险，并由房地产开发公司向供水供电单位缴纳相关水电费。这种情况下由公司向小区居民代收相关水电费后，转交给房地产开发公司。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。因此，对于其他应收、其他应付款项中代收代付款项，公司不承担任何风险亦不提供任何服务，仅作为代收代付的中间方，该类款项不应确认收入。

综上所述，计入营业收入的水电供暖费按照总额法确认收入合理，计入营业收入的水电供暖费与其他应收、其他应付款项中代收代付款项存在实质差异，不属于针对同一事项采取不同的会计处理。

（2）请公司分析其他应收款中代收代付采暖费、采暖费的区别。

【公司回复】

其他应收款中均为代收代付采暖费。即公司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。

公司收取业主确认营业收入的采暖费在应收账款核算，系收取未集中供暖的业主的自采暖费用，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并为业主供应暖气，以政府指导价收取采暖费。

（3）请主办券商及会计师补充分析公司上述会计处理是否符合《企业会计准则》的要求。

【主办券商回复】

一、核查过程

1、对公司总经理、财务负责人进行访谈，检查各小区水表、电表的登记情况，查询审计报告，了解各小区供水、电、暖的不同情况，区别代收代付和转售情况；

2、核查公司财务系统和软件，会计科目设置及明细科目设置情况，检查报告期内公司水电暖账户的银行流水，抽查相关的会计凭证及银行回单等相应原始

单据，了解公司是否严格区分了代收代付和转售情况，确认相关会计处理是否准确。

二、事实依据

审计报告，访谈记录，水表、电表登记信息，公司财务账、会计凭证及银行流水、银行回单等资料。

三、分析过程

1、营业收入中的水电收入为公司收取的水电未抄表到户住宅小区户主的水电费用，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。按照《企业会计准则第 14 号—收入》第三十四条 “企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入。” 的规定，物业公司将该情形下收取的水电费按照应收对价总额确认为收入是合理的。

2、营业收入中的供暖费收入为未集中供暖的业主收取的自供暖费用，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。按照《企业会计准则第 14 号—收入》的规定，物业公司将该情形下收取的采暖费按照应收对价总额确认为收入是合理的。

3、其他应收款、其他应付款中的代收代付水、电、暖的处理依据。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。

4、其他应收、应付款中代收代付的采暖费，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。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司确认收入的水电供暖费与其他应收、其他应付款项中代收代付水电供暖费具有本质上的差别，公司的不同会计处理是合理的，符合《企业会计准则》的要求。

14、关于代收代付款。（1）请公司补充披露公司代收代付的所有款项类型及会计处理，并披露各类型款项在公司滞留的时间、公司是否建立了严格的内控制度并贯彻执行、公司是否开立专户收付、是否与公司自有资金混淆公司。**（2）**请主办券商及会计师核查公司关于代收代付的内控制度是否健全且得到有效执行、是否针对代收代付资金开设银行专户、是否与自有资金混淆、是否存在挪用代收代付资金的情形、代收代付的会计处理是否准确。

（1）请公司补充披露公司代收代付的所有款项类型及会计处理，并披露各类型款项在公司滞留的时间、公司是否建立了严格的内控制度并贯彻执行、公司是否开立专户收付、是否与公司自有资金混淆公司。

【公司回复】

在《公开转让说明书》之“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”补充披露如下：

“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），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。”

(2) 请主办券商及会计师核查公司关于代收代付的内控制度是否健全且得到有效执行、是否针对代收代付资金开设银行专户、是否与自有资金混淆、是否存在挪用代收代付资金的情形、代收代付的会计处理是否准确。

【主办券商回复】

一、核查过程

1、访谈公司总经理和财务总监，了解公司代收代付业务情况，了解公司是否建立了严格的内控制度并贯彻执行、是否存在单独核算代收代付款项；

2、查阅报告期内财务报表和审计报告，了解公司代收代付的基本情况；

3、查阅公司报告期内其他应付款、货币资金、营业收入、营业成本、费用类科目明细、记账凭证、收付款凭证等资料，检查代收代付款项的真实性和完整性，代收代付内部控制制度的执行情况。

二、事实依据

访谈记录、报告期内财务报表和审计报告、《代收款项管理办法》、代收代付款项明细、其他应收款、其他应付款、货币资金、营业收入、营业成本、费用类科目明细、记账凭证、收付款凭证等财务资料。

三、分析过程

1、公司代收代付业务为：

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），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。

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。

2、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。

3、《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。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司关于代收代付的内控制度健全且得到有效执行；报告期内公司未针对代收代付资金开设银行专户，存在与自有资金混淆的情况，但不存在挪用代收代付资金的情形，公司目前已指定专户进行储存代收代付款项；代收代付的会计处理准确。

15、公司期末存在投资理财产品。请公司补充披露投资的相关内控制度。请主办券商及会计师补充核查相关投资是否合法合规，会计处理是否符合《企业会计准则》要求，并发表专业意见。

(1) 请公司补充披露投资的相关内控制度。

【公司回复】

在《公开转让说明书》之“第四节公司财务”之“五、最近两年一期的主要会计数据和财务指标”之“（一）最近两年一期的主要财务指标”之“4、现金流量分析”处补充披露如下：

“报告期内公司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。”

(2) 请主办券商及会计师补充核查相关投资是否合法合规，会计处理是否符合《企业会计准则》要求，并发表专业意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

1、查阅公司投资管理制度及董事会、股东会授权情况，报告期内财务报表和审计报告，了解公司关于投资活动的内部控制制度及投资理财产品的基本情况；

2、访谈公司总经理和财务总监，了解公司关于投资活动内部控制执行情况；

3、查阅公司报告期内其他流动资产、货币资金、投资收益科目明细、记账凭证、收付款凭证等资料，检查投资理财产品的真实性和完整性，以及会计处理的正确性。

二、事实依据

访谈记录、报告期内财务报表和审计报告、对外投资管理制度、董事会、股东会授权文件、其他流动资产明细、货币资金、投资收益科目明细、记账凭证、收付款凭证等财务资料。

三、分析过程

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。

公司持有的理财产品存在如下特点：不具有活跃市场报价；回收金额不确定；公司为了获取低风险的稳定收益而持有，并非为了近期内出售或赎回；期限短于一年。该类理财产品一般列报为其他流动资产，核算方法比照可供出售金融资产，符合《企业会计准则》要求。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：公司投资理财产品是合法合规的，会计处理符合《企业会计准则》要求。

16、请主办券商说明本次推荐挂牌业务是否存在聘请第三方机构或个人的情形。

如存在，请主办券商对照中国证监会《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》（证监会公告【2018】22号）的要求，逐项说明本次推荐挂牌业务中聘请第三方机构或个人情形是否合法合规，并在推荐报告中披露相关情况，包括但不限于以下方面：（1）主办券商在本次推荐挂牌业务中是否存在有偿聘请第三方的情形。如存在，请披露聘请的必要性，第三方的基本情况、资格资质、具体服务内容和实际控制人（如有），以及聘请第三方的定价方式、实际支付费用、支付方式和资金来源；（2）主办券商聘请第三方的相关内部机制是否建立健全，主办券商合规负责人是否对相关聘请事项，包括聘请流程、聘请协议等，进行合规审查并出具合规审查意见；（3）申请挂牌公司是否存在有偿聘请律师事务所、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的其他第三方的行为，相关聘请行为是否合法合规；（4）主办券商及申请挂牌公司是否存在变更或新增聘请第三方的情形。如存在，应披露具体的原因及基本情况。

（1）主办券商在本次推荐挂牌业务中是否存在有偿聘请第三方的情形。如存在，请披露聘请的必要性，第三方的基本情况、资格资质、具体服务内容和实际控制人（如有），以及聘请第三方的定价方式、实际支付费用、支付方式和资金来源；

【主办券商回复】

经核查，主办券商在本次推荐挂牌业务中不存在聘请第三方机构或个人的情形。

(2) 主办券商聘请第三方的相关内部机制是否建立健全，主办券商合规负责人是否对相关聘请事项，包括聘请流程、聘请协议等，进行合规审查并出具合规审查意见；

【主办券商回复】

经核查，主办券商已建立健全聘请第三方机构或个人的相关内部机制，主办券商在本次推荐挂牌业务中不存在聘请第三方机构或个人的情况，因此不涉及主办券商合规负责人对相关聘请事项，包括聘请流程、聘请协议等，进行合规审查并出具合规审查意见的情形。

(3) 申请挂牌公司是否存在有偿聘请律师事务所、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的其他第三方的行为，相关聘请行为是否合法合规；

【主办券商回复】

经核查，本次申请推荐挂牌报告期初至本反馈回复签署日，田森股份不存在有偿聘请律师事务所、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的其他第三方的行为。

(4) 主办券商及申请挂牌公司是否存在变更或新增聘请第三方的情形。如存在，应披露具体的原因及基本情况。

【主办券商回复】

经核查，本次申报挂牌过程中，主办券商及申请挂牌公司不存在变更或新增聘请第三方的情形。

主办券商在《主办券商推荐报告》之“四、推荐意见”之“(五) 主办券商推荐并持续督导”中补充披露如下内容：

“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。”

17、请公司说明自公开转让说明书签署日至申报审查期间，公司是否存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形，若存在，请公司披露资金占用情况，包括且不限于占用主体、发生的时间与次数、金额、决策程序的完备性、资金占用费的支付情况、是否违反相应承诺、规范情况。

请主办券商、律师及会计师核查前述事项，并就公司是否符合挂牌条件发表明确意见。

【公司回复】

报告期内，公司存在关联方资金拆借情况如下：

（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		114,047.50	1,458,492.99	1,344,445.49	1,344,445.49		-			-

司居然之家分公司										
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。公司股东、董事、监事、高级管理人员均签署了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺将杜绝发生占用公司资金的情况。

自公开转让说明书签署日至申报审查期间，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。

【主办券商回复】

一、核查过程

查阅《审计报告》；核查报告期内公司银行对账单、与关联方往来的明细，查看对应的入账凭证、银行流水记录、收款凭据，并核查与其账面金额的一致性；对公司管理层进行访谈；查阅公司历次三会决议等内部决策文件、《公司章程》、《关联交易管理制度》，并获取公司股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》；核查报告期后至申报审查期间公司每月银行对账单，并与公司往来明细账、会计序时账簿进行核对。

二、事实依据

《审计报告》；报告期内公司银行对账单、与关联方往来的明细，及对应的入账凭证、银行流水记录、收款凭据；公司管理层进行访谈记录；公司历次三会决议等内部决策文件、《公司章程》、《关联交易管理制度》，公司股东、董事、监事、高级管理人员出具了《关于规范和减少关联交易的承诺函》；报告期后至申报审查期间公司每月银行对账单，往来明细账、会计序时账簿。

三、分析过程

经核查，公司公开转让说明书签署日至申报审查期间的银行流水记录、其他应收款明细账、银行存款、现金明细账等文件，并对关联方资金占用的发生额和余额进行分析，公司自公开转让说明书签署日至申报审查期间不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形。

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。公司股东、董事、监事、高级管理人员均签署了《关于规范和减少关联交易的承诺函》，承诺将杜绝发生占用公司资金的情况。

四、结论性意见

综上，主办券商认为：自公开转让说明书签署日至申报审查期间，公司不存在控股股东、实际控制人及其关联方占用公司资金的情形，公司符合挂牌条件。

18、请主办券商及律师按照《关于对失信主体实施联合惩戒措施的监管问答》核查，报告期至申报审查期间：（1）申请挂牌公司及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员，以及下属子公司是否为失信联合惩戒对象，公司是否符合监管要求，主办券商及律师是否按要求进行核查和推荐；（2）前述主体是否存在因违法行为而被列入环保、食品药品、产品质量、税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形，结合具体情况对申请挂牌公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件出具明确意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

访谈公司董事长，取得公司、法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于诚信状况的书面声明；核查公司企业信用报告及公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的个人征信报告、无犯罪证明；查询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）、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>）、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）、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/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。

二、事实依据

访谈记录；公司、法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员关于诚信状况的书面声明；公司企业信用报告及公司法定代表人、控股

股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的个人征信报告；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）、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>）、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）、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/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/>）等网站的查询记录。

三、分析过程

经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（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>）、中国裁判文书网（wenshu.court.gov.cn）、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），截至本反馈回复签署日，公司未设立子公司，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，不存在作为被告及被执行的情形，亦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、高级管理人员均具有公安部门开具的无犯罪证明，企业信用报告及个人征信报告中无负面记载，且前述主体均已出具《诚信状况声明》，表明其报告期内无因违反国家法律、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情形；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；不存在对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形；不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；无有欺诈或其他不诚实行为等情况；不存在可能对所任职（包括现任职和曾任职）公司造成影响的重大诉讼、仲裁及未决诉讼、仲裁事项。

经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总局网站 (<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,截至本反馈回复签署日,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,且公司已取得国税、地税、工商、住建、质监等主管部门的合法证明。

四、结论性意见

综上所述,主办券商认为:公司未设立子公司,公司及法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员未被列为失信联合惩戒对象,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、税收违法和其他领域各级监管部门公布的其他形式“黑名单”的情形,且公司已取得国税、地税、工商、住建、质监等主管部门的合法证明,公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

19、请会计师就推荐挂牌业务审计中是否存在证监会《会计监管风险提示第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及的审计项目质量控制、通过了解被审计单位及其环境识别和评估重大错报风险、持续经营、收入确认、关联方认定及其交易、货币资金、费用确认和计量、内部控制有效性问题、财务报表披露等九方面问题以及规范措施发表明确意见。

【会计师回复】

审计过程中,我们针对《会计监管风险提示第 6 号——新三板挂牌公司审计》涉及问题一一进行了核实。核实情况如下:

1、针对“审计项目质量控制”

本所遵照《中国注册会计师审计准则第 1121 号-对财务报表审计实施的质量控制》、《质量控制准则第 5101 号——会计师事务所对执行财务报表审计和审阅、

其他鉴证和相关服务业务实施的质量控制》的要求，对于审计项目类别新三板项目的分类评定为高风险项目。

在业务承接阶段，我们通过对公司管理层进行访谈、参观公司经营场所、对公司内部控制制度关于“收入与收款循环”、“采购与付款循环”、“资金循环”及“资产管理循环”等内控文件的查阅、对未审报表与当前所处行业毛利进行比较分析、查阅工商历年信息等程序，了解了公司的销售业务模式、采购模式、会计政策、对外诉讼、对外担保、对外投资、公司历史沿革等基本情况，对了解到的情况进行综合分析后，我们未发现公司存在管理层正直和诚信方面的问题，考虑承接项目并委派拥有足够胜任能力和必要素质的人员来执行审计业务；综上所述我们认为，在项目承接阶段，符合本所审计项目质量控制的要求，该公司审计风险适中。

在审计工作执行阶段，项目合伙人及项目经理持续对审计过程进行督导，组织项目组成员对审计过程中发现的问题进行及时讨论并制定解决方案，同时现场负责人持续指导审计人员的工作并进行现场复核。在出具审计报告阶段，本所委派具有胜任能力的质量控制复核人员，包括项目负责人、部门负责人、质控部复核人、复核合伙人及签字合伙人对审计项目的质量进行全面把控。经过层层复核后，质量控制复核人员结合行业特点、行业报告期内基本情况和公司经营情况，认为项目组作出的重大判断及得出的结论可以得到合理保证，准予出具相关报告。出具审计报告之后，持续关注公司的期后事项，期后回付款情况及其他重要事项。

综上，我们已按照执业准则相关要求在业务承接阶段、审计工作实施阶段、出具报告阶段及出具报告后四个阶段影响审计质量的关键控制点上采取相应的审计质量控制措施，形成执业流程中审计项目质量控制体系并在本公司新三板挂牌审计中严格执行。

2、针对“通过了解被审计单位及其环境，识别和评估重大错报风险”

我们已根据《中国注册会计师审计准则第 1211 号——通过了解被审计单位及其环境识别和评估重大错报风险》的要求，通过实施询问、分析等风险评估程序，了解公司及其环境，从而为识别和评估财务报表层次和认定层次的重大错报风险提供基础。我们在本公司新三板挂牌审计项目中实施风险评估程序时，已结

合公司的具体情况，重点考虑可能存在高风险的领域。

3、针对“持续经营”

我们已根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》的要求，就管理层在编制财务报表时运用持续经营假设的适当性获取了充分、适当的审计证据并得出结论，并就持续经营能力是否存在重大不确定性得出结论。

我们已保持了足够的职业怀疑，并遵照《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》的要求和指引实施了恰当的审计程序，我们了解到公司的住宅项目主要来源于各关联方房地产公司开发的项目，商业项目客户主要为关联方，但物业公司的项目主要来源于关联方房地产公司为物业行业的特征，且目前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。

综上，我们认为公司财务方面、经营方面和其他方面就持续经营能力不存在重大不确定性，确定公司其经营活动在资产负债表日后十二个月能够持续经营。

4、针对“收入确认”

我们从整体层面对收入进行了风险评估，假定收入确认存在舞弊风险，通过以下审计程序进行核查：

（1）询问公司高层管理人员、业务部门和财务部门，了解公司具体业务构成、实际经营情况、收入确认原则、收款方式等与公司收入相关的情况，检查销售合同包括但不限于客户名称、合同金额、物业服务期限、物业服务内容、结算方式等，并查看销售发票中的购货方名称及金额是否与合同一致，观察公司从合同签订到开票收款的一系列销售流程是否按照公司制定的内部控制制度严格执行；

（2）逐项考虑主营业务收入与相关财务报表项目之间的逻辑关系包括但不限于核查报告期内销项税是否与主营业务收入相匹配、结合对应收账款和预收款项的分析确认收入的真实性及准确性、分析经营活动现金流量与主营业务收入之间的逻辑关系是否合理等；

(3) 对公司业务增长情况与行业总体增长情况进行比较分析，核查其收入总额、毛利率等的变动情况，确认其波动合理，从整体上判断公司收入的真实性、完整性及准确性；

(4) 通过查询客户的工商信息、向客户进行访谈、函证等方式，判断报告期内重要客户是否真实存在，是否与公司存在关联关系；

(5) 对期后事项进行核查，检查了应收账款期后回款记录，确认销售收入均真实实现。

综上，我们认为公司收入真实、准确、完整，与公司经营情况相符，不存在异常情况并具有可持续性。

5、针对“关联方认定及其交易”

我们通过查阅公司历次工商变更登记资料、《公司章程》、验资报告及公司组织文件，了解到公司董事、监事及高级管理人员的构成情况；通过对公司董事、监事和高级管理人员相关情况进行调查，了解了其关系密切的家庭成员情况，以及公司董、监、高及其关系密切的家庭成员对外投资情况。

通过网上的企业信用监管平台，信息查询了公司的实际控制人及其关联方，并比对公司提供的关联方清单、企业信用报告、纳税申报表关联方交易及结合律师的调查结果，我们未发现潜在的关联方。

我们对关联交易实施了充分必要的核查程序，包括管理层访谈，业务合同、结算发票与资金单据的检查，函证，价格比对等。经核查，公司关联购销价格符合市场定价原则，价格公允、合理。

6、针对“货币资金”

在审计过程中，我们针对“货币资金”实施以下审计程序：

(1) 我们从基本户开户银行取得了公司已开立人民币银行账户清单。经过比对，所有银行账户均已纳入公司核算体系，不存在出借、出租账户情况；

(2) 通过独立发函对公司全部银行账户进行函证，已 100%回函且金额相符；

(3) 对现金实施监盘程序，监盘结果未见异常；

(4) 获取银行对账单，抽查大额银行存款收支的原始凭证，核查原始凭证是否齐全、记账凭证与原始凭证是否相符、账务处理是否正确、是否记录于恰当的会计期间等内容，未发现异常情况；

(5) 检查银行存单等及其他货币资金，查看公司货币资金的受限情况。

(6) 获取银行明细账，与银行对账单进行双向测试，确认不存在体外资金循环；

经核查，我们认为报告期公司货币资金真实、完整、准确。

7、针对“费用确认和计量”

报告期内，公司期间费用占营业收入的比重较低，且未见重大变化，符合公司的实际经营情况。

我们已就期间费用进行了详细核查，包括但不限于分析性复核，细节测试，截止性测试等。具体见下：

(1) 我们在了解公司及其环境过程中，通过对公司管理层进行访谈、对报表进行分析，未发现公司存在虚报利润的意图、费用波动与业务规模和业务模式不匹配情况；

(2) 我们对费用进行年度间、月度间、行业内的比较分析；结合公司收入波动及相关决议等情况，对重要费用的原始凭证进行检查；

(3) 对报告期内各种期间费用选取一定的样本进行细节测试；

(4) 对各种期间费用进行截止性测试，以确认是否存在跨期入账的情形；

(5) 关注期间费用中异常的大额费用，了解费用的合理性。

经核查，我们认为公司的费用支出为正常的业务支出，金额真实、准确、完整。

8、针对“内部控制有效性问题”

我们通过询问公司内部人员，了解公司设计有效的内部控制被得到适当授权和具备专业胜任能力的人员执行，识别内部控制的关键控制点，观察特定控制点

的控制实施；按照关键控制发生的频率确定抽样的样本及样本量，检查关键控制点生成的有关文件和记录；通过对已执行的控制进行穿行测试。

经核查，我们认为公司实施的内部控制有效且得到了有效的运行。

9、针对“财务报表披露”

我们检查了公司财务报表及附注，其已根据《企业会计准则》和《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)的要求编制。公司会计政策和会计估计在挂牌申报期间保持一致，未作变更，收入确认等会计政策已结合公司实际情况进行了个性化披露。同时，我们取得了充分、适当的审计证据，以确保财务报表披露事项真实、准确。

综上，会计师认为公司财务报表及附注中所披露的信息与审计过程中了解到的情况相符，不存在重大错报的情况。

20、关于公司章程完备性的问题。(1) 请公司补充说明公司章程是否载明以下事项并说明具体内容：公司依法披露定期报告和临时报告的安排、累积投票制度（如有）、独立董事制度（如有）。(2) 请主办券商及律师核查公司章程是否符合《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、相关条款是否具备可操作性并发表明确意见。

(1) 请公司补充说明公司章程是否载明以下事项并说明具体内容：公司依法披露定期报告和临时报告的安排、累积投票制度（如有）、独立董事制度（如有）。

【公司回复】

公司已在《公司章程》中载明了上述相关事项，具体情况如下：

1) 公司依法披露定期报告和临时报告的安排

《公司章程》第一百七十一条规定，公司应依据《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1号—信息披露》、《全国中小企业股份转让

系统业务规则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》之规定编制并披露定期报告和临时报告。

公司董事会为信息披露负责机构，董事会秘书负责信息披露事务。

2) 累积投票制度（如有）

不适用

3) 独立董事制度（如有）

不适用

（2）请主办券商及律师核查公司章程是否符合《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、相关条款是否具备可操作性并发表明确意见。

【主办券商回复】

一、核查过程

主办券商查阅了《公司章程》；对公司总经理、董事会秘书进行了访谈；查阅了《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》等规定，并与《公司章程》进行对比分析；查阅了公司制定的《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》等内部治理制度的规定，并核查其规定、相关条款是否完备、是否具有可操作性，取得《公司管理层对公司治理机制情况的说明及评价》。

二、事实依据

《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》等内部治理

制度；访谈记录；《股份公司治理机制执行情况核查记录》；《公司管理层对公司治理机制情况的说明及评价》。

三、分析过程

经核查，有限公司于 2015 年 7 月 15 日以经审计的净资产折股，整体变更为股份公司。股份公司成立后，已按照《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》制定了《公司章程》，依法设立了股东大会、董事会、监事会及各级管理部门，形成了有效的法人治理结构。

经核查，公司已依据《公司法》、《证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，制定了《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》等内部治理制度，以保障《公司章程》的相关条款具备相应的可操作性。

主办券商访谈了公司总经理、董事会秘书，了解公司了“三会一层”的运行情况，并取得《股份公司治理机制执行情况核查记录》及《公司管理层对公司治理机制情况的说明及评价》等材料。经核查，股份公司设立后，公司已逐步完善公司治理结构及治理机制，能够按照《公司法》、《公司章程》、“三会”议事规则和公司内部管理制度规定规范运行，各项管理制度执行情况较为良好。公司股东大会、董事会、监事会的召集和召开符合《公司法》、《公司章程》的规定，“三会”会议记录中的时间、地点、出席人数等要素齐备，会议记录完整并正常签署，“三会”决议能够得到正常执行。

四、结论性意见

综上，主办券商认为，《公司章程》符合《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 3 号——章程必备条款》的规定，相关条款具备可操作性。

21、请公司说明并请主办券商核查公司是否（曾）在区域股权交

易中心挂牌。若存在上述情形，请公司披露是否已按相关区域股权交易中心的要求进行摘牌或停牌；请主办券商和律师核查公司在区域股权交易中心挂牌期间的以下事项并发表明确意见：（1）根据《国务院关于清理整顿各类交易场所切实防范金融风险的决定》（国发【2011】38号），公司股权在区域股权交易中心挂牌转让，投资者买入后卖出或卖出后买入同一交易品种的时间间隔是否少于5个交易日；权益持有人累计是否超过200人；（2）公司股票是否存在公开发行或变相公开发行情形，公司股权是否清晰；（3）公司本次向全国股份转让系统公司提出挂牌申请，是否属于《国务院关于全国中小企业股份转让系统有关问题的决定》第二条约束的情形；（4）公司是否符合“股权明晰，股份发行和转让行为合法合规”的挂牌条件。请公司补充披露上述核查事项。

请公司说明并请主办券商核查公司是否（曾）在区域股权交易中心挂牌。

【公司回复】

公司未曾在区域股权交易中心挂牌。

【主办券商回复】

一、核查过程

核查公司工商资料；查询山西股权交易中心（<http://www.sxgq.net/>）、上海股权托管交易中心（<http://www.chinasee.com/index.do>）、天津股权交易所（<http://www.tjsoc.com/>）等区域股权交易中心的公示信息；访谈公司总经理兼董事会秘书。

二、事实依据

公司工商资料、山西股权交易中心（<http://www.sxgq.net/>）、上海股权托管交

易中心 (<http://www.chinasee.com/index.do>) 、天津股权交易所 (<http://www.tjsoc.com/>)等区域股权交易中心网站查询记录；访谈记录。

三、分析过程

主办券商核查了公司的工商资料，查询了山西股权交易中心 (<http://www.sxgq.net/>) 、上海股权托管交易中心 (<http://www.chinasee.com/index.do>)、天津股权交易所 (<http://www.tjsoc.com/>)等区域股权交易中心的公示信息，并对公司总经理兼董事会秘书进行了访谈。经查询，公司不存在在区域股权交易中心挂牌的情况。

四、结论性意见

综上所述，主办券商认为：截至本反馈回复签署日，公司未在区域股权交易中心挂牌。

二、中介机构执业质量问题

无。

三、申请文件的相关问题

请公司和中介机构知晓并检查《公开转让说明书》等申请文件中包括但不限于以下事项：

(1) 中介机构事项：请公司说明并请主办券商核查公司自报告期初至申报时的期间是否存在更换申报券商、律师事务所、会计师事务所的情形，如有，请说明更换的时间以及更换的原因；请主办券商核查申报的中介机构及相关人员是否存在被监管机构立案调查的情形。

公司回复：公司自报告期初至申报时不存在更换主办券商、律师事务所及会计师事务所的情形。

主办券商回复：本次申报的中介机构及相关人员不存在被监管机构立案调查的情形。

(2) 多次申报事项：请公司说明是否曾申报 IPO 或向全国股转系统申报挂牌，若有，请公司说明并请主办券商核查下述事项：是否存在相关中介机构更换的情形；前次申报与本次申报的财务数据、信息披露内容存在的差异；前次申报时公司存在的问题及其规范、整改或解决情况。

公司回复：公司不存在曾申报 IPO 或向全国股转系统申报挂牌的情况。

(3) 申报文件形式事项：为便于登记，请以“股”为单位列示股份数；请检查两年一期财务指标简表格式是否正确；历次修改的文件均请重新签字盖章并签署最新日期；请将补充法律意见书、修改后的公开转让说明书、推荐报告、审计报告（如有）等披露文件上传到指定披露位置，以保证能成功披露和归档。

回复：已在公开转让说明书中以“股”列示股份数；两年一期财务指标简表格式正确；历次修改文件均重新签字盖章并签署最新日期；会将补充法律意见书、修改后的公开转让说明书、推荐报告等披露文件上传到制定披露位置，以保证能成功披露和归档。

(4) 信息披露事项：请公司列表披露可流通股股份数量，检查股份解限售是否准确无误；请公司按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类分别列示披露公司所属行业归类；请公司披露挂牌后股票转让方式，如果采用做市转让的，请披露做市股份的取得方式、做市商信息；申请挂牌公司自申报受理之日起，即纳入信息披露监管。请知悉全国股转系统信息披露相关的业务规则，对于报告期内、报告期后、自申报受理至取得挂牌函并首次信息披露的期间发生的重大事项及时在公开转让说明书中披露；请公司及中介机构等相关责任主体检查各自的公开披露文件中是否存在不一致的内容，若有，请在相关

文件中说明具体情况。

回复：已披露可流通股股份数量，已检查股份解限售准确；已按照上市公司、国民经济、股转系统的行业分类分别列示披露公司所属行业归类；公司挂牌后采用集合竞价转让方式；已将重大事项在公开转让说明书中披露；中介机构已检查各自公开披露文件中披露内容保持一致。

(5) 反馈回复事项：请公司及中介机构注意反馈回复为公开文件，回复时请斟酌披露的方式及内容，若存在由于涉及特殊原因申请豁免披露的，请提交豁免申请；存在不能按期回复的，请于到期前告知审查人员并将公司或主办券商盖章的延期回复申请通过全国股份转让系统业务支持平台上传，并在上传回复文件时作为附件提交。

回复：公司不存在豁免申请的情形，延期回复申请的电子版已发送至审查人员邮箱，并在上传回复文件时作为附件提交。

除上述问题外，请公司、主办券商、律师、会计师对照《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》及《公开转让说明书内容与格式指引》补充说明是否存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

回复：公司、主办券商、律师、会计师已按照《全国中小企业股份转让系统挂牌条件适用基本标准指引（试行）》及《公开转让说明书内容与格式指引》进行尽职调查，相关内容在公开转让说明书中做了充分披露，公司不存在涉及挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于山西田森物业管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见的回复》之公司盖章页）

山西田森物业管理股份有限公司



2018年10月10日

（此页无正文，为《关于山西田森物业管理股份有限公司挂牌申请文件的第一次反馈意见的回复》之主办券商签字盖章页）

内核专员签字： 廖素桃
廖素桃

项目负责人： 雷雯
雷雯

项目组成员： 雷雯 丁沛 王尚
雷雯 丁沛 王尚

