

**东方花旗证券有限公司**  
**关于坤鼎投资管理集团股份有限公司**  
**挂牌申请文件第二次反馈意见的回复**

**全国中小企业股份转让系统有限责任公司：**

贵公司《关于坤鼎投资管理集团股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见》已收悉。感谢贵公司对东方花旗证券有限公司（以下简称“我公司”）推荐的坤鼎投资管理集团股份有限公司股份挂牌申请文件的审查。我公司已按要求组织坤鼎投资管理集团股份有限公司及其他中介机构对反馈意见进行了认真讨论，对反馈意见中所有提到的问题逐项落实并进行书面说明，涉及需要相关中介机构核查并发表意见的问题，已由各中介机构出具核查意见，涉及到公开转让说明书及其他相关文件需要改动部分，已经按照反馈意见的要求进行了修改。

现将坤鼎集团、东方花旗及其他中介机构针对反馈意见的落实情况说明如下：

1、坤鼎股份及其子公司取得的经营业务所需的资质如下：

序号	企业名称	证书名称	证书编号	发证日期	有效期至
1	北京坤鼎国际投资有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	JK=A-X0047	2015.2.11	2018.2.27
2	北京坤鼎台铭投资管理有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	TZ-A-X1177	2015.2.17	2016.2.20

请主办券商、律师补充核查公司开展的业务是否符合房地产开发业务相关政策的规定，是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为并对公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件发表明确意见。

回复：

项目小组核查了公司园区定制开发业务，并查询了如下近年来国家有关部门发布的房地产相关的主要法律法规及相关政策：

时间	部门	文件编号	文件名称
2008年1月	国务院办公厅	国办发【2010】3号	《国务院关于促进节约集约用地的通知》
2010年1月	国务院办公厅	国办发【2010】4号	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
2010年4月	国务院	国发【2010】10号	《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
2010年4月	住建部	建房【2010】53号	《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》
2011年1月	国务院办公厅	国办发【2011】1号	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》
2013年2月	国务院办公厅	国办发【2013】17号	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
2014年11月	国务院办公厅	国办发【2014】54号	《国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》

上述政策及中国证监会的相关规定主要对存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业进行调控。根据坤鼎集团提供的已签署不动产转让合同及北京市经济技术开发区管理委员会出具的相关说明、主

营业务收入确认原则并经主办券商查验，报告期内，发行人自身未从事上述房地产宏观调控所述的房地产开发业务。项目组认为坤鼎集团的园区定制开发业务具有明显的政策性开发的特征。区别传统房地产行业，除销售对象和销售价格的限定外，坤鼎集团的定制开发主要体现以下几个方面不同：

### **一、拿地模式有所不同**

坤鼎集团的定制园区模式是结合当地政府的产业基础，产业规划来做的综合性的产业上下游梳理和指导，在得到政府认可的前提下，报批市发改委、经信委，通过二级市场进行土地“招拍挂”。坤鼎集团的取地模式在有产业基础，产业指导下的市场化运作，区别于传统房地产开发企业采用“招拍挂”价高者得的方式。

### **二、客户对象不同**

坤鼎集团的园区定制模式对客户有严格的把关。首先，必须是企业用户；其次，必须满足最初立项时的产业定位；最后，企业在行业发展，在其行业领域有一定的影响力；在满足以上三点的同时，由坤鼎和客户进行使用空间、功能布局、设计风格、建筑布局等方面的深度沟通并形成定制协议后进行开工建设。因此，坤鼎的定制园区模式是对产业客户的聚集，有利于当地产业发展和产业升级，区别于传统的开发商针对不确定客户，受限贷限购政策的影响大。

### **三、准入机制不同**

坤鼎集团以政府为主导，对其企业客户质量、产业性质、品牌影响、税收情况要全面的核实，形成产业招商，企业用户方可办理入住及产权等的相关手续，区别于传统的开发商面向全社会销售的不同。

### **四、运营服务不同**

坤鼎集团的定制园区模式，在运营服务上采取的是一站式的管家服务，包括工商注册、环评、消防、安防、税务托管、办公设备租赁、法律咨询、项目推荐、基金扶持等，实现了帮助创新型企业园区内创新孵化、产业加速、金融投资等各个领域的附加服务，有力促进产业创新，有助于地域性企业成长和产业升级。区别于传统开发商采取的是自营或外包式物业服务，仅提供日常的公共维修、保洁、安保等服务。

## 五、监管不同

坤鼎集团的园区定制模式，在房屋建设完毕后，一般需要经市住建委发起，综合发改委、经信委、规委、国土局的专业意见后，经市长办公会决定，方可进行固定资产的转让许可。因此坤鼎集团园区定制模式有别于传统开发商的销售模式，受各级政府和委办局的监督监管。

根据坤鼎集团提供的已签署定制框架协议、产权转让协议，报告期内，坤鼎集团（子公司）中实际开展园区定制业务的公司共 2 家，分别为坤鼎（北京）投资发展有限公司和北京坤鼎台铭投资管理有限公司（北京坤鼎国际投资有限公司子公司）经营的通用电气医疗中国研发试产运营科技园项目和台铭国际企业花园项目。

对于通用电气医疗中国研发试产运营科技园项目，公司与通用电气医疗（中国）有限公司签订的《通用电气医疗中国研发试产运营科技园框架合同》，通用拟收购不附有任何债务负担的科技园及相应土地，公司与客户之间的交易方式最终体现为不动产转让，但整个业务流程却包含：公司通过前期招商工作，获得客户需求意向，以定制方式为客户提供量身打造的服务，并且为客户打造专属产品和后期的运营服务，降低公司投资风险，保证项目的最终交付，获得确定性收益。同时，也是响应国家关于国家级开发区产业升级的政策导向，帮助北京经济技术开发区完成产业升级的重要手段。

对于台铭国际企业花园项目，根据政府的区域产业定位和核心企业定制要求投资建设的小型工业园区，又称“园中园”，本项目只能转让或出租给符合产业政策的企业，不能给自然人，同时要求企业要落户注册在园区内，实质业务是为开发区招商引资服务。公司通过与核心企业先签订定制框架协议、再签订正式的不动产转让合同，将最终建设完成的产业园区交付企业后，公司还将持续提供相关的园区运营与物业维护服务，并围绕入园企业的上下游环节有重点地进行产业链招商。对于园区运营服务当中，公司也将提供包括创新孵化、产业加速、金融投资等各个领域的附加服务，有力促进产业创新，而公司自身也将从中分享企业的成长。

综上所述，主办券商和律师认为：上述业务不涉及违反国家政策及中国证监会重点打击的存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，上述北京坤鼎国际投资有限公司和北京坤鼎台铭投资管理有限公司的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》、《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》两项资质证书是公司为了进行园区定制开发根据现存业务的主要表现形式取得的过渡性资质证书，公司的经营范围符合国家相关产业政策，并已获得主管登记机关的许可，符合有关法律、法规和规范性文件的规定，经营行为合法、合规，符合“合法规范经营”的挂牌条件。

2、2015年3月13日，北京市住建委出具的《北京市住房和城乡建设委员会关于加强召开枢密院二期等九个项目销售监管和买受人资格审核工作的通知》（京建发[2015]177号）文件和北京市住建委、北京市发改委、北京市规划委、北京市经信委和北京市国土资源局联合发布《2014年第一次研发、工业项目连审会会议纪要》说明，“北京坤鼎台铭投资管理有限公司开发的台铭国际企业花园项目位于通州区台湖镇星湖科技园内，规划用地性质为工业，该项目本次申报现房整栋销售（面积630-1700平方米）结合通州区政府、区相关部门意见，原则同意台铭国际企业花园项目销售符合产业政策和备案内容的工业企业。”2011年3月4日，北京经济技术开发区房屋和土地管理局出具《关于进一步规范北京经济技术开发区工业、研发用途房屋分割转让的意见》：“在开发区购买工业用途房屋必须是注册在开发区的企业，禁止以个人名义购买开发区工业用途房屋。”

报告期内与台铭国际企业花园相关的重大合同如下：

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
2	产权转让协议	北京谷麦稻香餐饮管理有限公司	2014.05.16	北京谷麦稻香餐饮管理有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际	816万元	履行完毕

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
				企业花园 C31 号		
3	产权转让协议	北京瑞克森地环保技术有限公司	2014.05.9	北京瑞克森地环保技术有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 A26 号	898 万元	正在履行
4	产权转让协议	薛国强	2014.03.20	薛国强以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 A7 号	926.9 万元	正在履行
5	产权转让协议	北京中榜乐奇国际文化有限公司	2014.04.29	北京中榜乐奇国际文化有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C37 号	850 万元	正在履行
6	产权转让协议	北京益德佳源办公设备有限公司	2014.04.24	北京益德佳源办公设备有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C13 号	830.85 万元	履行完毕
7	产权转让协议	孙振华	2014.01.03	孙振华以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C1 号	900 万元	正在履行
8	产权转让协议	吴志波	2013.10.11	吴志波以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业	860.64 万元	正在履行

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
				花园 C11 号		
9	产权转让协议	北京圣美蓝图装饰工程有限公司	2013.6.14	北京圣美蓝图装饰工程有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C6 号	850 万元	正在履行
10	产权转让协议	艺嘉华环境艺术设计工程（北京）有限公司	2013.12.25	艺嘉华环境艺术设计（北京）有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C4 号	900 万元	正在履行
11	产权转让协议	北京荣誉博浩商贸有限公司	2013.04.15	北京荣誉博浩商贸有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C5 号	780 万元	正在履行
12	产权转让协议	绿建智源（北京）环境优化科技有限公司	2014.07.15	绿建智源（北京）环境优化科技有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 A33 号	930 万元	正在履行
13	产权转让协议	王亮	2013.10.31	王亮以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C8 号	860 万元	正在履行

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
14	产权转让协议	北京力神机床有限公司	2013.10.20	北京力神机床有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园C7号	870万元	履行完毕
15	产权转让协议	北京鑫亿隆诚工贸有限公司	2013.7.18	北京鑫亿隆诚工贸有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园C3号	890万元	正在履行
16	产权转让协议	北京中房长虹装饰工程有限公司	2014.7.25	北京中房长虹装饰工程有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园A3号	934.2万元	履行完毕
17	产权转让协议	北京鸿顺通达家居设计有限公司	2014.11.28	北京鸿顺通达家居设计有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园B1号	2,057.73万元	正在履行
18	产权转让协议	北京鑫宏丹利建材有限公司	2014.09.04	北京鑫宏丹利建材有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园B6号	2,392.00万元	正在履行

请主办券商、律师结合与公司签订台铭国际企业花园产权转让协议的相对方补充核查其是否属于上述“符合产业政策和备案内容的工业企业”、相对方



存在自然人的情形是否符合上述规定、是否存在因此受到主管部门行政处罚的风险并对公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件发表明确意见。

回复：

2011年3月4日，北京经济技术开发区房屋和土地管理局出具《关于进一步规范北京经济技术开发区工业、研发用途房屋分割转让的意见》：“在开发区购买工业用途房屋必须是注册在开发区的企业，禁止以个人名义购买开发区工业用途房屋。”

2014年1月21日，北京市通州区经济和信息化委员会出具了《关于“台铭国际企业花园”项目申请办理转让销售的初步意见》：“北京台铭投资管理有限公司开发的通州区台湖镇星湖科技园‘台铭国际企业花园’项目，符合我区大力发展低能耗，高附加值的工业项目的发展趋势，其定位于‘吸纳优秀国际企业总部入住，形成以工业设计、现代服务业、战略性新兴产业为主导的总部型企业聚集的产业园’。”

经查阅台铭国际企业花园销售合同，公司曾在销售时存在部分企业因自身原因暂无法以公司名义购买而暂以自然人名义签署销售协议的情形。对此，截至本次反馈意见申报日，主办券商和律师已督促公司就部分企业因自身原因暂以自然人名义签署销售协议的情形全部清理完毕，已经消除以个人名义购买开发区工业用途房屋的情况，不存在因此受到主管部门行政处罚的情形，符合“合法规范经营”的挂牌条件。下述表格中楷体加粗部分已在“第二节 公司业务”中的“四、与公司业务相关的收入构成、销售、采购和重大业务合同及履行情况（五）报告期内对持续经营有重大影响的业务合同及履行情况”中予以更新披露。

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
2	产权转让协议	北京谷麦稻香餐饮管理有限公司	2014.05.16	北京谷麦稻香餐饮管理有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际	816万元	履行完毕

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
				企业花园 C31 号		
3	产权转让协议	北京瑞克森地环保技术有限公司	2014.05.9	北京瑞克森地环保技术有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 A26 号	898 万元	正在履行
4	产权转让协议	中城绿洁（北京）投资管理有限公司	2014.03.20	中城绿洁（北京）投资管理有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 A7 号	926.9 万元	正在履行
5	产权转让协议	北京中榜乐奇国际文化有限公司	2014.04.29	北京中榜乐奇国际文化有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C37 号	850 万元	正在履行
6	产权转让协议	北京益德佳源办公设备有限公司	2014.04.24	北京益德佳源办公设备有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C13 号	830.85 万元	履行完毕
7	产权转让协议	华威国际贸易有限公司	2014.01.03	华威国际贸易有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C1 号	900 万元	正在履行
8	产权转让	北京天泽装饰	2013.10.11	北京天泽装饰工程有限公司有	860.64 万	正在履行

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
	协议	工程有限公司		限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C11 号	元	
9	产权转让协议	北京圣美蓝图装饰工程有限公司	2013.6.14	北京圣美蓝图装饰工程有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C6 号	850 万元	正在履行
10	产权转让协议	艺嘉华环境艺术设计（北京）有限公司	2013.12.25	艺嘉华环境艺术设计（北京）有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C4 号	900 万元	正在履行
11	产权转让协议	北京荣誉博浩商贸有限公司	2013.04.15	北京荣誉博浩商贸有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C5 号	780 万元	正在履行
12	产权转让协议	绿建智源（北京）环境优化科技有限公司	2014.07.15	绿建智源（北京）环境优化科技有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 A33 号	930 万元	正在履行
13	产权转让	易成（北京）	2013.10.31	易成（北京）投资顾问	860 万元	正在履行

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
	协议	投资顾问有限公司		有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C8 号		
14	产权转让协议	北京力神机床有限公司	2013. 10. 20	北京力神机床有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C7 号	870 万元	履行完毕
15	产权转让协议	北京鑫亿隆诚工贸有限公司	2013. 7. 18	北京鑫亿隆诚工贸有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 C3 号	890 万元	正在履行
16	产权转让协议	北京中房长虹装饰工程有限公司	2014. 7. 25	北京中房长虹装饰工程有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 A3 号	934. 2 万元	履行完毕
17	产权转让协议	北京鸿顺通达家居设计有限公司	2014. 11. 28	北京鸿顺通达家居设计有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖创业园台铭国际企业花园 B1 号	2, 057. 73 万元	正在履行
18	产权转让协议	北京鑫宏丹利建材有限公司	2014. 09. 04	北京鑫宏丹利建材有限公司以转让方式取得北京市通州区星湖	2, 392. 00 万元	正在履行

序号	合同名称	客户名称	签订日期	主要合同内容	合同金额	履行情况
				创业园台铭国际企业 花园 B6 号		

3、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》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：

经过对照上述指引，公司、主办券商、律师、会计师认为不存在其他需要补充说明及涉及挂牌条件、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,为《东方花旗证券有限公司关于坤鼎投资管理集团股份有限公司挂牌申请文件第二次反馈意见的回复》之签字页)

项目小组负责人: 张睿

项目小组成员: 张海陆  
张博伟  
汪阳

项目内核专员: 李斌



东方花旗证券股份有限公司

2015年9月10日