

中泰证券股份有限公司
关于推荐山东筑建地产顾问股份有限公司股票进入
全国中小企业股份转让系统挂牌的
推荐报告



二〇一七年八月

中泰证券股份有限公司关于推荐山东筑建地产顾问股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告

根据全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股转公司”）下发的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》（以下简称《业务规则》），山东筑建地产顾问股份有限公司（以下简称“筑建股份”、“公司”）就其股票进入全国中小企业股份转让系统（以下简称“全国股转系统”）挂牌事宜经过董事会决议、股东大会批准，并向中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”或“我公司”）提交了挂牌申请。

根据全国股转公司发布的《业务规则》、《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）》（以下简称《主办券商尽职调查工作指引》）、《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》，我对筑建股份的财务状况、持续经营能力、公司治理和合法合规事项等进行了尽职调查，对筑建股份本次申请进入全国股转系统挂牌出具本报告。

一、尽职调查情况

中泰证券推荐筑建股份挂牌项目小组（以下简称“项目小组”）根据《主办券商尽职调查工作指引》、《全国中小企业股份转让系统主办券商推荐业务规定（试行）》的要求，对筑建股份进行了尽职调查，调查的主要事项包括公司的基本情况、历史沿革、运营分开、关联交易、同业竞争、规范运作、持续经营、财务状况、发展前景等。

项目小组与筑建股份董事长、总经理、董事会秘书、财务总监、员工等进行了交谈，并同公司聘请的北京德恒律师事务所、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了交流；查阅了公司章程、三会（股东大会、董事会、监事会）会议记录、公司各项规章制度、会计凭证、会计账簿、审计报告、工商行政管理部门登记资料、纳税凭证等；了解了公司的生产经营状况、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《山东筑建地产顾问股份有限公司尽职调查报告》。

二、公司符合挂牌基本条件

根据项目小组对筑建股份的尽职调查情况，我认为筑建股份符合全国股转公司关于进入全国股转系统所规定的挂牌条件：

（一）公司依法设立，且存续满两年

公司成立于 2017 年 7 月 11 日，其前身山东筑建置业有限公司（以下简称“筑建有限”）是于 2007 年 3 月 21 日成立的有限责任公司。

2017 年 6 月 10 日，筑建有限召开临时股东会，同意以截至 2017 年 4 月 30 日为基准日经审计的有限公司净资产 14,283,781.07 元，按照 1:0.7001 的比例折合为股份公司股本 1,000 万股，剩余 4,283,781.07 元计入资本公积。有限公司整体变更为股份有限公司，同时将公司名称变更为“山东筑建地产顾问股份有限公司”。整体变更设立的股份公司股本为 1000 万股，不高于《评估报告》确定的评估值。

根据相关法律、法规的规定，公司为按原账面净资产值折股整体变更设立的股份公司，存续时间可以从有限责任公司成立之日起计算，因此，公司符合“依法设立，且存续满两年”的条件。

（二）公司业务明确，具有持续经营能力

公司及其前身筑建有限主营业务是商品房销售代理服务及房地产顾问咨询服务。公司及其前身筑建有限报告期内均从事以上业务，公司主营业务没有发生重大变化。

公司最近两年及一期的营业收入分别为 25,480,362.34 元、49,426,555.72 元、15,204,891.43 元，公司最近两年及一期的主营业务收入分别为 25,480,362.34 元、49,426,555.72 元、15,204,891.43 元，主营业务收入占其收入总额的 100%，因此，公司主营业务明确且突出。

公司业务在报告期内拥有持续的营运记录，公司已经按照《企业会计准则》的规定编制并披露报告期内的财务报表，公司不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，并由具有

证券期货相关业务资格的会计师事务所出具标准无保留意见的审计报告；公司不存在依据《公司法》第一百八十条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。

综上，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，合法规范经营

2017年7月，公司整体变更为股份有限公司。公司严格按照《公司法》、《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》等法律、法规及规范性文件制定了公司章程，构建了适应公司发展的组织结构；公司股东大会是公司最高权力机构；公司董事会对股东大会负责，公司实行董事会领导下的总经理负责制，由总经理具体主持公司日常生产经营管理工作；公司监事会是公司监督机构，负责检查公司财务、对董事、高级管理人员监督等工作。公司董事、高级管理人员、监事均在工商行政管理部门进行了备案。公司三会的构成、高级管理人员的产生、公司章程及议事规则在内容上均符合《公司法》等法律法规的规定，在程序上经过了董事会、股东大会的审议，合法有效。

根据公司所在地工商、税务等主管部门出具的证明，公司合法合规运营。

截至本推荐报告出具之日，公司不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。

综上所述，公司符合“治理机制健全、合法规范经营”的条件。

（四）股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

自成立以来，公司进行了一次增资、一次减资及四次股权转让，程序均符合《公司法》等法律、法规规定，股东已按照规定缴纳了出资款。公司屡次股权转让均签署了股权转让协议并实际履行完毕。增资、减资及股权转让相关工商变更手续均办理完毕。

公司符合“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的条件。

（五）主办券商推荐并持续督导

2017 年 8 月，筑建股份与中泰证券签署《全国中小企业股份转让系统推荐挂牌并持续督导协议》，中泰证券同意推荐筑建股份进入全国股转系统挂牌并持续督导。

综上，主办券商认为筑建股份符合业务规则规定的进入全国股转系统挂牌的条件。

（六）公司不存在《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答——关于挂牌条件适用若干问题的解答（二）》所列挂牌准入负面清单的情形

1、行业分类

根据《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《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所属行业为“K7030 房地产中介服务”；根据《挂牌公司管理型行业分类指引》，公司所处行业属于“K7030 房地产中介服务”；根据《挂牌公司投资型行业分类指引》，公司所处行业属于“20101013 房地产服务”。

2、判断是否属于科技创新类公司

根据国家发改委《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》（2016 版），筑建股份经营业务不属于战略性新兴产业，故筑建股份属于非科技创新类公司。

3、行业平均营业收入水平测算

根据公司所属行业特点，考虑行业可比和数据获取等因素，我们选取公开市场数据、国内宏观数据等作为对标测算基础，测算结果见下表。

单位：万元、个

行业	数据来源	市场类别	2016 年		2015 年		两年平均之和
			行业平均营业收入	样本数	行业平均营业收入	样本数	
可比细分行业（K7030 房地产中介服务）	公开市场数据	上市公司	626,992.13	1	471,055.32	1	1,098,047.45
		全国股转系统挂牌公司	11,295.04	33	6,936.50	33	18,231.54
		区域股权市场 ¹	614.76	1	715.54	12	1,330.30
		三类市场综合	18,254.34	35	10,406.68	46	18,300.34
	中国房地产	房地产经纪机	582.74	26,299	447.72	26,299	1,030.46

	经纪人网站 1	构行业数据					
--	------------	-------	--	--	--	--	--

注 1: 2017 年 7 月 6 日, 从 wind 数据库中筛选的区域股权市场已挂牌的“房地产服务”细分行业公司共 227 家, 其中披露 2016 年度营业收入的挂牌公司共 1 家, 披露 2015 年度营业收入的挂牌公司共 12 家。

注 2: 中国房地产经纪人网站 (www.agents.org.cn) 的主办单位是中国房地产估价师与房地产经纪人学会。中国房地产估价师与房地产经纪人学会是全国性的房地产估价和经纪行业自律管理组织, 由从事房地产估价和经纪活动的专业人士、机构及有关单位组成, 依法对房地产估价和经纪行业进行自律管理。

房地产经纪机构行业平均营业收入测算过程:从房地产中介市场总规模与房地产中介机构总数来看, 根据国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院研究主办; 中国房地产 TOP10 研究组、中国指数研究院研究承办的“2016 中国房地产百强企业研究成果发布会”、“2017 年中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十四届中国房地产百强企业家峰会”上发布的《2016 中国房地产策划代理百强企业研究报告》和《2017 年中国优秀房地产服务企业研究》, “4.2 TOP10 企业代理销售额大幅增长近 30%, 延伸服务链条凸显企业价值 (1) 营收规模大幅增长, 市场份额提升至 17.13%, 企业分化明显。2015 年, 综合实力 TOP10 企业的营业收入均值为 20.17 亿元, ……”, “从策划代理 TOP10 企业来看, 2016 年营业收入均值为 25.9 亿元, ……。2016 年, 策划代理 TOP10 企业代理销售额均值为 1987.9 亿元, 市场份额为 16.9%, ……”, 可以得知 2015 年度、2016 年度中国房地产策划代理市场规模分别为 1,177.46643 亿元 (20.17 亿元 $\times$ 10/17.13%) 和 1,532.54438 亿元 (25.9 亿元 $\times$ 10/16.9%)。根据 2017 年 7 月 6 日查询的中国房地产经纪人网站经纪信用档案系统, 已备案的房地产经纪机构数量为 26,299 家, 假设不考虑未备案的机构家数, 同时 2015 年、2016 年经纪机构家数未变, 可得出中国房地产策划代理行业企业 2015 年度、2016 年度平均收入分别为 447.72 万元 (1,177.46643 亿元/26,299) 和 582.74 万元 (1,532.54438 亿元/26,299), 两年平均之和为 1,030.46 万元。

4、数据来源说明

上市公司、全国股转系统已挂牌公司数据来源于东方财富 choice 数据库；房地产经纪机构行业数据分别来源于国家统计局网站及中国房地产经纪人网站。数据查询、下载日期均为 2017 年 7 月 6 日。

5、营业收入对标

(1) 筑建股份报告期营业收入情况：2015 年营业收入 2,548.04 万元，2016 年营业收入 4,942.66 万元，两年合计 7,490.69 万元。

(2) 筑建股份报告期两个完整会计年度（2015 年度、2016 年度）营业收入之和，低于上市公司、全国股转系统已挂牌公司的行业平均营业收入水平、但高于区域股权市场挂牌公司的行业平均营业收入水平，也高于房地产经纪机构行业平均营业水平。

公司最近两年累计营业收入虽低于上市公司、全国股转系统已挂牌公司的行业同期平均水平，但是基于以下原因，主办券商认为公司不属于“非科技创新类公司最近两年累计营业收入低于行业同期平均水平”：

①截至 2017 年 7 月 6 日，房地产中介服务行业 A 股已上市公司仅有世联行（002285.SZ）一家，且其为行业龙头企业，业务规模远超行业平均水平；

②全国股转系统已挂牌的房地产中介服务公司多为行业领先企业，排名靠前的几家公司营业收入也远高于行业平均水平，导致全国股转系统已挂牌房地产中介服务行业平均营业收入水平被大幅拉高；

③公司 2015 年度、2016 年度营业收入之和 7,490.69 万元，远高于区域股权市场挂牌公司的两年行业平均收入之和 1,330.30 万元，也远高于房地产经纪机构行业平均营业收入之和 643.37 万元。

综上，公司不属于“非科技创新类公司最近两年累计营业收入低于行业同期平均水平”。

6、公司最近两年及一期均盈利，不存在连续亏损的情形。

7、公司最近一年及一期的主营业务中不存在国家淘汰落后及过剩产能类产业。

综上，公司不存在挂牌准入负面清单的情形。

（七）公司相关主体不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形

根据公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员开具的个人信用报告及公司相应声明，经项目小组在全国法院被执行人信息查询系统、“信用中国”网站查询，公司及其法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员自申报报表审计基准日至本报告出具之日，不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形。

经核查，主办券商认为，筑建股份及其法定代表人、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，符合挂牌条件。

（八）私募投资基金或私募投资基金管理人及登记备案情况

经核查，公司共有 6 名股东，其中青岛融海众信投资管理中心（有限合伙）（以下简称“融海众信”）为合伙企业，其余股东均为自然人。融海众信系公司员工持股平台，执行事务合伙人为杨洁，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金的情形，不属于《中华人民共和国证券投资基金法》、《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备案办法（试行）》规定的私募投资基金或私募投资基金管理人，无需按照前述规定履行私登记备案手续。

三、内核程序及内核意见

2017 年 8 月 14 日，中泰证券全国股转系统业务内核小组（以下简称“内核小组”）召开 2017 年第十三次内核会。出席内核小组委员为商益、傅燕平、于仁强、邓璞、张帆、王磊、程志强。其中，张帆为本次内核会之行业分析师委员，程志强为注册会计师委员及内核专员，邓璞为律师委员。

上述内核小组成员不存在近三年内有违法、违规记录的情形；不存在担任小组成员情形；不存在持有拟推荐公司股份或在该公司任职及存在其他可能影响其公正履行职务的情形，会议召开合法有效。

根据《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，

内核小组成员经审核讨论，提出如下审核意见：

1、我公司内核小组成员按照《主办券商尽职调查工作指引》的要求分别对项目小组制作的《山东筑建地产顾问股份有限公司尽职调查报告》进行了审阅，并对尽职调查工作底稿进行了核实。认为：项目小组已基本按照《主办券商尽职调查工作指引》的要求进行了尽职调查；项目小组中的注册会计师、律师、行业分析师已就尽职调查中涉及的财务会计事项、法律事项、业务和技术事项出具了调查报告。

2、根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则（试行）》、《全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件内容与格式指引（试行）》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）》等规则的要求，筑建股份制作了《公开转让说明书》及整套申报材料，挂牌前拟披露的信息基本符合信息披露的要求。

3、公司成立于 2017 年 7 月 11 日，其前身筑建有限是于 2007 年 3 月 21 日成立的有限责任公司。

2017 年 6 月 10 日，筑建有限召开临时股东会，同意以截至 2017 年 4 月 30 日为基准日经审计的有限公司净资产 14,283,781.07 元，按照 1:0.7001 的比例折合为股份公司股本 1,000 万股，剩余 4,283,781.07 元计入资本公积。有限公司整体变更为股份有限公司，同时将公司名称变更为“山东筑建地产顾问股份有限公司”。整体变更设立的股份公司股本为 1000 万股，不高于《评估报告》确定的评估值。根据相关法律、法规的规定，公司为按原账面净资产值折股整体变更设立股份公司，存续时间可以从有限责任公司成立之日起计算，公司符合“依法设立，且存续满两年”的条件。

公司及其前身筑建有限主营业务是商品房销售代理服务及房地产顾问咨询服务。公司及其前身筑建有限报告期内均从事以上业务，公司主营业务没有发生重大变化。公司最近两年及一期的营业收入分别为 25,480,362.34 元、49,426,555.72 元、15,204,891.43 元，公司最近两年及一期的主营业务收入分别为 25,480,362.34 元、49,426,555.72 元、15,204,891.43 元，主营业务收入占其收入总额的 100%，因此，股份公司主营业务明确且突出。公司业务在报告期内拥有持

续的营运记录，公司已经按照《企业会计准则》的规定编制并披露报告期内的财务报表，公司不存在《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》中列举的影响其持续经营能力的相关事项，并由具有证券期货相关业务资格的会计师事务所出具标准无保留意见的审计报告；公司不存在依据《公司法》第一百八十条规定解散的情形，或法院依法受理重整、和解或者破产申请。报告期内主营业务未发生重大变化，主营业务明确。公司拥有从事主营业务相关的关键资源要素，具有持续经营能力。公司满足“业务明确，具有持续经营能力”的要求。

公司近两年股东有所变动，股份公司成立以来，公司严格遵照《公司法》的规定制定了《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》，建立了以股东大会、董事会、监事会为核心的现代企业管理制度。公司还制定了一系列的规章制度，完善了财务管理等内部控制制度，并能在实践中贯彻执行。公司满足“公司治理机制健全，合法规范经营”的要求。

自成立以来，公司共发生一次增资、一次减资、四次股权转让，历次股权转让及增减资均符合相关法律法规。公司满足“股权明晰，股票发行和转让行为合法合规”的要求。

2017 年 8 月，公司与中泰证券签署《全国中小企业股份转让系统推荐挂牌并持续督导协议》，中泰证券同意推荐筑建股份进入全国股转系统挂牌并持续督导。

综上所述，筑建股份符合《业务规则》2.1 条的全部条件，内核小组同意向全国股转系统推荐筑建股份挂牌。

四、推荐意见

根据项目小组对筑建股份的尽职调查情况，我认为筑建股份符合全国股转公司关于进入全国股转系统所规定的挂牌条件，我公司特推荐筑建股份在全国中小企业股份转让系统公开转让。

五、主办券商同意推荐挂牌的理由

公司所属细分行业为房地产中介服务行业，公司以商品房销售代理业务与房

地产顾问咨询服务为主营业务，立足于济南地区，为房地产开发商提供前期策划、设计咨询、营销顾问和销售代理服务。

报告期内，公司营业收入全部来自主营业务收入。2017年1-4月、2016年度、2015年度，公司主营业务收入分别为元15,204,891.43元、49,426,555.72元、25,480,362.34元。

公司通过总结多年的经验得失，提出全生命周期管理的新服务理念。在前期已经广泛开展的前期策划、设计咨询、营销顾问与销售代理的基础之上，将房地产开发全过程分为前期策划、设计咨询与实施、造价咨询、工程管理咨询、营销管理咨询、投融资管理六大板块，为开发商提供真正全产业链、全方位的咨询服务。

自2016年起，公司确定“深耕济南、立足齐鲁、放眼全国”的三步走扩张战略，并按照山东省六大都市圈的划分规划了省内扩张路径。其中，重点发展济南都市圈、青岛都市圈，优先拓展烟威都市区、济枣菏都市区、临日都市区，耐心筹谋东滨都市区。目前，公司济南都市圈业务开展情况良好；烟台分公司正在扩张新项目；青岛都市圈即将打开局面成立分公司；济枣菏都市区已经与菏泽最大的政府平台企业——菏泽城建签订战略合作协议，并已经签约一个大型住宅项目，为设立济枣菏分公司打下了坚实的基础。

六、提请投资者关注的事项

中泰证券提醒投资者重点关注以下事项：

（一）政策调控风险

公司为房地产中介服务企业。房地产中介服务行业的发展与房地产行业的整体发展息息相关。房地产行业属于周期性行业，在房地产行业发展的不同阶段，国家会出台不同宏观调控政策促进房地产市场的持续健康发展，间接影响了房地产中介服务行业的发展，同时，国家也会通过发布对房地产中介服务机构的监管政策直接影响房地产中介服务行业的发展。如果公司不能及时准确理解国家政策对房地产中介服务行业的影响，采取积极有效的应对措施，公司的经营发展将受到较大不利影响。

（二）应收账款回收的风险

2017年4月30日、2016年12月31日及2015年12月31日，公司应收账款账面价值分别为15,339,558.83元、19,401,787.27元和7,396,190.68元，占总资产的比例分别为62.30%、76.07%和76.25%，占比较高。如公司应收账款不能及时收回，将对公司财务状况产生重大不利影响。

（三）大客户依赖风险

报告期内，公司主要客户包括山东宏瑞置业有限公司、济南中建信和置业有限公司、济南西城投资开发集团有限公司、山东佰邦置业有限公司和烟台开发区京方家置业有限公司等。2017年1-4月、2016年度及2015 年度，公司前五大客户合计主营业务收入分别为12,942,281.40元、41,879,013.69元和19,364,704.15元，占当期营业收入的比例分别为85.12%、84.73%和76.00%。公司存在大客户依赖风险。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于推荐山东筑建地产顾问股份有限公司股票进入全国中小企业股份转让系统挂牌的推荐报告》盖章页)

