

山东筑建地产顾问股份有限公司
中泰证券股份有限公司
关于《山东筑建地产顾问股份有限公司挂牌申请文
件的第三次反馈意见》的回复

CCMO 筑建股份

主办券商



中泰证券股份有限公司
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD

二〇一七年十一月

山东筑建地产顾问股份有限公司、中泰证券股份有限公司
关于《山东筑建地产顾问股份有限公司挂牌申请文件的第
三次反馈意见》的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

贵公司审查反馈意见已收悉，感谢贵公司对山东筑建地产顾问股份有限公司申请全国中小企业股份转让系统挂牌申请文件的审核。山东筑建地产顾问股份有限公司（以下简称“筑建股份”、“公司”）、中泰证券股份有限公司（以下简称“主办券商”）项目组以及北京德恒律师事务所（以下简称“律师”）、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）对贵公司提出的反馈意见进行了认真讨论与核查，并逐项落实后进行了书面说明，涉及需要相关中介机构核查及发表意见的部分，已由各中介机构分别出具了核查意见。涉及对《山东筑建地产顾问股份有限公司公开转让说明书》（以下简称“《公开转让说明书》”）进行修改或补充披露的部分，已按照《关于山东筑建地产顾问股份有限公司挂牌申请文件的第三次反馈意见》（以下简称“反馈意见”）的要求对《公开转让说明书》进行了修改和补充，并已在《公开转让说明书》中以楷体加粗标明。

本回复中的字体代表以下含义：

黑体（不加粗）：	反馈意见所列问题
宋体（不加粗）：	对反馈意见所列问题的回复
楷体（加粗）：	对《公开转让说明书》的修改或补充披露部分

如无特别说明，本回复中的简称或名词释义与《山东筑建地产顾问股份有限公司公开转让说明书》保持一致。

本反馈意见回复引用的数字采用阿拉伯数字，货币金额除特别说明外，指人民币金额，并以元、万元、亿元为单位，所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

现就《反馈意见》中提及的问题逐项说明如下：

1、公司报告期存在个人卡。（1）请公司补充说明是否存在利用实际控制人杨洁及其具有密切关系的自然人（杨凡、杨含及其妻子等）的个人卡收付与公司有关款项的情况，如存在，请公司补充披露其个人卡人账户收付明细、并结合结算频率、金额、时点、外部证据等因素进一步说明个人卡账户存在的原因及合理性。（2）请主办券商及会计师补充核查上述个人卡银行流水是否与业务相关、是否存在充分的外部证据；是否存在通过个人卡挪用公司资金或虚增销售及采购的情形、是否与个人资金混淆、是否存在资金体外循环，财务报表是否真实、完整、准确、公司资产财务是否独立，请主办券商及会计师说明尽调过程、分析依据并发表专业意见。

【公司回复】

报告期内，公司不存在利用实际控制人杨洁及其具有密切关系的自然人（杨凡、杨含及其妻子等）的个人卡收付与公司有关款项的情况。

【主办券商回复】

（1）尽调过程及事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	访谈公司主要客户	访谈记录
2	核查杨洁、杨凡、杨含个人银行卡流水记录	银行对账单
3	杨洁、杨凡、杨含个人卡清单及《关于个人卡的承诺》	个人卡清单及《承诺书》

（2）分析过程

主办券商访谈了公司管理层，并检查了杨洁及其具有密切关系的自然人的个人卡银行流水，截至本回复签署之日，公司不存在利用实际控制人杨洁及其具有密切关系的自然人（杨凡、杨含及其妻子等）的个人卡收付与公司有关款项的情况。

公司已在《公开转让说明书》“第四节公司财务”之“九、关联方、关联方关系及关联交易”之“（二）关联方交易及其必要性、公允性分析”部分披露公司与杨洁等人资金往来情况。上述个人卡银行流水与公司业务无关。不存在通过个人卡挪用公司资金或虚增销售及采购的情形、不存在与个人资金混淆的情形、不存在资金体外循环。

公司设有独立财务部门，能够独立开展会计核算、作出财务决策。公司的财务会计制度及内控制度健全且得到有效执行，会计基础工作规范，符合《会计法》、《会计基础工作规范》以及《公司法》、《现金管理条例》等其他法律法规要求。

公司按照《企业会计准则》和相关会计制度的规定编制并披露报告期内的财务报表，在所有重大方面公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量，财务报表及附注不存在虚假记载、重大遗漏以及误导性陈述。公司财务报表已由具有证券期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留意见的审计报告。公司财务机构设置及运行应独立且合法合规，会计核算规范。

（3）结论意见

经核查，主办券商及会计师认为，杨洁及其具有密切关系的自然人个人卡银行流水与公司业务无关、存在充分的外部证据；不存在通过个人卡挪用公司资金或虚增销售及采购的情形、不存在与个人资金混淆的情形、不存在资金体外循环，公司财务报表真实、完整、准确、公司资产财务独立。

2、请主办券商、律师及会计师补充核查是否存在关联交易非关联化、或遗漏的关联交易。请主办券商、律师及会计师说明尽调过程、分析依据并发表专业意见。

【主办券商回复】

（1）尽调过程及事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	获取并查阅公司关联方联关系列表以及主要关联方的工商登记资料。	关联方关系表及关联方工商登记资料
2	取得公司《关联交易管理办法》等制度	《关联交易管理办法》
3	查阅公司关联交易合同	合同
4	查阅经会计师审计的《财务报告》	《审计报告及财务报告》
5	取得公司关于关联交易价格公允的说明及非关联方类似交易定价资料	《说明》及相关资料
6	查阅公司账簿、抽查相关科目会计凭证	序时账及会计凭证抽凭记录

（2）分析过程

主办券商访谈了公司管理层并取得了公司关联方列表、查阅了关联方工商登记资料、核查了关联方交易合同、抽查了公司关联交易相关会计凭证、与会计师、

律师进行了讨论并取得其出具的《审计报告》及《法律意见书》。

1) 公司关联自然人为控股股东、实际控制人杨洁，及公司董事、监事、高级管理人员及其具有密切关系的自然人。

公司关联法人为上述关联自然人控制或担任董事、监事、高级管理人员的企业

①控股股东、实际控制人杨洁控制的企业

序号	企业名称	经营范围	与公司关系
1	融海众信	以自有资金进行投资管理，股权投资，股权投资管理，投资咨询（非证券类业务）（未经金融监管部门依法批准,不得从事向公众吸款、融资担保、代客理财等金融服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	受同一实际控制人控制，为公司股东之一
2	贝融投资	以自有资金投资及其对投资项目进行资产管理、投资管理、投资咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	受同一实际控制人控制

②公司关联自然人控制或担任董事、监事、高级管理人员的其他企业

关联方名称	与本公司的关系
济南绿建建筑设计咨询有限公司	实际控制人杨洁哥哥杨世纯控制的企业
山东新地节能环保股份有限公司	公司实际控制人的姐姐杨凡持股 40%并担任副董事长的其他企业；股份公司监事高培明、监事张明晓担任监事的其他企业。目前正在清算中。
济南团火儿文化传媒有限公司	实际控制人杨洁外甥女宋子颖控制的企业
济南欧科信息咨询有限公司	董事刘臻投资并担任监事的企业

③曾经的主要关联法人

股份公司报告期内曾经的主要关联法人如下：

序号	公司名称	关联关系	备注
1	北京房拓信息技术有限公司	公司实际控制人的配偶郝芸芸曾控制的企业	北京房拓信息技术有限公司于 2016 年 8 月 15 日减资，郝芸芸退出股东会，北京房拓信息技术有限公司不再为股份公司的关联方

2	北京筑通控股有限公司	公司实际控制人的配偶郝芸芸曾持股的企业	北京筑通控股有限公司于 2016 年 8 月 15 日减资，郝芸芸退出股东会，北京筑通控股有限公司不再为股份公司的关联方
3	烟台金石房地产顾问有限公司	公司董事陈哲曾控制的企业	陈哲于 2017 年 4 月 28 日将其持有的烟台金石房地产顾问有限公司 66.67%股权转让给孙盛鹏，烟台金石房地产顾问有限公司不再为股份公司的关联方
4	山东省节能环保总公司	公司实际控制人报告期内担任法定代表人兼总经理的企业。报告期末，杨洁已不再担任其法定代表人兼总经理	根据《山东省国有资产投资控股有限公司关于庞金勇、杨洁职务任免的通知》，山东省国有资产投资控股有限公司已于 2017 年 3 月 20 日免去杨洁的山东省节能环保总公司总经理职务。

北京房拓信息技术有限公司原为公司控股股东、实际控制人杨洁配偶郝芸芸控制的企业，成立于 2015 年 05 月 04 日，设立时注册资本 1000 万元，其中郝芸芸认缴出资 800 万元，杨圣吉认缴出资 200 万元。经营范围为：技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；装饰设计；设计、制作、代理、发布广告；应用软件开发服务；工程勘察设计；产品设计；建设工程项目管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）北京房拓信息技术有限公司主营业务为线上房地产代理销售服务。

为避免同业竞争，同时基于对房地产互联网业务的判断，杨洁及郝芸芸决定郝芸芸退出北京房拓信息技术有限公司。

2016 年 8 月 15 日，北京房拓信息技术有限公司作出股东会决议，同意原股东郝芸芸退出股东会，同意免去郝芸芸公司监事职务。北京房拓信息技术有限公司已于 2016 年 6 月 22 日在《京华时报》上刊登了减资公告。

2016 年 8 月 19 日，北京市工商行政管理局对北京房拓信息技术有限公司减资进行了登记备案。

北京筑通控股有限公司原为公司控股股东、实际控制人杨洁配偶郝芸芸投资参股的企业，成立于 2015 年 7 月 17 日。经营范围为项目投资；投资管理；投资咨询；资产管理；教育咨询（不含中介服务）；工程勘察设计；企业策划；组织文化艺术交流；企业管理；企业管理咨询；经济贸易咨询。（“1、未经有关部门批

准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2016年8月15日，北京筑通控股有限公司作出股东会决议，同意郝芸芸退出股东会。北京筑通控股有限公司已于2016年6月22日在《京华时报》上刊登了减资公告。

2016年8月22日，北京市工商行政管理局对北京筑通控股有限公司减资进行了登记备案。

2) 关联方交易及其必要性、公允性分析

①经常性关联交易

A.关联租赁

出租方名称	租赁资产种类	2017年1-4月	2016年	2015年
济南绿建	房屋	478,476.19	1,405,066.86	1,407,294.00

关联租赁必要性分析：鉴于筑建有限无自有产权的办公场所，为更好地开展公司业务，2013年10月18日，筑建有限召开临时股东会，审议通过《关于<承租济南绿建建筑设计咨询有限公司房屋>的议案》。同日，筑建有限与济南绿建签订《房屋租赁合同》，约定济南绿建将舜兴花园公建楼一层222平方米、三楼858平方米，共计建筑面积1,080平方米出租给筑建有限；租赁期限为4年，自2013年10月18日至2017年10月17日止；该房屋第一年租金为每平方米3.5元/天，租金中包含物业管理费每平方米0.10元/天，往后每年房租递增2%。

考虑到公司已对承租房屋进行装修，租赁合同到期后，公司拟继续承租该房屋。

关联租赁公允性分析：上述关联租赁价格为每平方米3.5元/天，较周边市场价格每平方米2.8-3.3元/天高出6.06%-25%，主要原因是周边出租的写字楼均为单个面积较小的高层，且价格中不包含停车、物业等费用，综合考虑，公司认为上

述价格是公允的。

B.接受劳务

关联方	关联交易内容	2017 年 1-4 月	2016 年度	2015 年度
济南团火儿文化传媒有限公司	企业形象策划	12,600.00	72,000.00	

②偶发性关联交易

无。

③关联方资金拆借

2017年1-4月

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入：				
杨洁	1,380,000.00	2017-1-13	2017-4-20	
杨凡	300,000.00	2017-1-12	2017-1-23	
杨凡	1,000,000.00	2017-1-13	2017-4-28	

2016年度

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入：				
杨洁	2,173,349.68			2016 年累计拆入
李贺	22,374.26	2016-2-24	2016-3-23	
陈哲	51,370.00	2016-4-23	2016-4-29	
杨凡	470,000.00			2016 年累计拆入
拆出：				
陈哲	60,000.00	2016-8-4	2016-12-29	
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2016-3-23	2017-4-28	
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2016-4-8	2017-4-28	
济南团火儿文化传媒有限公司	500,000.00	2016-9-14	2017-4-28	

2015年度

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
拆入：				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	备注
杨洁	1,012,831.36			2015 年累计拆入
拆出:				
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2015-11-30	2017-4-28	

由于上述事项均发生在有限公司阶段，公司各项治理机制尚未完善，因此未履行内部审议程序。2017年7月17日，股份公司召开2017年第二次临时股东大会，审议通过了《关于确认山东筑建置业有限公司2015年度、2016年度及2017年1月1日至2017年4月30日已发生的关联交易的议案》，对上述关联方交易进行了追认。截至报告期末，关联方已全部归还了所拆借的资金。

④关键管理人员报酬

项目	2017 年 1-4 月	2016 年度	2015 年度
关键管理人员报酬	176,000.00	1,139,292.00	293,733.94

(3) 结论意见

经核查，主办券商、会计师、律师认为，筑建股份已根据《公司法》和《企业会计准则》的相关规定披露了关联方、关联关系及关联交易，不存在关联交易非关联化、或遗漏的关联交易。

3、公司从事房地产经纪业务，根据第二次反馈回复文件，公司尚未完成房地产经纪机构备案，并未披露公司业务人员取得房地产经纪人职业资格和房地产经纪人协理职业资格的具体情况。请公司补充披露上述事项。

请主办券商和律师结合《房地产经纪管理办法》和地方主管部门的相关规定补充核查下列事项并发表明确意见：（1）公司房地产经纪业务的开展是否合法合规；（2）在未完成房地产经纪机构备案的情况下开展业务是否违反《房地产经纪管理办法》；（3）公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件。

【公司回复】

公司已在《公开转让说明书》“第二节 公司业务”之“三、业务相关的关键资源要素”之“（三）取得的业务许可资格或资质情况”部分补充披露如下：

截至本公开转让说明书签署之日，公司有四名员工已取得了房地产经纪人职业资格证书：

序号	姓名	证书编号	证书批准日期	证书签发日期
1	李贺	0048021	2011. 10. 16	2012. 01. 16
2	刘来丹	0048019	2008. 10. 19	2009. 01. 19
3	杜俊璇	FJ0051856	2013. 10. 13	2014. 01. 13
4	岳欣	0041635	2011. 10. 16	2012. 01. 16

【主办券商回复】

1) 尽调过程及事实依据

序号	尽调过程	事实依据
1	访谈公司管理层	访谈记录
2	取得公司业务主管单位开具的合法合规证明	合法合规证明
3	取得房管局《关于暂停办理济南市房地产经纪机构备案工作情况说明》	《关于暂停办理济南市房地产经纪机构备案工作情况说明》
4	查阅公司房地产经纪人执业资格证书	房地产经纪人执业资格证书
5	取得公司及分支机构经纪机构备案证明文件	《备案证明》
6	取得公司控股股东、实际控制人《承诺》	《承诺》

2) 分析过程及结论意见

(1) 公司房地产经纪业务的开展是否合法合规

根据公司的说明并经主办券商及律师核查公司报告期内营业外支出明细，报告期内，公司未因违法违规开展房地产经纪业务而受到有关部门的处罚。济南市城乡建设委员会房地产开发管理处于 2017 年 11 月 2 日出具证明：“截至目前山东筑建地产顾问股份有限公司在我市新建商品房销售过程中无违法违规行为”。山东省房地产业协会于 2017 年 11 月 3 日出具证明：“未发现该会员单位违规行为与不良记录”。

主办券商及律师认为，公司房地产经纪业务的开展合法合规。

(2) 在未完成房地产经纪机构备案的情况下开展业务是否违反《房地产经纪管理办法》

根据《房地产经纪管理办法》的规定，房地产经纪机构及其分支机构应当自领取营业执照之日起 30 日内，到所在直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门备案。目前公司未取得房地产经纪机构备案证明，根据公司的说明、公司向住房保障与房产管理部门的咨询并主办券商及律师电话咨询济南市历下区

房管部门经纪机构备案部门（0531-86568248、0531-82077785），工作人员表示济南市房管局下发的《关于实行房地产经纪机构备案制度有关问题的通知》已经失效，新的备案办法正在制定之中，在新的备案办法出台之前，济南市已全面暂停办理房地产经纪机构的备案，目前无法办理房地产经纪机构备案证明文件。2017年11月3日，济南市历下区住房保障和房屋管理局物业管理科出具了《证明》，“山东筑建地产顾问股份有限公司已将济南市房地产经纪机构备案材料报到本科室，因目前济南市的房地产经纪机构备案工作暂停，现还无法给该公司办理房地产经纪机构备案初审”。

《房地产经纪管理办法》未规定房地产经纪机构备案证明文件为房地产经纪机构业务开展的前置条件，也并未对房地产经纪机构未取得该备案证明文件的处罚做出明确规定。经主办券商及律师的电话咨询，济南市历下区房管部门经纪机构备案部门工作人员表示房地产经纪机构的业务开展不受是否备案的影响，未经备案的房地产经纪机构仍可以正常开展业务。

主办券商及律师认为，公司未取得房地产经纪机构备案文件的原因系政府部门暂停办理，公司未取得房地产经纪机构备案文件的情形不会影响公司的业务开展，公司未因未取得房地产经纪机构备案文件受到有关部门的处罚，公司业务开展不存在违反《房地产经纪管理办法》相关规定的情形。

（3）公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件。

主办券商及律师认为，公司房地产经纪业务的开展合法合规；公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

4、其他事项说明

2017年8月22日，筑建股份召开第一届董事会第四次会议，审议通过《关于设立控股子公司的议案》。2017年11月7日，筑建股份控股子公司湖南筑建房地产顾问有限公司成立。筑建股份已在《公开转让说明书》“第一节 基本情况”之“六、子公司与分公司的基本情况”部分补充披露如下：

（一）子公司的基本情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司设有一家控股子公司，具体情况如

下：

公司名称	湖南筑建房地产顾问有限公司
统一社会信用代码	91430111MA4P7WHY91
成立日期	2017 年 11 月 7 日
法定代表人	李贺
注册资本	200 万元
公司类型	有限责任公司
住所	长沙市雨花区中意一路 103 号天剑华城 102 房
经营范围	房地产咨询服务；房地产信息咨询；房地产中介服务；广告国内代理服务；建筑工程材料的技术咨询；建筑工程材料的技术服务；建筑工程材料的技术转让；建筑工程材料的技术研发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
营业期限	2017 年 11 月 7 日至 2067 年 11 月 6 日
持股比例	筑建股份持有 60%股权；李锋持有 40%股权

湖南筑建房地产顾问有限公司刚成立不久，尚未开展业务。

筑建股份已在《公开转让说明书》“第二节 公司业务”之“三、业务相关的关键资源要素”之“（三）取得的业务许可资格或资质情况”部分补充披露如下：

控股子公司湖南筑建房地产顾问有限公司于 2017 年 11 月 7 日成立，房地产经纪机构备案工作正在办理过程中。

（以下无正文）

（本页无正文，为山东筑建地产顾问股份有限公司关于《山东筑建地产顾问股份有限公司、中泰证券股份有限公司关于〈山东筑建地产顾问股份有限公司挂牌申请文件的第三次反馈意见〉的回复》的签章页）

山东筑建地产顾问股份有限公司

2017年11月22日



(本页无正文,为中泰证券股份有限公司关于《山东筑建设地产顾问股份有限公司、中泰证券股份有限公司关于〈山东筑建设地产顾问股份有限公司挂牌申请文件的第三次反馈意见〉的回复》的签章页)

项目负责人:

张 武: 张武

项目组成员:

范珍珍: 范珍珍

祝亭伟: 祝亭伟

高旌铎: 高旌铎

杜慎谦: 杜慎谦

内核专员:

程志强: 程志强

