

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
的第二次反馈意见》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二次反馈意见》（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

现就《反馈意见》中提及的问题逐项说明如下：

一、公司从事房地产经纪业务，根据第一次反馈回复文件，公司并未披露房地产经纪机构备案证明文件的取得情况和公司业务人员取得房地产经纪人执业资格和房地产经纪人协理职业资格的情况。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》（2016年4月1日修改）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）公司房地产经纪机构备案证明文件的取得情况；（2）业务开展及人员是否取得相应的资质；（3）业务开展是否存在违反《房地产经纪管理办法》相关规定的情形。请主办券商和律师补充核查上述事项并对公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件发表明确意见。

【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，筑建股份未取得《济南市房地产经纪机构备案证书》。筑建股份具备房地产经纪机构备案条件（1、依法取得营业执照；2、有固定的经营服务场所，按规定公示有关事项；3、有三名以上（含三名）专职房地产经纪人员）。公司已将房地产经纪机构备案材料报至主管单位。2017年11月3日，济南市历下区住房保障和房产管理局物业科出具说明，“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。”待备案工作完成后，公司将及时履行信息披露义务。

筑建股份烟台分公司已取得《烟台市房地产经纪机构备案证明》（编号：烟经纪2017第54号）。

2017年11月2日，济南市城乡建设委员会房地产开发管理处出具证明，“经核查，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。”

公司控股股东、实际控制人已出具《承诺》，“公司未取得房地产经纪机构备案证明文件系因济南市房地产经纪机构备案部门暂停办理房地产经纪机构的备案，公司将于相关部门重新开始办理备案时尽快完成备案手续。如果公司因未取得房地产经纪机构备案证明受到主管部门处罚，本人将及时全额补偿公司因处罚产生的全部损失。”

【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

《房地产经纪管理办法》（2016年4月1日修改）第十一条规定，“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。”

《济南市房地产经纪机构备案工作指南（试行）》（2012年11月24日颁布）规定了房地产经纪机构备案应具备条件“1、依法取得营业执照；2、有固定的经营服务场所，按规定公示有关事项；3、有三名以上（含三名）专职房地产经纪人员。”

经核查，截至本反馈回复签署之日，筑建股份未取得《济南市房地产经纪机构备案证书》。筑建股份具备房地产经纪机构备案条件（1、依法取得营业执照；2、有固定的经营服务场所，按规定公示有关事项；3、有三名以上（含三名）专职房地产经纪人员）。公司已将房地产经纪机构备案材料报至主管单位。2017年11月3日，济南市历下区住房保障和房产管理局物业科出具说明，“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，现无法给该公司办理房地产经纪机构备案初审。”待备案工作完成后，主办券商将督促公司及时履行信息披露义务。

筑建股份烟台分公司已取得《烟台市房地产经纪机构备案证明》（编号：烟经纪2017第54号）。

2017年11月2日，济南市城乡建设委员会房地产开发管理处出具证明，“经核查，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。”

公司控股股东、实际控制人已出具承诺，“公司未取得房地产经纪机构备案证明文件系因济南市房地产经纪机构备案部门暂停办理房地产经纪机构的备案，公司将于相关部门重新开始办理备案时尽快完成备案手续。如果公司因未取得房地产经纪机构备案证明受到主管部门处罚，本人将及时全额补偿公司因处罚产生的全部损失。”

3、结论意见

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，公司业务主管部门已出具公司在业务开展过程中不存在违法违规行为的证明。公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

二、请公司补充披露减资事项的原因和方式，内部决议、通知债权人和公告程序。请主办券商补充核查减资程序的合法合规性，是否存在潜在纠纷。

【公司回复】

公司已在《公开转让说明书》“第一节 基本情况”之“五、公司股本的形成及其变化”之“（一）有限公司阶段”部分补充披露如下：

5、2017年3月，筑建有限减资【减资后注册资本1,000万元，实收资本500万元】

因筑建有限减资减资之前3,000万元注册资本为认缴注册资本，为满足公司股份改制“有限责任公司变更为股份有限公司时，折合的实收股本总额不得高于公司净资产额”的要求，筑建有限股东会决议将注册资本变更为1,000万元。

2016年12月25日，筑建有限股东会形成决议，同意公司注册资本由3,000万元变更为1,000万元，股东杨凡减少认缴出资2,000万元，并修改公司章程相应条款。

2016年12月28日，筑建有限在《山东商报》A15版刊登了减资公告，“经

股东会决议，拟向公司登记机关申请减少注册资本，由 3,000 万元减至 1,000 万元，请债权人于 2016 年 12 月 28 日（公告发布之日）起 45 日内向本公司申报债权。”公告之日起四十五日内，债权人未要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

本次变更后，筑建有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	杨凡	950.00	95.00	货币
2	杨含	50.00	5.00	货币
合计		1,000.00	100.00	/

2017 年 3 月 10 日，济南市历下区市场监督管理局向筑建有限核发了统一社会信用代码为 913701027988590245 的《营业执照》。

【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	获取公司工商登记资料	公司工商登记资料
2	访谈公司控股股东	访谈记录
3	查阅债务偿还记录	付款凭证

2、分析过程

因筑建有限减资之前 3,000 万元注册资本为认缴注册资本，为满足公司股份改制“有限责任公司变更为股份有限公司时，折合的实收股本总额不得高于公司净资产额”的要求，筑建有限股东会决议将注册资本变更为 1,000 万元。

2016 年 12 月 25 日，筑建有限股东会形成决议，同意公司注册资本由 3,000 万元变更为 1,000 万元，股东杨凡减少认缴出资 2,000 万元，并修改公司章程相应条款。

2016 年 12 月 28 日，筑建有限在《山东商报》A15 版刊登了减资公告，“经股东会决议，拟向公司登记机关申请减少注册资本，由 3,000 万元减至 1,000 万元，请债权人于 2016 年 12 月 28 日（公告发布之日）起 45 日内向本公司申报债权。”公告之日起四十五日内，债权人未要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

2017 年 3 月 10 日，济南市历下区市场监督管理局向筑建有限核发了统一社会信用代码为 913701027988590245 的《营业执照》。

经核查，筑建有限于 2016 年 12 月 25 日做出股东会决议，同意公司注册资本由 3,000 万元变更为 1,000 万元，股东杨凡减少认缴出资 2,000 万元，并修改公司章程相应条款。2016 年 12 月 28 日，筑建有限在《山东商报》A15 版刊登了减资公告，以公告的形式通知了债权人。

债权人未在规定期限内要求本公司清偿债务或者提供相应的担保，本次减资按法定程序继续实施。2017 年 3 月 10 日，公司向济南市历下区市场监督管理局递交了《公司登记（备案）申请书》，同日，济南市历下区市场监督管理局向筑建有限核发了统一社会信用代码为 913701027988590245 的《营业执照》。

3、结论意见

经核查，主办券商认为，公司减资事项履行了内部决议、通知债权人和公告程序，不存在违反法律、法规的情形，不存在潜在纠纷。

三、公司报告期存在较多个人卡收款。(1) 请公司补充披露报告期是否存在个人卡付款，若存在，请补充披露个人卡报告期付款时点、金额。(2) 请主办券商及会计师补充核查个人卡银行流水是否与业务相关、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，并对公司财务报表真实性、准确性、公司资产财务是否独立发表意见。

【公司回复】

公司已在《公开转让说明书》“第三节 公司治理”之“六、最近两年内关联方资金占用及为关联方担保的情况”之“(一) 报告期内公司资金被关联方占用情况”部分补充披露如下：

2、报告期内，公司存在通过员工个人卡代收货款的情形，具体情况如下：

序号	时间	姓名	现任职务	金额	性质
1	2016-4-1	陈哲	董事、副总经理、 董事会秘书	310,000.00	代收烟台开发区京方家置业有限公司代理佣金
2	2016-4-6	陈哲	董事、副总经理、 董事会秘书	889,900.00	代收烟台开发区京方家置业有限公司代理佣金
3	2016-10-17	孙波	出纳	1,208,059.00	代收山东宏瑞置业有限公司代理佣金
4	2016-12-1	孙波	出纳	881,109.00	代收山东宏瑞置业有限公司代理佣金
合计				3,289,068.00	-

上述个人卡代收货款合计 3,289,068.00 元，占当期营业收入的 6.65%。上述个人卡代收货款事项均发生在有限公司阶段，相关当事人在收取货款后均及时将货款转存至公司银行账户。

报告期内，公司不存在个人卡付款情形。

上述代收货款个人卡已于 2017 年 7 月 8 日前注销。

【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	检查个人卡银行流水	个人卡银行流水

2、分析过程

主办券商访谈了公司管理层，并检查了个人卡银行流水，查阅了公司截至本回复签署之日，除已在《公开转让说明书》中披露的个人卡收款事项外，公司不存在个人卡付款情形。除已披露的个人卡收款事项外，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；相关当事人在收取货款后均及时将货款转存至公司银行账户，不存在与个人资金混淆的情形。

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，除已披露事项外，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情形；公司财务报表真实、准确；公司资产财务独立。

四、关于可持续经营能力。（1）请公司量化分析公司业务资质存在瑕疵对公

司营业收入、净利润等财务指标的影响，并补充分析公司可持续经营能力。(2) 请公司结合行业政策、下游行业的行业周期、发展现状、波动情况等补充分析公司持续经营能力是否受到不利影响，如是，请公司补充披露并说明应对措施。(3) 请公司结合行业需求、同行业竞争情况、公司核心竞争力、业务拓展情况等多方位评估公司可持续经营能力。(4) 请公司结合期后财务数据的主要财务指标趋势分析期后业务发展情况，包括但不限于签订合同情况、期后盈利情况、期后营运资金以及期后筹资情况、期后偿债能力。(5) 请公司补充说明并披露挂牌的原因、目的与考虑、挂牌后的经营方向、资本运作计划。请主办券商补充说明推荐原因、公司业务是否存在亮点，并针对公司的持续经营能力发表专业意见。

【公司回复】

1、请公司量化分析公司业务资质存在瑕疵对公司营业收入、净利润等财务指标的影响，并补充分析公司可持续经营能力。

根据会计师出具的《审计报告》(瑞华审字【2017】37050019 号)，报告期内公司主营业务收入为商品房销售代理服务收入及房地产顾问咨询服务收入。公司拥有现有业务开展所需的业务资质。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，公司业务主管部门、工商、税务、社保等主管部门均已出具证明，报告期内公司不存在重大违法违规行为。

另外，截至本回复签署之日，公司尚未开展建筑工程项目管理、建筑工程设计、市政公用工程设计、工程监理、工程造价咨询、招标代理业务等需要资质许可方可开展的业务。截至本回复签署之日，公司正积极推进各项业务资质的办理，工程监理资质申请已开始线上系统申报，争取早日开展建筑工程项目管理、建筑工程设计、市政公用工程设计、工程监理、工程造价咨询、招标代理业务等需要资质许可方可开展的业务，为公司创造更多的利润增长点。

因此，公司认为，公司未取得房地产经纪机构备案文件以及经营范围中部分需取得资质方可开展的业务未对公司营业收入、净利润产生影响。公司拥有现有业务开展所需的业务资质，持续经营能力在可预见的将来不存在重大疑虑。

2、请公司结合行业政策、下游行业的行业周期、发展现状、波动情况等补充分析公司持续经营能力是否受到不利影响，如是，请公司补充披露并说明应对

措施。

（1）行业政策

2016 年上半年央行和财政部从需求端入手，通过降首付、降利率、减税费、放宽公积金贷款政策等多手段并施，刺激需求释放，推动的整体经济发展，也加快房地产市场的发展。

2016 年前三季度，房地产市场一路高歌猛进，成交量及房价等指标不断刷新，为抑制房地产市场过热和确保市场健康发展，“930”调控骤然出台，全国多地调控紧缩政策频频加码。2016 年 10 月份济南重启限购令，12 月份限购令升级，对房地产市场产生较大影响。

（2）下游行业的行业周期、发展现状、波动情况

继 2009-2011 的房地产高峰期之后，中国房地产业从 2013 年起进入一个波谷，直到 2015 年，随后就是 2016 年以来的又一次高峰期，尽管被称为“白银时代”，但本轮无论是房价上涨速度还是市场成交量都达到了有史以来的高峰。目前，在宏观调控政策的影响下，中国房地产业仍处于高位运行，并有企稳迹象。

自 2016 年以来，国家针对全国范围内的商品房价格快速上涨制定了一系列调控政策，并且逐步升级，目前全国各大城市均出现了“史上最严调控”的局面。尤其是习近平主席提出“房子是用来住的”的观点之后，政策更是从需求端（对购房者限购、限售双管齐下）、供给端（从增加土地供给到重点增加租赁住房的有效供给）共同发力，遏制商品房价格过度上涨。政策的核心诉求是抑投机、稳预期、促理性，并逐步转向以流动性为切入点，引导居民正确的购房消费行为。

近期的房地产市场现状，首先，各地快速发展的城市建设使地级市和区域中心城市的首位度快速上升，带来大量的改善型置业需求，其中也不乏由前期快速上涨带来的恐慌性置业；其次，在宏观政策的调控下，投资性购买受到抑制，房价快速上涨的趋势得到缓解；第三，短期内由于新供土地转化成可销售产品有时间差，并且按照新的政策要求大多数需要现房销售，快速去化造成的供应缺口并未得到回补，供应与需求均出现了下滑，造成短期内新的平衡状态。

政策的调整以及下游行业的情况对公司的影响有正向的也有不利的，主要影响如下：

①尽管政策一再加码，但越来越严格的限购政策和一直没有实质性下降的价

格反而加剧了急于购房的居民的恐慌,加之由于 2016 年下半年以来的集中购买、土地供给方面销售型物业土地的减少和预售条件的加码,造成短时间内供给端出现短缺,客观上造成了供不应求的局面,因此公司各项目销售状况在 2016 年下半年以来并未受到影响。

②自 2016 年下半年以来良好的市场销售势头,短期内对公司后续业务拓展造成了不利影响。由于开发商普遍看好销售前景,因此对于聘请专业团队进行项目策划和销售的热衷度有所下降。政策的再次调整和前一段时间土地拍卖市场不断创出新高,将造成后续开发的项目面临成本更高、产品更需要差异化要求、小开发商更需要专业团队的建议,因此有可能对公司后续业务拓展逐步转向有利的方面。

综上,公司认为,目前公司所处行业政策以及下游行业的行业周期、发展现状、波动情况虽然对公司产生了一定的影响,但是公司持续经营能力并未受到重大不利影响。

3、请公司结合行业需求、同行业竞争情况、公司核心竞争力、业务拓展情况等多方位评估公司可持续经营能力。

(1) 行业需求

目前,传统的房地产中介行业面临着巨大的变革。一方面,部分开发商选择自销模式,不再采用营销代理公司,另一方面,终端销售模式也在向行销、渠道、互联网等多种方向转型。

总体上,短期内开发商需求意愿降低,传统的新房代理业务市场有所萎缩,但从宏观调控的效果来看,山东省内新房市场将在未来的 8-10 个月出现新的激烈竞争,届时,对专业销售服务公司的需求仍会有所回升。

同时,市场上仍然活跃着少量中小型开发商,逐步向资源整合和投资平台方向转型,迫切的需要专业的开发团队与其合作,这是公司提出全生命周期管理服务理念的内在原因。

(2) 同行业竞争情况

同行业竞争日益加剧,总体呈现以下特征:

①城市内市场均为中大型企业占据,本土小型企业只能在周边县市偏居一隅,济南市 2016 年 TOP10 公司中只有筑建股份一家本土私营企业。

②大公司的市场垄断地位多数是依赖于品牌开发商的大盘业务，依靠规模优势和成本控制占据市场主导地位，规模大但利润率较低；而筑建这样的中型本土企业则更具备专业性和灵活性，业务中附加服务比例较大，利润率相对较高。

③国内同行业公司也都在谋求业务的升级与转型。如世联行（002285），一直致力于将金融服务融合进其服务的项目，并延续至装修、短租公寓等下游行业。

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。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。

（3）公司核心竞争力

公司的核心竞争力是专业的营销团队和成熟的管理模式。与同行业竞争对手以销售类人才为主不同，公司的核心领导团队均毕业于专业院校、房地产与建筑相关专业，因此在寻求转型的方向时，公司更多的关注与全产业链的整合服务。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。

（4）业务拓展情况

①自 2016 年初以来，公司积极布局省内二三线城市。由于二三线城市的市场反应相对迟缓，市场波动相对温和，因此目前绝大多数二三线城市尚未出现限购、限售等调控政策。同时，公司自 2016 年下半年以来积极拓展外围城市业务，以山东省六大都市圈为蓝本，择优选择潜力较大的城市进入，分散经营压力，为持续扩大经营开辟新方向。目前公司已经在烟台、青岛、潍坊、菏泽、泰安、聊城等地先后拓展新的项目。

②开展全生命周期管理的新业务模型，以期摆脱现有主营业务对终端销售市场大环境的依赖，提升服务的技术含量和单项目盈利能力。目前，公司正积极推进各项业务资质的办理，工程监理资质申请已开始线上系统申报，进一步丰富全生命周期管理业务。

综上，公司在可预见的未来的持续经营能力不存在重大疑虑。

4、请公司结合期后财务数据的主要财务指标趋势分析期后业务发展情况，包括但不限于签订合同情况、期后盈利情况、期后营运资金以及期后筹资情况、期后偿债能力。

（1）期后合同签订情况

自 2017 年 5 月至本回复签署之日，公司未签订重大的业务合同。截至本回复签署之日，公司正在履行的重大业务合同有《中建长清湖小区项目 B3 地块销售代理服务合同》、《宏瑞国际星城项目销售代理合同》、《中建悦海和园小区项目销售代理服务合同》、《西城济水上苑项目行销代理合同》、《鹊华天禧项目营销策划与销售代理委托合同》、《烟台·芝罘万达公寓合作协议》、《菏泽翰林华庭项目营销策划顾问服务合同》等。另外，公司正积极开展建筑工程项目管理、建筑工程设计、市政公用工程设计、工程监理、工程造价咨询、招标代理业务等资质的办理，以及积极开拓山东省各地市市场。

（2）期后盈利情况

项目	2017 年 1-9 月（未经审计）	2016 年度
营业收入	30,552,980.58	49,426,555.72
营业利润	7,801,579.22	9,515,002.97
净利润	5,769,544.47	6,990,939.06

2017 年 1-9 月，公司营业收入 30,552,980.58 元，营业利润 7,801,579.22 元，净利润 5,769,544.47 元。（上述数据未经审计）。

（3）期后营运资金及期后筹资情况

截至 2017 年 9 月 30 日，公司流动资产 20,257,390.78 元，流动负债 5,643,509.89 元，营运资金 14,613,880.89 元。

截至本回复签署之日，为拓展业务，公司正与中国银行、中信银行洽谈授信、融资事宜。

（4）期后偿债能力

截至 2017 年 9 月 30 日，公司负债主要为经营性负债。截至 2017 年 9 月 30 日，公司资产负债率为 25.31%，流动比率为 3.59，速动比率为 3.59，公司具有较强的偿债能力。

5、请公司补充说明并披露挂牌的原因、目的与考虑、挂牌后的经营方向、

资本运作计划。

公司已在《公开转让说明书》“第二节 公司业务”之“八、公司发展规划”部分补充披露如下：

为树立公司品牌形象、拓展公司融资渠道、增强公司员工凝聚力、提升公司荣誉感及使命感，公司申请股票在全国股转系统挂牌。

公司股票在全国股转系统挂牌后的经营方向及资本运作计划：

①稳固传统业务，保持现有团队稳定，业务量稳步上升；

②积极实现转型，以全生命周期管理为主要转型方向，提升服务附加值，加强公司盈利能力；同时兼顾产业运营、商业管理等营销后服务；

③立足济南，扩展至全省，适当辐射国内部分条件适合的省市；在山东省内以及国内适合的区域开办子公司、参股公司或分公司，扩大经营规模；

④建立健全公司资质，通过申请、收购等方式，在 2018 年取得乙级监理、乙级建筑设计资质；逐步提升公司技术含量，取得行业认可，为全生命周期管理业务打开通路。

【主办券商回复】

请主办券商补充说明推荐原因、公司业务是否存在亮点，并针对公司的持续经营能力发表专业意见。

1、推荐原因及公司业务亮点

筑建股份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。

筑建股份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，将业务延伸到房地产开发全过程，包括前期策划、设计咨询与实施、造价咨询、工程管理咨询、营销管理咨询、投融资管理等，为开发商提供真正全产业链、全方位的咨询服务。另外，筑建股份计划立足济南，扩展至全省，适当辐射国内部分条件适合的省市；在山东省内以及国内适合的区域开办子公司、参股公司或分公司，扩大经营规模。

综上，主办券商认为，公司股票在全国股转系统挂牌后，可以有效提升公司品牌形象，拓展公司融资渠道，为公司业务的开展带来积极影响。因此，主

办券商同意推荐筑建股份在全国股转系统挂牌。

2、经核查，主办券商针对公司持续经营能力发表意见如下：

（1）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，业务明确。

（2）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年度及2015年度，公司主营业务收入分别为15,204,891.43元、49,426,555.72元及25,480,362.34元。公司业务在报告期内具有持续的营运记录。

2017年1-9月，公司营业收入30,552,980.58元，营业利润7,801,579.22元，净利润5,769,544.47元。（上述数据未经审计）。

（3）公司不存在：①报告期连续亏损且业务发展受产业政策限制；②报告期期末净资产额为负数；③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；④《中国注册会计师审计准则第1324号——持续经营》应用指南中列举的影响其持续经营能力的相关事项或情况，且相关事项或情况导致公司持续经营能力存在重大不确定性；⑤其他对公司持续经营能力产生重大影响的事项或情况。

综上，主办券商认为，公司“业务明确，具有持续经营能力”。

（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二次反馈意见〉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7日

（本页无正文，为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、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二次反馈意见>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

