
北京德恒律师事务所

关于山东筑建地产顾问股份有限公司

申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌

并公开转让的补充法律意见（二）



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

北京市西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层
电话:010-52682888 传真:010-52682999 邮编:100033

北京德恒律师事务所

关于山东筑建地产顾问股份有限公司

申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌

并公开转让的补充法律意见（二）

德恒01F20160528-2号

致：山东筑建地产顾问股份有限公司

根据山东筑建地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”）与北京德恒律师事务所（以下简称“本所”）签订的《专项法律顾问合同》，本所接受公司的委托，担任公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让项目（以下简称“本次申请挂牌”）的专项法律顾问，为本次申请挂牌出具法律意见。

本所根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《业务规则》等有关法律、法规和中国证监会以及股转公司的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，已出具了《北京德恒律师事务所关于山东筑建地产顾问股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见》（以下简称“《法律意见》”）及《北京德恒律师事务所关于山东筑建地产顾问股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的补充法律意见（一）》（以下简称“《补充法律意见（一）》”）。

鉴于股转公司于2017年10月26日出具了《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“《第二次反馈意见》”），本所律师现对《第二次反馈意见》要求本所律师查验的事项进行了核查，并就此出具《北京德恒律师事务所关于山东筑建地产顾问股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的补充法律意见（二）》（以下简称“本补充法律意见”）。

本补充法律意见是对《法律意见》及《补充法律意见（一）》的补充，并构成《法律意见》及《补充法律意见（一）》不可分割的一部分。除本补充法律意

见另行说明外，本所律师在《法律意见》及《补充法律意见（一）》中发表法律意见的前提和假设同样适用于本补充法律意见。除非文义另有所指，本补充法律意见中所使用的定义、名称、简称的含义与《法律意见》及《补充法律意见（一）》所使用的定义、名称、简称的含义相同。

本所同意将本补充法律意见作为公司申请本次申请挂牌所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意对本补充法律意见依法承担相应的法律责任。

本补充法律意见仅供公司为本次申请挂牌之目的使用，除非取得本所的事前书面授权，任何单位和个人均不得将本补充法律意见或其任何部分用作任何其他目的。

本所及本所律师依据有关法律、法规和规范性文件的要求及本补充法律意见出具日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽职精神，现出具补充法律意见如下：

1. 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职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。

回复如下：

（1）公司房地产经纪机构备案证明文件的取得情况

截至本补充法律意见出具日，股份公司尚未取得房地产经纪机构备案证明文件。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。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经本所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，现无法给该公司办理房地产经纪机构备案初审”。

根据公司提供的资料，公司的分支机构山东筑建地产顾问股份有限公司烟台分公司已取得烟台市住房和城乡建设局颁发的烟经纪（2017）第54号《烟台市房地产经纪机构备案证明》，备案有效期限自2017年11月2日至2018年11月2日。

（2）业务开展及人员是否取得相应的资质

如本所律师在《法律意见》及《补充法律意见（一）》中的披露，公司从事商品房代理销售服务和商品房策划咨询服务业务不需要取得业务许可或资质，仅需按照前述规定办理房地产经纪机构备案。

根据公司提供的资料并经本所律师核查，公司已有 3 名员工取得了房地产经纪人职业资格，具体情况如下：

序号	员工姓名	资格证书名称	资格证书编号	批准日期	是否已与公司签订劳动合同
1	李贺	《中华人民共和国房地产经纪人职业资格证书》	0048021	2012.1.16	是
2	刘来丹	《中华人民共和国房地产经纪人职业资格证书》	0048019	2008.10.19	是
3	杜俊璇	《中华人民共和国房地产经纪人职业资格证书》	FJ00051856	2013.10.13	是

根据《济南市房地产经纪机构备案工作指南（试行）》（经本所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），进行房地产经纪机构备案仍可参考该文件中规定的相关条件），房地产经纪机构备案应具备条件包含“有三名以上（含三名）专职房地产经纪人员”。公司目前已有三名员工取得了房地产经纪人职业资格，符合前述条款规定的备案条件。

本所律师认为，目前公司从事商品房代理销售服务和商品房策划咨询服务业务不需要取得业务许可或资质，公司已有三名员工取得了房地产经纪人职业资格。

（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

《房地产经纪管理办法》规定，房地产经纪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。如上述（1）项所述，根据本所律师的电话咨询及济南市历下区住房保障和房屋管理局物业管理科出具的证明，目前济南市暂停办理房地产经纪机构备案，公司无法根据上述规定进行备案。《房地产经纪管理办法》未规定该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。经本所律师的电话咨询，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。根据公司的说明并经本所律师核查，

报告期内公司不存在因未进行房地产经纪机构备案或其他业务开展违反《房地产经纪管理办法》的规定受到有关部门处罚的情形，公司已出具承诺，在济南市有关房地产经纪机构备案的最新办法出台且能够进行备案时，将尽快办理完毕房地产经纪机构的备案手续，获得房地产经纪机构备案证明文件。公司控股股东、实际控制人杨洁已出具承诺，“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”。

本所律师认为，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，公司已经取得济南市城乡建设委员会房地产开发管理处出具的证明，截至 2017 年 11 月 2 日，山东筑建地产顾问股份有限公司在济南市新建商品房销售过程中无违法违规行为。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。

综上，本所律师认为，公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

本补充法律意见正本一式四份，经本所盖章并经承办律师签字后生效。

（以下无正文，下接《北京德恒律师事务所关于山东筑建地产顾问股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的补充法律意见（二）》之签署页）

（本页无正文，为《北京德恒律师事务所关于山东筑建地产顾问股份有限公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的补充法律意见（二）》之签署页）



负责人：

王 丽

承办律师：

张 晓 丹

承办律师：

刘 涛

2017年11月7日