
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（四）



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（四）

德恒01F20160528-4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》”）、《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）》”）、《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“《补充法律意见（二）》”）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（三）》（以下简称“《补充法律意见（三）》”）。

鉴于股转公司于2017年11月15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三次反馈意见》（以下简称“《第三次反馈意见》”），本所律师现对《第三次反馈意见》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（四）》（以下简称“本补充法律意见”）。

本补充法律意见是对《法律意见》、《补充法律意见（一）》、《补充法律意见（二）》及《补充法律意见（三）》的补充，并构成《法律意见》、《补充法律意见（二）》及《补充法律意见（三）》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》、《补充法律意见（一）》、《补充法律意见（二）》及《补充法律意见（三）》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》、《补充法律意见（一）》、《补充法律意见（二）》及《补充法律意见（三）》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. 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。

回复如下：

（1）为核查关联交易，本所律师开展了以下法律尽调过程：

- 1) 获取并查阅公司关联方联关系列表
- 2) 获取并查阅关联法人的工商登记资料
- 3) 查阅董事、监事、高级管理人员填写的调查问卷并对其进行访谈
- 4) 查阅公司关联交易合同
- 5) 查阅公司《关联交易管理办法》制度
- 6) 查阅报告期内公司与主要客户签订的业务合同
- 7) 通过网站查询主要客户的工商登记信息
- 8) 查阅《审计报告》

（2）报告期内的主要关联方及关联交易情况

- 1) 公司的关联自然人

根据公司提供的资料并经本所律师核查，公司的关联自然人如下：

- ① 公司的实际控制人

根据公司提供的资料并经本所律师核查，杨洁系公司的实际控制人。

- ② 公司的董事、监事、高级管理人员

根据公司提供的资料并经本所律师核查，公司的董事、监事、高级管理人员如下：

序号	姓名	任职情况
1	杨洁	董事长兼总经理
2	刘臻	董事

3	陈哲	董事兼副总经理、董事会秘书
4	李贺	董事兼副总经理
5	张婧	董事
6	高培明	监事会主席
7	岳欣	职工代表监事
8	张明晓	职工代表监事
9	高波	财务总监

注：上列人员关系密切的家庭成员亦为公司的关联方。

2) 公司的关联法人

根据公司提供的资料并经本所律师核查，公司的关联法人如下：

① 公司的控股股东控制的其他企业

a. 济南贝融投资管理中心（有限合伙）

济南贝融投资管理中心（有限合伙）为公司控股股东杨洁出资 90%、李贺出资 10%设立的有限合伙企业，其基本情况如下：

统一社会信用代码	91370100MA3DJ2HCXH
名称	济南贝融投资管理中心（有限合伙）
住所	山东省济南市高新区华创观礼中心 1 号楼 2 单元 903 室
执行事务合伙人	杨洁
类型	有限合伙企业
出资额	500 万元
经营范围	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）
成立日期	2017 年 4 月 21 日
合伙期限至	2037 年 4 月 21 日
登记机关	山东省济南市高新区华创观礼中心 1 号楼 2 单元 903 室
经营状态	在营（开业）企业
出资情况	普通合伙人杨洁出资 450 万元，有限合伙人李贺出资 50 万元

b. 融海众信

融海众信为公司控股股东杨洁出资 90%，公司部分在职员工出资共计 10%的有限合伙企业，其基本情况如下：

统一社会信用代码	91370202MA3D7KT52H
----------	--------------------

名称	青岛融海众信投资管理中心（有限合伙）
住所	山东省青岛市市南区银川西路 67 号青岛国际动漫游戏产业园 A 座 307
执行事务合伙人	杨洁
类型	有限合伙企业
经营范围	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）
出资额	500 万元
合伙期限自	2017 年 2 月 21 日
合伙期限至	长期
登记机关	青岛市市南区工商行政管理局
经营状态	开业
合伙人情况	普通合伙人杨洁认购出资 405 万元；有限合伙人岳欣认购出资 50 万元、朱鹰峰认购出资 10 万元、刘来丹认购出资 10 万元、陈燕稳认购出资 5 万元、路杰认购出资 5 万元、徐亚光认购出资 5 万元、王龙腾认购出资 10 万元
备注	普通合伙人杨洁为公司董事长兼法定代表人，其他有限合伙人为公司在职员工

② 公司的控股子公司、分公司

根据《审计报告》、公司提供的资料并经本所律师核查，截至报告期末，公司无子公司，公司存在一家分公司，基本情况如下：

统一社会信用代码	91370602349222255M
名称	山东筑建置业有限公司烟台分公司
住所	山东省烟台市芝罘区海港路 25 号阳光 100A 座 2508 室
负责人	陈哲
类型	有限责任公司分公司(自然人投资或控股)
经营范围	为隶属企业开展业务服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）（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）
成立日期	2015 年 8 月 21 日
营业期限至	长期
登记机关	烟台市芝罘区市场监督管理局
经营状态	在营（开业）企业

③ 除上述企业外，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

根据公司提供的资料，公司董事、监事、高级管理人员填写的调查问卷并经本所律师核查，除上述企业外，截至报告期末，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基本情况如下：

序号	公司名称	经营范围	关联关系	备注
1	济南绿建建筑设计咨询有限公司	建筑设计咨询；工程项目管理；工程技术咨询；市政工程设计；建筑工程设计；公路交通工程设计；城市规划设计；工程监理；环境影响评价；房屋租赁。（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）	公司控股股东的哥哥杨世纯控制的其他企业	除房屋租赁外，无实际经营业务
2	山东新地节能环保股份有限公司	合同能源管理；环保设备、节能设备的研发、设计、施工销售；机电设备、节能环保设备、节能环保照明工程设施及设备、净化设备、光电设备、智控设备、环保建材设备的销售。（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）	公司控股股东的姐姐杨凡持股40%并担任副董事长的其他企业；公司监事高培明、监事张明晓担任监事的其他企业	正在清算中
3	济南团火儿文化传媒有限公司	营业性演出；文化艺术交流策划；影视策划；企业形象策划；企业营销策划；设计、制作、代理、发布国内广告；计算机图文设计；舞台设计；会议及展览展示服务；经济贸易咨询。（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）	公司控股股东的甥女宋子颖控制的其他企业	宋子颖为济南团火儿文化传媒有限公司的法定代表人、执行董事兼经理，持有济南团火儿文化传媒有限公司100%的股权
4	济南欧科信息咨询有限公司	许可经营项目：一般经营项目：经济贸易咨询、企业管理咨询、投资咨询、市场调查、国内广告业务、房产中介服务。（须经审批的，未获批准前不得经营）	公司董事刘臻投资并担任监事的企业	刘臻出资1.5万元，持股30%

3）公司报告期内曾经的主要关联方

① 曾经的主要关联自然人

序号	姓名	关联关系
1	杨凡	报告期内曾任公司执行董事兼经理

注：上列人员关系密切的家庭成员亦为公司的关联方

② 曾经的主要关联法人

根据公司的说明并经本所律师核查，公司报告期内曾经的主要关联法人如下：

序号	公司名称	经营范围	关联关系	备注
1	北京房	技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务	公司控股股	北京房拓信息技术有限公司于

序号	公司名称	经营范围	关联关系	备注
	拓信息技术有限公司	务；装饰设计；设计、制作、代理、发布广告；应用软件服务；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。）	东的配偶郝芸芸曾控制的企业	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公司的关联方
2	北京筑通控股有限公司	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。）	公司控股股东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公司的关联方
3	烟台金石房地产顾问有限公司	房产顾问咨询，房产营销咨询，房产销售代理，企业营销策划，设计、代理国内广告(依法须经批准的项目，经相关部门批准后后方可开展经营活动)。	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公司的关联方
4	山东省节能环保总公司	节能技术及产品的开发、咨询服务，节能工程承包、合同能源管理；建筑材料、五金交电、节能产品的销售；机电设备安装（不含特种设备）；环保节能产品的开发；环保工程的设计和施工；建筑智能化系统及产品的开发、设备销售和安装。。（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）	公司控股股东报告期内担任法定代表人兼总经理的企业	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。

4）关联交易

根据《审计报告》并经本所律师核查，报告期内公司与关联方之间的关联交易情况如下：

① 接受劳务

关联方	关联交易内容	2017年1-4月发生额（元）	2016年发生额（元）
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 关联租赁

出租方名称	租赁资产种类	2017年1-4月确认的租赁费	2016年确认的租赁费	2015年确认的租赁费
济南绿建建筑设计咨询有限公司	房屋	488,000.00	1,435,439.88	1,407,294.00

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。

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。

③ 关联方资金拆借

a. 关联方资金拆入

关联方	拆入金额（元）	起始日	到期日	备注
杨洁	1,012,831.36	/	/	2015年度累计拆入
杨洁	2,173,349.68	/	/	2016年度累计拆入
杨洁	1,380,000.00	2017.1.13	2017.4.20	
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
杨凡	300,000.00	2017.1.12	2017.1.23	/
杨凡	1,000,000.00	2017.1.13	2017.4.28	/

b. 关联方资金拆出

关联方	拆入金额（元）	起始日	到期日
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
北京房拓信息技术有限公司	100,000.00	2015.11.30	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

上述资金拆出，双方均签订借款合同，并按照 5% 的利率收取利息。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，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。

除上述已披露的情形外，报告期内公司不存在资金被控股股东及其关联方占用的其他情形。

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

⑤ 关联方应收应付

a. 关联方应收

序号	项目	关联方姓名	截至 2017 年 4 月 30 日余额（元）	截至 2016 年 12 月 31 日余额（元）	截至 2015 年 12 月 31 日余额（元）
1	其他应收款	高培明	/	328,895.04	424,765.00
2	其他应收款	北京房拓信息技术有限公司	/	300,000.00	100,000.00
3	其他应收款	济南团火儿文化传媒有限公司	/	500,000.00	/
4	预付账款	济南团火儿文化传媒有限公司	7,000.00	72,000.00	/

		司			
--	--	---	--	--	--

b. 关联方应付

序号	项目	关联方名称	截至 2017 年 4 月 30 日余额（元）	截至 2016 年 12 月 31 日余额（元）	截至 2015 年 12 月 31 日余额（元）
1	其他 应付 款	济南绿建建筑设计 咨询有限公司	524,231.54	500,707.73	902,585.46
2	其他 应付 款	李贺	/	/	9,237.50
3	其他 应付 款	陈哲	/	/	18,466.00
4	其他 应付 款	杨洁	/	/	153,243.19

(3) 结论意见

本所律师认为，报告期内公司不存在关联交易非关联化、或遗漏的关联交易。

2. 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。

回复如下：

(1) 公司员工取得房地产经纪人职业资格情况

如本所律师在《补充法律意见（二）》的披露，根据公司提供的资料，公司已有 4 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	0048021	2012.1.16	是

		人职业资格证书》			
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
4	岳欣	《中华人民共和国房地产经纪 人职业资格证书》	0041635	2011.10.16	是

（2）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本所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”。

本所律师认为，公司房地产经纪业务的开展合法合规。

（3）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。公司及公司分公司房地产经纪机构备案证明取得情况，本所律师已在《补充法律意见（二）》中进行了说明。根据公司提供的资料并经本所律师核查，2017 年 8 月 22 日，公司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，公司控股子公司湖南筑建房地产顾问有限公司成立。根据湖南筑建房地产顾问有限公司的说明，截至本补充法律意见出具日，湖南筑建房地产顾问有限公司成立未满一个月，尚未开展业务，正在办理房地产经纪机构备案证明。

截至本补充法律意见出具日，公司尚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。

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。

（4）公司是否符合“合法规范经营”的挂牌条件。

综上，本所律师认为，公司符合“合法规范经营”的挂牌条件。

3. 其他事项说明

根据公司提供的资料并经本所律师核查，2017年8月22日，公司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，公司控股子公司湖南筑建房地产顾问有限公司成立。

统一社会信用代码	91430111MA4P7WHY91
名称	湖南筑建房地产顾问有限公司
住所	长沙市雨花区中意一路103号天剑华城-102房
法定代表人	李贺
类型	其他有限责任公司
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）
成立日期	2017年11月7日

营业期限至	2067 年 11 月 6 日
登记机关	长沙市工商行政管理局雨花分局
经营状态	存续（在营、开业、在册）
股权结构	筑建股份持股 60%，李锋持股 40%。

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（四）》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（四）》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 21 日