

平安证券有限责任公司关于 合肥城建发展股份有限公司首次公开发行股票申请文件 反馈意见所涉事项的核查意见

平安证券有限责任公司作为合肥城建发展股份有限公司（以下简称“合肥城建”、“发行人”或“公司”）首次公开发行股票的保荐人，根据中国证券监督管理委员会第 070829 号《行政许可项目审查反馈意见通知书》的相关要求，对该通知书述及的有关事项进行了专项核查并发表意见。

为表述清楚，下文中，以下简称具有特定含义：

保荐机构	指	平安证券有限责任公司
发行人、公司、合肥城建	指	合肥城建发展股份有限公司
城改公司	指	公司前身，合肥市城市改造工程公司
合肥国控	指	公司主发起人、控股股东、实际控制人，合肥市国有资产控股有限公司
合肥城改办	指	合肥市城市改造工程指挥部办公室
发行人律师	指	安徽承义律师事务所
发行人会计师	指	安徽华普会计师事务所
五证	指	商品房开发销售必备的五种证件，包括：国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证及商品房销售（预售）许可证

一、关于合肥城建发起人情况的核查（反馈意见第 1 题）

通过查询工商登记资料、查验《发起人协议》及其补充协议、询问发行人，查验相关政府批文等方式，本保荐人及保荐代表人就合肥城建的发起人情况进行了核查，情况如下：

合肥城建设立时的主要资产来源于城改公司（系国有企业）的从事房地产开发的整体经营性净资产，因此，城改公司作为主发起人签署了《发起人协议》。基于进一步理顺国有资产关系，便于国有股权管理之考虑，合肥市国有资产管理

局以合国资[1998]71号《关于合肥城改房屋开发股份有限公司国家股股权管理方案的批复》明确城改公司以经营性净资产11,206.23万元出资折股7,700万股，作为国家股投入合肥城建，同时授权合肥国控持有和行使国家股股权。故虽然城改公司以发起人名义签署了合肥城建《发起人协议》，但合肥城建设立时的国家股股东（主发起人）为合肥国控。

安徽省人民政府皖府股字[1998]第39号《股份有限公司批准证书》和安徽省体制改革委员会以皖体改函[1998]89号文均明确了合肥国控为合肥城建的主发起人、国家股的持有人；合肥会计师事务所出具的合会验字(1998)第0371-2号《验资报告》验证了合肥国控作为主发起人进行出资；合肥国控以主发起人名义出席了公司创立大会，并签署了《创立大会会议决议》；合肥城建在办理设立登记时将合肥国控以主发起人名义予以登记备案。

合肥城建《发起人协议》签署时的国有发起人虽为城改公司，但在股份公司设立过程中，为理顺国有资产管理关系，经政府有权部门批准已明确合肥国控为国有发起人，因此，合肥城建设立时的国有发起人（主发起人）即为合肥国控，未发生变更的情形。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

合肥城建设立时的国有发起人（主发起人）即为合肥国控，未发生变更的情形。合肥国控作为合肥城建的主发起人及国家股的持有者得到政府主管部门的批准，合法、有效；城改公司签署发起人协议的行为亦得到合肥国控及其他发起人的追认，对公司的设立不产生法律障碍。

二、关于债权出资情况的核查（反馈意见第2题）

通过查询工商登记资料、查验发起人协议及其补充协议、验资报告、创立大会决议，询问发行人等方式，本保荐人及保荐代表人就发行人成立时部分发起人以债权出资的情况进行了核查，情况如下：

合肥城建《发起人协议》约定除城改公司外的其他五家发起人的出资形式为现金，后经协商，城改公司分别与其他五家发起人补充签订了关于债权转股权的《协议书》，同意将其他五家发起人对城改公司的应收款（即债权）作为对合肥城建的发起人出资。

其他五家发起人以债权出资应当履行并且已经履行了如下法律程序：

1、签署协议。城改公司与其他五家发起人签署了债权转股权出资的《协议书》，作为对原《发起人协议》的补充。

2、债务转移。合肥城建设立时，其他五家发起人应收城改公司的债权合计 436.62 万元，已随着合肥国控将城改公司经营性净资产作为出资而一并进入合肥城建。根据评估报告，城改公司的经营性净资产(含土地使用权)为 11,206.23 万元，负债为 4,995.88 万元(包含了应付上述其他五家发起人的负债合计 436.62 万元)。

3、债权转股权出资。根据城改公司与其他五家发起人签署的债权转股权出资《协议书》，上述其他五家发起人持有的应收城改公司的债权合计 436.62 万元在合肥城建设立后转为对合肥城建的股权投资，不再具有债权权利。因此，随城改公司净资产投入合肥城建的应付上述五家发起人的债务 436.62 万元也无需再履行偿债义务。合肥城建在接受上述股东投入后将上述债权、债务予以抵消，上述发起人股东的出资足额到位。

4、验资机构审验。合肥会计师事务所依据《发起人协议》和债权转股权的《协议书》出具了合会验字(1998)第 0371-2 号《验资报告》，对发行人截至 1998 年 5 月 31 日的实收股本及相关的资产和负债的真实性和合法性进行了审验，验证合肥城建设立时各发起人注册资本已足额缴纳。

5、创立大会审议通过。合肥城建创立大会审议通过了《关于股份有限公司对发起人用于抵作股款的财产作价的报告》，同意城改公司与其他五家发起人签订的关于债权转股权的《协议书》，确认了其他五家发起人以对城改公司的债权作为出资的形式。

6、有权部门批准。安徽省体制改革委员会以皖体改函[1998]79 号《关于同意设立合肥城改房屋开发股份有限公司的批复》批准发行人设立；安徽省人民政府颁发了皖府股字[1998]第 39 号《安徽省股份有限公司批准证书》；安徽省工商行政管理局向合肥城建颁发了《企业法人营业执照》。

合肥城建的设立过程实质为国有企业城改公司整体改制设立股份公司的过程，其他五家发起人对城改公司的债权(应收款)通过签署债权转股权出资的《协议书》(实质为债务转移并债权转股权)、创立大会批准、会计师事务所验证、政

府主管机关批复、工商登记等全部法定程序的履行，实际已作为城改公司整体净资产的一部分，转化为股份公司合肥城建的资产，该种出资没有违反当时《公司法》有关发起人出资的强制性和禁止性规定，不存在法律障碍。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

其他五家发起人对城改公司的应收款（即债权）实质上系一种财产利益，可以转让，其用于合肥城建发起人出资，如同净资产出资一样，没有违反当时《公司法》有关发起人出资的强制性和禁止性规定，不存在法律障碍；其他五家发起人以对城改公司的债权作为出资，签署了债转股《协议书》，得到合肥城建创立大会的批准，并经会计师事务所验证，履行了政府主管机关批复、工商登记等全部法定程序，因此，此种出资不会导致合肥城建不能设立的情形。

三、关于合肥城建设立后部分出资资产未办理产权变更手续情形对公司设立影响的核查（反馈意见第 3 题）

通过查询工商登记资料、查验相关协议及股东大会决议，询问发行人等方式，本保荐人及保荐代表人就发行人成立时的出资瑕疵进行了核查，情况如下：

发行人成立时，合肥国控以城改公司从事房地产开发的经营性净资产（经合肥市国有资产管理局合国资[1998]59号文和合肥市土地管理局合土管[1998]196号文确认）11,206.23万元出资。

发行人成立后，城改公司部分长期对外投资，包括交通银行的489.84万元的出资权益、合肥市商业银行500万元的出资权益、芜湖长虹房地产有限责任公司150万元的出资权益及汤口宾馆44万元的出资权益，在投入合肥城建时未及时办理有关股权变更手续。

城改公司转入合肥城建的五宗国有土地使用权（投入时土地使用权性质为国有划拨，面积合计2,366.35平方米）及地上建筑物未及时办理权益变更手续。

2002年7月1日，发行人与合肥城改办签署了《资产转让协议》，将上述未办理股权变更手续的出资权益转让给合肥城改办；上述五宗国有土地使用权中的四宗连同地上建筑物也一并转让给合肥城改办，另一宗土地连同地上建筑物于2000年出售。通过资产转让，客观上规范了股份公司设立时未及时办理有关权益变更手续的情况。目前，合肥城建对其拥有的资产享有充分的所有权或使用权，

权证齐备，产权明晰。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

合肥国控以城改公司的经营性净资产出资，在投入股份公司后存在部分资产未及时处理有关权益变更登记手续的瑕疵，但股份公司设立后出资资产的实际控制权已经转移至发行人，且实际成为发行人财产的组成部分，并最终作为合肥城建的资产对外实现了转让，故上述出资瑕疵并未导致股份公司股东权益受损和不实的情况，加之合肥城建通过资产转让，已化解了出资瑕疵所引致的法律风险，因此，发起人上述出资瑕疵对合肥城建的设立不造成实质性影响。

四、关于发行人设立时作为出资的、评估值为 1,077 万元的划拨地是否转为出让地及对公司、其他股东影响情况的核查（反馈意见第 8 题）

通过查询工商登记资料，查验评估报告、相关合同及股东大会决议、政府批文等，询问发行人等方式，本保荐人及保荐代表人就发行人成立时的土地使用权情况进行了核查，情况如下：

1、合肥城建设立时，经合肥市土地管理局以合土管[1998]169 号《关于确认合肥市城市改造工程公司土地估价结果的批复》确认，作为出资投入公司的国有划拨土地为五宗，面积合计为 2,366.35 平方米，土地用途分别为商办及商业，土地级别均为一级，土地使用权评估总价值为 1,076.79 万元；根据安徽资产评估事务所（安徽国信资产评估有限公司前身）出具的皖评字(1998)071 号《资产评估报告书》，截至评估基准日 1998 年 3 月 31 日，上述宗地上的房屋面积为 3,307.60 平方米，评估值为 8,936,638.20 元；作为出资投入的上述房地产资产评估总值为 19,704,517.2 元。

2、合肥城建对上述五宗土地（含地上建筑物）作了如下处置：

（1）2000 年 4 月 29 日，合肥城建与朱斌签订《房屋销售合同》，将合肥市城隍庙入口商场（房屋建筑面积 222 平方米，土地使用权面积 111 平方米，为上述五宗国有划拨土地之一宗）售出，合同价款为 1,682,760 元。

（2）2002 年 7 月 1 日，合肥城建与合肥城改办签署了《资产转让协议》，

将另外四宗土地（含地上建筑物）转让给合肥城改办，转让价格按照安徽国信资产评估有限公司皖国信评报字[2002]第 168 号《资产评估报告》评估价值确定为 1,850.11 万元。至此，城改公司投入合肥城建的上述房地产全部转出公司，转让价款总计 2,018.39 万元，超过了原始出资价格，对公司的资本充足没有影响。

3、上述五宗国有划拨土地从投入到合肥城建至其全部转出时止，没有办理土地出让手续。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

合肥城建设立时城改公司作为出资的评估值为 1,077 万元的土地使用权，从合肥城建设立时至 2002 年 7 月全部转出公司时止，合肥城建没有办理土地出让手续；上述资产的转让价格超过了原始出资价格，未导致发起人出资不实的情形，没有损害公司及公司股东的权益。

五、关于 2002 年资产置换时实际抵销的其他应收款帐面余额以及实际支付的现金额，以及双方置出和置入资产的产权变更手续办理情况的核查（反馈意见第 5 题）

通过查验相关原始财务凭证，询问发行人高管及财务人员等方式，本保荐人及保荐代表人就发行人资产置换时实际抵销的其他应收款帐面余额以及实际支付的现金额，以及双方置出和置入资产的产权变更手续办理情况进行了核查，情况如下：

1、为了更加专注于房地产开发和销售业务，以及解决部分资产未及时办理产权变更手续的问题，2002 年 7 月 1 日，公司和合肥城改办签订《资产转让协议》，决定将安庆路办公楼、七桂塘门面房等用于出租的房产和持有的交通银行、合肥市商业银行等非主营业务投资股权等资产，以及相关债务转让给合肥城改办。经双方协商，上述资产作价为 6,632.42 万元，负债作价 2,809.62 万元，转让的资产净值为 3,822.80 万元。

此次资产置换后公司形成的应收资产转让款金额为 38,248,869.61 元，与其后经华证会计师事务所复核应付多投资款金额 32,059,632.21 元，差额部分 6,189,237.44 元，由城改办用以现金支付。

2、2002年7月发行人未从合肥城改办置入资产。

3、发行人置出资产的产权变更手续涉及长期投资及地上建筑物，即：(1)交通银行的489.84万元的出资权益、合肥市商业银行500万元的出资权益、芜湖长虹房地产有限责任公司150万元的出资权益以及汤口宾馆44万元的出资权益。(2)土地及地上建筑物：作为出资投入合肥城建的四宗土地及地上建筑物。上述资产在发起人投入后未能及时办理产权变更手续。本次资产置换，规范了公司设立后未及时办理有关财产权益变更手续的问题。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

发行人实际抵销的其他应收款帐面余额为32,059,632.21元，实际收取金额6,189,237.44元，以股利抵扣；2002年7月发行人未从合肥城改办置入资产；发行人置出资产的产权变更手续是对原出资瑕疵的规范，对合肥城建的存续及经营无不良影响。

六、关于合肥城建募集资金投资项目的审批、核准、备案情况，相关批准是否有期间限制以及是否已过有效期，各项目批准用途为开发经济适用房还是普通商品住宅，有关“城发·春江花城”的立项通知与募集资金投资项目关系等问题的核查（反馈意见第6题）

通过查询有关募集资金项目的审批文件等相关文件资料，问询企业负责人，走访行政审批机关等方式，本保荐人及保荐代表人就募集资金投资项目的审批、核准或备案情况进行了核查，核查情况如下：

1、公司募集资金投资项目的审批、核准或备案情况

项目名称	项目审批、核准、备案情况
世纪阳光花园红阳苑（高层）项目	合肥市计委计投[1998]271号
世纪阳光花园兰阳苑项目	同上
琥珀名城一期项目	合肥市计委计投[2005]68号

(1)世纪阳光花园项目分为橙阳苑、紫阳苑、金阳苑、青阳苑、绿阳苑、红阳苑、兰阳苑七个组团，分期开发。项目于1998年5月30日经合肥市计委以《关于“阳光新村”（暂定名）住宅小区立项的批复》（计投[1998]271号）批准立项。2003年8月，经合肥市计委《关于“世纪阳光花园”紫阳园等项目调整

为普通商品房开发项目的通知》(计投[2003]403号)批准转为商品房开发。

本次募集资金投向的世纪阳光花园红阳苑(高层)已经合肥市计委统一立项,并于2005年12月15日经合肥市规划局批准,获《合肥市规划(单体)方案审定通知书》(编号:合规审[2005]330号);世纪阳光花园兰阳苑项目于2007年7月25日经合肥市规划局批准,获《合肥市规划(单体)方案审定通知书》(编号:合规审[2007]297号)。两个项目均已取得《建设用地规划许可证》、《土地使用证》。

(2)琥珀名城项目于2005年3月21日经合肥市计委《关于“城发·春江花城”(暂定名)房地产开发项目开展前期工作的通知》(计投[2005]68号)同意立项,并于2007年7月28日经合肥市规划局批准,获《合肥市规划(单体)方案审定通知书》(编号:合规审[2007]303号,项目已经取得《建设用地规划许可证》、《土地使用证》。

鉴此,本次募集资金投资项目的审批手续完备,合法有效,其项目的有关审批文件中没有期间限制或有效期规定的情况。

2、各项目批准用途为商品房建设

(1)世纪阳光花园项目经合肥市计委《关于“阳光新村”(暂定名)住宅小区立项的批复》(计投[1998]271号)、《关于“阳光新村”经济适用住宅小区建设计划的批复》(计投[1998]704号)批准,以安居(经济适用房)项目立项,项目用地为划拨地。2002年12月23日合肥市人民政府以《关于重新确认经济适用住房开发建设项目的批复》(合政秘[2002]130号)批准,世纪阳光花园项目在补交土地出让金后,转为商品房开发建设项目。2003年4月,合肥城建补交土地出让金1,665.90万元,取得了国有土地使用权证。2003年8月,经合肥市计委《关于“世纪阳光花园”紫阳园等项目调整为普通商品房开发项目的通知》(计投[2003]403号)批准,世纪阳光花园项目由经济适用房建设项目调整为普通商品房开发项目。故此,本次募集资金投向的世纪阳光花园红阳苑(高层)、世纪阳光花园兰阳苑项目为普通商品房项目。

(2)根据合肥市规划局的认定,琥珀名城一期项目为普通商品房项目。

3、“城发·春江花城”即为募集资金投资项目中的“琥珀名城”项目

根据合肥市房地产开发案名申报程序,合肥城建以“阳光新村”“城发·春江

花城”为暂定名申报立项，后经政府地名管理部门备案后名称分别为“世纪阳光花园”、“琥珀名城”。合肥市计委于2007年7月25日以《关于“世纪阳光花园”和“琥珀名城”项目名称的说明》，认定原暂定名“阳光新村”与“世纪阳光花园”是同一项目，原暂定名“春江花城”与“琥珀名城”是同一项目。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

公司募集资金投资项目的审批手续完备、合法有效，相关批准没有期间限制或已过有效期的情况；募集资金投资项目的批准用途为普通商品住宅建设；合肥市计委关于“城发·春江花城”的立项通知即为募集资金投资项目中的“琥珀名城”项目。

七、关于发行人报告期内开发完成项目的审批情况、其开发是否享受经济适用房政策以及是否按经济适用房销售的核查(反馈意见第7题)

通过查询报告期内开发完成项目的审批文件等相关文件资料，问询企业相关负责人，走访行政审批机关等方式，本保荐人及保荐代表人就发行人报告期内开发完成项目的审批情况、其开发是否享受经济适用房政策以及是否按经济适用房销售进行了核查，核查情况如下：

1、报告期内开发完成项目的审批情况

项目	性质	开工时间	竣工时间	项目审批情况
世纪阳光花园紫阳苑	普通住宅	2002年6月	2004年6月	合肥市计委计投 [1998]271号
世纪阳光花园金阳苑	普通住宅	2003年11月	2004年10月	
世纪阳光花园青阳苑	普通住宅	2004年10月	2006年12月	
世纪阳光花园绿阳苑A区	普通住宅	2005年2月	2006年3月	
琥珀公寓	住宅	2004年9月	2006年9月	合肥市计委计投 [2002]367号

世纪阳光花园项目经合肥市计委《关于“阳光新村”(暂定名)住宅小区立项的批复》(计投[1998]271号)批准立项。

琥珀公寓经合肥市计委《关于“琥珀公寓”项目立项的批复》(计投[2002]367号)批准立项。

报告期内公司的开发完成项目审批手续完备，合法有效。

2、报告期内公司开发项目未享受经济适用房政策

世纪阳光花园项目原以安居（经济适用房）项目立项，项目用地为划拨地。2002年12月23日合肥市人民政府以《关于重新确认经济适用住房开发建设项目的批复》（合政秘[2002]130号）批准，世纪阳光花园项目在补交土地出让金后，转为商品房开发建设项目。

2003年4月，合肥城建补交土地出让金1,665.90万元，获得了出让土地使用权证。世纪阳光花园项目转为商品房项目后，报告期内公司的开发项目未享受经济适用房的优惠政策。

3、报告期内公司未按经济适用房进行销售

根据合肥市人民政府《关于重新确认经济适用住房开发建设项目的批复》（合政秘[2002]130号），发行人的世纪阳光花园项目变更为商品房开发建设项目，报告期内发行人对世纪阳光花园项目以商品房的规定进行销售。

报告期内公司开发完成的琥珀公寓项目以商品房的规定进行销售。

4、报告期内公司项目开发和销售审批情况

报告期内发行人开发完成项目5个，在建并预售项目2个，“五证”齐备；在建未预售项目1个，业已办理了除《商品房销（预）售许可证》外的其他四个证件；报告期内发行人开发、销售的房屋均履行了必要的法律手续，具体情况如下：

项目	证件名称	证件编号
一、已完工项目		
世纪阳光花园紫阳苑	土地证	合国用（2003）字第0536号，合国用（2003）字第0667号，合国用（2003）字第0669号
	建设用地规划许可证	合规地（98）177号
	建筑工程规划许可证	建民许（2002）287-301号，建民许（2002）868-871号
	建设工程施工许可证	340101016268，340101016269，340101016270，340101016271，340101016272，340101016273，340101016274，340101016275，340101016276
	商品房销售许可证	合房预售证第（2002）289-303号
世纪阳光花园金阳苑	土地证	合国用（2003）字第0403号
	建设用地规划许可证	合规地（98）177号
	建筑工程规划许可证	合规建民许（2003）591-592号，合规建民许（2003）594-602号，合规建民

		许 2003861、862 号 ,合规建民许 2004347 号。
	建设工程施工许可证	010103110220、 010103110221、 010103120307、 01010311022、 010103110223、 010103110224、 010103120287、 010104010135、 010103110259。
	商品房销售许可证	合房预售证第 (2004) 001-013 号
世纪阳光花园青阳苑	土地证	合国用 (2003) 字第 0403 号
	建设用地规划许可证	合规地 (98) 177 号
	建筑工程规划许可证	合规建民许 (2004) 741-752 号、 合规建民许 (2004) 798、 1014 号。
	建设工程施工许可证	010104120456、 010104120458、 010104090339、 010104090340、 010104120455、 010104090341、 010104090342、 010104090343、 010104120457
	商品房销售许可证	合房预售证第 (2004) 921-930 号、 合房预售证第 (2005) 210、 214、 256 号
世纪阳光花园绿阳苑 A 区	土地证	合国用 (2003) 字第 0403 号
	建设用地规划许可证	合规地 (98) 177 号
	建筑工程规划许可证	合规建民许 (2005) 065-068 号、 (2005) 430 号
	建设工程施工许可证	01000502008、 01000502009
	商品房销售许可证	合房预售证第 (2005) 211、 212、 213、 215 号、 合房预售证第 (2006) 0861 号
琥珀公寓	土地证	合国用 (2003) 字第 0154 号
	建设用地规划许可证	合规地字 (2002) 第 175 号
	建筑工程规划许可证	合规建民许 (2003) 564、 (2004) 467 号
	建设工程施工许可证	010104070245
	商品房销售许可证	合房预售证第 (2005) 061 号
二、在建项目		
世纪阳光花园绿阳苑 B 区	土地证	合国用 (2003) 字第 0403 号
	建设用地规划许可证	合规地 (98) 177
	建筑工程规划许可证	合规建民许 (2005) 065-068 号、 (2005) 430 号、 (2005) 936 号 , 合规建民许 (2006) 168-175 号 , 合规建民许 (2006) 346-347 号 , 合规建民许 (2006) 674-679 号 , 合规建民许 (2006) 1137 号。
	建设工程施工许可证	010006080055、 010006050039、 010006070032、 010006070033、 010006070034、 010006050040、 010006030074、 010006090027、 010006110002、 010005020009、 010005020008、 010005110031
	商品房销售许可证	合房预售证第 (2006) 862-864 号、 (2006) 1151-1160 号、 (2006)

		1162-1163 号
世纪阳光花园红阳苑(多层)	土地证	合国用(2003)字第 0403 号
	建设用地规划许可证	合规地(98)177 号
	建筑工程规划许可证	合规建民许(2006)1536-1546 号
	建设工程施工许可证	010007020007、010007020008、 010007020009
	商品房销售许可证	合房预售证第 20070446-0455 号
世纪阳光大厦	土地证	合国用(2007)字第 157 号
	建设用地规划许可证	合规地(98)177 号
	建筑工程规划许可证	合规建民许(2006)1433 号
	建设工程施工许可证	010007050044
	商品房销售许可证	依进程办理

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

报告期内公司开发完成项目的审批手续完备，合法有效；报告期内公司未享受经济适用房的优惠政策；报告期内公司对开发完成项目均按普通商品房的规定进行销售。

八、关于发行人募集资金投资项目的土地使用权、相关许可证及资格文件的取得情况或进展情况的核查（反馈意见第 8 题）

通过查询发行人募集资金投资项目的建设规划许可证、土地使用证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房销（预）售许可证等相关文件资料，问询了解取得上述“五证”的条件、程序，问询企业相关负责人等方式，本保荐人及保荐代表人就发行人募集资金项目“五证”的取得情况计预计取得时间、“五证”取得的条件和程序等进行了核查，核查情况如下：

1、募集资金投资项目“五证”的取得情况及预计取得时间

项目名称	世纪阳光花园红阳苑（高层）项目	世纪阳光花园兰阳苑项目	琥珀名城一期项目
建设用地规划许可证	已取得，证号：合规地（98）177 号	同左	已取得，证号：合规地（2005）040 号、041 号
土地使用证	已取得，证号：合国用（2003）字第 0403 号	同左	已取得，证号：合国用（2007）159 号
建设工程规划许可证	已取得，证号：合规建民许 20051200 号、2006653 号、2006654 号、2006655 号	预计 2007 年 10 月取得	预计 2007 年 11 月取得

施工许可证	已取得，证号：010007070037、010006060003、010006060004、010006060005	预计 2007 年 12 月取得	预计 2007 年 11 月取得
商品房销(预)售许可证	预计 2007 年 10 月取得	预计 2008 年 3 月取得	预计 2007 年 12 月取得

2、“五证”取得的条件、程序

项目	取得条件	取得程序
建设用地规划许可证	项目符合城市规划要求 签订国有土地使用权出让合同	向规划局申领，5 个工作日办结
土地使用证	需提供出让金、契税完税单及通过规划部门批准的规划平面图 拍卖文件成交确认书 单位营业执照、法人身份证 申请表	向国土局申领，22 个工作日办结
建设工程规划许可证	申请表 地形图 2 份 已批准的总平面规划图及定位图 施工图一套 建筑用地的土地证 消防、环保、卫生、园林、人防及有关管理部门的审核意见	向规划局申领，15 个工作日办结
施工许可证	土地证 建设工程规划许可证 施工单位的开工证明 施工合同、监理合同 质监申请表	向市建委申领，7 个工作日办结
商品房销(预)售许可证	建设工程规划许可证 白蚁合同 施工许可证 土地证 定位图、小区总平面 前期业主手册、物业委托合同	向房管局申领，10 个工作日办结

3、上述证件取得过程中的不确定性

根据国家对房地产开发的规定，房地产开发销售需取得建设用地规划许可证、土地使用证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房销售(预售)许可证等“五证”，其中建设用地规划许可证是整个开发工作的基础，其他证件的取得只要开发商履行了正常的报批手续、缴纳相关费用后，均可获得批准。但在政府规划调整、发生地震等不可抗力事件的情况下，项目的其他证件取得存在不确定性，同时发行人能否在上述预计时间范围内及时取得所有证件，也存在不确定性。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

发行人的募集资金投资项目均已取得建设用地规划许可证和土地使用证，并正在按进程获取建设工程规划许可证、施工许可证或商品房销售(预售)许可证。

发行人募集资金投资项目相关证件的取得工作正常进行。

九、关于发行人开发项目规划设计以及报告期内房屋开发、销售情况的核查（反馈意见第 9 题）

通过查看国家主管机关关于房地产业开发项目规划设计的有关规定，查询发行人项目规划设计的批文以及报告期内开发项目的建设规划许可证、土地使用证、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房销（预）售许可证等相关文件资料，与企业相关负责人谈话等方式，本保荐人及保荐代表人就发行人开发项目规划设计以及报告期内房屋开发、销售情况进行了核查，核查情况如下：

1、开发项目规划设计符合国家关于新建住房比例结构的要求

根据国务院办公厅转发建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，“要求自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上”。

2006 年 6 月 1 日后，发行人新开工的商品住房建设项目为世纪阳光花园红阳苑（多层）项目，拟开工建设的为募集资金投向的世纪阳光花园红阳苑（高层）、世纪阳光花园兰阳苑、琥珀名城一期项目，项目的规划设计均符合国家《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》规定的关于新建住房比例结构的要求。

合肥市规划局于 2007 年 7 月 23 日出具说明，世纪阳光花园红阳苑（多层）的规划设计“符合 90 平方米以下住房占开发建设总面积七成以上的国家房地产调控政策”。

合肥市规划局 2007 年 6 月 18 日对国家发改委出具的《关于合肥城建发展股份有限公司申请上市募集资金投资项目有关情况的报告》（合规[2007]90 号）确认，发行人拟以募集资金投资建设的世纪阳光花园红阳苑（高层）、世纪阳光花园兰阳苑、琥珀名城一期项目，“属于中小户型、面对中低收入家庭的普通住宅，符合 90 平方米以下住房占开发建设总面积七成以上的国家房地产调控政策”。

2、报告期内发行人开发、销售的房屋履行了完备的法律手续

报告期内发行人开发完成项目 5 个，在建并预售项目 2 个，“五证”齐备；在建未预售项目 1 个，业已办理了除《商品房销（预）售许可证》外的其他四个

证件，均履行了必要的法律手续。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

发行人开发项目的规划设计符合国家要求“自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上”的规定，报告期内发行人开发、销售的房屋履行了完备的法律手续。

十、关于发行人土地增值税计提及缴纳情况的核查（反馈意见第 10 题）

通过查阅财务报表及相关文件规定、询问发行人、与会计师沟通等方式，本保荐人及保荐代表人对发行人土地增值税的计提及缴纳情况进行了核查，核查情况如下：

1、土地增值税计提的依据及具体金额

在国家税务总局国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》颁布之前，公司房地产开发项目形成的土地增值额，按照合肥市地方税务局合地税【2004】449 号《关于调整土地增值税预征比例有关问题的通知》规定预缴土地增值税。合肥市地方税务局合地税【2004】449 号文规定的预征比例为：

- （1）安居房和经济适用住房预征率暂定为零；
- （2）一般标准住宅 0.5%；
- （3）其他类型房屋 1.5%。

预征办法：按月预征，预征税款以纳税人每月申报取得的转让收入额（含预收款、定金）乘以预征率计算征收。

公司严格执行《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6 号）及合肥市地方税务局合地税【2004】449 号的规定，在房地产开发项目土地增值税清算前，按照售房款的预征比例预缴土地增值税。

在国家税务总局国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》颁布之后，公司按照土地增值税暂行条例及实施细则与国税发【2006】187 号通知要求，对 2004 年 1 月 1 日至 2007 年 3 月 31 日已经销售

的所有房地产开发项目进行了土地增值税的详细测算并计入主营业务税金及附加及营业外收入。经过测算，公司2004年1月1日至2007年3月31日，公司应计提土地增值税33,890,555.56元，具体情况如下：

年度	土地增值税			
	期初未交额	本期应交额	本期已交额	期末未交额
2007年1-3月	17,810,108.95	7,016,274.61	664,379.55	24,162,004.01
2006年	3,003,540.37	17,538,548.96	2,731,980.38	17,810,108.95
2005年	520,541.71	5,974,190.92	3,491,192.26	3,003,540.37
2004年	-	3,361,541.07	2,840,999.36	520,541.71

注：本期应交额33,890,555.56元，其中：计入主营业务税金及附加33,057,422.01元，计入营业外收入378,093.88元(公司原办公楼琥珀综合楼8层于2005年出售计提的土地增值税)，仁和大厦2003年转让收入计提土地增值税455,039.67元计入2004年期初未分配利润。

2004年1月1日至2007年3月31日，公司分期开发的房地产开发项目分年度计提的土地增值税(计入主营业务税金及附加)具体数额如下：

开发项目	2007年1-3月	2006年度	2005年度	2004年度
琥珀中村	37,029.25	17,669.23	334,332.65	1,805,839.54
紫阳苑	-	-	-	-
仁和大厦	-	2,073,016.37	768,192.81	1,100,661.86
金阳苑	222,977.98	-	-	-
琥珀综合楼	-	-	4,493,571.58	-
青阳苑	5,972,297.84	12,274,781.92	-	-
绿阳苑	194,500.91	3,173,081.44	-	-
琥珀公寓	589,468.63	-	-	-
合计	7,016,274.61	17,538,548.96	5,596,097.04	2,906,501.40

2004年1月1日至2007年3月31日，公司分期开发的房地产项目计提土地增值税具体计算过程如下：

项目	转让收入	扣除项目金额	增值额	增值率(%)	税率(%)	土地增值税额
琥珀中村	普通标准住宅 26,439,834.72	23,230,572.90	3,209,261.82	13.81	-	-

	其他类型房屋	64,341,302.28	57,025,066.72	7,316,235.56	12.83	30.00	2,194,870.67
紫阳苑	普通标准住宅	22,963,486.80	19,724,099.24	3,239,387.56	16.42	-	-
	其他类型房屋	131,533,448.00	131,821,300.87	-287,852.87	-0.22	-	-
橙阳苑	普通标准住宅	-	-	-	-	-	-
	其他类型房屋	4,203,611.00	4,203,808.46	-197.46	-0.005	-	-
仁和大厦	普通标准住宅	-	-	-	-	-	-
	其他类型房屋	131,405,025.00	116,748,655.97	14,656,369.03	12.55	30.00	4,396,910.71
金阳苑	普通标准住宅	124,593,536.48	123,015,604.10	1,577,932.38	1.28	-	-
	其他类型房屋	4,368,104.00	3,624,844.07	743,259.93	20.50	30.00	222,977.98
琥珀综合楼	普通标准住宅	-	-	-	-	-	-
	其他类型房屋	69,000,000.00	52,761,115.13	16,238,884.88	30.78	30.00	4,871,665.46
青阳苑	普通标准住宅	159,513,468.00	120,679,354.77	38,834,113.23	32.17	30.00	11,650,233.97
	其他类型房屋	94,028,484.00	73,458,630.25	20,569,853.75	28.00	30.00	6,170,956.13
绿阳苑	普通标准住宅	32,882,716.00	24,035,082.49	8,847,633.51	36.81	30.00	2,654,290.05
	其他类型房屋	11,930,841.00	8,133,567.81	3,797,273.19	46.69	30.00	1,139,181.96
琥珀公寓	普通标准住宅	-	-	-	-	-	-
	其他类型房屋	16,086,263.00	14,121,367.55	1,964,895.45	13.91	30.00	589,468.63
合计		893,290,120.28					33,890,555.56

注：仁和大厦转让收入中包括 2003 年仁和大厦销售收入 13,599,207.00 元；琥珀综合楼转让收入中含公司原自用固定资产琥珀综合楼第 8 层销售收入 5,355,145.64 元；琥珀中村转让收入中含车位销售收入 3,840,000.00 元；紫阳苑转让收入中含车位及车库销售收入 3,369,000.00 元；金阳苑转让收入中含车位销售收入 160,000.00 元。

2、土地增值税预缴情况

项 目	20071-3 月	2006 年度	2005 年度	2004 年度	合计
土地增值税	664,379.55	2,731,980.38	3,491,192.26	2,840,999.36	9,728,551.55

注：2004 年 1 月 1 日至 2007 年 3 月 31 日，公司按照合肥市地方税务局合

地税【2004】449号《关于调整土地增值税预征比例有关问题的通知》规定预缴土地增值税。合地税【2004】449号规定，土地增值税按月预征，预征税款以纳税人每月申报取得的转让收入额（含预收款、定金）乘以预征率计算征收。

公司2004年1月1日至2007年3月31日按预收售楼款分年度预缴土地增值税具体情况如下：

年 度	房屋类型	申报基数	预征率 (%)	申报预缴土地增值税金额	实际预缴金额
2007年1-3月	普通住宅	52,672,434.68	0.50	263,362.17	664,379.55
	其他类型房	16,830,566.00	1.50		
2006年度	普通住宅	198,342,022.9	0.50	991,710.11	2,731,980.38
	其他类型房	51,638,089.84	1.50	774,571.35	
2005年度	普通住宅	227,593,897.0	0.50	1,137,969.4	3,491,192.26
	其他类型房	50,438,155.20	1.50	756,572.33	
2004年度	普通住宅	19,021,421.00	0.50	95,107.11	2,840,999.36
	其他类型房	308,793,019.2	1.50	4,631,895.2	
合 计				8,903,646.3	9,728,551.5

3、未来土地增值税清算与计提金额差异的处理

按照国家税务总局国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》中的相关要求，公司上述房地产开发项目中部分项目已经达到清算土地增值税的标准，公司也已经按照国家政策向主管税务机关提出了清算申请。但由于安徽省土地增值税清算实施细则尚未出台，截至目前主管税务机关尚未对公司的开发项目进行清算。

将来在土地增值税清算时，公司计提的土地增值税如有不足，则补缴的土地增值税额由公司本次发行前全体股东按其持股比例承担。公司现有股东已就此出具承诺如下：待公司项目所在地土地增值税清算实施细则出台后，公司对2007年3月31日前公司已开发项目进行土地增值税清算，若在扣除已计提的土地增值税后仍需补缴，则补缴的土地增值税额由公司本次发行前全体股东按其持股比例承担。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

发行人已按照国家税务总局颁布的土地增值税暂行条例及实施细则的要求计算并计提了相应的土地增值税；发行人2004年1月1日至2007年3月31日

预缴土地增值税,符合土地增值税暂行条例、实施细则及相关规范性文件的规定;针对税务部门清算的结果与公司计提的土地增值税可能存在差异的情况,公司现有股东已承诺按其持股比例承担,故该种情形不会影响公司的盈利水平与经营。

十一、关于发行人返还多出资行为法律依据、依法应当履行的程序及对本次发行是否构成实质性障碍问题的核查(反馈意见第 15 题)

通过查询发行人关于返还多出资的相关决议文件以及主管部门的批文等文件资料,向发行人相关负责人问询,咨询发行人会计师、律师等方式,对发行人返还多出资行为的法律依据、法律程序等进行了核查,核查情况如下:

1、合肥城建在 2003 年申请首发股票并上市过程中,由原申报会计师华证会计师事务所有限公司对合肥会计师事务所合会验字(1998)第 0371-2 号《验资报告》进行了复核,于 2002 年 10 月 13 日出具《关于对合肥城改房屋开发股份有限公司设立时股东缴付出资情况专项复核报告》,结论是:截至 1998 年 5 月 31 日止,主发起人合肥国控投入的净资产为人民币 144,121,974.84 元,差异为人民币 32,059,632.21 元(即多出资)。

2、其返还履行了如下程序:

(1)发行人于 2002 年 11 月 15 日召开 2002 年第二次临时股东大会,审议并通过《关于合肥城改房屋开发股份有限公司返还多出资的议案》,议案内容如下:“ 我公司聘请华证会计师事务所有限公司,对公司 2001 - 2002 年一年又一期的会计报表进行了审计。会计师依《企业会计制度》对琥珀山庄项目开发建设近十年的土地成本和大公建配套成本、长期挂账的往来账项和预提费用进行了清理,并据此追溯到 1998 年 3 月 31 日。上述调整导致我公司股东合肥市国有资产控股有限公司实际出资时的净资产超出验资的出资额,数额为 32,059,632.21 元(已扣缴各项税费)。为公平起见,经与股东合肥市国有资产控股有限公司协商,我公司将上述超过出资部分的资产返还给合肥市城市改造工程指挥部办公室。”

(2)合肥市国有资产管理委员会办公室于 2002 年 11 月 19 日以合国办[2002]34 号《关于合肥城改房屋开发股份有限公司资产转让问题的批复》,批准发行人将上述多出资投入部分返还给合肥城改办。

3、合肥城建上述返还股东多出资的行为符合《民法通则》第 92 条“没有

合法根据，取得不当利益，造成他人损失的，应当将取得的不当利益返还受损失的人”之规定。公司的返还出资依法履行了公司股东大会决议并得到国有资产管理部门批准的法定程序。

通过对上述情况的核查，本保荐人认为：

由于合肥国控投入合肥城建的经营性净资产实际价值超过了《发起人协议》和合肥城建章程所约定的出资额，因此，合肥城建将上述多出资的部分返还给合肥城改办符合《民法通则》第 92 条的规定；合肥城建返还多出资的行为已依法履行了由公司股东大会做出相关决议并得到国有资产管理部门批准的法定程序，该行为合法有效，不构成本次发行上市的实质性障碍。

(此页无正文 , 为《平安证券有限责任公司关于合肥城建发展股份有限公司首次公开发行股票申请文件反馈意见所涉事项的核查意见》之签字盖章页)

项目主办人 (签名) : _____

朱军

保荐代表人 (签名) : _____

龚寒汀

江成祺

法定代表人 (签名) : _____

叶黎成

平安证券有限责任公司

年 月 日