

安徽承义律师事务所
关于合肥城建发展股份有限公司
首次股票发行上市的补充法律意见书

承义证字[2007]第 32-4 号

致：合肥城建发展股份有限公司

根据安徽承义律师事务所与合肥城建发展股份有限公司(以下简称“合肥城建”或“发行人”或“股份公司”)签订的协议,本所指派鲍金桥、汪心慧律师(以下简称“本律师”)以特聘专项法律顾问的身份,参与合肥城建首次股票发行、上市工作,为其提供法律服务。本律师已于 2007 年 5 月 11 日出具了承义证字[2007]第 32-1 号《法律意见书》、第 32-2 号《律师工作报告》,现依据中国证监会 070829 号《行政许可项目审查反馈意见通知书》的要求,对合肥城建提供的有关文件及事实进行了核查与验证,出具补充法律意见如下:

一、关于合肥城建国有发起人是否变更、依法应履行的程序及对公司设立有无影响的问题

1、经核查,合肥城建设立时的主要资产来源于合肥市城市改造工程公司(系国有企业,以下简称“城改公司”)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 11206.23 万出资折股 7700 万股,作为国家股股权投资投入合肥城建,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为合肥国控。

2、经核查,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。

通过对上述情况的核查，本律师认为：虽然城改公司签署了合肥城建《发起人协议》，但在股份公司设立过程中，国有资产管理部门明确合肥国控为国家股持股单位，因此，合肥城建设立时的国有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国有资产管理部门及其他有关主管部门的批准，合法、有效，对公司的设立不产生法律障碍。

二、关于合肥城建设立时，除城改公司外的其他发起人的出资为对城改公司债权是否存在法律障碍，应当履行的程序及对公司设立有无影响的问题

1、经核查，合肥城建《发起人协议》约定，除城改公司外的合肥恒盛房地产开发有限责任公司、合肥永盛装饰工程有限公司、合肥恒泰建材有限责任公司、合肥润海洁具有限责任和合肥经纬装饰材料有限责任公司等五家发起人（以下简称“其他五家发起人”）的出资形式为现金，后经全体发起人协商，城改公司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。

2、经核查，其他五家发起人以债权作为对合肥城建的出资应当履行并且已经履行了如下法律程序：

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

(2)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》，对合肥城改房屋开发股份有限公司(筹)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。

(3)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》，确认了其五家发起人对城改公司的债权作为出资的形式。

(4)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》批准设立合肥城建，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核发了合肥城建《企业法人营业执照》。

本律师认为：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、关于合肥城建设立时出资瑕疵对公司设立有无影响的问题

1、经核查，合肥城建设立时，合肥国控以城改公司从事房地产开发的整体经营性净资产出资，但部分财产权益未及时办理变更登记手续，具体情况如下：

(1)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。

(2)城改公司投入合肥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。

2、经核查，2002年7月1日，发行人与合肥市城市改造工程指挥部办公室（以下简称“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和上述五宗国有土地使用权中的四宗全部转让给合肥城改办（土地转让的详细描述见本补充法律意见

书“四”)。合肥城建通过资产转让,客观上规范了股份公司设立时未及时处理有关权益变更手续的情况,至此,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,本律师认为:合肥国控以城改公司从事房地产开发的经营性净资产出资,在投入股份公司时存在部分长期股权投资及国有划拨地未及时办理有关权益变更登记手续的瑕疵,但鉴于股份公司设立后上述资产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贬损和不实的情况,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、关于合肥城建设立时,城改公司作为出资的评估值为 1077 万元的划拨地是否转为出让地及对公司、其他股东有无影响的问题

1、经核查,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,城改公司投入股份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 1076.7879 万元。根据安徽资产评估事务所出具的皖评字(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 8,161.20 平方米,评估值为 8,936,638.20 元;城改公司投入合肥城建的上述房地产评估总值为 19,704,517.2 元。

2、经核查,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1850.11万元。

通过上述处置,城改公司原投入合肥城建的上述五宗土地(含地上建筑物)全部转出股份公司,转让价款总计2018.39万元。

3、经核查,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,本律师认为:城改公司作为出资的评估值为1077万元的土地使用权,从合肥城建设立时至2002年7月全部转出公司时止,合肥城建设没有办理土地出让手续;上述资产的转让价格均系按照评估价值确定,未导致发起人出资不实的情形,不存在损害公司及公司其他股东权益的情况。

五、关于合肥城建和合肥城改办2002年发生的资产置换行为,合肥城改办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的办理情况

1、经核查,合肥城建和合肥城改办2002年发生资产置换行为,此次资产置换后合肥城建形成的资产转让金额合计为38,248,869.61元,2002年经华证会计事务所复核应付多投资金额32,059,632.21元,实际差额部分6,189,237.44元由合肥城改办以股利抵扣。

2、经核查,2002年7月发行人没有从合肥城改办置入资产。发行人置出资产涉及权属变更的主要有:

(1)长期投资:即包括交通银行的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150万元的出资权益以及汤口宾馆44万元的出资权益。

(2)土地及房屋:城改公司投入合肥建的四宗土地及地上建筑物。发起人投入后该四宗国有划拨地未及时办理土地出让手续,地上建筑物亦未办理房屋产权变更登记。

经核查，由于发起人将上述资产投入股份公司后未办理有关权益变更手续，故上述资产置出至合肥城改办时，合肥城改办毋需再办理权益变更登记手续。

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，上述有关“城发·春江花城”的通知与募集资金投资项目关系的问题

1、经核查，合肥城建公司募集资金投资项目的审批、核准或备案情况如下表所示：

项目名称	项目审批、核准、备案文件
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	合肥市计委计投[1998]271号
琥珀名城一期项目	合肥市计委计投[2005]68号

2、经核查，上述募集资金投资项目均已取得《建设用地规划许可证》、《土地使用权证》，相关批准没有期间限制。

3、经核查，世纪阳光花园项目经合肥市计委计投[1998]271号《关于“阳光新村”（暂定名）住宅小区立项的批复》、计投[1998]704号《关于“阳光新村”经济适用住宅小区建设计划的批复》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合政秘[2002]130号《关于重新确认经济适用住房开发建设项目的批复》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1665.90万元，取得了国有土地使用权证；2003年8月，合肥市计委以计投[2003]403号《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》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。

经核查，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。

4、经核查，根据合肥市房地产开发案名申报程序，合肥城建以“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为“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“春江花城”与“琥珀名城”是同一项目。因此，合肥市计委关于“城发·春江花城”的立项通知即为本次募集资金投向的“琥珀名城”项目。

通过对上述情况的核查，本律师认为：合肥城建募集资金投资项目的审批手续完备、合法有效，不存在相关批准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均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、关于合肥城建在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的政策、公司是否按经济适用房进行销售及公司的开发和销售是否符合项目审批要求的问题

1、经核查，合肥城建报告期内开发完成项目的审批情况如下表所示：

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

2、经核查，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合政秘[2002]130号《关于重新确认经济适用住房开发建设项目的批复》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1665.90万元，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，合肥城建报告期内开发项目未享受经济适用房的优惠政策。

3、经核查，根据合肥市人民政府合政秘[2002]130号《关于重新确认经济适用住房开发建设项目的批复》，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。具体情况如下表所示：

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	土地使用权证	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、010103110222、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	土地使用权证	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	土地使用权证	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	土地使用权证	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)	土地使用权证	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	土地使用权证	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

通过上述核查，本律师认为：报告期内，发行人房地产项目的开发和销售均履行了必

要的审批手续，合法有效。

八、关于合肥城建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、进展情况、未取得许可证的不确定性及股份公司取得相关许可证或资格文件应具备的条件、应履行的程序的问题

1、经核查，合肥城建募集资金投资项目“五证”的取得情况及预计取得时间如下表所示：

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	证号：合规地(98)177号	证号：合规地(98)177号	证号：合规地(2005)040号、041号
土地使用权证	证号：合国用(2003)字第0403号	证号：合国用(2003)字第0403号	证号：合国用(2007)159号
建设工程规划许可证	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	证号：010007070037、010006060003、010006060004、010006060005	预计2007年12月取得	预计2007年11月取得
商品房销售(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、经核查，根据房地产开发相关法律、法规及规范性文件的规定，房地产开发销售需取得建设用地规划许可证、土地使用权证、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根据工程进度，履行正常的报批手续、缴纳相关费用后，均可获得批准。但在政府规划调整，或者发生不可抗力事件导致地块不适于开发的情况下，项目的其他证件取得存在不确定性。

3、经核查，合肥城建募集资金投资项目“五证”取得的条件、程序如下表所示：

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

通过上述核查, 本律师认为: 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、关于合肥城建开发项目的规划设计是否符合国务院及相关主管部门关于新建住房比例结构的要求, 发行人开发、销售的房屋是否履行了完备的法律手续的问题

1、经核查, 合肥城建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。

(1) 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”。

(2) 经核查, 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。

(3) 经核查, 合肥市规划局于 2007 年 7 月 23 日出具《说明》, 认为: 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、经核查,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(参见本补充法律意见书“七”)。

通过上述情况的核查,本律师认为:发行人开发项目的规划设计符合国家关于新建住房比例结构的要求;发行人开发、销售的房屋履行了完备的法律手续。

十、关于公司土地增值税的足额计提、缴纳的问题

1、经核查,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,合肥城建按照土地增值税暂行条例、实施细则与国税发[2006]187号《通知》的要求,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。根据测算,2004年1月1日至2007年3月31日,公司应计提土地增值税33,057,422.01元,具体数额如下:

项 目	2007年1-3月	2006年度	2005年度	2004年度
土地增值税	7,016,274.61	17,538,548.96	5,596,097.04	2,906,501.40

2、经核查,合肥城建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,2004年1月1日至2007年3月31日,公司土地增值税缴纳情况如下表所示:

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

3、经核查，由于安徽省土地增值税清算实施细则尚未出台，公司将在安徽省主管税务机关出台土地增值税清算实施细则后，对符合清算条件项目的土地增值税进行清算，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。鉴于此，发行人本次发行前全体股东承诺：“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，本律师认为：合肥城建已按土地增值税暂行条例、实施细则及国税发[2006]187号《通知》的要求，对公司2004年1月1日至2007年3月31日销售的所有房地产开发项目已经进行了土地增值税的测算计提；合肥城建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；针对公司项目所在地土地增值税清算实施细则尚未出台，可能出现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，公司现有股东均承诺按其持股比例补缴土地增值税额，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2002年8月返还合肥国控于公司设立时多投入的经营性资产，该返还行为是否具有法律依据、依法应当履行的程序及对本次发行是否构成实质性障碍的问题

1、经核查，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：合肥国控以合肥市国有资产管理局合国资(1998)59号文件和合肥市土地管理局合土管(1998)169号文件确认的1998年3月31日的净资产112,062,342.63元认购合肥城建的股权7700万股。经申报会计师复核，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、经核查，合肥城建将上述多出资返还，履行了如下的程序：

(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。

本律师认为：《民法通则》第 92 条规定：“ 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。” 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》的上述规定；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，对公司本次发行并上市不构成实质性障碍。

(此页无正文，为承义证字[2007]第 32-4 号《补充法律意见书》之签字盖章页)



负责人：鲍金桥

经办律师：鲍金桥

汪心慧

二〇〇七年七月二十八日