

**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 32-5 号

**致：合肥城建发展股份有限公司**

本律师现根据中国证监会发行监管部证发反馈函[2007]229号《关于发审委对合肥城建发展股份有限公司首次公开发行股票申请文件审核意见的函》的要求，对合肥城建发展股份有限公司（以下简称“合肥城建”或“发行人”）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、关于安徽省人民政府对发行人设立纠错、更正过程是否符合法律规定的问题**

（一）1999年，发行人为了争取建设部的上市额度指标，将公司设立的时间提前，公司实际设立从1999年5月份开始，9月份完成。针对公司设立时所对应的文件落款日期均提前的不规范行为，安徽省人民政府办公厅于2002年12月16日出具了秘函[2002]224号《关于对合肥市城改房屋开发股份有限公司提前设立的问题有关意见的函》，原则同意合肥市人民政府办公厅对发行人设立时间提前问题不予追究的意见。

（二）2007年10月23日，安徽省人民政府以皖政秘[2007]126号《安徽省人民政府关于确认合肥城建发展股份有限公司设立日期等有关问题的批复》，确认公司设立及申请设立时报送的资产评估及确认、土地评估及确认、验资报告、公司章程、创立大会、企业法人营业执照、国有股权管理等文件有效，确认合肥城建的成立日期为1999年9月7日，责成合肥城建向公司登记机关办理成立日期的更正手续。

（三）2007年10月23日，合肥城建向合肥市工商行政管理部门办理了成立日期的更正手续，将《企业法人营业执照》上登载的成立日期更正为1999年9月7日。

本律师认为：安徽省人民政府对合肥城建设立时所报送的相关文件和合肥城建设立的有效性进行确认，符合原《公司法》第七十七条“股份有限公司的设立，必须经

过国务院授权的部门或者省级人民政府批准”的规定；鉴于合肥城建设立过程真实，且履行了必要的评估、确认、验资、国有股权管理批复等相关程序，提前签署相关文件的不规范行为未影响合肥城建设立时的财务建账基础，也未影响合肥城建合法存续和正常经营，故安徽省人民政府具文确认合肥城建的设立及相关设立文件有效，有利于合肥城建规范发展；合肥城建根据安徽省人民政府的要求更正了公司设立的日期，消除了公司设立不规范所引致的法律风险。

## 二、关于发行人 2002 年聘请华证会计师事务所重新复核采用的程序所遵循的依据及以华证会计师事务所复核的结果认定返还其大股东 3205.96 万元的行为是否符合相关规定的问题

(一)经核查，华证会计师事务所（以下简称“华证所”）于 2002 年对合肥城建设立时股东缴付出资情况进行了专项复核，其主要复核程序如下：

1、对合肥城建的设立申请报告、合同、协议、章程、以及政府批文等相关法律性文件进行审核；

2、对资产评估机构出具的《资产评估报告书》中有关数据进行了复核；

3、对主发起人合肥市国有资产控股有限公司（以下简称“合肥国控”）以原合肥市城市改造工程公司的经营性净资产出资的真实性、完整性进行审验：

(1)鉴于房地产的产品开发时间较长，跨年度较多，会计师收集并审查资产评估基准日时存在的（1998 年 3 月 31 日）所有已完工及未完工楼盘中涉及土地使用权的相关协议、付款凭证、审查是否存在未挂帐的应付未付土地使用权价款，审查是否存在未办妥土地出让手续的开发楼盘，同时关注各楼盘土地使用权取得方式是否合规；

(2)对资产评估基准日（1998 年 3 月 31 日）存在的所有已完工及未完工的楼盘成本重新进行了归集，剔除不正常的因素和不属于归集楼盘的成本，按照各个楼盘正常发生的成本进行归集，并与竣工决算相核对，以合理确信所归集的成本的真实性和完

整性。在此基础上，将公共的土地成本和配套设施成本进行了合理的分摊，对其不合理的预提费用进行了冲减，得出了各楼盘较为合理、真实的总成本，从而计算出单位销售成本；

(3)对资产评估基准日所存在的债权债务进行审查，主要审查该等债权债务在期后最终处置结果，由此判断其真实性、完整性、可收回性；

(4)对资产评估基准日所涉及房地产楼盘项目的销售情况进行了审查，获取相关销售的原始资料，判断各楼盘销售收入确认收入实现的时点，以确定应收（预收）售楼款的真实性、完整性；

(5)结合对收入、成本的审查，对资产评估基准日的流转税、所得税真实性、完整性进行审查。

(二)经核查，华证所验资复核程序所遵循的依据主要有：

- 1、企业会计制度及相关规定；
- 2、企业会计准则；
- 3、独立审计准则；
- 4、验资报告、评估报告；
- 5、房地产开发项目规划报建资料、工程决算资料；
- 6、销售合同和房屋交接记录；
- 7、往来清欠、收回处理记录。

(三)根据华证所出具的验资复核报告，国有股东合肥国控实际投入至合肥城建的净资产为 14,412.20 万元，比发起人协议约定的出资净资产多 32,059,632.21 元。经发行人 2002 年第一次临时股东大会审查同意并经合肥市国有资产管理委员会办公室合办[2002]34 号文批准，将这部分多投入的资本（差异额）32,059,632.21 元返还给合肥市城市改造工程指挥部办公室（以下简称“合肥城改办”）。

本律师认为：华证所出具的验资复核报告，实际上是对股东出资资产在 1998 年 3

月 31 日时点上的一次清查盘点，并没有改变评估报告的评估程序、方法和真实资产的评估结果，只是验证评估基准日投入到合肥城建的相关资产和负债的真实性、存在性和完整性，其采用的程序所遵循的依据充分、合规；合肥城建根据验资复核结果和合肥市国有资产管理委员会的文件要求向合肥城改办返还多出资，符合《民法通则》的有关规定，防止了国有资产流失。

### 三、关于合肥城建 2000 年和 2002 年五宗划拨地转让是否经有权部门批准的问题

(一)经核查，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，为上述五宗土地之一宗）出售给朱斌。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》，将另外四宗土地及地上建筑物转让给合肥城改办。至此，发起人原投入合肥建的五宗土地及地上建筑物全部转出公司，转让价款总计 2018.39 万元。

(二)经核查，发起人原投入合肥城建五宗土地均系国有划拨土地，未办理出让手续，合肥城建将五宗土地上的建筑物连同五宗土地对外进行转让时，未取得当地人民政府的审批。

(三)《城市房地产管理法》第三十八条规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。”为规范转让行为，合肥市人民政府于 2007 年 10 月 22 日就合肥城建上述五宗土地转让补充出具了合政秘 [2007]115 号文，同意合肥城建上述五宗划拨地及房产依法转让。

本律师认为：合肥城建于 2000 年和 2002 年五宗划拨地及地上房屋建筑物转让时未履行当地政府的批准手续，但上述转让行为均已履行完毕，不存在任何争议；合肥市人民政府以合政秘 [2007]115 号文对上述转让行为补充确认，完善了合肥建城的转让行为，符合《城市房地产管理法》等法律法规的规定。

(此页无正文，为承义证字[2007]第 32-5 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 七年十月二十三日