

股票简称：合肥城建

股票代码：002208

## 合肥城建发展股份有限公司 详式权益变动报告书

上市公司名称：合肥城建发展股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：合肥城建

股票代码：002208

信息披露义务人：中国房地产开发合肥有限公司

住所：合肥新站区五洲商城C区1号楼三楼

通讯地址：合肥新站区五洲商城C区1号楼三楼

邮政编码：230001

联系电话：0551-2653739

权益变动报告签署日期：二〇〇九年十月二十八日

## 信息披露义务人申明

一、本信息披露义务人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会颁布的《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第 15 号——权益变动报告书》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》及相关的法律、法规编写本报告书。

二、依据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国收购办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号——上市公司收购报告书》的相关规定，本报告书已全面披露了信息披露义务人所持有、控制的合肥城建发展股份有限公司股份变动情况。截至本报告书出具之日，除本报告书所披露的持股信息外，信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少合肥城建发展股份有限公司的股份。

三、本次权益变动是合肥城建发展股份有限公司以新增股份购买中国房地产开发合肥有限公司持有的房地产主营业务经营性资产方案的一部分，且构成重大资产重组，因而本次权益变动应获得合肥城建发展股份有限公司股东大会的批准和中国证监会对于合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组方案的核准后方可进行。

四、本次权益变动是根据本报告所载明的资料进行的。除信息披露义务人和所聘请的具有证券从业资格的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

五、信息披露义务人承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

## 释 义

除非另有说明，下列简称在本报告书当中的含义如下：

信息披露义务人/收购人/ 中房合肥	指	中国房地产开发合肥有限公司
合肥鑫城	指	合肥鑫城国有资产经营有限公司，为中房合肥的控股股东
合肥城建/上市公司	指	在深圳证券交易所上市的合肥城建发展股份有限公司，股票代码 002208
合肥国控	指	合肥市国有资产控股有限公司，为合肥城建控股股东及实际控制人
中房置业/交易标的/标的 资产	指	中国房地产开发合肥置业有限公司
本次权益变动/本次交易	指	合肥城建向中房合肥定向发行股份购买中房合肥所持有的中房置业 100%的股权
《发行股份购买资产协议》	指	《合肥城建发展股份有限公司与中国房地产开发合肥有限公司之发行股份购买资产协议》
《发行股份购买资产补充协议》	指	《合肥城建发展股份有限公司与中国房地产开发合肥有限公司之发行股份购买资产补充协议》
《盈利预测补偿协议》	指	中房合肥与合肥城建签署的《关于中国房地产开发合肥置业有限公司实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议》
本次权益变动	指	中房合肥以其持有中房置业 100%股权认购合肥城建定向发行股份之行为
本报告/本报告书	指	合肥城建发展股份有限公司详式权益变动报告书
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
安徽省国资委	指	安徽省人民政府国有资产监督管理委员会
新站国资管理局	指	合肥新站综合开发试验区国有资产管理局
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

## 第一节 信息披露义务人情况

### 一、信息披露义务人基本情况

公司全称：中国房地产开发合肥有限公司

注册地址：合肥新站区五州商城 C 区 1 号楼三楼

法定代表人：董黎明

注册资本：人民币 33,260 万元

营业执照注册号：340108000028795

税务登记证号码：340102149039245

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋维修及租赁；房产中介；物业管理；装饰工程；建筑材料销售。

成立日期：1992 年 6 月 20 日

营业期限：1992 年 6 月 20 日至 2056 年 12 月 18 日

通讯地址：合肥新站区五州商城 C 区 1 号楼三楼

联系电话：0551-2653739

### 二、信息披露义务人股东及股权结构图

#### （一）信息披露义务人股东情况简介

信息披露义务人为国有独资有限责任公司，控股股东为合肥鑫城国有资产经营有限公司，实际控制人为合肥新站综合开发试验区国有资产管理局。

合肥鑫城国有资产经营有限公司是根据 2002 年 7 月 8 日合肥市国有资产管理委员会《关于同意成立合肥鑫城国有资产经营公司的批复》（合国办【2002】24 号），由合肥新站综合开发试验区财政局作为唯一出资人成立的国有独资企业。该公司设立时注册资本为 6,000 万元，经营范围为国有资产投资、经营管理等。

2006 年 5 月，根据合肥新站综合开发试验区管理委员会（以下简称“新站管委会”）合综试管秘【2006】59 号文，合肥鑫城出资人变更为新站国资管理局。

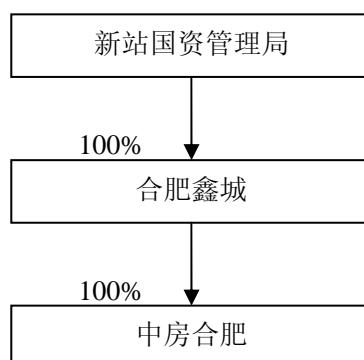
2006年12月21日，根据新站管委会合综试管秘【2006】60号文，决定将新站国资管理局拥有的中房合肥的股权全部划转至合肥鑫城名下。该事项已于2008年12月26日办理了工商变更登记。

目前，合肥鑫城作为新站国资管理局授权经营国有资产的营运主体，其经营范围为：从事授权范围内国有资产投资、经营管理及项目投资管理；城市基础设施及市政公用事业项目投资、融资、建设、运营和管理；园区基础设施建设和投资、经营管理；国有土地开发；房地产开发项目投资；停车场服务；房屋租赁。

新站国资管理局隶属于新站管委会，合肥新站综合开发试验区系1995年4月经安徽省人民政府批准设立；1996年2月，国家建设部将该试验区列为全国首家城市建设综合开发试点区。合肥新站综合开发试验区系省级开发区，享有市级经济管理权限。

## （二）信息披露义务人股权结构图

截至本报告书出具之日，信息披露义务人中房合肥的股权结构如下图所示：



## 三、信息披露义务人主要业务状况及最近三年简要财务状况

### 1、信息披露义务人主要业务现状

中房合肥是一家拥有房地产开发企业一级资质证书的合肥市本土房地产开发企业，自成立二十多年来，在合肥相继开发了西园新村、南园新村、安居苑等有代表性的优秀住宅小区；定向开发了省民航大楼、省工商银行综合楼、省建设银行综合楼等高层建筑；为政府代建了合肥学院、合肥市人大、市防洪工程恢复楼等工程项目；组织实施了淮河路东段、双岗老街、金大塘菜市等多处旧城改造项目；为合肥市的寿春路、宿松路、黄山路、青阳北路等城市道路建设做出了贡

献。

近年来，中房合肥所开发的房地产项目获得了众多奖项。2007年4月，由中国建设报社主办的“2006年度华东建设十大新闻暨年度企业、年度人物、年度楼盘”大型评选活动中，中房合肥开发的“和一花园”楼盘荣获“2006年度华东建设十大楼盘”称号；2007年4月13日，在合肥市第二届居住小区优秀规划设计评选中，颐和花园被授予“一等奖”。

## 2、信息披露义务人最近一年一期的简要财务状况

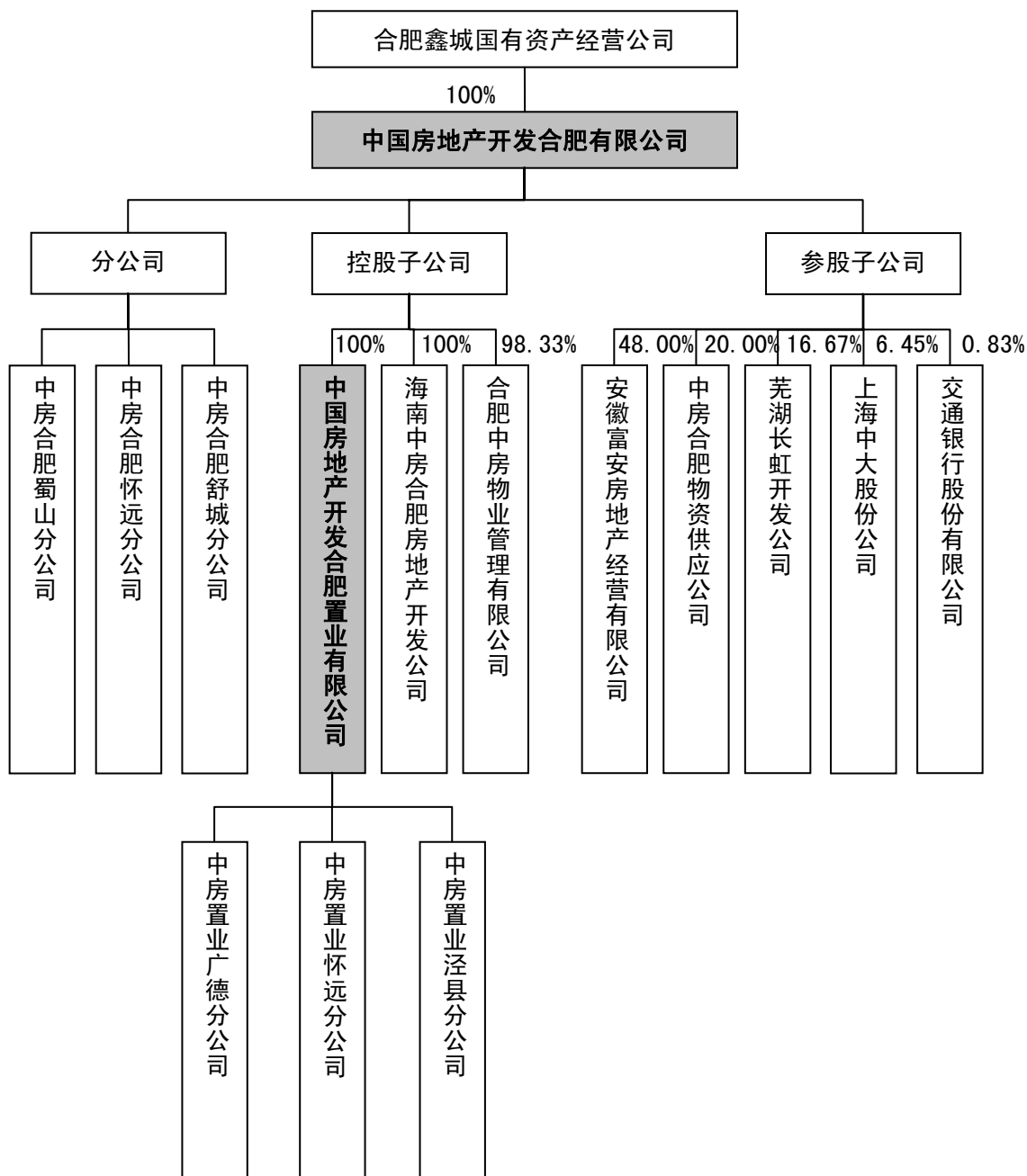
单位：万元

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产总计	111,950.90	128,685.31	88,254.55
负债合计	71,482.29	91,805.75	72,877.41
所有者权益合计	40,468.60	36,879.56	35,423.80
项 目	2008年度	2007年度	2006年度
营业利润	4,556.17	2,651.38	508.06
利润总额	4,811.08	2,570.67	506.87
净利润	3,589.04	1,389.71	387.83

注：上表中中房合肥2006年未经审计的财务数据为母公司财务数据

## 3、信息披露义务人控制或参股的企业基本情况

截至本报告书出具之日，中房合肥拥有的主要资产情况如下表所示：



(1) 分公司的基本情况

①中房合肥蜀山分公司

营业执照：340100000237119

营业场所：合肥市合作化北路51号（社区服务综合楼）

负责人：涂齐

经营范围：商品房销售，房地产开发、房屋维修、房屋租赁，装饰工程，房屋中介。

中房合肥蜀山分公司成立于2005年11月11日，目前该分公司正进行清算，清算后将立即注销。

②中房合肥怀远分公司

营业执照：340321000012562

营业场所：怀远县政府西路商贸街

负责人：高亚东

经营范围：受中房合肥委托的商品房销售、房地产开发，房屋维修、房屋维修、房屋租赁、装饰工程。

中房合肥怀远分公司成立于2007年4月16日，目前仅负责颐景花园项目一期及二期尾盘的销售。

③中房合肥舒城分公司

营业执照：341523000010021

营业场所：舒城县城关镇鼓楼北街

负责人：唐风华

经营范围：房地产开发、商品房销售。

中房合肥舒城分公司成立于2004年3月3日，目前仅负责龙舒花园项目少量尾盘的销售。

中房合肥承诺，在上述分公司完成相关项目尾盘的销售后，将尽快注销。

(2) 控股子公司的基本情况

①中国房地产开发合肥置业有限公司

基本情况详见本报告书第四节之“一、中房置业的基本情况”。

②海南中房合肥房地产开发公司

注册地址：三亚市解放四路（海穗大厅）

法人代表：李朝钰

注册资本：人民币1,000万元

注册号：4602001001236

经营范围：房地产开发经营（叁级）、建筑材料、电机、建筑装饰材料、建筑技术咨询。

截至本报告书签署之日，海南中房合肥房地产开发公司已停止正常的经营活



动，该公司从2006年至今，无任何经营业务。

③合肥中房物业管理有限公司

注册地址：合肥市陈村路安居苑综合楼

法人代表：王维达

注册资本：人民币300万元

注册号：340100000212951（1-1）

经营范围：物业管理服务，房屋维修、水电安装、暖通工程维修，房屋租赁，土石方工程、日用百货、服装鞋帽、家用电器，农副土特产品、电子产品、建工材料、机电产品销售。

（3）主要参股子公司的基本情况

①安徽富安房地产经营有限公司

注册地址：合肥市高新技术开发区

法人代表：曾昭五

注册资本：美元300万元

注册号：340100400016242（1-1）

经营范围：房地产开发及房地产相关业务的投资与经营。

安徽富安房地产经营有限公司成立于1992年，系中外合资企业，主要从事房地产开发经营。2009年9月17日，该公司召开董事会审议通过了同意中房合肥依法转让其持有该公司48%的股权的议案。目前，中房合肥根据《企业国有产权交易操作规则》的相关规定，正在履行公开挂牌竞价转让所持安徽富安房地产经营有限公司48%股权的程序。

②中房合肥物资供应公司

注册地址：合肥市淮河路

法人代表：王维达

注册资本：人民币100万元

注册号：3401001002698

经营范围：钢材、水泥、机电设备、卫生洁具、建筑陶瓷、厨房设备、涂料、化工原料（不含化学危险品）、塑钢（含彩钢）门窗；电工电料、防水材料销售。

#### 四、信息披露义务人违法违规情况

信息披露义务人最近五年来未受过重大行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

#### 五、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员情况

姓名	身份证号码	职位	国籍	长期居留地	其他国家和地区居留权
董黎明	340103196907292516	董事长兼总经理	中国	合肥	无
葛宜云	340111196911054553	董事	中国	合肥	无
王佩忠	342128195812240013	董事	中国	合肥	无
朱祥梅	340103631121052	监事会主席	中国	合肥	无
曹黎明	340104195603133534	监事	中国	合肥	无
黄善成	340302651006121	监事	中国	合肥	无
陈玉婉	340111197201034528	监事	中国	合肥	无
乔佳玉	340604197611230429	监事	中国	合肥	无
唐风华	110108196911138916	副总经理	中国	合肥	无
崔磊	340103680903153	副总经理	中国	合肥	无
郑晓东	340111196412215033	副总经理	中国	合肥	无

上述人员最近五年之内未受过重大行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

#### 六、信息披露义务人控制其他上市公司百分之五以上的发行在外的股份情况

除本次拟以持有的中房置业100%股权认购上市公司定向发行股份而持有合肥城建21.93%的股份外，信息披露义务人——中房合肥未持有其他上市公司及银行、信托公司、证券公司、保险公司等其他金融机构的权益。

## 第二节 权益变动决定及持股目的

### 一、本次权益变动的决策程序

#### 1、本次交易已履行的相关决策程序

(1) 2009年8月5日，安徽省国资委出具皖国资产权函【2009】359号文《关于中国房地产开发合肥有限公司与合肥城建发展股份有限公司进行资产重组的意见》，原则同意中房合肥与合肥城建进行资产重组；

(2) 2009年8月15日，中房合肥第一届董事会第二十四次会议审议通过了《附生效条件的<合肥城建发展股份有限公司与中国房地产开发合肥有限公司之发行股份购买资产协议>的议案》，并授权中房合肥董事长办理与本次交易相关具体事宜并签署相关协议；

(3) 2009年8月16日，合肥鑫城出具合鑫国资【2009】46号批文，同意中房合肥与合肥城建签署《发行股份购买资产协议》；

(4) 2009年10月25日，中房合肥第一届董事会第二十五次会议审议通过了《关于合肥城建发展股份有限公司与中国房地产开发合肥有限公司签订附条件生效的<发行股份购买资产补充协议>的议案》、《关于合肥城建发展股份有限公司与中国房地产开发合肥有限公司签订的<关于中房置业实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议>的议案》等议案；

(5) 2009年10月26日，合肥鑫城出具合鑫国资【2009】49号批文，同意中房合肥与合肥城建签署《发行股份购买资产之补充协议》及《盈利预测补偿协议》。

#### 2、本次交易尚需履行的相关决策程序

本次交易构成上市公司重大资产重组行为，尚需取得以下备案、批准或核准后方可实施：

- (1) 中房置业的资产评估报告获得安徽省国资委的备案；
- (2) 合肥城建股东大会审议通过本次交易方案；
- (3) 安徽省国资委批准合肥城建与中房合肥的本次交易；
- (4) 中国证监会核准合肥城建本次交易。

## 二、持股目的

中房合肥本次交易的目的是对合肥城建进行战略投资，通过本次交易，中房合肥将持有合肥城建 21.93% 股份，成为其第二大股东。

通过本次交易，中房合肥持有主要房地产主营业务资产和相关资源均将整合进入合肥城建，交易双方将能在土地储备、项目开发经验、管理经验和优秀的专业技术人员等各个方面得到有效整合，实现合肥市本土房地产资源的优势互补和强强联合。本次交易完成后，中房合肥将通过分享合肥城建业绩增长带来的收益，实现国有资产的保值、增值。

## 三、未来 12 个月拟持股计划

信息披露义务人中房合肥已承诺本次认购的合肥城建股份自登记至其名下起 36 个月内不得上市交易或者转让，之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定执行。目前，中房合肥亦无在未来 12 个月内进一步增持合肥城建股份或者处置其已拥有股份的计划。若今后拟进行进一步增持或处置已有股份等因素导致中房合肥持有的合肥城建权益发生变动，中房合肥及其控股股东、实际控制人将严格按照相关法律法规的要求，依法执行相关批准程序及履行信息披露义务。

## 第三节 权益变动方式

### 一、信息披露义务人在上市公司中拥有权益的股份数量和比例

本次权益变动前，中房合肥未持有或控制合肥城建股份。

本次权益变动系中房合肥以持有中房置业 100%认购合肥城建定向发行人民币普通股(A股)所致。本次权益变动完成后，中房合肥持有合肥城建 4,494.90 万股，占发行后合肥城建总股本的 21.93%。

### 二、有关权益变动的主要内容

根据中房合肥与合肥城建签订的《发行股份购买资产协议》和《发行股份购买资产补充协议》，本次权益变动的主要内容如下：

1、发行方式及认购方式：本次发行的发行对象为中房合肥，认购方式为资产认购。

中房合肥用以认购合肥城建发行股份的资产价格，以经独立的具有证券从业资格的评估机构——开元资产评估有限公司(以下简称“开元评估”)评估出具的《资产评估报告》(开元(京)评报字【2009】第 017 号)的评估结果作为定价基础。该《资产评估报告》以 2009 年 8 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，并选择资产基础法的评估结果作为最终评估结果，确定中房置业于评估基准日的全部股东权益价值为 620,301,310.31 元。标的资产的最终作价以经安徽省国资委备案的评估结果为准。

2、认购股份种类和面值：人民币普通股(A股)，每股面值为人民币 1.00 元。

3、认购数量：44,949,000 股，占本次发行完成后合肥城建总股本的 21.93%。

4、发行股份价格：每股人民币 13.80 元。该价格为合肥城建第四届董事会第八次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。在本次发行的定价基准日至发行日期间，合肥城建如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照深交所的相关规则对发行价格进行相应调整。

5、锁定期安排及承诺：本次交易完成后，中房合肥将成为合肥城建的第二大股东。中房合肥承诺自本次新增股份登记完成后 36 个月内不将新增股份上市交易或转让，之后按照中国证监会及深交所的有关规定执行。

6、差额处理：本次合肥城建发行股份对应的总价值 620,296,200 元，对价不足部分为 5,110.31 元，应由差额方合肥城建于标的资产交割后 7 日内以现金方式予以补足。

7、损益安排：为切实保护上市公司股东利益，交易双方同意，对《发行股份购买资产协议》第六条期间损益事项作出修改，确定在本次交易完成后，中房置业自评估基准日至实际交割日期间的收益归合肥城建享有，中房置业自评估基准日至实际交割日期间的亏损则由中房合肥承担。

本次发行股份购买资产完成后，合肥城建将委托具有证券从业资格的会计师事务所对标的资产自评估基准日至实际交割日期间的损益情况进行审计，并出具专项审计报告。若标的资产自评估基准日至实际交割日期间形成亏损，将在专项审计报告出具之日起30日内，由中房合肥向合肥城建补齐。

### 三、本次权益变动的其他安排

2009年10月27日，中房合肥与合肥城建签署了《关于中国房地产开发合肥置业有限公司实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议》，该《盈利预测补偿协议》对本次交易涉及的盈利预测补偿事项进行了约定，主要内容如下：

#### 1、盈利预测的补偿基准

中房置业的归属于母公司的净利润预测数是依据华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的华普审字[2009]第3902号《中房置业盈利预测审核报告》、中房置业出具的《中房置业2011年度盈利预测报告》及开元评估出具的开元（京）评报字[2009]第017号《资产评估报告》所确定，中房合肥和合肥城建确认标的资产在2009年度的净利润预测数为-274.47万元、2010年度的净利润预测数为3,873.80万元、2011年度的净利润预测数为4,932.40万元。

#### 2、盈利预测补偿承诺

本次发行股份购买资产完成后，合肥城建应当在2009年、2010年和2011年年度报告中单独披露中房置业的实际盈利数与《盈利预测补偿协议》所确认的利润

预测数之间的差异情况，并应当由具有证券业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见；若中房置业的实际盈利数不足上述利润预测数的，则由中房合肥就不足部分予以全额补偿。

### 3、补偿期限

若有发生中房置业的实际盈利数不足利润预测数情形的，则中房合肥应在合肥城建股东大会批准的上市公司年度报告披露后的30日内就不足部分以现金方式全额补偿与合肥城建。

## 第四节 资金来源

本次权益变动不涉及货币资金交易。



## 第五节 后续计划

### 一、未来 12 个月内是否拟改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务做出重大调整

截至本报告书出具之日，中房合肥尚无改变合肥城建主营业务或者对合肥城建主营业务作出重大调整的计划。

### 二、未来十二个月内是否拟对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或上市公司拟购买或置换资产的重组计划

截至本报告书出具之日，中房合肥尚无对合肥城建及其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作或对合肥城建进行购买或置换资产的重组的计划。

### 三、未来十二个月继续增持计划

截至本报告书出具之日，中房合肥尚无进一步增持合肥城建股份的计划。若今后拟进行进一步增持或处置已有股份或因非公开发行等因素导致中房合肥持有合肥城建权益发生变动，中房合肥及其控股股东、实际控制人将严格按照相关法律法规的要求，依法执行相关批准程序及履行信息披露义务。

### 四、上市公司董事、监事以及高级管理人员的变动计划

截至本报告书出具之日，中房合肥尚无改变合肥城建现任董事会、监事会及高级管理人员组成的计划。中房合肥与合肥城建其他股东之间就董事、高级管理人员的任免不存在任何合同或者默契。

### 五、上市公司章程修改的计划

本次交易完成后，合肥城建按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民

《中华人民共和国证券法》、《上市公司章程指引》等法律法规的相关要求，对其公司章程进行相应修改。

## **六、组织结构调整计划**

截至本报告书出具之日，中房合肥尚无对上市公司组织结构进行调整的计划。

## **七、员工聘用调整计划**

鉴于本次交易的转让标的为中房置业 100%的股权，中房置业公司作为独立法人的身份不会因股权转让发生变化，本次交易完成后，中房置业将继续履行与其员工的劳动合同。

## **八、分红政策的变化**

截至本报告书出具之日，中房合肥尚无对合肥城建的分红政策进行重大调整的计划。

## **九、其它调整计划**

中房合肥将按照《公司法》、《证券法》以及其他法律法规和规范性文件的规定，继续支持合肥城建完善法人治理结构，保证上市公司在资产、业务、人员、机构及财务方面的独立性。

## 第六节 对上市公司的影响分析

### 一、对上市公司股东结构的影响

本次交易完成后，中房置业将成为合肥城建的全资子公司，中房置业原控股股东中房合肥将成为合肥建的第二大股东，其持有的股份数为4,494.90万股，占发行后总股本的21.93%。发行后合肥建股本结构如下所示：

类别	发行前		发行完成后	
	股份数量（股）	占总股本比例	股份数量（股）	占总股本比例
合肥国控	96,300,000	60.17%	96,300,000	46.97%
中房合肥	-	-	44,949,000	21.93%
其他股东	63,750,000	39.83%	63,750,000	31.10%
<b>总股本</b>	<b>160,050,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>204,999,000</b>	<b>100.00%</b>

注：根据《境内证券市场转持部分国有股充实社保基金实施办法》的相关规定，合肥国控需将所持的3,641,941股合肥建股份划转至社保基金，截至本报告书出具之日，此项股权划转尚未完成，但上述3,641,941股股份已被冻结。

本次发行完成后，合肥城建控股股东和实际控制人仍为合肥国控，本次交易不会导致上市公司控制权发生变化。

### 二、对上市公司独立性的影响

本次交易前，合肥城建已经按照有关法律法规的规定建立了规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，做到了资产独立、业务独立、人员独立、财务独立、机构独立。本次交易完成后，合肥城建仍将保持业务、资产、人员、财务、机构的独立。

本次权益变动完成后，中房合肥将成为合肥建的第二大股东，其与合肥城建之间仍将保持人员独立、资产完整、业务独立、财务独立和机构独立；合肥城建将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善其公司治理结构。

### 三、同业竞争

#### 1、控股股东、实际控制人与上市公司的同业竞争情况

本次交易完成后合肥城建控股股东及实际控制人仍为合肥国控。合肥国控经营范围为授权范围内的国有资本运营；权益型投资、债务型投资；信用担保服务；资产管理，理财顾问，企业策划，企业管理咨询；企业重组、兼并、收购。合肥国控本身不直接从事生产经营业务，仅对下属控股和参股企业的股权进行管理，截至本报告书出具之日，合肥国控拥有 6 家全资子公司、4 家控股子公司和 2 家参股公司。除此之外，合肥国控未投资其他任何企业。

合肥国控控制下的子公司，其业务与合肥城建不存在相同或相似情形，与合肥城建不存在同业竞争。因此，本次交易完成后，合肥城建控股股东及实际控制人合肥国控与上市公司不存在同业竞争。

## 2、中房合肥与合肥城建存在的同业竞争情况

### (1) 中房合肥控股及参股的主要房地产公司

本次交易前，合肥城建的经营范围为房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材产品开发、生产、销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰。主营业务为房地产开发及销售。中房置业的经营范围为房地产开发；商品房销售、租赁、售后服务；装饰工程设计、施工；建材销售。

截至本报告书出具之日，除中房置业外，中房合肥控股及参股或拥有实际控制权或重大影响的其他公司中仍有可能从事房地产开发业务的公司包括：中房合肥蜀山分公司、舒城分公司、怀远分公司、海南中房合肥房地产开发公司（中房合肥持股 100%）及安徽富安房地产经营有限公司（中房合肥持股 48%）。

中房合肥蜀山分公司、舒城分公司及怀远分公司目前仅从事相关项目尾盘的销售工作，中房合肥承诺上述分公司不再从事新的房地产开发等相关业务，待各分公司尾盘销售完毕后，将尽快注销。

海南中房合肥房地产开发公司成立于1992年，其企业法人营业执照有效期截止日期为2008年11月4日。该公司在经营期限届满后未办理延长经营期限的相关手续，且2006-2008连续三个年度没有参加工商年检，也没有从事相关房地产经营活动。中房合肥承诺以后不以海南中房合肥房地产开发公司的名义从事任何房地产经营活动。

2009年9月17日，安徽富安房地产经营有限公司召开相关董事会审议通过了

同意中房合肥依法转让其持有的48%股权的议案。目前，中房合肥根据《企业国有产权交易操作规则》的相关规定，正在履行公开挂牌竞价转让程序。

## (2) 尚未完成销售的房地产尾盘资产

本次交易完成后，中房合肥所持有未开发的土地使用权及未预售的在建房地产项目将全部注入到合肥城建。但中房合肥前期开发的房地产项目中尚未销售的尾盘（主要包括少量住宅和商铺）仍将保留在中房合肥，截至本报告书出具之日，中房合肥持有的尚未销售的房地产尾盘情况如下表所示：

序号	项目名称	尚未销售的尾盘情况
1	颐和花园·耕苑（C组团）	住宅（20套）：2,443.32平方米 车位：511.97平方米
	颐和花园·昆苑（B组团）	门面(5间)：929.11平方米 车位：4,339.89平方米
	颐和花园·澜苑（D组团）	
	颐和花园·清苑（F组团）	
2	龙舒花园	住宅（4套）：482.59平方米 商铺（10个）：902.59平方米 车位：27.76平方米
3	颐景花园第一期和第二期	住宅（13套）：1,219.40平方米 商铺（40个）：4,706.16平方米

对于上表中中房合肥前期开发的房地产项目中尚未销售的尾盘，鉴于：一、剩余的房地产资产均为已开发完毕但未售出的楼盘和商铺，其数量相对较少，对本次交易不构成潜在重大影响；二、剩余资产的权属分割和变更较困难、操作难度较大，同时其对上市公司的效益影响有限。因此上述房地产资产不纳入本次重组的标的资产范围。

## 3、中房合肥关于同业竞争的承诺

为避免未来与上市公司产生同业竞争，中房合肥作出承诺如下：

(1) 对于未划转至中房置业的房地产资产，将尽快进行出售或处置，并完成对中房合肥蜀山分公司、舒城分公司和怀远分公司的注销手续。同时，将尽快完成对所持有的安徽富安房地产经营有限公司全部股权的转让手续。除此之外，将不再以中房置业以外的名义从事任何新的房地产开发、销售及相关业务；

(2) 本次重大资产重组实施完成后，中房合肥全资子公司、控股子公司或中房合肥拥有实际控制权或重大影响的其他公司将不会从事任何与合肥城建目前或将来所从事的主营业务发生或可能发生竞争的业务；

(3) 如果中房合肥及其全资子公司、控股子公司或中房合肥拥有实际控制

权或重大影响的其他公司现有经营活动可能在将来与合肥城建主营业务发生同业竞争或与合肥城建发生重大利益冲突，中房合肥将无条件放弃或促使其全资子公司、控股子公司或其拥有实际控制权或重大影响的其他公司无条件放弃可能与合肥城建发生同业竞争的业务。

综上，通过本次交易方案设计和中房合肥出具的避免同业竞争的承诺，将从根本上解决本次交易完成后中房合肥与上市公司可能存在的同业竞争问题。

#### 四、关联交易

##### 1、本次权益完成后关联方的变化

本次交易完成后，中房置业成为合肥城建的全资子公司，中房合肥成为合肥城建的关联方。

##### 2、拟减少和规范关联交易的相关措施

为了减少并规范中房合肥与合肥城建将来可能产生的关联交易，确保上市公司全体股东利益不受损害，中房合肥作出了如下承诺：

(1) 本次交易完成后，中房合肥将继续严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。

(2) 本次交易完成后，中房合肥与上市公司之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。中房合肥和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排，均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。

## **第七节 与上市公司之间的重大交易**

### **一、与上市公司及其关联方之间的交易**

中房合肥及其高级管理人员在本报告书出具之日前二十四个月内，与合肥城建及其关联方之间没有重大交易行为。

### **二、与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间的交易**

截至本报告书出具之日前二十四个月内，中房合肥及其董事、监事、高级管理人员与上市公司的董事、监事、高级管理人员之间未发生合计金额超过人民币5万元以上的交易。

### **三、对拟更换上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿或类似安排**

截至在本报告书出具之日，中房合肥不存在对拟更换合肥城建董事、监事、高级管理人员补偿或类似安排。

### **四、对上市公司有重大影响的合同、默契或安排**

除本报告书所披露的以外，中房合肥未与合肥城建就《发行股份购买资产协议》、《发行股份购买资产补充协议》及《盈利预测补偿协议》设定的价格条款之外做出其他补偿安排，亦不存在对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

## 第八节 前六个月内买卖上市交易股份的情况

### 一、信息披露义务人买卖上市公司股份的情况

截至本报告书出具之日前六个月内，中房合肥不存在通过证券交易所买卖合肥城建上市交易股份的行为。

### 二、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属买卖上市公司股份的情况

截至本报告书出具之日，中房合肥的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属均不持有合肥城建上市交易股份。

截至本报告书出具之日前六个月内，中房合肥的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属没有通过证券交易所买卖合肥城建上市交易股份的行为。



## 第九节 其他重大事项

中房合肥不存在《收购办法》第六条规定的情形，并能够按照《收购办法》第五十条的规定提供相关文件。中房合肥不存在以下情形：

- 1、负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；
- 2、最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；
- 3、最近3年有严重的证券市场失信行为；
- 4、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。

截至本报告书出具之日，本报告书已经按照有关规定对本次交易的有关信息作了如实披露，无其他为避免对报告书的内容产生误解应披露而未披露的信息。

## 第十节 备查文件

下列备查文件可在中房合肥、合肥城建及深交所查阅：

- 1、信息披露义务人的工商营业执照和税务登记证复印件；
- 2、信息披露义务人关于24个月内与上市公司之间的重大交易说明；
- 3、信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员以及上述人员的直系亲属在事实发生之日起前6个月内持有或买卖合肥城建股份的自查报告；
- 4、信息披露义务人2007年及2008年的财务报告；
- 5、信息披露义务人和合肥城建签署的《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产补充协议》；
- 6、信息披露义务人和合肥城建签署的《盈利预测补偿协议》；
- 7、信息披露义务人关于避免同业竞争的承诺函；
- 8、信息披露义务人关于减少并规范关联交易的承诺函；

## 第十一节 信息披露义务人申明

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

信息披露义务人（签章）：中国房地产开发合肥有限公司

法定代表人（签章）：

日期：2009年10月28日

附表：

## 详式权益变动报告书

基本情况			
上市公司名称	合肥城建发展股份有限公司	上市公司所在地	合肥市长江中路 319 号仁和大厦 23-24 层
股票简称	合肥城建	股票代码	002208
信息披露义务人名称	中国房地产开发合肥有限公司	信息披露义务人注册地	合肥新站区五洲商城 C 区 1 号楼三楼
拥有权益的股份数量变化	增加 <input checked="" type="checkbox"/> 不变, 但持有人发生变化 <input type="checkbox"/>	有无一致行动人	有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>
信息披露义务人是否对境内、境外其他上市公司持股 5% 以上	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 回答“是”, 请注明公司家数	信息披露义务人是否拥有境内、外两个以上上市公司的控制权	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 回答“是”, 请注明公司家数
权益变动方式 (可多选)	通过证券交易所的集中交易 <input type="checkbox"/> 协议转让 <input type="checkbox"/> 国有股行政划转或变更 <input type="checkbox"/> 间接方式转让 <input type="checkbox"/> 取得上市公司发行的新股 <input checked="" type="checkbox"/> 执行法院裁定 <input type="checkbox"/> 继承 <input type="checkbox"/> 赠与 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/> (请注明)		
信息披露义务人披露前拥有权益的股份数量及占上市公司已发行股份比例	持股数量: <u>0 股</u> 持股比例: <u>0%</u>		
本次发生拥有权益的股份变动的数量及变动比例	变动数量: <u>44,949,000</u> 变动比例: <u>21.93%</u>		
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		
与上市公司之间是否存在同业竞争	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		
信息披露义务人是否拟于未来 12 个月内继续增持	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		
信息披露义务人前 6 个月是否在二级市场买卖该上市公司股票	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>		

是否存在《收购办法》 第六条规定的情形	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否已提供《收购办 法》第五十条要求的文 件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
是否已充分披露资金 来源	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
是否披露后续计划	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
是否聘请财务顾问	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>
本次权益变动是否需 取得批准及批准进展 情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>
信息披露义务人是否 声明放弃行使相关股 份的表决权	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>

填表说明：

- 1、存在对照表所列事项的按“是或否”填写核对情况，选择“否”的，必须在栏目中加备注予以说明；
- 2、不存在对照表所列事项的按“无”填写核对情况；
- 3、需要加注说明的，可在栏目中注明并填写；
- 4、信息披露义务人包括投资者及其一致行动人。信息披露义务人是多人的，可以推选其中一人作为指定代表以共同名义制作并报送权益变动报告书。

信息披露义务人（签章）：中国房地产开发合肥有限公司

法定代表人（签章）：

日期：2009年10月28日