

合肥城建发展股份有限公司 关于收购资产意向的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

特别风险提示：

1、中国房地产开发合肥置业有限公司 2010 年 12 月 31 日和 2011 年 3 月 31 日财务报表未经审计。

2、合肥城建发展股份有限公司尚未就收购中国房地产开发合肥置业有限公司 100%股权与中国房地产开发合肥有限公司签署股权转让框架协议或正式协议。

3、双方签署股权转让框架协议后，此次收购事宜需提交合肥城建发展股份有限公司董事会及股东大会审议批准，并提交中国房地产开发合肥有限公司董事会或股东大会审议批准。

4、经双方董事会及股东大会批准后，此次收购事宜还需依照批准权限提交国有资产监督管理部门批准。

一、交易概述

1、合肥城建发展股份有限公司（以下简称“公司”）拟收购中国房地产开发合肥有限公司（下称“中房合肥”）所持有的中国房地产开发合肥置业有限公司（下称“中房置业”）100%股权。

2、根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次收购不构成关联交易；根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次收购不构成重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

1、交易对方的名称：中国房地产开发合肥有限公司

企业性质：有限责任公司（国有独资）

注册地址：合肥新站区龙门岭路翠馨居商业B楼12幢305号

法定代表人：傅雷

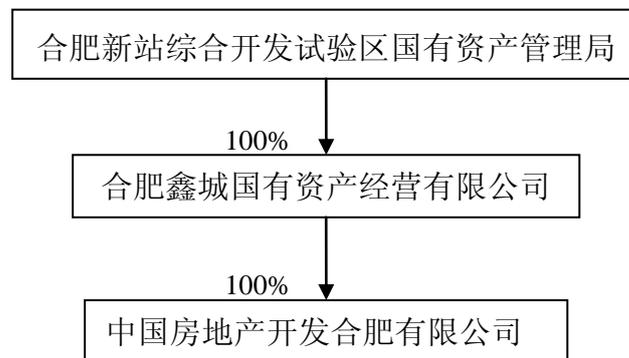
注册资本：33,260万元

营业执照注册号：340108000028795

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。

股东及持股比例：合肥鑫城国有资产经营有限公司（以下简称“合肥鑫城”）持有中房合肥100%股权。

2、中房合肥为国有独资有限责任公司，控股股东为合肥鑫城，实际控制人为合肥新站综合开发试验区国有资产管理局（以下简称“新站国资管理局”），产权及控制关系如下：



新站国资管理局隶属于合肥新站综合开发试验区管委会，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。

合肥鑫城是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。

3、中房合肥与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在任何关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况。

(1) 本次收购标的为中房合肥所持的中房置业 100%股权。

该股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及该股权的重大争议、诉讼或仲裁事项，也不存在查封、冻结等司法措施等。

(2) 中房置业截止 2010 年 12 月 31 日资产总额 915,989,454.13 元，负债总额 414,017,647.53 元，应收账款 0 元，净资产 501,971,806.60 元，无担保、诉讼与仲裁事项，2010 年营业收入 265,455,604.00 元，营业利润 67,257,329.96 元，净利润 50,451,303.34 元，经营活动产生的现金净流量净额 80,772,315.52 元。中房置业截止 2011 年 3 月 31 日资产总额 992,151,208.99 元，负债总额 756,267,528.01 元，应收账款 0 元，净资产 235,883,680.98 元，无担保、诉讼与仲裁事项，2011 年 1-3 月营业收入 0 元，营业利润-6,858,528.45 元，净利润 -6,088,125.62 元，经营活动产生的现金净流量净额-3,237,189.47 元（以上数据未经审计）。

(3) 根据新站国资管理局出具的《关于同意〈中国房地产开发合肥有限公司与中国房地产开发合肥置业有限公司资产划转协议〉的批复》（合综试国【2011】2 号），同意中房置业将其截至 2010 年 12 月 31 日止的年度会计报告（未经审计）所列示资本公积科目 444,038,672.34 元中的 260,000,000.00 元无偿划转至中房合肥，并承诺将上述划转金额本息分期支付完毕。据此，中房置业净资产从 2010 年 12 月 31 日的 501,971,806.60 元调整至 2011 年 3 月 31 日的 235,883,680.98 元。

(4) 中房置业 2010 年营业收入 265,455,604.00 元，营业利润 67,257,329.96 元，净利润 50,451,303.34 元；2011 年 1-3 月营业收入 0 元，营业利润-6,858,528.45 元，净利润-6,088,125.62 元。上述盈利变化的主要原因中房置业 2010 年有颐和花园慧苑和舫苑二个项目竣工交付并结转收入和利

润，而 2011 年 1-3 月没有项目竣工交付，所以没有收入，发生的期间费用产生亏损。

2、本次收购前中房置业基本情况

企业性质：有限责任公司

注册地址：合肥新站区龙门岭路翠馨居商业 B 楼 12 幢 304 号

法定代表人：傅雷

注册资本：1,000 万元

营业执照注册号：340108000067841

经营范围：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。

股东及持股比例：中房合肥持有中房置业 100%股权

3、中房置业截止 2010 年 12 月 31 日房地产开发项目情况

项 目	土地面积(m ²)	规划容积率	规划建筑面积(m ²)	所在地区
颐和花园 C 地块	10,508.18	1.23	12,925.06	合肥市
中房·兰郡	162,418.05	1.28	207,895.10	合肥市
颐景花园	20,051.90	1.84	36,800.00	怀远县
水岸阳光	298,946.60	1.34	400,588.44	广德县
阳光水岸	122,791.70	1.50	184,187.55	泾县

(1) 颐和花园 C 地块：目前处于规划调整阶段，拟于 2011 年底开工。

(2) 中房·兰郡：利兹庄园和华威庄园 2010 年 3 月开工，拟于 2011 年底竣工；约克庄园拟于 2011 年底开工；兰爵堡 2010 年 7 月开工，拟于 2011 年底竣工。

(3) 颐景花园：三期 2009 年 11 月开工，拟于 2011 年中期竣工；四期 2010 年 10 月开工，拟于 2012 年上半年竣工。

(4) 水岸阳光：一期 2009 年 10 月开工，拟于 2011 年中期竣工；二期 2011 年 10 月开工，拟于 2012 年底竣工；三期和四期拟于 2012 年开工。

(5) 阳光水岸：一期 2010 年 3 月开工，拟于 2011 年底竣工；二期 2011 年 3 月开工，拟于 2012 年底竣工；三期和四期拟于 2012 年开工。

4、上述开发项目全部为公司 2009 年 10 月 29 日披露的《发行股份购买资产

暨重大资产重组报告书》中交易标的中涉及的部分资产。

四、收购意向的主要内容

1、交易批准情况：收购意向已获得公司第四届董事会第二十二会议审议通过。合肥新站综合开发试验区管委会已于 2011 年 5 月 3 日下午召开主任办公会，同意中房合肥将其所持有的中房置业 100%出售给公司。

2、公司将与中房合肥委托中介机构对中房置业进行审计和评估，然后根据审计和评估结果确定最终交易价格。

3、综合考虑交易双方的资产规模等因素，公司确定中房置业 100%股权转让的价格不超过人民币 4.3 亿元，董事会授权董事长在此价格内签署股权转让的框架协议。

4、支出款项的资金来源：公司自有资金。

五、涉及收购资产的其他安排

1、经双方协商确定交易价格后，签署框架协议，并提交公司董事会及股东大会审议批准，并依照批准权限经国有资产监督管理部门批准。

2、公司将根据交易进展及时履行信息披露义务。

六、收购对公司的影响

本次收购，符合公司的发展战略。如果收购成功，公司将承接中房置业的优质经营性资产和优秀专业技术人员，中房置业拥有的一定规模土地储备和县级城市项目开发平台，将有利于公司增加土地储备、实现房地产业务的区域扩张，巩固区域性龙头房地产企业的地位。如果收购失败，对公司生产经营状况没有影响。

七、备查文件

1、董事会决议。

2、独立董事意见。

3、中房置业 2010 年 12 月 31 日和 2011 年 3 月 31 日的财务报表。

特此公告。

合肥城建发展股份有限公司董事会

二〇一一年五月四日