

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预案

独立财务顾问

中国平安
平安证券有限责任公司

二〇〇九年八月

2006年度华东建设十新闻年度企业、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,在合肥市第二届住宅小区优秀规划设计评选中,“和花园”荣获“一等奖”。

二、主要财务指标

中房合肥最近三年主要财务数据如下(以下数据未经审计):

项目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
营业收入	2,357.88	42,576.71	41,821.82
净利润	111,959.00	128,685.31	88,254.55
净资产	71,482.29	91,805.75	72,877.41
总资产	36,879.56	40,468.60	25,423.80
资产负债率	4.56%	2,651.38%	508.06%
净利润总额	4,811.08	2,570.67	506.87
净利润	3,989.04	1,389.71	387.83

注:上表中中房合肥2006年末经审计的财务数据为母公司财务数据

三、本次交易的目的和宗旨

一、本次交易的背景及目的

本次重大资产重组,公司的房地产开发能力相对有限,在合肥市房地产市场的竞争优势不明显;随着合肥市城市基础设施建设和住房消费需求的快速增长,外地有实力的房地产开发企业也开始积极进入合肥地区,公司面临的行业竞争日趋激烈;公司目前的土地储备仅为700亩左右,相比同行业上市公司并不具备优势,土地储备相对不足在一定程度上制约着公司未来的发展和战略部署。

本次交易的对方中房合肥作为具有房地产业务的上市公司,不仅具备丰富的房地产项目开发、管理经验,并且拥有一批优秀的专业技术人才,一定规模的土地储备和项目开发平台。通过本次交易,公司将提升公司的管理水平,降低股票发行风险。同时,通过收购中房合肥的优质房地产业务,有利于增加公司土地储备,实现房地产业务的区域扩张,巩固公司区域性龙头房地产企业的发展目标。

二、本次交易的法规、规则及相关政策的依据

- 1、遵守国家有关法律、法规及相关政策的的规定;
- 2、突出主营业务,提升核心竞争力和持续经营能力的原则;
- 3、公开、公平、公正以及 诚实信用、协商一致的原则;
- 4、避免同业竞争,规范关联交易的原则;
- 5、有利于公司的长期健康发展的原则,提升公司的经营业绩和持续发展能力,提高公司抗风险能力的原则。

三、本次交易的具体方案

一、本次发行股份购买资产的方案

(一)本次发行概要

公司向中房合肥非公开发行股份购买其持有的中房置业100%的股权,以进一步改善公司资产质量,增强盈利能力和可持续发展能力。

(二)发行股份拟购买资产的价格原则

本次发行涉及募集资金,公司拟购买的标的资产为中房合肥持有的中房置业100%的股权。标的资产的评估价值以其从事证券相关业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告为基础,并经协议双方认可和国有资产监督管理部门备案的评估结果为准。

(三)发行股份定价原则

本次发行股份的定价基准日为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价。根据《重组办法》等有关规定,本次发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价。交易均价的计算公式为:董事会决议公告日前20个交易日A股股票交易总金额/公告日前20个交易日A股股票交易总量。

据此,公司本次发行价格确定为定价基准日前20个交易日公司股票交易均价,即13.80元/股。在本次发行的定价基准日至发行日期间,公司如有派息、送股、资本公积金转增等除权除息事项,将按照深圳证券交易所的相关规定对发行价格和发行数量进行调整。

四、发行股份数量

本次发行股份数量由公司董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定。就本次拟购买的标的资产,公司拟向中房合肥发行总数不超过4,500万股的A股股份,每股面值1元。

(一) 确定发行对象

中房合肥承诺:本次认购的合肥城建股份自过户至其名下起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。

(二) 发行上市安排

本次交易发行的A股股份将于上述锁定期届满后在深圳证券交易所上市交易。

二、本次交易构成重大资产重组

根据《重组办法》及深交所的有关规定,公司本次向中房合肥发行股份购买其所持中房置业100%的股权的交易金额符合中国证监会规定的上市公司重大资产重组行为,须经中国证监会审核后方可实施。

三、本次交易不会导致上市公司控制权变化

截至2008年12月31日,中房合肥持有公司0.60%的A股股份,占公司总股本的60.17%,为公司控股股东和实际控制人;合肥建投持有公司9.46%的A股股份,占公司总股本的9.46%,为公司第二大股东,持股比例为46.96%,但仍为公司的控股股东和实际控制人。因而,本次交易不会导致上市公司的控制权产生变化。

四、本次交易方案实施需履行的批准程序

(一)标的资产的评估报告获得国有资产管理部门的备案;

(二)本次重大资产重组经中国证监会核准;

(三)中国证监会核准公司本次交易;

五、发行股份购买资产协议的主要内容

(一) 标的资产

合肥建投本次向中房合肥定向发行A股股份购买的标的资产为中房合肥合法持有的中房置业100%的股权。

(二) 标的资产的评估方法及定价依据

合肥城建依据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确定每股发行价格,即13.80元/股。合肥城建本次向中房合肥共发行不超过4,500万股人民币1.00元的人民币普通股购买标的资产。

双方同意,标的资产价值以具有从事证券相关业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告为基础,并经协议双方认可和国有资产监督管理部门备案的评估结果为准,具体数额和方式由双方签署相关补充协议确定。

(三) 交易生效条件

本次交易生效条件为:履行股份购买协议经合肥城建董事会、股东大会、安徽省国资委及中国证监会核准后方可实施。

中房合肥承诺:本次认购的合肥城建股份自过户至其名下起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。

(四) 违约责任

标的资产自评估基准日至交割日期间损益归合肥城建享有。

五、业绩承诺

中房合肥承诺:2009年度与2010年度每年实现的经审计净利润不低于以有证券从业资格的会计师事务所出具的审计报告确定的净利润预测数,若中房置业经营业绩不能达到盈利预测水平,中房合肥应按相关规定对合肥城建进行补偿。

2.若中房置业采用国股开发法,收益实现情况基于未来收益的评估价值,中房合肥将根据《重组办法》第二、三、四条的约定进行业绩承诺,即对于中房置业的业绩承诺低于资产评估值中相关的净利润预测数,则以资产评估报告的净利润预测数为最低标准以业绩承诺的净利润指标予以调整,业绩承诺的年限也将按《重组办法》第二、三、四条的相关规定进行调整。

七、股权交割时间安排

1.在协议生效条件全部实现后30个工作日内,中房合肥应将其持有的标的资产过户至合肥城建名下,合肥城建将予以必要的配合。上述手续完成后,中房合肥即具有标的资产完全的所有者资格,享有标的资产股东的一切权利并承担相应的义务。

2.协议生效条件全部实现并完成交割的交割交割后30个工作日内,合肥城建完成并向中房合肥支付本次发行股份购买资产的对价,合肥建投将予以必要的配合。中国登记结算有限公司合肥分公司将对公司的股份登记情况进行统一登记,并将中房合肥合法持有该等股份,中房合肥就此向合肥城建提供必要的配合。本次交易完成后,中房合肥拥有合肥建城的完全的股东资格,中房合肥就合肥城建其他股东按照各自所持合肥城建股权比例共享其本次发行股份购买的资产未分配利润。

3.合肥城建应依照中国证监会和深交所的有关规定,向深交所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司申请办理其股份变动的登记手续,并履行相关的信息披露程序。

第五节 交易标的公司基本情况

一、拟置入资产的基本情况

本次拟置入的资产为中房合肥持有的中房置业100%的股权。

公司名称:中国房地产开发合肥置业有限公司

成立日期:2009年7月15日

注册资本:人民币1,000万元

法定代表人:董黎明

营业执照注册号:34010800067841-0-1

税务登记证号:340102691088733

公司注册地:合肥市蜀山区合作开发项目:和花园三期(合肥蜀山区C区1幢三楼)

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

二、交易标的公司历史沿革

2009年7月15日,经中房合肥第一届董事会第二十二次会议审议通过了设立全资子公司——中房置业的议案。同日,安徽中房置业有限公司(安期009股字051号《验资报告》)成立。

2009年7月17日,经中房合肥第一届董事会第二十三次会议审议通过了《关于中国房地产开发合肥有限公司增资扩股暨股权转让履行信息披露报告》和《关于中国房地产开发合肥有限公司股权转让履行信息披露的议案》;2009年7月22日,新站国资发展股份出具了《关于中国房地产开发合肥有限公司国有资产管理协议》(合国资产[2009]0号),同意中房合肥将拥有的房地产业务国有资产无偿划转至中房置业。

三、交易标的公司主要资产及业务情况

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208

股票简称:合肥城建

股票代码:002208