(上接B7版)
(六)物业管理模式
中房置业的物业管理模式参照了合肥城建的做法，即主要通过选择第三方的物业管理公司进行物业管理。具体为项目竣工交付使用前，择优选择物业管理公司并签订《物业管理服务（前期）委托合同》。当小区入住率达到50%时，成立小区业主委员会。如业主委员会对前期物业管理公司不满意，小区业主委员会有权中止《物业管理服务（前期）委托合同》，重新选择物业管理公司。
(七)管理体制及内控制度
1、开发项目的决策程序
(1)由投资发展部成立调研小组，对拟开发项目进行市场调查和项目现状调查、咨询规划要点和委托设计初步方案，形成调研报告，在此基础上编制项目建议书、可行性研究报告并拟定方案。
(2)公司经理层组织有关专家对项目进行分析、论证，并将论证结果报请联合管理委员会审议。
(3)联合管理委员会为中房置业在交割至合肥城建之前，由中房合肥与合肥城建联合成立的过渡性机构，联合管理委员会设有成员4名，中房合肥与合肥城建各自委派2名成员，中房置业房地产开发项目的开发方案及相关论证需获得联合管理委员会全体成员的一致通过后方可实施。
2、开发项目管理架构的设置
中房置业开发项目管理由投资发展部、工程管理部、技术研发部等专业管理部门（职能部门）组成管理体系，以投资发展部为核心，将项目分成决策、管理、操作三个层次。中房置业开发项目的管理架构图如下：

(八)质量管理体系
中房合肥自成立以来建立了一套专业化、规范化、程序化的房地产开发运作体系，积累了丰富的项目建设管理经验，中房置业基本沿用了中房合肥的质量管理体系，并在采用新材料、新工艺、对特殊环境的质量控制等方面参照了合肥城建做法，中房置业的质量管理体系包括：
1、质量控制组织体系
中房置业构建了由技术研发部、工程管理部、营销部分工负责的质量组织保证体系，分别负责房地产开发项目的规划设计、施工管理（质量控制、进度控制、成本控制）和销售工作，并由上述三个部门联合组成房屋质量验收小组。中房置业在严格质量管理体系的基础上，拟将客户满意度也作为衡量工作质量的标准，准备以后每年进行客户满意度调查，将客户对工程质量的满意度作为工程系统业绩考核的重要指标，做到从公司内部建造到外部客户实际使用的双重监督考核，确保项目开发的质量。
2、对施工单位的质量考核办法
中房置业将对每一项工程的施工单位都采用招投标的方式来选择，确保每个施工单位都是具有相应资质并经国家建设主管部门认可的单位，注重考察施工单位的信誉、实力，特别是质量保证能力。在签订施工合同时，均与施工单位约定详细的质量保证条款，包括对工程质量等级的要求，出现质量不符和质量争议时的解决方法，并要求施工单位根据要求随时提供有关工程质量的技术资料等。施工过程中，公司工程管理部和工程监理单位，按照有关工程质量文件的要求，共同对施工单位的质量行为进行监督管理。公司对施工单位的质量考核主要是按双方约定的质量条款进行，穿插以一定的检查，发现质量问题随时要求进行返工和重修。根据惯例，在与施工单位签订的施工合同中，一般都在质量保证期间预留应付工程款3-5%的质量保证金，在质量保证期内不发生质量问题的再退还施工单位。
在施工过程中建立三级质保体系，某一工序完成后，首先由班组自查并整改，然后由施工单位本身的质检部门检查验收，合格后通知建设单位和监理单位验收，验收合格后才能进入下一道工序。对关键部位或工序，还要求监理人员进行旁站监理。
3、对采用新技术、新工艺、新材料、新设备的质量控制办法
中房置业拟通过以下三条标准来决定是否采用新材料、新工艺：(1)是否能保证或提高工程质量；(2)是否显著优越于旧的材料或工艺；(3)是否能节约成本或缩短工期。
为防止出现质量问题，将侧重选用建设部、省市建设主管部门、科技部门推荐的，经权威部门论证通过的，具备成功使用范例和经验的新技术、新工艺、新材料、新设备。此外，在采用新技术、新工艺、新材料、新设备之前要求必须取得其所有性能指标，并尽量取得试用效果的资料；在使用过程中，一旦发现新技术、新工艺、新材料、新设备对工程有不利影响，立即停止使用，查实原因。
4、对特殊环境的质量控制办法
中房置业房地产开发项目所面临的特殊环境主要有，开发项目所处地区地上、地下存在文物；市中心交通要道及对景观要求较高的敏感地区；特殊气候条件下的施工建设；特殊地质条件下的施工建设；在环保方面有严格限制的地区等。对于特殊环境项目，将成立项目专门领导小组，在选择施工队伍、规划设计、施工管理等方面作出统一安排，严格质量管理，并对项目进行过程中出现的各种问题进行决策，采取及时有效措施：
(1)对有文物的地区，在项目开工前，应仔细摸清施工场地及周边地区存在的文物情况，对文物的处理，工程管理部应督促施工单位严格按照文物管理规定执行，严防施工单位擅自处理文物造成不良后果。对可能有地下文物的，施工过程小心谨慎，以防基坑开挖损坏文物。对影响房屋结构质量和安全的地下文物及障碍物，必须清理。
(2)对特殊地质环境下的项目建设，委托高素质的勘察队伍，提供准确、可靠、详尽的地质报告作为设计依据，设计上选用可靠、合理的基础和结构形式，做到施工安全、方便和可行。工程管理部督促施工单位针对特殊地质环境，编制可行的、专门的施工方案，报公司审查通过后执行，超过5米深的基坑支护方案须报市建委审批，由市建委组织专家评定。施工过程中，工程管理部按照公司质量体系程序文件中对特殊过程控制的要求，重点加强监控。
七、中房置业的土地闲置情况
2008年1月3日，国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，以下简称"3号文"），其中第（六）条规定"严格执行闲置土地处置政策"：土地闲置满二年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费，对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。根据上述规定，对中房置业涉及的五个房地产项目进行分析如下：
(1)中房·兰郡
中房·兰郡项目的土地为中房合肥于2003年12月以拍卖方式获得，按照中房合肥与合肥市国土资源局2004年3月1日签订的《国有土地使用权出让合同》的约定，该项目需在2005年12月30日前动工。因周边道路等基础设施一直未达到开工建设条件，2009年8月25日，中房合肥与合肥市国土资源局签订了《国有土地使用权出让补充合同》，就中房·兰郡项目的开工时间重新约定为2009年10月31日前。
按照开工计划，中房·兰郡拟于2009年12月底之前动工，目前正在进行前期准备工作。
因而，中房·兰郡项目所涉及的土地目前不存在因违反3号文而被收回、征收土地闲置费和征缴增值地价的情形。
(2)中房·颐和花园
中房·颐和花园项目的土地由中房合肥2003年取得并于同年开发，整个项目采取了组团开发的模式，至今已连续推出锦苑、昆苑、耕苑、澜苑、清苑等组团。目前颐和花园整体项目已开发建设面积超过总建筑面积的1/3且已投资额占总投资额的比例超过25%。
本次通过无偿划转进入中房置业的为颐和花园舫苑、慧苑以及C地块，按照现有的开工计划及对照3号文的相关规定，颐和花园舫苑、慧苑以及C地块所涉及的土地目前均不存被收回、征收土地闲置费和征缴增值地价的情形。
(3)中房·颐景花园
中房·颐景花园项目的土地使用权由中房合肥于2004年取得并于2005年开发，整个项目采取了分期开发的模式，至今已推出了一期和二期。目前，颐景花园整体项目已开发建设面积超过总建筑面积1/3且已投资额占总投资额的比例超过25%。
本次通过无偿划转进入中房置业的为颐景花园三期，按照现有的开工计划及对照3号文的相关规定，该项目所涉及的土地目前不存在被收回、征收土地闲置费和征缴增值地价的情形。
(4)中房·水岸阳光
2008年3月25日，中房合肥与广德县国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，根据土地出让合同，广德县国土资源局须在2008年6月30日前交付土地，中房合肥于交付土地且具备开工条件后90日内进行水岸阳光项目动工。因土地实际交付日期有所推迟及周边道路等基础设施未达到开工建设条件，广德县经济开发区管委会出具水岸阳光项目延期开工的同意函，就该地块的开工时间重新约定为2009年6月30日前。
按照中房置业的开工计划，中房·水岸阳光项目目前已完成开发报建手续且拟于2009年12月动工。
对照3号文的相关规定，中房·水岸阳光项目的土地目前已构成土地闲置，但闲置未满一年且拟于2009年12月动工。因而，该项目所涉及的土地目前尚不存在因违反3号文的相关规定而被收回、征收土地闲置费和征缴增值地价的情形。
(5)中房·阳光水岸
2008年5月16日，中房合肥与泾县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，约定项目开工时间为2008年12月31日之前。按照中房置业的开工计划，阳光水岸项目正进行开发报建且拟于2009年12月进行基础施工。
按照3号文的相关规定，阳光水岸项目的土地目前已构成闲置，但闲置未满一年且拟于2009年12月动工。因而，该项目所涉及的土地目前尚不存在因违反3号文的相关规定而被收回、征收土地闲置费和征缴增值地价的情形。
综上所述，本次中房置业拟开发的五个房地产项目目前均不存在因违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》的相关规定而被收回、征收土地闲置费和征缴增值地价的情形。

第五节 本次发行股份情况

一、发行股份的价格及定价原则
本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第四届董事会第八次会议决议公告日2009年8月18日。发行价格为不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价，即13.80元/股，最终发行价格尚需公司股东大会批准。
二、拟发行股票的种类和面值
本次拟发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为人民币1元。
三、拟发行股份的数量和比例
本公司拟向中房合肥发行股份4,494.90万股，占发行后公司总股本20,499.90万股的21.93%。
在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。具体以公司股东大会决议内容为准。
四、发行对象及认购方式
本次发行的发行对象为中房合肥，认购方式为资产认购。中房合肥用以认购本公司发行股份的资产价格，以2009年8月31日为评估基准日，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评估并经国有资产监督管理部门备案的资产评估值为准。
五、锁定期安排及承诺
本次交易完成后，中房合肥将成为本公司的第二大股东。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圳交易所的有关规定执行。
六、股份发行后财务数据变化情况
本次重大资产重组完成前后上市公司主要财务指标变化预计如下表所示：

项 目	2009年8月31日/2009年1-8月		变化程度(%)
	发行前(实际)	发行后(备考)	
资产总额(万元)	175,138.50	245,687.88	40.28%
负债总额(万元)	97,090.15	105,344.09	8.50%
股东权益(万元)	78,048.35	140,343.79	79.82%
归属于母公司所有者权益(万元)	77,240.50	139,535.94	80.65%
总股本(万股)	16,005.00	20,499.90	28.08%
每股净资产(元/股)	4.83	6.81	40.99%
资产负债率(合并)(%)	55.44	42.88	-22.66%
项 目	发行前(实际)	发行后(备考)	变化程度
营业收入(万元)	34,857.39	34,857.39	0.00%
利润总额(万元)	6,784.77	6,173.45	-9.01%
归属于母公司所有者净利润(万元)	5,146.33	4,687.90	-8.91%
基本每股收益(元/股)	0.32	0.23	-28.13%

由上表可以看出，本次重大资产重组完成后，公司的资产规模和财务结构将得到较大程度的提升和优化，由于中房置业截止基准日的资产大部分为待开发的土地使用权，短期内不能给公司带来利润。同时本次交易后公司总股本较交易前增加了28.08%，导致公司2009年1-8月的每股收益有所摊薄。但随着中房置业房地产项目的动工和进入开发建设期，公司未来的盈利能力和持续开发能力将得到增强。
七、股权结构及控制权变化情况
本次重大资产重组完成前后上市公司股权结构变化情况如下表所示：

单位：万股

股东名称	本次交易前		本次交易后	
	股份数量	持股比例(%)	股份数量	持股比例(%)
合肥国控	9,630.00	60.17%	9,630.00	46.97%
中房合肥	–	–	4,494.90	21.93%
其他股东	6,375.00	39.83%	6,375.00	31.10%
总股本	16,005.00	100.00%	20,499.90	100.00%

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股本公司的股份划转至社保基金，截至本重组报告书签署之日，此项股权划转尚未完成，但上述3,641,941股股份已被冻结。
本次发行前，合肥国控持有公司股份合计为60.17%，为本公司的控股股东和实际控制人。本次交易完成后，合肥国控仍持有公司46.97%的股权，仍为公司的控股股东和实际控制人。因此，本次发行不会导致本公司控制权发生变化。

第六节 财务会计信息

一、交易标的最近一期的简要财务报表
根据华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的会审字〔2009〕3899号审计报告，中房置业最近一期的简要财务数据如下：
（一）交易标的最近一期的资产负债表

单位：元

资 产	2009-8-31		2009-8-31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,022,336.60	短期借款	–
交易性金融资产	–	交易性金融负债	–
应收票据	–	应付票据	–
应收账款	–	应付账款	253,741.00
预付款项	176,943,868.39	预收款项	–
应收利息	–	应付职工薪酬	–
应收股利	–	应交税费	–
其他应收款	41,800.00	应付利息	59,400.00
存货	357,583,457.09	应付股利	–
一年内到期的非流动资产	–	其他应付款	22,226,242.74
其他流动资产	–	一年内到期的非流动负债	60,000,000.00
		其他流动负债	–
流动资产合计	535,591,462.08	流动负债合计	82,539,383.74
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	–	长期借款	–
持有至到期投资	–	应付债券	–
长期应收款	–	长期应付款	–
长期股权投资	–	专项应付款	–
投资性房地产	–	预计负债	–
固定资产	870,967.80	递延所得税负债	–
在建工程	–	其他非流动负债	–
工程物资	–	非流动负债合计	–
固定资产清理	–	负债合计	82,539,383.74
生产性生物资产	–	实收资本(或股本)	10,000,000.00
无形资产	–	资本公积	444,038,672.34
开发支出	–	减：库存股	–
商誉	–	盈余公积	–
长期待摊费用	–	未分配利润	-86,169.65
递延所得税资产	29,456.55	归属于母公司所有者权益	453,952,502.69
其他非流动资产	–	少数股东权益	–
非流动资产合计	900,424.35	股东权益合计	453,952,502.69
资产总计	536,491,886.43	负债和股东权益合计	536,491,886.43

（二）交易标的最近一期的利润表

单位：元

项 目	2009年1-8月
一、营业收入	–
减：营业成本	–
营业税金及附加	–
销售费用	80,000.00
管理费用	33,174.70
财务费用	251.50
资产减值损失	2,200.00
加：公允价值变动收益	–
投资收益	–
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–
二、营业利润	-115,626.20
加：营业外收入	–
减：营业外支出	–
其中：非流动资产处置损失	–
三、利润总额	-115,626.20
减：所得税费用	-29,456.55
四、净利润	-86,169.65
归属于母公司所有者的净利润	-86,169.65
少数股东损益	–

（三）交易标的最近一期的现金流量表

单位：元

项 目	2009年1-8月
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	–
收到的税费返还	–
收到其他与经营活动有关的现金	–
经营活动现金流入小计	–
购买商品、接受劳务支付的现金	8,838,693.20
支付给职工以及为职工支付的现金	–
支付的各项税费	–
支付其他与经营活动有关的现金	124,570.20
经营活动现金流出小计	8,963,263.40
经营活动产生的现金流量净额	-8,963,263.40
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资所收到的现金	–
取得投资收益收到的现金	–
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	–
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	–
收到其他与投资活动有关的现金	–
投资活动现金流入小计	–
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,400.00
投资支付的现金	–
质押贷款净增加额	–
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	–
支付其他与投资活动有关的现金	–
投资活动现金流出小计	14,400.00
投资活动产生的现金流量净额	-14,400.00
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资收到的现金	10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	–
取得借款收到的现金	–
发行债券收到的现金	–
收到其他与筹资活动有关的现金	–
筹资活动现金流入小计	10,000,000.00
偿还债务支付的现金	–
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	–
其中：子公司支付给少数股东的股利	–
支付其他与筹资活动有关的现金	–
筹资活动现金流出小计	–
筹资活动产生的现金流量净额	10,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响	–
五、现金及现金等价物净增加额	1,022,336.60
加：年初现金及现金等价物余额	–
年末现金及现金等价物余额	1,022,336.60

二、上市公司最近一年一期的简要备考财务报表
根据华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的会审字〔2009〕3901号审计报告，上市公司最近一年一期的主要备考财务数据如下：
（一）备考合并资产负债表

单位：元

资 产	2009-8-31	2008-12-31
流动资产：		
货币资金	365,072,879.81	395,535,014.42
交易性金融资产	–	–
应收票据	–	–
应收账款	–	–
预付款项	784,561,814.79	525,589,720.54
应收利息	–	–
应收股利	–	–
其他应收款	5,295,019.97	7,134,306.72
存货	1,265,291,894.71	1,197,269,730.50
一年内到期的非流动资产	–	–
其他流动资产	–	–
流动资产合计	2,420,221,609.28	2,125,528,772.18
非流动资产：		
可供出售金融资产	–	–
持有至到期投资	–	–
长期应收款	–	–
长期股权投资	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产	–	–
固定资产	19,549,807.98	11,282,119.22
在建工程	–	–
工程物资	–	–
固定资产清理	–	–
生产性生物资产	–	–
无形资产	–	–
开发支出	–	–
商誉	–	–
长期待摊费用	–	–
递延所得税资产	7,107,343.05	3,318,890.02
其他非流动资产	–	–
非流动资产合计	36,657,151.03	24,601,009.24
资产总计	2,456,878,760.31	2,150,129,781.42
负债和股东权益		
流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	20,000,000.00
交易性金融负债	–	–
应付票据	–	–
应付账款	152,876,104.40	91,899,964.06
预收款项	524,450,472.33	284,597,024.07
应付职工薪酬	1,972,446.76	2,225,383.99
应交税费	46,463,687.84	69,713,117.57
应付利息	1,291,275.00	–
应付股利	–	–
其他应付款	66,386,922.89	54,111,731.18
一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	79,000,000.00
其他流动负债	–	–
流动负债合计	933,440,909.22	601,547,220.87
非流动负债：		
长期借款	120,000,000.00	160,000,000.00
应付债券	–	–
长期应付款	–	–
专项应付款	–	–
预计负债	–	–
递延所得税负债	–	–
其他非流动负债	–	–
非流动负债合计	120,000,000.00	160,000,000.00
负债合计	1,053,440,909.22	761,547,220.87
股东权益：		
归属于母公司股东权益	1,395,359,405.27	1,380,490,408.02
少数股东权益	8,078,445.82	8,092,152.53
股东权益合计	1,403,437,851.09	1,388,582,560.55
负债和股东权益总计	2,456,878,760.31	2,150,129,781.42

（二）备考合并利润表

单位：元

项 目	2009年1-8月	2008年度
一、营业收入	348,573,858.85	425,767,137.75
减：营业成本	237,167,967.84	226,033,690.51
营业税金及附加	23,448,591.01	59,374,823.98
销售费用	5,507,697.19	7,527,405.86
管理费用	18,788,428.42	27,273,159.74
财务费用	-1,930,224.83	-7,526,616.16
资产减值损失	3,820,429.40	4,671,731.48
加：公允价值变动收益	–	–
投资收益	–	–
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–
二、营业利润	61,770,969.82	108,412,942.34
加：营业外收入	1,551.25	225,880.27
减：营业外支出	37,994.68	1,110,000.00
其中：非流动资产处置损失	197.4	–
三、利润总额	61,734,526.39	107,528,822.61
减：所得税费用	14,869,235.85	27,699,923.49
四、净利润	46,865,290.54	79,828,899.12
归属于母公司所有者的净利润	46,878,997.25	79,768,217.93
少数股东损益	-13,706.71	60,681.19
五、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		
六、其他综合收益	–	–
七、综合收益总额	46,865,290.54	79,828,899.12
其中：归属于母公司股东的综合收益总额	46,878,997.25	79,768,217.93
少数股东收益总额	-13,706.71	60,681.19

三、标的资产的盈利预测
华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司对中房置业2009年与2010年的盈利预测报告进行了审核，并出具了会审字〔2009〕3902号《盈利预测审核报告》。同时，中房置业也出具了2011年度的盈利预测报告，交易标的盈利预测的主要财务数据如下：

单位：万元

项 目	2009年度				2010年度预测数	2011年度预测数
	2009年1-8月已审实现数	2009年9月未审已实现数	2009年10-12月预测数	合计		
一、营业总收入	–	–	–	–	23,558.20	31,644.40
减：营业成本	–	–	–	–	14,232.60	20,529.00
营业税金及附加	–	–	–	–	2,602.10	2,898.90
销售费用	8	10.49	39.51	58.00	369.00	442.00
管理费用	3.32	52.82	200.78	256.92	912.00	1,006.80
财务费用	0.03	0.08	49.42	49.53	150.50	183.2
资产减值损失	0.22	–	–	0.22		
加：公允价值变动收益(损失以"–"号填列)						
投资收益(损失以"–"号填列)						
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
二、营业利润(亏损以"–"号填列)	-11.57	-63.39	-289.71	-364.67	5,292.00	6,584.50
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、利润总额(亏损总额以"–"号填列)	-11.57	-63.39	-289.71	-364.67	5,292.00	6,584.50
减：所得税费用	-2.95	-15.85	-71.4	-90.2	1,418.20	1,652.10
四、净利润(净亏损以"–"号填列)	-8.62	-47.54	-218.31	-274.47	3,873.80	4,932.40
归属于母公司所有者的净利润	-8.62	-47.54	-218.31	-274.47	3,873.80	4,932.40
少数股东损益	–	–	–	–	–	–

四、上市公司的备考盈利预测
根据华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的〔2009〕3903号《备考盈利预测审核报告》，上市公司备考盈利预测的主要财务数据如下：

单位：万元

项 目	2008年度已审实现数	2009年度				2010年度预测数
		2009年1-8月已审实现数	2009年9月未审实现数	2009年10-12月预测数	合计	
一、营业总收入	42,576.71	34,857.39	2,366.71	26,368.20	63,592.30	96,384.20
其中：营业成本	22,603.37	23,716.80	1,585.67	16,599.13	41,901.60	57,916.40
营业税金及附加	5,937.48	2,344.86	220.12	2,752.12	5,317.10	10,044.60
销售费用	752.74	550.77	132.48	397.50	1,080.75	1,424.00
管理费用	2,727.32	1,878.84	305.34	997.77	3,181.95	3,834.90
财务费用	-752.66	-193.02	10.64	80.86	-101.52	207.30
资产减值损失	467.17	382.04	–	–	382.04	–
加：公允价值变动收益(损失以"–"号填列)						
投资收益(损失以"–"号填列)						
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
二、营业利润(亏损以"–"号填列)	10,841.29	6,177.10	112.46	5,540.82	11,830.38	22,957.00
加：营业外收入	22.59	0.16	–	–	0.16	–
减：营业外支出	111.00	3.81	–	–	3.81	–
三、利润总额(亏损总额以"–"号填列)	10,752.88	6,173.45	112.46	5,540.82	11,826.73	22,957.00
减：所得税费用	2,769.99	1,486.92	39.96	1,393.60	2,920.48	6,119.80
四、净利润(净亏损以"–"号填列)	7,982.89	4,686.53	72.50	4,147.22	8,906.25	16,837.20
归属于母公司所有者的净利润	7,976.81	4,687.90	72.50	4,148.25	8,908.65	16,841.20
少数股东损益	6.08	-1.37	0.00	-1.03	-2.40	-4.00

第七节 备查文件

一、备查文件
1、合肥城建与中房合肥签署的《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》；
2、合肥城建与中房合肥签署的《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补充协议》；
3、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》；
4、合肥城建第四届董事会第八次会议决议；
5、合肥城建第四届董事会第十一次会议决议；
6、合肥城建独立董事关于公司重大资产重组的专项意见；
7、中房合肥的董事会决议及相关批复；
8、华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的中房置业最近一期财务报表的审计报告（会审字〔2009〕3899号）；
9、华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的合肥城建最近一期财务报表的审计报告（会审字〔2009〕3900号）；
10、华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的合肥城建最近一年一期的备考合并财务报表的审计报告（会审字〔2009〕3901号）；
11、华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的中房置业2009年、2010年盈利预测审核报告（会审字〔2009〕3902号）；
12、华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司出具的合肥城建2009年、2010年备考盈利预测审核报告（会审字〔2009〕3903号）；
13、开元资产评估有限公司出具的中房置业资产评估报告（开元（京）评报字〔2009〕第017号）；
14、中房合肥关于合肥城建股份锁定之承诺函；
15、平安证券出具的独立财务顾问报告；
16、安徽承义律师事务所出具的法律意见书；
二、备查地点
投资者可在本报告书刊登后至本次交易完成前的每周一至周五上午9:00—11:00，下午3:00—5:00，于下列地点查阅上述文件。
1、合肥城建发展股份有限公司
地 址：安徽省合肥市长江中路319号仁和大厦23-24层
电 话：0551-2661906
传 真：0551-2661906
联系人：张金生、田峰
2、平安证券有限责任公司
地 址：深圳市福田区金田南路大中华国际交易广场8楼平安证券投行部
电 话：4008866338
传 真：0755-25325499
联系人：谢运、唐伟、陈瑜
3、指定信息披露报刊
证券时报
4、指定信息披露网址：www.cninfo.com.cn

合肥城建发展股份有限公司董事会
二〇〇九年十月二十八日

合肥城建发展股份有限公司独立董事关于发行股票购买资产暨重大资产重组的独立意见

合肥城建发展股份有限公司（以下简称"公司"）于2009年10月28日召开了第四届董事会第十一次会议，会议审议了《合肥城建发展股份有限公司发行股票购买资产暨重大资产重组报告书（草案）》等议案。
现根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的有关规定，本着认真负责、实事求是的态度，经认真审阅和审慎分析重组报告书及相关材料后发表如下独立意见：
一、本次董事会的召开、表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，同时，董事会对本次交易参照关联交易的表决程序和方式，公司控股股东合肥市国有资产控股有限公司提名的4名董事回避对本次交易相关议案的表决，保护了广大中小股东的利益；
二、公司本次交易聘请的审计机构与评估机构具有相关资格证书与从事相关工作的专业资质；该等机构与公司及公司本次交易对象之间除正常的业务往来关系外，不存在其他的关联关系；该等机构出具的审计报告与资产评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则；
三、评估机构对标的资产进行评估所采用的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确；
四、本次交易的实施将有利于增强公司的持续经营能力和核心竞争力，有利于公司的长远发展，符合公司全体股东的利益；
五、本次交易以及签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，本次交易具备可操作性。

独立董事：
赵惠芳 潘立生 李健
二〇〇九年十月二十八日

证券代码：002208 证券简称：合肥城建 公告编号：2009039

关于召开2009年第二次临时股东大会的通知

根据《公司法》、《证券法》，公司拟定于2009年11月16日召开公司2009年第二次临时股东大会，有关具体事项如下：
一、会议时间：2009年11月16日（星期一）上午9:30，会期半天。
网络投票时间为：2009年11月15日—2009年11月16日，其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为：2009年11月16日上午9:30-11:30，下午13:00-15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的具体时间为2009年11月15日下午15:00至2009年11月16日下午15:00的任意时间。
二、会议地点：安徽省合肥市长江中路319号仁和大厦24楼会议室。
三、会议召开方式：本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向公司股东提供网络形式的投票平台，公司股东可以在上述网络投票时间内通过深圳证券交易所的交易系统或互联网投票系统行使表决权。公司股东只能选择现场投票（现场投票可以委托代理人代为投票）和网络投票中的一种表决方式，表决结果以第一次有效投票结果为准。
四、会议召集人：合肥城建发展股份有限公司董事会。
五、会议主要议程及事项：
1、审议《关于合肥城建发展股份有限公司向中国房地产开发合肥有限公司发行股份购买资产的议案》；
1.1 发行股份的种类和面值；
1.2 发行股份购买中房合肥所持有的房地产资产；
1.3 标的资产的交易价格；
1.4 本次发行股份的价格及定价方式；
1.5 本次发行股份的数量；
1.6 定价基准日至发行日期间若发生除权、除息，发行价格及数量的调整；
1.7 本次发行股份的限售期及上市安排；
1.8 过渡期的损益安排；
1.9 本次发行前公司滚存未分配利润的享有；
1.10 本次发行决议有效期；
2、审议《关于〈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报告书及摘要〉的议案》；
3、审议《关于公司与中房合肥签订附生效条件的〈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补充协议〉的议案》；
4、审议《关于公司与中房合肥签订〈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〉的议案》；
5、审议《关于授权董事会办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》。
为充分保护广大中小股东的利益，公司本次向中国房地产开发合肥有限公司发行股份购买资产的交易将参照关联交易的相关表决程序进行，公司控股股东合肥市国有资产控股有限公司将回避对上述五项议案的表决，同时，上述五项议案需出席股东大会并参与表决的股东所持有表决权股份总数的三分之二以上同意。
六、出席会议人员：
1、截止2009年11月12日（星期四）下午15:00交易结束后，在中国证券登记结算公司深圳分公司登记在册的本公司股东。全体股东均有权出席股东大会，并可以书面委托代理人出席会议和参加现场表决，或在网络投票时间内参加投票，该股东代理人不必是公司的股东；
2、公司董事、监事、高级管理人员；
3、公司聘请的律师。
七、参与现场投票的股东的会议登记办法：
1、登记时间：2009年11月14日、15日（上午9:00-11:30，下午15:00-17:30）。
2、登记地点：合肥城建发展股份有限公司证券部。信函登记地址：公司证券部，信函上请注明"股东大会"字样，通讯地址：安徽省合肥市长江中路319号仁和大厦；邮编：230061；传真号码：0551-2661906。
3、登记方式：
(1)自然人股东持本人身份证、股东账户卡、持股凭证等办理登记手续；
(2)法人股东凭营业执照复印件（加盖公章）、单位持股凭证、法人授权委托书和出席人身份证原件办理登记手续；
(3)委托代理人凭本人身份证原件、授权委托书、委托人证券账户卡及持股凭证等办理登记手续；
(4)异地股东可凭以上有关证件采取信函或传真方式登记（须在2009年11月15日下午5点前送达或传真至公司），不接受电话登记。
4、登记地点：合肥城建发展股份有限公司证券部。信函登记地址：公司证券部，信函上请注明"股东大会"字样。
八、参与网络投票的股东的身份认证与投票程序
（一）采用交易系统投票的操作流程
1、通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为2009年11月16日上午9:30-11:30，下午13:00-15:00，投票程序比照深圳证券交易所新股申购业务操作。
2、投票代码：362208；投票简称：城建投票
3、股东投票的具体程序为
(1)输入买入指令；
(2)输入证券代码362208；
(3)输入对应申报价格：在"买入价格"项下输入对应申报价格，选择拟投票的议案。申报价格与议案序号的对照关系如下表：

	议案名称	对应申报价格
总议案		100.00元
议案1	《关于合肥城建发展股份有限公司向中国房地产开发合肥有限公司发行股份购买资产的议案》	1.00元
	1.1 发行股份的种类和面值	1.01元
	1.2 发行股份购买中房合肥所持有的房地产资产	1.02元
	1.3 标的资产的交易价格	1.03元
	1.4 本次发行股份的价格及定价方式	1.04元
	1.5 本次发行股份的数量	1.05元
	1.6 定价基准日至发行日期间若发生除权、除息，发行价格及数量的调整	1.06元
	1.7 本次发行股份的限售期及上市安排	1.07元
	1.8 过渡期的损益安排	1.08元
	1.9 本次发行前公司滚存未分配利润的享有	1.09元
	1.10 本次发行决议有效期	1.10元
议案2	《关于〈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报告书及摘要〉的议案》	2.00元
议案3	《关于公司与中房合肥签订附生效条件的〈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补充协议〉的议案》	3.00元
议案4	《关于公司与中房合肥签订〈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〉的议案》	4.00元
议案5	《关于授权董事会办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》	5.00元

注：股东申报一笔买入委托可对一项议案进行投票，多个议案按任意次序多笔委托；如欲快速对全部议案统一投票，可选择申报买入总议案。
(4)输入委托股数：输入"委托股数"表达表决意见，委托股数与表决意见的对照关系如下表：

表决意见种类	同意	反对	弃权
对应的申报股数	1股	2股	3股

(5)确认投票委托完成。
（二）采用互联网投票的操作流程
1、股东获取身份认证的具体流程
按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务实施细则》的规定，股东可以采用服务密码或数字证书的方式进行身份认证。
(1)申请服务密码的流程
登陆网址：http://wltp.cninfo.com.cn的"密码服务专区"；填写"姓名"、"证券账户号"、"身份证号"等资料，设置6-8位的服务密码，如申请成功，系统会返回一个4位数字的激活校验码。
(2)激活服务密码
股东通过深交所交易系统比照买入股票的方式，凭借"激活校验码"激活服务密码。
该服务密码需要通过交易系统激活后使用。如服务密码激活指令上午11:30前发出的，当日下午13:00即可使用；如服务密码激活指令上午11:30后发出的，次日方可使用。
服务密码激活后长期有效，在参加其他网络投票时不必重新激活。密码激活后如遗失可通过交易系统挂失，挂失后可重新申请，挂失方法与激活方法类似。申请数字证书的，可向深圳证券信息公司或其委托的代理发证机构申请。
2、股东根据获取的服务密码或数字证书登录网址http://wltp.cninfo.com.cn的互联网投票系统进行投票。
(1)登录http://wltp.cninfo.com.cn，在"上市公司股东大会列表"选择"合肥城建发展股份有限公司2009年第二次临时股东大会投票"；
(2)进入后点击"投票登录"，选择"用户名密码登陆"，输入您的"证券账户号"和"服务密码"；已申领数字证书的投资者可选择CA证书登录；
(3)进入后点击"投票表决"，根据网页提示进行相应操作；
(4)确认并发送投票结果。
3、投资者通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的起止时间为2009年11月15日下午15:00至2009年11月16日下午15:00的任意时间。
（三）计票规则
股东通过网络投票系统重复投票的，以第一次的有效投票为准。即如果股东先对一项或多项议案投票表决，再对总议案投票表决，则以先投票的一项或多项议案的表决意见为准，其他未表决的议案以总议案的表决意见为准；如果股东先对总议案进行投票表决，再对一项或多项议案进行表决，则以总议案的表决为准。对同一表决事项的投票只能申报一次，不能撤单；不符合上述规定的申报无效，深交所交易系统作自动撤单处理。
同一表决权既通过交易系统又通过互联网投票的，以第一次投票为准。
九、其他事项：
(1)会议联系方式
通讯地址：安徽省合肥市长江中路319号仁和大厦合肥城建发展股份有限公司证券部；
邮政编码：230061；电话及传真：0551-2661906；联系人：田峰、郭雷
(2)参会人员的食宿及交通费用自理。
特此公告。
附件：授权委托书

合肥城建发展股份有限公司董事会
二〇〇九年十月二十九日

附件：

授 权 委 托 书

兹授权委托 先生（女士）代表本人/本公司出席合肥城建发展股份有限公司2009年第二次临时股东大会，并代表本人依照以下指示对下列议案进行表决。若委托人没有对表决权的形式、方式做出具体指示，受托人可行使酌情裁量权，以其认为适当的方式投票表决。

序号	议案内容	表决意见		
		同意	反对	弃权
1	议案一、《关于合肥城建发展股份有限公司向中国房地产开发合肥有限公司发行股份购买资产的议案》			
2	(1) 发行股份的种类和面值			
3	(2) 发行股份购买中房合肥所持有的房地产资产			
4	(3) 标的资产的交易价格			
5	(4) 本次发行股份的价格及定价方式；			
6	(5) 本次发行股份的数量			
7	(6) 定价基准日至发行日期间若发生除权、除息，发行价格及数量的调整			
8	(7) 本次发行股份的限售期及上市安排			
9	(8) 过渡期的损益安排			
10	(9) 本次发行前公司滚存未分配利润的享有			
11	(10) 本次发行决议有效期			
12	议案二、《关于〈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报告书及摘要〉的议案》			
13	议案三、《关于公司与中房合肥签订附生效条件的〈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补充协议〉的议案》			
14	议案四、《关于公司与中房合肥签订〈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〉的议案》			
15	议案五、《关于授权董事会办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》			

委托人（签字）： 受托人（签字）：
身份证号（营业执照号码）： 受托人身份证号：
委托人持有股数：
委托人股东账号：
委托书有效期限：
签署日期：2009年 月 日
附注：1、请在"同意"、"反对"、"弃权"任何一栏内打"√"；
2、授权委托书剪报、复印或按以上格式自制均有效；单位委托须加盖单位公章。

(上接B6版)
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城建的第二大股东，其持有的股份数为4,494.90万股，占发行后总股本的21.93%。发行后合肥城建的股本结构如下所示：

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%
总股本	160,050,000	100.00%	204,999,000	100.00%

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股合肥城建的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城建的第二大股东，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，将能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	合肥新站区五州商城C区1号楼三楼
拥有权益的股份数量变化	增加 √ 不变，但持有人发生变化□	有无一致行动人	有 □ 无√
信息披露义务人是否为上市公司第一大股东	是 □ 否 √	信息披露义务人是否为上市公司实际控制人	是 □ 否√
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 □ 否 √ 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 □ 否 √ 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 □ 协议转让 □ 国有股行政划转或变更 □ 间接方式转让 □ 取得上市公司发行的新股 √ 执行法院裁定 □ 继承 □ 赠与 □ 其他 □ （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：0股 持股比例：0%		
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：44,949,000 变动比例：21.93%		
与上市公司之间是否存在持续关联交易	是 □ 否 √		
与上市公司之间是否存在同业竞争	是 √ 否		
信息披露义务人是否拟于未来12个月内继续增持	是 □ 否 √		
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 □ 否 √		
是否存在《收购办法》第六条规定的情形	是 □ 否 √		
是否已提供《收购办法》第五十条要求的文件	是 √ 否 □		
是否已充分披露资金来源	是 √ 否 □		
是否披露后续计划	是 □ 否 √		
是否聘请财务顾问	是 □ 否 √		
本次权益变动是否需取得批准及批准进展情况	是 √ 否 □		
信息披露义务人是否声明放弃行使相关股份的表决权	是 □ 否 √		

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

证券代码：002208 证券简称：合肥城建 公告编号：2009038

合肥城建发展股份有限公司第四届董事会第十一次会议决议公告

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。

合肥城建发展股份有限公司（以下简称"公司"）第四届董事会第十一次会议（以下简称"会议"）于2009年10月28日16时00分在公司二十四楼会议室召开。会议的通知及议案已经于2009年10月22日以传真、电子邮件等方式告知各位董事、监事、高级管理人员，会议应到董事9人，实到董事9人。会议召开程序符合《公司法》和公司《章程》等有关规定。
会议由董事长王晓毅先生主持，公司监事及高级管理人员列席了会议。经与会董事以记名方式投票表决，审议并通过以下决议：
1、逐项审议并通过《关于合肥城建发展股份有限公司向中国房地产开发合肥有限公司发行股份购买资产的议案》；
为充分保护广大中小股东的利益，公司本次向中国房地产开发合肥有限公司（以下简称"中房合肥"）发行股份购买资产的交易将参照关联交易的相关表决程序进行，公司控股股东合肥市国有资产控股有限公司（以下简称"合肥国控"）提名的董事王晓毅、张金生、郑培飞、俞能宏回避对本次交易相关议案的表决，出席会议的其他5名董事对本议案逐项进行了表决，表决结果如下：
(1)发行股份的种类和面值
本次公司新增股份的种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(2)发行股份购买中房合肥所持有的房地产资产
公司拟定向发行股份购买中房合肥持有的中国房地产开发合肥置业有限公司（以下简称"中房置业"）100%股权。根据中房合肥国有资产主管单位合肥新站综合开发试验区国有资产管理局出具的关于资产无偿划转的合综试国〔2009〕9号、合综试国〔2009〕12号批文确定的资产范围，截止审计、评估基准日（2009年8月31日），中房置业100%股权的账面价值为62,030.13万元。本次交易完成后，中房合肥将成为公司第二大股东，中房置业将成为公司的全资子公司。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(3)标的资产的交易价格
经交易双方协商，本次发行股份购买的标的资产交易价格为62,030.13万元。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(4)本次发行股份的价格及定价方式
本次发行股份的定价基准日为公司第四届董事会第八次会议决议公告之日（2009年8月18日），发行价格为基准日前20个交易日公司股票交易均价，即13.80元/股。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(5)本次发行股份的数量
本次公司拟向中房合肥合计发行股份的数量为44,949,000股。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(6)定价基准日至发行日期间若发生除权、除息，发行价格及数量的调整
本次发行股份定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红利、转增股本、增发新股或配股等除权、除息行为，本次发行价格亦作相应调整，发行股数也随之进行调整，具体调整方式以公司股东大会决议内容为准。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(7)本次发行股份的限售期及上市安排
中房合肥在本次交易中认购的本公司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规定执行。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(8)过渡期的损益安排
标的资产公司自评估基准日至交割日期间的收益由公司享有，亏损由中房合肥承担。
本次发行股份购买资产完成后，公司将委托具有相关证券从业资格的会计师事务所以实际交割日当月月末为交割审计基准日，对标的资产自评估基准日至实际交割日期间的损益情况根据中国会计准则进行交割审计，并出具专项审计报告。
若标的资产自评估基准日至标的资产的交割完成日期间形成亏损，将在专项审计报告出具之日起30个工作日内，由中房合肥向公司补齐。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(9)本次发行前公司滚存未分配利润的享有
本次发行完成后，公司发行前的滚存未分配利润将由其新老股东按照发行后的持股比例共享。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
(10)本次发行决议有效期
本次发行股份购买中房合肥资产的决议有效期为本议案提交股东大会审议通过之日起12个月。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
本议案需提交股东大会审议通过。
2、审议并通过《关于〈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报告书及摘要〉的议案》；
为充分保护广大中小股东的利益，公司本次向中房合肥发行股份购买资产的交易将参照关联交易的相关表决程序进行，公司控股股东合肥国控提名的董事王晓毅、张金生、郑培飞、俞能宏回避表决，出席本次会议的其他5名董事对本议案进行了表决。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
本议案需提交股东大会审议通过。
《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报告书》全文于2009年10月29日登载于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn，《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报告书摘要》全文登载于2009年10月29日出版的《证券时报》上，并同日登载于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。
3、审议并通过《关于公司与中房合肥签订附生效条件的〈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补充协议〉的议案》；
公司控股股东合肥国控提名的董事王晓毅、张金生、郑培飞、俞能宏回避表决，出席本次会议的其他5名董事对本议案进行了表决。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
本议案需提交股东大会审议通过。
4、审议并通过《关于公司与中房合肥签订〈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〉的议案》；
公司控股股东合肥国控提名的董事王晓毅、张金生、郑培飞、俞能宏回避表决，出席本次会议的其他5名董事对本议案进行了表决。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
本议案需提交股东大会审议通过。
5、审议并通过《关于本次交易定价的依据及公平合理性说明的议案》；
本次交易涉及标的资产的最终交易价格以具有从事证券相关业务资格的资产评估机构所出具的资产评估报告为基础，且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。同时，公司本次新增股份以董事会首次决议公告本次重大资产重组事宜前二十个交易日股票交易均价作为定价依据，定价原则及定价方法公平、合理，并履行了合法程序。
公司董事会认为：本次交易的定价公允、合理，不存在损害上市公司和中小股东合法权益的行为。
公司控股股东合肥国控提名的董事王晓毅、张金生、郑培飞、俞能宏回避表决，出席本次会议的其他5名董事对本议案进行了表决。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
6、审议并通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见的议案》；
公司董事会认为：承担本次重大资产重组的评估机构为具备证券业务资格的专业评估机构，除业务关系外，评估机构与本公司及中房合肥无关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性；评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。
公司控股股东合肥国控提名的董事王晓毅、张金生、郑培飞、俞能宏回避表决，出席本次会议的其他5名董事对本议案进行了表决。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
7、审议并通过《关于批准本次交易相关财务报告及盈利预测报告的议案》；
公司董事会批准华普天健高商会计师事务所（北京）有限公司为本次发行股份购买资产事项出具的有关财务报告的审计报告及盈利预测的审核报告。
公司控股股东合肥国控提名的董事王晓毅、张金生、郑培飞、俞能宏回避表决，出席本次会议的其他5名董事对本议案进行了表决。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
8、审议并通过《关于提请股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》；
为保证本次发行股份购买资产有关事宜的顺利进行，公司董事会提请公司股东大会批准授权公司董事会处理本次发行股份购买资产的有关事宜，包括：
(1)在遵守有关规定及有关监管部门的批准的情况下，决定包括但不限于具体的发行方式，并决定发行数量、发行的时机及发行价格；
(2)根据有关政府机构的规定签署并对有关公司本次发行股份购买资产的各项文件及合约作出必要修订；
(3)修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次发行股份购买资产有关的一切协议和文件；
(4)对本次发行股份购买资产方案按照审批部门的要求进行相应调整，批准、签署有关审计报告、盈利预测等发行申报文件的相应修改；
(5)如有关监管部门对向特定对象发行股份购买资产有新的规定，根据新规定对本次发行股份购买资产的方案进行调整；
(6)在本次发行股份购买资产完成后，办理发行的股票在深圳证券交易所上市事宜；
(7)本授权自公司股东大会通过之日起12个月内有效。
公司控股股东合肥国控提名的董事王晓毅、张金生、郑培飞、俞能宏回避表决，出席本次会议的其他5名董事对本议案进行了表决。
表决情况：5票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
本议案需提交股东大会审议通过。
9、审议并通过《关于召开2009年第二次临时股东大会的议案》。
公司董事会定于2009年11月16日在公司二十四楼会议室召开2009年第二次临时股东大会，审议本次重组的有关事项。本次股东大会将采取现场会议和网络投票相结合的形式召开。
表决情况：9票同意，0票反对，0票弃权；表决结果：通过
《合肥城建发展股份有限公司关于召开2009年第二次临时股东大会的通知》全文登载于2009年10月29日出版的《证券时报》上，并同日登载于巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。
特此公告。

合肥城建发展股份有限公司董事会
二〇〇九年十月二十八日