

江苏江淮动力股份有限公司 关于购买重庆东原房地产开发有限公司部分股权 暨关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、关联交易概述

公司于2008年8月8日，与重庆东银实业（集团）有限公司（以下简称“东银集团”）签订《股权转让协议》，公司以现金26000万元受让东银集团所持重庆东原房地产开发有限公司（以下简称“东原地产”）16%的股权，本次交易以东原地产2008年6月30日的净资产评估值167,803.12万元为定价依据。

鉴于东银集团为本公司第一大股东江苏江动集团有限公司的控股股东，为公司的实际控制人，本次交易构成关联交易。

此项交易已经东原地产的股东会以及2008年8月9日召开的公司第四届董事会第十八次会议审议通过，关联董事张建强回避了表决，其余6位董事全票通过，本交易的审议得到了独立董事的事先认可。该交易将提交公司2008年第二次临时股东大会审议。

本次交易尚须获得公司股东大会的批准，与该项关联交易有利害关系的关联人须放弃在股东大会上的表决权。

二、关联方介绍

1、基本情况

重庆东银实业（集团）有限公司，注册地：重庆市九龙坡区科园二路三街丰华园D区2-22-4号，办公地：重庆市南岸区南城大道199号正联大厦23层，注册资本（实收资本）：18,000万元，注册号码：5000002500027，企业类型及经济性质：有限责任公司，经营范围：销售摩托车配件、汽车配件、机电产品、建筑材

料、装饰材料、家用电器、日用百货。税务登记证号码：500903621999523。东银集团为投资控股集团，以持有公司股权形式主要投资于特种车辆制造、机械制造、能源领域、数字信息技术产品制造及房地产开发等业务。

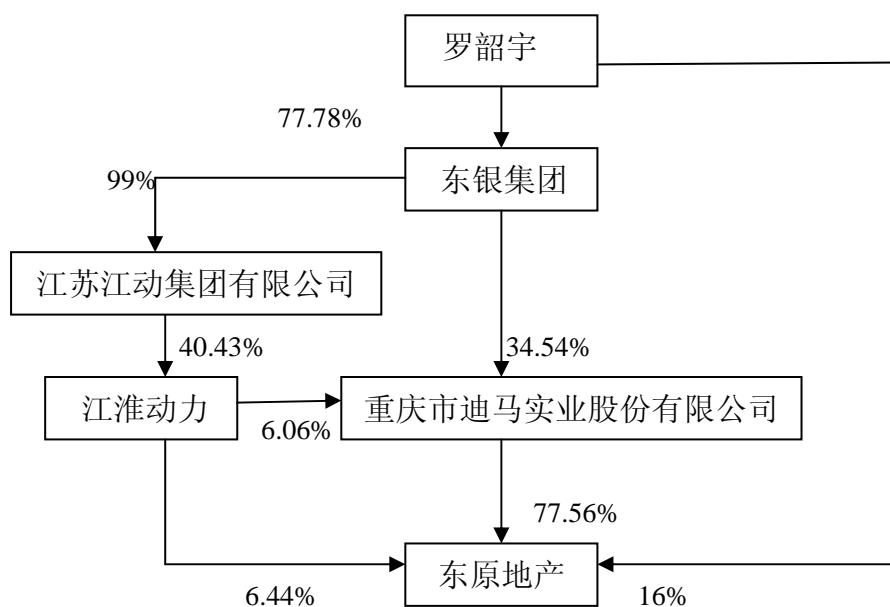
2、关联方实际控制人情况

实际控制人为罗韶宇先生，中国国籍，主要从事职业为投资控股集团经营管理，现任重庆东银实业（集团）有限公司董事长兼总裁。

罗韶宇先生为东银集团自然人股东，持有其77.78%的股权。东银集团系本公司第一大股东江苏江动集团有限公司的控股股东，即罗韶宇先生为东银集团和本公司的实际控制人。

3、截止2007年12月31日，东银集团总资产622,543万元，归属于母公司所有者权益97,723万元，实现的营业收入275,211万元，净利润15,391万元。

4、关联关系图



5、东银集团最近五年之内没受过行政处罚。

三、关联交易标的基本情况

1、基本情况

名称：重庆东原房地产开发有限公司

企业性质：有限责任公司

设立时间：1999年9月15日

注册地：重庆市南岸区南城大道199号正联大厦21楼

办公地点：重庆市南岸区南城大道199号正联大厦21楼

法定代表人：贾浚

注册资本：54,380万元人民币

营业执照注册号：渝南5001082101714 1-1-1

主营业务：主要从事房地产开发业务，具有二级房地产开发资质。

注册资本中重庆市迪马实业股份有限公司出资 42,180 万元，东银集团出资 8,700 万元，本公司出资 3,500 万元，分别占其注册资本的 77.56%、16%和 6.44%。

2、主要会计数据

经具有证券从业资格的审计机构深圳南方民和会计师事务所有限责任公司审计后（深南财审报字(2007)第 CA613 号、深南财审报字（2008）第 CA044 号、深南专审报字（2008）第 ZA189 号）的东原地产 2007 半年度、2007 年度、2008 半年度主要会计数据如下：

单位：人民币万元

项目	2008年6月30日	2007年12月31日	2007年6月30日	
资产总额	197,958.06	159,635.49	72,250.76	
负债总额	108,425.86	71,377.99	37,359.93	
股东权益	86,747.41	85,464.59	34,890.83	
其他应收款	2,180.51	1,808.80	6,666.24	
	2008年1-6月	2007年度	2007年7-12月	2007年1-6月
营业收入	7,501.52	24,047.50	12,878.40	11,169.10
营业利润	1,582.82	11,708.34	2,268.80	9,439.54
净利润	1,274.70	7,969.34	1,577.27	6,392.07

3、抵押担保事项

审计报告显示，截至 2008 年 6 月 30 日，东原地产以其南岸区龙门浩滨江路渝国用（2003）第 835 号、南岸区海棠溪滨江路 100 房地证（2005）字第 850

号土地使用权，东原地产子公司重庆东原宝境置业有限公司以其南岸区南坪东路13号106D房地证2007字第00357号土地使用权作为抵押，为其控股股东重庆市迪马实业股份有限公司的贷款提供抵押担保余额为19000万元，上述抵押担保皆未到期，未发生逾期未偿还贷款情形；截至2008年6月30日，重庆市迪马实业股份有限公司向东原地产提供借款余额为21,546.23万元。

4、评估情况

具有证券从业资格的评估机构重庆华康资产评估有限责任公司对东原地产截止评估基准日2008年6月30日的资产和负债进行了评估，并出具重康评报字（2008）第122号《资产评估报告书》，东原地产净资产账面值为87,424.85万元，调整后的账面净值为87,496.29万元，评估值为167,803.12万元，评估增值率为91.78%，在本次评估中评估机构是采用成本法和收益法进行评估，经综合分析后确定评估值。此次评估成本法评估结论为167,803.12万元，收益法的评估结论为176,984.09万元，本次评估最终采用成本法评估值作为评估结论，即东原地产全部股东权益市场价值评估值为167,803.12万元。

单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账 面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	149,826.74	174,869.80	245,553.54	70,683.74	40.42
长期股权投资	45,332.13	45,332.13	54,298.10	8,965.97	19.78
投资性房地产	542.79	542.79	1,171.98	629.19	115.92
固定资产	174.73	174.73	203.14	28.41	16.26
无形资产	69.97	69.97	69.49	-0.48	-0.69
其它资产	9.46	9.46	9.46	-	-
资产总计	195,955.82	220,998.88	301,305.71	80,306.83	36.34
流动负债	68,530.97	93,502.59	93,502.59	-	-
长期负债	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-	-
负债总计	108,530.97	133,502.59	133,502.59	-	-
净 资 产	87,424.85	87,496.29	167,803.12	80,306.83	91.78

根据《评估报告书》（重康评报字（2008）第122号）东原地产此次评估增值主要由于存货和长期股权投资增值所致。存货中增值较多的是中央大街项目的10宗土地，面积共计95,623平方米，其中2003年取得土地使用权证的面积为

24,430 平方米，2004 年取得土地使用权证的面积为 24,375 平米，2005 年取得土地使用权证的面积为 16,324 平方米，其余土地使用权证为 2008 年取得，上述宗地评估增值额为 64,166.76 万元。长期股权投资增值主要由于重庆绿地东原房地产开发有限公司增值所致，增值额为 7,981.89 万元。

5、经营情况

截至目前，东原地产已完工、在建的主要项目如下：

序号	项目名称	应占权益比例	占地面积(平方米)	项目建筑面积(平方米)	类别	开发进度
1	南城花园	100%	1,004	12,158	商住	已完工
2	中央美地	100%	154,981	199,933	商住	已完工
3	中央大街	100%	128,623	359,743	商住	在建
4	东原·香山	100%	293,603	274,300	商住	在建
5	金山国际商务中心	100%	46,320	72,700	商业	在建
6	绿地翠谷	30%	485,906	482,125	商住	在建
7	四季花都	100%	112,857	190,000	经济适用房住宅	在建
8	城市表情	70%	27,015	178,500	商住	拟建
9	朝天门项目	100%	2,784	34,127	商住	拟建
10	巴南区粮食局	51%	60,052	160,142	商住	拟建

东原地产经过几年在房地产行业中的发展，形成了一定的竞争优势：①拥有较多的土地储备，成本较低，地理位置较好，为了保持较强的土地储备优势，东原地产还将根据经营计划，适度有序地进行土地储备；②在重庆房地产市场树立了良好的品牌形象，开发的“中央美地”项目，以独特的建筑风格、优秀的品质，荣获“中国重庆人文艺术标志楼盘奖”、2006 年度“重庆市十佳住宅小区”等称号；③建立了专业有效的质量控制、销售和客户服务体系，内部管理流程化、制度化，管理效率高，保证了所开发的项目领先于市场水平；④拥有一支优秀的管理团队，专业技术和经营管理人才配备齐全，具有丰富的项目开发和管理经验；⑤高品质的设计，东原地产在项目开发设计上通过选聘国际一流的规划设计机构和设计团

队，吸取先进和成熟的设计理念，提高产品的质量水平，使开发产品具有较强的市场竞争力。

四、关联交易协议的主要内容和定价政策

1、交易标的

东银集团同意将持有的东原地产 16%的股权全部转让给公司，公司同意受让该股权。

2、交易金额及定价情况

双方同意，以重庆华康资产评估有限责任公司出具的重康评报字（2008）第 122 号《资产评估报告书》为依据，以 2008 年 6 月 30 日为评估基准日的该部分转让股权对应的评估值 26,848.50 万元为作价基准，最终确定转让价格为 26000 万元。

3、支付方式

双方同意，在本协议生效日后 90 日内支付完毕全部股权转让款。

4、协议生效条件及生效日

本协议生效的前提条件为：获得本公司股东大会、东原地产股东会及东银集团董事会批准。本协议生效日为本公司股东大会、东原地产股东会及东银集团董事会全部审议通过本协议之日。

5、如在本协议签订后三个月内或双方同意的较迟期间内，未能达到协议生效条件的批准，本协议自动解除。

6、协议股权不存在被质押、冻结情况。

7、本次转让成功后，本公司合并持有东原地产 22.44%的股权，东银集团不再持有东原地产股权。

8、协议双方同意于本协议生效日后的一个月内，共同向有关登记机关申请办理相应股权变更登记工作。

五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对上市公司的影响情况

公司增持东原地产股权是为了实现多元化经营，获取较好的投资收益。同时，增持东原地产的股权，有利于公司持续稳定的发展。公司董事会经过认真研究及

讨论，根据东原地产现有的项目开发计划及对未来东原地产发展的分析，预计未来几年东原地产将出现快速的发展。重庆为西部直辖市，国家政策对其大力扶持，未来经济将持续增长，并将成为西部地区经济增长的主要动力，城市化进程也将明显加快，同时重庆主城区商品房价格在全国大型城市甚至在西部主要城市中均处在较低水平，房地产市场发展较为健康，受国家此轮宏观调控影响较小。本次投资项目将有利于提高公司的盈利能力。

六、独立董事的意见

本次关联交易决策过程符合《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的规定，董事会对本次交易的决策程序合法有效；东原地产的主要投资项目位于重庆，重庆作为西部直辖市，近年发展迅速，且目前该地区房价相对合理，房地产市场发展空间较大，东原地产前景广阔，预期盈利合理，该交易有利于公司获取投资收益；本次交易以东原地产2008年6月30日的净资产评估值为定价依据，符合市价，定价方式公允，未损害公司及广大股东利益。

七、被查文件目录

- 1、公司第四届董事会第十八次会议决议及公告；
- 2、独立董事意见；
- 3、《股权转让协议》；
- 4、深圳南方民和会计师事务所出具的《东原地产专项审计报告》；
- 5、重庆华康资产评估有限责任公司出具的《东原地产资产评估报告书》。

特此公告。

江苏江淮动力股份有限公司董事会

二零零八年八月九日