江西鑫新实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产预案

发行人声明

本公司董事会及全体董事保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

特别提示

1、江西鑫新实业股份有限公司（以下简称“本公司”）拟以漆包线业务相关资产和负债与中邦置业集团有限公司（以下简称“中邦集团”）的优质房地产资产进行置换，置换差额以发行股份作为支付方式购买，以实现业务转型，增强本公司在房地产领域的开发水平，退出漆包线行业，进一步提升本公司的持续盈利能力。

2、本公司已与中邦集团就有关本次交易的事项进行商谈，并签署了协议书。本次董事会审议并批准了本次交易的协议书。在本次交易标的资产审计、评估工作完成后，本公司将另行召开董事会批准签署本次交易的正式协议，发布召开股东大会的通知，敬请投资者关注。

3、根据本次董事会决议批准的协议书，本公司拟将与漆包线业务相关资产和负债与中邦集团的优质房地产资产（包括中邦集团所持有的上海康邦房地产开发有限公司90%股权、中邦置业集团无锡有限公司100%股权、无锡中邦房地产开发有限公司95%股权、中邦投资开发（昆山）有限公司99%股权、珠海中邦房地产开发有限公司100%股权及上海中邦房地产营销有限公司100%股权，以下简称“拟置入资产”）进行置换。本预案中拟置入资产的现状和数据均为中邦集团提供。

本公司拟置出资产的最终交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构出具资产评估报告确定的评估结果与同一基准日经审计的帐面值孰高者为准，拟置入资产的最终交易价格根据具有证券从业资格的资产评估机构出具资产评估报告确定的评估结果并经双方确认后为准。

根据预估，本次置换存在差额。其中，部分置换差额由本公司向中邦集团以定向发行股份的方式支付。在本公司向中邦集团定向发行不超过14,500万股股份后，若仍存在置换差额，则该部分置换差额作为本公司对中邦集团的负债，待本公司本次置入资产相关项目销售完成后或本公司完成本次置换3年后（两者以孰长为准），再偿还给中邦集团。经具有证券从业资格的评估师评估，若中邦集团拟置入资产的评估净额超过140,900万元，超过部分将由中邦集团无偿赠与本公司。

4、本次非公开发行定价基准日为本次董事会决议公告日。本次非公开发行股份的价格为定价基准日前20个交易日的本公司股票交易均价，即7.44元/股。中邦集团以资产认购的股份自本次非公开发行结束之日起三十六个月不得转让，之后按中国证监会及上海证券交易所有关规定执行。

5、本次交易尚需满足多项交易条件方可完成，包括但不限于取得本公司股东大会对本次交易的批准，中国证监会对本次交易的审核通过，本公司股东大会同意中邦集团免于以要约方式收购公司的股份和中国证监会批准中邦集团关于要约豁免的申请。因此，方案能否最终成功实施存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

6、本公司和交易对方将尽快开展对目标资产的审计、评估工作，待相关工作完成后，目标资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在《重大资产置换及发行股份购买资产报告书》中予以披露。

7、本公司A股股票从2007年12月17日开始停牌，以待披露相关公告。截至本公告日，涉及停牌事项的公告已披露完毕，本公司股票将自本公告披露日当天（2008年5月16日）上午10:30复牌。

释 义

在本报告书中，除非另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、上市公司、鑫新股份	指	江西鑫新实业股份有限公司
信江实业	指	江西信江实业有限公司
博能集团	指	江西博能实业集团有限公司
中邦集团	指	中邦置业集团有限公司
上海康邦	指	上海康邦房地产开发有限公司
中邦无锡	指	中邦置业集团无锡有限公司
无锡中邦	指	无锡中邦房地产开发有限公司
中邦昆山	指	中邦投资开发（昆山）有限公司
珠海中邦	指	珠海中邦房地产开发有限公司
中邦营销	指	上海中邦房地产营销有限公司
联洋世家	指	上海联洋世家置业有限公司
中邦养生	指	上海中邦养生置业有限公司
中邦珠海	指	中邦投资开发（珠海）有限公司
启东中邦	指	启东中邦房地产开发有限公司
江苏安邦	指	江苏安邦建筑安装工程有限公司
MOHO	指	Modern+Office+Hotel+Commerce+Culture的英文缩写，即创新的商务办公模式
本次交易	指	本公司通过向中邦集团定向发行股份的方式，收购中邦集团所持有的上海康邦90%股权、中邦无锡100%股权、无锡中邦95%股权、中邦昆山99%股权、珠海中邦100%股权及中邦营销100%股权之行为
拟置出资产	指	公司所拥有的漆包线业务的相关资产和负债
拟置入资产	指	中邦集团所持有的优质房地产资产，包括上海康邦90%股权、中邦无锡100%股权、无锡中邦95%股权、中邦昆山99%股权、珠海中邦100%股权及中邦营销100%股权
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
元	指	人民币元

一、上市公司基本情况

（一）概况

中文名称：江西鑫新实业股份有限公司
中文简称：鑫新股份
英文名称：JIANGXI XINXIN INDUSTRIAL CO.,LTD
设立日期：1998年11月30日
法定代表人：温显来
电 话：0793-8461161
传 真：0793-8461123
电子信箱：600373@xxgf.com.cn
注册地址：江西省上饶市南环路2号
办公地址：江西省上饶经济开发区
邮政编码：334100
互联网网址：http://www.xxgf.com.cn
企业法人营业执照注册号：3600001131728
国税登记号码：362306705758356
地税登记号码：362301500312558

经营范围：客车制造，发动机及电器使用的各类铜线材、管材的制造、汽车配件、铜制品及其它有色金属材料的生产、加工、有色金属材料及其制品的批发、零售、专用汽车改装、汽车运输。经营本企业和本企业成员企业自产产品及相关技术的出口业务（国家组织统一联合经营的出口商品除外）；经营本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（国家实行核定公司经营的进口商品除外）；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；开发经营房地产；市政、路桥工程施工。

房地产开发资质：暂定三级。

（二）股权结构

1、本公司与实际控制人之间的产权及控制关系

截至2007年12月31日，本公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下：

2、控股股东——江西信江实业有限公司情况介绍

企业性质：有限责任公司
注册地址：上饶市信州区水南街369号
办公地点：上饶市信州区水南街369号
法定代表人：温显来
注册资本：13,559万元

主营业务：客车制造，发动机、电器等各类铜线材、管材及其它型材制造，专用汽车改装，铜制品及其它有色金属材料制造、加工，汽车零部件制造，有色金属材料及其制品；土石方工程、园林绿化、道路施工（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）。

3、实际控制人——江西博能实业集团有限公司情况介绍

企业性质：有限责任公司
注册地址：上饶市抗建中路12号
办公地点：上饶市抗建中路12号
法定代表人：温显来
注册资本：10,300万元

主营业务：煤炭制品、建筑材料、矿产品（国家统一收购的除外）、百货、纺织品、服务、五金交电、化工（除易燃易爆、剧毒品）批发、零售；水电安装、装饰装修；汽车零配件加工、销售；金属材料采购与销售（以上项目国家有专项规定凭许可证或资质证经营）。

4、温显来先生情况介绍

温显来先生，1962年7月出生，MPA，高级经济师，担任的社会职务主要有：江西省十届人大代表、江西省政协常委、江西省个协副会长、江西省工商联副会长、上饶市人大代表、市政协常委等，获得的荣誉主要有：全国优秀乡镇企业家、江西省优秀企业厂长（经理）、上饶市“十大杰出青年”和“十佳党外人士”等。温显来先生现持有博能集团74.29%的股权，任博能集团董事长兼总裁；2002年9月至今兼任信江实业董事长；2002年11月至今任本公司董事长。

5、本公司前十大股东情况

截止2007年12月31日，本公司前十大股东持股情况如下：

股东名称	持股数（股）	持股比例	股份性质
江西信江实业有限公司	57,015,183.00	45.61%	注1
上海鸿卓网络通讯工程有限公司	1,142,212.00	0.91%	流通A股
王永宽	804,900.00	0.64%	流通A股
施琴	351,900.00	0.28%	流通A股
杨秀兰	332,000.00	0.27%	流通A股
周七妹	331,800.00	0.26%	流通A股
江西省投资集团公司	302,103.00	0.24%	流通A股
江西铜业集团公司	302,103.00	0.24%	流通A股
王少刚	300,500.00	0.24%	流通A股
李红	285,493.00	0.23%	流通A股

注1：其中有限售条件流通A股56,894,485股，无限售流通A股120,698股。

（三）主营业务发展情况

目前，公司主营业务为漆包线和客车的生产及销售。

漆包线业务：随着家电、机电行业等出口市场的增长，同时国内人民生活水平的提高以及农村家电市场的快速增长，预计在“十一五”期间漆包线市场的需求将以年10%左右的速度递增。公司的竞争优势主要表现在公司漆包线产品质量稳定，“方圆”牌商标有一定的市场知名度，有较为稳定的客户和良好的市场信誉，合理的生产销售布局和地域优势。但是，由于近年原材料铜价格大幅上涨，公司生产成本逐年递增，导致销售毛利率下降；同时，用于原材料采购的流动资金大幅增加，加剧了公司资金的紧张，增加了公司经营压力。

客车业务：国内市场由于公路建设的加快，城市的扩大和园区经济的兴起，客车市场仍将保持快速的增长，同时，由于中国客车近年来以较高的性价比得到国际市场的认可，为客车行业提供了新的广阔的国际市场。公司客车产品以团体旅游车为主，积极推进全承载客车的开发，“上饶牌”客车有一定的市场基础，质量可靠，有较为稳定的客户和良好的市场信誉。但是，由于国内客车厂众多，产品同质化程度依然高，与行业领先企业相比，公司客车产量较小、市场占有率较低，没有形成规模效应。

另外，为了充分利用自身优势，培育新的经济增长点，本公司已介入房地产开发领域，在公司设立了房地产事业部，拟进行房地产开发，目前，本公司已拥有300亩待开发的土地。

（四）近三年及一期的主要财务数据

1、主要财务数据

单位：元

项目	2008.3.31	2007.12.31	2006.12.31	2005.12.31
资产总额	1,078,202,966.7	1,003,051,918.7	854,504,822.45	733,174,348.15
负债总额	776,089,950.22	702,058,735.2	565,061,101.40	450,278,554.73
股东权益	301,990,371.24	300,861,619.36	300,649,495.70	289,292,229.88
项目	2008年1-3月	2007年度	2006年度	2005年度
主营业务收入	335,620,282.27	774,349,485.16	679,580,685.95	532,626,860.09
利润总额	1,577,428.01	12,451,049.97	11,282,031.94	15,406,171.05
净利润	1,189,760.22	8,433,396.77	10,109,638.70	12,165,192.9

2、主要财务指标

项 目	2008年1-3月	2007年度	2006年度	2005年度
每股收益（元）	0.0095	0.0675	0.081	0.100
每股净资产（元）	2.42	2.407	2.31	2.26
净资产收益率(%)	0.39	2.20	3.49	4.30
资产负债率(%)	71.97	69.99	66.13	61.41

二、交易对方基本情况

（一）交易对方

本次交易对方为中邦集团，其基本情况如下：

1、概况

企业类型：有限责任公司
注册资本：12,000万元
注册地址：浦东长岛路241号202室
法定代表人：卫平
营业期限：2000年11月23日至2020年11月30日
企业法人营业执照注册号：3100002000578
税务登记证号：310115631794185
经营范围：房地产开发经营，房地产信息咨询，物业管理，国内贸易，旅店（限分支机构）。

2、历史沿革

中邦集团原名上海联洋置业有限责任公司，成立于2000年11月23日，注册资本为500万元。

2003年9月，根据业务发展的需要，上海联洋置业有限责任公司正式组建为集团公司，同时更名为上海中邦置业（集团）有限公司。

2004年9月，为顺应全国化发展战略，上海中邦置业（集团）有限公司完成国家工商总局的名称核准登记，正式更名为中邦置业集团有限公司。

2006年2月，中邦集团取得国家房地产开发一级资质。

自成立以来，中邦集团以“创新生活”为开发理念，着力打造“现代、时尚、文化”的产品。中邦曾参与开发占地近2平方公里的大型社区——“联洋新社区”，成功塑造了“联洋”品牌形象，被评为第一批上海市房地产类著名商标，并已成功开发了“联洋花园”、“联洋年华”、“中邦风雅颂”、“中邦晶座·城市别墅”、“中邦城市”、“中邦MOHO”、“珠海中邦商务酒店”等多个知名项目，深受市场好评。其产品形态涵盖了公寓住宅、别墅、写字楼、商业、酒店、工业地产等各种类型，开发面积累计超过100万平方米，项目遍布长三角地区和珠三角地区。

中邦集团是上海房地产开发企业50强，连续两年被评为CIHAF中国房地产品牌企业和中国房地产开发100强企业。中邦集团董事长卫平先生曾先后获得中国房地产十大新锐人物、上海房地产十大风云人物、上海地产18年十大企业家等称号。2006和2007年，连续两年荣获国内唯一的“中国房地产文化地产领先品牌”，此殊荣代表了“中邦”品牌经过多年建设取得的卓越成效。

3、历次注册资本变动情况

单位：万元

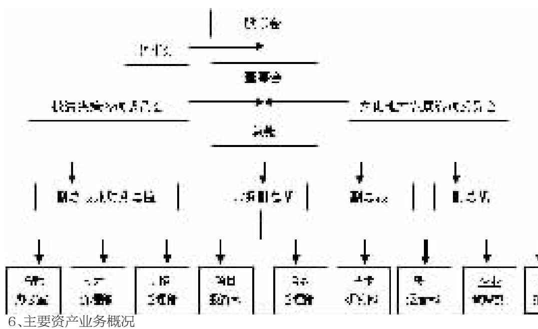
时间	2000-11-11	2002-7-8	2003-2-14	2003-11-7	2005-3-11
注册资本	500	3,000	6,000	10,000	12,000

4、股东情况

中邦集团现有股东27名，全部为自然人，具体持股情况如下：

序号	股东	持股比例（%）	序号	股东	持股比例（%）
1	卫 平	38.45	15	张伟璈	0.6
2	钟海燕	25.65	16	程 刚	0.4
3	高立平	10.8	17	余宏彪	0.2
4	田 谚	5	18	艾 蓉	0.2
5	马 军	3	19	李 敏	0.2
6	孟 杰	2.6	20	张尼亚	0.2
7	王 敏	2.6	21	陈海媚	0.2
8	沈雪琴	2	22	陈尧新	0.2
9	刘国强	2	23	陈珊珊	0.2
10	张国全	1	24	陈龙祥	0.2
11	董 玮	1	25	张 伟	0.2
12	宋朝平	1	26	薛 景	0.2
13	郑梓春	1	27	殷 洁	0.2
14	邹忠伟	0.7			

5、组织结构



6、主要资产业务概况

（1）主要业务发展概况

中邦集团是上海本地具影响力的品牌开发商，在长三角和珠三角地区颇具品牌知名度。中邦集团的主营业务是房地产开发，并已经构建完成了从策划、设计、开发、建筑安装、到销售和物业管理的完整产业链。中邦集团已竣工交付项目、在建项目和待开发的项目主要集中在上海、无锡、昆山、启东、珠海等地。主要的产品类型是大型的住宅社区，创新型工业地产（MOHO）、商务酒店和综合类物业。

中邦集团自成立以来已完成并交付使用的项目包括“联洋花园”、“联洋年华”、“中邦风雅颂”、“中邦晶座·城市别墅”、“中邦城市”、“中邦MOHO”等多个知名楼盘。

此外，中邦集团拥有丰富的土地储备项目可供未来3-5年的可持续发展，其中包括：

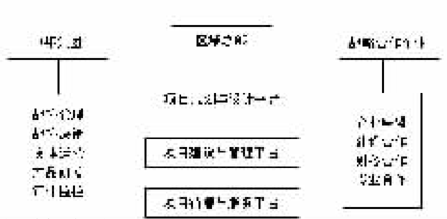
①上海康桥地区建筑面积逾40万平方米的生态住宅新城区；
②无锡新区占地面积近280亩，规划建筑面积逾53万平方米的高尚住宅区项目；
③无锡滨湖区占地近135亩，规划建筑面积逾18万平方米的总部经济园区项目；
④启东市中心占地超过1,000亩，规划建筑面积逾180万平方米的启东新城项目；
⑤江苏昆山市北部巴城镇京阪科技工业园占地18.1万平方米，总建筑面积达20万平方米区的创意产业园项目；
⑥珠海斗门区占地面积为14.8万平方米，总建筑面积近30万平方米的高尚住宅区项目；
⑦上海市中心（黄浦区）建筑面积逾9万平方米的高档住宅及商业项目等。

凭借各楼盘的陆续成功开发，“联洋”及“中邦”品牌得到了市场的认可并拥有相当的知名度。包括“联洋花园”在内的多个住宅项目荣获上海市“白玉兰”工程奖及全国人居建筑规划设计方案竞赛“综合大奖”等奖项。另外，中邦集团参与规划、开发的上海高尚住宅区“联洋新社区”（占地2平方公里）在2001年荣获建设部颁发的《新世纪人居经典住宅小区方案竞赛规划环境金奖》，被评为上海十大经典楼盘。

（2）竞争优势

①创新的企业管理模式。

中邦集团的管理模式由管理体系、营运体系和供方体系三个层面组成，其中作为核心的管理体系通过总裁办公室、人力资源部、财务总部、投资部、资本运营部、合约计审部、技术部、品牌管理部、企业管理部等部室设置的扁平式组织架构，并由行政人事、投资管理、项目管理、供方管理和财务管理五大制度作为运作规范，使中邦集团的管理模式从过去单一的开发管理型企业转变成投资管理型集团；营运体系由三大平台组成，分别是研究与设计平台、建设与管理平台以及销售与服务平台，三者相互协作，相互制约；供方体系分一般供方、优质供方和战略性合作企业三个层次。



②领先的文化地产开发理念

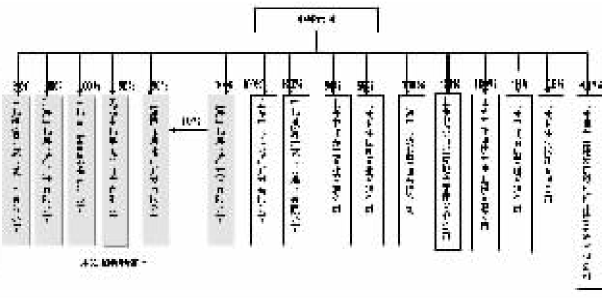
中邦集团以“创新生活，文化中邦”为理念，始终坚持人与建筑、与环境、与文化精神的完美结合，致力于成为文化地产开发商，中邦集团开发的产品无不弥散着文化和艺术的气息，都将文化与建筑、艺术和美感相融合，成为文化地产的形象代言人和中国地产文化的领军者。2006、2007连续两年年蝉联“中国房地产文化地产领先品牌”。

③大型社区综合开发的经验优势

中邦集团的突出优势是具备成功开发大型高档综合社区的经验，擅长大型土地的整体开发，其中最具代表作的就是成功开发联社新社区，通过对社区的统一规划和集中配置，解决了原有社区分散配置无规模、无品牌和环境差等问题，并荣获建设部“人居经典规划金奖”等多项奖项。

（3）参控股企业情况

①股权控制关系



注：中邦集团现参控股企业共16家，其中，上图涂蓝的6家企业为本次拟购买资产。

②参控股企业基本情况

序号	企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
一、房地产项目开发				
1	上海康邦房地产开发有限公司	1500	90	房地产开发经营
2	中邦置业集团无锡有限公司	2000	100	房地产开发经营
3	无锡中邦房地产开发有限公司	2000	95	房地产开发经营
4	中邦投资开发（昆山）有限公司	5000	99	房地产开发经营
5	珠海中邦房地产开发有限公司	2000	100	房地产开发经营
6	上海联洋世家置业有限公司	3000	95	房地产开发经营
7	上海中邦养生置业有限公司	1000	90	房地产开发经营
8	启东中邦房地产开发有限公司	5000	100	房地产开发经营
9	中邦投资开发（珠海）有限公司	2000	100	房地产开发经营
二、酒店经营管理				
10	上海中邦酒店管理有限公司	1000	100	酒店管理及相关信息咨询，餐饮管理等
三、房地产销售管理				
11	上海中邦房地产营销有限公司	1500	100	房地产营销策划、房地产经纪
四、其他房地产关联产业				
12	上海中邦物业管理有限公司	300	100	物业管理，酒店管理等
13	上海中邦商业房地产管理有限公司	5000	100	自有商业物业的经营和管理
14	江苏安邦建筑安装工程有限公司	3000	100	土木工程建筑及配套线路安装等
15	上海浦东土地发展规划设计事务所有限公司	100	40	城市规划设计，市政工程的咨询服务，建筑工程设计（丙级）
16	上海联洋动拆迁有限责任公司	1000	15	房屋动拆迁、安置等

注1：上表中第1-5家及第11家企业的股权为本公司本次定向增发购买的标的资产；

注2：上海浦东土地发展规划设计事务所有限公司、上海联洋动拆迁有限责任公司为参股企业。

（4）在建和待开发房地产项目情况及开发计划

序号	项目名称	占地面积	容积率	地上部分建筑面积					开工时间	预售时间	竣工时间
				住宅	办公/商业	酒店/酒店式公寓	配套	合计			
一	上海中邦城市（上海康邦）	209,246	1.74	319,724	41,158		5,001	365,529			
1	中邦城市B1地块	66,046	1.94	112,510	15,656		1,750	128,129	2004.12	2005.9	2007.1
2	中邦城市B2地块	46,056	1.89	85,079			518	87,046	2006.9	2007.5	2008.10
3	中邦城市C地块	37,936	1.95	47,995	23,502		2,373	73,975	2008.10	2009.7	2010.11
4	中邦城市A地块	59,208	1.29	74,140	2,000		360	76,378	2009.12	2010.8	2012.3
二	上海中邦MOHO二期（中邦集团）	25,278	0.80		16,644			20,222	2006.12	2007.9	2008.6
三	上海中邦世家（联洋世家）	29,042	2.43	57,762	12,729			70, 491	2010.8	/	/
四	无锡MOHO（中邦无锡）	76,570	2.00		87,896	64,736	13,388	176,135			
1	无锡MOHO一期	47,818	0.54		25,879			35,994	2007.7	2008.5	2008.8
2	无锡MOHO二期	28,752	4.50		62,017		9,382	71,399	2008.1	2009.4	2010.7
3	无锡MOHO三期					64,736	4,006	68,742	2009.6	2010.8	2011.3
五	无锡中邦城市（无锡中邦）	186,676	2.50	276,964	6,000	164,896	4200	452,060			
1	中邦城市一期			177,980			696	178676	2008.1	2008.10	2009.12
2	中邦城市二期			98,984			2,423	101,407	2008.11	2009.8	2011.3
3	中邦城市三期				6,000	39,200	1,081	46,281	2009.9	2010.6	2012.1
4	中邦城市四期					125,696		125,696			
六	启东城中城（启东中邦）	691,115		1,427,228	225,351		85,588	1,738,167			
1	城中城一期A1	93,969		132,592			9,200	141,792	2008.6	2009.3	2010.6
	城中城一期A2				47,351		17,288	64,639	2008.9	2009.4	2010.6
2	城中城二期B地块	118,877		115,212			2,600	117,812	2008.12	2009.5	2011.12
3	城中城三期C地块	196,981		591,618			24,500	616,118	2009.9	2010.5	2012.12
4	城中城四期及以后	281,289		587,806	178,000		32,000	797,806	/	/	/
七	昆山MOHO（中邦昆山）	181,356	1.02		132,086	48,749	3,876	184,711			
1	昆山MOHO一期	52,015	0.87		45,394		110	45,504	2008.1	2008.10	2009.6
2	昆山MOHO二期	34,425	1.75		7,964	48,749	3,616	60,329	2008.9	2009.6	2010.12
3	昆山MOHO三期	94,811	0.83		78,728		150	78,878	2009.5	2010.6	2010.12
八	珠海斗门（珠海中邦）	147,653	1.80	240,000	20,705		5,070	265,775			
1	斗门一期			78,000			3,042	81,042	2008.5	2009.3	2009.12
2	斗门二期			162,000	20,705		2,028	184,733	2009.6	2010.5	2011.11
九	珠海洪湾（中邦珠海）	89,397	2.00	155,290	17,254		6,250	178,794	/	/	/
	合计	1,636,333	/	2,476,968	559,823	278,381	123,373	3,438,545			

说明：上述项目中，（1）上海中邦世家项目为旧城改造项目，尚在动拆迁过程中；（2）启东中邦城中城项目69.1万平方米整体出让，目前已取得一期9.3万平方米的土地证，其余土地证尚待取得；（3）珠海斗门和珠海洪湾项目于2007年9月底与政府签订出让协议，目前根据协议约定已支付了部分土地款，土地证尚未取得。

7、中邦集团近三年一期的财务数据

单位：元

项目	2007.11.30	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
资产总额	304,178.46	250,244.17	214,880.95	267,157.53
负债总额	212,392.08	176,901.67	168,692.27	267,585.37
股东权益	91,786.38	73,068.58	44,966.18	-3,230.30
项目	2007.1-11	2006年度	2005年度	2004年度
主营业务收入	111,103.82	97,015.18	191,704.85	179.40
利润总额	22,020.94	33,049.00	58,721.38	-1,683.93
净利润	18,717.81	27,927.89	50,196.48	-3,402.10

（二）交易对方的实际控制人

1、中邦集团实际控制人概况

卫平先生持有中邦集团38.45%的股份，为中邦集团的实际控制人。

卫平先生简介如下：

卫平，男，43岁，1984年华东师范大学中文系毕业，毕业后在上海机电职大任教，担任团委负责人，1989年至1996年先后在上海市经委、工业党委、浦东新区管委会任职，1997年至1998年任上海浦东大桥（集团）有限公司总经理，1999年至2003年任上海市浦东土地发展（控股）公司副总经理、上海联洋集团有限公司总裁，2003年至今任中邦集团董事长、总裁。

所获主要荣誉如下：

●2001年 浦东新区2000年度先进生产（工作）者
●2001年 上海十大杰出青年
●2001年 浦东新区十大杰出青年
●2002年—2001年度上海市住宅建设功臣
●2003年 中国房地产十大新锐人物
●2004年 第二届“新时代中国改革之星”
●2004年 上海房地产风云人物
●2005年 令人尊敬的上海房地产企业家
●2005年 上海房地产18年·十大企业家
●2006年 2006中国房地产学院派100人
●2007年 2006新沪商TOP100

2、中邦集团实际控制人控股其他公司情况

卫平先生除控股中邦集团外，没有再控股其他企业。

三、本次交易的背景和目的

本公司目前的主营业务为漆包线和客车的生产及销售，其中漆包线业务占本公司主营业务的比重较大，其业务收入占本公司主营业务收入的80%以上，其相关资产净值占本公司资产净值的70%以上。由于近年原材料铜价格大幅上涨，漆包线的生产成本逐年递增，导致销售毛利率下降；同时，用于原材料采购的流动资金大幅增加，加剧了公司资金的紧张，增加了公司经营压力。因此，漆包线业务缺乏较好的盈利能力，使本公司在近年来始终处于微利的状态。如果不进行业务转型，本公司很难突破发展的瓶颈。因此，本公司拟由漆包线业务逐步向盈利能力较好的房地产业务转型，现已开始介入房地产开发领域。

客车业务占本公司主营业务的比重不大，近年来未有较好的发展，主要是因为漆包线业务占用了公司大部分资金，资金的投入不足导致产量较小、市场占有率较低，没有形成规模效应。但随着本公司的业务转型，现金流情况将得以改善，本公司将通过房地产业务实现的利润带来的现金流，加大对客车业务的资金投入力度，在扩充产能的基础上，积极寻求对外合作，提高整体经济效益。地方政府对于本公司客车业务的对外合作也相当重视，若能合作成功，地方政府将在资金和财税政策等方面给予本公司大力支持。因此，本公司客车业务未来发展前景较好，盈利水平存在较大的提升空间。

基于上述情况，本公司拟大力开拓房地产业务，继续发展客车业务，退出漆包线行业。为了增强在房地产领域的开发水平，进一步提升持续盈利能力，同时实现业务转型，本公司拟以漆包线业务相关资产和负债与中邦集团的优质房地产资产进行置换，置换差额部分由本公司以向中邦集团发行股份方式购买。通过本次交易，中邦集团将成为本公司的控股股东，本公司的主营业务将由漆包线和客车的生产及销售转变为房地产开发和客车的生产及销售。

四、本次交易的具体方案

本次交易包括重大资产置换和非公开发行股份购买资产，具体方案如下：

（一）重大资产置换

本公司拟以漆包线业务相关资产和负债与中邦集团的优质房地产资产进行置换。截至2007年12月31日，本公司拟置出资产的净资产帐面值约20,927万元，拟置入资产的预计评估价值约为140,900万元，置换差额约为119,973万元。本次资产置换差额由本公司向中邦集团定向发行股份支付对价。

拟置出资产的最终交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构出具资产评估报告确定的评估结果与同一基准日经审计的帐面值孰高者为准，拟置入资产的最终交易价格根据具有证券从业资格的资产评估机构出具资产评估报告确定的评估结果并经双方确认后为准。

（二）非公开发行股份购买资产

本次发行股份购买资产方案的具体内容如下：

1、发行方式

采取非公开发行方式，在中国证监会核准后向特定对象发行股票。

2、发行股票的种类和面值

发行股票种类为人民币普通股(A股)，每股面值为人民币1.00元。

3、发行价格

本次非公开发行定价基准日为本次董事会决议公告日。本次非公开发行股份的价格为定价基准日前20个交易日的公司股票交易均价，即7.44元/股。

定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，应对该价格进行除权除息处理。

4、发行数量

本次发行的股份数量不超过14,500万股(含14,500万股)。在该上限范围内，董事会提请股东大会授权董事会根据具体情况确定最终发行数量。

定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的情况进行相应处理。

5、发行对象

本次发行对象仅限中邦集团，不涉及其他投资人。

6、认购方式

本公司拟向中邦集团发行不超过14,500万股人民币普通股（A股），折合不超过107,880万元作为资产置换差额的对价支付方式。

在本公司向中邦集团定向发行不超过14,500万股股份后，若仍存在置换差额，则该部分置换差额作为本公司对中邦集团的负债，待本公司本次拟置入资产相关项目销售完成后或本公司完成本次置换3年后（两者以孰长为准），再偿还给中邦集团，不计利息；经具有证券从业资格的评估机构评估，若中邦集团拟置入资产的评估净额超过140,900万元，超过部分将由中邦集团无偿赠与本公司。

7、发行股份的禁售期

中邦集团以资产认购的股份自本次非公开发行结束之日起三十六个月不得转让，之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

8、上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股票将在上交所上市交易。

9、本次发行决议有效期限

提请公司股东大会审议批准本次发行股票的议案，与本议案有关的决议自股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

10、本次发行前滚存未分配利润的处置方案

在本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由新老股东共享本次发行前滚存未分配利润。

本次交易方案须经公司股东大会审议通过，并报中国证监会核准后实施。

（三）与本次交易相关的其他事项

1、员工安置问题

按照“人随资产走”的原则，中邦集团将负责本公司拟置出资产相关职工的安置；同时，为了进一步增强公司在房地产领域的设计、规划、管理等方面的能力，在双向选择和择优录取的基础上，本公司拟向中邦集团定向招募部分与房地产开发业务相关的人员。

2、期间损益

审计、评估基准日至交割日期间，本次拟置入资产和拟置出资产形成的利润均由本公司享有，拟置入资产和拟置出资产形成的亏损均由中邦集团承担。

3、审计评估基准日

暂定2007年12月31日

4、税收和费用

本次交易所涉及的税收和相关费用，由交易各方按规定分别依法缴纳。

五、拟置出资产基本情况

本次拟置出资产为本公司所拥有的漆包线业务的相关资产和负债，截至2007年12月31日，拟置出资产未经审计的资产总额约为59,175万元，负债总额约为38,248万元，净资产约为20,927万元。拟置出资产的最终交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构出具资产评估报告确定的评估结果与同一基准日经审计的帐面值孰高者为准。

根据本公司2007年12月31日经审计的财务报告及未经审计的拟置出资产的财务报表数据，拟置出资产与未置出资产的资产与负债基本情况如下：

（一）拟置出资产基本情况

拟置出资产的资产主要构成如下：

项目	本公司母公司数据（元）	其中:拟置出资产数据（元）
流动资产:		
货币资金	37,036,139.24	36,153,581.44
交易性金融资产	167,911.52	
应收票据	926,079.80	917,693.80
其他应收款	10,823,793.33	2,705,912.13
应收帐款	67,071,551.13	43,915,340.57
预付帐款	6,223,075.00	3,378,960.22
存货	391,575,100.74	247,612,146.43
其他流动资产	242,632.72	
流动资产合计	514,066,283.48	334,683,634.59
非流动资产:		
可供出售金融资产	238,939.12	
长期股权投资	2,868,396.93	
投资性房地产	29,793,214.29	
固定资产	319,832,361.50	205,074,556.04
在建工程	12,567,276.62	
无形资产及其他资产	118,017,586.68	45,569,862.78
递延所得税资产	5,052,828.80	6,417,534.40
非流动资产合计	488,370,603.94	257,061,953.22
资产总计	1,002,436,887.42	591,745,587.81

拟置出资产的负债主要构成如下：

项目	本公司母公司数据（元）	其中:拟置出资产数据（元）
流动负债:		
短期借款	355,830,000.00	167,736,734.82
应付票据	58,000,000.00	58,000,000.00
应付帐款	52,241,744.87	37,631,341.03
预收账款	7,370,199.69	6,885,520.19
应付工资	1,653,631.26	1,150,086.26
应付利息	337,138.53	
应付股利	24,200.84	24,200.84
应交税金	3,787,512.29	
其他应付款	2,236,394.94	4,779,809.41
一年内到期的非流动负债	36,000,000.00	
预提费用		677,798.53
其他流动负债	3,840,301.47	
流动负债合计	521,321,123.89	276,885,491.08
长期负债:		
长期借款	172,000,000.00	98,050,307.29
长期应付款	7,540,000.00	7,540,000.00
长期负债合计	179,540,000.00	105,590,307.29
负债合计	700,861,123.89	382,475,798.37

（二）未置出资产基本情况

本公司未置出的资产负债情况如下：

未置出资产	数据（元）	未置出负债	数据（元）
流动资产:		流动负债:	
货币资金	882,557.80	短期借款	188,093,265.18
交易性金融资产	167,911.52	应付票据	
应收票据	8,386.00	应付帐款	14,610,403.84
其他应收款	8,117,881.20	预收账款	484,679.50
应收帐款	23,156,210.56	应付工资	503,545.00
预付帐款	2,844,114.78	应付利息	337,138.53
存货	143,962,954.31	应付股利	
其他流动资产	242,632.72	应交税金	3,787,512.29
流动资产合计	179,382,648.89	其他应付款	-2,543,414.47
可供出售金融资产	238,939.12	一年内到期的非流动负债	36,000,000.00
长期股权投资	2,868,396.93	预提费用	-677,798.53
投资性房地产	29,793,214.29	其他流动负债	3,840,301.47
固定资产	114,757,805.46	流动负债合计	244,435,632.81
在建工程	12,567,276.62	长期负债:	
无形资产及其他资产	72,447,723.90	长期借款	73,949,692.71
递延所得税资产	-1,364,705.60	长期应付款	
非流动资产合计	231,308,650.72	长期负债合计	73,949,692.71
资产总计	410,691,299.61	负债合计	318,385,325.52

六、拟置入资产基本情况

（一）拟置入资产范围

本次拟置入资产为中邦集团所持有的优质房地产资产，包括上海康邦90%股权、中邦无锡100%股权、无锡中邦95%股权、中邦昆山99%股权、珠海中邦100%股权及中邦营销100%股权。

中邦集团拥有的其他资产未注入上市公司的原因如下：

1、上海中邦养生置业有限公司：中邦集团拟于近期转让其所持有的股权；

2、上海联洋世家置业有限公司：该公司为上海中邦世家项目公司，该项目为旧城改造项目，尚在动拆迁过程中，由于拆迁耗时较长，无法预计开工时间和测算公司的未来收益；

3、启东中邦房地产开发有限公司：启东中邦为启东城中城项目公司，目前仅取得一期土地的国有土地使用权证，且该部分土地尚有部分动拆迁未完成；

4、江苏安邦建筑安装工程有限公司：江苏安邦主要负责启东中邦项目的建筑安装工程，暂定三级资质；

5、中邦投资开发（珠海）有限公司：该公司为珠海洪湾项目公司，该项目因政府招投标时的承诺条件与实际不符，现申请退回；

6、上海中邦商业房地产管理有限公司：该公司新近成立，尚未正常运营；

7、上海中邦酒店管理有限公司、上海中邦物业管理有限公司及中邦集团上海商务酒店分公司、珠海酒店分公司均经营亏损，盈利能力不强；

8、上海浦东土地发展规划设计事务所有限公司、上海联洋动拆迁有限责任公司均为参股企业。

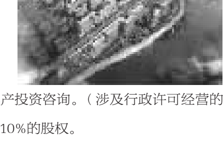
中邦集团承诺：为了支持上市公司发展，联洋世家在动拆迁完成、取得项目土地使用权证后，启东中邦在获得全部土地使用权证和动拆迁完成后，江苏安邦在经营管理水平进一步提升后，中邦集团将按公允的价格将上述公司股权出售给上市公司。

关于中邦珠海，若当地政府履行了招标条件，则中邦集团承诺将保留中邦珠海的股权，并将其注入上市公司。

（二）拟置入资产基本情况

1、上海康邦

（1）基本情况



住 所：上海市南汇区康桥镇沪南路2502号108室
法定代表人：卫平
注册资本：1,500万元
实收资本：1,500万元
企业类型：有限责任公司（国内合资）
成立日期：2003年12月3日
营业期限：2003年12月3日至2023年12月2日
注册号：3102252021648
经营范围：房地产开发经营，室内装饰装修工程，房地产投资咨询。（涉及行政许可经营的凭许可证经营）。
股东情况：中邦集团持有90%的股权；中邦营销持有10%的股权。

（2）项目开发情况

上海康邦主要负责开发“中邦城市”项目，拥有位于上海市南汇区康桥镇营房村49/3、37/3、39/3丘地块。

“中邦城市”位于康桥镇中心，东至咸塘港、南至网船浜，西至沪南公路、北至水产路。占地209,246平方米，是集高档住宅、公寓、景观商业街为一体的城市街区。共分为四期开发建设。其中：

一期项目东临康沈路、南靠秀沿路，占地66,046平方米，于2004年12月开工，2007年1月竣工，由14幢小高层住宅和景观式商业街区构成，规划户数918户，总建筑面积逾13万平方米，其中，地上建筑面积约12万平方米，绿化景观率逾40%。

二期项目东临康沈路、北至水产路、南至康沈路，占地46,056平方米，总建筑面积近10万平方米，其中，地上建筑面积约8.7万平方米。该项目已于2006年9月开工，预计2008年10月竣工。

三期项目东临康沈路、北至秀沿路，占地37,936平方米，由住宅、商场、商业街坊等形态构成，总建筑面积达9万多平方米，其中，地上建筑面积约7.3万平方米，预计于2008年10月开工，2010年11月竣工。

四期项目东至咸塘港，西至康沈路，占地59,208平方米，分为南北两侧。由高档住宅构成，总建筑面积达8万多平方米，其中，地上建筑面积约7.6万平方米，预计于2009年12月开工，2012年3月竣工。

（3）已取得证件情况

四期项目已全部取得土地使用证，土地使用证的编号如下：

沪房地南字（2007）第005459号；沪房地南字（2004）第014578号；
沪房地南字（2004）第014579号；沪房地南字（2004）第014582号；
沪房地南字（2004）第014784号。

二、三、四期项目已取得《建设用地规划许可证》，编号：沪汇地（2003）第442号

二期项目已取得《建设工程规划许可证》，编号：沪南建（2005）19050929F02307号

二期项目已取得《建设工程施工许可证》，编号：0401NH004D01310225200403152919。

（4）最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

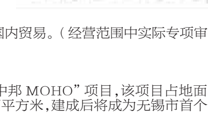
	2004年	2005年	2006年	2007年1-11月
资产总计	40,530.21	68,245.06	130,222.90	105,423.93
负债总计	19,125.16	47,289.93	110,050.86	82,041.06
所有者权益	21,405.05	20,955.13	20,172.04	23,382.87
业务收入	0	0	0	74,199.55
营业利润	-94.95	-449.92	-780.08	14,930.46
其他利润			-3	-65.98
利润总额	-94.95	-449.92	-783.09	14,864.48
所得税				2,229.67
净利润	-94.95	-449.92	-783.09	12,634.81

说明：上海康邦自2007年起才开始确认第一期项目的销售收入，此前的亏损为企业日常经营管理支出。2007年公司负债总额较高，主要是公司因售房形成的大量预收账款所致。

现阶段二期项目的销售均价为1.05万元/平方米。

2、中邦置业集团无锡有限公司

（1）基本情况



住 所：无锡市滨湖区震泽路27号
法定代表人：卫平
注册资本：2,000万元
实收资本：2,000万元
企业类型：有限责任公司（法人独资）
成立日期：2006年12月22日
营业期限：永续经营
编 号：3202110002007042000072
经营范围：房地产开发经营；物业管理；房地产信息咨询服务；国内贸易。（经营范围中实际专项审批<含许可证>的待批准<许可>后方可经营）
股东情况：中邦集团持有100%的股权。

（2）项目开发情况

中邦无锡主要负责开发位于无锡滨湖区科教产业园的“无锡中邦MOHO”项目，该项目占地面积135亩，规划总建筑面积18万平方米，其中，地上建筑面积约15万平方米，建成后将成为无锡市首个后工业时代商务独栋的代表性楼盘。

“无锡中邦MOHO”项目位于无锡市滨湖区科教产业园区，园区西临太湖、北接江南大学园区，其东部是无锡市行政办公中心新址。无锡中邦MOHO地块东为青祁路、与蠡湖大道相通，通向无锡传统中心城区。用地类型为教育科研用地，总占地面积为76,116平方米，总建筑面积达18万多平方米，绿化率为35.3%，容积率为1.98，集商务、研发、办公、公寓式酒店为一体。共分为三期开发建设。其中：

一期项目总建筑面积近3.6万平方米，其中，地上建筑面积约2.6万平方米。为独栋商务、研发楼，已于2007年7月开工，预计2008年8月竣工；

二期项目总建筑面积近7.3万平方米，其中，地上建筑面积约7万平方米。为办公、公寓式酒店，预计2008年1月开工，2010年7月竣工；

三期项目总建筑面积近7.6万平方米，其中，地上建筑面积约6.8万平方米。为办公、公寓式酒店，预计2009年6月开工，2011年3月竣工。

（3）已取得证件情况

一、二、三期项目已全部取得土地使用权证，编号：锡滨国用（2007）第1072号

一期、二期和三期项目已全部取得《建设用地规划许可证》，编号：锡规滨地许（2007）第005号

一期项目已取得《建设工程规划许可证》，编号：锡规滨建许（2007）第115号

一期项目已取得《建设工程施工许可证》，编号：320211200709120000１A。

（4）最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

	2004年	2005年	2006年	2007年1-11月
资产总计	-	-	2,462.65	5,685.22
负债总计	-	-	1,462.65	1,293.37
所有者权益	-	-	1,000.00	4,391.84
业务收入	-	-	-	0
营业利润	-	-	-	-23.16
其他利润	-	-	-	0
利润总额	-	-	-	-23.16
所得税	-	-	-	0
净利润	-	-	-	-23.16

说明：中邦无锡2006年底才成立，2007年开发的房产项目尚未开始销售，也未开始结转收入。

3、无锡中邦房地产开发有限公司

（1）基本情况

住 所：无锡新区坊前街道新芳路32号
法定代表人：卫平
注册资本：2,000万元
实收资本：2,000万元
企业类型：有限责任公司
成立日期：2006年10月13日
营业期限：永续经营
编 号：3202130002007033００132
经营范围：房地产开发经营；酒店管理及物业管理（上述经营范围涉及专项审批的，经审批后方可经营）
股东情况：中邦集团持有95%股权；孙旭东持有3.5%股权；周齐红持有1.5%股权。

（2）项目开发情况

无锡中邦主要负责开发位于太湖大道南侧、春阳路东侧、新312国道西侧、金城路北侧的“无锡中邦城市”项目，该项目占地面积近280亩，规划总建筑面积逾53万平方米，其中，地上建筑面积45万平方米，建成后将成为无锡市标志性的人文社区。

“无锡中邦城市”项目地处无锡新区，北临太湖大道与沪宁高速的出入口，东临312国道，南临金城路，西临春阳路。地理位置极其优越，该区域交通便捷，直通长三角重镇。项目集高层住宅、酒店、酒店式公寓、商业裙房，以建设生态型居住环境为目标，创造一个功能齐备、交通便捷、生活方便、绿意盎然、具有文化内涵的居住区。项目占地达186,674平方米，总建筑面积为538,480平方米，共分为四期进行开发建设。其中

一期项目占地90,753平方米，拟于2008年1月开工，2009年12月竣工。规划户数1,442户，总建筑面积逾23万平方米，其中，地上建筑面积约18万平方米，绿化景观率逾45%。

二期项目总建筑面积近13万平方米，其中，地上建筑面积约10万平方米。拟于2008年11月开工，预计2011年3月竣工。

三、四期项目则由酒店、酒店式公寓、商业等形态构成，总建筑面积近18万多平方米，其中，地上建筑面积约17万平方米。预计于2009年9月开工，2012年1月竣工。

（3）已取得证件情况

2004年12月30日，无锡市国土资源局与无锡旺家瑞有限公司签署了锡国土出合（2004）第67号《国有土地使用权出让合同》，约定将位于太湖大道南侧、春阳路东侧、新312国道西侧、金城路北侧，土地总面积为186,674平方米的土地出让给无锡旺家瑞有限公司。

2006年12月1日，无锡市国土资源局、无锡旺家瑞有限公司及无锡中邦签署了《关于锡国土出合（2004）第67号<无锡市国有土地使用权出让合同>的补充合同》约定：依据无锡旺家瑞有限公司及无锡中邦的申请，经相关部门审核符合无锡市人民政府批准的地块出让成交后调整受让人的规定，经各方同意，将《转让合同》的受让人调整为无锡中邦，锡国土出合（2004）第67号《国有土地使用权出让合同》中的其他条款均保持不变。

目前，无锡中邦土地出让款已全额付清，并已缴清契税，无锡市国土资源局已受理办证申请。

一、二、三、四期项目已取得《建设用地规划许可证》，编号：锡新规地许（2007）第153号

（4）最近三年及一期主要财务指标

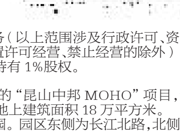
单位：万元

	2004年	2005年	2006年	2007年1-11月
资产总计	-	-	43,803.26	44,396.03
负债总计	-	-	42,803.26	31,901.85
所有者权益	-	-	1,000.00	12,494.18
业务收入	-	-	-	-
营业利润	-	-	-	-105.82
其他利润	-	-	-	0
利润总额	-	-	-	-105.82
所得税	-	-	-	0
净利润	-	-	-	-105.82

说明：无锡中邦2006年10月才成立，2007年尚未开发楼盘。

4、中邦投资开发（昆山）有限公司

（1）基本情况



住 所：巴城镇石牌工商管理区长江北路西侧
法定代表人：卫平
注册资本：5,000万元
实收资本：5,000万元
企业类型：有限责任公司
成立日期：2006年10月13日
营业期限：50年，自2007年7月3日至2057年7月2日
注册号：3205832121135
经营范围：房地产投资、项目投资，物业管理，房地产信息咨询服务（以上范围涉及行政许可、资质管理的凭许可证、资质证书经营）；国内贸易（法律、行政法规规定的前置许可经营、禁止经营的除外）
股东情况：中邦集团持有99%股权，昆山京阪科技投资有限公司持有1%股权。

（2）项目情况

中邦昆山主要负责开发中邦集团所拥有的位于京阪科技工业园的“昆山中邦MOHO”项目，该项目总占地面积为181,356平方米，总建筑面积达20万平方米，其中，地上建筑面积18万平方米。

“昆山中邦MOHO”项目位于昆山市北部巴城镇京阪科技工业园。园区东侧为长江北路，北侧为中华路，西侧和南侧为丁祁河，距离上海虹桥机场42公里，上海港70公里，太仓港35公里，常熟和昆山市区各15公里。

昆山中邦MOHO地块东为长江路，南临规划纬三路，西临经三路，北临天热河道，地块内有超过100亩的开阔湖面（不计地价），景观优美。该地块用地类型为工业用地，由中邦集团和昆山京阪科技投资有限公司合作开发建设，共分为三期。其中：

一期项目占地面积52,012平方米，总建筑面积近5万平方米，其中，地上建筑面积约4.5万平方米。为独栋商务研发楼，2008年1月开工，2009年6月竣工。

二期项目占地面积34,425平方米，总建筑面积逾8万平方米，其中，地上建筑面积约6万平方米。为独栋商务研发楼、公寓式酒店及昆曲会馆，预计2008年9月开工，2010年12月竣工。

三期项目占地面积94,811平方米，总建筑面积近8万平方米，其中，地上建筑面积约7.8万平方米。为独栋商务研发楼，预计2009年5月开工，2010年12月竣工。

（3）已取得证件情况

一、二、三期项目已全部取得土地使用证，编号如下：

昆国用（2007）第12007105043号；昆国用（2007）第12007105044号；
昆国用（2007）第12007105045号；昆国用（2007）第12007105046号；
昆国用（2007）第12007105050号；昆国用（2007）第12007105041号；
昆国用（2007）第12007105052号。

一期项目已取得《建设用地规划许可证》，编号：2007-0328号

目前，正在办理《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。

（4）最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

	2004年	2005年	2006年	2007年1-11月
资产总计	-	-	-	4,991.65
负债总计	-	-	-	3.83
所有者权益	-	-	-	4,987.82
业务收入	-	-	-	-
营业利润	-	-	-	-12.17
其他利润	-	-	-	0
利润总额	-	-	-	-12.17
所得税	-	-	-	0
净利润	-	-	-	-12.17

说明：中邦昆山2007年7月才成立，2007年尚未开发楼盘。

5、珠海中邦

（1）基本情况

住 所：珠海市斗门区白蕉镇联港路与斗珠路南交界处白蕉工业开发集团2楼
法定代表人：卫平
注册资本：2,000万元
实收资本：2,000万元
企业类型：有限责任公司（法人独资）
成立日期：2007年10月26日
营业期限：20年，自2007年10月26日至2027年10月26日
注册号：440400000029659
经营范围：房地产开发经营；酒店管理、物业管理（取得资质后方可经营）
股东情况：中邦集团持有100%股权

（2）项目情况

珠海中邦主要负责开发位于珠海市斗门区白蕉镇项目，该项目总占地面积近220亩，总建筑面积逾30万平方米，其中，地上建筑面积27万平方米。

珠海斗门白蕉镇项目位于珠海市斗门区白蕉镇金碧丽江东侧，邻近斗门商贸城，距沿海江珠高速公路出入口仅3.5公里。土地用途为商业、住宅。项目占地面积为147,653平方米，规划容积率控制在1.8以内，总建筑面积约30万平方米，集联排、公寓、商业等多种形态，共分为二期开发建设。其中：

(下转D7版)

证券代码：600373　股票简称：鑫新股份　公告编号：临2008-027

江西鑫新实业股份有限公司第三届董事会第十七次临时会议决议公告

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。

江西鑫新实业股份有限公司（简称“公司”、“本公司”或“鑫新股份”）第三届董事会第十七次临时会议于2008年5月15日以通讯方式召开。会议通知于2008年5月10日以电话、邮件方式传达给各位董事，此次会议应参加表决董事10人，实参加表决董事10名。符合《公司法》等法律、法规和《公司章程》的有关规定。会议经表决董事认真审议形成如下决议：

一、审议通过《关于公司符合非公开发行股票有关条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的规定，经公司自查，认为本公司已具备向特定对象发行股票的条件。

审议结果：10票赞成、0票反对、0票弃权，表决通过。

二、审议通过了《江西鑫新实业股份有限公司与中邦置业集团有限公司关于资产置换及发行股份购买资产协议书》的议案。

为了改善公司盈利情况，本公司拟将与漆包线业务相关资产和负债（以下简称“拟置出资产”）与中邦置业集团有限公司（以下简称“中邦集团”）的优质房地产资产（包括中邦集团所持有的上海康邦房地产开发有限公司90%股权、中邦置业集团无锡有限公司100%股权、无锡中邦房地产开发有限公司95%股权、中邦投资开发（昆山）有限公司99%股权、珠海中邦房地产开发有限公司100%股权及上海中邦房地产营销有限公司100%股权，以下简称“拟置入资产”）进行置换。

本公司拟置出资产的最终交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构出具资产评估报告确定的评估结果与同一基准日经审计的帐面值孰高者为准，拟置入资产的最终交易价格根据具有证券从业资格的资产评估机构出具资产评估报告确定的评估结果并经双方确认后为准。

根据预估，本次置换存在差额。其中，部分置换差额由本公司向中邦集团以定向发行股份的方式支付。在本公司向中邦集团定向发行不超过14,500万股股份后，若仍存在置换差额，则该部分置换差额作为本公司对中邦集团的负债。待本公司本次拟置入资产相关项目销售完成后或本公司完成本次置换3年后（两者以孰长为准），再偿还给中邦集团，不计利息。经具有证券从业资格的评估机构评估，若中邦集团拟置入资产的评估净额超过140,900万元，超过部分将由中邦集团无偿赠与本公司。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

公司独立董事事前认可本议案，并发表了独立意见。

三、审议通过了《江西鑫新实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产预案》的议案（详见http://www.sse.com.cn）

董事会就《江西鑫新实业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产预案》涉及的如下事项逐项审议通过：

1、发行方式

采取非公开发行方式，在中国证监会核准后向特定对象发行股票。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

2、发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股(A股)，每股面值人民币1元。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

3、发行价格

本次非公开发行定价基准日为本次董事会决议公告日。本次非公开发行股份的价格为定价基准日前20个交易日的公司股票交易均价，即7.44元/股。

定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，应对该价格进行除权除息处理。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

4、发行数量

本次发行的股份数量不超过14,500万股(含14,500万股)。在该上限范围内，董事会提请股东大会授权董事会根据具体情况确定最终发行数量。

定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行数量也将根据发行价格的情况进行相应处理。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

5、发行对象

本次发行对象仅限中邦集团，不涉及其他投资人。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

6、认购方式

本公司拟向中邦集团发行不超过14,500万股人民币普通股（A股），折合不超过107,880万元作为资产置换差额的对价支付方式。

在本公司向中邦集团定向发行不超过14,500万股股份后，若仍存在置换差额，则该部分置换差额作为本公司对中邦集团的负债，待本公司本次拟置入资产相关项目销售完成后或本公司完成本次置换3年后（两者以孰长为准），再偿还给中邦集团，不计利息；经具有证券从业资格的评估机构评估，若中邦集团拟置入资产的评估净额超过140,900万元，超过部分将由中邦集团无偿赠与本公司。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

7、发行股份的禁售期

中邦集团以资产认购的股份，自本次非公开发行结束之日起三十六个月不得转让，之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

8、上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

9、本次发行决议有效期限

提请公司股东大会审议批准本次发行股票的议案，与本议案有关的决议自股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

10、本次发行前滚存未分配利润的处置方案

在本次发行完成后，由新老股东共享本次发行前滚存未分配利润。

审议结果：10票同意，0票弃权，0票反对，表决通过。

公司独立董事事前认可本议案，并发表了独立董事意见。认为：

（1）本次交易有利于提高公司的盈利能力，有利于增强公司的可持续发展能力，符合本公司及全体股东的利益。

（2）上述两项议案的表决程序合法有效。

（3）同意鑫新股份重大资产置换及发行股份购买资产预案及签署与中邦集团资产置换及发行股份购买资产协议书。

本次发行尚须公司股东大会审议通过，并经中国证监会核准后方可实施。

本次交易标的审计、评估等相关工作将在本次董事会决议公告后立即启动，待交易标的审计、评估等工作完成后另行召开董事会，对上述相关事项作出补充决议，同时公告召开股东大会的时间和相关文件。

公司A股股票从2008年12月17日开始停牌，以待披露相关公告。截止到本公告日，涉及停牌事项的公告已披露完毕，本公司股票将自本公告披露日当天(2008年5月16日)上午10:30复牌。

特此公告。

江西鑫新实业股份有限公司董事会
2008年5月15日