

关于上海长利资产经营有限公司购买苏州长江·企业 领邸办公用房的关联交易公告

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

● **交易内容：**本公司全资子公司上海长利资产经营有限公司（以下简称“长利资产经营公司”）拟以 2,300 万元人民币认购苏州长江·企业领邸总部园区 1 号楼。

● **关联人回避事宜：**该园区开发商为苏州长江大都会发展有限公司（以下简称“苏州大都会”），其控股公司为本公司第三大股东长江联合资产经营有限公司，而长江联合资产经营有限公司又为本公司第一大股东长江经济联合发展（集团）股份有限公司控股子公司，所以本次房产认购事项属于关联交易，关联董事（居亮、陆金祥）已回避表决。

● **交易对上市公司的影响：**该园区地理位置优越，极具价值潜力，是公司用于开发苏南物流平台分中心的理想办公用房。

一、关联交易概述

根据公司主业发展的战略布局要求，本公司控股子公司长利资产经营公司拟与苏州大都会签订《苏州长江·企业领邸房产认购意向书》（以下简称“认购意向书”），并拟以 2,300 万元人民币认购苏州长

江·企业领邸总部园区 1 号楼，该房屋暂测建筑面积为 4,100 平方米（含地下层 1370 平方米）。

该园区开发商苏州大都会的控股公司为本公司第三大股东长江联合资产经营有限公司，而长江联合资产经营有限公司又为本公司第一大股东长江经济联合发展（集团）股份有限公司控股子公司，所以本次房产认购事项属于关联交易，关联董事（居亮、陆金祥）已回避表决。

本项议案提请股东大会审议通过，与该关联交易有利害关系的关联股东长江经济联合发展（集团）股份有限公司、长江联合资产经营有限公司将回避表决。

二、交易方介绍

1、认购方：上海长利资产经营有限公司

注册地址：上海市浦东新区世纪大道 1500 号 9 楼 B 座

法定代表人：田志伟

注册资本：5000 万元

企业类型：有限责任

公司主营业务：资产管理、实业投资（除股权投资和股权投资管理），投资咨询（除经纪），企业营销策划。

该公司成立于 2005 年 3 月，是本公司全资子公司。2010 年 10 月 25 日，经公司四届三十八次董事会审议，公司拟转让长利资产经营公司 100% 股权。因该项股权在联交所公开挂牌期间无人受让，现根据本公司目前发展的实际需求，决定继续发挥该公司的投资和管理

作用，为公司主业发展服务。

截至 2010 年 9 月 30 日，该公司的资产总额为 5,097.20 万元，负债总额 0 万元，净资产为 5,097.20 万元，营业收入为 0 万元，营业利润为 8.93 万元，净利润为 8.12 万元（未经审计）。

2、被认购方：苏州长江大都会发展有限公司

住所：苏州相城区太平街道聚金路

法定代表人：陆金祥

注册资本：5000 万元人民币

公司类型：有限公司

经营范围：一般经营项目：项目投资及基础设施、配套服务、房地产开发经营、投资咨询服务、物业经营与租赁。

苏州大都会成立于 2006 年 10 月 28 日，注册资本为 5000 万元。现有股东三家：长江联合资产经营有限公司持股 70%，苏州相城经济开发区太平工业园发展有限公司、上海万佳房地产开发有限公司分别持有 15% 的股份。

截至 2010 年 9 月 30 日，该公司总资产为 156,093,000.13 元，净资产 48,730,426.13 元，净利润为-47,920.30 元。

三、交易标的基本情况

长江·企业领邸总部园区位于江苏省苏州市相城区开泰路 1 号，共计占地 315 亩，规划建筑面积 188600 m²，园区集研发设计、办公管理、经营结算为一体，是苏州市重点工程和上海市总部经济示范基地。该园区地理位置优越，距苏嘉杭高速公路相城出口处仅 500 米，

距在建京沪高铁苏州站 2000 米，距上海虹桥枢纽 80 公里，驾车从上海市中心到园区只需一小时即可抵达。

该园区由 32 栋独栋总部楼（建筑面积 99000 m²，含地下室），1 栋多功能会所（面积为 1600 m²），以及 2 栋高层建筑（建筑面积为 88000 m²）组成。长利资产经营公司此次认购的办公用房为园区内 1 号楼。

四、交易的主要内容

经双方协商，长利资产经营公司将在本公司股东大会审议通过本案后，与苏州大都会签订房产认购意向书，认购相应的房屋及土地使用权（以下简称“房地产”）。该认购意向书相关条款如下：

1、苏州大都会取得的国有土地使用权证号为：相国用（2007）第 00021 号，土地性质：工业。土地使用权的年限至 2056 年 12 月 30 日止；

2、房地产座落：苏州市相城区开泰路 1 号 1 号楼（暂定，以有关部门核定的门牌号码为准）；

3、房屋类型：独栋建筑；结构：砖混；装修：毛坯；

4、房屋暂测建筑面积 4,100 平方米（含地下层 1370 平方米）；

5、双方经协商，同意该房产的认购价格为人民币 2,300 万元；

6、长利资产经营公司应于 2011 年 1 月 31 日前、长江投资实业股份有限公司股东大会通过之后向苏州大都会支付 2,000 万元首付款；

7、该房屋的具体面积以苏州市政府房屋管理部门认定的测绘机

构实测面积为准，如实测面积的误差小于（等于） $\pm 3\%$ 时，认购价款不作调整；若超过 $\pm 3\%$ 时，超出部分将按实际面积和 5,666 元/平方米的单价计算并调整认购价款；房屋测算的误差超过 $\pm 6\%$ 时，任何一方有权解除本意向书；

8、双方同意于 2011 年 5 月 15 日签订《房屋买卖合同》；

9、双方同意于 2011 年 5 月 30 日前办理房屋交接手续。

五、进行关联交易的目的以及本次关联交易对公司的影响情况

本次认购苏州长江·企业领邸总部园区部分办公用房，有利于本公司拓展物流主业，该园区位置优越，极具价值潜力，是公司用于开发苏南物流平台分中心的理想办公用房。

六、独立董事的意见

本公司独立董事参加并认真研究了长利资产公司认购苏州长江·企业领邸总部园区部分办公用房的董事会会议，就公司董事会做出的相关决议，发表如下独立意见：

1、此次长利资产经营公司认购苏州大都会开发的苏州长江·企业领邸总部园区部分办公用房遵循了公平、公正、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形；

2、该办公用房认购价格况优于市场价格，本次交易符合公司主业发展的战略要求，对开发公司在苏南地区的物流平台有利；

3、本次关联交易的内容、决策程序符合《公司法》、《证券法》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定；

4、董事会在对本次关联交易进行表决时，关联董事已回避表决，其他非关联董事参与表决同意本次关联交易的议案，表决程序符合有关法律法規的规定。

七、备查文件目录

- 1、公司四届四十次董事会决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、《苏州长江·企业领邸房产认购意向书》。

长江投资实业股份有限公司董事会

2011年12月30日