

无锡商业大厦大东方股份有限公司 关于预计公司 2012 年度日常关联交易的公告

本公司及董事会、监事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

一、预计 2012 年度日常关联交易基本情况表

单位:元

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2011 年度发生交易金额	2012 年度预计交易限额
江苏无锡商业大厦集团有限公司	控股股东	水电汽等其他公用事业费用(购买)	转供水电蒸汽	市场价	13,919,955.22	15,000,000.00
江苏无锡商业大厦集团有限公司	控股股东	接受劳务	物业管理	市场价	497,801.00	750,000.00
无锡东鑫汽车销售有限公司	参股子公司	提供劳务	物业管理	市场价	132,198.60	250,000.00
无锡大世界影城有限责任公司	参股子公司	提供劳务	物业管理	市场价	454,313.50	700,000.00
无锡大世界影城有限责任公司	参股子公司	水电汽等其他公用事业费用(销售)	转供水电蒸汽	市场价	919,663.05	1,500,000.00
无锡市众达汽车销售服务有限公司	参股子公司	提供劳务	物业管理	市场价	25,511.00	-
无锡市众达汽车销售服务有限公司	参股子公司	销售商品	汽车销售	市场价	1,186,018.83	-
无锡市众达汽车销售服务有限公司	参股子公司	购买商品	汽车销售	市场价	2,076,279.60	-
无锡秀江南文化传媒有限公司	参股子公司	接受劳务	广告宣传	市场价	560,019.42	1,000,000.00
无锡东方美通汽车销售服务有限公司	参股子公司	销售商品	汽车销售	市场价	482,549.97	3,000,000.00
无锡东方美通汽车销售服务有限公司	参股子公司	提供劳务	物业管理	市场价	200,625.55	600,000.00
南通中大房地产有限公司	关联公司	租入资产	海门店物业租赁	市场价	11,733,400.00	12,800,000.00
江苏无锡商业大厦集团有限公司	控股股东	租入资产	伊酷童物业租赁	市场价	1,600,000.00	3,000,000.00
江苏无锡商业大厦集团有限公司	控股股东	租入资产	中央空调、供电等设施租赁	市场价	715,002.00	-
江苏无锡商业大厦集团有限公司	控股股东	租入资产	梅村物流土地使用权租赁	市场价	150,000.00	150,000.00
江苏无锡商业大厦集团有限公司	控股股东	租入资产	东方驾校土地使用权租赁	市场价	397,816.96	420,000.00
无锡金诚旧机动车经纪事务有限公司	参股子公司	租出资产	房屋租赁(租出)	市场价	400,000.00	400,000.00
无锡大世界影城有限责任公司	参股子公司	租出资产	房屋租赁(租出)	市场价	162,500.00	1000,000.00
无锡东方美通汽车销售服务有限公司	参股子公司	租出资产	房屋租赁(租出)	市场价	596,350.00	1,500,000.00
合计				/	36,210,004.70	42,070,000.00

二、关联方介绍和关联关系

1、关联方基本情况

①江苏无锡商业大厦集团有限公司，成立于 1987 年 3 月 17 日，注册资本 11322.53 万元，注册地为江苏无锡，公司法定代表人：王均金。该公司经营范围：自有资产经营与管理；国内商业及日用工业品的修理服务（涉及专项规定的经批准后主可经营），经批准后的进出口贸易及进口业务代理；物次储存；场地出租；汽车（不含乘用车）的销售；停车场服务；电梯的维修保养。

②无锡东鑫汽车销售有限公司注册资本 1000 万元，注册地为江苏无锡，公司法定代表人邱进朝。该公司经营范围：汽车销售及维修。

③无锡大世界影城有限责任公司，注册资本 50 万元，注册地为江苏无锡，公司法定代表人宋保舵。该公司经营范围：电影放映服务，音像品及书报刊零售。

④无锡市众达汽车销售服务有限公司，注册资本 500 万元，注册地为江苏无锡，公司法定代表人李苏。该公司经营范围：汽车销售及维修。

⑤南通中大房地产有限公司，注册资本：10600 万元人民币，注册地：海门市三和镇工贸园区。该公司经营范围：房地产开发（国家有专项规定的，按规定执行）。

⑥无锡市金诚旧机动车经纪事务有限公司，注册资本 30 万元，注册地为江苏无锡，公司法定代表人徐锦涛。该公司经营范围：二手车交易。

⑦无锡秀江南文化传媒有限公司，注册资本 700 万元，注册地为江苏无锡，公司法定代表人施展。该公司经营范围：杂志制作及广告宣传。

⑧无锡东方美通汽车销售服务有限公司，注册资本 1000 万元，注册地为江苏无锡，公司法定代表人李苏。该公司经营范围：汽车销售及维修。

2、与公司的关联关系

①江苏无锡商业大厦集团有限公司持有本公司 43.15%股份，是本公司的控股股东。

②无锡东鑫汽车销售有限公司为本公司控股子公司东方汽车的参股子公司，持有其 25%股权。

③无锡大世界影城有限责任公司为本公司控股子公司无锡市吟春大厦商贸有限公司的参股子公司，持有其 49%股权。

④无锡市众达汽车销售服务有限公司为本公司控股子公司东方汽车公司的参股子公司，持有其 45%股权。

⑤南通中大房地产有限公司的自然人股东朱仲辉等，同时也是本公司控股子公司无锡商业大厦大东方海门百货有限公司的自然人股东，朱仲辉等 3 名自然人股东持有无锡商业大厦大东方海门百货有限公司 30%股权。

⑥无锡市金诚旧机动车经纪事务有限是本公司控股子公司无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司的参股子公司，持有其 47%股权。

⑦无锡秀江南文化传媒有限公司，为本公司的参股子公司（由无锡报业发展有限公司控股），持有其 43%股权。

⑧无锡东方美通汽车销售服务有限公司，本公司控股子公司东方汽车公司的参股子公司，持有其 40%股权。

3、履约能力分析

江苏无锡商业大厦集团有限公司、无锡东鑫汽车销售有限公司、无锡大世界影城有限责任公司、无锡市众达汽车销售服务有限公司、南通中大房地产有限公

司均依法存续且生产经营完全正常，有能力履行与本公司签订的各项协议。

4、预计 2012 年度本公司与江苏无锡商业大厦集团有限公司、无锡东鑫汽车销售有限公司、无锡大世界影城有限责任公司、无锡市众达汽车销售服务有限公司、南通中大房地产有限公司、无锡金诚旧机动车经纪事务有限公司、无锡秀江南文化传媒有限公司、无锡东方美通汽车销售服务有限公司之间发生的各类关联交易规模大致为 4,207 万元，具体每项最高限额详见前面“预计 2012 年度日常关联交易基本情况表”。

三、定价政策和定价依据

向关联方购买（销售）水电汽等公用事业费用其定价依据是根据水电分表等的实际使用数量按市场价与关联方进行结算；租赁资产、接受或提供关联方劳务的关联交易，其定价根据协议价确定，确定时参考了市场价，与对非关联方的交易价格基本一致；向关联方销售或购进商品的关联交易，以市场公允价格为基准，与对非关联方的交易价格完全一致。

四、交易目的和交易对本公司的影响

交易内容均为公司与该关联方持续性的关联交易，其目的是为了保证本公司正常业务经营活动的开展。

上述关联交易是在公平、互利的基础上进行的，关联交易价格公允、合理，无损害公司利益，对公司本期以及未来财务状况、经营成果不会造成影响，也没有影响到公司的独立性。

五、关联交易协议签署情况

1、各关联方之间水电汽等公用事业费用结算依据水电等分表的实际使用数量按市场价进行结算。

2、本公司与江苏无锡商业大厦集团有限公司的《物业管理协议》签订于 2011 年 3 月 1 日。

3、本公司与参股子公司无锡市众达汽车销售服务有限公司的关联交易已于 2011 年 5 月通过收购其少数股东股权而纳入公司合并报表范围后消除。

4、本公司与南通中大房地产有限公司的关于无锡商业大厦大东方海门百货有限公司租赁经营用地的《合作协议》签订于 2010 年 11 月。

5、本公司控股子公司无锡大东方伊酷童有限公司、无锡市三凤桥肉庄有限公司、无锡商业大厦大东方股份有限公司与江苏无锡商业大厦集团有限公司于 2011 年 3 月签订的房屋租赁协议，租用其营业用房及相关土地，年度租赁费约 300 万元人民币。

6、本公司与江苏无锡商业大厦集团有限公司于 1998 年 1 月 20 日签订的中央空调等设施租赁协议和于 1999 年 9 月 20 日签订的变更协议及于 2001 年 6 月 5 日签订的综合服务合同，本公司使用江苏无锡商业大厦集团有限公司的中央空调、供配电设备等公用设施，年度使用费为 143 万元人民币。该合同已于 2011 年 6 月到期，没有续约。

7、本公司为建设梅村物流仓储项目，于 2004 年 12 月 3 日与江苏无锡商业大厦集团有限公司签订土地使用权租赁合同，租用其位于无锡市新区梅村镇高田东路东侧（地块编号 A-98-1）13,350 M²土地，年租金为 15 万元人民币，期限自正式交付使用日（即 2004 年 12 月末）至 2024 年 12 月 15 日。

8、本公司之子公司无锡商业大厦集团东方汽车有限公司为建设东方驾驶培训基地项目，于 2004 年 12 月 1 日与江苏无锡商业大厦集团有限公司签订土地使

用权租赁合同,租用其位于无锡市新区梅村镇新泰工业配套园区 41,563 M² 土地, 年租金第一年为 31.17 万元人民币,以后每年递增 5%, 期限为 10 年。

9、本公司之子公司无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司与无锡市金诚旧机动车经纪事务有限公司签订的房屋租赁协议,向其出租无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司位于无锡市苏锡路 3,200M² 房屋, 期限为 1 年。

10、本公司之子公司无锡商业大厦大东方海门百货有限公司与无锡大世界影城有限责任公司于 2011 年 2 月 25 日签订的房屋租赁协议,向其出租南通海门市海门镇解放中路 369 号 2220.9M² 房屋,自 2011 年 9 月 25 日期限为 12 年。

11、本公司与参股子公司无锡秀江南文化传媒有限公司于 2010 年就“大东方百货”的宣传广告、品牌推广等签订《服务协议》。

无锡商业大厦大东方股份有限公司

2012 年 2 月 28 日