

无锡商业大厦大东方股份有限公司 关于控股子公司“三凤桥”对无锡三凤楼商业管理 有限公司增资暨三凤桥总部拆迁重建的公告

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。

重要内容提示

- 本公司全资子公司无锡市三凤桥肉庄有限责任公司（以下简称“三凤桥”）拟对无锡三凤楼商业管理有限公司（以下简称“三凤楼商业”或“标的公司”）进行增资，增资金额为 19533.97 万元，其中 15651.47 万元为现金出资，3882.50 万元为资产出资（经评估的现有有证房产）。增资完成后，“三凤楼商业”另以 4649.83 万元的评估价收购“三凤桥”总部剩余的现有无证房产，并对“三凤桥”总部现有房产进行整体拆除重建。
- 本次增资及相关事项不属于关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组情况，也未发现存在重大法律障碍。
- 根据相关规章及公司章程等的规定，本次增资及相关事项由董事会审议通过生效，无须提交股东大会审议。

一、本次增资事项概述

公司控股子公司“三凤桥”拟对“三凤楼商业”进行增资。增资前，“三凤楼商业”的注册资本为 19,533.97 万元，股东“产业集团”持有其 100% 股权；增资完成后，“三凤桥”将持有“三凤楼商业”50% 的股权，原股东无锡产业发展集团有限公司（以下简称“产业集团”）持有“三凤楼商业”50% 的股权。本次增资事项完成后，“三凤楼商业”将对“三凤桥”总部现有房产进行整体拆除重建。

本次增资前，“三凤楼商业”的净资产为 19529.11 万元（截至 2018 年 12 月 31 日），主要资产为原“产业集团”拥有的两宗国有土地使用权。本次“三凤桥”对“三凤楼商业”进行增资，按与原股东 1:1 的出资比例，增资总额为 19533.97 万元，其中 15651.47 万元为现金出资，另外 3882.50 万元以目前“三凤桥”总部现有房产中有证房产部分的评估价出资。增资完成后，“三凤楼商业”另以 4649.83 万元的评估价收购“三凤桥”总部现有房产中的无证房产，并对“三凤桥”总部现有房产进行整体拆除重建。

本次事项，增资事项的定价依据为标的公司经审计的实收资本（根据天衡会计师事务所〈特殊普通合伙〉无锡分所出具的“天衡锡审字[2019]00078 号”《无锡三凤楼商业管理有限公司财务报表审计报告（2018 年度）》）；资产事项的定价依据为江苏中企华中天资产评估有限公司出具的“苏中资评报字（2018）第 7016 号”《无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施市场价值资产评估报告》。上述定价合理，不存在损害公司或股东利益的情形。

根据相关规章及公司章程等的规定，本次增资及相关事项，经公司第七届董事会第七次会议审议通过后生效，无须提交股东大会审议。

二、涉及资产的相关情况

位于无锡市中山路 240 号的“三凤桥”总部房产，包括三凤桥肉庄熟食门市部、真空食品门市部、三凤酒家、百合厅及沿街商铺等，目前均正常经营中。不存在抵押、质押或者其他第三人权利，也不存在资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封或者冻结等司法措施。

上述有证房产建筑面积 3763.24 平方米，无证房产建筑面积 4507 平方米，经江苏中企华中天资产评估有限公司于 2018 年 12 月 12 日出具的“苏中资评报字（2018）第 7016 号”资产评估报告，以 2018 年 9 月 30 为评估基准日，采用收益法评估后上述房产及附属实施的市场价值为 8532.33 万元，其中：有证房产 3882.50 万元，无证房产 4649.83 万元。具体评估结果汇总如下：

评估基准日：2018 年 9 月 30

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋及附属设施	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%
其中：有证房产	61.96	3,882.50	3,820.54	6166.14%
无证房产	74.20	4,649.83	4,575.63	6166.62%
资产总计	136.16	8,532.33	8,396.17	6166.28%

三、交易标的基本情况

1、交易标的“三凤楼商业”基本情况

- (1) 标的名称：无锡三凤楼商业管理有限公司
- (2) 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- (3) 注册地址：无锡市梁溪区县前西街 168 号
- (4) 成立日期：2018 年 08 月 21 日
- (5) 法定代表人：王伟
- (6) 注册资本：19,533.97 万人民币
- (7) 经营范围：企业管理服务；自有房屋租赁及管理；停车场管理；设计、制作、代理、发布国内广告业务；物业管理服务；会议及展览展示服务；市场营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
- (8) 交易标的公司股东及持股情况：无锡产业发展集团有限公司持有其 100% 股权。“产业集团”是无锡市人民政府于 2008 年 4 月出资成立的一家大型综合性国有企业集团。

2、标的公司的主要财务指标

根据天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所出具的“天衡锡审字[2019]00078 号”审计报告，“三凤楼商业”主要财务数据如下：

(1) 2018 年 12 月 31 日的资产及负债情况

单位：人民币万元

项目	2018 年末
总资产	19,533.96
其中：流动资产	99.99
长期股权投资	0
固定资产	0
投资性房地产	19,433.97

其他非流动资产	0
负债总额	4.86
净资产	19,529.10

(2) 2018 年度的经营情况

单位：人民币万元

项目	2018 年度
营业收入	0
营业成本	0
利润总额	-4.86
净利润	-4.86

4、交易标的定价依据

本次事项，增资事项的定价依据为标的公司经审计的实收资本（根据天衡会计师事务所〈特殊普通合伙〉无锡分所出具的“天衡锡审字[2019]00078号”《无锡三凤楼商业管理有限公司财务报表审计报告（2018年度）》）；资产事项的定价依据为江苏中企华中天资产评估有限公司出具的“苏中资评报字（2018）第7016号”《无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施市场价值资产评估报告》。上述定价合理，不存在损害公司或股东利益的情形。

5、交易标的未发现存在抵押、质押、司法冻结等情况。

6、交易标的及关联方未存在本公司为其进行担保、委托该公司理财等事项。

四、拟签协议主要内容

（一）增资协议主要内容

1、甲方：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司

乙方：无锡产业发展集团有限公司

2、增资标的：无锡三凤楼商业管理有限公司。

3、增资金额及出资形式：

甲乙双方同意“三凤楼商业”注册资本由人民币 19533.97 万元增至人民币 39067.94 万元，新增 19533.97 万元注册资本全部由甲方出资。出资形式如下：以货币出资 15651.47 万元，其余以位于无锡市中山路 240 号、建筑面积 3763.24 平方米、房产证号锡房权字第 0249692 号的房屋所有权（即“有证房产”），按照江苏中企华中天资产评估有限公司于 2018 年 12 月 12 日出具的“苏中资评报字（2018）第 7016 号”《无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施市场价值资产评估报告》的评估价 3882.50 万元，作价出资。

4、增资后股权比例：

本次增资完成后，“三凤楼商业”的股权结构如下：甲方总出资额为 19533.97 万元，持股比例为 50%；乙方总出资额为 19533.97 万元，持股比例为 50%。

5、董事会、监事会、高级管理人员的安排：

董事会由 6 名董事组成，甲乙双方各委派 3 名。“三凤楼商业”设董事长一名，由乙方委派；设总经理和财务总监，由甲方委派；设监事会，监事会由 3 名成员组成，甲方委派监事长，乙方委派一名监事，另一名监事由三凤楼公司职

工代表担任。

6、税费承担：

本次增资事项所涉及的评估费用、全部税费、其他中介机构的服务费用均由甲方依法承担。

7、未分配利润归属：

各方同意，无锡三凤楼商业管理有限公司的未分配利润、资本公积、盈余公积由甲乙双方按照增资完成后确定的股权比例享有。

(二) 拆迁补偿协议主要内容

1、甲方：无锡三凤楼商业管理有限公司

乙方：无锡市三凤桥肉庄有限责任公司

2、拆迁补偿资产：

位于无锡市中山路 240 号（锡崇国用[2009]第 86 号宗地），乙方所属包括三凤酒家、百合厅及沿街商铺等临时建筑（均未办理房屋所有权证，建筑面积 4507 平方米）及装潢和附属设施（即“无证房产”）。甲方仅对该部分无证房产向乙方予以拆迁补偿。

3、拆迁补偿总额：

甲方向乙方支付全部拆迁补偿款计人民币：4649.83 万元。

4、定价依据

按照江苏中企华中天资产评估有限公司于 2018 年 12 月 12 日出具的“苏中资评报字（2018）第 7016 号”《无锡三凤楼商业管理有限公司引入战略投资者涉及的无锡市三凤桥肉庄有限责任公司部分房产及附属设施市场价值资产评估报告》对上述乙方资产的评估价 4649.83 万元，作为本次拆迁补偿款额。

五、本次交易对公司的影响

本次公司与无锡产业发展集团有限公司合作，通过对“三凤楼商业”增资并由其对三凤桥总部进行拆迁重建，旨在解决“三凤桥”总部大楼房地不合一等历史遗留问题，释放原物业的商业价值，巩固在核心商圈的龙头地位，为“三凤桥”的长远发展创造条件。在三凤桥总部房产拆迁重建的过程中，公司将合理配置资源，缜密筹划“三凤桥”拆建过渡方案，保障过渡期平稳，将对“三凤桥”整体经营的影响降至最低。

六、备查文件

- 1、相关审计报告
- 2、相关评估报告
- 3、批准本事项的董事会决议

特此公告。

无锡商业大厦大东方股份有限公司董事会
2019 年 4 月 12 日