

海通证券股份有限公司

关于无锡商业大厦大东方股份有限公司 2017 年度预计日常关联交易的 的核查意见

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”或“保荐机构”）作为无锡商业大厦大东方股份有限公司（以下简称“大东方”或“公司”）2016 年度非公开发行股票保荐机构，根据中国证券监督管理委员会《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等规定，就大东方第六届董事会第十二次会议审议的公司与控股股东江苏无锡商业大厦集团有限公司、实际控制人王均金及其附属企业等 2017 年度预计日常关联交易的核查意见进行了核查，核查情况如下：

一、 日常关联交易基本情况

2017 年，公司拟与江苏无锡商业大厦集团有限公司、实际控制人王均金及其附属企业等发生的日常经营性关联交易，构成公司日常关联交易事项。2017 年预计日常关联交易执行情况如下表：

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	2016 年度发生交易金额	2017 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	10,314,631.22	13,512,000.00
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	397,636.70	415,000.00
无锡大世界影城有限责任公司	参股公司	提供劳务	物业管理	市场价	703,068.69	750,000.00
无锡大世界影城有限责任公司	参股公司	水电汽等其他公用事业费用(销售)	转供水电蒸汽	市场价	1,047,131.46	1,056,600.00
无锡永达东方汽车销售服务有限公司	参股公司	提供劳务	物业管理	市场价	1,198,419.01	1,153,200.00
无锡大东方伊酷童有限公司	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	226,748.67	232,200.00

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	145,238.10	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	物业租赁	市场价	518,616.92	464,800.00
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	1,260,666.70	1,350,000.00
无锡大世界影城有限责任公司	参股公司	租出资产	房屋租赁(租出)	市场价	1,494,546.49	1,085,000.00
无锡永达东方汽车销售服务有限公司	参股公司	租出资产	土地租赁(租出)	市场价	1,799,634.25	1,834,600.00
无锡永达东方汽车销售服务有限公司	参股公司	租出资产	房屋租赁(租出)	市场价	3,830,800.00	3,800,000.00
无锡永达东方汽车销售服务有限公司	参股公司	接受劳务	广告宣传	市场价	2,396,826.09	2,300,000.00
无锡永达东方汽车销售服务有限公司	参股公司	水电汽等其他公用事业费用(出售)	转供水电蒸汽	市场价	1,131,800.27	1,125,000.00
南通东方永达佳晨汽车销售服务有限公司	参股公司	水电汽等其他公用事业费用(出售)	转供水电蒸汽	市场价	643,258.28	640,000.00
无锡新区景信农村小额贷款有限公司	参股公司	租出资产	房屋租赁(租出)	市场价	18,402.09	63,200.00
无锡新区景信农村小额贷款有限公司	参股公司	提供劳务	物业管理	市场价	1,860.60	6,400.00
上海均瑶国际广场有限公司	关联公司	租入资产	金扳手物业租赁	市场价	1,355,578.00	1,335,000.00
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	14,291,428.57	7,500,000.00
无锡民生地产集团有限公司	关联公司	提供劳务	提供劳务	市场价	146,316.04	150,000.00
上海华瑞银行股份有限公司	关联公司	金融服务	存、贷等金融业务	每日最高限额不超过 12,000 万元		每日最高限额不超过 12,000 万元
合计				/		

(注: 2016 年度实际发生的日常关联交易额度, 均在 2016 年 4 月 20 日召开的“六届二次董事会”审议通过的《关于预计公司 2016 年度的日常关联交易》范围内。)

二、 关联方及关联关系说明

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；物资储存；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无锡大东方伊酷童有限公司，注册资本 3000 万元，注册地江苏无锡，公司法定代表人：缪军。该公司经营范围：国内贸易（涉及专项规定的经批准后方可经营）；金饰品的修理改制；家用电器的安装、维修；服装、眼镜的加工服务；商品包装服务；自有场地出租；经济贸易咨询服务；网络技术的开发、转让、咨询；计算机软件的开发、销售、停车场服务；黄金、珠宝的销售；验光、配镜服务；摄影服务；钟表修理；培训服务（不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训）；设计、制作、代理和发布国内广告业务；音像制品、书报刊的零售；电子游戏游艺娱乐服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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，公司法定代表人陆志强。该公司经营范围：电影放映服务,音像品及书报刊零售。

④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）。

⑤无锡永达东方汽车销售服务有限公司，注册资本 5000 万元，注册地为无锡市金城东路 290 号，公司法定代表人薛颀。该公司经营范围：保时捷品牌汽车销售及维修（乘用车）、汽车保养服务、二手车经纪等。

⑥上海均瑶国际广场有限公司，成立于 2002 年 5 月 10 日，注册资本 8000 万元，注册地上海，公司法定代表人：王均豪。该公司经营范围：实业投资，物业管理，停车收费，国内贸易，餐饮管理。

⑦南通东方永达佳晨汽车销售服务有限公司，注册资本 4000 万元，注册地南通,公司法定代表人：黄志君，经营范围： 保时捷品牌汽车销售；一类汽车维修(乘用车)；汽车配件、日用百货、农产品、化妆品、服装、箱包、玩具、工艺品、家用电器、数码产品、通讯设备、文体用品、自行车、预包装食品的销售；

票务代理；代办车辆上牌、办证、年审服务；二手车买卖的咨询中介；会展服务；代办银行贷款手续。

⑧无锡新区景信农村小额贷款有限公司，注册资本 20000 万元，注册地无锡，公司法定代表人潘霄燕，经营范围：面向“三农”发放贷款、提供融资性担保，开展金融机构业务代理以及其它业务。

⑨上海华瑞银行股份有限公司，注册资本 300000 万元，注册地上海，公司法定代表人凌涛，经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保管箱服务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。

⑩无锡民生地产集团有限公司，注册资本 10000 万元，注册地无锡，公司法定代表人潘霄燕，经营范围：房地产开发、经营（二级）。自有房产出租服务。

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公司 41.49%股份，是公司的控股股东。

②无锡大东方伊酷童有限公司是公司的控股股东江苏无锡商业大厦集团有限公司的全资子公司。

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

④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 2 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（朱仲辉 10%，杨彦青 20%）。

⑤无锡永达东方汽车销售服务有限公司，公司控股子公司东方汽车的参股公司，持有其 30%股权。

⑥上海均瑶国际广场有限公司是上海均瑶集团全资子公司，上海均瑶集团是公司的实际控制人王均金控制的公司。

⑦南通东方永达佳晨汽车销售服务有限公司，公司控股子公司东方汽车的参

股公司，持有其 40%股权。

⑧无锡新区景信农村小额贷款有限公司，公司母公司江苏无锡商业大厦集团有限公司和子公司无锡商业大厦东方电器有限公司的的参股公司，分别持有其 32.5%股权和 1.9%股权。

⑨上海华瑞银行股份有限公司，为公司实际控制人王均金控制的上海均瑶（集团）有限公司的控股子公司，持有其 30%股权。

⑩无锡民生地产集团有限公司，公司母公司江苏无锡商业大厦集团有限公司的参股公司，持有其 30%股权。

3、履约能力分析

江苏无锡商业大厦集团有限公司、无锡大东方伊酷童有限公司、无锡大世界影城有限责任公司、无锡永达东方汽车销售服务有限公司、南通中大房地产有限公司等均依法存续且生产经营完全正常，有能力履行与公司签订的各项协议。

4、预计 2017 年度公司与江苏无锡商业大厦集团有限公司、无锡大东方伊酷童有限公司、无锡大世界影城有限责任公司、无锡永达东方汽车销售服务有限公司、南通中大房地产有限公司等之间发生的各类关联交易规模大致为 3,892.30 万元，具体每项最高限额详见上表。

三、 定价政策与定价依据

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、 关联交易协议签署

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、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 2015 年 4 月 1 日。

3、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。

4、公司控股子公司无锡市三凤桥肉庄有限公司与江苏无锡商业大厦集团有限公司于 2014 年 4 月签订的房屋租赁协议，租用其营业用房及相关土地。

5、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。

6、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。后又进行续签，租赁期为 2015.1.1-2017.12.31，第一年租金为 124 万，以后每年递增 5%。

7、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 2,220.9M² 房屋，自 2011 年 9 月 29 日期限为 12 年。

8、公司之子公司无锡商业大厦集团东方汽车有限公司与无锡永达东方汽车销售服务有限公司于 2011 年末签订房屋及场地租赁协议，向其出租无锡金城东路（东方汽车新城）17,280 平方米占地面积及房屋建筑物，租赁期为 20 年。

9、公司之子公司上海金扳手信息科技股份有限公司与上海均瑶国际广场于 2015 年 7 月 1 日签订的房屋租赁协议，向其租入上海均瑶国际广场 3 层 301-D 室房屋，租期为 2015 年 09 月 01 日至 2017 年 08 月 31 日。

10、公司之子公司无锡商业大厦集团东方汽车有限公司与无锡新区景信农村小额贷款有限公司于 2016 年 9 月签订房屋租赁及物业管理协议，向其出租无锡金城东路（东方汽车新城）121 平方米占地面积及房屋建筑物，租赁期为 3 年。

五、 上市公司独立董事核查意见

公司全体独立董事对本次交易发表了事前认可意见，同意将此议案提交董事会审议，并对此次交易发表了独立意见：

公司预计涉及的 2017 年度日常关联交易事项及情况，遵循了公允的市场价格和条件，在审议该议案时的决策程序符合有关政策和法规的规定。议案中提及的各项日常关联交易对公司的经营发展及日常业务来说是必要的，交易对公司、

关联方是公平的，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情况。

六、 关联交易的目的和对上市公司的影响

公司 2017 年度预计关联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。

七、 核查结论

经核查，保荐机构认为：

本次关联交易已经公司董事会审议批准，独立董事发表明确同意意见，履行了必要的审批程序，决策程序符合《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定的要求。

保荐机构对本次关联交易无异议。

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于无锡商业大厦大东方股份有限公司 2017 年度预计日常关联交易的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：

郑乾国

杜 娟

海通证券股份有限公司

2017年4月20日