

**恒泰长财证券有限责任公司**  
**关于摩登大道时尚集团股份有限公司**  
**房屋租赁日常关联交易预计事项的核查意见**

恒泰长财证券有限责任公司（以下简称“恒泰长财”、“保荐机构”）作为摩登大道时尚集团股份有限公司（以下简称“摩登大道”或“公司”）非公开发行股票持续督导工作的保荐机构，根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关规定的要求，对摩登大道房屋租赁日常关联交易预计事项进行了审慎核查。具体情况如下：

**一、日常关联交易概述**

**（一）预计关联交易类别和金额**

摩登大道 2017 年度前已签署且正在履行的《厂房租赁合同》，继续按原合同条款执行。在前述合同和 2017 年度公司及其下属控股公司拟与关联方广州花园里发展有限公司（以下简称“花园里公司”）新签署的《厂房租赁合同》项下，预计 2017 年度实际总金额不超过 600 万元，具体如下：

单位：元

关联交易类别	关联人	预计金额	2016 年实际发生	
			发生金额	占同类业务比例
租赁关联方的物业	广州花园里发展有限公司	6,000,000	3,117,625.93	3.19%

**（二）2017 年初至 2017 年 3 月 31 日与前述关联人累计已发生的各类关联交易的金额**

2017 年 1 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日，公司及下属控股公司与花园里公司累计已发生的各类关联交易的金额为 94.69 万元，均为关联租赁交易金额。

**二、关联方介绍和关联关系**

### （一）基本情况

花园里公司成立于 2008 年 6 月 11 日，注册资本 5,000 万元，法定代表人为翁品，注册地址为广州市花都区富源三路 8 号自编 3 栋 101 室，经营范围为批发业。

截至 2016 年 12 月 31 日，花园里公司总资产为 15,363.72 万元，净资产为 3,337.27 万元。2016 年度营业收入为 1,377.68 万元，净利润为-510.73 万元。

（以上数据未经审计）

### （二）与上市公司的关联关系

花园里公司系公司控股股东广州瑞丰集团股份有限公司的控股子公司，符合深圳证券交易所《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定的关联关系情形，为公司的关联法人。

### （三）履约能力分析

花园里公司经营情况较为稳定，财务状况良好。租赁标的虽存在抵押情形，但不存在涉及重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。此项关联交易系公司日常经营所需。

## 三、关联交易主要内容

### （一）关联交易标的基本情况

房产坐落：广州市花都区镜湖大道南富源三路 8 号

房产建筑面积：58,557.64 平米

其他说明：上述房产目前已处于抵押状态，并办理了抵押登记。

### （二）关联交易的定价政策及定价依据

公司经营业务对仓储条件要求较高，租赁房屋按标准化仓库建设，同时地理位置优越，且租金水平略低于周边仓库租赁市场价格，定价合理，有利于公司正常、持续经营。公司本次租赁房产的价格是在参考市场公允价格的基础上，经双方协商确定的，本次交易价格为正常的商业交易价格，定价原则合理、公允，遵

守了自愿、等价、有偿的原则，没有损害上市公司的利益，相关关联交易有利于公司业务正常开展，不会对公司的独立性产生影响。

### （三）关联交易协议的主要内容

2017 年度，公司及其下属控股公司拟与花园里公司新签署的《租赁合同》关于租赁费用、权利义务等主要条款的约定主要如下：

甲方：摩登大道时尚集团股份有限公司

乙方：广州花园里发展有限公司

租赁厂房 D 栋的，协议主要条款约定如下：

租赁费用：

1、第一年每月租金拟为 16 元/平方米。第二年及以后年度租金金额均拟按照每年 3%的比例递增；

2、物业管理费拟为 7 元/平方米。第二年及以后年度物业管理费金额均拟按照每年 3%的比例递增；

支付方式：租赁期内每月支付。

3、甲方统一向乙方提供中央空调供冷服务，每月根据乙方的实际使用制冷量收取对应的空调供冷服务费。

①收取方式为：按月支付，乙方应于每月 5 号之前向甲方支付上月空调供冷服务费。超期 7 天未支付管理费视为违约,甲方有权收取每天 0.3%的滞纳金,超期一个月甲方有权终止合同。

②收费标准为：单价（含税） 450.00 元/度（MWH）。

③计算方式为：单价\*每月实际使用制冷量。

4、乙方应于本合同签订之日，向甲方支付保证金为人民币（大写）：肆万陆仟元整（小写：¥46,000 元）。租赁期满，在乙方已交清了全部应付的租金、物业管理费及因本租赁行为所产生的一切费用，并按本合同规定承担向甲方交还承租的租赁物等本合同所约定的责任后七日内，甲方将保证金退回给乙方,不计算

利息。

#### 四、关联交易目的和对上市公司的影响

##### （一）关联交易目的

租赁房屋位于广州市花都区，地理位置优越：地处珠三角通往内陆地区交通要道，邻近广州白云国际机场、广州高铁北站；交通便利：四周环有广清高速、京珠高速、机场高速等，物流运输便捷。另该房产建筑设计、物业管理规范等方面均符合公司仓库使用特殊要求。综上，向关联方租赁房产是为满足公司业务发展的需要，有利于降低公司综合运营成本，确保公司的整体经济效益。

##### （二）对上市公司的影响

公司与关联方交易价格依据市场条件公平、合理确定，不存在损害公司和全体股东利益的行为，对公司未来的财务状况及经营成果有积极影响。

公司的独立性没有受到影响，公司主要业务不会因此类交易而对关联方形成依赖。

#### 五、相关审批程序和审核意见

本次摩登大道房屋租赁日常关联交易预计事项已经摩登大道第三届董事会第二十一次会议审议通过，关联董事林永飞、翁武强回避了表决，独立董事亦发表意见同意上述事项。

#### 六、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为：摩登大道本次与关联方广州花园里发展有限公司签署房屋租赁合同，是为了保障摩登大道日常运营需要，上述日常关联交易以市场价格为基础，已经公司董事会审议通过，关联董事回避表决，独立董事发表了同意意见，履行了必要的审批程序，公司关联交易的审批程序合规，不存在损害公司和全体股东利益的情况，不会对公司业务独立性造成影响。保荐机构对摩登大道本次关联交易无异议。

（以下无正文）

（此页无正文，为《恒泰长财证券有限责任公司关于摩登大道时尚集团股份有限公司房屋租赁日常关联交易预计事项的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人签名： \_\_\_\_\_

李东茂

\_\_\_\_\_

邹卫峰

恒泰长财证券有限责任公司

年 月 日