

# 天风证券股份有限公司关于京汉实业投资集团股份有限公司

## 2018 年度日常关联交易的核查意见

根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》、深圳证券交易所《深圳证券交易所股票上市规则》、《主板信息披露业务备忘录第 2 号——交易和关联交易》等相关法律法规文件要求，天风证券股份有限公司（以下简称“天风证券”或“持续督导人”）作为京汉实业投资集团股份有限公司（以下简称“京汉股份”或“公司”）重大资产重组的独立财务顾问，对京汉股份 2017 年度日常关联交易进行了核查，核查情况如下：

### 一、京汉股份 2018 年度日常关联交易情况

因日常经营需要，公司与公司董事长、实际控制人田汉先生控制的京汉控股集团有限公司（以下简称“京汉控股”）、乐生活智慧社区服务集团股份有限公司（以下简称“乐生活”）、通辽京汉物业服务有限公司（以下简称“通辽物业”）及北京隆运资产管理有限公司（以下简称“北京隆运”）存在必要的日常关联交易。

公司 2018 年度发生的日常关联交易具体如下：

单位：万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	实际发生金额	预计金额	实际发生额占同类业务比例	实际发生额与预计金额差异
接受关联方提供的劳务	乐生活	物业管理	1,074.91	850.00	89.58%	26.46%
接受关联方提供的劳务	通辽物业	物业管理	198.33	240.00	10.42%	-17.36%
租赁	京汉控股	租金	17.88	26.00	12.01%	-31.23%
租赁	乐生活	租金	117.48	118.00	78.92%	-0.44%

租赁	北京隆运	租金	13.50	21.00	9.07%	-35.71%
----	------	----	-------	-------	-------	---------

注：1、与乐生活之物业管理实际发生额度与预计额度差异达到 26.46%，主要原因系报告期内交付的物业面积增加所致，是正常的企业商业行为；

2、与京汉控股之租金实际发生额度与预计额度差异达到 31.23%，主要原因系关联方京汉控股考虑扩大租用面积，后根据企业实际需求未发生额外租用面积所致，是正常的企业商业行为；

3、与北京隆运之租金实际发生额度与预计额度差异达到 35.71%，主要原因系关联方北京隆运根据企业实际需求后期未继续租用所致，是正常的企业商业行为。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》10.2.4 条，上市公司与关联法人发生的交易金额在三百万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易，应当及时披露。公司日常关联交易实际履行金额超出预计情况的金额合计为 167.10 万元，未达到《深圳证券交易所股票上市规则》规定的需要及时披露的标准。

## 二、关联方介绍和关联关系

### （一）京汉控股集团有限公司

注册地址：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼 811 室

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：20,000 万元

法定代表人：田汉

经营范围：投资及投资管理；资产管理；投资咨询；企业管理咨询；信息咨询；专业承包。

统一社会信用代码：91110000744711374L

与公司的关联关系：京汉控股为公司控股股东。

### （二）乐生活智慧社区服务集团股份有限公司

住所：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼（京汉大厦）104-107 号

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

注册资本：5,436 万元

法定代表人：段亚娟

经营范围：送水服务（纯净水）；项目投资；投资管理；接受委托从事物业管理；房地产信息咨询；家居装饰；装饰设计；从事房地产经纪；机动车停车场；保洁服务；家政服务；餐饮管理；医院管理；从事商业经纪业务；代理发布广告；销售服装服饰、体育用品、五金交电；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；经济信息咨询；出租商业用房；热力供应；供暖设备维修及租赁。

统一社会信用代码：91110107747544508R

与公司的关联关系：乐生活为公司董事长、实际控制人田汉先生控制的公司。

### （三）通辽京汉物业服务有限公司

注册地址：内蒙古自治区通辽市经济技术开发区青龙山大街

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：500 万元

法定代表人：段亚娟

经营范围：接受委托从事物业服务管理；机动车停车场；保洁服务；家政服务；家居装饰；代理发布广告（固定形式印刷品广告除外）；销售服装服饰、体育用品、五金交电；房地产中介服务；房地产法规及政策、信息咨询服务；会议服务；餐饮服务。

统一社会信用代码：91150591680021373F

与公司的关联关系：通辽物业为公司董事长、实际控制人田汉先生控制的公司。

### （四）北京隆运资产管理有限公司

注册地址：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼八层 809 室

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：5,000 万元

法定代表人：郭瑞

经营范围：投资管理；项目投资。

统一社会信用代码：91110107MA002JN14P

与公司的关联关系：2018 年 9 月 5 日以前，北京隆运为公司董事长、实际控制人田汉先生控制的公司；2018 年 9 月 5 日，公司与京汉控股和田汉先生在北京签署了《股权转让协议》，收购了北京隆运 40% 股权，北京隆运成为公司控股子公司，纳入公司合并报表范围。

### 三、定价政策及定价依据

公司与关联方之间发生的业务往来，属于正常经营业务往来，程序合法，与其他业务往来企业同等对待。交易价格系按市场确定，定价公允合理，经双方平等协商确定，不存在利益输送等现象。

### 四、交易目的和交易对上市公司的影响

1、关联采购的必要性、持续性说明：公司子公司京汉置业集团有限责任公司（以下简称“京汉置业”）主要从事房地产开发业务，乐生活、通辽物业主要从事物业管理业务。京汉置业开发的房屋对外销售后，均需要由物业公司持续为业主提供物业管理服务。乐生活、通辽物业采用智慧社区的 O2O 管理模式，较传统的物业管理模式更智能化，更受业主青睐。接受乐生活和通辽物业的物业管理服务是多数业主的自主选择，为保持物业服务水准的一致性，同一小区的少量未售尾盘必须选择同一物业管理公司提供服务。公司由于经营需要，与乐生活、通辽物业存在持续性的关联交易，并将在较长的时间内存在。

2、关联租赁的必要性、持续性说明：公司子公司北京合力精创有限公司持有房产-石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼系办公楼，主要用于公司办公及对外出租。由于京汉控股、乐生活、北京隆运需要租赁办公场所，最终与北京合力精创有限公司达成租赁协议。公司由于经营需要，与京汉控股、乐生活、北京隆运存

在持续性的关联交易，并将在较长的时间内存在。

3、公司与关联方之间的交易遵循市场经济规律，交易采用平等自愿、互惠互利的原则。以上关联交易价格公允合理，维护了交易双方的利益，亦没有损害公司中小股东的利益。

4、上述日常关联交易对公司的独立性不构成影响，公司的主要业务不会因此类交易而对关联人形成依赖。

### **五、关联交易履行的决策程序**

本次日常关联交易事项已经2018年3月26日召开的公司第八届董事会第四十九次会议审议通过，关联董事回避了表决，公司独立董事就本次日常关联交易预计事项发表了独立意见；本次日常关联交易事项已经2018年4月17日召开的2017年年度股东大会审议通过，与该关联交易有利害关系的关联人在股东大会回避表决。

### **六、持续督导人的核查意见**

经核查，持续督导人认为：上述日常关联交易事项已经公司第八届董事会第四十九次会议和2017年年度股东大会审议通过，公司独立董事发表了独立意见。上述事项履行了相应程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规以及公司《关联交易决策制度》的规定，协议内容与交易定价公允，符合公司发展的需要，未损害公司及全体股东，特别是中小股东的利益。天风证券对京汉股份上述日常关联交易事项无异议。

（本页无正文，为《天风证券股份有限公司关于京汉实业投资集团股份有限公司  
2018 年度日常关联交易的核查意见》之盖章页）

天风证券股份有限公司

年 月 日