

国盛证券有限责任公司

关于中天服务股份有限公司

2025 年度日常性关联交易预计事项的核查意见

国盛证券有限责任公司（以下简称“国盛证券”、“保荐机构”）作为中天服务股份有限公司（以下简称“中天服务”、“公司”）向特定对象发行 A 股股票的保荐机构，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自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务》等有关规定的要求，对公司 2025 年度日常性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）关联交易概述

根据实际经营需要，中天服务及其子公司2025年度拟与关联法人中天控股集团有限公司（以下简称“中天控股”）及其控制的公司发生日常关联交易，预计总金额不超过人民币10,500万元，2024年1-11月同类交易发生总金额为6,575.81万元。

公司于2024年12月9日召开的2024年第二次独立董事专门会议、于2024年12月12日召开的第六届董事会第十次会议、第六届监事会第十次会议审议通过了《关于2025年度日常关联交易预计的议案》，董事会审议本次日常关联交易预计事项时，关联董事骆鉴湖、顾时杰予以回避表决。该事项尚需提交公司股东大会审议，关联股东上海天纪投资有限公司将回避表决。

（二）2025年度预计日常关联交易类别和金额

基于市场环境、预期订单、储备项目等，公司对2025年度日常关联交易情况进行了估算，具体情况如下：

单位：人民币万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	2025年预计金额	2024年1-11月发生金额(未经审计)
向关联人提供劳务	中天控股及其控制的公司	物业管理及配套	市场价	5,500	3,874.57
		案场服务	成本测算法	3,000	2,542.98
向关联人购买商品	中天美好集团有限公司	购买车位进行销售	市场价	2,000	158.26
	小计			10,500	6,575.81

注：因关联人数量较多且单一关联人预计发生的交易金额未达披露标准，故以同一控制下为口径进行合并列示。

(三) 2024年1-11月日常关联交易实际发生情况

单位：人民币万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	2024年1-11月实际发生金额	2024年预计金额	2024年1-11月实际发生额占同类业务比例(%)	2024年1-11月实际发生额与2024年度全年预计金额差异(%)	披露日期及索引
向关联人提供劳务	中天控股及其控制的公司	物业管理	3,874.57	4,800	13.15	-19.28	2023年12月9日《关于2024年度日常关联交易预计的公告》(公告编号:2023-051)、2024年11月12日《关于增加2024年度日常关联交易预计的公告》(公告编号:2024-030)
		案场服务费	2,542.98	3,200	85.62	-20.53	
向关联人购买商品	中天美好集团有限公司	购买车位进行销售	158.26	2,000	100	-92.09	
	小计		6,575.81	10,000	20.17	-34.24	
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明			<p>1、随市场波动、客户购买需求等多重因素影响，公司会对关联交易进行调整，使实际情况与预计产生差异。</p> <p>2、公司预计的日常关联交易额度是交易可能签署合同上限金额，实际发生额是双方业务实际发展状况，导致实际发生额与预计金额存在一定差异的情形，符合实际经营情况。</p> <p>3、以上数据为2024年1-11月实际发生金额，2024年度业务尚未全部完毕。</p>				

<p>公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明</p>	<p>1、公司与关联方的日常关联交易预计是基于市场需求判断，随着业务开展会根据市场变化和客户需求而进行调整，是公司正常经营业务所需，与预计存在差异情况符合市场行情和公司的实际情况，对公司日常经营不会产生重大影响。</p> <p>2、公司 2024 年度日常关联交易实际发生额未超过预计额度，已发生的关联交易事项合理、公允，不影响公司独立性，不存在损害公司及其股东尤其是中小股东利益的行为。</p>
--	--

注：因关联人数量较多且单一关联人预计发生的交易金额未达披露标准，故以同一控制下为口径进行合并列示。

二、关联人介绍和关联关系

(一) 关联人一

1、基本情况

公司名称：中天控股集团有限公司；法定代表人：楼永良；注册资本：23,133.0583万人民币；住所：浙江省杭州市城星路69号中天国开大厦15、17-19楼；经营范围：实业投资，投资管理，企业管理咨询，房地产开发经营，健康管理（不含诊疗服务），养老产业投资。（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）。截至2023年12月31日经审计的总资产为1,611.78亿元，净资产为363.25亿元；2023年度营业收入1,034.37亿元，净利润21.45亿元。

2、与上市公司关联关系

中天控股持有公司控股股东上海天纪投资有限公司100%股权，是公司间接控股股东，中天控股及其控制的公司为公司实际控制人楼永良实际控制的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第6.3.3条第二款第（一）项、第（二）项之规定，中天控股及其控制的公司为上市公司的关联法人。

3、履约能力分析

经查询国家企业信用信息公示系统，中天控股非失信被执行人。上述与公司存在关联交易的各关联方依法存续经营，经营状况正常，财务状况及资信信用状况良好，具有相关支付能力，履约能力不存在重大风险。

(二) 关联人二

1、基本情况

公司名称：中天美好集团有限公司；法定代表人：华学严，注册资本：100,000

万人民币；住所：浙江省杭州市上城区中天钱塘银座608室；经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建设工程设计；建设工程施工(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：物业管理；房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；工程管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；五金产品零售；非居住房地产租赁；住房租赁；企业管理咨询；住宅水电安装维护服务；酒店管理；养老服务；工程造价咨询业务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。截至2023年12月31日经审计的总资产为584.07亿元，净资产为117.14亿元；2023年度营业收入192.60亿元，净利润9.67亿元。

主要股东和实际控制人：中天控股集团有限公司持有99%股权，楼永良持有1%股权；实际控制人为楼永良。

2、与上市公司关联关系

中天美好集团有限公司（以下简称“中天美好集团”）与公司属同一主体控制下的两家公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第6.3.3条第二款第（二）项之规定，中天美好集团为公司的关联法人。

3、履约能力分析

经查询国家企业信用信息公示系统，中天美好集团非失信被执行人，该公司依法存续经营，经营状况正常，财务状况及资信信用状况良好，具有相关支付能力，履约能力不存在重大风险。

三、关联交易主要内容

公司是以物业管理、案场服务为主的物业管理公司，与上述关联方发生的日常关联交易主要为日常经营活动正常所需。物业管理交易价格以交易双方参照正常商业交易行为确定业务合同的交易价格；案场服务采用成本测算法进行定价，根据项目物业的具体情况 & 业主方的具体需求，测算为其所提供服务所需发生的人员支出、办公费用、税金、管理费用等成本再加上与行业基本一致的利润比例，从而得出案场服务的价格并进行报价。关联交易根据自愿、平等、互惠互利的原则进行交易，双方基于品牌议价能力、服务标准差异、后续合作与否等因素最终确定服务价格，并遵循公平、公正的原则签订合同。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

1、上述关联交易系公司根据业务发展和经营管理需要，充分利用关联方拥有的资源为公司的经营服务，获取公允合理收益。对公司主营业务发展、未来财务状况和经营成果具有积极的作用，同时有助于公司日常经营业务的持续、稳定运行。

2、公司与关联方之间的日常关联交易属于正常的商业交易行为，相关交易遵循公平、公正、公开的原则，以市场公允价格为依据，不存在影响公司独立性以及损害公司股东特别是中小股东利益的情形，公司不会对上述关联方形成依赖。

五、已履行的审议程序

（一）独立董事专门会议审核意见

2024年12月9日，公司召开2024年第二次独立董事专门会议审议通过《关于2025年度日常关联交易预计的议案》，并发表如下意见：公司2025年度预计发生的日常关联交易是基于日常经营所需而进行，有利于促进相关主营业务发展，符合公司整体利益。定价遵循公平、公正、公开的原则，不存在影响公司独立性以及损害公司股东特别是中小股东利益的情形。我们一致同意将本议案提交公司第六届董事会第十次会议审议，该议案董事会审议时关联董事需回避表决。在审议本议案时，我们关注到2024年度日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异，经了解有关情况后我们认为：1、公司与关联方的日常关联交易预计是基于市场需求判断，随着业务开展会根据市场变化和客户需求而进行调整，是公司正常经营业务所需，与预计存在差异情况符合市场行情和公司的实际情况，对公司日常经营不会产生重大影响。2、公司2024年度日常关联交易实际发生额未超过预计额度，已发生的关联交易事项合理、公允，不影响公司独立性，不存在损害公司及其股东尤其是中小股东利益的行为。

（二）董事会、监事会审议情况

公司于2024年12月12日召开第六届董事会第十次会议、第六届监事会第十次会议，审议通过了《关于2025年度日常关联交易预计的议案》，同意公司及子公

司2025年度拟与关联法人中天控股及其控制的公司发生日常关联交易, 预计总金额不超过人民币10,500万元。

六、保荐机构核查意见

经核查, 保荐机构认为: 公司上述 2025 年度日常性关联交易预计事项已经第六届董事会第十次会议、第六届监事会第十次会议审议通过, 关联董事予以回避表决, 独立董事已就该议案发表了审核意见。本次事项尚需股东大会审议。截至目前, 上述关联交易预计事项的决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。

综上, 保荐机构对上述中天服务 2025 年度日常性关联交易预计事项无异议。

(以下无正文)

(本页无正文, 为《国盛证券有限责任公司关于中天服务股份有限公司 2025 年度日常性关联交易预计事项的核查意见》之签章页)

保荐代表人: 林朋

林朋



国盛证券有限责任公司

2024年 12月 12日

(本页无正文, 为《国盛证券有限责任公司关于中天服务股份有限公司 2025 年度日常性关联交易预计事项的核查意见》之签章页)

保荐代表人: 夏跃华
夏跃华



国盛证券有限责任公司

2024 年 12 月 12 日