

东兴证券股份有限公司

关于通用电梯股份有限公司

关于日常关联交易预计的核查意见

东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”或“保荐机构”）作为通用电梯股份有限公司（以下简称“通用电梯”或“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》等相关法律法规文件要求，对公司新增 2021 年度日常关联交易预计额度事项进行了核查，具体核查情况如下：

一、本次新增日常关联交易基本情况

（一）新增日常关联交易概述

通用电梯于 2021 年 10 月 26 日召开了第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于日常关联交易预计的议案》，预计至 2021 年末与关联方之间的日常关联交易总金额不超过 1,000 万元。具体内容详见公司于 2021 年 10 月 26 日披露于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《关于日常关联交易预计的议案》（公告编号：2021-046）。根据相关规定，该事项属于董事会审议范围，无需提交股东大会审议。

（二）预计新增日常关联交易类别和金额

根据公司实际经营情况，预计至 2021 年末公司及公司控股子公司苏州朗通绿色电梯服务有限公司拟与南京朗诗物业管理有限公司及其关联方发生日常关联交易金额合计不超过 1,000 万元人民币，具体预计情况如下：

单位：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	合同签订金额或预计金额	截至披露日已发生金额	上年发生金额
向关联人销售商品、提供服务	南京朗诗物业管理有限公司及其关联方	销售电梯设备及提供安装维保服务	市场公允价格基础上双方协商	1,000.00	0.00	0.00

公司与上述关联人发生的关联交易，本着公允、互惠互利的原则，采用市场价确定交易价格，不存在损害上市公司利益的情形。

（三）上一年度日常关联交易实际发生情况

除关联方职工薪酬外，公司上年度未发生关联交易的情况。

二、关联人介绍及关联关系

（一）关联人介绍

1、公司名称：南京朗诗物业管理有限公司

2、法定代表人：周勤

3、注册资本：10000 万元人民币

4、地址：南京市秦淮区建邺路 108 号 501 室

5、经营范围：物业管理服务、咨询；停车场服务管理；房地产经纪；房屋租赁；物业管理顾问；工程设备及设施维修、安装；园林绿化、保洁服务；电梯维修、保养；家政服务；室内装饰；日用百货、日用杂品、建材、装饰材料、通信产品销售；预包装食品、散装食品（含冷藏冷冻食品）销售（含网上销售）；健身服务；数据处理和存储服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；票务代理；品牌推广；会议服务；电子智能化安装工程；安防设备销售及技术服务；代驾服务；代办机动车辆上牌、过户、年检；商品房销售代理；城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务。（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） 许可项目：餐饮服务（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：餐饮管理；档案整理服务（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）。

6、南京朗诗物业管理有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	朗鸿（南京）企业管理有限公司	9,900.00	99.99
2	Southern City Holdings Company Limited	100.00	0.01

7、最近一期财务数据：

南京朗诗物业管理有限公司系香港联合交易所上市公司朗诗绿色生活服务有限公司（1965.HK）在境内的全资控股子公司和实际业务主体。截至 2021 年 6 月 30 日，朗诗绿色生活服务有限公司总资产 42,690.10 万元，净资产为 5,383.60 万元。2021 年 1-6 月销售收入为 32,310.00 万元，净利润为 1,444.10 万元。（以上数据未经审计）

（二）关联关系

公司控股子公司系公司与南京朗诗物业管理有限公司共同出资设立，其中南京朗诗物业管理有限公司持股 20%。南京朗诗物业管理有限公司及其关联方与公司及公司控股子公司苏州朗通绿色电梯服务有限公司存在关联关系。

（三）履约能力

南京朗诗物业管理有限公司依法存续且经营正常，具有较强的履约能力。

三、关联交易主要内容

（一）定价政策和定价依据

公司与关联方进行关联交易，均按照自愿平等、互惠互利、公平公允的原则进行，以市场价格为基础，参照公司与其他公司发生同类交易的价格，最终确定交易价格。

（二）关联交易协议

上述日常关联交易协议或订单由交易双方根据产品供应需求及市场情况具体签署。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司与关联方之间的关联交易属于公司业务经营和发展所需，符合相关法律法规及制度的规定。上述关联交易定价政策和定价依据公平合理，没有损害公司及其股东的利益，也不存在侵害中小投资者的情形，符合公司发展定位和长远利益。上述关联交易未对公司的独立运营、财务状况和经营成果形成不利影响，公司也不会因此类交易而对关联方形成依赖。

五、相关审核、批准程序及意见

（一）董事会审议情况

公司第二届董事会第十四次会议、第二届监事会第十三次会议，审议通过了《关于日常关联交易预计的议案》，预计至 2021 年末与关联方之间的日常关联交易总金额不超过 1,000 万元。

本次新增预计关联交易事项额度在董事会审议权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

（二）独立董事事前认可情况和独立意见

公司独立董事对公司提交的《关于日常关联交易预计的议案》认为公司及控股子公司拟与南京朗诗物业管理有限公司及其关联方发生的日常关联交易系其正常的日常经营所需，交易价格以市场公允价格为依据，遵循公平、公正、公开的原则，符合公司的整体利益和长远利益，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。同意将其提交公司董事会审议。

经审核，公司董事会在审议该项议案前取得了公司独立董事的事前认可。预计发生的日常关联交易，是基于公司实际经营及发展需求进行的，符合市场公允定价，遵守公平、公开、公正原则，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形，亦不会对公司独立性构成影响。本次议案审议、决策程序符合有关法律法规及《公司章程》等的有关规定，未存在需要回避表决的关联董事。公司独立董事同意本议案。

六、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：公司召开董事会审议通过了《关于日常关联交易预计的议案》，独立董事均明确发表独立意见同意上述关联交易事项，履行了必要的审批程序；上述日常关联交易预计额度事项属于正常的业务筹划，属正常的商业交易行为，符合公司日常经营所需，且在公平、公正、公允的基础上进行，不会损害公司及股东，特别是中小股东的利益，也不会对公司独立性构成影响。保荐机构同意公司关于日常关联交易预计额度事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《东兴证券股份有限公司关于通用电梯股份有限公司关于日常关联交易预计的核查意见》之签章页）

保荐代表人： _____
 覃新林 曾冠

东兴证券股份有限公司

2021年10月26日