

# 中泰证券股份有限公司关于西部证券股份有限公司关联交易的核查意见

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”或“保荐机构”）作为西部证券股份有限公司（以下简称“西部证券”或“公司”）2017年度配股持续督导的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定，对西部证券与陕西金泰恒业房地产有限公司（以下简称“金泰恒业”）关联交易事宜进行了认真、审慎的核查，核查情况及核查意见如下：

## 一、关联方基本情况

金泰恒业成立于2002年10月，注册资本金6亿元人民币，拥有国家房地产开发企业一级资质，注册地址：陕西省西安市高新区科技七路32号，法定代表人马亚鹏先生，统一社会信用代码：916100007412895856，经营范围：土地开发；建筑科技开发；房地产开发、销售、租赁；建筑装饰工程的施工；物业管理等。2015年，金泰恒业被评为2014年中国AAA级信用企业和2015最佳雇主奖；2017年金泰恒业被授予五星级中国优秀企业公民，“金泰恒业”被评定为“西安市著名商标”和“陕西省著名商标”。2017年度，金泰恒业营业收入21.74亿元，净利润2.16亿元，净资产14.39亿元。公司实际控制人陕西投资集团有限公司持有金泰恒业100%股权，公司与

金泰恒业联建办公楼属于关联交易事项。

## 二、关联交易标的基本情况

公司拟与金泰恒业联建西部证券办公楼项目，公司计划年内与金泰恒业在西安签署项目联建协议。

经公司 2012 年 7 月 20 日第三届董事会第十三次会议、2012 年 10 月 23 日第三次临时股东大会审议通过《西部证券在西安金融商务区购买建设用地建设办公楼的提案》，公司于 2013 年 6 月 9 日以 7650 万元人民币摘牌取得了西安浐灞生态区金茂五路以东、金茂一路以南 24.167 亩商务金融用地。公司目前已取得了土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，缴纳了项目建设城市配套费等，公司总计投入约 1.3 亿元。受 2013 年 7 月中央停建楼堂馆所的政策影响，项目自 2014 年暂停建设。根据公司与浐灞管委会签署的相关协议，截止 2018 年 12 月 31 日，公司如仍未开工建设，项目土地将面临被强制收回的风险。

## 三、关联交易概述

鉴于金泰恒业具备房地产开发建设专业能力，2013 年公司曾委托金泰恒业代建西部证券总部办公楼项目，前期金泰恒业在项目规划、设计、报建和施工准备等方面做了大量工作，熟悉该项目运作，能够在较短时间开工，因此公司拟与金泰恒业联建该项目。

前期公司已就联建西部证券总部办公楼项目与有关方面作了广泛沟通，初步达成一致意见，双方联建方式如下：

（一）公司以项目土地使用权的市场评估值和前期已发生的各项

费用作为项目投资额，金泰恒业以后期项目建设的全部支出作为投资额。项目按照甲级写字楼标准建设，土建、安装及公共区域装修的投资概算约 8 亿元。

（二）项目以西部证券作为名义建设主体，具体建设工作由金泰恒业负责完成。西部证券配合办理项目建设过程所需的文件资料和手续，确保各项工作有序开展。

（三）项目竣工验收后，根据双方投资比例，通过以投资换房产的方式进行不动产权证的分割办理，双方各自承担相关税费。

（四）双方应确保项目于 2018 年内开工建设，并在约定时间内竣工。

（五）公司董事会、股东大会审议通过后，由公司与金泰恒业协商签订项目联建协议，进一步明确双方责权利。

根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司关联交易管理办法》相关规定，本次交易构成关联交易。

#### 四、交易定价及交易影响

公司与前述关联方的关联交易，有利于改善公司经营条件，树立公司市场形象。相关关联交易定价将参考市场价格进行，不存在损害非关联股东利益及公司利益的情形。相关关联交易不影响公司的独立性，公司主要业务没有因上述关联交易而对关联人形成依赖。

#### 五、关联交易的决策程序

2018 年 10 月 29 日，公司第四届董事会第三十七次会议审议通过了《关于审议公司和陕西金泰恒业房地产有限公司联建西部证券总

部办公楼的提案》，董事会在审议该议案时，公司关联董事均回避表决，公司独立董事对上述关联交易已发表明确的同意意见。

#### 六、保荐机构的核查意见

经核查，保荐机构认为：

上述关联交易已经公司董事会审议批准，独立董事发表了同意意见，尚需提交股东大会审议。决策程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规和《公司章程》的规定。上述关联交易将遵循市场化定价原则，保荐机构将持续跟踪交易实际发生的定价是否公允。

保荐机构对公司本次关联交易无异议。

(以下无正文, 为《中泰证券股份有限公司关于西部证券股份有限公司关联交易的  
的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人签名: 孙晓刚  
孙晓刚

林宏金  
林宏金

