

**华泰联合证券有限责任公司**  
**关于北京宇信科技集团股份有限公司**  
**购买办公楼暨关联交易的核查意见**

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”或“保荐机构”）作为北京宇信科技集团股份有限公司（以下简称“宇信科技”或“公司”）持续督导阶段的保荐机构，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》及《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，对宇信科技购买办公楼暨关联交易事项进行了核查，具体核查情况如下：

## **一、关联交易概述**

为满足公司经营发展需要，公司拟以自有资金购买珠海宇诚信科技有限公司（以下简称“珠海宇诚信”）拥有的位于珠海市横琴新区金字街 19 号宇信大厦 A 座 13-20 层办公楼，建筑面积 7,817.33 平方米。上述房产主要为满足公司日常办公使用。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等规定，本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

本次交易相关议案经公司第三届董事会第六次会议、第三届监事会第五次会议审议通过，关联董事洪卫东先生、吴红女士回避表决。独立董事对上述事项进行了事前认可，并发表了同意的独立意见。此项交易尚须获得股东大会的批准，该关联交易关联人将在股东大会上回避对该议案的表决。

## **二、关联方介绍**

### **1、基本信息**

公司名称：珠海宇诚信科技有限公司

法定代表人：洪卫东

成立日期：2014年5月28日

注册资本：14,826.50万元

注册地址：珠海市横琴新区宝华路6号105室-70089（集中办公区）

统一社会信用代码：914404003039724728

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；以自有资金从事投资活动；软件销售；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；通讯设备销售；通信设备制造；物业管理。（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）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

股权结构：宇琴鸿泰持有珠海宇诚信 74.19% 股权，刘敬东持有珠海宇诚信 17.20% 股权，张昱持有珠海宇诚信 8.60% 股权。

关联关系说明：宇琴鸿泰持有公司 27.86% 股份，为公司控股股东。公司董事长、总经理洪卫东先生持有宇琴鸿泰 99.99% 股权，为公司实际控制人。

## 2、珠海宇诚信最近一年及一期的主要财务数据

单位：元

主要财务指标	2021年12月31日	2022年3月31日
资产总额	1,026,580,022.19	1,155,062,859.86
负债总额	873,733,039.05	1,009,888,415.14
净资产	152,846,983.14	145,174,444.72
主要财务指标	2021年度	2022年1-3月
营业收入	196,932.10	10,951,901.39
净利润	-32,725,413.16	-7,672,538.42

## 三、关联交易标的基本情况

### （一）交易标的

本次交易标的为珠海宇诚信所持有的宇信大厦 A 座 13-20 层房产,均于 2021 年 5 月 8 日建成,用途为写字楼,具体明细如下:

序号	权利人	房产权证编号	房屋名称	用途	土地使用年限	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估价值 (万元)
1	珠海宇诚信	粤(2021)珠海市不动产权第0130589号	宇信大厦A座1301	写字楼	2015.5.31-2055.5.30	914.74	29,803.00	2,726.20
2	珠海宇诚信	粤(2021)珠海市不动产权第0130592号	宇信大厦A座1401	写字楼	2015.5.31-2055.5.30	914.74	29,803.00	2,726.20
3	珠海宇诚信	粤(2021)珠海市不动产权第0130598号	宇信大厦A座1501、1601	写字楼	2015.5.31-2055.5.30	1,848.83	29,803.00	5,510.07
4	珠海宇诚信	粤(2021)珠海市不动产权第0130600号	宇信大厦A座1701	写字楼	2015.5.31-2055.5.30	914.74	30,412.00	2,781.91
5	珠海宇诚信	粤(2021)珠海市不动产权第0130604号	宇信大厦A座1801	写字楼	2015.5.31-2055.5.30	1,119.58	30,412.00	3,404.87
6	珠海宇诚信	粤(2021)珠海市不动产权第0130607号	宇信大厦A座1901	写字楼	2015.5.31-2055.5.30	1,052.35	30,412.00	3,200.41
7	珠海宇诚信	粤(2021)珠海市不动产权第0130610号	宇信大厦A座2001	写字楼	2015.5.31-2055.5.30	1,052.35	30,412.00	3,200.41
<b>合计</b>						<b>7,817.33</b>	<b>-</b>	<b>23,550.05</b>

## (二) 权属状况说明

2021年9月13日,珠海宇诚信与平安银行股份有限公司北京分行签订了抵押担保合同(合同编号:平银京高抵字20210916第001号),以珠海宇诚信所持有的不动产-房产、土地(不动产权证号:粤(2016)珠海市不动产权第0023642号)为珠海宇诚信借款提供抵押担保,抵押最高金额为120,040.00万元,保证期限自2021年9月13日至2026年9月13日止。解除抵押在公司与珠海宇诚信拟签订的《写字楼买卖合同》中予以约定。

除上述情况外,本次交易标的不存在其他抵押、质押以及限制转让的情况,不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等,不存在妨碍权属转移的其他情况。

## 四、关联交易的定价政策和依据

2022年4月，北京中天华资产评估有限责任公司以2022年3月31日为基准日出具了《北京宇信科技集团股份有限公司拟购买珠海宇诚信科技有限公司所持有的宇信大厦A座13-20层房地产市场价值项目资产评估报告》（中天华资评报字[2022]第10490号），评估报告有效期一年，自2022年3月31日至2023年3月30日。

本次评估对象为珠海宇诚信所持有的宇信大厦A座13-20层房产，采用市场比较法，按照评估程序，对宇信科技拟购买珠海宇诚信所持有的宇信大厦A座13-20层房产在2022年3月31日的市场价值进行了评估。

截止评估基准日2022年3月31日，珠海宇诚信科技有限公司申报的固定资产账面值为13,957.51万元，评估值为23,550.05万元（含税价格），评估增值9,592.54万元，增值率68.73%。

经过双方友好协商，结合标的房产建筑面积计算总价，即标的房产单价为人民币3万元（含税）每平方米，本次交易价格为23,451.99万元。

## 五、协议的主要内容

### （一）合同双方当事人

买受人：北京宇信科技集团股份有限公司

出卖人：珠海宇诚信科技有限公司

### （二）购买房产面积

建筑面积共7,817.33平方米。

### （三）计价方式与价款

出卖人与买受人约定按双方协商一致的标的房产每平米单价，并结合标的房产建筑面积计算总价，即标的房产单价为人民币3万元（含税）每平方米，总计金额为人民币（大写）贰亿叁仟肆佰伍拾壹万玖仟玖佰圆（¥23,451.99万元），其中不含税金额为人民币（大写）贰亿壹仟伍佰壹拾伍万伍仟捌佰柒拾壹元伍角

陆分（¥21,515.587156 万元），增值税率为 9%，增值税额为人民币（大写）壹仟玖佰叁拾陆万肆仟零贰拾捌元肆角肆分（¥1,936.402844 万元）。

出卖人与买受人应当按照国家的有关规定，向相应部门缴纳因该写字楼买卖发生的税费。

#### （四）付款方式及期限

合同生效后 15 个工作日内，由买受人向出卖人支付全部房价款的 100%，即人民币 234,519,900 元。

#### （五）关于产权登记的约定

出卖人应当买受人支付全部房价款后 90 个工作日内将办理过户登记需由出卖人提供的资料提交产权登记机关。出卖人应当同时完成房产解抵押事宜。如因出卖人的责任，致使买受人不能取得房地产权属证书的，双方同意由出卖人按日向买受人支付买受人实付金额万分之五的违约金。

#### （六）合同生效

合同自签署之日起成立，并在同时满足以下条件后生效：

（1）本次交易经买受人董事会和股东大会审议通过；

（2）出卖人需取得珠海横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局就标的房产出售应办理的核准手续。

## 六、本次关联交易的目的以及对公司的影响

公司本次购买办公楼的目的主要是为满足公司经营发展和未来业务人员发展需要，将作为公司南部大区运营中心、海外业务支持基地等，符合公司长远发展的战略规划。本次向珠海宇诚信购买办公楼可以节省公司寻找合适物业的时间和沟通成本，可进一步稳定业务和团队，以确保公司更多精力聚焦主业发展。

本次购买办公楼的资金为公司自有资金，本次交易不会对公司日常经营的现金流转、财务状况产生重大影响。

## 七、2022年年初至披露日与该关联人累计已发生各类关联交易的总金

## 额

除本次披露的关联交易外，2022年1月1日至本核查意见出具日，公司与珠海宇诚信发生日常经营相关的关联交易金额为177.18万元。

## 八、履行的相关决策程序

### （一）董事会审议程序

公司于2022年4月27日召开第三届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司购买办公楼暨关联交易的议案》，同意公司本次关联交易事项。

### （二）监事会审议程序

公司于2022年4月27日召开第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司购买办公楼暨关联交易的议案》，监事会认为：公司本次关联交易，符合公司长期发展战略规划。本次关联交易方案可行，交易价格定价遵循公允、合理原则，未发现存在损害公司及中小股东利益的情形；公司董事会在审议该议案时关联董事进行了回避，审议程序符合法律法规，表决程序合法有效。

### （三）独立董事事前认可意见

经对公司该事项的充分了解及事前审查，全体独立董事认为：公司董事会在审议本次关联交易议案之前，根据有关规定履行了将本次关联交易议案提交给我们进行事前审核的程序。本次关联交易符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的行为，符合中国证监会和深圳证券交易所的有关规定，我们同意将本次关联交易议案提交公司董事会审议，关联董事洪卫东先生、吴红女士在公司董事会审议时需回避表决。

### （四）独立董事独立意见

全体独立董事认为：公司董事会已就本次关联交易事项履行了相关的审批程序，关联董事回避表决，会议的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。本次关联交易不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。因此，我们对本次购买办公楼暨关联交易事项的相关内容表示认可，并一致同意

本次议案。

## **九、保荐机构核查意见**

经核查，保荐机构认为：公司本次购买办公楼暨关联交易事项已经公司董事会、监事会审议通过，独立董事发表了事前认可和同意的意见，该事项尚需股东大会审议通过。公司本次关联交易履行了必要的法律程序，符合《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——创业板上市公司规范运作》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等文件的要求和《公司章程》的规定。

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于北京宇信科技集团股份有限公司购买办公楼暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人： \_\_\_\_\_      \_\_\_\_\_  
                                李凯                                  蔡敏

华泰联合证券有限责任公司

2022年4月27日