

招商证券股份有限公司

关于创业黑马（北京）科技股份有限公司

签订《房屋租赁合同》暨关联交易的核查意见

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“保荐机构”）作为创业黑马（北京）科技股份有限公司（以下简称“创业黑马”、“公司”）首次公开发行股票保荐机构，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》等有关规定，对公司签订《房屋租赁合同》暨关联交易事项进行了审慎核查，发表核查意见如下：

一、交易概述

公司将与北京今久广告传播有限责任公司（以下简称“今久广告”）签署《房屋租赁合同》（以下简称“本合同”），经双方友好协商，公司承租位于北京市朝阳区酒仙桥北路7号电通创意广场2号楼B区物业作为办公使用，租赁面积3,740平方米，租期2018年10月8日起到2019年1月31日止，总金额2,290,703.25元（涉及物业管理费及相关税费具体以双方签署合同内容为准）。

今久广告作为北京蓝色光标数据科技股份有限公司（以下简称“蓝色光标”）全资子公司，因公司现任财务总监张东先生为蓝色光标历任董事、财务总监，故按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》中涉及关联方认定规则，今久广告为公司关联法人，本交易构成关联交易。

二、交易对手方基本情况

（一）基本情况

企业名称：北京今久广告传播有限责任公司

统一社会信用代码：911101051011898779

成立时间：1995 年 04 月 19 日

注册资本：2,000 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

地址：北京市朝阳区酒仙桥北路 7 号 60 幢 016

经营范围：设计、制作、代理、发布广告；企业策划；经济贸易咨询；企业管理咨询；会议及展览服务；市场调查；组织文化艺术交流活动（不含演出）；舞台灯光音响设计；销售文具用品、工艺品、电子产品；第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含互联网信息服务）（增值电信业务经营许可证有效期至 2022 年 04 月 27 日）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

主要股东及其实际控制人：北京蓝色光标数据科技股份有限公司。

（二）今久广告主要财务数据

截至 2017 年末，今久广告总资产 49,177.75 万元，净资产 31,453.43 万元，营业收入 44,344.22 万元，净利润 4,352.27 万元。

三、关联关系说明

今久广告为蓝色光标全资子公司，鉴于公司财务总监张东先生为蓝色光标历任董事、财务总监，依照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》中涉及关联方认定规则，公司与今久广告构成关联关系，今久广告为公司关联法人。

四、关联交易协议主要内容

（一）房屋租赁合同主体

出租方：北京今久广告传播有限责任公司（以下简称“甲方”）

承租方：创业黑马（北京）科技股份有限公司（以下简称“乙方”）

（二）租赁期限

- 1、房屋租期：从 2018 年 10 月 8 日起到 2019 年 1 月 31 日止。
- 2、2018 年 10 月 8 日起，甲方向乙方计收租金。

（三）租赁房屋基本情况

1、租赁标的房屋坐落地址：北京市朝阳区酒仙桥北路 7 号；承租方将本合同项下的租赁房屋作为办公使用。

2、租赁标的房屋面积：租赁房屋为电通创意广场 2 号楼 B 区（3,740 平方米），乙方认可总租赁面积为该租赁标的建筑面积除以 70%使用率，即 $2,618 \text{ 平方米} \div 0.7 = 3,740 \text{ 平方米}$ 租赁面积。其租赁范围详见双方确认并签署的该租赁标的平面图。

（四）租金及其他费用计付

1、甲乙双方议定该房屋租赁合同期内租金总额为人民币贰佰贰拾玖万零柒佰零叁元贰角伍分整（小写：2,290,703.25 元），鉴于甲方已支付本合同约定房屋租期的冬季取暖费共计拾伍万柒仟零捌拾元整（小写：157,080.00 元），该取暖费已包含于本合同约定租金总额内；

2、本合同签署后 5 个工作日内，乙方一次性向甲方支付合同约定租期（即 2018 年 10 月 8 日至 2019 年 1 月 31 日）的租金计人民币贰佰贰拾玖万零柒佰零叁元贰角伍分整（小写：2,290,703.25 元），本合同押金为人民币零元。

3、甲方承诺免收乙方租赁标的房屋的物业管理费，并承诺自 2018 年 11 月 1 日前发生的水费、电费、空调使用费及其他费用由甲方承担，乙方无需支付。

五、关联交易的定价政策及依据

本次关联交易价格经双方友好协商，基于市场价格及今久广告承租价格确定，不存在明细高于或低于周边地段、同类房产价格情形，定价公允。本次交易不存在利用关联关系损害公司利益行为，亦不存在损害公司合法权益及向关联方输送利益的行为。

六、关联交易目的及对上市公司影响

基于公司现租房合同将临近到期,为了更好地满足公司经营管理和业务发展需要,考虑到所需面积较大、环境及装修工期等因素,公司经多方比选并充分考虑后向关联方租赁办公物业。

公司与关联方的关联交易遵循公平、公正、公允的原则,不存在损害公司和全体股东利益的情形。本次关联交易不影响公司的独立性,未对公司 2018 年度及后续年度财务状况和经营成果产生重大影响。

七、2018 年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2018 年年初至本公告披露日,公司与今久广告未发生关联交易。

八、相关审核及批准程序

(一) 董事会审议情况

2018 年 11 月 30 日,公司第二届董事会第四次会议审议通过了《关于签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》。

(二) 独立董事意见

1、独立董事的事前认可意见

独立董事事先审阅了拟提交公司第二届董事会第四次会议审议的《关于签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的议案》及前述关联交易的相关资料,事先了解了关于本次关联交易的背景情况,认为:上述关联交易遵循了市场公平、公正、公开的原则,交易定价公允、合理,符合《公司法》、《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》及《公司章程》等有关规定,不存在损害公司及公司全体股东利益之情形,未对公司业务独立性造成影响。我们认可该等事项,并同意将该等事项提交董事会审议。

2、独立董事的独立意见

独立董事依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《深圳证券交易所创业板股票上市

规则》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》、《独立董事工作制度》的有关
规定，对公司第二届董事会第四次会议审议《关于签订〈房屋租赁合同〉暨关联交
易的议案》涉及的关联交易事项进行审核，发表独立意见如下：

本关联交易事项依照市场公允价格确定交易价格，关联交易遵循了市场公平、
公正、公开的原则，交易定价公允、合理，符合《公司法》、《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》及《公司
章程》等有关规定。本次关联交易为公司正常经营所需，具有必要性，对公司的
财务状况、经营业绩和生产经营的独立性未产生不利影响，不存在损害公司及公
司全体股东利益之情形。关联交易的审议程序规范，遵循了公开、公平、公正的
原则，维护了全体股东、尤其是非关联股东和中小股东的利益。

九、保荐机构意见

经核查，本保荐机构认为：本次签订《房屋租赁合同》暨关联交易已经公司
第二届董事会第四次会议审议批准，独立董事发表了同意的独立意见。本次签订
《房屋租赁合同》暨关联交易决策程序符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交
易所创业板上市公司规范运作指引》等法律法规及公司内部控制制度的规定。

综上所述，本保荐机构同意创业黑马签订《房屋租赁合同》暨关联交易的事
项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《招商证券股份有限公司关于创业黑马（北京）科技股份有限公司签订〈房屋租赁合同〉暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

傅承

吴虹生

招商证券股份有限公司

2018年12月03日