

**海通证券股份有限公司**  
**关于立昂技术股份有限公司**  
**购买房产暨关联交易的核查意见**

海通证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）作为立昂技术股份有限公司（以下简称“立昂技术”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》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《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》等法律、法规和规范性文件的要求，对公司购买房产暨关联交易的事项进行了核查，核查具体情况如下：

**一、关联交易概述**

公司拟购买关联方乌鲁木齐绿谷翠苑房地产开发有限公司（以下简称“绿谷翠苑”）位于乌鲁木齐经济技术开发区慈湖路266号1号楼二单元一至八层的02、03室，面积共1,054.32平方米的房产，交易金额为9,780,241.33元，用于公司专家公寓。

绿谷翠苑系公司控股股东、实际控制人王刚先生之妹王燕女士控制的公司，绿谷翠苑为公司关联法人。本次交易构成关联交易。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，本次关联交易不构成重大资产重组，无需经有关部门批准，属于公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议批准。

公司独立董事对前述交易事项进行了事前核查，出具了事前认可意见，并就前述交易事项发表了独立意见。

**二、关联方基本情况**

公司名称：乌鲁木齐绿谷翠苑房地产开发有限公司

统一社会信用代码：9165010008536163XH

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：王燕

注册资本：2,000万元

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区大连街52号综合办公楼1栋6层

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、销售、租赁及物业服务。

最近一期财务数据：截至2018年12月31日，该公司总资产4,895.87万元，净资产1,941.49万元，2018年度该公司实现主营业务收入0万元、净利润-4.96万元。截至2019年3月31日，该公司总资产4,977.25万元、净资产1,940.83万元，2019年1-3月实现营业收入0万元、净利润-0.66万元。

与公司关联关系：绿谷翠苑法人、执行董事兼总经理王燕女士为公司控股股东、董事长王刚先生之妹，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》10.1.3的规定，绿谷翠苑为本公司关联法人。

### 三、关联交易标的基本情况

交易标的位于乌鲁木齐经济技术开发区慈湖路266号，此房产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

交易标的的对价：本次拟购买房产面积共1,054.32平方米，交易总价为9,780,241.33元。

### 四、交易的定价政策及定价依据

立昂技术专家公寓与职工集资住房的房价相同，是按实际发生的成本计价，乌鲁木齐绿谷翠苑房地产开发有限公司未收取任何利润。价格组织部分为三部分：第一部分为土地费用、前期费用和土建成本费用，成本价为5,500元/m<sup>2</sup>；第二部分为地下室车位成本费用，设计每户1个车位，每个车位成本价为15万元，分摊到立昂技术专家公寓房屋为2,276.35元/m<sup>2</sup>；建安成本合计为7,776.35元/m<sup>2</sup>。第三部分是精装修部分，是根据精装修设计图，效果图，物料表和与装修单位确定的精装修费用为1,500元/m<sup>2</sup>的装修价格。另，购买标的房屋周边市场价为（毛坯房）14,500元/m<sup>2</sup>至15,000元/m<sup>2</sup>之间。

### 五、交易协议的主要内容

董事会授权公司总经理负责购房合同签署等具体事宜。

公司拟与绿谷翠苑签订的《购买立昂技术专家公寓房买卖合同》主要条款如

下：

#### 1、合同当事人

出卖人：乌鲁木齐绿谷翠苑房地产开发有限公司

买受人：立昂技术股份有限公司

#### 2、合同标的及价款

出卖人自愿将坐落在乌鲁木齐经济技术开发区慈湖路266号（部位：1号楼二单元一至八层的02、03室及地下一层车位16个；土地使用权编号：0210403500-C）的房屋出售给买受人，建筑面积1,054.32平方米，成交总价为人民币9,780,241.33元人民币。

#### 3、支付安排：

(1)买受人需于本合同签订生效之日起 7 个工作日内支付第一笔款项共计 1,500,000 元（大写：壹佰伍拾万元整）。

(2)买受人需于2019年5月30日之前支付第二笔款项共计 8,280,241.33 元（大写：捌佰贰拾捌万零贰佰肆拾壹元叁角叁分）。

#### 4、交付安排：

(1)商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

(2)由于买受人原因，未能按期交付的，未交付期间房屋所发生的所有风险由买受人自行承担。

5、协议生效：本合同需经甲方董事会审议通过后生效。

#### 六、交易目的和对上市公司的影响

公司本次购买房产主要是为了满足公司未来经营发展的需要，解决公司引进疆外技术人才在新疆办公的实际需求，符合公司长远发展的需要。此次购买房产的资金为公司自筹资金，对公司日常经营的现金流、财务状况不会产生重大影响。

#### 七、当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

2019年年初至本次交易披露日，公司与绿谷翠苑未发生除本次交易以外的其他应披露的关联交易事项。

#### **八、保荐机构的核查意见**

经核查，本保荐机构认为：前述关联交易按照市场公平原则进行，不存在损害公司和全体股东，特别是中小股东利益的情形。

前述关联交易已经公司第三届董事会第四次会议、第三届监事会第四次会议审议通过，独立董事事前认可并发表了独立意见，履行了必要的法律程序，符合《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》等有关审议程序和审批权限的规定。

本保荐机构对前述事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于立昂技术股份有限公司  
购买房产暨关联交易的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人（签字）：

\_\_\_\_\_

金 涛

\_\_\_\_\_

赵 鹏

海通证券股份有限公司（盖章）

年 月 日