

中国国际金融股份有限公司

关于阿尔特汽车技术股份有限公司

签署《房屋租赁意向书》暨关联交易的专项核查意见

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“保荐机构”）作为阿尔特汽车技术股份有限公司（以下简称“阿尔特”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》等相关法律、法规和规范性文件的规定，对阿尔特签署《房屋租赁意向书》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

1、公司根据实际经营发展需要，公司拟与控股股东阿尔特（北京）投资顾问有限公司（以下简称“阿尔特投资”）控制的企业阿尔特企业管理（北京）有限公司（以下简称“阿尔特企管”）签署《房屋租赁意向书》，拟租赁位于北京经济技术开发区凉水河二街7号土地上的三栋楼宇，即一号楼、二号楼和三号楼作为办公使用。租金具体价格由双方根据市场情况协商确定。

2、阿尔特企管为公司控股股东阿尔特投资控制的企业，阿尔特投资持有阿尔特企管79.90%的股权，公司根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2018年11月修订）》10.1.3条第二款的规定，判定阿尔特企管为公司的关联人，上述租赁事项属于关联交易。

3、2020年4月27日，公司第三届董事会第二十四次会议审议并通过了《关于签署〈房屋租赁意向书〉暨关联交易的议案》，上述议案以9票同意，0票反对，0票弃权，2票回避获得通过，关联董事宣奇武先生、刘剑女士回避表决。独立董事对本次关联交易予以事前认可，并对本次关联交易发表了同意的独立意见。公司第三届监事会第十四次会议以6票同意，0票反对，0票弃权审议通过该议案。

4、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

1、基本情况

公司名称：阿尔特企业管理（北京）有限公司

法定代表人：邹水英

注册资本：5,000万元

住所：北京市北京经济技术开发区西环北路18号A座6401室

经营范围：企业管理；园林景观设计；投资管理、资产管理、企业管理；提供劳务服务（不含中介）；保洁服务；技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询；房地产信息咨询、投资咨询；物业管理；房地产开发；专业承包；工程勘察设计。（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）

2、主要财务数据（未经审计）

单位：元

项目	2019年12月31日
总资产	152,382,077.89
净资产	38,854,991.40
项目	2019年度
营业收入	-
净利润	-4,736,108.42

3、关联关系说明

阿尔特企管为公司控股股东阿尔特投资控制的企业，阿尔特投资持有阿尔特企管79.90%的股权。符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》10.1.3条第二项规定的情形，因而公司与阿尔特企管构成关联关系。

三、关联交易标的基本情况

本次关联交易标的房屋所处位置为北京经济技术开发区凉水河二街7号，该房产权清晰、完整、无权利瑕疵。公司拟租赁房屋的具体面积及价格将由公司及阿尔特企管另行协商确定。

四、交易的定价政策及定价依据

《房屋租赁意向书》中尚未约定房屋租赁价格，具体租赁价格将根据所租房屋所在地的市场价格，遵循有偿、公平、自愿的商业原则，经双方协商确定，并在双方后续签署的正式的《房屋租赁合同》中予以明确约定。上述关联交易遵循了市场定价原则，决策程序严格按照公司相关制度进行，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

五、交易协议的主要内容

1、甲方拥有位于北京经济技术开发区凉水河二街7号土地的（以下简称“该地块”）使用权，并已在该地块上建设房屋。乙方有意承租该地块上建设的其中三栋楼宇作为办公使用（即一号楼、二号楼、三号楼），具体面积由甲乙双方另行协商。

2、甲乙双方一致同意将在2020年之内签署正式的《房屋租赁合同》（租赁期间不低于10年），同时甲方保证在同等条件下将上述房产优先出租给乙方，甲方在与乙方签署正式《房屋租赁合同》之前不得将上述三栋楼宇租赁给其他任何第三方。

3、关于租赁价格，届时将由甲乙双方以周边租赁价格为依据，按照客观公平、平等自愿、互惠互利的市场原则，另行协商确定并在《房屋租赁合同》中列明。

4、任何一方未按本意向书的约定履行义务，则视为违约。如因甲方违约，导致甲乙双方未能在2020年内签署正式《房屋租赁合同》，如涉及乙方已在前述三栋楼宇投入费用的，则甲方应向乙方承担全部赔偿责任，赔偿范围包括但不限于搬迁费用、装修费用、设备安装费用等。

5、本意向书在甲、乙双方签字并盖章后生效，于甲、乙双方签署的《房屋租赁合同》生效之日终止。

六、涉及关联交易的其他安排

截至本核查意见出具日，《房屋租赁意向书》暂未签署。公司拟租赁房屋的具体面积及价格将由公司及阿尔特企管另行协商确定。

七、交易目的和对上市公司的影响

公司向阿尔特企管租赁生产经营场所的目的为公司经营的需要，在公司日常生产经营活动中，具有必要性和连续性，对公司的独立性不会产生影响。上述关联交易不存在利用关联关系输送利益或侵占上市公司利益的情形，没有损害公司和中小股东利益。

八、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

2020 年年初至披露日公司未与该关联人发生关联交易。

九、审议决策程序

1、监事会审核意见

监事会认为：经核查，公司监事会认为公司与控股股东阿尔特投资控制的企业阿尔特企管签署《房屋租赁意向书》，不存在损害公司和股东利益的行为。本次关联交易审议程序合法，符合相关法律、法规的规定。同意公司与控股股东阿尔特投资控制的企业阿尔特企管签署《房屋租赁意向书》。

2、独立董事事前认可意见和独立意见

独立董事已对该事项发表事前认可意见：公司拟与关联人阿尔特企管签署《房屋租赁意向书》，拟向其租赁办公场所，符合公司业务发展及生产经营的正常需要，遵循客观公平、平等自愿、互惠互利的原则，有利于公司的生产经营，不存在损害公司及公司股东尤其是中小股东利益的情形，同意将该关联交易事项

提交第三届董事会第二十四次会议审议。

独立董事已对该议案发表独立意见：经核查，公司拟与关联方阿尔特企管签署《房屋租赁意向书》，拟向其租赁办公场所，是基于公司业务经营发展所需，符合公司的业务发展及生产经营的正常需要，且有利于公司统一管理，不会对公司的财务状况、经营成果造成不利影响；具体租赁价格，由双方根据市场情况协商确定，符合市场定价原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形；董事会相关决策程序合法合规，关联董事回避了表决，符合相关法律法规的有关规定。综上，我们同意将该关联交易事项提交2020年第二次临时股东大会审议。

十、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构中金公司认为：

上述签署《房屋租赁意向书》事项，已经公司第三届董事会第二十四次会议和第三届监事会第十四次会议审议通过，独立董事发表了事前认可意见和明确同意的独立意见，并将提交股东大会审议，审议程序符合《公司法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等相关法规和规范性文件规定以及《公司章程》的规定。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于阿尔特汽车技术股份有限公司签署<房屋租赁意向书>暨关联交易的专项核查意见》之签署页）

保荐代表人：

赵言

徐石晏

中国国际金融股份有限公司

2020年4月27日