

中信建投证券股份有限公司

关于科兴生物制药股份有限公司与关联方签订房屋租赁及 物业服务合同暨关联交易的核查意见

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”或“保荐机构”）作为科兴生物制药股份有限公司（以下简称“科兴制药”或“公司”）首次公开发行股票并在科创板上市的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所科创板股票上市规则》《科创板上市公司持续监管办法（试行）》等有关规定，对科兴制药与关联方签订房屋租赁及物业服务合同暨关联交易的事项进行了审慎核查，核查情况如下：

一、关联交易的基本情况

科兴制药根据建立研发实验室需求以及考虑未来发展规划，拟与公司关联方创益生物科技有限公司（以下简称“创益科技”）签署房屋租赁合同，承租创益科技大厦用于办公场所及研究实验室，租期为2021年3月1日到2024年2月28日共三年，其中免租期5个月。租赁面积不超过10,464.79平方米，租金总额不超过4,142.70万元。

科兴制药拟就上述租赁房产与公司关联方正中产业控股集团有限公司及其子公司（以下简称“正中产控”）签订物业服务合同，合同期三年，合同期服务费用总额不超过565.10万元。

科兴制药将于2021年2月28日前搬离现租赁办公室场所深圳市南山区科苑路科兴科学园D1栋36层。创益科技大厦办公场所将于2021年6月完成装修，在此期间，科兴制药将租赁正中产控所属的科兴科学园内C3栋4层临时办公，租赁期4个月，租赁费用（含租金、空调维护费、维修基金、物业费）预计不超过158.88万元。

科兴制药拟将现租赁场地的固定装修转让给出租方正中产控，转让价格以评估价格为参考，由双方协商确定。该装修工程截止2020年12月31日的账面价值为343.30万元，根据深圳中科华资产评估有限公司出具的深中科华评报字

[2021]第 001 号评估报告，评估值为 347.05 万元。经双方协商，装修工程转让价格为 347.05 万元。

二、关联人基本情况

（一）关联关系说明

1、创益生物科技有限公司

与公司关联关系：正中投资集团有限公司持有创益科技 100% 股权，同时正中投资集团有限公司间接持有本公司 66.32% 股权，创益科技与本公司为同受正中投资集团有限公司控制的公司。

2、正中产业控股集团有限公司

与公司关联关系：正中投资集团有限公司持有正中产控 100% 股权，同时正中投资集团有限公司间接持有本公司 66.32% 股权，正中产控与本公司为同受正中投资集团有限公司控制的公司。

（二）关联人情况说明

1、创益生物科技有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 15 号科兴科学园 D1 栋 43 层 02 室

法定代表人：邓学勤

注册资本：7,720 万元

成立日期：2000 年 12 月 13 日

经营范围：一般经营项目：生物芯片及相关检测装置的研究、开发；计算机软件技术开发；国内贸易；文化活动策划；会务服务；自有物业租赁；物业管理。

主要股东：正中投资集团有限公司

截止到 2020 年 12 月 31 日，创益科技资产总额为 32.50 亿元，净资产额为 21.51 亿元，2020 年营业收入为 0 元，净利润为 1.21 亿元。

2、正中产业控股集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 15 号科兴科学园 D1 栋 42 层 01 室

法定代表人：邓学勤

注册资本：10,526.32 万元

成立日期：2002 年 10 月 8 日

经营范围：一般经营项目：高新技术产品投资，投资兴办实业（具体项目另行申报）；受托管理创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；投资高新技术产品的技术开发（不含限制项目）；直接投资企业孵化器的建设；企业管理与企业投资咨询；国内贸易，经营进出口业务（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；自有物业租赁。

主要股东：正中投资集团有限公司

截止到 2020 年 12 月 31 日，正中产控资产总额为 404.20 亿元，净资产额为 188.31 亿元，2020 年营业收入为 35.66 亿元，净利润为 12.26 亿元。

三、关联交易标的基本情况

（一）租赁创益科技房产

此关联交易属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》规定的租入资产，交易标的为位于深圳市南山区高新中一道与科技中一路交汇处创益科技大厦。

交易标的的基本情况如下：

房产位置：深圳市南山区高新中一道与科技中一路交汇处

房屋所有权人：创益生物科技有限公司

拟承租面积：不超过 10,464.79 平方米（最终承租面积以租赁合同约定为准）。

创益科技承诺本次交易标的产权清晰，除已抵押给银行外，不存在现实或潜在的诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）租赁正中产控房产

此关联交易属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》规定的租入资产，交易标的为位于深圳市南山区科苑路科兴科学园。

交易标的的基本情况如下：

房产位置：深圳市南山区科苑路科兴科学园 C3 栋 4 层

房屋所有权人：正中产控

拟承租面积：不超过 2,368.52 平方米（最终承租面积以租赁合同约定为准）。

正中产控承诺本次交易标的产权清晰，除已抵押给银行外，不存在现实或潜在的诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（三）出售装修工程

此关联交易属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》规定的出售资产，该装修部分可用于后续租户继续使用，交易标的为位于深圳市南山区科苑路科兴科学园 D1 栋 36 层装修工程。

四、关联交易的定价情况

公司与创益科技及正中产控的租赁费用及物业费以租赁房产所在地市场价格为参考，由公司与创益科技及正中产控双方协商确定，与出租方出租给第三方的价格具有可比性；公司出售装修工程以评估价格为参考，由公司与正中产控双方协商确定。上述交易条件及定价公允，符合交易公平原则，不存在损害公司和股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容和履约安排

（一）租赁创益科技房产

1、合同主体

出租方：创益生物科技有限公司

承租方：科兴生物制药股份有限公司及其分子公司

2、合同主要内容

(1) 基本情况

房产位置	产权人	拟承租面积	用途及面积	租金总额 (万元)
深圳市南山区高新中一道与科技中一路交汇处创益科技大厦	创益科技	10,464.79 平方米（最终租赁面积以租赁合同约定为准）	研发实验室： 4,173.20 平方米； 办公场所： 6,291.59 平方米	4,142.70

(2) 承租价格基本情况

承租价格按公平、公开、公正的原则，以市场价格为依据，由双方协商签署相关合同确定，即不高于 127.70 元/m²/月，免租期 5 个月，租金按月支付。

(3) 租赁期限及生效

租赁期为三年，租赁期满后公司享有优先租赁权。租赁协议自公司和创益科技双方的法定代表人（或授权代表）签字盖章并经双方权力机构审核通过之日起生效。

(二) 其他相关关联交易情况

1、合同主体

出租方/服务提供方/装修工程购买方：正中产业控股集团有限公司及其子公司

承租方/服务接受方/装修工程出售方：科兴生物制药股份有限公司及其分子公司

2、合同主要内容

关联方	关联交易金额（万元）	关联交易内容
正中产业控股集团有限公司及其子公司	565.10	物业服务（三年）（创益科技大厦）
	347.05	资产转让（现租赁办公室场所深圳市南山区科苑路科兴科学园 D1 栋 36 层的装修工程）
	158.88	租赁、物业服务（科兴科学园内 C3 栋 4 层，租赁期 4 个月）

（三）关联交易的履约安排

上述关联人前次同类关联交易执行情况良好，均具有良好的履约能力和支付能力。公司将就上述交易与相关方签署合同或协议并严格按照约定执行，双方履约具有法律保障。

六、关联交易的目的是对公司的影响

公司租赁创益科技大厦作为研发、办公场所，有利于进一步扩大经营规模、推进研发平台建设。

本次关联交易符合《科兴生物制药股份有限公司章程》和《上海证券交易所科创板股票上市规则》等相关法律法规的规定，交易定价公平、合理，不会对公司及公司财务状况、经营成果产生不利影响，不会损害公司及全体股东特别是中小股东利益，不会影响公司的独立性，也不会对公司持续经营产生不利影响。

七、履行的审议程序

公司本次关联交易已经公司第一届董事会第二十次会议和第一届监事会第九次会议审议通过，关联董事予以回避表决，本次关联交易尚需提交股东大会审议，关联股东将进行回避表决。公司独立董事已就该议案进行了事前认可，并发表了明确同意的独立意见。

八、保荐机构核查意见

科兴制药本次关联交易已经公司董事会和监事会审议通过，关联董事予以回避表决，独立董事已发表了事前认可意见和明确同意的独立意见，尚需提交股东大会审议，符合《上海证券交易所科创板股票上市规则》等相关法律法规及《公司章程》的规定；上述关联交易符合公司实际经营活动的需求，交易合理、公允，不会对公司主要业务的独立性产生实质影响，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。

综上，本保荐机构对科兴制药本次与关联方签订房屋租赁及物业服务合同暨关联交易的事项无异议。

(本页无正文,为《中信建投证券股份有限公司关于科兴生物制药股份有限公司与关联方签订房屋租赁及物业服务合同暨关联交易的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人签字: 徐新岳
徐新岳

张星明
张星明

