

中信建投证券股份有限公司
关于中国长城科技集团股份有限公司
签署《中电长城大厦及长城科技大厦项目物业管理服务合同》
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”）作为中国长城科技集团股份有限公司（以下简称“中国长城”或“公司”）非公开发行 A 股股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关规定，对中国长城科技集团股份有限公司与关联方深圳市中电物业管理有限公司（以下简称“中电物业”）签署《中电长城大厦及长城科技大厦项目物业管理服务合同》暨关联交易事项进行了审慎核查，情况如下：

一、关联交易概述

1、中国长城于 2021 年 10 月 12 日在中国招标投标公共服务平台发布《中电长城大厦和长城科技大厦物业管理服务项目招标公告》，对公司中电长城大厦和长城科技大厦的物业管理服务进行公开招标。经履行相应资格审查、评审、公示、合同谈判等程序后，确定中标单位为中电物业。经协商，公司拟与关联方中电物业签署《中电长城大厦及长城科技大厦项目物业管理服务合同》，服务期三年，物业管理费上限 8,551.81 万元。

2、鉴于公司与中电物业的实际控制人均为中国电子信息产业集团有限公司（以下简称“中国电子”），根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成关联交易。

3、上述事项已经 2022 年 4 月 5 日公司第七届董事会第八十一次会议审议通过，表决票 9 票，其中同意 3 票，反对 0 票，弃权 0 票，回避表决 6 票，关联董事谢庆林先生、徐建堂先生、陈宽义先生、郭涵冰先生、孔雪屏女士和吕宝利先生回避表决。公司独立董事对前述关联交易事项进行了认真的事前审查，同意提交董事会审议，并发表了同意的独立意见，具体内容详见下文介绍。

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，无需经公司股东大会审议。

二、关联方的基本情况

（一）基本情况

1、公司名称：深圳市中电物业管理有限公司

2、企业类型：有限责任公司（法人独资）

3、注册地址：深圳市福田区深南中路 2070 号电子科技大厦 C 座 30 楼 A

4、统一社会信用代码：91440300192206424E

5、法定代表人：王仲

6、注册资本：人民币 612 万元

7、经营范围：物业管理及其业务咨询；园林绿化工程；环境保洁服务；楼宇机电设备上门维护；房地产经纪；自有物业租赁；日用百货的销售、国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；楼宇设备设施、建筑智能化、物联网科技、建筑节能产品的技术开发及相关技术服务、技术咨询、技术转让；计算机数据库管理；计算机系统分析；信息技术服务。停车场经营与管理；餐饮服务。

8、现有股权结构情况：中国中电国际信息服务有限公司 100% 控股。

9、与公司关联关系：中电物业为公司实际控制人中国电子下属控制的企业，符合《深圳证券交易所股票上市规则》6.3.3 第二项规定的情形，是公司的关联法人。

10、失信被执行人：经在最高人民法院网站失信被执行人目录查询，中电物业不是失信被执行人。

（二）业务概况

中电物业具有 20 多年对商业、办公、住宅及高科技产业园区管理的经验，所管理的物业类型丰富完整。重点服务项目有“国家小型微型企业创业创新示范基地”珠海南方软件园、“全国首个无人船科技产业园项目”珠海香山海洋科技港、“中国十大超级豪宅”之一珠海高尔夫山庄、深圳市物业管理优秀项目中电

迪富大厦、“全国物业管理优秀示范大厦”电子科技大学大厦楼群、惠州精品住宅小区江湾公馆、东莞南方软件园松山湖园区、佛山帝欧大厦、华强北东片区物业城市服务项目等，管理项目覆盖粤港澳大湾区，业态涵盖产业园区、写字楼、别墅、住宅小区、电子市场、物业城市项目等。

（三）财务状况

2020 年度中电物业总资产 15,611.3 万元、净资产 3,247.3 万元、营业收入 16,018.9 万元、净利润 873.0 万元。2021 年度中电物业总资产 14,130.2 万元、净资产 3,531.1 万元、营业收入 17,543.2 万元、净利润 1,119.6 万元。

（四）履约能力分析

中电物业具备丰富的项目管理经验，且管理项目执行情况良好，具备履约能力。

三、关联交易标的情况

本次关联交易标的为公司位于深圳市南山区科发路 3 号中电长城大厦和长城科技大厦的物业管理服务，项目内容包括：（一）共有物业、共用设施设备的日常维护、运行；（二）公共环境绿化服务；（三）公共清洁卫生服务；（四）公共秩序维护；（五）电梯的日常维护和管理；（六）装饰装修管理服务；（七）物业及设施设备查验、改造、维修、运行、保养、共有物业经营等档案资料管理；（八）业主、物业使用人档案资料管理；（九）配合中国长城将供水、排水、供电、供气、通讯等专营设施移交给相关专营单位；（十）配合供水、排水、供电、供气、通讯等相关专营单位进行管理养护、改造相关设施设备或设置管线；（十一）配合住建、城管、消防、公安、环保、水务等相关政府部门做好房屋安全、文明养宠、垃圾分类、消防、治安、公共卫生等事务；（十二）物业使用禁止性行为的的管理；（十三）其他：协助甲方做好水费、电费、燃气费、空调费等甲方代收代缴费用的抄表、账单派送、统计分析等相关工作；（十四）按照法律、法规的规定和本物业管理区域管理规约、业主大会决定委托的其他物业服务事项。

四、定价政策和定价依据

本次关联交易系公司通过公开招投标方式进行，关联交易定价遵循了公开、公平、公正、科学择优的市场原则。本项目采用限额结算制，三年物业管理费上

限 85,518,063.53 元；年度物业管理费上限 28,506,021.18 元，服务期限内，双方在年度物业管理费上限内据实结算。

五、合同的主要内容

（一）签约各方

1、中国长城科技集团股份有限公司（甲方）

2、深圳市中电物业管理有限公司（乙方）

（二）主要内容

1、物业服务内容

见本核查意见“三、关联交易标的情况”之“项目内容”

2、物业管理服务期限

自 2022 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止，合同期三年。

3、合同金额

本合同采用限额结算制，三年物业管理费上限 85,518,063.53 元；年度物业管理费上限 28,506,021.18 元，合同期内，双方在年度物业管理费上限内据实结算。

4、费用结算

物业服务各项支出由中国长城业主代表和中国长城专职会计实施监管，物业服务支出流程遵照项目资金支付和费用报销相关财务制度执行。

本项目物业管理费按季度支付，中电物业应于次季度约定日期前向中国长城提交付款申请，中国长城审核通过后在约定期限内向中电物业支付上季度的物业管理费。年度物业管理费中含年管理酬金 2,428,276.30 元。如中电物业未按时提交付款申请，中国长城付款时间顺延。

5、物业服务考核评价

中国长城对中电物业的物业服务质量进行月度和年度考核，考核结果将作为中电物业的物业服务质量评价、物业管理费用支付以及其他奖惩的依据；考核采用百分制，月检查和不定期抽查达不到要求的，根据考核扣分对物业服务质量进

行综合评定，作为结算依据。若中电物业全年累计三个月的月度考核成绩低于约定标准，则视为考核不合格，中国长城有权解除合同。

6、共有区域经营

未征得中国长城书面同意，中电物业不得擅自对共有区域开展经营活动，如擅自开展经营活动，中电物业所有经营收入归属于中国长城，中电物业应承担相应违约金。

7、违约责任

（1）中国长城违约责任

中国长城违反本合同约定，导致中电物业未能完成物业服务内容或物业服务内容无法达到约定的标准的，中电物业有权要求中国长城限期解决；逾期未解决的，中电物业可按照约定标准向中国长城主张违约金；造成损失的，中电物业可要求中国长城承担相应的法律责任。

（2）中电物业违约责任

1) 中电物业违反本合同义务，或不能完成本合同约定的服务内容和标准的，中国长城有权要求中电物业在合理期限内进行整改，中电物业未能逾期未完成整改的，中国长城可按照约定标准向中电物业主张违约金。中电物业违约行为给业主造成损失的，有关当事人可要求中电物业承担相应的法律责任。

2) 中电物业未按法律、法规的规定向中国长城或中国长城指定主体进行移交业主共有资金、资料和物品，或拒不退出物业管理区域的，则按照约定标准向中国长城支付违约金。

3) 如业主满意度测评结果该月评价等级为三星及以下，则中电物业应当予以立即整改。

4) 本条违约金均系业主共有资金，应纳入业主共有资金统一管理，违约方应直接支付至业主共有资金账户。

（3）提前解约责任

除本合同约定的合同终止情形外，双方均不得提前解除本合同，否则无过错方可要求按照约定标准向违约方主张违约金；造成损失的，无过错方可要求其承

担相应的法律责任。

8、生效条件

本合同经双方法定代表人或授权代表人签字并签章后生效。

六、交易目的和对公司的影响

本次关联交易严格履行公开、公平、公正、科学择优的评审原则，经过评审、开标、公示等公开透明的程序，定价公允合理。本次因招标而形成的关联交易属于正常的商业行为，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

本次公司通过公开招标方式对物业管理服务项目，通过有实力的物业服务公司提升公司深圳科技园区整体物业服务管理水平，进一步提升园区整体物业价值，持续推动公司园区房屋租赁工作，增加公司经营收益。

七、独立董事意见

公司独立董事对本次关联交易事项进行了认真的事前审查，认为公司因公开招标而形成的关联交易事项遵循了公开、公平、公正的市场原则，是正常商业行为，同意将该事项提交公司第七届董事会审议。

公司独立董事对公司第七届董事会审议前述事项发表了同意的独立意见，认为公司对中电长城大厦和长城科技大厦的物业管理服务进行公开招标，中电物业参加公开招标，经过评标、审定、公示等程序成为项目中标单位。第七届董事会审议本次关联交易事项时，关联董事回避表决，董事会的表决程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》的有关规定；本次关联交易由公开招标形成，遵循了公允的价格和条件，符合公开、公平、公正的原则，未损害公司及其他股东，特别是中小股东的利益。

八、与关联人已发生的各类关联交易

自年初至 2022 年 2 月 28 日，公司与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额为 0。

九、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：公司本次与关联方中电物业签署《中电长城大厦及长城科技大厦项目物业管理服务合同》暨关联交易的事项已经公司董事会审议批

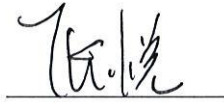
准，关联董事已回避表决，独立董事发表了事前认可意见和同意的独立意见，审批程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》及《公司章程》等有关规定的要求。

保荐机构对本次关联交易无异议。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于中国长城科技集团股份有限公司签署<中电长城大厦及长城科技大厦项目物业管理服务合同>暨关联交易的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：



张悦



张铁

中信建投证券股份有限公司



2022年4月8日

1100000047469