

国信证券股份有限公司关于 江西志特新材料股份有限公司购买房产暨关联交易的核查意见

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”或“保荐人”）作为江西志特新材料股份有限公司（以下简称“志特新材”或“公司”）向不特定对象发行可转换公司债券的保荐人，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》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第2号——创业板上市公司规范运作》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第13号——保荐业务》等有关规定，对志特新材购买房产暨关联交易的事项进行了审慎核查，具体核查情况及核查意见如下：

一、关联交易概述

江西志特新材料股份有限公司（以下简称“公司”）拟购买江西志特投资置业有限公司（以下简称“志特投资”）持有的坐落于江西省抚州市广昌县盱江镇工业园区志特·一品墅13栋、14栋中的11处房产，建筑面积共计1,596.06 m²。根据江西仁信房地产资产评估有限公司对标的房产进行评估的结果（赣仁信房估字[2023]第0089号），交易总价为人民币891.96万元。

鉴于志特投资系公司控股股东珠海凯越高科技产业投资有限公司（以下简称“珠海凯越”）的控股子公司，因此上述交易构成关联交易。公司于2023年11月10日召开了第三届董事会第十八次会议审议通过了《关于购买房产暨关联交易的议案》，独立董事对该议案发表了事前认可和明确同意的独立意见。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及《公司章程》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本次关联交易事项属于董事会审批权限内，无需提交股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需有关部门批准。

二、关联方基本情况

企业名称：江西志特投资置业有限公司

统一社会信用代码：91361030327713352Q

注册地址：江西省抚州市广昌县工业园区新远健大道

法定代表人：欧阳金华

注册资本：1,000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2015 年 2 月 3 日

经营范围：房地产开发经营；物业管理；物流项目及物流产业的投资和管理；股权投资；互联网产业投资项目投资、投资管理、资产管理（金融、证券、期货投资除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东情况：珠海凯越持有 90%的股权，欧阳金华持有 10%的股权

关联关系：系公司控股股东珠海凯越的控股子公司

财务数据：2022 年度，志特投资营业收入 0.38 万元、净利润-104.17 万元；截至 2022 年 12 月 31 日，资产总额 5,474.30 万元，净资产 2,258.72 万元。以上数据未经审计。

失信情况：经查询，志特投资不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

1、所在地：江西省抚州市广昌县盱江镇工业园区志特一品墅。

2、用途：住宅。

3、建筑面积：共计 1,596.06 m²。

4、权属情况：权属清晰，不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

5、评估详情如下：

（1）评估机构名称：江西仁信房地产资产评估有限公司

（2）评估基准日：2023 年 9 月 12 日

（3）评估方法：比较法

（4）评估结论：经评估，估价对象于价值时点 2023 年 9 月 12 日的价值为 8,919,610 元。

四、关联交易的定价政策及定价依据

江西仁信房地产资产评估有限公司对标的房产出具了《房地产估价报告》（赣仁信房估字[2023]第 0089 号），评估价值为人民币 891.96 万元。本次关联交易价格依据资产评估结果确定，交易定价符合公开、公平、公正的原则，不会损害上市公司及中小投资者利益。

五、关联交易协议的主要内容

(一) 房地产权属情况

江西志特投资置业有限公司拥有广昌县盱江镇工业园志特一品墅 11 处房地产，具体详见下表：

序号	产权证号	单元号	面积 (平方米)	出售单价	出售总额
1	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	13 栋 1 单元 501 室	146.32	5,500.00	804,760.00
2	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	13 栋 1 单元 502 室	129.77	5,750.00	746,178.00
3	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	13 栋 2 单元 501 室	145.85	5,560.00	810,926.00
4	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	13 栋 2 单元 502 室	129.77	5,750.00	746,178.00
5	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	13 栋 3 单元 501 室	129.77	5,750.00	746,178.00
6	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	13 栋 3 单元 502 室	146.32	5,400.00	790,128.00
7	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	14 栋 1 单元 501 室	160.06	5,450.00	872,327.00
8	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	14 栋 1 单元 502 室	135.01	5,750.00	776,308.00
9	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	14 栋 2 单元 501 室	135.01	5,750.00	776,308.00
10	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	14 栋 2 单元 502 室	150.92	5,560.00	839,115.00
11	赣(2020)广昌县不动 产权第 000****号	14 栋 3 单元 501 室	187.26	5,400.00	1,011,204.00

合计	1,596.06		8,919,610.00
----	----------	--	--------------

（二）计价和价款

房产经江西仁信房地产资产评估有限公司评估，出具赣仁信房估字[2023]第0089号《房地产估价报告》，总价8,919,610元，江西志特投资置业有限公司按照总价8,919,610元（大写：捌佰玖拾壹万玖仟陆佰壹拾元）出售江西志特新材料股份有限公司。

六、交易目的和对上市公司的影响

本次购买标的房产拟作为公司员工宿舍使用。标的房产与公司现有厂区距离较近，区位优势明显，交通便捷，可为公司员工提供住房便利，增强外地员工归属感，为公司后续稳健运营提供有力保障。目前公司经营状况良好，本次关联交易不会对公司日常经营的现金流转、财务状况产生重大影响。公司的独立性没有受到影响，主要业务亦不会因此关联交易而对关联方形成依赖。

七、本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

除本次外，公司年初至今与上述关联人累计发生各类关联交易的总金额为0元。

八、独立董事事前认可和独立意见

1、独立董事事前认可意见

本次拟购买标的房产符合公司经营需求，交易价格以评估结果为依据，定价公允合理，符合《公司法》《证券法》等有关法律法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及其股东，特别是中小股东利益的情形，亦不会对公司的独立性产生影响。因此，独立董事认可前述事项，同意将该事项提交公司董事会审议。

2、独立董事意见

本次关联交易以市场公允定价为基础，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，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，不存在损害股东尤其是中小股东利益的情形，亦不会对公司的独立性产生影响。关联董事依法回避表决，表决程序合法、规范，关联交易符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《公司章程》等相关法律、法规的规定。因此，独立董事一致同意本次购买房产暨关联交易的事项。

九、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：公司本次购买房产暨关联交易事项已经公司董事会审议通过，独立董事已就该议案发表了事前认可意见和明确同意的独立意见。公司本次购买房产暨关联交易事项的决策程序符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《公司章程》等相关规定。

综上，保荐机构对本次购买房产暨关联交易事项无异议。

（以下无正文）

(本页无正文，为《国信证券股份有限公司关于江西志特新材料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：

范金华

范金华

蒋猛

蒋猛

国信证券股份有限公司



2023年11月11日