

# 华泰联合证券有限责任公司关于 国投智能（厦门）信息股份有限公司调整房屋租赁合同的 关联交易的核查意见

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”或“保荐人”）作为国投智能（厦门）信息股份有限公司（以下简称“国投智能”或“公司”）向特定对象发行股票并在创业板上市持续督导阶段的保荐人，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》及《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，经审慎尽职调查，对国投智能本次关联交易事项进行审慎核查，具体核查情况如下：

## 一、保荐人进行的核查工作

华泰联合证券保荐代表人查阅了关联交易的信息披露文件、相关董事会决议、独立董事意见以及各项业务和管理规章制度，对其关联交易的合理性、必要性、有效性进行了核查。

## 二、关联交易事项

### （一）关联方基本情况

公司名称：厦门市柏科汇银信息技术有限公司

统一信用代码：91350200MA32BBNF3U

注册资本：9,000万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人独资)

注册地址：厦门市火炬高新区软件园创新大厦C区3F—A547

法定代表人：滕达

成立日期：2018年12月10日

股权结构：滕达持股100%

经营范围：一般项目：软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机系统服务；互联网安全服务；互联网数据服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；数据处理服务；数据处理和存储支持服务；5G通信技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通信设备销售；通讯设备销售；物联网设备销售；计算机及通讯设备租赁；电子专用设备销售；技术进出口；货物进出口；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；物业管理；住房租赁；停车场服务；园区管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）租赁合同调整背景

国投智能为满足日常办公需要，自2024年1月18日起向厦门市柏科汇银信息技术有限公司（以下简称“柏科汇银”或“出租方”）租赁其位于厦门市思明区前埔东路188号的写字楼部分区域作为公司办公场所。柏科汇银与公司属于共同法定代表人滕达的企业，按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。该事项原通过审议的公告编号为：2024-01（董事会决议）、2024-04（专项公告）。因受多种因素影响，装修工程无法按原计划进行。鉴于此情况，公司提出适时调整原租赁合同的建议，以确保公司利益及项目进展的妥善安排。

## （三）租赁合同调整原因

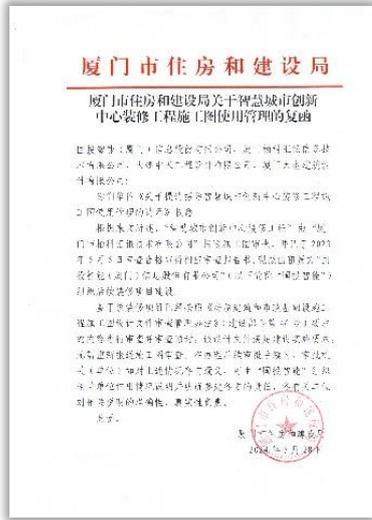
### 1、租赁面积调降

由于公司人员调整、总体需求减少，装修专班经请示确定调降租赁面积，减租14层、15层，租赁面积由37,073.55m<sup>2</sup>变更为32,735.15m<sup>2</sup>，总减租面积为4,338.40m<sup>2</sup>，年租金减少312万元。

### 2、住建局报审相关手续变更

数字立方大厦原计划由柏科汇银作为建设主体进行统一装修，柏科汇银已于2023年向审图所提交施工图设计文件审查申请，并于2023年5月5日获得审查报告

书。而后公司改由自主实施装修工程，因此办理开工许可等手续前，需向住建局提交变更“建设单位”申请，图一为住建局复函。图二为样板层9楼的装修开工许可证，获批时间为2024年7月1日。



图一：住建局复函



图二：9楼建筑工程施工许可证

#### (四) 租赁合同调整方案

考虑到装修项目延期的客观情况，建议调整原租赁合同对应条款，以此优化公司成本分摊，确保经济效益的最大化。调整情况如下：

##### 1、调整内容

- (1) 减少租赁面积：由原37,073.55平方米调降为32,735.15平方米；
- (2) 调降年租金：由原2,669.3万元/年调降为2,356.94万元/年；
- (3) 变更起租日：由2024年1月18日变更为2024年7月1日，免租期由2024年1月18日至2025年1月17日，变更为2024年7月1日至2025年1月17日；
- (4) 延长租赁期：由原10年调整为15年，即2024年7月1日至2039年6月30日。

## 2、变更前后对比

项目	原合同	调整后
租期	10 年	15 年
起租日	2024 年 1 月 18 日	2024 年 7 月 1 日
租赁时间	2024 年 1 月 18 日-2034 年 1 月 17 日	2024 年 7 月 1 日-2039 年 6 月 30 日
免租时间	2024 年 1 月 18 日-2025 年 1 月 17 日	2024 年 7 月 1 日-2025 年 1 月 17 日
租赁面积	37,073.55 m <sup>2</sup>	32,735.15 m <sup>2</sup>
月租金	222.44 万元	196.41 万元
年租金	2,669.30 万元	2,356.94 万元

### （五）调整租赁合同对公司利润的影响

经公司测算：

1、原租赁方案，租赁期10年，租赁面积为37,073.55平米，租期自2024年1月18日至2034年1月17日，免租期一年。

测算影响数：2024年使用权资产累计摊销金额1,651.42万元，租赁负债的利息费用646.10万元，2024年使用权资产累计摊销金额和租赁负债的利息费用合计为2,297.52万元。

2、新租赁方案，租赁期15年，租赁面积调减为32,735.15平米，租期自2024年7月1日至2039年6月30日，免租期截止时间与原方案相同。

测算影响数：2024年使用权资产累计摊销金额658.12万元，租赁负债的利息费用382.51万元，2024年使用权资产累计摊销金额和租赁负债的利息费用合计为1,040.63万元。

### 三、关联交易履行的程序

公司于2024年8月7日召开了第五届董事会第二十八次会议和第五届监事会第二十四次会议，审议通过了《关于调整数字立方大厦租赁合同的议案》，关联董事滕达回避表决。独立董事对本次关联交易发表了同意的意见。

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，无须提交股东大会审议。

#### 四、独立董事发表的意见

独立董事发表意见：公司与关联方发生的关联交易属于公司日常经营需要，为确保公司利益及项目进展的妥善安排，本次租赁方案调整的理由充分、内容合理，不存在损害公司及股东利益，特别是中小股东利益的情形。公司主要业务不会因该关联交易对关联方形成重大依赖，不会影响公司的独立性。

#### 五、关联交易的目的及对公司的影响

公司与关联方发生的关联交易属于公司日常经营需要，为确保公司利益及项目进展的妥善安排，不存在损害公司及股东利益，特别是中小股东利益的情形。

#### 六、保荐人意见

经核查，华泰联合证券认为：

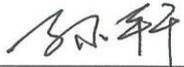
1、本次关联交易已经公司董事会审议批准、独立董事专门会议审议同意，履行了必要的审批程序，符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关规定的要求；

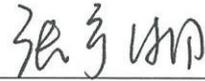
2、本次关联交易是在公平合理、双方协商一致的基础上进行的，交易价格的确定符合公开、公平、公正的原则，交易方式符合市场规则，交易价格公允，没有损害公司及公司非关联股东，特别是中小股东的利益。

保荐人对公司本次关联交易无异议。

（此页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于国投智能（厦门）信息股份有限公司调整房屋租赁合同的关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人(签名):

  
孙 轩



张宁湘

华泰联合证券有限责任公司（公章）

2024年8月8日

