

中泰证券股份有限公司

关于龙星科技集团股份有限公司

购买资产暨关联交易的核查意见

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”或“保荐机构”）作为龙星化工股份有限公司（现更名为“龙星科技集团股份有限公司”）（以下简称“龙星科技”、“公司”或“买方”）2023 年向不特定对象发行可转换公司债券及持续督导的保荐机构，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》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 13 号——保荐业务》等相关规定，对公司购买资产暨关联交易事项进行了认真、审慎的核查，核查情况如下：

一、关联交易概述

龙星科技为改善员工的住宿条件，提供更为安全、舒适的工作和生活环境，吸引更多的外地技术专家和管理专家人才，拟于河北省沙河市就近购买沙河市中豪房地产开发有限公司（以下简称“中豪房地产”或“卖方”）开发建设的中豪·熙湖悦府项目 27 号楼栋（以下简称“该楼栋”或“交易标的”），用于职工宿舍和专家公寓。

该楼栋房屋建筑结构为地上 17 层，地下 1 层，并配套地下车位，该楼栋总价款合计约为 68,378,324 元整（大写：陆仟捌佰叁拾柒万捌仟叁佰贰拾肆元整），实际价款最终以产权登记部门实测面积计算为准。

中豪房地产为龙星科技实际控制人刘江山之女刘英飞控制的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，中豪房地产属于公司关联方，本次购买事项构成关联交易。

二、关联方基本情况

（一）关联方基本情况

公司名称：沙河市中豪房地产开发有限公司

住所：河北省邢台市沙河市文谦大街东延与南联路交叉口南行 500 米路东

企业性质：有限责任公司(自然人独资)

法定代表人：刘英飞

注册资本：3,800 万元人民币

统一社会信用代码：91130582561990825G

成立时间：2010 年 09 月 17 日

经营范围：房地产开发、销售、咨询服务；新民居开发、销售；自有房屋租赁；物业管理；供水服务（中水利用）；供热服务（余热利用）。（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）***

主要股东：刘英飞持股 100%。

（二）关联关系

中豪房地产为公司实际控制人刘江山之女刘英飞持股 100%并担任经理、执行董事的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，中豪房地产属于公司关联法人，本次购买事项构成关联交易。

中豪房地产未被列入全国法院失信被执行人名单。

（三）关联方最近一年的主要财务数据

单位：万元

主要财务指标	2024 年 12 月 31 日
资产总额	116,724.45
负债总额	104,174.66
净资产	12,549.79
主要财务指标	2024 年度
营业收入	38,908.03
净利润	2,668.52

注：上表数据未经审计

三、关联交易标的基本情况

（一）基本情况

本次交易标的为中豪房地产开发建设的中豪·熙湖悦府项目 27 号楼栋商品房及配套地下室、车位（以下简称该楼栋）。该楼栋房屋建筑结构为地上 17 层，地下 1 层，总建筑面积 12,338.67 平方米，配套地下车位 127 个（最终以产权登记部门实测面积为准）。

（二）权属状况说明

本次交易标的不存在抵押、质押以及限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等，不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、本次关联交易的定价政策和依据

2025 年 3 月，中联资产评估集团山东有限公司以 2024 年 12 月 31 日为基准日，出具了《龙星科技集团股份有限公司拟了解部分资产价值对所涉及的沙河市中豪·熙湖悦府（四期）27#楼及 127 个车位使用权市场价值评估项目资产评估报告》（中联鲁评报字【2025】第 13043 号），评估报告有效期一年，自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

本次评估对象为中豪房地产持有的沙河市中豪·熙湖悦府（四期）27#楼及 127 个车位。中联资产评估集团山东有限公司采用市场法对上述资产在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。截至评估基准日，标的资产评估值 73,915,200 元（人民币大写：柒仟叁佰玖拾壹万伍仟贰佰元整）。上述评估结果为含增值税价格。

根据上述评估结果，经双方协商，确定成交价格为 68,378,324 元整（大写：陆仟捌佰叁拾柒万捌仟叁佰贰拾肆元整）。此交易价格公正、公允、合理，未超过评估值，不存在损害公司利益的情形，不存在损害股东利益的情形。

五、商品房认购协议书的主要内容

龙星科技对中豪房地产开发建设的中豪·熙湖悦府项目实地考察，根据相关

法律、法规规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就商品房认购事宜达成如下协议：

（一）认购房屋的基本情况

买方认购卖方在沙河市开发建设的中豪·熙湖悦府项目 27 号楼栋商品房及地下室、车位（以下简称该楼栋）。该楼栋房屋建筑结构为地上 17 层，地下 1 层，总建筑面积约 12,338.67 平方米，配套地下车位 127 个（上述面积为施工图纸暂测建筑面积含公摊面积，最终以产权登记部门实测面积为准）。

（二）计价方式与价款

按建筑面积计算，该楼栋总价款合计为 68,378,324 元整（大写：陆仟捌佰叁拾柒万捌仟叁佰贰拾肆元整）。

（三）面积差异的处理

该楼栋交付时，房屋面积以产权登记部门实测面积为准，按照本认购协议约定的单价，据实调整房价款，实行多退少补。

（四）付款方式及期限

买房以分期付款的方式支付该楼栋认购款。买方于本协议签订五个工作日内支付该楼栋总价款的 30%，即 20,513,497 元整（大写：贰仟零伍拾壹万叁仟肆佰玖拾柒元整）；于 2025 年 7 月 1 日前支付该楼栋总价款的 30%，即 20,513,497 元整（大写：贰仟零伍拾壹万叁仟肆佰玖拾柒元整）；于 2025 年 12 月 31 日前支付该楼栋总价款的 30%，即 20,513,497 元整（大写：贰仟零伍拾壹万叁仟肆佰玖拾柒元整）；于该楼栋交房日支付该楼栋总价款的 10%，即 6,837,833 元（大写：陆佰捌拾叁万柒仟捌佰叁拾叁元整）。

（五）交付方式及期限

该楼栋交付标准为毛坯，交房时间暂定为 2026 年 12 月 31 日，除不可抗力及政策性因素停工外，卖方逾期交房，自约定交付期届满之次日起至实际交付之日止，卖方按日计算向买方支付该楼栋总价款万分之 0.3 的违约金。

（六）其它

中豪·熙湖悦府项目为正规产权性质的商品房，卖方承诺在签定《商品房买卖合同》时五证齐全，即同时具备《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售(预售)许可证》。

出卖人保证中豪·熙湖悦府项目所占用的土地未设置抵押或担保，不存在任何债权、债务争议，保证所售的商品房不存在任何债权债务纠纷。

本协议生效后，买方中途退房，需向卖方支付该楼栋总价款 5%的违约金；卖方违约的需向买房支付该楼栋总价款 5%的违约金。

本协议一式肆份，其中卖方贰份、买方贰份，自双方签字盖章，且卖方足额收到买方按本协议约定需交纳的首期房价款之日起生效，至卖方与买方签定《商品房买卖合同》之日终止。

六、涉及关联交易的其他安排

本次购买资产的资金来源为公司自有或自筹资金。本次交易不涉及人员安置等情况，不会与关联人产生同业竞争，不涉及上市公司股权转让或者高层人事变动计划等其他安排。

七、本次关联交易目的和对上市公司的影响

公司本次购买商品房及车位，核心目的在于有力支撑人才引进与人才保留政策的落实。一方面，以此吸引外地技术专家、科研精英以及高级管理人员加入公司，为公司注入强大的智慧与活力；另一方面，为远距离通勤的员工提供便捷的工作和生活配套条件，提升员工的工作体验与满意度。

本次交易价格公允，拟购买标的资产为公司自有或自筹资金，不会对公司日常经营的现金流转、财务状况等产生重大影响。

八、与该关联方累计已发生的各类关联交易情况

除本次披露的关联交易外，2025 年 1 月 1 日至本核查意见披露日，公司与中豪房地产未发生关联交易。

九、公司履行的审议程序

公司于 2025 年 3 月 31 日召开第六届董事会 2025 年第一次会议，会议以 7 票同意、0 票弃权、0 票反对、2 票回避的表决结果，审议通过了《龙星科技集团股份有限公司关于购买资产暨关联交易的议案》，本议案关联董事刘鹏达先生、魏亮先生回避表决。2025 年 3 月 31 日，公司第六届监事会 2025 年第一次会议审议通过了上述关联交易事项。本次关联交易事项在提交董事会审议前，已经公司第六届董事会 2025 年第一次独立董事专门会议审议通过。

上述关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。依据相关法律法规，本事项在董事会的审议权限范围内，无需提交股东大会审议。

十、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：本次关联交易的事项已经公司独立董事专门会议、董事会和监事会审议通过，履行了必要的法律程序，本次关联交易定价依据评估报告结果协商确定，不存在损害公司及其股东特别是中小投资者利益的情形。综上，保荐机构对公司本次购买资产暨关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于龙星科技集团股份有限公司购买资产暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

刘霆

宁文昕

中泰证券股份有限公司

年 月 日