

国泰海通证券股份有限公司

关于科威尔技术股份有限公司

签订房屋租赁合同暨关联交易的核查意见

国泰海通证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）作为科威尔技术股份有限公司（以下简称“公司”）的持续督导机构，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》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第11号——持续督导》《上海证券交易所科创板上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等有关规定，对公司拟与合肥艾凯瑞斯智能装备有限公司（以下简称“艾凯瑞斯”）签订《房屋租赁合同》暨关联交易的相关事项进行了审慎核查，具体情况如下：

一、关联交易概述

为提高公司资产的使用效率，公司拟与艾凯瑞斯签订《房屋租赁合同》，将公司位于合肥市高新区燕子河路与天堂寨路交口西北角科威尔园区6号楼1-5层出租给艾凯瑞斯作为生产办公使用。租赁期自2025年6月17日起至2028年1月16日止，其中自2025年6月17日至2026年1月16日为甲方给予乙方的免租期（免租期内，乙方仍需缴纳水电、物业服务费及其他费用），交易金额为4,265,400.00元（含房屋租金、物业服务费等）。

根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等相关规定，艾凯瑞斯为公司的联营企业，本次交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。

至本次关联交易为止，除已审议的关联交易外，过去12个月内公司与同一关联人或不同关联人之间交易标的类别相关的关联交易均未达到3,000万元以上，且未达到公司最近一期经审计总资产或市值的1%以上。

二、关联人基本情况

（一）关联关系说明

公司通过全资子公司持有艾凯瑞斯37.07%的股份，其为公司联营企业，根

据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等规定，公司本着实质重于形式的原则，将艾凯瑞斯认定为公司的关联法人，本次交易构成关联交易。

（二）关联人情况说明

艾凯瑞斯是一家专业从事泛半导体超精密磨削专用加工设备研发、生产、销售、服务一体化的国家高新技术企业。公司深耕超精密磨削技术，结合半导体封装制程工艺，为客户提供超精密专用加工设备/工艺/工具及整体解决方案。

公司名称	合肥艾凯瑞斯智能装备有限公司
统一社会信用代码	91340100MA8P8PLK30
企业类型	其他有限责任公司
成立日期	2022 年 07 月 15 日
法定代表人	龚胜
注册资本	肆佰柒拾叁万叁仟壹佰肆拾贰圆整
营业期限	长期
住所	安徽省合肥市高新区望江西路 4715 号沪浦工业园 2 栋 2 层
经营范围	一般项目：半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；软件开发；机械设备销售；通用设备制造（不含特种设备制造）；电子专用设备制造；电子专用设备销售；工业机器人制造；工业机器人销售；工业机器人安装、维修；电子元器件与机电组件设备制造；机械零件、零部件加工；机械零件、零部件销售；仪器仪表销售；计算机软硬件及辅助设备零售；金属切削加工服务；工业工程设计服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术进出口；进出口代理；货物进出口；机械设备租赁；租赁服务（不包含许可类租赁服务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。
实际控制人	龚胜

最近一个会计年度的主要财务数据：

单位：元

科目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度
总资产	21,939,192.20
净资产	-3,168,028.03
营业收入	20,874,329.53
净利润	-11,153,639.66

除上述关联关系及已披露的关联交易外，公司与艾凯瑞斯之间不存在产权、

业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

艾凯瑞斯资信状况正常，不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的的名称和类别

本次交易标的为公司位于合肥市高新区燕子河路与天堂寨路交口西北角科威尔园区 6 号楼 1-5 层，本次交易类别为租出资产。

（二）交易标的情况说明

1、标的位置：合肥市高新区燕子河路与天堂寨路交口西北角科威尔园区 6 号楼 1-5 层

2、标的面积：6,000.00 平方米

3、房屋所有权人：科威尔技术股份有限公司

4、权属情况说明

本次交易标的产权清晰，不存在质押、抵押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

四、关联交易的定价情况

本次关联交易租赁价格是参照房屋所在地、周边地区的厂房租赁定价标准，由公司与艾凯瑞斯双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定。此次交易条件及定价公允，符合交易公平原则，并按照相关规定履行审批程序，不存在损害公司和股东利益的情形，交易结果不会对公司的财务状况及经营造成重大影响。

五、关联交易协议的主要内容和履约安排

（一）关联交易协议的主要内容

1、合同主体

出租方（甲方）：科威尔技术股份有限公司

承租方（乙方）：合肥艾凯瑞斯智能装备有限公司

2、租赁期限：自 2025 年 6 月 17 日起至 2028 年 1 月 16 日止，其中自 2025 年 6 月 17 日至 2026 年 1 月 16 日为甲方给予乙方的免租期（免租期内，乙方仍需缴纳水电、物业服务费及其他费用）。

3、房屋位置：合肥市高新区燕子河路与天堂寨路交口西北角科威尔园区 6 号楼 1-5 层

4、租金及支付

房屋租金为：2026 年 1 月 17 日至 2027 年 1 月 16 日，按房屋建筑面积每月人民币 147,000.00 元/月计算，2027 年 1 月 17 日至 2028 年 1 月 16 日，按房屋建筑面积每月人民币 154,200.00 元/月计算，合计为 3,614,400.00 元（大写：叁佰陆拾壹万肆仟肆佰圆整）。

租金支付方式为：季度预付，通过银行转账的方式支付。乙方应在每期使用房屋提前 15 天支付未来 3 个月的房租。

5、其他费用及支付

物业服务费为：按房屋建筑面积每月人民币 21,000.00 元/月计算，合计为 651,000 元（大写：陆拾伍万壹仟圆整）。

物业服务费支付方式为：按季度预付的方式。

6、履约保证金

乙方于本合同签订当日向甲方支付履约保证金，金额为人民币（大写）：壹拾万圆整 100,000 元，甲方在收到乙方的履约保证金后，向乙方出具收据。如乙方中途退租，则履约保证金不予退还。

在合同期内，如乙方未能按本合同约定支付租金、物业服务费、其他相关费用或有违反或不履行本合同的行为，给甲方或第三方造成损失或损害的行为或违反甲乙双方其他约定的行为，在甲方发出要求乙方纠正该行为并赔偿甲方或第三方损失或支付相应违约金（包括罚款）的书面通知后 3 天内，如乙方拒不纠正该行为且不向甲方或第三方赔偿损失或支付违约金，则甲方有权直接从履约保证金中扣除欠款、赔偿款或违约金，以补偿甲方或第三方因乙方该行为而造成的损失或损害，履约保证金不足以支付上述数额的，乙方应按甲方要求赔偿给甲方造成的全部损失。

合同终止后，若乙方无任何违约行为，未给甲方造成损失及未有任何第三方提出主张、诉讼、赔偿及其他责任的，妥善履行本合同约定的全部义务后 15 日内，履约保证金余额（如有）无息退还，乙方应同时退还履约保证金收据原件。

乙方在租赁期内，如因前述情形致使履约保证金余额不足的，乙方应在该

事实发生后十个工作日内，补足履约保证金至前款数额，否则视同乙方欠缴租金，甲方可按照本协议约定乙方欠缴租金的相关条款处理。

7、违约责任

（1）甲方违约责任

在租赁期内，甲方存在《房屋租赁合同》第 13.1 条款的行为之一的，视为甲方违约，乙方有权单方解除本合同，由此造成乙方实际损失的，甲方应予以赔偿。

（2）乙方违约责任

除另有约定外，乙方如发生《房屋租赁合同》第 13.2 条款的违约情况及本合同其他条款约定的解除合同的情形发生，导致甲方解除合同的，乙方应向甲方承担导致合同解除的违约责任，即乙方应按本合同约定退还租赁场所，且甲方有权没收乙方所支付的履约保证金，并向甲方支付违约金（大写）：肆拾肆万壹仟圆整 441,000 元，前述费用仍不足以弥补甲方损失的，乙方应负损失足额赔偿责任。

乙方延迟交纳本合同项下租金及其他费用的，则每延迟一日，乙方应当向甲方支付相当于欠费金额 1% 的延迟履行违约金。且甲方有权无条件切断水、电等能源供应，由此导致的一切损失（包括但不限于经营损失等），均由乙方自行承担。

8、生效条件

本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，经双方盖章后生效。

公司尚未就本次租赁事项签署正式合同，具体内容将以签订的正式合同为准。

（二）关联交易的履约安排

艾凯瑞斯自成立以来依法存续，经营及财务状况正常，具备履约能力。房屋租赁合同胡总已就协议双方的违约责任作出明确规定，就承租方不按照约定支付租金及其他应付费用等情况做出适当的保护公司利益的合同安排。公司与关联交易方将严格按照约定执行，双方履约具有法律保障。

六、关联交易的必要性以及对上市公司的影响

本次关联交易有利于提高公司资产利用效率，为公司带来稳定的租金收入，

对公司财务状况和经营成果在一定程度上产生积极的影响，符合公司及全体股东的利益。本次关联交易遵循协商一致、公平交易的原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形，也不会对公司的独立性构成影响。

七、关联交易的审议程序

（一）独立董事专门会议审议情况

公司于 2025 年 5 月 30 日召开第二届董事会独立董事专门会议第二次会议，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。全体独立董事一致同意该议案，并同意将其提交公司董事会审议。

（二）董事会审议情况

公司于 2025 年 5 月 30 日召开第二届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。本次关联交易不涉及关联董事，无需回避表决，全体董事一致同意该议案。本次交易事项无需提交公司股东大会进行审议。

（三）监事会审议情况

公司于 2025 年 5 月 30 日召开第二届监事会第二十六次会议，审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。全体监事一致同意该议案。

八、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：

公司本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项已经公司董事会审议通过，公司独立董事对本次关联交易事项已召开专门会议审议通过，决策程序符合《上海证券交易所科创板股票上市规则》《公司章程》及公司《关联交易决策制度》等相关规定。保荐机构对公司本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰海通证券股份有限公司关于科威尔技术股份有限公司
签订房屋租赁合同暨关联交易的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：

康欣
康欣

彭辰
彭辰



国泰海通证券股份有限公司

2025年5月30日