

中信建投证券股份有限公司

关于广州凡拓数字创意科技股份有限公司

关联租赁的核查意见

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”、“保荐人”）作为广州凡拓数字创意科技股份有限公司（以下简称“凡拓数创”、“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐人，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》等相关规定，对凡拓数创本次关联租赁的情况进行了审慎核查，具体情况如下：

一、关联交易概述

公司关联方广州虚拟动力网络技术有限公司（以下简称“虚拟动力”）拟向公司租赁位于广州市天河区 S15 沈海高速广州支线与广氮服务区交叉口北 260 米处房产作为虚拟动力研发、办公场地，租赁总面积为 450 平方米，租赁期一年，租赁期内房屋租赁费用合计为不超过 60 万元，占公司最近一年经审计归母净资产的 0.074%。

因虚拟动力为公司控股股东、实际控制人伍穗颖先生实际控制的企业，根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》中关联方的认定标准，本次交易构成关联交易。

公司于 2025 年 7 月 10 日召开的第四届董事会第十四次会议、第四届监事会第十四次会议审议通过了《关于关联租赁的议案》，关联董事伍穗颖先生及其一致行动人王筠女士均回避表决。本议案已经公司第四届董事会独立董事第六次专门会议审议通过。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《广州凡拓数字创意科技股份有限公司章程》（简称“《公司章程》”）规定，公司本次关联交易无需提交股东大会审议。

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。

二、关联人介绍和关联关系

1、企业信息

- (1) 企业名称：广州虚拟动力网络技术有限公司
- (2) 企业类型：其他有限责任公司
- (3) 法定代表人：伍穗颖
- (4) 经营期限：2016-07-21 至 无固定期限
- (5) 注册资本：750 万元人民币
- (6) 统一社会信用代码：91440106MA59DYJD5L
- (7) 住所：广州市天河区五山路 261 号省现代农业装备研究所大院自编 9 号楼 A101 之 4 单元（仅限办公）（不可作厂房使用）
- (8) 经营范围：信息系统运行维护服务；信息技术咨询服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；计算机系统服务；人工智能通用应用系统；信息系统集成服务；数字文化创意软件开发；智能机器人的研发；人工智能应用软件开发；人工智能基础软件开发；软件开发；网络技术服务；动漫游戏开发；物联网技术研发；物联网设备销售；物联网设备制造；虚拟现实设备制造；可穿戴智能设备制造；软件销售；电子产品销售；可穿戴智能设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；玩具、动漫及游艺用品销售；广播影视设备销售；互联网设备销售；服务消费机器人销售；电子专用设备销售；计算机及通讯设备租赁。

2、主要财务数据

单位：万元（人民币）		
项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
总资产	1,638.06	526.13
总负债	2,762.80	1,562.04
净资产	-1,124.74	-1,035.91
项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	1,162.42	1,005.88
营业利润	-384.66	-659.04
净利润	-373.60	-637.32

注：上表财务数据为经审计财务数据。

3、关联关系说明

虚拟动力系公司控股股东、实际控制人伍穗颖先生实际控制的企业。

4、履约能力分析

虚拟动力生产经营正常，财务状况及资信信用状况良好，具有较强的履约能力，日常交易中能正常履行合同约定内容，其履约能力不存在重大不确定性，不属于失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

1、租赁房屋地址：广州市天河区S15沈海高速广州支线与广氮服务区交叉口北260米处房产

2、房屋所有权人：广州凡拓数字创意科技股份有限公司

3、截至本核查意见出具日，本次租赁标的房屋产权不存在抵押，不存在其他第三人权利的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施的情况，不会影响相关租赁事项。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次租赁房产的价格是在参考市场公允价格的基础上，经双方协商确定的，遵循了客观、公平、公正的原则，不存在损害公司及其他非关联股东、特别是中小股东利益的情形。

五、关联交易协议的主要内容

1、租赁房屋地址：广州市天河区S15沈海高速广州支线与广氮服务区交叉口北260米处房产

2、租赁面积：450m²

3、租赁费用：租赁租金65元/每平方米/每月；物业费15元/每平方米/每月；水电费另行计算。

4、租赁期限：一年

5、租赁用途：办公

六、涉及关联交易的其他安排

本次交易为关联方向公司租赁房屋，不涉及其他安排。

七、交易目的和对上市公司的影响

本次租赁房屋是为了满足虚拟动力日常经营和办公用房的需要，不会对公司的财务状况、经营成果及独立性造成重大影响。上述关联交易本着客观、公平、公正原则执行，价格公允，不存在利用关联关系侵占上市公司利益的情形，也不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

八、当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

2025年年初至本核查意见出具日，公司与虚拟动力发生的采购金额为7,964.60元，交易金额在已审议的年度日常关联交易预计额度内。

九、审议程序

（一）董事会、监事会审议情况

公司于2025年7月10日召开的第四届董事会第十四次会议、第四届监事会第十四次会议审议通过了《关于关联租赁的议案》，关联董事伍穗颖先生及其一致行动人王筠女士均回避表决。

本次关联租赁的房屋租赁费用合计为不超过60万元，占公司最近一年经审计归母净资产的0.074%。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《公司章程》规定，公司本次关联交易无需提交股东大会审议。

（二）独立董事专门会议审议情况

公司独立董事召开了第四届董事会独立董事第六次专门会议，对《关于关联租赁的议案》发表了同意的审核意见。

经审核，独立董事认为：公司关联租赁事项属于正常的商业交易行为，本次关联租赁本着公平、公正的市场原则，交易价格公允合理，不存在损害公司及股

东（尤其是中小股东）利益的情形，对公司财务、经营成果无重大不利影响，也不会影响公司业务的独立性。因此，一致同意将本议案提交公司董事会审议。

十、保荐人核查意见

经核查，保荐人认为：公司召开董事会、监事会审议通过了《关于关联租赁的议案》，关联董事已回避表决，公司独立董事召开了独立董事专门会议并发表了同意的审核意见。上述事项决策程序符合《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》等法律法规以及《公司章程》的有关规定。上述关联交易不存在损害公司和股东利益的情形，不会影响公司业务的独立性。

综上，保荐人对公司关联租赁的事项无异议。

（本页无正文，为《中信建投证券股份有限公司关于广州凡拓数字创意科技股份有限公司关联租赁的核查意见》之签章页）

保荐代表人：_____

曹 今

何继兴

中信建投证券股份有限公司

2025 年 7 月 11 日