

国金证券股份有限公司

关于罗普特科技集团股份有限公司签订房屋租赁合同暨关联交易 的核查意见

国金证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）为罗普特科技集团股份有限公司（以下简称“罗普特”或“公司”）首次公开发行股票并上市的保荐机构。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》、《科创板上市公司持续监管办法（试行）》《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》及《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等有关规定，对罗普特签订房屋租赁合同暨关联交易事项进行了核查，核查情况及核查意见如下：

一、关联交易概述

根据发展实际需要，公司拟与关联方厦门永诚誉租赁服务有限公司（以下简称“厦门永诚誉”）签订办公楼租赁合同，租赁其位于厦门市集美区软件园三期集美北大道北侧D07“2014JY01-G”地块的办公楼，作为经营办公场所。租赁办公楼建筑面积不超过16,907.73平方米，租赁期限3年，自2025年1月1日至2027年12月31日，其中2025-2027年每年租金为每月26.00元/平方米、26.78元/平方米、27.58元/平方米，含税年租金分别不超过527.52万元、543.35万元、559.65万元，合同总金额共计约1,630.52万元。

由于厦门永诚誉与公司的实际控制人都是陈延行先生，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》的规定，厦门永诚誉系关联自然人控制的法人，构成关联关系。因此上述办公楼的租赁构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

至本次关联交易为止，过去12个月内公司与同一关联人发生的关联交易或与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，未达到上市公司最近一期经审计总资产或市值1%以上，无须提交股东大会审议。

二、关联人基本情况和关联关系

（一）关联人的基本情况

公司名称：厦门永诚誉租赁服务有限公司

住所：厦门市软件园三期凤岐路 128 号 301 单元 070 号

法定代表人：陈延行

注册资本：32,000.00 万元人民币

成立日期：2014-08-08

主营业务：非居住房地产租赁；物业管理；园区管理服务；信息技术咨询服务；销售代理；建筑材料销售；木材销售；劳动保护用品销售；家具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；互联网设备销售；家用电器销售；创业空间服务；农业园艺服务；园艺产品销售。（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）

股东持股情况：罗普特（厦门）投资管理有限公司持有厦门永诚誉 100% 股权，陈延行先生持有罗普特（厦门）投资管理有限公司 99% 股权

最近一个会计年度的主要财务数据：截至 2023 年 12 月 31 日，厦门永诚誉总资产为 41,251.28 万元，净资产为 12,756.81 万元；2023 年度营业收入 885.92 万元，净利润-191.87 万元。

（二）与上市公司的关联关系

由于陈延行先生持有罗普特（厦门）投资管理有限公司 99% 股权，故厦门永诚誉与公司的实际控制人都是陈延行先生。根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》的规定，厦门永诚誉系关联自然人控制的法人，构成关联关系。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的的名称和类别

此关联交易属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》规定的租入资产，交易标的为位于厦门市集美区软件园三期集美北大道北侧 D07 “2014JY01-G” 地块的办公楼。

（二）交易标的的基本情况

房产位置：厦门市集美区软件园三期集美北大道北侧 D07 “2014JY01-G” 地块的办公楼

房屋所有权人：厦门永诚誉租赁服务有限公司

拟承租面积：不超过 16,907.73 平方米

权属情况说明：本次交易标的产权清晰，不存在抵押、质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。

运营情况：厦门永诚誉拥有本次出租房屋所在土地的使用权及房屋所有权，系唯一合法出租权人。本次出租房屋及附属设施处于安全、可使用、可租赁的状态并适用于合同约定的租赁用途。

四、关联交易的定价情况

公司租赁办公场所的租赁费用以租赁房产所在地周边同类型房屋定价标准为参考，由双方在平等、自愿、互利的基础上协商确定。本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批准程序，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）：厦门永诚誉租赁服务有限公司

承租方（乙方）：罗普特科技集团股份有限公司

2、租赁期限：2025年1月1日至2027年12月31日

3、租金标准及支付方式

租赁房屋租金每年在上一年度租金基础上递增3%，2025年每月租金为26元/m²，年租金总额为5,275,211.76元（大写：人民币伍佰贰拾柒万伍仟贰佰壹拾壹元柒角陆分）；2026年每月租金为26.78元/m²，年租金为5,433,468.12元（大写：人民币伍佰肆拾叁万叁仟肆佰陆拾捌元壹角贰分）；2027年每月租金为27.58元/m²，年租金为5,596,472.16元（大写：人民币伍佰伍拾玖万陆仟肆佰柒拾贰元壹角陆分）。

租金按季度支付，乙方在每期租金的第一个月10日前向甲方支付本期租金，甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具增值税专用发票。

4、其他费用

租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的水费、电费、燃气费、物业管理费、公共维修基金、电话费、网络费等各种费用，由乙方承担，自房屋交付之日起计。

5、改建及装饰装修

在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行改建及装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物根据装修实际情况由双方协商解决。

6、乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同“合同的解除”章节约定情形，甲方书面通知乙方解除合同的，乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金且经甲方催告后仍未缴纳的，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照月租金金额的万分之五每日向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(二) 关联交易的履约安排

关联交易协议中已就协议双方的违约责任做出明确规定，就租赁房屋日后无法交付的情况做出适当的保护公司利益的合同安排。公司与交易关联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

上述关联交易系公司向关联方租赁办公用地，是公司业务发展及生产经营的正常所需，属于正常性业务，具有合理的商业理由，符合公司和全体股东的利益，具有一定的必要性。公司与上述关联方之间的关联交易遵循协商一致、公平交易的原则，交易过程在双方平等协商达成的交易协议的基础上实施，不会对公司及公司财务状况、经营成果产生不利影响，不会影响公司的经营独立性；公司不会因为本次日常关联交易而对控股股东或实际控制人形成依赖，符合公司及全体股东的利益。

七、关联交易履行的程序

《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》已经公司第二届董事会第二十六次会议、第二届监事会第二十次会议审议通过，关联董事已回避表决。独立董事召开专门会议对上述事项进行审议，并一致同意该事项。

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履行了必要的审批程序，董事会的审议程序符合《公司法》《公司章程》等法律法规的规定，公司独立董事对该事项进行了认真审核，并一致同意该事项，相关决议合法、有效。本次关联交易是为了满足公司日常经营需要，相关交易价格合理、公允。

综上，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《国金证券股份有限公司关于罗普特科技集团股份有限公司签订房屋租赁合同暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：


王学霖


阮任群

