

中泰证券股份有限公司
关于苏州欧圣电气股份有限公司
租赁房屋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”、“保荐机构”）作为苏州欧圣电气股份有限公司（以下简称“欧圣电气”、“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，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》等相关法律、法规和规范性文件的规定，对欧圣电气租赁房屋暨关联交易的事项进行了核查，具体核查情况如下：

一、关联交易概述

为满足经营发展与办公场地需要，苏州欧圣电气股份有限公司（以下简称“公司”）拟向圣查尔斯（苏州）置业有限公司（以下简称“圣查尔斯置业”）租赁其位于苏州市吴江区黎里镇芦墟甘溪路9号金水岸商务广场2幢6至13层，租赁房屋建筑面积合计约为8,241平方米，租赁期限自2024年11月1日起至2034年10月31日止，目前年租金总额为296.676万元，租金每三年由双方根据市场行情重新协商并书面确认。

苏州欧圣商贸有限公司（以下简称“欧圣商贸”）持有圣查尔斯置业84.9979%的股权，为圣查尔斯置业的控股母公司。公司实际控制人、董事长 WEIDONG LU 先生为欧圣商贸的法定代表人、执行董事，公司董事应斌先生为欧圣商贸的总经理，因此该事项构成关联交易。WEIDONG LU 先生与应斌先生作为本次交易的关联董事，对该事项进行回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》和《深圳证券交易所创业板股票上市规则》规定的重大资产重组。

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，上述关联交易事项无需提交股东大会审议。

二、关联方基本情况

公司名称：圣查尔斯（苏州）置业有限公司

成立时间：2017年3月13日

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：1,176.5 万元人民币

注册地址：苏州市吴江区黎里镇汾湖大道 558 号

法定代表人：WEIDONG LU

统一社会信用代码：91320509MA1NJ9M833

经营范围：房地产开发经营（不含别墅）。（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）

圣查尔斯置业不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

租赁房屋地址：苏州市吴江区黎里镇芦墟甘溪路 9 号金水岸商务广场 2 幢 6 至 13 层。

租赁房屋建筑面积：8,241 平方米。

租赁房屋状况：房屋无抵押，无查封冻结、无其他承租人等情况。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次公司向圣查尔斯置业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，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为。

五、关联交易协议的主要内容

甲方（出租方）：圣查尔斯（苏州）置业有限公司

乙方（承租方）：苏州欧圣电气股份有限公司

1、租赁房屋地址：苏州市吴江区黎里镇芦墟甘溪路 9 号金水岸商务广场 2 幢 6 至 13 层

2、租赁房屋建筑面积：8,241 平方米

3、租赁期限：

（1）租赁期限自 2024 年 11 月 1 日起至 2034 年 10 月 31 日止，共 10 年。

（2）乙方享有 3 个月的装修免租期，免租期自交付日（包括实际交付与视为交付）起算，免租装修期内乙方无需向甲方支付租金，但应交纳管理费及使用该物业而产生的水、电等费用。

4、租赁费及其支付：

(1) 租金：30 元/平/月（目前年租金总额为 296.676 万元，大写：贰佰玖拾陆万陆仟柒佰陆拾元整），租金每三年由双方根据市场行情重新协商并书面确认。

(2) 支付方式及时间：

租金按年（指公历年）计算，乙方须以银行转账方式将半年租金支付至甲方指定的账户，租金应在每半年租期开始前至少提前半个月支付，首次租金于 2025 年 1 月 15 日前支付，以此类推。

六、关联交易的目的及交易对公司的影响

公司向圣查尔斯置业租赁办公用地是为了满足公司日常经营的需要，交易价格是参照所租房屋所在地的市场价格，经双方协商确定，实行市场定价。本次向关联方租赁房屋系正常的商业行为，对公司的独立性不会产生影响。交易本着市场公平、有利于公司的原则执行，不存在利用关联交易输送利益或侵占上市公司利益的情形，没有损害公司及全体股东，特别是中小股东的利益。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

2024 年年初至本核查意见出具日，公司与该关联人未发生过其他关联交易。

八、相关审批程序

(一) 独立董事专门会议审议情况

公司于 2024 年 10 月 25 日召开的第三届董事会独立董事专门会议 2024 年第一次会议审议通过了《关于租赁房屋暨关联交易的议案》，此议案获得全体独立董事表决通过，一致同意将该议案提交第三届董事会第十三次会议审议。

经认真审阅有关文件及了解关联交易情况，独立董事发表了如下意见：

经审阅公司提交的《关于租赁房屋暨关联交易的议案》，并充分了解关于该项关联交易的背景，我们认为该项关联交易是为了满足公司经营的需要，属于日常性关联交易，符合公司及全体股东利益。

我们认真审阅了与关联交易相关的租赁合同，认为上述合同遵循了市场公平、公正、公开的原则，交易定价公允，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。

因此，我们一致同意公司实施上述关联交易事项。

(二) 董事会审议情况

公司于 2024 年 10 月 28 日召开了第三届董事会第十三次会议，审议通过了

《关于租赁房屋暨关联交易的议案》，关联董事 WEIDONGLU 先生、应斌先生按照有关规定回避了表决，其他非关联董事参与了本议案的表决。

（三）监事会审议情况

公司于 2024 年 10 月 28 日召开了第三届监事会第十二次会议，审议通过了《关于租赁房屋暨关联交易的议案》。

监事会认为：公司向关联人承租房产以满足经营需求，租赁价格公允、合理，交易事项符合公司及全体股东利益。上述关联交易的决策程序符合有关法律、法规及《公司章程》的规定，不会对公司的财务状况及经营成果造成重大不利影响，不会对公司独立性产生影响，亦不存在损害公司和股东利益的情形。同意公司本次租赁房产暨关联交易事项。

九、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：上述关联交易事项，已经公司董事会、监事会审议通过，公司独立董事对本次交易事项已召开专门会议审议通过。相关审议程序符合《公司法》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律、法规和规范性文件的规定以及《公司章程》的规定，本次关联交易不存在损害公司及股东利益特别是中小股东利益的情形。

综上，保荐机构对公司本次租赁房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苏州欧圣电气股份有限公司租赁房屋暨关联交易的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人： _____

周扣山

孙晓刚

中泰证券股份有限公司

年 月 日