

华泰联合证券有限责任公司
关于爱尔眼科医院集团股份有限公司
租赁房产暨关联交易的核查意见

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”或“保荐机构”）作为爱尔眼科医院集团股份有限公司（以下简称“公司”）向特定对象发行股票的保荐机构，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》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第13号——保荐业务》等有关法律法规和规范性文件的要求，对公司租赁房产暨关联交易事项进行了核查，现将核查情况及核查意见发表如下：

一、关联交易概述

为了满足子公司北京爱尔英智眼科医院有限公司（以下简称“北京爱尔英智”）的经营发展需要，爱尔眼科医院集团股份有限公司（以下简称“公司”）决定向北京亮视医院管理发展有限公司（以下简称“北京亮视”）租赁其位于朝阳区东三环南路15号1层1-2等【333】套房屋，作为北京爱尔英智的医疗用房。以上租赁房屋建筑面积合计30,530.52平方米。北京亮视为公司控股股东爱尔医疗投资集团有限公司（以下简称“爱尔投资”）的全资孙公司，因此，上述交易事项构成关联交易。

上述交易事项，已经公司第六届董事会第十九次会议审议通过。董事会审议前，该议案已经独立董事专门会议审议通过。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：北京亮视医院管理发展有限公司

成立时间：2022年6月7日

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册资本：1000万元人民币

注册地：北京市朝阳区东三环南路15号1层1-2等[333]套内18层1801

法定代表人：黄淑丽

统一社会信用代码：91110105MABQMU2L7C

实际控制人：陈邦

主营业务：一般项目：医院管理；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；家用电器销售；电子产品销售；停车场服务；软件开发；软件外包服务；信息系统运行维护服务；互联网数据服务；网络与信息安全软件开发；信息技术咨询服务；计算机系统服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑工程机械与设备租赁；企业管理；市场调查（不含涉外调查）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；礼仪服务；企业形象策划；市场营销策划；咨询策划服务；广告制作；广告发布；广告设计、代理；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北京亮视不是失信被执行人。

三、关联交易标的基本情况

租赁房屋地址：朝阳区东三环南路15号1层1-2等【333】套。

租赁房屋建筑面积：30,530.52平方米。

租赁房屋状况：房屋有抵押，无冻结、无其他承租人。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次公司向北京亮视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）：北京亮视医院管理发展有限公司

乙方（承租方）：北京爱尔英智眼科医院有限公司

1、租赁房屋地址：朝阳区东三环南路 15 号 1 层 1-2 等【333】套。

2、租赁房屋建筑面积：30,530.52平方米。

3、租赁期限：

（1）本合同租期为 4 年零 4 个月，自 2024 年 3 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止。

（2）自本合同签订之日起至 2025 年 12 月 31 日止为乙方的免租装修期，乙方无需支付租金，但需支付装修期间使用水电的费用及物业管理费等其他使用费用。

（3）本合同租赁期满时，乙方有权在同等条件下享有优先承租权，但乙方需在本合同租赁期届满日之前 3 个月内提出书面续租要求。

4、租赁费及其支付：

（1）租金

本合同无押金，租赁房屋自免租装修期满次日起计算租金，各年含税租金如下：

| 年度 | 租金（万元） |
|---------------------------------|--------|
| 2026 年 1 月 1 日-2026 年 12 月 31 日 | 3,500 |
| 2027 年 1 月 1 日-2027 年 12 月 31 日 | 3,500 |
| 2028 年 1 月 1 日-2028 年 6 月 30 日 | 1,750 |

（2）支付方式及时间：

租金每年支付一次。乙方应分别在 2026 年 1 月 1 日、2027 年 1 月 1 日、2028 年 1 月 1 日前支付当年度的租金。

乙方支付租金后 15 个工作日内，甲方向乙方开具与该笔款项等额的房屋租赁发票（增值税发票），费用由甲方承担。

租金支付方式为银行转账。

六、关联交易的目的及交易对公司的影响

公司向北京亮视租赁医疗用房是为了满足北京爱尔英智经营的需要，属于日常性关联交易，该日常性关联交易是客观形成的，具有必要性和连续性，对公司的独立性不会产生影响。上述关联交易本着市场公平、有利于上市公司的原则执行，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。

七、公司审议程序

（一）独立董事专门会议审议情况

公司于2024年3月4日召开的第六届董事会独立董事专门会议2024年第一次会议审议通过了《关于租赁房产暨关联交易的议案》，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六届董事会第十九次会议审议。

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：

1、经审阅公司提交的《关于租赁房产暨关联交易的议案》，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。

2、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3月11日召开了第六届董事会第十九次会议，审议通过了《关于租赁房产暨关联交易的议案》，关联董事陈邦先生、李力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3月11日召开了第六届监事会第十一次会议，审议通过了《关于租赁房产暨关联交易的议案》。

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。

八、保荐机构核查意见

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。

（本页无正文，为《华泰联合证券有限责任公司关于爱尔眼科医院集团股份有限公司租赁房产暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：_____

丁明明

高元

华泰联合证券有限责任公司

年 月 日