



# 中国银河证券股份有限公司

## 关于深圳市财富趋势科技股份有限公司 签订房屋租赁合同暨关联交易的核查意见

中国银河证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）作为深圳市财富趋势科技股份有限公司（以下简称“财富趋势”或“公司”）首次公开发行股票并在科创板上市的保荐机构，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》等有关法律、法规和规范性文件的要求，对财富趋势与其控股股东、实际控制人黄山先生签订房屋租赁合同暨关联交易事项进行了核查。具体核查情况如下：

### 一、关联交易概述

根据公司实际发展需要，财富趋势与黄山先生拟签订《房屋租赁合同》，承租其位于武汉市关山一路光谷软件园 D 栋研发楼第二层 208、210、212、214 号房屋作为日常办公场所，租赁的房屋建筑面积共 426.13 平方米，租期自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日，合同总金额 434,652 元。

黄山先生为公司董事长、总经理，截至本核查意见出具日，黄山先生持有公司股份 63,685,670 股，持股比例为 68.23%，为公司控股股东和实际控制人。根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》、《上市公司重大资产重组管理办法》等规定，上述交易构成关联交易，但不构成重大资产重组。

至本次关联交易为止，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。无需提交股东大会审议。

### 二、关联人基本情况

#### （一）关联关系说明

黄山先生为公司董事长、总经理，截至本核查意见出具日，黄山先生持有公司股份 63,685,670 股，持股比例 68.23%，为公司控股股东和实际控制人。

#### （二）关联人情况说明



姓名：黄山

性别：男

国籍：中国

最近三年的职业和职务：深圳市财富趋势科技股份有限公司董事长、总经理。

### **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，交易标的为位于武汉市关山一路光谷软件园 D 栋研发楼第二层 208、210、212、214 号房屋。

#### **（二）交易标的的基本情况**

房产位置：武汉市关山一路光谷软件园 D 栋研发楼第二层

房屋所有权人：黄山

拟承租面积：共 426.13 平方米

黄山先生承诺其为所出租房屋唯一合法出租权人，保证出租房屋不存在任何权属争议、不存在任何抵押担保情形且不存在向二人或二人以上出租的情形，同时保证其所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**

本次关联交易租赁价格以武汉市写字楼市场价格及租赁房屋所在地区周边写字楼、园区定价标准为参考，由公司与黄山先生双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定。本次交易定价遵循公平、合理的原则，由交易各方充分沟通、协商确定，交易价格公允、合理，不存在损害公司及全体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）：黄山

承租方（乙方）：深圳市财富趋势科技股份有限公司



2、租赁期限：2023年1月1日起至2023年12月31日

3、租金及支付：

该房屋每月每平方米（建筑面积）的租金为人民币85元（含税），所有的税费由甲方负责办理支付。

乙方按每三个月（以下称为“付款周期”）向甲方支付房屋的租金。每季度租金人民币108,663.00元（大写：壹拾万零捌仟陆佰陆拾叁元整）。

4、物业管理及其他费用

乙方在租赁期间发生的物业管理费、水、电、通讯费等各种费用，由乙方与武汉丽岛物业管理有限公司东湖分公司自行结算。

5、交付与归还

（1）该房屋是现房，本合同签署生效后，甲方将房屋交付乙方使用。

（2）租赁合同到期时若乙方不再续租，乙方应自行与物业公司结清物业管理及其他费用，并凭结算凭证与甲方办理退租手续。

（3）乙方在租赁期满或退租时应按房屋现状交还甲方，经甲方验收认可后，乙方可办理退租手续。如乙方归还的房屋发生坏损情况，应予以赔偿之后再办理退租手续。

6、房屋修缮责任

（1）在租赁期间，乙方应爱护并合理使用租赁物。如乙方因使用不当造成房屋或固定设施损坏的，乙方应立即告知甲方并由乙方负责修复，如果无法修复，乙方应提供与原物价值和功能相当的替代物，否则应赔偿甲方由此造成的损失。

（2）正常的房屋大修理费用由甲方承担；日常的房屋及设施维修由乙方承担。

（3）甲乙双方应按上述款项规定的责任定期对所负责的房屋和设施进行维修、保养。

7、乙方的违约责任

（1）在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止本合同，提前收回本房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

- ①未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租、转让、转借他人或调换使用的；
- ②拖欠租金累计三个月以上的；



③乙方毁坏房屋或房屋设施，以及其他由于乙方原因，导致根据法律、法规甲方必须收回该房屋的情况。

(2) 乙方有权享受房屋物业管理和约中所有权利（但专属于业主的权利除外），承担房屋物业管理公约中的义务。

(3) 乙方应如期归还该房屋。如乙方逾期归还，且未获得甲方书面同意或未与甲方签署新的相关协议或合同，则每逾期一天乙方应向甲方按每天租金的5%支付违约金，并同时按天支付逾期租用房屋的租金。

#### 8、甲方的违约责任

(1) 甲方未按本合同约定的时间交付该房屋供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按每天租金的5%向乙方支付违约金。逾期达30日的，乙方有权单方面解除本合同，且甲方应全额返还乙方已支付租金。

(2) 甲方保证其为所出租房屋唯一合法出租权人，保证出租房屋不存在任何权属争议、不存在任何抵押担保情形且不存在向二人或二人以上出租的情形，同时甲方保证其所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本合同约定的租赁用途。如实际情形甲方前述保证不符，导致乙方无法正常使用租赁房屋的，甲方应向乙方返还尚未使用的租金，如不能弥补乙方损失，甲方还应弥补损失，且乙方有权单方面解除本合同。

(3) 若甲方不符合本合同相关条款单方解除合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付租金总额的50%作为违约金。

#### 9、其他条款

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款，本合同补充条款均为本合同不可分割的一部分。本合同及其补充条款及附件与本合同具有同等法律效力。

#### (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



公司租赁上述房屋，是为了满足公司日常办公需要，此房屋地址临近公司武汉研发中心，交通便利，办公设施齐全。

本次交易参照武汉市写字楼市场价格及租赁房屋所在地区周边写字楼、园区定价标准协商确定。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和经营成果造成重大影响。

## **七、关联交易的审议程序**

### **（一）董事会审议情况**

公司于2023年2月27日召开第五届董事会第三次会议审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，关联董事黄山先生回避表决，此议案获得出席会议的非关联董事一致表决通过。

### **（二）监事会审议情况**

公司于2023年2月27日召开第五届监事会第三次会议审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，认为公司根据日常办公需要，与关联方黄山先生签订房屋租赁合同，符合公司实际需求情况。本次交易参照武汉市写字楼市场价格及租赁房屋所在地区周边写字楼、园区定价标准协商确定，符合交易公平原则。本次关联交易不影响公司的独立性，也不存在损害公司和股东利益的行为。本议案经全体监事一致表决通过。

### **（三）独立董事意见**

公司与黄山先生发生的关联租赁是为了满足公司正常经营办公需要，交易条件、价格公允。相关决策和审批程序符合《上海证券交易所科创板股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，不存在损害公司和股东特别是中小股东的利益情形。因此，我们同意公司本次签订房屋租赁合同暨关联交易事项。

## **八、保荐机构核查意见**

经核查，保荐机构认为：财富趋势本次关联交易已经公司董事会、监事会审议通过，关联董事回避表决，独立董事已发表了明确同意的独立意见，符合《上海证券交易所科创板股票上市规则》等相关法律法规及财富趋势《公司章程》的规定；上述关联交易符合公司实际办公需求，交易合理、价格公允，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。



综上，保荐机构对财富趋势本次与关联方签订房屋租赁合同暨关联交易的事项无异议。

（以下无正文）



（本页无正文，为《中国银河证券股份有限公司关于深圳市财富趋势科技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：

刘卫宾

王建龙

中国银河证券股份有限公司  
2025年2月27日

