

中信证券股份有限公司
关于悦康药业集团股份有限公司
增加 2021 年度日常关联交易预计的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）作为悦康药业集团股份有限公司（以下简称“悦康药业”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《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《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》以及《科创板上市公司持续监管办法（试行）》等法律法规，对公司 2021 年度日常关联交易预计事项进行了核查，核查情况如下：

一、关联交易概述

为满足公司科研办公需要，公司拟向关联方亦创高科（北京）科技有限公司（以下简称“亦创高科”）租赁其位于北京市北京经济技术开发区科创六街 2 号院 8 号楼 1-6 层的写字楼，用作科研办公场所。租赁房屋建筑面积为 3,978.00 平方米，租赁期限 5 年，自 2021 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止。租赁期内租金合计约为 2,165.13 万元（含增值税、物业费）。

由于亦创高科为公司关联方，所以以上交易构成关联交易，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。

二、关联人基本情况

（一）关联关系说明

亦创高科为公司实际控制人于伟仕先生控制的企业，同时，公司董事长于伟仕先生为亦创高科法定代表人，亦创高科为公司关联方。

（二）关联人基本情况

公司名称：亦创高科（北京）科技有限公司

注册资本：3,500 万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

企业住所：北京市北京经济技术开发区科创六街 2 号院 6 号楼 1 层 101 室

法定代表人：于伟仕

成立日期：2017 年 11 月 29 日

经营范围：技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；物业管理；出租商业用房；房地产咨询服务；餐饮管理；版权代理；会议服务；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动（不含演出）；酒店管理；清洁服务；机动车公共停车场服务；工程管理服务；设备维修；销售建筑材料、五金交电、销售鞋帽、化妆品、玩具、文具用品、体育用品、医疗器械 I、II 类；设计、制作、代理、发布广告；货物进出口；技术进出口；代理进出口；销售食品；零售烟草；零售药品；出版物零售；销售第三类医疗器械。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；出版物零售、销售食品、零售药品、零售烟草、销售第三类医疗器械以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。）

2020 年度亦创高科总资产为 29,933.49 万元，净资产为 2,976.55 万元，营业收入为 28.18 万元，净利润为-160.38 万元。以上数据未经审计。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

本次交易类别为租入资产，交易标的位于北京市北京经济技术开发区科创六街 2 号院 8 号楼 1-6 层，拟用作公司科研办公场所，租赁房屋建筑面积合计 3,978.00 平方米。

亦创高科为北京市北京经济技术开发区科创六街 2 号院 8 号楼 1-6 层的产权所有人，本次交易标的产权清晰，截止目前，产权人已在该房屋上设定抵押，除此之外，该房屋不存在质押及其他限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。产权人已在房屋

租赁合同中保证该等抵押不会影响公司在租期内对该房屋的正常使用，若在租赁期限内因该等抵押权实现导致房屋租赁合同解除，影响公司正常使用合同项下房屋的，则亦创高科应承担违约责任。

（二）关联交易定价

本次交易的租赁价格及物业管理费是在参考附近地区同类的写字楼市场价格的基础上，由双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的原则下协商确定，本次交易价格为正常的商业交易价格，定价合理公允，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东利益的情形。

四、关联交易的主要内容

（一）合同主体

出租方：亦创高科（北京）科技有限公司

承租方：悦康药业集团股份有限公司

（二）租赁房屋情况

承租方拟向关联方亦创高科租赁其位于北京市北京经济技术开发区科创六街2号院8号楼1-6层，租赁房屋建筑面积为3,978.00平方米，租赁期限5年，自2021年9月1日起至2026年8月31日止。

免租期共2个月（含装修期），自2021年9月1日至2021年10月31日止。免租期结束后的次日起为正常计租日。

（三）租金及支付

1、双方约定，该房屋在租赁期前两年（即2021年9月1日起至2023年9月30日止），每日每平方米建筑面积租金为2.90元（含增值税、物业费），月租金为人民币：350,892.75元，每月按当期日租金*365天÷12月计算，该月租金在租赁期内不因税率调整而变化，此后每年租金在上一年基础上递增5%。

2、三个月租金为一期，承租方应于本合同签订后七个工作日内支付首期租金（即相当于六个月的租金）。后续租金于每个付租周期的前一个月的15日或之前支付当期租金。

（四）物业服务企业及物业费标准

该房屋目前的物业服务费按照每平方米建筑面积每天 0.4 元计算（含增值税），该物业服务费在租赁期内不因税率调整而变化。

（五）保证金及其他费用

在签订房屋租赁合同后七个工作日内，承租方应向出租方支付该房屋租赁保证金（下称“保证金”），保证金为该房屋当期对应的三个月租金。

（六）违约责任

1、该房屋交付时存在缺陷的，出租方应自交付之日起的合理期限内进行修复。

2、承租方逾期支付合同项下的任何款项（包括但不限于租金、保证金增加部分）的，应自该款项应付之日起每逾期一天按照逾期付款金额的 0.1%向出租方支付违约金，直至全额付清之日（不包括全额付清之日）止。

3、如在租赁期届满前，非本合同规定的情况，承租方未经出租方事先书面同意中途擅自退租的，出租方有权要求承租方承担违约责任。

4、双方确认并同意，合同项下的违约金标准系根据双方的真实意思确定的，不论届时是否存在损失及/或损失金额如何，双方均对合同约定的违约金没有是否过高或过低的异议。

五、关联交易的目的及对上市公司的影响

本次关联交易符合公司正常经营发展需要，属于正常商业行为，不会对公司独立性产生影响，对关联方不会形成依赖。本次交易遵循了市场原则，定价公允、合理，不存在损害公司和股东，特别是中小股东利益的情形，不会对公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

六、关联交易履行的审议程序

2021 年 8 月 25 日，公司第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第十一次会议审议通过了《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，关联董事于伟仕、于飞、于鹏飞回避表决，6 名非关联董事表决结果为 6 票同意，0 票反对，

0票弃权。公司独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见及独立意见。

（一）独立董事事前认可意见

本次关联交易符合公司正常经营发展需要，符合公司和全体股东的利益。本次关联交易遵循了市场原则，定价公允、合理，不存在损害公司和股东，特别是中小股东利益的情形，同意将《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》提交公司第一届董事会第十五次会议审议。

（二）独立董事意见

1、本次关联交易符合公司正常经营发展需要，不会对公司独立性产生影响，对关联方不会形成依赖。

2、本次关联交易严格遵循了“公平、公开、公正”原则，定价公允合理，符合市场原则，符合有关法律法规的规定，不存在损害公司和股东，特别是中小股东利益的情形。

3、公司董事会审议《关于签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》时，关联董事关联董事于伟仕、于飞、于鹏飞回避表决，审议程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

公司独立董事同意公司本次关联交易事项。

（三）监事会意见

本次关联交易符合公司正常经营发展需要，属于正常商业行为，对公司的财务状况和经营成果无重大影响，交易实施不存在重大法律障碍，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形，审议程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定，不会对公司独立性产生影响，对关联方不会形成依赖。

八、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：

上述 2021 年度新增日常关联交易预计事项已经公司第一届董事会第十五次会议和第一届监事会第十一次会议审议通过，关联董事予以回避表决，独立董事已就该议案发表了同意的独立意见。上述关联交易预计事项的决策程序符合

《上海证券交易所科创板股票上市规则》《公司章程》及公司《关联交易管理制度》等相关规定。

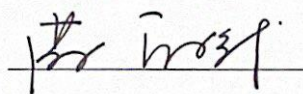
公司上述关联交易事项均为公司开展日常经营活动所需，未损害上市公司和非关联股东的利益，不会对上市公司独立性产生影响，上市公司亦不会因此类交易而对关联方产生依赖。

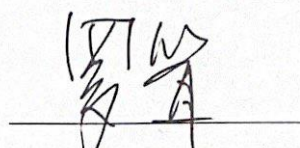
综上，中信证券同意上述悦康药业关联交易事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于悦康药业集团股份有限公司增加 2021 年度日常关联交易额度预计的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：


洪立斌


罗 聿



2021 年 8 月 25 日