

中泰证券股份有限公司关于鲁银投资集团股份有限公司 及全资子公司购置办公楼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”或“保荐机构”）作为鲁银投资集团股份有限公司（以下简称“鲁银投资”或“公司”）持续督导阶段的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 11 号——持续督导》等有关规定，对鲁银投资及全资子公司山东省鲁盐集团有限公司（以下简称“鲁盐集团”）与济南四季春天置业有限公司（以下简称“四季春天”）关联交易事宜进行了核查并出具核查意见，具体情况如下：

一、关联交易概述

（一）关联交易基本情况

公司及全资子公司山东省鲁盐集团有限公司（以下简称“鲁盐集团”）办公场所均为租用。为改善公司整体办公运营环境，满足公司未来经营发展需要，公司及鲁盐集团拟向关联方济南四季春天置业有限公司（以下简称“四季春天”）购置办公用写字楼。

四季春天系公司控股股东山东国惠投资控股集团有限公司全资子公司山东国泰实业有限公司的控股子公司。本次交易构成关联交易，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。

（二）关联交易的决策程序

公司于 2022 年 6 月 10 日召开第十届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于公司及全资子公司购置办公楼的议案》，公司独立董事就上述事项进行了事前认可并发表了同意的独立意见。公司关联董事在审议本议案时已回避表决。该事项尚需提交股东大会审议。

二、关联方基本情况

1. 名称：济南四季春天置业有限公司
2. 类型：其他有限责任公司
3. 住所：山东省济南市高新区综合保税区港兴三路北段 1 号济南药谷研发平台区 1 号楼 B 座 346 房间
4. 法定代表人：李晓丹
5. 注册资本：3,000 万(元)
6. 成立日期：2013 年 6 月 21 日
7. 经营范围：房地产开发经营；房屋租赁。(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)
8. 主要财务指标：

截止 2021 年 12 月 31 日，四季春天总资产 993,030,940.34 元、净资产 30,826,935.94 元、营业总收入 117,672,086.97 元、净利润 21,395,045.42 元。（以上数据已经审计）
- 9.与上市公司之间的关系：四季春天系公司控股股东山东国惠投资控股集团有限公司全资子公司山东国泰实业有限公司的控股子公司。

三、关联交易标的基本情况

1. 交易标的：国泰财智广场 3#写字楼 30,556.37 m²及配套车位；
2. 标的位置：济南市旅游路与港西路交汇处；
3. 购买面积：公司及鲁盐集团拟购置总面积 30,556.37 m²（最终以政府测绘部门出具的实测房屋建筑面积为准）及配套车位；
4. 标的状态：目前国泰财智广场项目已基本完成建设，达到必要条件后交付公司使用。

四、关联交易的定价政策及定价依据

公司聘请中联资产评估集团山东有限公司对标的资产进行评估（评估基准日为 2022 年 5 月 31 日），并出具《鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域市场价值评估项目》。经评估，委估房地产基准日的市场价值为 298,602,680.00 元（不含增值税）。

五、关联交易协议的主要内容

本次购置办公楼尚未签署相关协议。经协商，拟以购房总价款 29860.12 万元购置国泰财智广场 3#写字楼 30556.37 m²及配套车位(购置区域面积最终以政府测绘部门出具的实际测绘面积为准，届时根据实际测绘面积据实结算)、以单价不高于 1200 元/平米的装修标准与四季春天签署相关装修协议。现提请股东大会授权公司总经理及其授权人与四季春天签署有关房产买卖协议、装修协议及办理相关后续工作。上述授权范围包括但不限于规避交易过程中或有的法律风险、签订房产交易合同、签订装修合同、办理房产过户等相关工作。

六、本次交易的目的和对公司的影响

（一）交易目的

公司及鲁盐集团均无自有办公场所，目前办公区域系租用，且已难以满足当前办公需求。本次购置办公楼房产，能够有效改善办公环境，保持公司办公场所稳定，满足集中办公、品牌展示和客户接待需求，对提升公司形象、促进公司发展具有积极意义，符合公司的长远发展需要。本次购买房产充分考虑了公司办公运营需要，用于公司及驻济子公司集中办公使用，除自用部分外，剩余部分暂时用于出租。

（二）对公司的影响

该房产的交易价格以评估机构出具的评估报告价格为依据，定价公允合理，未损害公司及公司股东特别是公司中小股东和非关联股东的利益。本次购房资金为公司自有资金和自筹资金，不会对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

七、保荐机构意见

经核查，本保荐机构认为：鲁银投资及全资子公司本次购置办公楼暨关联交易事项已经董事会审议通过，关联董事已回避表决，独立董事发表了事前认可意见及同意的独立意见，履行了必要的审批和决策程序；符合《公司章程》、《上海证券交易所股票上市规则》等规定的要求，保荐机构对公司本次关联交易无异议。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中泰证券股份有限公司关于鲁银投资集团股份有限公司及全资子公司购置办公楼暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

唐听良

曾丽萍

中泰证券股份有限公司

年 月 日