

国泰君安证券股份有限公司
关于金徽酒股份有限公司
关联交易之签订租赁合同的核查意见

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“本保荐机构”）作为金徽酒股份有限公司（以下简称“金徽酒”或“公司”）2019年度非公开发行股票保荐机构，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》以及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第11号——持续督导》等相关法律、法规和规范性文件的规定，对金徽酒与关联方甘肃世纪金徽房地产开发有限公司（简称“世纪金徽房地产”）签订房屋租赁续租合同涉及的关联交易事项进行了审慎核查，并发表意见如下：

一、本次关联交易主要内容

1、交易概述

2019年3月11日，公司第三届董事会第五次会议审议通过了《关于审议金徽酒股份有限公司拟与关联方签订房屋租赁协议的议案》，公司与世纪金徽房地产签订《房屋租赁合同》，承租坐落于甘肃省兰州市城关区雁滩路388号金徽财富中心1-4层裙楼、主楼第4层的房产作为省内营销中心办公用房，房屋建筑面积4,352.03平方米（含楼层卫生间建筑面积），房屋租赁费443.88万元/年，承租期限为2019年4月2日至2024年4月1日。

因上述办公用房承租期限将于2024年4月1日届满，为保持省内营销中心办公场所稳定，公司拟与世纪金徽房地产签订《房屋租赁合同》，续租金徽财富中心1-4层裙楼、主楼第4层房产作为省内营销中心办公用房。

2、交易内容

交易标的：甘肃省兰州市城关区雁滩路388号金徽财富中心1-4层裙楼、主楼第4层，具体为1层111室、2层213室、3层313室和315室、4层402室、403室、404室、405室、406室、407室、408室、409室、410室、411室、412

室、414室，上述房屋建筑面积为4,352.03 m²（含楼层卫生间建筑面积）。

权属状况：金徽财富中心的不动产权已抵押于中国农业发展银行成县支行。除上述抵押外，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及其他妨碍权属转移的情况。

承租期限：3年，2024年4月2日至2027年4月1日。

3、定价政策和定价依据

根据甘肃天健兴业资产评估有限公司出具的《评估报告》（甘天兴评自（2024）第027号），金徽财富中心1-4层裙楼、主楼第4层办公用房的评估年租金为235.67万元/年。以评估价值为基础，经双方友好协商，按照公平、合理的定价原则，确定房屋租赁费为235.67万元/年（租赁期限为3年，租赁费合计为707.00万元）。

交易标的所在区域交通便捷、公建配套齐全、商业集聚度高。根据地理位置、基础配套情况及类型考虑，公司对交易标的周边办公楼进行了全面市场调查，其中裙楼部分由于建筑结构特殊性，未有同类可比房产信息，主楼部分可比房产信息如下：

对比类别名称	交易标的	案例 A	案例 B	案例 C
比较对象	金徽财富中心	陇星大厦	联创大厦	红星财富中心
房屋坐落	兰州市城关区雁滩路 355-367 号	兰州市城关区飞雁街 118 号	兰州市城关区雁南街道雁南路 571 号	兰州市雁滩高新区南河北路 608 号
建成年代	2018 年	2015 年	2013 年	2014 年
交易价格（月）	45.13 元/平方米	45 元/平方米	40 元/平方米	50 元/平方米
房屋用途	办公	办公	办公	办公

综上所述，可比案例写字楼同属兰州市城关区雁滩高新区，位于交易标的周边，具有可比性。本次交易是以评估价值为基础经双方协商一致确定的价格，未明显偏离拟续租房产周边同类物业市场定价。本次交易价格的确定遵循了公允、合理的原则，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

4、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍和关联关系

1、甘肃世纪金徽房地产开发有限公司

法定代表人：郭宏

注册资本：8,000 万元人民币

注册地址：甘肃省兰州市城关区雁滩路 388 号金徽财富中心 23 层

经营范围：房地产开发与销售（凭资质证有效期内经营）

2、关联关系

世纪金徽房地产未直接或间接持有公司股份，为公司控股股东甘肃亚特投资集团有限公司控制的企业，属于《上海证券交易所股票上市规则》第 6.3.3 条规定的关联关系。

3、关联方主要财务数据（未经审计）

单位：万元

2022 年				2023 年			
资产总额	净资产	营业收入	净利润	资产总额	净资产	营业收入	净利润
34,914.92	12,313.37	3,149.87	-1,921.64	34,140.89	9,164.40	1,133.60	-3,105.02

三、关联交易目的和对公司的影响

公司本次向关联方续租房屋有利于省内市场长期稳定发展，保障省内市场建设及营销中心办公场所的稳定与发展需求，提高团队工作效率，增强员工和渠道信心，更好地拓展市场，提升竞争力。本次租赁房屋的资金拟全部使用公司自有资金，目前公司自有资金充沛，不会对公司日常经营的现金流转、财务状况产生不利影响，符合公司长远发展需要。

本次关联交易属于公司正常生产经营活动，有利于公司业务的发展，且交易双方在平等、自愿的基础上协商一致达成，遵循平等、自愿、等价有偿的原则，关联交易价格以具有房地产估价资质的第三方机构出具的估价结果为依据，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。

四、关联交易的审议程序

1、2024年3月15日，金徽酒召开第四届董事会第十四次会议和第四届监事会第十四次会议审议通过了该等关联交易事项，关联董事回避了表决，独立董事发表了同意的独立意见。该等关联交易事项无需提交股东大会审议。

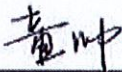
2、本次董事会会议召开前，公司已将《关于审议金徽酒股份有限公司续租办公用房暨关联交易的议案》提交给独立董事，并得到全体独立董事的事前认可。

五、保荐机构核查意见

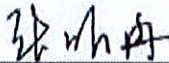
经核查，国泰君安认为：金徽酒与关联方签订房屋租赁合同涉及的关联交易事项有利于确保省内相关销售工作的持续稳定开展、保障省内市场建设及营销中心办公场所的稳定，该等关联交易遵循了公平、合理的原则，定价公允，未损害公司及公司中小股东的利益，未影响公司的独立性。上述关联交易事项已经公司第四届董事会第十四次会议和第四届监事会第十四次会议审议通过，关联董事回避了表决，独立董事发表了同意的独立意见，履行了必要的审批程序，审议程序符合《公司法》、《公司章程》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定。本保荐机构对该等关联交易事项无异议。

(本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于金徽酒股份有限公司关联交易之签订租赁合同的核查意见》之签章页)

保荐代表人签字：



董帅



张昕冉

国泰君安证券股份有限公司



2024年3月15日