

中德证券有限责任公司关于宣亚国际营销科技（北京）股份有限公司拟购买房产的核查意见

中德证券有限责任公司（以下简称“中德证券”或“保荐机构”）作为宣亚国际营销科技（北京）股份有限公司（以下简称“宣亚国际”或“公司”）向特定对象发行A股股票的保荐机构。根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上市公司募集资金监管规则》《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2025年修订）》《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（2025年修订）》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第13号——保荐业务》等法律、法规和规范性文件的要求，就公司拟购买房产事项进行了认真、审慎核查，具体情况如下：

一、交易概述

公司于2025年11月21日召开第五届董事会第十五次会议、于2025年12月8日召开2025年第二次临时股东会，审议通过了《关于变更部分募集资金用途的议案》。为提高募集资金使用效率，结合市场环境的变化及公司发展的实际需求，经审慎研究和分析论证，新增募投项目“Infinity Agent-AI营销智能体交互中心建设项目”（以下简称“交互中心项目”）。根据本次募投项目规划，拟以购置房产方式建设交互中心项目，具体内容详见公司于巨潮资讯网上披露的相关公告。

为满足上述募投项目的建设需求，保障募投项目顺利实施，公司拟使用5,950万元购置房产及配套车位，其中拟使用募集资金5,750万元向北京诚轩拍卖有限公司购买位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢22层C座二十六层的房屋；拟使用自有资金200万元购买位于北京市朝阳区建国门外大街甲6号1幢-3层C17、C18、C19、C20、C21、C22、C23、C24号的车位（相关信息以实际签署的正式协议及对方提供的产权证明为准）。本次拟购置房产事项符合公司募集资金使用计划，未超过已审议的募集资金投资金额。

本次交易在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东会审议。公司董事会授权管理层及其授权人士办理本次购置房产相关事宜，包括但不限于与出售方协

商交易具体条款、签署相关买卖合同、办理房产过户手续等。

本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

公司名称：北京诚轩拍卖有限公司

统一社会信用代码：911101057693806396

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：左京华

注册资本：1,200 万元

成立日期：2004 年 11 月 18 日

营业期限：2004 年 11 月 18 日至无固定期限

住所：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 1 幢 22 层 C 座二十六层

经营范围：许可项目：拍卖业务；文物拍卖。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；进出口代理；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；贸易经纪；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；数字创意产品展览展示服务；会议及展览服务；娱乐性展览。（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。）

主要股东：左京华、丁明华、樊申炎、徐磊。

根据交易对方的说明并经核查，交易对方不是失信被执行人，交易对方与公司及公司主要股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系或者其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

（一）标的基本信息

本次交易类型属于购买资产，包括办公用房及车位。根据交易双方就本次购买资产拟签署的《北京市存量房屋买卖合同》及不动产登记查询信息，交易标的基本情况如下：

1、办公用房信息

权利人	北京诚轩拍卖有限公司	坐落地址	北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 1 幢 22 层 C 座二十六层
房屋建筑面积 (m ²)	1,379.6	用途	办公用房
权利性质	商品房	交易金额 (万元)	5,750

2、车位信息

权利人	北京诚轩拍卖有限公司	坐落地址	北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 1 幢-3 层 C17、C18、C19、C20、C21、C22、C23、C24
房屋建筑面积 (m ²)	384.24	用途	车位
权利性质	商品房	交易金额 (万元)	200

（二）标的权属情况

经查询，该交易标的不存在抵押权登记情形、查封登记情形、行政限制情形及其他登记情形。

（三）交易的定价依据

本次交易价格参考交易标的所在地区周边房产市场价基础上，经双方共同协商确定。

四、合同的主要内容

本次交易双方拟签订的《北京市存量房屋买卖合同》主要条款如下：

（一）协议主体

出卖人（甲方）：北京诚轩拍卖有限公司

买受人（乙方）：宣亚国际营销科技（北京）股份有限公司

（二）交易标的基本情况

出卖人所售房屋（以下简称该房屋）为楼房，坐落为：朝阳区建国门外大街甲 6 号 1 幢 22 层 C 座二十六层（室）。该房屋所在楼栋建筑总层数为：40 层，其中地上 35 层，地下 5 层。该房屋所在楼层为 22 层，建筑面积共 1379.6 平方米。该房屋规划设计用途为办公用房。

（三）成交价格

经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币 57,500,000.00 元（大写：伍仟柒佰伍拾万元整）。

（四）支付方式：分期付款

（五）合同生效：自双方授权代表签字并加盖公章之日起生效

五、本次交易的目的及对公司的影响

本次交易旨在满足交互中心项目的建设需求，保障募投项目顺利实施，以利于公司快速响应市场变革，有效提升公司在营销智能体技术应用领域的竞争力。本次拟购买房产位置系北京市区核心地段，项目的顺利实施将有利于增强公司品牌形象。在取得自有房产后，公司将有序推进交互中心项目建设实施进度，项目的实施将能够进一步优化公司整体营销服务能力，提升客户满意度，增强客户粘性，从而在激烈的市场竞争中保持优势地位。本次交易不会对公司日常经营的现金流、财务状况产生重大影响。本次交易的交易定价公允，不存在损害公司及公司股东尤其是中小股东利益的情形。

本次交易需经交易双方根据相关不动产权交易过户的规定，签署合同文本、交割款项并办理房产过户登记相关手续后方能正式完成，能否顺利完成过户存在一定不确定性。公司将积极关注后续进展情况，并严格按照相关规定及时履行信息披露义务。敬请投资者注意投资风险。

六、履行的审议程序及相关意见

（一）董事会审议情况

公司于 2026 年 1 月 26 日召开第五届董事会第十七次会议，审议通过了《关于公司拟购买房产的议案》，同意公司为满足募投项目的建设需求，保障募投项目顺利实施，拟使用 5,950 万元购置房产及配套车位，其中拟使用募集资金 5,750 万元购买房屋；拟使用自有资金 200 万元购买车位。为提高决策效率，董事会同意授权公司管理层签署本次交易涉及的相关文件和办理相应的手续。

（二）董事会战略委员会审议情况

公司于 2026 年 1 月 26 日召开第五届董事会战略委员会第二次会议，审议通过了《关于公司拟购买房产的议案》，战略委员会委员认为：本次交易事项有利于加快募投项目的实施进度，该事项符合公司战略发展需要，对公司未来稳健发展具有积极的作用，不存在损害公司和投资者利益的情形。

七、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为：公司拟购买房产事项已经公司董事会战略委员会、董事会审议通过，履行了必要的审批程序，符合相关的法律法规及交易所规则的规定，无需提交公司股东会审议。公司本次拟购买房产事项符合公司经营发展规划，有利于合理优化配置资源，提高募集资金的使用效率，符合上市公司和全体股东的利益，不存在改变或变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，不会对公司生产经营产生重大不利影响。综上，中德证券对公司拟购买房产的事项无异议。

(本页无正文，为《中德证券有限责任公司关于宣亚国际营销科技（北京）股份有限公司拟购买房产的核查意见》之签章页)

保荐代表人：

祁宏伟

任睿

中德证券有限责任公司

2026年1月26日