

中信证券股份有限公司

关于珠海光库科技股份有限公司全资子公司拟签订物业租赁合同暨关联交易的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“保荐人”）作为珠海光库科技股份有限公司（以下简称“光库科技”、“公司”）2023年度以简易程序向特定对象发行股票并在创业板上市的保荐人和持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第13号——保荐业务》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《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》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第7号——交易与关联交易》等相关规定，对公司全资子公司珠海加华微捷科技有限公司拟签订物业租赁合同暨关联交易的事项进行了核查，核查情况如下：

一、关联交易概述

1、公司全资子公司珠海加华微捷科技有限公司（以下简称“加华微捷”）向关联方珠海产盛园区运营管理有限公司（以下简称“产盛公司”）拟租赁位于珠海市高新区唐家湾镇金鼎金环东路189号生产生活配套综合楼，租期5年，租赁面积约11,631.28平方米，前两年为免租期，合同租金总额约900万元（以最终实际签订的合同为准）。

2、产盛公司与公司控股股东珠海华发科技产业集团有限公司受同一主体珠海科技产业集团有限公司控制，按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等有关规定，产盛公司属于公司关联方，本次交易构成关联交易，关联董事对该事项需回避表决。

3、本次关联交易事项已经公司第四届董事会独立董事专门会议、第四届董事会审计委员会第十五次会议及第四届董事会第二十四次会议审议通过，公司关联董事回避表决。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》和《公司章程》等相关规定，本次关联交易事项在公司董事会决策权限内，无需提交公司股东会审议。本次关联交易亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需

经过其他有关部门批准。

二、关联方基本信息

公司名称：珠海产盛园区运营管理有限公司

成立日期：2022年6月17日

法定代表人：龙鑫

统一社会信用代码为 91440400MABQHDN99C

注册资本：21,000 万人民币

注册地址：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2601 办公

经营范围：许可项目：出版物零售；烟草制品零售；互联网上网服务；餐饮服务；小餐饮；职业中介活动；住宿服务；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；城市配送运输服务（不含危险货物）；食品生产；食品销售；食品互联网销售。（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：商业综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；企业管理咨询；集贸市场管理服务；单用途商业预付卡代理销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；市场营销策划；咨询策划服务；项目策划与公关服务；会议及展览服务；品牌管理；酒店管理；停车场服务；日用品批发；日用品销售；日用产品修理；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；日用家电零售；家用电器销售；家用电器修理；服装服饰零售；缝纫修补服务；鞋和皮革修理；箱包修理服务；体育用品及器材零售；自动售货机销售；家用电器零配件销售；钟表销售；商业、饮食、服务专用设备制造；畜牧渔业饲料销售；机械零件、零部件销售；珠宝首饰零售；电子产品销售；乐器零配件销售；乐器零售；乐器维修、调试；音响设备销售；机械设备销售；合成材料销售；照明器具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；销售代理；体育场地设施经营（不含高风险性体育运动）；组织体育表演活动；体育竞赛组织；货物进出口；技术进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；

柜台、摊位出租；打字复印；票务代理服务；旅客票务代理；餐饮管理；化妆品零售；化妆品批发；美发饰品销售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用杂品销售；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；园区管理服务；房地产经纪；科技中介服务；创业空间服务；以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；商务代理代办服务；商务秘书服务；平面设计；专业设计服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；发电技术服务；储能技术服务；合同能源管理；节能管理服务；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；在线能源监测技术研发；新兴能源技术研发；风力发电技术服务；新能源汽车废旧动力蓄电池回收及梯次利用（不含危险废物经营）；外卖递送服务；食品进出口；太阳能发电技术服务。（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）。

最近一年财务数据（经审计）：截至 2025 年 12 月 31 日，产盛公司总资产 281,957.32 万元，负债总额为 320,052.24 万元，净资产为-38,094.92 万元；2025 年实现营业收入 38,418.16 万元，净利润-31,875.45 万元。

三、关联交易的定价政策及定价依据

本次租赁交易的定价参考了同地段、同类型及相近楼层的市场公允租赁价格，并结合房屋实际状况、配套设施及公司实际需求，经交易双方平等协商后确定，遵循市场化定价原则。本次交易不存在利用关联方关系损害上市公司利益的情形，亦不存在损害公司合法权益或向关联方输送利益的行为。

四、关联交易协议的主要内容

（一）关联交易协议的主要内容

1、合同主体

甲方（出租方）：珠海产盛园区运营管理有限公司

乙方（承租方）：珠海加华微捷科技有限公司

2、租赁场地基本情况

- (1) 租赁场地位于珠海市高新区唐家湾镇金鼎金环东路 189 号。
- (2) 租赁面积：约 11,631.28 平方米（以最终实际签订合同时为准）。
- (3) 租赁场地用途：租赁场地用作员工宿舍。

3、租赁期限、租金及支付方式

租赁期限为 5 年，前两年为免租期，租金总额预估约 900 万元，支付方式以最终实际签订合同时为准。

4、能源费用

自租赁场所交付之日起，乙方应按照计量核算自行承担支付租赁场所发生的包括但不限于乙方独立使用的水、电、燃气和公共区域水费、电费及损耗等能源费用。由甲方负责代收代缴能源费用（该费用不属于物业服务费用）。水费、电费单价按照水电供应单位收费标准执行。如果水电供应单位调整水电费收费标准的，甲方做相应调整。

5、争议解决的方式

本合同的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国内地法律。本合同未尽事宜，由双方友好协商补充。对本合同在履行过程中发生的任何争议，双方应友好协商解决，协商不成的，提交租赁场地所在地有管辖权的人民法院审理。

五、当年年初至本核查意见出具日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2026 年 1 月 1 日至本核查意见出具日，公司与本次交易的关联人（包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人）累计已发生的各类关联交易总金额为人民币 95 万元。

六、关联交易目的和影响

本次交易价格是在参考房屋所在地的市场价格，经双方协商确定。定价方式以

市场公允价格为基础，体现公平交易的原则，对公司的财务状况和经营成果无重大影响，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形，不会对公司独立性产生影响。

（一）董事会

公司于 2026 年 6 月 25 日召开第四届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于全资子公司珠海加华微捷科技有限公司拟签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。

（二）独立董事专门会议

公司于 2026 年 6 月 25 日召开第四届董事会独立董事专门会议，审议通过了《关于全资子公司珠海加华微捷科技有限公司拟签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》。

（三）董事会审计委员会意见

公司于 2026 年 6 月 25 日召开第四届董事会审计委员会第十五次会议，审议通过了《关于全资子公司珠海加华微捷科技有限公司拟签订房屋租赁合同暨关联交易的议案》，认为：公司全资子公司珠海加华微捷科技有限公司拟与珠海产盛园区运营管理有限公司开展房屋租赁关联合作，本次租赁交易遵循市场化原则协商开展，交易具备合理性、公允性，本次关联交易定价公允、决策程序合规，不存在利益输送，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东和非关联股东利益的情形。我们一致同意本次关联交易事项，并同意将该议案提交公司第四届董事会第二十四次会议审议。

七、保荐人核查意见

经核查，保荐人认为，公司本次关联交易履行了必要的程序，已经公司第四届董事会第二十四次会议审议通过，已经独立董事专门会议审议通过并由董事会审计委员会发表意见。本次关联交易决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的相关规定。本次关联租赁事项属于正常的商业交易行为，符合公司子公司实际经营的需要。不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。保荐人对公司本次关联交易无异议。

（以下无正文）

（以下无正文，为《中信证券股份有限公司关于珠海光库科技股份有限公司全资子公司拟签订物业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：

胡彦威

黄子真

中信证券股份有限公司

2026年6月25日