

**国金证券股份有限公司**  
**关于北京九州一轨环境科技股份有限公司**  
**签订租赁协议暨关联交易的核查意见**

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”或“保荐机构”）作为北京九州一轨环境科技股份有限公司（以下简称“九州一轨”或“公司”）首次公开发行股票并在上海证券交易所科创板上市的持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》《上海证券交易所科创板股票上市规则》《上海证券交易所科创板上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等有关法律、法规及规范性文件的要求，对公司签订租赁协议暨关联交易情况进行了核查，具体情况如下：

**一、关联交易概述**

为提高公司资产使用效率，公司拟与北京通创九州金刚石科技有限公司签署《厂房租赁协议》，将公司位于北京市房山区的部分厂房租赁于通创九州使用。本次拟出租场地面积为 16,990.89 m<sup>2</sup>，租赁期限为 8 年（含免租期），租金总额不超过 4,961.34 万元。

北京通创九州金刚石科技有限公司系公司参股公司，公司持股 40%。公司董事、总裁曹卫东先生担任通创九州的董事长，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等相关规定，通创九州为公司关联方，本次交易构成关联交易。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。

至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与同一关联人或与不同关联人之间交易标的类别相关的关联交易已达到 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计总资产或市值 1%以上。本次关联交易尚需提交公司股东会审议。

**二、关联人基本情况**

**（一）关联关系说明**

北京通创九州金刚石科技有限公司为公司与江苏通用半导体有限公司共同投资设立的合资公司，注册资本为人民币 20,000 万元，其中江苏通用半导体有限公司持股 60%，公司持股 40%。公司董事、总裁曹卫东先生担任北京通创九州

金刚石科技有限公司的董事长，根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》等相关规定，通创九州为公司关联方，本次交易构成关联交易。

## **(二) 关联人情况说明**

公司名称：北京通创九州金刚石科技有限公司

企业性质：其他有限责任公司

法定代表人：陶为银

注册资本：20,000 万元

成立日期：2026 年 4 月 27 日

主要办公地点：北京市房山区广茂路 32 号院 3 号楼 3 层 301

主营业务：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；半导体分立器件制造；半导体分立器件销售；集成电路设计；集成电路制造；集成电路销售；金属表面处理及热处理加工；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；光电子器件制造；光电子器件销售；电子专用材料制造；电子专用材料销售；电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；电子元器件制造；电力电子元器件销售；新材料技术推广服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；金银制品销售。（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。）

股东情况：江苏通用半导体有限公司持股 60%；北京九州一轨环境科技股份有限公司持股 40%。

鉴于通创九州成立于 2026 年 4 月 27 日，暂未开展实际经营活动，尚无法提供其最近一个会计年度的主要财务数据。通创九州依法存续、正常经营且资信状况良好，具备良好履约能力，不存在被列为失信被执行人及其他失信情况。

## **三、关联交易标的基本情况**

### **(一) 交易标的的名称和类别**

本次交易事项属于《上海证券交易所科创板股票上市规则》交易类别中的租出资产。交易标的为位于北京市房山区窦店镇广茂路 32 号的部分厂房。

### **(二) 交易标的的基本情况**

1、房产位置：北京市房山区窦店镇广茂路 32 号

2、产权所有人：北京九州一轨环境科技股份有限公司

3、租赁场地面积：16,990.89 m<sup>2</sup>

4、权属情况说明：本次交易标的产权清晰，不存在质押、抵押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施以及妨碍权属转移的其他情况。

#### 四、关联交易的定价情况

以 2026 年 5 月 31 日为基准日，由具有相关资产评估业务资质的评估机构北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司采用市场法对位于北京市房山区窦店镇广茂路 32 号的 16,990.89 m<sup>2</sup> 厂房进行评估，并出具《北京九州一轨环境科技股份有限公司拟资产出租涉及位于北京市房山区广茂路 32 号院部分房地产租赁价值评估项目》（金资评报字[2026]第 0022 号），同时参照北京市房山区周边厂房的定价标准，结合出租厂房的位置、面积、租赁期限等因素，由公司与通创九州双方在自愿、平等、互利的基础上协商确定。此次交易条件及定价公允，符合交易公平原则，并按照相关规定履行审批程序，不存在损害公司和股东利益的情形，交易结果不会对公司的财务状况及经营造成重大影响。

#### 五、关联交易协议的主要内容和履约安排

##### （一）协议的主要内容

##### 1、合同主体

出租方（甲方）：北京九州一轨环境科技股份有限公司

承租方（乙方）：北京通创九州金刚石科技有限公司

2、租赁期限：自租赁合同生效之日起计算，为期 8 年。自租赁合同生效之日起至 2026 年 10 月 31 日止为免租期；若电力增容完成之日晚于 2026 年 10 月 31 日，则免租期顺延至电力增容发电之日止。

3、房屋位置：北京市房山区窦店镇广茂路 32 号部分场地，合计 16,990.89 m<sup>2</sup>。

##### 4、租金及支付

房屋租金为：租赁期限为 8 年，租金总额为 4,961.34 万元。

租金支付方式为：押一付六（月），乙方应于每个租金计算周期的 10 个工作日内向甲方支付本计算周期的租金。

5、其他费用：水费及电费按照实际用量计费，由起租日开始由甲方代收代缴。

6、生效条件：本合同自合同双方签字盖章，且甲方收到乙方支付的押金款项之日起生效。

#### 7、违约责任

(1) 乙方如逾期支付押金或租金的，每逾期一天，则乙方需逾期未付款项的0.5%支付违约金。逾期超过30日，甲方有权解除本合同，收回该厂房，乙方应按照原日租金2倍的标准支付违约金。

(2) 在租赁期限内，乙方逾期交付水、电、煤气、供暖物业管理及其他费用，每逾期一天，则应按上述费用的0.5%支付违约金。逾期达15日以上的，甲方有采取措施停止供应或禁止乙方使用的权利，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

(3) 租赁期满，乙方应如期交还该厂房。乙方如有续租需求，则需经过双方友好协商并履行必要程序后，重新签订续租协议；乙方如逾期归还，则每逾期一天应向甲方支付原日租金2倍的违约金。

(4) 在租赁期内，乙方未按照约定的用途使用厂房，经甲方3次书面通知未改正的，甲方有权解除本合同，收回该厂房，乙方应按照原租金2倍的标准支付违约金。

(5) 在租赁期内，乙方将厂房擅自转租、转让、转借给第三人，或和其他租户交换厂房的，甲方有权解除本合同，收回该厂房，乙方应按照租金2倍的标准支付违约金。

(6) 甲方未按本合同约定的时间，交付该厂房供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按月租金的0.5%向乙方偿付违约金。逾期30日，则乙方有权解除合同。

(7) 在租赁期限内，甲方擅自解除本合同，提前收回该厂房的，甲方应按月租金的2倍向乙方支付违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

#### 8、保险

在租赁期限内，甲方负责购买租赁物的保险，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险(包括责任险)。若甲乙双方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任分别由甲乙双方承担。

## 9、争议解决

(1) 本协议的订立、履行、终止与争议的解决均应适用中华人民共和国法律。

(2) 因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议、纠纷，双方应协商解决。协商不成的，双方可依法直接向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

公司尚未就本次租赁事项签署正式合同，具体内容将以签订的正式合同为准。

### (二) 协议的履约安排

本次交易，双方已就可能存在的违约责任作出明确规定，就承租方不按照约定支付租金及其他应付费用等情况做出适当的保护公司利益的合同安排。公司与交易关联方将严格按照约定执行，双方履约具有法律保障。

## 六、关联交易的必要性以及对上市公司的影响

本次交易有利于提高公司资产利用效率，为公司带来稳定的租金收入，符合公司及全体股东的利益。本次关联交易遵循协商一致、公平交易的原则，租赁合同按正常商业条款及公平原则订立，关联交易价格以第三方评估机构出具的评估结果为依据协商确定，关联交易定价方式公平、公正，公允，交易结果不会对公司的财务状况及经营造成重大不利影响，不存在影响公司经营独立性。本次交易不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。

## 七、关联交易的审议程序

### (一) 独立董事专门会议审议情况

公司于 2026 年 6 月 23 日召开第三届董事会独立董事第二次专门会议审议通过了《关于厂房对外出租暨关联交易的议案》，此议案获得出席会议的独立董事一致表决通过，一致同意公司将该议案提交第三届董事会第九次会议审议。公司独立董事认为：公司本次厂房对外出租暨关联交易事项系公司正常经营管理需要，有利于提高公司资产使用效率，能够为公司带来稳定的租金收入，关联交易金额定价以市场行情为依据，出租价格参照具有相关资产评估业务资质的评估机构出具的评估结果协商确定，遵循公平、公正的原则，交易价格公允、合理，预计不会对公司的财务状况及经营造成重大不利影响。本次交易遵循了客观、公平、公正的原则，交易定价公允、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，也不会对公司独立性构成影响。

### (二) 董事会审议情况

公司于 2026 年 6 月 23 日召开第三届董事会第九次会议审议通过了《关于厂房对外出租暨关联交易的议案》，关联董事曹卫东先生已回避表决，非关联董事一致表决通过。本次交易事项尚需提交公司股东会进行审议。

根据《上海证券交易所科创板股票上市规则》和《北京九州一轨环境科技股份有限公司章程》等相关规定，本次关联交易尚需提交公司股东会审议，此项交易尚须获得股东会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东会上对该议案的投票权。

#### **八、保荐机构核查意见**

经核查，保荐机构认为：公司本次签订租赁协议暨关联交易事项已由公司独立董事专门会议事前审议通过，已经公司第三届董事会第九次会议审议通过，关联董事已回避表决，尚待提交股东会审议通过后实施。

上述关联交易事项的审议程序符合相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定。本次关联交易定价遵循了公允、合理的原则，不存在损害公司及股东利益特别是中小股东利益的情形。综上，保荐机构对公司本次签订租赁协议暨关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国金证券股份有限公司关于北京九州一轨环境科技股份有限公司签订租赁协议暨关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：



赵培兵



尹百宽

