

财通证券股份有限公司
关于浙江京新药业股份有限公司
购买房产暨关联交易的核查意见

财通证券股份有限公司（以下简称“财通证券”、“保荐机构”）作为浙江京新药业股份有限公司（以下简称“京新药业”或“公司”）非公开发行股票并上市的持续督导保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》等有关规定，对京新药业本次关联交易事宜进行了认真、审慎的核查。具体情况如下：

一、交易概述

公司拟购买新昌县京新置业有限公司（以下简称“京新置业”）所拥有的位于新昌县七星街道南岩区块丽江路与天坛路交叉口西南侧的京新大厦的部分办公、商业地产，建筑面积合计 8,313.62 平方米（暂计数据，最终以房地产权属证书为准），房产交易总价为 7,051.25 万元（暂计数据）。

京新置业为京新控股集团有限公司（以下简称“京新控股”）的全资子公司，京新控股为公司控股股东、实际控制人吕钢先生控制的企业，本次交易构成关联交易。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等规定，本次交易属于董事会审批范围，本议案无需提交股东大会审议。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次关联交易不构成重大资产重组。

二、关联交易基本情况

（一）关联方基本情况

公司名称：新昌县京新置业有限公司

统一社会信用代码：9133062408291653XC

注册资本：100 万元

法定代表人：张莉玲

成立日期：2013 年 11 月 11 日

公司住所：新昌县羽林街道羽林路 53 号 1 幢

经营范围：房地产开发

股权结构：京新控股集团有限公司持有 100% 股权

截止 2017 年 12 月 31 日，该公司总资产 18,489.00 万元。2017 年预收房款 14,322.20 万元，净利润-1,016.84 万元。

（二）与公司的关联关系

公司与京新控股受同一自然人吕钢先生控制，构成关联关系，京新置业为京新控股的全资子公司，符合《深圳证券交易所股票上市规则》10.1.3 条规定的情形，从而与公司构成关联方。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的基本情况

京新大厦项目位于新昌县七星街道南岩区块丽江路与天坛路交叉口西南侧，紧邻泰坦大道、丽江路，距新昌七星新区 2 公里、建设中的新嵊高铁站 3 公里，交通便利，地理位置优越。项目为五栋高层建筑，为集写字楼、住宅、商业于一体的现代化城市综合体。

本次公司购买的为该项目 5 幢东楼 1-14 层，框剪结构、毛胚房，建筑面积 8,313.62 平方米，其中商业用房 769.93 平方米，办公用房 7,543.69 平方米。项目土地性质为商业办公用地，商品房土地使用权终止日期至 2054 年 1 月 11 日。

该房产已取得相应的《土地使用权证》、《建设用地许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等文件。

（二）标的资产登记过户安排

截至本核查意见出具之日，京新大厦正在办理总体竣工验收手续，其建设手续齐全、合规。本次拟购买的房产未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措

施，同时也不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、交易的定价政策及定价依据

公司本次购买的房产位于新昌县七星开发新区，目前该楼盘附近区域写字楼、商业及住宅的销售均价在 8,500-25,000 元/平方米之间，具体情况如下：

楼盘名称	位置	均价	销售情况
和悦广场(写字楼)	七星街道南岩路	9,000 元/m ²	在售
万丰广场（写字楼）	七星街道江滨西路	8,500 元/m ²	在售
红星美凯龙（商业）	七星街道泰坦大道	13,000 元/m ²	在售
和悦广场(商业)	七星街道南岩路	25,000 元/m ²	在售
广宇·锦江府（住宅）	七星街道南岩龙珠路与丽江路交叉口	12,000 元/m ² （精装）	在售

经新昌信安达资产评估有限公司资产评估，本次购买房产的商业用房评估值为 13,600 元/m²、办公用房评估值为 8,200 元/m²，总评估值为 7,232.93 万元。本次房产的转让价格拟以评估价格为基础，参照周边楼盘交易价格，经双方友好协商，同时京新置业给予公司特别折扣优惠，最终确定商业用房交易单价为 13,200 元/m²，办公用房交易单价为 8,000 元/m²，交易总价为 7,051.25 万元（暂计数据），遵循了客观、公平、公允的定价原则。

五、交易协议的主要内容

公司将在董事会审议通过后与京新置业签署《认购协议书》。合同主要内容如下：

1、合同主体：

出卖人（以下简称“甲方”）：新昌县京新置业有限公司

认购人（以下简称“乙方”）：浙江京新药业股份有限公司

2、建筑面积：8,313.62 平方米（暂计数据）；房产总价：7,051.25 万元

3、付款方式：

- 分两期付款：（1）签订《认购协议书》后 10 日内，支付认购款 3500 万元；
（2）签订正式《商品房买卖合同》后 10 日内，支付剩余款项。

4、其他：乙方应在接到甲方书面通知之日起 10 日内，携此协议书及有效证件至甲方处与甲方签订《商品房买卖合同》并办理网络签约。本认购协议经甲、乙双方签章后生效。双方签订的《商品房买卖合同》生效后本认购协议自行终止。

六、交易目的和对公司的影响

本次交易主要目的是解决公司新昌总部行政办公和高端人才住宿需求，提升公司综合竞争力和人才吸引力。目前公司新昌总部在制剂生产厂区内，交通不便，行政办公用房紧张，同时随着企业的快速发展，高端人才的引进已成为提升企业核心竞争力的重要一环，现有条件已无法满足人才引进的需求。公司本次拟购置的京新大厦房地产地处新昌主城区七星开发新区，和新建的高铁站毗邻，地理位置优越、配套设施完善，未来也具有较大的升值空间，公司拟将购置房产的 1-10 层用于公寓式酒店使用，11-14 层用于总部职能部门办公使用，其中公寓式酒店主要作为高端人才引进住宿用途。

本次购置房产是公司长远发展的需求，有利于提升公司人才吸引力和综合竞争力，有利于在本地的企业形象宣传。目前公司自有资金充裕，购置房产不会对公司当期业绩产生重大影响。

本次交易为关联交易，交易价格以评估价及市场价格为基础确定，交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情形。

七、年初至披露日与关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2018 年年初至本次交易披露日，公司与京新置业未发生除本次交易以外的其他应披露的关联交易事项。

八、本次关联交易审议程序

本次关联交易经第六届董事会第十四次会议审议通过，关联董事吕钢在审议该议案时予以回避表决。按照《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的规定，本次关联交易未达到提交股东大会审议标准，无需提交公司股东大会审议。

公司独立董事对此项关联交易出具了事前认可意见，并发表了同意此项关联交易的独立意见。

九、保荐机构意见

本次关联交易履行了必要的法律程序，符合《公司章程》的规定和《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求；本次关联交易是根据公司的实际经营需要确定，不存在损害公司和股东权益的情形，本保荐机构对京新药业上述关联交易无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《财通证券股份有限公司关于浙江京新药业股份有限公司
购买房产暨关联交易的核查意见》之签署页）

保荐代表人：_____

张士利

徐光兵

财通证券股份有限公司

2018 年 4 月 24 日