

华西证券股份有限公司
关于西藏易明西雅医药科技股份有限公司
购买房产暨关联交易的核查意见

华西证券股份有限公司（以下简称“华西证券”或“保荐机构”）作为西藏易明西雅医药科技股份有限公司（以下简称“易明医药”或“公司”）首次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》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关规定，对易明医药购买房产暨关联交易事项进行了核查，发表意见如下：

一、本次关联交易概况

公司子公司北京易明海众投资管理有限公司（以下简称：易明海众）长期租用董事周战先生位于北京市海淀区知春路甲 48 号盈都大厦 C 座 4 单元 15A 的房产用于日常办公。

此外，公司近年来不断加强建设完善营销网络、扩充升级营销队伍，销售收入的提高已初显成效，尤其在东北和华北市场取得了较好的成绩，同比增长快、市场潜力大。在北京购买房产作为营销中心北京办事处的办公经营场所，有利于进一步提升北方市场现有员工的稳定性并吸引到更好的人才，从而进一步增强北方市场的竞争力，充分挖掘北方市场更大的潜力，公司拟在北京购买房产作为营销中心北京办事处的办公经营场所。

周战先生位于海淀区知春路甲 48 号盈都大厦 C 座 4 单元 15A、15F 的两处房产地处海淀区中关村科技园区核心地段，交通便捷，地理位置优越、配套设施完善。

为满足易明海众及公司营销中心北京办事处日常经营办公需求，减少经常性关联交易，经协商，公司拟向周战先生购买其持有的北京市海淀区知春路甲 48 号盈都大厦 C 座 4 单元 15A、15F 两处房产，分别作为易明海众及公司营销中心北京办事处办公经营场所。

周战先生系公司股东、董事，为公司关联自然人，本次交易构成关联交易。

2018年11月17日，公司召开第二届监事会第三次会议审议并通过了《关于公司购买房产暨关联交易的议案》；2018年11月18日，公司召开第二届董事会第三次会议审议并通过了《关于公司购买房产暨关联交易的议案》，关联方周战先生回避表决。独立董事发表了事前认可意见和明确同意的独立意见。

二、关联方基本情况

关联方姓名：周战

关联方住所：郑州市金水区广电南路10号院8号楼5号

构成关联关系的说明：关联方周战先生系公司的股东及董事，周战先生为公司的关联自然人，上述交易构成关联交易。

三、交易标的基本情况

本次交易标的如下：

序号	位置	房产证书编号	面积(m ²)	评估价值(万元)
1	北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦C座4单元15A	京房权证海私移字第0050804号	104.63	524.06
2	北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦C座4单元15F	京房权证海私移字第0050790号	173.79	852.75

权属说明：周战先生为交易标的房屋所有权人，该标的目前不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施。

四、交易的定价政策及定价依据

根据北京仁达房地产评估有限公司出具的“仁达个估字第201801107021631”和“仁达个估字第201801107021632号”，以2018年11月2日为评估基准日，选用比较法、成本法，确定北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦C座4单元15A，面积104.63平米，价值总价为524.06万元；北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦C座4单元15F，面积173.79平米，价值总价为852.75万元。

经与周战先生协商确定，最终交易价格以评估价为准，15A的购买价格为524.06万元，15F购买价格为852.75万元，共计1,376.81万元。

本次定价以评估值为基础，由双方协商确定，符合关联交易定价公允原则。

五、保荐机构关于本次关联交易的核查意见

经核查，保荐机构认为：

1、本次关联交易符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等规范性文件的要求。

2、本次关联交易履行了相应的程序。经公司第二届董事会第三次会议审议、第二届监事会第三次会议审议通过，关联董事周战先生已回避表决，同时公司独立董事发表了事前认可意见和明确同意的独立意见。

3、本次关联交易的目的是为公司正常经营的需要，交易定价以当地市场成交价为基础，并经具有资质的房产评估机构评估，未显失公允，未损害公司及公司其它非关联股东的利益。

综上，保荐机构对易明医药本次向关联方购买房产的关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《华西证券股份有限公司关于西藏易明西雅医药科技股份有限公司购买房产暨关联交易的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人： _____ _____
邵伟才 陈国星

华西证券股份有限公司

年 月 日