

北京市金杜律师事务所上海分所

关于

金泰丰国际控股有限公司

于香港联合交易所有限公司 **GEM** 转主板上市

涉及中华人民共和国境内物业的

法律意见书

二〇二三年五月十一日

目 录

前 言	1
正 文	4
一、金泰丰	4
(一) 自有物业	4
(二) 租赁物业	4
二、金泰丰珠海分公司	7
(一) 自有物业及租赁物业.....	7
(二) 无偿使用物业	7
三、 结 语.....	8

前 言

致：金泰丰国际控股有限公司

北京市金杜律师事务所上海分所（以下简称金杜、本所或我们）受金泰丰国际控股有限公司（以下简称发行人）委托，作为发行人本次在香港联合交易所有限公司（以下简称香港联交所）GEM 转主板上市（以下简称本次上市）的中国法律顾问，就发行人在中国境内间接持有权益的境内公司的物业有关中国法律事宜出具本《北京市金杜律师事务所上海分所关于金泰丰国际控股有限公司于香港联合交易所有限公司 GEM 转主板上市涉及中华人民共和国境内物业的法律意见书》（以下简称本法律意见书）。

金杜经中华人民共和国司法部及广东省司法厅批准设立，有资格依照截至本法律意见书出具日，中国境内现行有效的法律、行政法规、规章、规范性文件和证监会的有关规定（以下简称法律、法规）就上述事宜出具法律意见（律师事务所执业许可证号：31440000741872412A）。

我们出具本法律意见书基于以下前提：

1. 发行人、境内公司保证已经提供了我们认为作为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料或口头证言，并保证其提供的上述材料是真实、准确、合法的，并且不存在任何涉及所有或任何当事人的其他安排（无论是书面的还是口头的，以及是否具有法律约束力）或任何其他事项，从而导致此等材料不真实、不完整或具有误导性或影响本法律意见书的结论。
2. 发行人、境内公司向我們提供的书面材料上所有签字与印章是真实的；复印件与原件一致；同时我们合理、充分地运用了包括但不限于面谈、书面审查、实地调查、查询、复核等查验方式，对有关事实进行了核查和验证。但我们未就上述材料的准确性和完整性进行独立调查，并不知晓任何该等不准确或不完整。除明确说明的之外，我们不就上述材料中所列的陈述的准确性的任何调查进行承诺，并且我们在起草本法律意见书过程中所进行的任何有限询问均不应被认为是该等调查。
3. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，我们向

有关中国境内政府主管部门、发行人、境内公司或者其他第三方进行了必要的调查、询问，并依赖有关方出具的证明文件、说明文件出具本法律意见书。

4. 我们依据本法律意见书出具日之前已经发生的事实，并基于对该等已经发生的事实的了解和对现行有效的法律、法规的理解发表法律意见。
5. 我们仅就与境内公司有关的法律问题发表意见，并不对任何有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见；我们在本法律意见书中对有关会计报表、审计报告和资产评估报告等数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，我们对于这些文件的内容并不具备核查和作出评价的适当资格。
6. 我们仅根据现行有效的有关法律、法规发表法律意见，并不依据任何境外法律发表法律意见。
7. 提供给我们的文件在本法律意见书出具之日是完全有效并可履行的，并且未经撤回、修订或补充。
8. 签署、递交、履行或强制执行文件所适用的除中国境内以外的任何国家或地区的法律都得到遵守。
9. 就本法律意见书而言，在本法律意见书中所称“中国境内”或“境内”不包括中华人民共和国香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区。

金杜同意将本法律意见书作为发行人本次上市所必备的法定文件，随其他申报材料一起上报，并依法对所出具的法律意见承担责任。金杜在此同意根据香港特别行政区法律、香港联交所或香港证券及期货事务监察委员会的要求向第三人或公众披露（包括将本法律意见书按招股说明书中所列的形式作为公众查备文件）或在发行人为本次上市而制作的招股说明书中援引或披露本法律意见书的内容。

但是，根据中国证监会与中华人民共和国司法部联合发布并自 2007 年 5 月 1 日起施行的《律师事务所从事证券法律业务管理办法》（中国证监会、司法部令[2007]第 41 号）第十一条的规定，同一律师事务所不得同时为同一证券发行的发行人和保荐人、承销的证券公司出具法律意见。中国证监会于 2007 年

11月20日发布《〈律师事务所从事证券法律业务管理办法〉第十一条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第2号》（证监法律字[2007]14号），并于2007年12月7日向金杜等出具的《关于执行〈律师事务所从事证券法律业务管理办法〉第十一条规定的复函》（法律部[2007]350号），进一步明确以下情形应予禁止：同一律师事务所在为证券发行人出具法律意见的同时，（1）另外向同一证券发行的保荐人、承销的证券公司出具作为保荐人、承销的证券公司履行自身法定职责依据的专项法律意见，或者出具作为保荐人、承销的证券公司用以证明自己勤勉尽责及减免法律责任目的的专项法律意见；或（2）将该法律意见向同一证券发行的保荐人、承销的证券公司出具，供保荐人、承销的证券公司作为自己履行法定职责的依据，或者用以证明自己勤勉尽责及减免法律责任目的。

鉴于此，金杜特此提醒发行人，本法律意见书仅供发行人为本次上市之目的使用，非经金杜书面特别同意不得提交任何其他方，亦不得用作其他任何目的。在任何情况下，本法律意见书的内容或结论不得为发行人之外的其他任何人所依赖或援引，或者将本法律意见书作为自身履行法定职责的依据，或用以证明自己勤勉尽责及减免法律责任目的，或用于任何可能不符合现行法律、法规之处。金杜亦不因其取得发行人提供的本法律意见书的副本而对其承担任何责任。

除非本法律意见书中有特别解释，本法律意见书中的简称与《北京市金杜律师事务所上海分所关于金泰丰国际控股有限公司于香港联合交易所有限公司GEM转主板上市涉及中华人民共和国境内权益的法律意见书》中的简称相同。

现按照中国境内律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，发表法律意见如下：

正文

一、金泰丰

(一) 自有物业

经金泰丰确认，截至本法律意见书出具之日，金泰丰在中国境内没有拥有任何自有物业。

(二) 租赁物业

位于广州市增城区石滩镇沙庄土江村沿江路 35 号的土地使用权及房产

2017 年 6 月 1 日，徐子明、黄四珍与金泰丰签署《土地使用权及房屋租赁合同》，约定徐子明、黄四珍将位于广州市增城区石滩镇沙庄土江村沿江路 35 号土地使用权及于该宗地上之房产（具体范围见清单）出租给金泰丰作办公、储存、经营及销售用途，租赁期自 2017 年 4 月 1 日至 2037 年 3 月 31 日，每年租金为 36 万元人民币。租赁物业的具体情况如下：

1. 土地使用权

序号	土地使用权人	面积（平方米）	地类（用途）	土地证号	备注
1.	徐子明	15,870.40	工业	增国用（2013）第 GY000682-1/2 号	为徐子明和黄四珍共有
2.	黄四珍	15,870.40	工业	增国用（2013）第 GY000682-2/2 号	为徐子明和黄四珍共有

2. 房屋所有权

序号	证号	房屋坐落	登记时间	层数	建筑面积（平方米）	附记
1.	粤房地权证自字第	增城市石滩镇沙庄土江	2013.7.3	1层	37.35	徐子明、黄四珍按份共

	10017464号	村沿江路35号(厨房)				有
2.	粤房地权证自字第10017465号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(厨房)	2013.7.3	1层	37.35	
3.	粤房地权证自字第10017466号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(消防泵房)	2013.7.3	1层	111.69	徐子明、黄四珍按份共有
4.	粤房地权证自字第10017467号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(消防泵房)	2013.7.3	1层	111.69	
5.	粤房地权证自字第10017470号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(综合楼)	2013.7.3	3层	1049.67	徐子明、黄四珍按份共有
6.	粤房地权证自字第10017471号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(综合楼)	2013.7.3	3层	1049.67	
7.	粤房地权证自字第10017463号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(工作室)	2013.7.3	1层	44.56	徐子明、黄四珍按份共有
8.	粤房地权证自字第	增城市石滩镇沙庄土江	2013.7.3	1层	44.56	

	10017462号	村沿江路35号(工作室)				
9.	粤房地权证自字第10017468号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(油泵房)	2013.7.3	1层	50.69	徐子明、黄四珍按份共有
10.	粤房地权证自字第10017469号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(油泵房)	2013.7.3	1层	50.69	
11.	粤房地权证自字第10017461号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(发油台)	2013.7.3	1层	160.55	徐子明、黄四珍按份共有
12.	粤房地权证自字第10017460号	增城市石滩镇沙庄土江村沿江路35号(发油台)	2013.7.3	1层	160.55	

3. 租赁登记备案

根据广州市增城区住房和城乡建设局于2017年6月8日出具的《房屋租赁登记备案证明》(穗租备2017B8310200129号),徐子明、黄四珍与金泰丰的上述《土地使用权及房屋租赁合同》已办理租赁登记备案。

4. 结论

金杜认为,上述《土地使用权及房屋租赁合同》合法有效,对合同双方当事人具有法律约束力;金泰丰有权依据《土地使用权及房屋租赁合同》

同》和中国现行的法律、法规占有和使用该租赁物业；且，截至本法律意见书出具之日，金泰丰对于该等租赁物业的使用在重大方面符合该等租赁物业不动产权属证书载明之法定用途。

二、 金泰丰珠海分公司

（一） 自有物业及租赁物业

经金泰丰确认，截至本法律意见书出具之日，金泰丰珠海分公司在中国境内没有拥有任何自有物业，亦无承租任何的租赁物业。

（二） 无偿使用物业

位于珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区 1 层 391 室（集中办公区）的无偿使用物业

经金泰丰确认，截至本法律意见书出具之日，金泰丰珠海分公司存在一处无偿使用物业作为其登记的经营场所。该无偿使用物业的具体情况如下：

2020 年 6 月 10 日，珠海市环海实业总公司（以下简称环海实业）向珠海市市场监督管理局出具《同意使用场地证明》，证明包括珠海市高新区金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区在内的物业产权属环海实业所有，环海实业同意场地作经营场地使用，情况如有不实，相关法律责任由环海实业承担。2020 年 6 月 12 日，珠海市唐家湾镇人民政府在该《同意使用场地证明》盖章确认情况属实。

2020 年 6 月 10 日，环海实业出具《证明》，确认包括珠海市高新区金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区在内的厂房已全部交由珠海高新文创投资有限公司（以下简称高新文创）根据城市更新政策进行升级改造，高新文创对环海实业相关厂房物业享有出租经营的权利。

2022 年 5 月 10 日及 2023 年 3 月 29 日，高新文创出具《无偿使用场地证明》，证明位于珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区 1 层 391 室（集中办公区），产权人环海实业，建筑面积为 10 平方米，无偿提供给金泰丰珠海分公司作经营，经营期限从 2022 年 5 月 10

日至 2024 年 5 月 9 日。

2022 年 5 月 27 日，珠海市市场监督管理局向金泰丰珠海分公司出具《登记通知书》（(粤珠)登字(2022)第 44040012200022919 号），核准金泰丰珠海分公司的经营场所登记为“珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号港湾 1 号科创园 24 栋 C 区 1 层 391 室（集中办公区）”。

基于上述《同意使用场地证明》、《无偿使用场地证明》、《登记通知书》等的证明文件，金杜认为，截至本法律意见书出具之日，金泰丰珠海分公司有权依据该等证明文件和现行的法律、法规使用该物业。

三、 结语

本法律意见书仅发行人本次上市之目的使用。除此之外，未经金杜书面同意，不得将本法律意见书用于任何其他目的或向任何其他方披露。

（以下无正文，下接盖章页）

(此页为《北京市金杜律师事务所上海分所关于金泰丰国际控股有限公司于香港联合交易所有限公司 GEM 转主板上市涉及中华人民共和国境内物业的法律意见书》盖章页)

北京市金杜律师事务所上海分所



二零二三年五月十一日