

广东君信经纶君厚律师事务所
关于深圳市银宝山新科技股份有限公司
问询函的专项核查意见

致：深圳市银宝山新科技股份有限公司

广东君信经纶君厚律师事务所受深圳市银宝山新科技股份有限公司（以下简称“银宝山新”、“公司”）委托，对深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对深圳市银宝山新科技股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部问询函（2024）第 186 号）（以下简称“《问询函》”）第 2 项要求律师发表意见的有关事项进行了核查，并出具本《专项核查意见》。

为出具本《专项核查意见》，本所及本律师承诺和声明如下：

1、本所及本律师依据《证券法》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及本《专项核查意见》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《专项核查意见》所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、为出具本《专项核查意见》，本所及本律师已对与法律相关的业务事项履行了法律专业人士特别的注意义务，并对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务。

3、银宝山新已向本所及本律师保证其已向本所提供的出具本专项核查法律意见所需的所有法律文件和资料，包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等均是完整的、真实的、有效的，且已将全部事实向本所披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假、误导之处或重大遗漏，所提供的文件资料的副本或复印件（包括但

不限于复印件、扫描件、传真件和通过电邮等对有关事项的确认)与正本或原件一致,且该等文件资料的签字与印章都是真实的。

4、对与出具本《专项核查意见》相关而因客观限制难以进行全面核查或无法得到独立证据支持的事实,在无相反证据的情况下,本所依赖相关方出具的声明文件出具本《专项核查意见》。

5、本《专项核查意见》仅就与《问询函》要求律师发表意见的事项发表意见,不对本《专项核查意见》中直接援引的审计机构、资产评估机构等专业机构向银宝山新出具的文件内容发表意见。

6、本《专项核查意见》仅供银宝山新回复《问询函》的目的使用,未经本所及本律师书面同意,不得用作其他用途,本所及本律师也不对用作其他用途的后果承担责任。

《问询函》第2项问题:

“关于城市更新项目。年报显示,你公司非经常性损益对净利润的影响金额为6.54亿元,主要系公司宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目取得实质性进展。你公司作为项目申报主体暨项目权利人,在该项目建成后取得回迁物业共计32,789.90平方米,确认了资产处置收益6.40亿元。你公司前期披露的定期报告显示,你公司前三季度亏损1.43亿元,前述资产处置收益和搬迁补偿收益导致你公司2023年度扭亏为盈。请你公司:

……(4)说明你公司拟拆除用地及厂房的主要产权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况,以及标的资产的产权是否清晰,是否存在抵押、质押等权利限制,是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情形;……”

核查意见:

本律师对银宝山新在宝安区石岩街道银宝山新城市更新单元项目(以下简称“本项目”)中拟被拆除用地及厂房(以下简称“标的资产”或“被搬迁物业”)的主要产权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况,以及标的资产的产权是否清晰,是否存在抵押、质押等权利限制,是否涉及诉讼、仲裁、司法

强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情形进行了核查，并发表核查意见如下：

一、标的资产相关情况

（一）根据银宝山新提供的标的资产的《房地产证》《不动产登记信息查询结果告知单》等文件并经银宝山新确认，截至银宝山新将标的资产移交项目公司深圳市集兴产业园发展有限公司（以下简称“集兴公司”）之日，银宝山新合法持有标的资产的《房地产证》，标的资产权利人为银宝山新，具体情况如下：

房地产证编号	深房地字第5000528142号
权利人	银宝山新
房地产名称	银宝山新工业厂区厂房一栋、配电房二栋、宿舍三栋、宿舍楼、二期厂房、五金厂房、五金一号厂房
建筑面积	合计32789.9m ²
用途	厂房、配电房、宿舍
地号	A707-0436
宗地面积	24152.65m ²
土地用途	工业用地
土地位置	宝安区石岩街道
终止日期	2042年4月9日
他项权利	无

（二）2023年12月27日，银宝山新与集兴公司签署《银宝山新房产证移交确认函》，确认：银宝山新坐落于深圳市宝安区石岩街道建兴路5号的深房地字第5000528142号房产证，于2023年12月27日移交至集兴公司。

（三）2023年12月27日，银宝山新与集兴公司签署《项目移交确认书》，主要确认内容如下：

1、2023年12月27日，银宝山新已将被搬迁物业全部清租、腾空、清场并移交给集兴公司。

2、2023年12月27日，银宝山新已将前期为本项目已经签订的所有合同及

其他文件的原件提供给集兴公司。

3、银宝山新向集兴公司移交被搬迁物业前，已解除在被搬迁物业上设定的担保、抵押等事项，并保证截至《项目移交确认书》签署之日，被搬迁物业不存在查封、抵押、担保、买卖、赠与或第三方主张权利等产权限制或产权纠纷的情形。

4、银宝山新已结清被搬迁物业截至《项目移交确认书》签署之日止的水费、电费、燃气煤气费、电话费、网络宽带费、电视费、物业管理费等应缴纳的相关费用，并已办理完成除水费、电费账户外的销户手续；自《项目移交确认书》签署之日起，被搬迁物业由集兴公司接管、使用，后续发生的水费、电费等与被搬迁物业有关的费用均集兴公司承担，在相关水费、电费账户销户前由银宝山新代缴，集兴公司在收到银宝山新书面通知后 15 个工作日内等额支付给银宝山新，银宝山新需开具同等金额的相关发票。

5、集兴公司对银宝山新移交的被搬迁物业及上述移交事项均无异议，被搬迁物业的占有、使用、收益、处分等权益自《项目移交确认书》签署之日起转移归集兴公司所有，并由集兴公司实际享有、控制和管理，由集兴公司依法进行拆除。

（四）根据银宝山新与集兴公司共同签署的《银宝山新城市更新项目搬迁补偿协议》的有关约定，标的资产的权属证书移交给集兴公司后，由银宝山新授权集兴公司办理标的资产不动产权属注销登记手续。根据深圳市不动产登记中心出具的《不动产登记信息查询结果告知单》，标的资产不动产权属已于 2024 年 4 月 17 日注销登记。

（五）经登录中国裁判文书网等网站查询，并经银宝山新确认，截至本《专项核查意见》回复日，标的资产不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情形。

二、本律师意见

经核查，本律师认为：

（一）截至银宝山新将标的资产移交给集兴公司之日，银宝山新合法持有标的资产的《房地产证》，标的资产权属清晰，不存在被用于对外担保和负债、或

有负债的情形，不存在抵押、质押等权利限制的情形，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情形；

（二）截至本《专项核查意见》出具日，标的资产已移交给集兴公司，并已完成不动产权属注销登记手续。

本《专项核查意见》经本所盖章和本律师签名后生效。

本《专项核查意见》正本伍份。

广东君信经纶君厚律师事务所

负责人：赖伟坚

中国



经办律师：戴毅

张娟

2024年5月31日