

上海市锦天城律师事务所
关于新大正物业集团股份有限公司
发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的
专项核查意见

案号：01F20260150

致新大正物业集团股份有限公司：

根据《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《中华人民共和国证券法》(以下简称“《证券法》”)、《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》(以下简称“《战投管理办法》”)、《上市公司证券发行注册管理办法》(以下简称“《发行管理办法》”)等有关规定，上海市锦天城律师事务所(以下简称“本所”)接受新大正物业集团股份有限公司(以下简称“新大正”、“公司”或“上市公司”)的委托，就公司通过发行股份及支付现金的方式向8名交易对方购买其合计持有的嘉信立恒设施管理(上海)有限公司(以下简称“嘉信立恒”“标的公司”)75.1521%股权(以下简称“本次交易”)所涉外国投资者TS Capital Facility Management Holding Company Limited(信宸资本设施管理控股有限公司，以下简称“信宸设施管理”)认购公司本次发行的A股股票事项出具本专项核查意见。

为出具本专项核查意见之目的，本所根据《公司法》《证券法》《战投管理办法》《发行管理办法》等法律法规及规范性文件的有关规定，审阅了本所认为必须查阅的涉及信宸设施管理认购公司本次发行的A股股票事项的有关文件。

在前述核查过程中，本所得到公司如下保证：就本所认为出具本专项核查意见所必须核查的事项而言，公司已经提供了全部相关的原始书面材料、副本材料或口头证言，该等资料均属真实、准确和完整，有关副本材料或者复印件与原件一致。

本所依据本专项核查意见出具日以前已经发生或存在的事实及国家正式公布、实施的法律、法规和规范性法律文件，并基于对有关事实的了解和对法律

的理解发表法律意见。对于对出具本专项核查意见至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖政府有关部门、公司或者其他有关机构出具的证明文件作出判断。

本专项核查意见仅对信宸设施管理认购公司本次发行的A股股票事项发表意见，仅供本次发行之目的而使用，非经本所事先书面许可，不得被用于其他任何目的。

本所同意将本专项核查意见作为信宸设施管理认购公司本次发行的A股股票事项的必备法律文件之一，随其他文件一起公告，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

基于以上前提及限定，本所律师根据相关法律法规的要求，按照我国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就信宸设施管理认购公司本次发行的A股股票事项发表专项核查意见如下：

一、本次交易涉及的基本情况

2025年9月26日，上市公司召开第三届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》《关于〈新大正物业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，确定信宸设施管理为本次交易董事会提前确定的发行对象之一。同日，新大正与信宸设施管理及本次交易的其他主体签署了《发行股份及支付现金购买资产协议》。

2026年1月23日，上市公司召开第三届董事会第十七次会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》《关于〈新大正物业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案。同日，新大正与信宸设施管理及本次交易的其他主体签署了《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》。

截至本专项核查意见出具之日，本次发行尚需提交公司股东大会审议，尚待深圳证券交易所审核通过并取得中国证监会同意注册的批复。

二、信宸设施管理取得并持有公司股份情况

根据香港史蒂文森黄律师事务所出具的关于信宸设施管理的法律意见书，
信宸设施管理的基本情况如下：

企业名称	TS Capital Facility Management Holding Company Limited 信宸资本设施管理控股有限公司
企业类型	股份有限公司
商业登记号码	68334136
成立日期	2017年10月18日
企业地址	28/F CITIC TOWER 1 TIM MEI AVENUE CENTRAL HONG KONG
管理董事	Rikizo Matsukawa, Chew Boon Lian和Hui Ching Ching Vicki

截至本专项核查意见出具之日，信宸设施管理不直接持有公司股份。根据本次交易方案，本次向特定对象（即信宸设施管理）发行股票数量为55,316,307股（含本数）。若公司股票在本次发行的定价基准日至发行日期间发生派发现金股利、送红股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行数量将做相应调整。本次向特定对象（即信宸设施管理）发行A股股票的最终发行数量以经深圳证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册发行的股票数量为准。

三、本次交易不存在影响或者可能影响国家安全的情况，不涉及外商投资准入负面清单，不存在《战投管理办法》第五条规定的情形

根据上市公司公开披露的年度报告、审计报告等资料，并经本所律师核查，截至本专项核查意见出具之日，公司的经营范围及主营业务如下：

序号	名称	经营范围	主营业务
1	新大正	许可项目：劳务派遣服务，餐饮服务，城市生活垃圾经营性服务，特种设备安装改造修理，职业中介活动，城市建筑垃圾处置（清运），公路管理与养护，通用航空服务，住宿服务，汽车租赁，印刷品装订服务，建设工程施工，施工专业作业，建设工程设计；住宅室内装饰装修；高危险性体育运动（游泳）；食品销售；道路货物运输（不含危险货物）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）；物业管理咨询；建筑物及设施设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；城市园林绿化工程设计、施工（凭资质许可证从事经营）及养护；停车服务；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣；化粪池清掏；有害生物防治；网站建设，礼仪服务，航空商务服务，日用百货销售，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），建筑物清洁服务，城乡市容管理，市政设施管理，工程管理	智慧城市公共建筑与设施的运营和管理

序号	名称	经营范围	主营业务
		服务，节能管理服务，安全系统监控服务，航空运营支持服务，航空运输货物打包服务，装卸搬运，专业保洁、清洗、消毒服务，护理机构服务（不含医疗服务），酒店管理，住房租赁，固体废物治理，污水处理及其再生利用，文化场馆管理服务，环保咨询服务，锅炉化学清洗，供暖服务，管道运输设备销售，体育赛事策划，水资源管理，水污染治理，软件开发，计算机系统服务，信息系统集成服务，信息系统运行维护服务，花卉绿植租借与代管理，单位后勤管理服务，病人陪护服务，体育用品及器材零售，信息技术咨询服务，医院管理，白蚁防治服务，机械设备租赁，运输设备租赁服务，环境卫生公共设施安装服务，停车场服务，消防技术服务，安全咨询服务，名胜风景区管理，养老服务，城市公园管理，洗染服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，交通设施维修，仪器仪表修理，普通机械设备安装服务，体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；环境应急治理服务；企业管理；土地调查评估服务；包装服务；社会经济咨询服务；合同能源管理；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；翻译服务；办公服务；商务秘书服务；平面设计；塑料制品制造；塑料制品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）。（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）	

经本所律师核查，新大正从事的业务并非军工相关，也非关系国家安全的领域，信宸设施管理公司本次交易发行的A股股票的投资行为不涉及影响或者可能影响国家安全的情形；新大正的业务范围不属于《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2024年版）》所列的禁止或限制外商投资的产业，信宸设施管理认购公司本次交易发行的A股股票的投资行为不涉及《战投管理办法》第五条规定的外国投资者对涉及外商投资准入负面清单规定禁止或限制投资领域的上市公司进行战略投资的情形。

四、核查意见

综上所述，本所律师认为：信宸设施管理认购公司本次发行的A股股票不存在影响或可能影响国家安全的情况，不涉及外国投资者及外商投资准入负面清单规定禁止或限制投资领域的对上市公司进行战略投资的情形，符合《战投管理办法》第五条的规定。

（以下无正文）

(本页无正文，为《上海市锦天城律师事务所关于新大正物业集团股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的专项核查意见》之签署页)

上海市锦天城律师事务所



负责人:

沈国权

经办律师:

吴旭日

吴旭日

经办律师:

张理清

张理清

2026年1月23日