江苏泰和律师事务所

关于

双登集团股份有限公司

在中华人民共和国境内拥有、占用及租赁

的物业权益

之

法律意见书

泰和律师事务所
JC MASTER LAW OFFICES
中国·南京·清江南路70号国家水资源大厦9层
电话：025 84503333 传真：025 84505533
网址：http://www.jcmaster.com

江苏泰和律师事务所
关于双登集团股份有限公司
在中华人民共和国境内拥有、占用及租赁的物业权益之
法律意见书

致：双登集团股份有限公司

江苏泰和律师事务所（以下简称“本所”）接受双登集团股份有限公司（以下简称“双登股份”或“公司”）的委托，作为其申请首次公开发行境外上市外资股（H股）股票并在香港联合交易所有限公司（以下简称“香港联交所”）主板上市（以下简称“本次发行上市”）的中国法律顾问。本所根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）等相关法律、行政法规、规章和规范性文件的有关规定，就本次发行上市涉及公司在中华人民共和国境内（以下简称“中国”，仅为本法律意见书之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区）拥有、占用及租赁的物业权益事项（以下简称“物业”，指土地及/或已完工或兴建中建筑物）出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

1、本所依据截至最后实际可行日期已经发生或存在的事实，严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行上市涉及公司在中国境内拥有、占用及租赁的物业权益事项所涉及的事实和法律问题进行了核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并承担相应法律责任。

2、本所出具本法律意见书是基于公司向本所保证：公司已向本所提供为出具本法律意见书所必需的书面材料或口头陈述，一切足以影响本法律意见书的事实和资料均已向本所披露；公司向本所提供的资料和陈述真实、准确、完整；不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，所有资料上的签字和/或印章均是真实、有效的，有关副本资料或复印件与正本或原件相一致。

3、本所在出具本法律意见书时，对于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，对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务；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，本所依赖于有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件并经审慎核查后作出判断。

4、在本法律意见书中，本所仅就公司本次发行上市的有关中国境内法律事项发表意见，本所不具备对境外法律事项发表法律意见的适当资格，本法律意见书中涉及境外法律事项的相关内容，均为对境外律师的相关法律文件或境外文件的引用、摘录与翻译，并受限于境外律师的相关声明、假设与条件。本所也不对本次发行上市所涉及的审计、资产评估等专业事项发表任何意见，本所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中某些数据或结论的引用，除本所明确表示意见的以外，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者默示的保证，对于这些文件内容，本所并不具备核查和作出评价的适当资格。

5、本所未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

6、本法律意见书仅供公司本次发行上市之目的使用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为公司申请本次发行上市所需法律文件，随同其他材料一同提呈香港联交所。本所同意公司在其为本次发行上市所制作的相关文件中引用本法律意见书的相关内容，但公司作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

基于以上所述，本所根据《民法典》等有关法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定，现出具法律意见如下：

一、在中国境内拥有的物业

根据公司提供的相关文件并经本所核查，截至最后实际可行日期，公司及其子公司拥有不动产权情况如下：

（一）已取得不动产权证书的土地和房屋

序号	权利人	不动产权证书编号	面积（㎡）	权利类型	权利性质	用途	坐落	使用权期限	他项权利
1	双登股份	苏（2018）姜堰不动产权第0018396号	宗地面积300.00	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	泰州市姜堰区华侨城纯水岸一区23号	国有建设用地使用权至2079年4月7日止	-
			房屋建筑面积441.00	房屋所有权	市场化商品房	住宅			
2	双登股份	苏（2024）姜堰不动产权第1054446号	土地使用权面积221,246.70	国有建设用地使用权	出让	工业用地	泰州市姜堰区经济开发区天目西路999号	其中69,066.7㎡国有建设用地使用权至2062年7月3日；112,435㎡国有建设用地使用权至2066年11月27日止；39,745㎡国有建设用地使用权至2066年7月18日止	抵押
			房屋建筑面积101,967.39	房屋所有权	自建房	工业			
3	江苏双登富朗特新能源有限公司	苏（2022）姜堰不动产权第0067700号	土地面积126,771.05	国有建设用地使用权	出让	工业用地	江苏省姜堰经济开发区天目西路666号	国有建设用地使用权至2057年1月18日止	抵押
			房屋建筑面积67,154.69	房屋（构筑物）所有权	自建房	工业			
4	湖北双登润阳新能源有限公司	鄂（2017）枣阳市不动产权第0005628号	土地使用权面积222,286.90	国有建设用地使用权	出让	工业用地	枣阳市福田路9号10幢	国有建设用地使用权至2058年2月1日止	抵押
			房屋建筑面积63,091.70	房屋（构筑物）所有权	其他	工业			
5	湖北双登储能科技有限	鄂（2024）枣阳市不动产权第0005855号	土地使用权面积73,616.30	国有建设用地使用权	出让	工业用地	枣阳市南城街道办事处霍庄社区（福田路南侧、西	国有建设用地使用权至2073年3月15日止	抵押
			房屋建筑面积50,857.26	房屋所有权	自建房	工业			

序号	权利人	不动产权证书编号	面积（㎡）	权利类型	权利性质	用途	坐落	使用权期限	他项权利
	公司						环二路东侧）5幢101室等25户		
6	湖北双登储能科技有限公司	鄂（2024）枣阳市不动产权第0010193号	8,451.30	国有建设用地使用权	出让	工业用地	枣阳市南城街道办事处霍庄社区（福田路南侧、西环二路东侧）	2074年8月28日止	-
7	湖北双登储能科技有限公司	鄂（2024）枣阳市不动产权第0010197号	5,177.10	国有建设用地使用权	出让	工业用地	枣阳市南城街道办事处霍庄社区（福田路南侧西环二路东侧）	2074年6月27日止	-
8	湖北双登储能科技有限公司	鄂（2024）枣阳市不动产权第0010198号	3,144.50	国有建设用地使用权	出让	工业用地	枣阳市南城街道办事处霍庄社区（福田路南侧西环二路东侧）	2074年6月27日止	-
9	湖北双登润阳新能源有限公司	蒙（2023）锡林浩特市不动产权第0032370号	土地使用权面积7.30	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	锡林浩特市额办葛根敖包社区宏发大厦3号楼6单元603	国有建设用地使用权至2084年7月1日止	-
			房屋建筑面积89.76	房屋所有权	市场化商品房	成套住宅			
10	湖北双登润阳新能源有限公司	蒙（2023）锡林浩特市不动产权第0032372号	土地使用权面积7.30	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	锡林浩特市额办葛根敖包社区宏发大厦3号楼6单元403	国有建设用地使用权至2084年7月1日止	-
			房屋建筑面积89.76	房屋所有权	市场化商品房	成套住宅			
11	湖北双登润阳	蒙（2023）锡林浩特市不动产	土地使用权面积35.79	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	锡林浩特市楚办楚鲁图社区	国有建设用地使用权至2079	-

序号	权利人	不动产权证书编号	面积（㎡）	权利类型	权利性质	用途	坐落	使用权期限	他项权利
	新能源有限公司	权第0032403号	房屋建筑面积95.44	房屋所有权	市场化商品房	成套住宅	东城尚景小区东区8号商住楼3单元401	年12月30日止	

（二）已取得房屋所有权证的房屋

序号	房屋所有权人	房屋所有权证编号	共有情况	房屋坐落	用途	建筑面积（㎡）	他项权利
1	双登股份	姜房权证姜堰字第80054115号	单独所有	泰州市姜堰区经济开发区天目西路999号	非住宅	78,942.43	抵押
2	湖北双登润阳新能源有限公司	枣阳市房权证枣房字第00115246号	单独所有	枣阳市南城办事处王家湾社区居委会14幢	车间	17,928.83	-

（三）已取得国有土地使用证的土地

序号	土地使用权人	国有土地使用证编号	座落	地类（用途）	使用权类型	使用权面积（㎡）	终止日期	他项权利
1	双登股份	泰姜国用（2013）第6736号	泰州市姜堰区经济开发区天目西路999号	工业用地	出让	117,477.20	2062.7.3	抵押
2	双登股份	泰姜国用（2014）第2735号	泰州市姜堰区桥头镇三沙村	工业用地	出让	43,422.00	2064.1.3	抵押
3	双登股份	泰姜国用（2014）第5084号	泰州市姜堰区桥头镇三沙村、开发区陆庄村	工业用地	出让	11,879.00	2064.4.21	-
4	湖北双登润阳新能源有限公司	枣国用(2014)第0532号	枣阳市南城办事处王家湾社区居委会	工业用地	出让	60,738.40	2064.4.21	-

经本所核查，根据《国土资源部关于贯彻实施<不动产登记暂行条例>的通知》（国土资发〔2014〕177 号）之规定，明确实施不动产统一登记制度，按照“权利不变动，证书不更换”的原则，做好新旧权属证书的衔接，已经颁发的证书继续有效。因此，公司及其子公司已取得房屋所有权证、国有土地使用证继续有效。

综上所述，截至最后实际可行日期，公司及其子公司在中国境内拥有的不动产等物业均合法、有效，不存在重大权属纠纷。

二、在中国境内租赁的物业

依据公司提供的相关文件并经本所核查，截至最后实际可行日期，公司及其子公司从第三方租赁物业情况如下：

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积（㎡）	用途	租赁期限	是否办理租赁备案
1	双登股份	江苏双登集团有限公司	北京市丰台区四环西路 188 号总部基地十六区 4 号楼 1 层（部分）、2、5、7、11、12 层	2,758.98	办公	2025.8.1-2028.7.31	是
2	双登股份	江苏双登集团有限公司	江苏省南京市鼓楼区中央路 19 号 2001-2008 室	1,039.90	办公	2024.10.1-2027.9.30	是
3	双登股份	江苏双登集团有限公司	上海市浦东新区张杨路 1518 号 801 室	68.47	办公	2023.12.20-2026.12.19	否
4	双登股份	深圳清华大学研究院	广东省深圳市南山区高新南九道 39 号深圳清华大学研究院新大楼 A 座 13 楼整层	2,172.49	办公	2024.3.6-2027.3.31	否
5	双登股份	泰州市姜堰区顺波运输有限公司	广东省东莞市石排镇水贝工业区石崇大道 353 号 B 栋	3,660.00	仓储	2023.4.1-2026.3.31	否
6	双登股份	宋霞、钱后刚	江苏省泰州市姜堰区东方不夜城 9 幢 1003 室	95.44	员工宿舍	2024.8.23-2025.8.22	是
7	双登股份	刘振华	福建省福州市鼓楼区风湖路 258 号香开观海 3#1005	187.92	办公	2025.1.1-2025.12.31	是
8	双登股份	周燕蘋	甘肃省兰州市西津路	133.85	员工宿舍	2025.1.1-	是

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积（㎡）	用途	租赁期限	是否办理租赁备案
			196 号			2025.12.31	
9	双登股份	肖婉月	广西壮族自治区南宁市金洲路 6 号金湖帝景 B 座 1907 室	148.00	员工宿舍	2025.1.17-2026.1.16	否
10	双登股份	邓建明	贵州省贵阳市观山湖区贵阳华润悦府 F 区 8 栋 3004 室	116.63	员工宿舍	2025.2.22-2026.2.21	是
11	双登股份	杨阳	海南省海口市秀英区长滨六路五源河公寓 B 区 23 栋 703	127.02	员工宿舍	2025.3.1-2026.2.28	是
12	双登股份	王莲	黑龙江省哈尔滨市南岗区中和街 46 号 8 栋 2 单元 3 层 3 号	52.55	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	是
13	双登股份	卢忠来	江西省南昌市丽景路 766 号 2 栋 1 单元 502 室	149.05	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	是
14	双登股份	陈炳坤、李金露	辽宁省沈阳市铁西区北一东路 75 甲 6（1-11-1）	88.68	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	是
15	双登股份	马丽萍	宁夏回族自治区银川市兴庆区民族南街美华家园小区 2 栋 1 单元 802 室	92.22	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	是
16	双登股份	谢向阳、郑卫红	陕西省西安市莲湖区丰登南路 2 号盛华大厦（公园国际）1 幢 1 单元 11001 室	199.52	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	是
17	双登股份	徐有贵	云南省昆明市官渡区怡园小区 707 幢 2 单元 802 号	82.44	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	否
18	双登股份	陈志芳	安徽省合肥市高新区长江西路 888 号徽商城市庭院 11 幢 502 室	137.33	员工宿舍	2025.1.1-2026.1.19	是
19	双登股份	魏明浩	山东省济南市槐荫区万科公园里家园 5 号楼 2-1102	93.59	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	是
20	双登股份	刘锦秀	青海省西宁市城中区海山街 6 号 9 号楼 1 单元 1041 室	101.84	员工宿舍	2025.1.30-2026.1.30	是
21	双登股份	刘恩起	天津市津南区咸水沽镇二八公路与聚祥道交口西侧恒悦华府 5-4-301	75.95	员工宿舍	2025.1.20-2026.1.19	是
22	双登股份	陈雅栋	湖南省长沙市岳麓区梅	152.47	员工宿舍	2025.1.1-	否

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积（㎡）	用途	租赁期限	是否办理租赁备案
			溪湖街道麓松路 80 号麓泽苑 1 栋 3204			2026.1.1	
23	双登股份	吴静	湖北省武汉市江汉区水利路 56 号一期 1 栋 1 单元 13 层 3 号	105.19	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	是
24	双登股份	夏海燕	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区金陵街 311 号中海九号公馆 B5-1 号楼 1 单元 601 室	191.97	员工宿舍	2025.1.17-2026.1.16	是
25	双登股份	金财良	浙江省杭州市上城区晟世黎明嘉苑 9 幢 1 单元 201 室	120.00	员工宿舍	2025.2.1-2026.1.31	是
26	双登股份	石兆亿	浙江省杭州市余杭区良渚街道臻城幸福里 10-1401	148.35	员工宿舍	2025.2.1-2026.1.31	是
27	双登股份	卞美凤	江苏省泰州市姜堰区马厂 7 期 95#203、401	260.00	员工宿舍	2025.7.1-2026.6.30	否
28	双登股份	杨柳芳	江苏省泰州市姜堰区马厂 7 期 54#103	130.00	员工宿舍	2025.7.3-2026.7.2	否
29	双登股份	赵希民	江苏省泰州市姜堰区马厂 7 期 53#401、501	240.00	员工宿舍	2025.7.3-2026.7.2	否
30	双登股份	卞怀进	江苏省泰州市姜堰区马厂 7 期 6#406	150.00	员工宿舍	2025.7.3-2026.7.2	否
31	双登股份	赵明才	江苏省泰州市姜堰区马厂 6 期 90#403	140.00	员工宿舍	2025.7.10-2026.7.9	否
32	双登股份	沙光金	江苏省泰州市姜堰区马厂 6 期 94#402	150.00	员工宿舍	2025.7.10-2026.7.9	否
33	双登股份	赵兰燕	江苏省泰州市姜堰区马厂 7 期 84#508	120.00	员工宿舍	2025.7.11-2026.7.10	否
34	双登股份	王凯	河北省石家庄市桥东区民生路 99 号新休门 4-1-903	100.91	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	否
35	双登股份	徐梅	广东省广州市天河区荔苑路 146 号之 11 号	332.29	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	否
36	双登股份	张靖	河南省郑州市金水区林科路 6 号非常国际二期 2-2-1306	141.53	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	否
37	双登股份	崔海巍	河南省郑州市金水区南阳路 226 号富田丽景花园 3 号楼 2 单元 22 号	134.63	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	否
38	双登股份	程学峰	内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街万达	136.72	员工宿舍	2025.1.1-2025.12.31	否

序号	承租方	出租方	房屋坐落	面积（㎡）	用途	租赁期限	是否办理租赁备案
			小区 B 区 7 号楼二单元 2303 室				
39	双登股份	刘佳勋	上海市嘉定区嘉涛路 60 弄 19 号 1201 室	168.15	员工宿舍	2025.1.20-2026.1.19	否
40	双登股份	谷欢	重庆市两江新区泰山大道乐段 121 号 4 幢 22-5 号	125.28	员工宿舍	2025.2.1-2026.2.1	是

就公司及其子公司在中国境内租赁的物业事宜，本所注意到如下事项：

（一）租赁房屋未在有关房屋租赁管理部门办理备案登记

经核查，上表中所列第 1 项、2 项、6-8 项、10-16 项、18-21 项、23-26 项、40 项租赁物业已办理租赁登记备案手续，剩余 19 处租赁物业未在有关房屋租赁管理部门办理备案登记。根据《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令〔第 6 号〕，以下简称“6 号令”）之规定，“房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。”根据 6 号的相关规定，公司及其子公司应就租赁房屋在有关房屋租赁管理部门办理备案登记，对于未能按照 6 号令规定办理备案登记的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；单位逾期不改正的，处以 1,000 元以上 1 万元以下罚款。本所认为，公司及其子公司租赁房屋未在有关房屋租赁管理部门办理备案登记，存在受到行政处罚的风险。

根据《中华人民共和国民法典》第七百零六条规定：“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”该等租赁合同未办理备案手续不影响租赁合同的法律效力，承租方有权依据相关租赁合同的约定使用租赁房产，其在相应租赁合同项下的合法权利受到法律的保护。

根据公司的确认，上表中第 3、4 项租赁物业用途为办公，第 5 项租赁物业用途为仓库，第 9 项、17 项、22 项、27-39 项租赁物业用途为员工宿舍，上述租赁的物业可替代性强，不属于公司的主要生产经营场所，不会对公司正常生产经营产生重大不利影响。

根据公司的确认并经查询租赁房屋所在地建设（房地产）主管部门、人民法院案例库、中国裁判文书网、信用中国、国家企业信用信息公示系统等网站，截至最后实际可行日期，公司及其境内子公司不存在因未办理租赁登记备案手续而被主管部门处以行政处罚或发生重大诉讼、仲裁的情形。

（二）部分租赁物业出租方未提供产权证书

经核查，截至最后实际可行日期，公司及其子公司租赁的共计 16 处物业出租方未提供产权证书。根据公司的确认，出租方未提供上表中部分房屋所有权证书或者其他合法权属证明，存在权属证明不完全明晰的瑕疵。根据 6 号令的相关规定，若房屋属于违法建筑的或不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的，违反规定改变房屋使用性质的等情形的，该房屋不得出租。

根据公司的确认，截至最后实际可行日期，承租方尚未收到无法按照房屋租赁合同约定继续使用该等物业的通知。

根据公司的确认，上表中第 4 项租赁物业用途为办公，第 5 项租赁物业用途为仓库，第 6 项、8 项、15 项、20 项、21 项、27-33 项、35 项和 38 项租赁物业用途为员工宿舍，上述租赁的物业可替代性强，不属于公司的主要生产经营场所，如因该等租赁物业存在权属瑕疵等原因导致公司不能继续承租使用的，公司可及时找到合适的替代性场所，且搬迁不会对公司正常生产经营产生重大不利影响。

（三）部分租赁物业实际用途与证载不符

经核查，截至最后实际可行日期，公司共计 1 处租赁物业实际用途与证载不符，公司承租的位于辽宁省沈阳市铁西区北一东路 75 甲 6（1-11-1）的租赁物业用于办公，租赁面积为 88.68 平方米，租赁期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。根据公司提供的不动产权证、租赁登记备案证明，该处租赁物业证载用途为住宅，物业的实际用途与证载用途不符。根据《中华人民共和国民法典》第二百七十九条之规定，“业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。”根据 6 号令的相关规定，违反规定改变房屋使用性质的房屋不得出租，违反前述规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房

地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以 5,000 元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得 1 倍以上 3 倍以下，但不超过 3 万元的罚款。根据上述规定，对于公司租赁的实际用途与证载用途不符的物业，出租方存在被限期改正及处以罚款的行政处罚风险，公司存在无法继续使用承租物业的风险。

根据公司的确认，公司尚未收到无法按照房屋租赁合同约定继续使用该等物业的通知，如因该事项导致公司无法继续使用该项物业，公司可及时找到合格的替代性场所，且搬迁不会对公司正常生产经营产生重大不利影响。

综上所述，截至最后实际可行日期，公司及其子公司签订的部分物业租赁合同未办理登记备案手续、部分租赁物业出租方未提供产权证书的情形以及部分租赁物业实际用途与证载不符事宜不会对公司正常的生产经营产生重大不利影响。

三、结论意见

综上所述，本所认为：

1、截至最后实际可行日期，公司及其子公司在中国境内拥有的不动产等物业均合法、有效，不存在重大权属纠纷。

2、截至最后实际可行日期，公司及其子公司签订的物业租赁合同未办理登记备案手续、部分租赁物业出租方未提供产权证书的情形以及部分租赁物业实际用途与证载不符事宜不会对公司正常的生产经营产生重大不利影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为《江苏泰和律师事务所关于双登集团股份有限公司在中华人民共和国境内拥有、占用及租赁的物业权益之法律意见书》的签署页）

江苏泰和律师事务所

JC Master Law Offices

2025 年 8 月 18日