

关于 EKH Pte. Ltd.

首次公开发行股票并在香港联合交易所有限公司主板上市

涉及中国境内物业之法律意见书

致：EKH Pte. Ltd.

君合律师事务所上海分所（以下简称“本所”或“我们”）为在中华人民共和国（以下简称“中国”，仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）注册并经上海市司法局批准执业的律师事务所。本所受 EKH Pte. Ltd.（以下简称“发行人”）委托，就发行人申请首次公开发行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”）事宜担任中国法律顾问，并就发行人及中国境内子公司（定义见下文）在中国境内拥有的土地使用权、房屋所有权，以及通过签订租赁合同在中国境内使用的土地与房屋所享有的权益（以下合称“境内物业”）涉及的相关中国法律问题出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所审查了发行人与中国境内子公司提供的境内物业有关文件，基于中国政府目前通常允许向律师开放的信息的情况和程度，本所对相关事实进行了必要可行的独立调查，并听取了发行人和中国境内子公司就有关事实作出的陈述和说明。

为出具本法律意见书，本所依赖于发行人向本所所作的如下保证：

（1）发行人和中国境内子公司所提供的文件和所作的陈述是完整、真实、准确和有效的；

（2）发行人和中国境内子公司所提供的签署文件的主体均具有签署文件的权利能力和行为能力，所提供文件中的所有签字和印章是真实的，任何已签署的文件均由相关当事各方有效授权，且由其正当授权的代表签署；

（3）发行人和中国境内子公司所提供的文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本法律意见书出具之日均由其各自的合法持有人持有；

(4) 发行人和中国境内子公司所提供文件的复印件与原件相符；

(5) 发行人和中国境内子公司已提供了必须的、真实的、全部的原始书面材料、副本材料或口头证言，而无任何隐瞒、遗漏或偏差，一切足以影响本法律意见书的事实和文件均已向本所披露；及

(6) 就本次发行上市而言，所需的中国境外的同意、许可、批准、授权或登记、备案均已经合法取得，且该等同意、许可、批准、授权或登记、备案在出具本法律意见书之日仍为有效，不存在变更、撤销、需要补充的情形。

在本法律意见书中，本所仅根据本法律意见书出具之日以前发生的事实、发行人和中国境内子公司所提供的文件和资料、本所认为应当参考的其他文件及本所对该等事实的审查了解及对中国法律的理解发表法律意见，而未对有关会计、审计、税务处理和资产评估等事项发表任何意见。本法律意见书中对有关会计报表、审计报告、资产评估报告中相关数据和结论的引述，并不意味着本所对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，对于前述文件的内容本所并不具备核查并作出评价的适当资格。对于出具本法律意见书至关重要而中国律师事务所一般无法独立查验的文件和事实，本所依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的证明文件或者作出的说明、确认以及本所或者本次发行上市相关中介机构对有关政府部门或者其他方所作的访谈作出判断。

本所是中国的执业律师，仅可就涉及中国法律（如下文定义）的事项发表法律意见，不涉及其它国家和地区的法律和法规。本所无意也无法对依据或适用中国以外国家和地区法律的事项发表任何意见。在本法律意见书中，“中国法律”是指截至本法律意见书出具之日在中国境内公开、有效并且已被执行和适用的法律、法规、规章、命令、通知以及其它形式的具有法律约束力的规范性文件，并受制于中国有权机关未来对该等法律、法规、规章、命令、通知和规范性文件的司法和行政解释、应用或执行。

根据中国证券监督管理委员会、中华人民共和国司法部联合发布并于 2023 年 12 月 1 日起施行的《律师事务所从事证券法律业务管理办法》以及中国证券监督管理委员会于 2007 年 11 月 20 日下发的《〈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》的规定，本所作为发行人的中国法律顾问，不能向本次发行上市的保荐人/承销商出具法律意见。本法律意见书仅供发行人为本次发行上市之目的使用，而非向发行人的上市保荐人/承销商或其法律顾问出具。除前述情况外，未经本所事先书面同意，任何其他机构和个人均不得以任何方式使用本法律意见书的全部或部分，亦不得将本法律意见书用于任何目的。本所亦未授权任何机构或个人对

本法律意见书做任何解释或说明。

基于上述，本所按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见如下：

释 义

在本法律意见书中，除非另有说明，本法律意见书的有关词语具有以下定义：

“本所”	指	君合律师事务所上海分所
“发行人”	指	EKH Pte. Ltd.
“明丰上海”	指	明丰冷冻货柜维修（上海）有限公司
“青岛克运”	指	青岛克运物流有限公司
“上海安信”	指	上海安信荣成集装箱储运有限公司
“上海克运”	指	上海克运集装箱服务有限公司
“上海毅发”	指	上海毅发集装箱服务有限公司
“天津克运”	指	天津克运国际物流集团有限公司
“香港联交所”	指	香港联合交易所有限公司
“中国”	指	中华人民共和国（为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省）
“中国境内子公司”	指	截至报告期末，为明丰上海、青岛克运、上海安信、上海克运、上海毅发、天津克运
“集团公司”	指	发行人、发行人控制的境外公司及中国境内子公司
“报告期”	指	2023年1月1日至2025年12月31日
“最后实际可行日期”	指	2026年6月20日
“元”	指	如无特别说明，均指人民币元

正文

一、发行人的物业

根据发行人所作的确认并经本所适当核查，截至最后实际可行日期，发行人在中国境内未拥有亦未租赁任何土地使用权或房屋所有权。

二、中国境内子公司的物业

(一) 自有物业

根据发行人提供的材料、所作的确认并经本所适当核查，截至最后实际可行日期，中国境内子公司在中国境内共拥有 1 处自有物业。

1. 自有物业的基本情况

2021 年 3 月 18 日，天津克运与天津市规划和自然资源局滨海新区分局签署《天津市国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：TJ10072021001）（以下简称“《土地出让合同》”）。《土地出让合同》项下出让宗地（以下简称“标的土地”）坐落于天津市滨海新区天津港北疆港区，宗地平面界址为东至堆场，南至堆场，西至北港东三路，北至新港六号路，面积为 147,309.8 平方米，用途为仓储用地，土地使用权使用期限为 50 年，土地出让金为人民币 9,800 万元。

根据发行人提供的材料，天津克运于 2021 年 1 月 12 日向天津市滨海新区土地发展中心支付人民币 24,600,000 元的保证金（后根据《土地出让合同》的约定抵作部分土地出让金），并于 2021 年 5 月 13 日分两笔向天津市滨海新区土地发展中心合计支付人民币 73,400,000 元。

2021 年 5 月 18 日，国家税务总局天津市滨海新区税务局向天津克运出具《中华人民共和国税收完税证明》（No. 312015210500049788），天津克运已就国有土地使用权出让事宜缴纳人民币 2,940,000 元的契税。

2021 年 6 月 1 日，天津市规划和自然资源局向天津克运核发《中华人民共和国不动产权证书》（津（2021）滨海新区塘沽不动产权第 1013887 号）。根据该《不动产权证书》的记载，标的土地的国有建设用地使用权由天津克运单独所有，标的土地坐落于滨海新区塘沽新港六号路以南，北港东三路以东，土地用途为仓储用地，土地面积为 147,309.8 平方米，土地使用年限自 2021 年 5 月 19 日至 2071 年 5 月 18 日。

2024 年 3 月 27 日，天津市规划和自然资源局向天津克运核发《中华人民共和国不动产权证书》（津（2024）滨海新区塘沽不动产权第 0174009 号）。根据

该《不动产权证书》的记载，坐落于滨海新区塘沽新港街新港六号路 7 号的国有建设用地使用权及房屋（构筑物）所有权由天津克运单独所有，使用期限自 2021 年 5 月 19 日至 2071 年 5 月 18 日。其中，国有建设用地使用权的权利性质为出让，用途为仓储用地，面积为 147,309.8 平方米；房屋（构筑物）的用途为非居住，建筑面积为 16,057.61 平方米，建筑结构为钢混。

2. 抵押、查封或其他限制处分情形

根据天津市规划和自然资源局于 2026 年 6 月 23 日出具的《天津市不动产登记资料查询结果》，标的土地及标的土地上所建房屋（构筑物）未查询到抵押权登记信息、地役权登记信息、预告登记信息、查封登记信息、异议登记信息，未查询到存在其他限制处分的情形。

根据发行人所作的确认，截至最后实际可行日期，标的土地的国有建设用地使用权及标的土地上所建房屋（构筑物）上未设定抵押，也不存在被查封或其他限制处分的情形。

3. 行政处罚

2024 年 3 月 7 日，天津市滨海新区住房和建设委员会向天津克运出具《行政处罚决定书》（案件编码：Z11620242001）。根据该《行政处罚决定书》的记载，2024 年 1 月 4 日，天津市滨海新区住房和建设综合行政执法支队执法人员检查发现天津克运新建集装箱场站工程建设单位未对该工程组织竣工验收，擅自交付使用，违反了《建设工程质量管理条例》第十六条第三款的规定，依据《建设工程质量管理条例》第五十八条第一项的规定，对天津克运处以罚款人民币 179,400 元。根据发行人提供的文件，天津克运已于 2024 年 3 月 8 日向天津市滨海新区财政局缴纳罚款。

4. 合规证明

根据天津市公共信用中心于 2026 年 6 月 23 日出具的《天津市法人和非法人组织公共信用报告（无违法违规证明专用版）》（报告编号：202606231405541782194754），报告期内，天津克运在规划和自然资源领域无违法违规情况。

基于上述，根据发行人提供的材料、所作的确认并经本所适当核查，截至最后实际可行日期，天津克运合法拥有标的土地的国有建设用地使用权及标的土地上所建房屋（构筑物）的所有权，标的土地的国有建设用地使用权及标的土地上所建房屋（构筑物）上未设定抵押，也不存在被查封或其他限制处分的情形。

（二） 租赁物业

根据发行人提供的材料、所作的确认并经本所适当核查，截至最后实际可行日期，中国境内子公司在中国境内共承租 9 项房屋、土地，该等租赁的具体情况详见本法律意见书附件。

1. 未取得相关转租授权文件

根据发行人提供的材料，上海安信向宁波安联特捷供应链管理有限公司（以下简称“安联特捷”）承租位于宁波市百丈东路 88、96 号（12-9）-（12-10）的房屋（以下简称“百丈东路物业”），百丈东路物业的产权人为宁波市江东城房屋开发公司（以下简称“东城开发”）。但截至最后实际可行日期，发行人未能提供产权人东城开发同意出租方安联特捷转租百丈东路物业的相关授权文件。

根据《中华人民共和国民法典》（以下简称“《民法典》”）第七百一十六条第二款的规定，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。鉴于发行人未能提供产权人东城开发同意出租方安联特捷转租百丈东路物业的相关授权文件，出租方安联特捷可能未取得转租百丈东路物业的适当授权，无权转租百丈东路物业。因此，上海安信可能被东城开发主张解除租赁合同，从而导致上海安信无法继续承租百丈东路物业。

根据发行人所作的确认，截至最后实际可行日期，上海安信未因租赁百丈东路物业相关事宜而受到政府主管部门的任何调查或处罚，亦未收到任何第三方因百丈东路物业而提起的任何权利主张、索赔或请求，或任何法律程序。此外，根据发行人所作的说明及确认，百丈东路物业原为发行人中国境内子公司宁波保税区安信国际集装箱储运有限公司（已于报告期内注销，以下简称“宁波安信”）的办公地点，截至最后实际可行日期，宁波安信已注销，上海安信承租百丈东路物业仅用于存放宁波安信的相关公司资料。发行人进一步确认及承诺，上海安信将不会使用百丈东路物业用于其自身的业务运营；如无法继续承租百丈东路物业，发行人可以在较短时间内找到替代物业用于存放宁波安信的相关公司资料，且即使无法及时找到替代物业，对集团公司运营的整体影响相对有限。

因此，发行人未取得产权人东城开发同意出租方安联特捷转租百丈东路物业的相关授权文件而继续承租、使用百丈东路物业不会对集团公司的运营造成重大不利影响。

2. 部分租赁物业未办理房屋租赁登记备案

根据发行人提供的材料及所作的确认，截至最后实际可行日期，除附件表格第 1 项租赁房屋外，中国境内子公司在中国境内承租的其他房屋均未办理房屋租赁登记备案。根据发行人所作的确认，截至最后实际可行日期，相关中国境内子公司未因未办理相关租赁物业的房屋租赁登记备案而被要求改正或受到处罚。

《商品房屋租赁管理办法》规定，房屋租赁合同订立后三十日内，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。违反前述规定未办理房屋租赁登记备案的，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；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。根据前述规定，不能排除相关中国境内子公司因所租赁的相关房屋未办理房屋租赁登记备案而受到相关政府主管部门处罚的可能性。

但依据《中华人民共和国民法典》的规定，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。据此，相关中国境内子公司所租赁的相关房屋未办理房屋租赁登记备案不影响租赁合同的有效性，不影响相关中国境内子公司依据相应的租赁合同使用该等租赁房屋。

因此，相关中国境内子公司所租赁的相关房屋未办理房屋租赁登记备案不会对集团公司的运营造成重大不利影响。

3. 承租、使用“储备土地”或“带征土地”

根据发行人提供的材料及所作的确认，附件表格第 6 项租赁物业为中国境内子公司上海安信所承租、使用的位于上海市浦东新区江东路 2126 号的“储备土地”。

根据上海市人民政府下发的《上海市土地储备办法》（上海市人民政府令第 25 号），“土地储备”是指市、区（县）政府委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划，对依法征用、收回、收购或者围垦的土地，先通过实施征地补偿安置、房屋拆迁补偿安置或者必要的基础性建设等予以存储，再按照土地供应计划交付供地的行为；经规划管理部门批准，土地储备机构可以在土地储备期间，临时利用储备地块。

根据上海安信与上海市浦东新区高桥镇人民政府（以下简称“高桥镇政府”）签署的《储备土地临时借用土地协议》，因高桥镇政府所租区域遇规划需要，在合同期内有产业结构调整、土地减量化、城中村建设、市政建设和土地开发储备等需要而拆除或改造已租赁的房屋、收回土地，上海安信等三方须无条件服从，上海安信不享受动迁、搬离、清空、停产停业等任何补偿，并及时搬离。

同时，根据发行人提供的材料及所作的确认，附件表格第 7 项至第 9 项租赁物业为中国境内子公司上海毅发所承租、使用的位于上海市浦东新区高桥镇行政范围内的“带征土地”。

根据上海市浦东新区人民政府下发的《浦东新区原带征土地利用管理办法》（浦府[2006]284 号），“原带征土地”是指按照《上海市带征土地管理暂行办法》的规定，已经实施带征的土地。《上海市带征土地管理暂行办法》（已于 2001 年 1 月废止）规定，“带征土地”系指由建设单位在征用土地时垫款带征的下列土地：（一）因征地撤销生产队建制而剩余的土地；（二）受征地影响造成无法耕作的零星土地；（三）其他必须带征的土地。“带征土地”的所有权属于国家，任何单位（包括带征单位）和个人不得擅自占用、出租或者转让。上海市浦东新区人民政府下发的《关于加强浦东新区带征地管理的实施意见》（浦府[2020]166 号）进一步明确了前述“带征土地”的范围与权属。

《浦东新区原带征土地利用管理办法》明确，“原带征土地”在按规划用途供应土地前，各功能区域管理委员会可以将“原带征土地”（即“带征土地”或“带征地”，以下同）以出租方式组织临时使用。根据高桥镇政府下发的《高桥镇带征土地管理办法（试行）》（浦高府[2024]39 号）的规定，《关于加强浦东新区带征地管理的实施意见》（浦府[2020]166 号）施行前已临时使用的“带征土地”，原则上可继续临时使用，由上海高凌投资管理有限公司（曾用名：上海高凌投资管理中心，以下简称“高凌投资”）负责日常管理工作。高凌投资受高桥镇政府委托，负责“带征地”日常临时使用管理、巡视、协助用地单位办理“带征地”临时使用手续、与“带征地”临时使用单位签订用地协议并监督履行协议等事项。

根据高桥镇政府与高凌投资签署的《高桥镇带征地管理委托协议书》，高桥镇政府委托高凌投资对位于浦东新区高桥镇域内“带征土地”的日常管理和临时使用工作；“带征土地”在按规划用途供应土地前，高凌投资可以将“带征土地”以出租方式组织临时使用。

根据发行人与相关“带征土地”的出租方所作的说明，相关中国境内子公司承租、使用相关“带征土地”属于“临时使用”，相关“带征土地”均无法办理不动产权证明文件。

基于上述，总体而言，中国境内子公司上海安信、上海毅发承租、使用相关“储备土地”或“带征土地”属于上述规章、规范性文件或协议项下的“临时使用”，但由于“储备土地”与“带征土地”的特殊性，租赁期内可能由于政策调整、规划调整、公共利益需要等原因，致使上海安信、上海毅发不能继续承租、使用相关租赁物业。该等租赁物业的情况具体如下：

(1) 江东路地块

根据发行人提供的材料，附件表格第 6 项租赁土地为上海安信向高桥镇政府承租的位于浦东新区江东路 2126 号的土地（以下简称“江东路地块”）。

如前所述，由于“储备土地”的特殊属性，可能导致上海安信无法继续租赁、使用江东路地块。

根据发行人所作的确认，截至最后实际可行日期，上海安信未因租赁江东路地块相关事宜而受到政府主管部门的任何调查或处罚，亦未收到任何第三方因江东路地块而提起的任何权利主张、索赔或请求，或任何法律程序。发行人进一步承诺，如因外部原因致使上海安信无法继续使用江东路地块，上海安信将积极寻找替代物业。

鉴于江东路地块为上海安信开展经营活动的主要土地，如上海安信无法继续承租、使用，上海安信可能在短时间内较难找到合适的替代物业，可能会对上海安信的运营造成一定不利影响。

根据发行人提供的财务数据，截至报告期末，上海安信相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例如下表所示：

财务指标	营业收入	净利润	净资产
上海安信相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例	1.01%	-1.13%	-0.15%

基于上述，如上海安信无法继续承租、使用江东路地块可能会对上海安信的运营造成一定影响，但考虑到上海安信相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例较低，故若上海安信在短期内较难找到合适的替代物业，不会对集团公司的运营造成实质不利影响。

(2) 天仙弄物业

根据发行人提供的材料，附件表格第 7 项租赁物业为上海毅发向上海永盛物流有限公司（以下简称“永盛物流”）承租的位于天仙弄 526 号的土地及地上仓库（以下简称“天仙弄物业”）。根据发行人所作的确认，天仙弄物业系上海市浦东新区高桥镇行政范围内的“带征土地”，高桥镇政府委托高凌投资对前述“带征土地”的日常管理和临时使用工作。但截至最后实际可行日期，发行人未能提供天仙弄物业的相关转租文件，包括出租方永盛物流向高凌投资承租天仙弄物业的相关租赁协议，以及高凌投资同意出租方永盛物流转租天仙弄物业的相关授权文件。

鉴于发行人未能提供天仙弄物业的相关转租文件，出租方永盛物流可能无

权转租天仙弄物业。此外，如前所述，由于“带征土地”的特殊属性，可能导致上海毅发无法继续租赁、使用天仙弄物业。

根据发行人所作的确认，截至最后实际可行日期，上海毅发未因租赁天仙弄物业相关事宜而受到政府主管部门的任何调查或处罚，亦未收到任何第三方因天仙弄物业而提起的任何权利主张、索赔或请求，或任何法律程序。发行人进一步承诺，如因外部原因致使上海毅发无法继续使用天仙弄物业，上海毅发将积极寻找替代物业。

鉴于天仙弄物业为上海毅发开展经营活动的主要物业之一，如上海毅发无法继续承租、使用，上海毅发可能在短时间内较难找到合适的替代物业，会对上海毅发的运营造成一定影响。根据发行人提供的财务数据，截至报告期末，上海毅发相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例如下表所示：

财务指标	营业收入	净利润	净资产
上海毅发相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例	3.40%	0.65%	2.32%

基于上述，如上海毅发无法继续承租、使用天仙弄物业，可能会对上海毅发的运营造成一定影响，综合考虑上海毅发相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例，可能会对发行人（合并口径）一段时间内的营业收入及净利润造成一定影响。

（3）天仙弄 500 号土地

根据发行人提供的材料，附件表格第 8 项租赁土地为上海毅发向高凌投资承租的位于天仙弄 500 号的土地（以下简称“天仙弄 500 号土地”）。根据发行人所作的确认，天仙弄 500 号土地系上海市浦东新区高桥镇行政范围内的“带征土地”，高桥镇政府委托高凌投资对前述“带征土地”的日常管理和临时使用工作。但如前所述，由于“带征土地”的特殊属性，可能导致上海毅发无法继续租赁、使用天仙弄 500 号土地。

根据发行人所作的确认，截至最后实际可行日期，上海毅发未因租赁天仙弄 500 号土地相关事宜而受到政府主管部门的任何调查或处罚，亦未收到任何第三方因天仙弄 500 号土地而提起的任何权利主张、索赔或请求，或任何法律程序。发行人进一步承诺，如因外部原因致使上海毅发无法继续使用天仙弄 500 号土地，上海毅发将积极寻找替代物业。

鉴于天仙弄 500 号土地为上海毅发开展经营活动的主要土地之一，如上海毅发无法继续承租、使用，上海毅发可能在短时间内较难找到合适的替代物业，会对上海毅发的运营造成一定影响。

根据发行人提供的财务数据，截至报告期末，上海毅发相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例如下表所示：

财务指标	营业收入	净利润	净资产
上海毅发相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例	3.40%	0.65%	2.32%

基于上述，如上海毅发无法继续承租、使用天仙弄 500 号土地，可能会对上海毅发的运营造成一定影响，综合考虑上海毅发相关财务数据占发行人（合并口径）相应财务数据的比例，可能会对发行人（合并口径）一段时间内的营业收入及净利润造成一定影响。

（4）新建村物业

根据发行人提供的材料，附件表格第 9 项租赁物业为上海毅发向永盛物流承租的位于高桥镇新建村 20 丘 6 号房的房屋（以下简称“新建村物业”）。根据发行人所作的确认，新建村物业座落土地系上海市浦东新区高桥镇行政范围内的“带征土地”，高桥镇政府委托高凌投资对前述“带征土地”的日常管理和临时使用工作。但截至最后实际可行日期，发行人未能提供新建村物业的相关转租文件，包括出租方永盛物流向高凌投资承租新建村物业的相关租赁协议，以及高凌投资同意出租方永盛物流转租新建村物业的相关授权文件。

鉴于发行人未能提供新建村物业的相关转租文件，出租方永盛物流可能无权转租新建村物业。此外，如前所述，由于“带征土地”的特殊属性，可能导致上海毅发无法继续租赁、使用新建村物业。

根据发行人所作的确认，截至最后实际可行日期，上海毅发未因租赁新建村物业相关事宜而受到政府主管部门的任何调查或处罚，亦未收到任何第三方因新建村物业而提起的任何权利主张、索赔或请求，或任何法律程序。发行人进一步承诺，如因外部原因致使上海毅发无法继续使用新建村物业的，上海毅发将积极寻找替代物业。

由于新建村物业为上海毅发堆场配套办公用房，可替代性较强，如上海毅发无法继续承租、使用，发行人可以在较短时间内找到替代物业，不会对集团公司的运营造成实质不利影响。

基于上述，除本法律意见书披露的上述法律瑕疵外，中国境内子公司与相关租赁物业的出租方签署的相关租赁协议合法、有效，对合同当事方具有法律约束力。

本法律意见书正本一式五份，经加盖本所公章后生效。

(以下无正文)

（本页无正文，为《关于 EKH Pte. Ltd.首次公开发行股票并在香港联合交易所有限公司主板上市涉及中国境内物业之法律意见书》之盖章页）

君合律师事务所上海分所（盖章）



2026年6月30日

附件：中国境内子公司租赁物业

序号	承租方	出租方	产权人	坐落	产权证	租赁面积 (m²)	租赁期限	租赁备案登记
租赁房屋								
1.	青岛克运	青岛办境空间运营管理有限公司	青岛浮山三阳置业有限公司	青岛市市南区南京路8号府都大厦1012户办公空间	青房地权市字第201189359号	245	2026.4.1-2027.4.30	已办理
2.	上海毅发	李世英	李耀东、张烨、李世英	上海市浦东新区季景路555号1号402室	沪房地浦字(20112)第037776号	402室: 140.21 地下1层车位: 35.79	2016.7.28-2026.7.27	未办理
3.	上海毅发	顾云鹏		上海市浦东新区小园浜路88弄6号502室(上海市浦东新区季景北路1120弄6号502室)	沪房地浦字(2016)第009921号	83.3	2025.12.1-2026.11.30	未办理
4.	天津克运	天津克运物流有限公司	常媛	天津滨海新区塘沽航运贸易大厦201室、206室、207室	房地证津字第107021527458/59/60号	526.53	2025.3.10-2026.11.9	未办理
5.	上海安信	安联特捷	东城开发	百丈东路88、96号(12-9)-(12-10)	甬房权证江东字第20101080990号	30	2026.3.27-2027.3.26	未办理
租赁“储备土地”或“带征土地”								
6.	上海安信	高桥镇人民政府	/	上海市浦东新区江东路2126号	/	18,053.33	2026.1.1-2026.12.31	-
7.	上海毅发	永盛物流	/	天仙弄526号	/	堆场: 20,106 仓库: 3,692	2026.1.1-2026.12.31	-
8.	上海毅发	高凌投资	/	建筑物门牌号天仙弄500号(堆场门牌号港华路128号)	/	13,540	2026.1.1-2026.12.31	-
9.	上海毅发	永盛物流	/	高桥镇新建村20丘, 6号房(东至张杨北路, 南至高三港, 西至堆场, 北至港华路)	/	491	2026.1.1-2026.12.31	-