

深圳莱宝高科技股份有限公司独立董事

关于公司合作开展南山工厂城市更新改造项目事项发表的 独立意见

根据《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》（2020年修订）、《深圳莱宝高科技股份有限公司章程》等有关规定，我们作为深圳莱宝高科技股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，经审核，基于独立判断的立场，

独立董事熊楚熊、邹雪城、杜文君对公司合作开展南山工厂城市更新改造项目事项发表如下独立意见：

为盘活公司位于深圳市南山区西丽街道高新北二道29号的南山工厂闲置土地及房产资产，同意公司与合作方——正中投资集团有限公司及其相关方按照合作方案共同合作开展南山工厂城市更新改造项目。本次交易定价参考具有专业资质的资产评估机构出具的估值结果，由公司与合作方基于合作共赢的原则充分协商形成，交易定价合理、公允，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形；相关审批程序符合法律法规及《深圳证券交易所股票上市规则（2020年修订）》、《公司章程》等相关规定。

独立董事蒋大兴对公司合作开展南山工厂城市更新改造项目事项投反对票，发表如下独立意见：

南山工厂改造项目存在以下疑问：现有房屋账面价值涉及补偿额的确定，但该价值部分缺乏资产评估报告佐证；土地使用权价值和置换房屋部分价值的确定仅有咨询报告无评估报告；现有开发合作模式实质涉及土地使用权转让，土地价值的溢价收益未予充分考量；现有开发合作模式的实施主体具有不确定性、最终实施主体的履约能力难以判断；以及项目合作方案的总投入、合作对方的总收益、合作回报条款的公平性、合作风险和收益的可控性等均存在不同程度的不确定性，因此，本人难以对该议案予以支持。

（以下无正文）

（本页无正文，为深圳莱宝高科技股份有限公司独立董事关于公司合作开展南山工厂城市更新改造项目事项发表的独立意见之签署页）

独立董事（签名）： 熊楚熊 _____

邹雪城 _____

蒋大兴 _____

杜文君 _____

签署日期： 2021年11月15日