

关于上声国际控股有限公司  
之境内附属公司及关联公司  
在中国苏州拥有物业情况的

---

法律意见书

---

广东江山宏律师事务所

中国广东深圳滨河大道5022号联合广场A座4505-4508  
电话：86755-82900539，82900633 传真：86755-82951268

二〇一〇年八月二十日

# 法律意见书

致：上声国际控股有限公司

## 引 言

广东江山宏律师事务所（以下简称“本所”）符合资格可就有关外资企业的中国法律及本意见书所涉及事项提供法律意见。本所的执业许可证编号为24403199810344401，而经办律师张国智先生的律师执业证编号为14403200110444648。

本所接受上声国际控股有限公司(以下简称“公司”)的委托，作为公司的特聘专项中国法律顾问，就公司之境内附属公司及关联公司在中国境内苏州市拥有的物业情况出具法律意见书。本法律意见书是根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国房地产管理法》及其他有关法律、法规（以下统称“中国法律”）之规定，就公司之境内附属公司及关联公司在中国境内苏州市拥有物业的情况提供法律意见。

本法律意见书涉及的事实、信息和数据截止到2010年7月15日进行尽职调查时获知的事实、信息和数据。

本法律意见书所给出的意见与建议,以截止到出具日所适用的中国法律为依据。“中国法律”指中国的宪法、法律、行政法规、地方性法规、国务院部门规章、地方政府规章、经济特区的法规和规章(包括有权解释机关对上述各项所作的解释和说明);最高人民法院和最高人民检察院的司法解释。本法律意见书并不依据任何境外法律发表意见。

本所已经对与出具本法律意见书有关的所有文件数据及证言进行了必要的审查和验证,公司及其境内附属公司及关联公司向本所保证,已经提供了本所认为出具法律意见书所必需的真实的原始书面材料、副本材料或者口头证言,且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,并无任何隐瞒、疏漏之处。公司及其境内附属公司及关联公司并保证上述文件均真实、准确、完整;文件上所有签字与印章真实;复印件与原件一致。

本所承诺已严格履行了法定职责,遵循了勤勉尽责和诚实信用原则。

本所已对上述材料及有关事实进行了审查判断,对于本法律意见书至关重要而又有证据证明的事实,本所对有关证据进行了全面的审查。对于本法律意见书至关重要而又没有证据证明的事实,本所依赖于有关政府部门、公司及其境内附属公司或者其他有关单位出具的证明文件发表意见。

## 正 文

### 一、苏州上声科技有限公司拥有的物业情况

#### 1、土地使用权

苏州上声科技有限公司对位于苏州市相城区元和街道元和科技园中创路333号的一宗土地拥有国有土地使用权。

##### ● 有关物业文件

a. 2004年6月18日，苏州市相城区国土资源局与苏州上声科技有限公司签订《国有土地使用权出让合同》，将位于苏州市相城区元和街道元和科技园中创路333号面积为71934平方米的土地使用权出让给苏州上声科技有限公司。

b. 2009年8月11日，苏州市人民政府核发相国用(2009)第00235号《国有土地使用证》。

c. 2009年8月5日，上声科技有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：2009年苏州相城0995130抵字第001号）。

##### ● 一般情况

a. 土地使用权人：苏州上声科技有限公司

b. 位置：苏州市相城区元和街道元和科技园中创路333号

- c. 地号：111-0888-308
- d. 土地使用权面积：71934 平方米
- e. 用途：工业用地  
实际用途：土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施。
- f. 土地使用权类型：出让
- g. 土地使用权出让年期：50 年（至 2054 年 6 月 17 日止）

● 他项权利情况

根据 2009 年 8 月 5 日苏州上声科技有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：2009 年苏州相城 0995130 抵字第 001 号）。该公司已将上述土地使用权抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行作为借款担保，担保价值为人民币 1500 万元，抵押期间自 2009 年 8 月 21 日至 2010 年 7 月 20 日。经审查，上述抵押已在苏州市国土资源局办理了抵押登记。

根据土地使用权人的确认并经审查，除上述抵押之外，其并未在上述土地使用权上设置其他抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

（1）苏州上声科技有限公司合法拥有位于苏州市相城区元和街道元和科技园中创路 333 号面积为 71934 平方米的土地使用权，且该公司是该土地使用权的唯一合法拥有人。其拥有的上述土地使用权受中国法律保护。

（2）苏州上声科技有限公司为取得上述土地使用权而需取得的批准和许可均已取得，所需缴纳的土地出让金及其他费用均已缴纳。

（3）在上述土地使用权的有效期限内，土地使用权人有权占有、使用、出租该土地使用权。

土地使用权人已将上述土地使用权抵押给中国银行股份有限公司苏州相城

支行，该等抵押合法有效。在取得抵押权人同意后，土地使用权人可以依法转让或以其他方式合法处置相关土地使用权。除此之外，其并未在上述土地使用权上设置其他抵押等他项权利。

(4) 土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施，其实际用途与核定用途相一致。

(5) 根据土地使用权人的确认并经审查，上述土地使用权目前没有涉及任何诉讼、行政处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

## 2、房屋所有权

苏州上声科技有限公司对位于苏州市相城区元和街道元和科技园中创路333号的2幢房屋拥有所有权。

### ● 有关物业文件

a. 苏房权证相城字第30002141号《房屋所有权证》。

b. 2009年8月5日，上声科技有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》(编号：2009年苏州相城0995130抵字第001号)。

### ● 一般情况

a. 房屋所有权人：苏州上声科技有限公司

b. 房屋坐落：苏州市相城区元和街道元和科技园中创路333号（该房屋占用的土地是1项所列的土地的一部分）

c. 丘（地）号：32050701120318-1

d. 建筑面积：37804.92平方米

e. 设计用途：非居住

实际用途：厂房

● 他项权利情况

根据 2009 年 8 月 5 日苏州上声科技有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》(编号：2009 年苏州相城 0995130 抵字第 001 号)。该公司已将上述房屋全部抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行作为借款担保，担保价值为人民币 2500 万余，抵押期间自 2009 年 8 月 20 日至 2010 年 7 月 20 日。经审查，上述抵押已在苏州市住房和城乡建设局办理了抵押登记。

根据房屋所有权人的确认并经审查，除上述抵押之外，目前其并未在上述房屋上设置其他抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

(1) 苏州上声科技有限公司合法拥有位于苏州市相城区元和街道元和科技园中创路 333 号的 2 幢总面积为 37804.92 平方米的房屋所有权，且该是等房屋的唯一合法所有人。其拥有的上述房屋所有权受中国法律保护。

(2) 苏州上声科技有限公司为取得上述房产而需办理的手续均已办理，所需支付的费用均已支付，其合法拥有上述房屋的所有权。

(3) 房屋所有权人有权占有、使用、出租上述房屋。

(4) 房屋所有权人已将上述房屋抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行，该等抵押合法有效。在取得抵押权人同意后，房屋所有权人可以依法转让或以其他方式合法处置相关房屋。除此之外，目前其并未在上述房屋上设置其他抵押等他项权利。

(5) 上述房屋的设计用途为非居住。经核查，上述房屋的实际用途与设计用途相符，房屋所有权人将上述房屋用作厂房没有违反中国法律的规定。

## 二、苏州上声电子有限公司拥有的物业情况

### 1、土地使用权

上声电子有限公司对位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号的一宗土地拥有国有土地使用权。

#### ● 有关物业文件

a. 2001 年 12 月 30 日，苏州市相城区国土资源局与苏州上声电子有限公司签订《国有土地使用权出让合同》，将位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号面积为 17333.3 平方米的土地使用权出让给苏州上声电子有限公司。

b. 2009 年 8 月 11 日，苏州市人民政府核发相国用(2009)第 00236 号《国有土地使用证》。

c. 2009 年 8 月 5 日，苏州上声电子有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》(编号：2009 年苏州相城 3281690 抵字第 001 号)。

#### ● 一般情况

a. 土地使用权人：苏州上声电子有限公司

- b. 位置：苏州市相城区元和街道万里路 88 号
- c. 地号：114-0888-031
- d. 土地使用权面积：17333.3 平方米
- e. 用途：工业用地  
实际用途：土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施
- f. 土地使用权类型：出让
- g. 土地使用权出让年期：50 年（至 2051 年 12 月 29 日止）

● 他项权利情况

根据 2009 年 8 月 5 日苏州上声电子有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：2009 年苏州相城 3281690 抵字第 001 号）。该公司已将上述的土地使用权抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行作为借款担保，担保价值为人民币 200 万元，抵押期间自 2009 年 8 月 21 日至 2010 年 7 月 20 日。经审查，上述抵押已在苏州市国土资源局办理了抵押登记。

根据土地使用权人的确认并经审查，除上述抵押之外，其并未在上述土地使用权上设置其他抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

(1) 苏州上声电子有限公司合法拥有位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号面积为 17333.3 平方米的土地使用权，且该公司是该等土地使用权的唯一合法拥有人。其拥有的上述土地使用权受中国法律保护。

(2) 苏州上声电子有限公司为取得上述土地使用权而需取得的批准和许可均已取得，所需缴纳的土地出让金及其他费用均已缴纳。

(3) 在上述土地使用权的有效期限内，土地使用权人有权占有、使用、出租该土地使用权。

土地使用权人已将上述土地使用权抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行，该等抵押合法有效。在取得抵押权人同意后，土地使用权人可以依法转让或以其他方式合法处置相关土地使用权。除此之外，其并未在上述土地使用权上设置其他抵押等他项权利。

(4) 土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施，其实际用途与核定用途相一致。

(5) 根据土地使用权人的确认并经审查，上述土地使用权目前没有涉及任何诉讼、行政处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

## 2、房屋所有权

苏州上声电子有限公司对位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号的 8 幢房屋拥有所有权。

### ● 有关物业文件

a. 苏房权证相城字第 30004397 号《房屋所有权证》。

b. 2009 年 8 月 5 日，苏州上声电子有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》(编号：2009 年苏州相城 3281690 抵字第 001 号)。

### ● 一般情况

a. 房屋所有权人：苏州上声电子有限公司

b. 房屋坐落：苏州市相城区元和街道万里路 88 号（该房屋占用的土地是 1 项所列的土地的一部分）

- c. 丘（地）号：32050701200436-1
- d. 建筑面积：20025.65 平方米
- e. 设计用途：非居住  
实际用途：厂房

● 他项权利情况

根据 2009 年 8 月 5 日苏州上声电子有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：2009 年苏州相城 3281690 抵字第 001 号）。该公司已将上述房屋全部抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行作为借款担保，担保价值为人民币 1100 万元，抵押期间自 2009 年 8 月 20 日至 2010 年 7 月 20 日。经审查，上述抵押已在苏州市住房和城乡建设局办理了抵押登记。

根据房屋所有权人的确认并经审查，除上述抵押之外，目前其并未在上述房屋上设置其他抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

（1）苏州上声电子有限公司合法拥有位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号的 8 幢总面积为 20025.65 平方米的房屋所有权，且是该房屋的唯一合法所有人。其拥有的上述房屋所有权受中国法律保护。

（2）苏州上声电子有限公司为取得上述房产而需办理的手续均已办理，所需支付的费用均已支付，其合法拥有上述房屋的所有权。

（3）房屋所有权人有权占有、使用、出租上述房屋。

（4）房屋所有权人已将上述房屋抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行，该等抵押合法有效。在取得抵押人同意后，房屋所有权人可依法转让或以其他合法方式处置上述房屋。除此之外，目前其并未在上述房屋上设置其他抵押等

他项权利。

(5) 上述房屋的设计用途为非居住。经核查，上述房屋的实际用途与设计用途相符，房屋所有权人将上述房屋用作厂房没有违反中国法律的规定。

### 三、苏州上升音响有限公司拥有的物业情况

#### 1、土地使用权

苏州上升音响有限公司对位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号的一宗土地拥有国有土地使用权。

##### ● 有关物业文件

a. 2000 年 8 月 21 日，吴县市国土管理局与苏州上升音响有限公司签订《国有土地使用权出让合同》，将位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号面积为 24038.92 平方米的土地使用权出让给苏州上升音响有限公司。

b. 2009 年 8 月 11 日，苏州市人民政府核发相国用(2009)第 00237 号《国有土地使用证》。

c. 2009 年 8 月 5 日，苏州上升音响有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》(编号：2009 年苏州相城 3281690 抵字第 002 号)。

##### ● 一般情况

- a. 土地使用权人：苏州上升音响有限公司
- b. 位置：苏州市相城区元和街道万里路 88 号
- c. 地号：114-0888-110
- d. 土地使用权面积：24038.9 平方米
- e. 用途：工业用地  
实际用途：土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施
- f. 土地使用权类型：出让
- g. 土地使用权出让年期：50 年（至 2050 年 9 月 12 日止）

● 他项权利情况

根据 2009 年 8 月 5 日，苏州上升音响有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：2009 年苏州相城 3281690 抵字第 002 号）。该公司已将上述土地使用权抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行银行作为借款担保，担保价值为人民币 400 万元，抵押期间自 2009 年 8 月 21 日至 2010 年 7 月 20 日。经审查，上述抵押已在苏州市国土资源局办理了抵押登记。

根据土地使用权人的确认并经审查，除上述抵押之外，其并未在上述土地使用权上设置其他抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

（1）苏州上升音响有限公司合法拥有位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号面积为 24038.9 平方米的土地使用权，且该公司是该等土地使用权的唯一合法拥有人。其拥有的上述土地使用权受中国法律保护。

（2）苏州上升音响有限公司为取得上述土地使用权而需取得的批准和许可均已取得，所需缴纳的土地出让金及其他费用均已缴纳。

(3) 在上述土地使用权的有效期限内，土地使用权人有权占用、使用、出租该土地使用权。

土地使用权人已将上述土地使用权抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行，该等抵押合法有效。在取得抵押权人同意后，土地使用权人可以依法转让或以其他方式合法处置相关土地使用权。除此之外，其并未在上述土地使用权上设置其他抵押等他项权利。

(4) 土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施，其实际用途与核定用途相一致。

(5) 根据土地使用权人的确认并经审查，上述土地使用权目前没有涉及任何诉讼、行政处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

## 2、房屋所有权

苏州上升音响有限公司对位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号乙的 6 幢房屋拥有所有权。

### ● 有关物业文件

a. 苏房权证相城字第 30004147 号《房屋所有权证》。

b. 2009 年 8 月 5 日，苏州上升音响有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：2009 年苏州相城 3281690 抵字第 002 号）。

### ● 一般情况

a. 房屋所有权人：苏州上升音响有限公司

b. 房屋坐落：苏州市相城区元和街道万里路 88 号乙（该房屋占用的土地是 1 项所列的土地的一部分）

c. 丘（地）号：32050701200437-1

d. 建筑面积：14483.99 平方米

e. 设计用途：非居住

实际用途：厂房

#### ● 他项权利情况

根据 2009 年 8 月 5 日，苏州上升音响有限公司与中国银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：2009 年苏州相城 3281690 抵字第 002 号）。该公司已将上述房屋全部抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行作为借款担保，担保价值为人民币 800 万元，抵押期间 2009 年 8 月 20 日至 2010 年 7 月 20 日。经审查，上述抵押已在苏州市住房和城乡建设局办理了抵押登记。

根据房屋所有权人的确认并经审查，除上述抵押之外，目前其并未在上述房屋上设置其他抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

（1）苏州上升音响有限公司合法拥有位于苏州市相城区元和街道万里路 88 号乙的 6 幢总面积为 14483.99 平方米的房屋所有权，且是该房屋的唯一合法所有人。其拥有的上述房屋所有权受中国法律保护。

（2）苏州上升音响有限公司为取得上述房产而需办理的手续均已办理，所需支付的费用均已支付，其合法拥有上述房屋的所有权。

（3）房屋所有权人有权占用、使用、出租上述房屋。

(4) 房屋所有权人已将上述房屋抵押给中国银行股份有限公司苏州相城支行, 该等抵押合法有效。在取得抵押人同意后, 房屋所有权人可依法转让或以其他方式处置上述房屋。除此之外, 目前其并未在上述房屋上设置其他抵押等其他权利。

(5) 上述房屋的设计用途为非居住。经核查, 上述房屋的实际用途与设计用途相符, 房屋所有权人将上述房屋用作厂房没有违反中国法律的规定。

#### 四、苏州和盛实业有限公司拥有的物业情况

苏州和盛实业有限公司在苏州市相城区北桥街道灵峰村拥有两处物业。

##### (一) 第一处物业

##### 1、土地使用权

苏州和盛实业有限公司对位于苏州市相城区北桥街道灵峰村的一宗土地拥有国有土地使用权。

##### ● 有关物业文件

a. 2004年9月14日, 苏州市相城区国土资源局与苏州和盛实业有限公司签订《国有土地使用权出让合同》, 将位于苏州市相城区北桥街道灵峰村面积为39666.7平方米的土地使用权出让给苏州和盛实业有限公司。

b. 2004年10月13日, 苏州市人民政府核发相国用(2004)第00483号《国有土地使用证》。

c. 2009年4月24日，苏州和盛实业有限公司与中国建设银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：抵字（2009）123010第049号）。

● 一般情况

- a. 土地使用权人：苏州和盛实业有限公司
- b. 位置：苏州市相城区北桥街道灵峰村
- c. 地号：120-0888-231
- d. 土地使用权面积：39666.7平方米
- e. 用途：工业

实际用途：土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施

- f. 土地使用权类型：出让
- g. 土地使用权出让年期：50年（至2054年9月13日止）

● 他项权利情况

根据2009年4月24日，苏州和盛实业有限公司与中国建设银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（合同编号：抵字（2009）123010第049号）。该公司已将上述土地使用权抵押给中国建设银行股份有限公司苏州相城支行作为借款担保，担保价值为人民币850万元，抵押期间自2009年4月27日至2011年4月23日。经审查，上述抵押已在苏州市国土资源局办理了抵押登记。

根据土地使用权人的确认并经审查，除上述抵押之外，其并未在上述土地使用权上设置其他抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

(1) 苏州和盛实业有限公司合法拥有位于苏州市相城区北桥街道灵峰村面积为 39666.7 平方米的土地使用权，且是该土地使用权的唯一合法拥有人。其拥有的上述土地使用权受中国法律保护。

(2) 苏州和盛实业有限公司为取得上述土地使用权而需取得的批准和许可均已取得，所需缴纳的土地出让金及其他费用均已缴纳。

(3) 在上述土地使用权的有效期限内，土地使用权人有权占有、使用、出租该土地使用权。

土地使用权人已将上述土地使用权抵押给中国建设银行股份有限公司苏州相城支行，该等抵押合法有效。在取得抵押权人同意后，土地使用权人可以依法转让或以其他方式合法处置相关土地使用权。除此之外，其并未在上述土地使用权上设置其他抵押等他项权利。

(4) 土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施，其实际用途与核定用途相一致。

(5) 根据土地使用权人的确认并经审查，上述土地使用权目前没有涉及任何诉讼、行政处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

## 2、房屋所有权

苏州和盛实业有限公司对位于苏州市相城区北桥街道灵峰村 9 幢房屋拥有所有权。

### ● 有关物业文件

a. 苏房权证相城字第 30011013 号《房屋所有权证》。

b. 2009年4月24日，苏州和盛实业有限公司与中国建设银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：抵字（2009）123010第049号）。

● 一般情况

- a. 房屋所有权人：苏州和盛实业有限公司
- b. 房屋坐落：苏州市相城区北桥街道灵峰村（该房屋占用的土地是1项所列的土地的一部分）
- c. 丘（地）号：32050706040302-1
- d. 建筑面积：15690.22平方米
- e. 设计用途：非居住  
实际用途：厂房

● 他项权利情况

根据2009年4月24日，苏州和盛实业有限公司与中国建设银行股份有限公司苏州相城支行签定的《最高额抵押合同》（编号：抵字（2009）123010第049号）。该公司已将上述房屋全部抵押给中国建设银行股份有限公司苏州相城支行作为借款担保，担保价值为人民币1300万元，抵押期间自2009年4月24日至2011年4月3日。经审查，上述抵押已在苏州市住房和城乡建设局办理了抵押登记。

根据房屋所有权人的确认并经审查，除上述抵押之外，目前其并未在上述房屋上设置其他抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

（1）苏州和盛实业有限公司合法拥有位于苏州市相城区北桥街道灵峰村的9幢总面积为15690.22平方米的房屋所有权，且是该房屋的唯一合法所有人。

其拥有的上述房屋所有权受中国法律保护。

(2) 苏州和盛实业有限公司为取得上述房产而需办理的手续均已办理，所需支付的费用均已支付，其现合法拥有上述房屋的所有权。

(3) 房屋所有权人有权占有、使用、出租上述房屋。

(4) 房屋所有权人已将上述房屋抵押给中国建设银行股份有限公司苏州相城支行，该等抵押合法有效。在取得抵押人同意后，房屋所有权人可依法转让或以其他方式处置上述房屋。除此之外，目前其并未在上述房屋上设置其他抵押等他项权利。

(5) 上述房屋的设计用途为非居住。经核查，上述房屋的实际用途与设计用途相符，房屋所有权人将上述房屋用作厂房没有违反中国法律的规定。

## (二) 第二处物业

### 1、土地使用权

苏州和盛实业有限公司对位于苏州市相城区北桥街道灵峰村的另一宗土地拥有国有土地使用权。

#### ● 有关物业文件

a. 2008年9月2日，苏州市相城区北桥街道灵峰村经济合作社与苏州和盛实业有限公司签订《国有土地使用权出让合同》，苏州市相城区北桥街道灵峰村经济合作社将其位于苏州市相城区北桥街道灵峰村面积为13248.3平方米的国有土地使用权转让给苏州和盛实业有限公司。

b. 2008年9月16日，苏州市人民政府核发相国用(2008)第00324号《国有土地使用证》。

● 一般情况

a. 土地使用权人：苏州和盛实业有限公司

b. 位置：苏州市相城区北桥街道灵峰村

c. 地号：120-0109-001

d. 土地使用权面积：13248.3平方米

e. 用途：工业

实际用途：土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施

f. 土地使用权类型：出让

g. 土地使用权出让年期：50年（至2058年1月23日止）

● 他项权利情况

根据土地使用权人的确认并经审查，其并未在上述土地使用权上设置抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

(1) 苏州和盛实业有限公司合法拥有位于苏州市相城区北桥街道灵峰村面积为13248.3平方米的土地使用权，且该公司是该等土地使用权的唯一合法拥有人。其拥有的上述土地使用权受中国法律保护。

(2) 苏州和盛实业有限公司为取得上述土地使用权而需取得的批准和许可均已取得，所需缴纳的土地转让金及其他费用均已缴纳。

(3) 在上述土地使用权的有效期限内，土地使用权人有权占有、使用及将

其转让、出租或以其他方式处置上述土地使用权。

土地使用权人并未在上述土地使用权上设置抵押等他项权利。

(4) 土地使用权人已在上述土地上建造厂房及其他附属设施，其实际用途与核定用途相一致。

(5) 根据土地使用权人的确认并经审查，上述土地使用权目前没有涉及任何诉讼、行政处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

## 2、新建房屋

苏州和盛实业有限公司在苏州市相城区北桥街道灵峰村新修建了 3 幢厂房及 1 幢库房。

### ● 有关物业文件

- a. 建设工程施工合同（编号:0021538）。
- b. 建设工程竣工测量报告（项目编号：相建竣（2010）第 025 号）。
- c. 苏州市蠡口建筑安装实业有限公司《证明》（2010 年 7 月 20 日）。

### ● 一般情况

- a. 房屋建造人：苏州和盛实业有限公司
- b. 房屋坐落：苏州市相城区北桥街道灵峰村（该房屋占用的土地是 1 项所列的土地的一部分）
- c. 此房产尚未竣工验收

### ● 他项权利情况

根据房屋建造人的确认并经审查，目前其并未在上述房屋上设置抵押等他项权利。

综上所述，本所认为：

（1）苏州和盛实业有限公司在苏州市相城区北桥街道灵峰村兴建了 3 幢厂房及 1 幢库房。

（2）上述房产权属登记手续尚未办理，苏州和盛实业有限公司尚需支付部分建筑工程款（付款期未到）。

（3）上述房屋竣工验收之前，不得投入使用。在办理完毕房产权属登记并取得《房屋所有权证》之前，该房产无法转让、赠与他人。

（4）苏州和盛实业有限公司目前并未在上述房屋上设置抵押等他项权利。

## 法律意见书的签署及出具

### 一、法律意见书的日期及签字盖章

本报告于 2010 年 8 月 20 日由广东江山宏律师事务所出具，经办律师为：张国智。

### 二、法律意见书的正、副本份数

本报告正本贰份，无副本。

