

北京市金杜律师事务所上海分所关于友佳国际控股有限公司

境内土地及房产权属状况之法律意见书

致：友佳国际控股有限公司

为友佳国际控股有限公司(以下简称“公司”、“贵司”或“友佳国际”)进行资产评估之目的，北京市金杜律师事务所上海分所(以下简称“金杜”或“我们”或“本所”)就题述事由出具本法律意见书。本法律意见书仅为公司进行资产评估进行内部讨论之目的所用，非经本所书面同意，不得用作任何其他目的，亦不得全部或部分向第三方披露，贵司以外的第三方亦不得依赖本法律意见书中的意见。本法律意见书中的意见不予对贵司就下述土地及房产的价值认定作出任何明示或暗示的建议。

本法律意见书的内容被严格限制在前述事项范围内，不涉及或适用于任何其他事项。本法律意见书受限于特定的假设和限制，该等局限性在本法律意见书及本法律意见书的附件一中列出。

一、自有物业

(一)土地使用权

根据友佳国际中国境内控股附属公司(以下简称“境内公司”)提供的相关资料和确认并经本所律师的适当核查，境内公司就附件二《土地使用权明细表》所列的土地使用权均取得了相应《国有土地使用权证》或《不动产权证书》等产权证。

根据本所律师登录裁判文书网(<https://wenshu.court.gov.cn/>)和失信被执行人信息网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)查询、境内公司提供的相关不动产登记簿查册资料及其出具的书面确认，附件二《土地使用权明细表》所列的土地所有权存在如下抵押事项：

2018年4月，友嘉(河南)精密机械有限公司(以下简称“友嘉河南”)与郑州航空港兴港投资集团有限公司(以下简称“郑州航空港集团”)、中国工商银行股份有限公司郑州二七路支行(以下简称“工商银行二七支行”)签署了《对公委托贷款借款合同》(合同编号：2018年郑工银二七路委借字第001号)，工商银行二七支行接受郑州航空港集团委托向友嘉河南提供贷款20,074,000元，用于友嘉(河南)精密机械产业园一期工程建设，贷款利率为零，贷款期限为2018年4月13日至2023年4月12日。

2018年5月31日，友嘉河南与郑州航空港集团、工商银行二七支行分别签署了合同编号为2018年郑工银二七路委借字第002号、2018年郑工银二七路委借字第003号、2018年郑工银二七路委借字第004号《对公委托贷款借款合同》，工商银行二七支行接受郑州航空港集团委托向友嘉河南分别提供贷款14,327,000元、18,517,000元和14,082,000元，均用于友嘉(河南)精密机械产业园一期工程项目建设，贷款利率均为零，贷款期限分别为2018年5月8日至2023年5月7日、2018年6月8日至2023年6月7日和2018年7月11日至2023年7月10日。

为担保上述4笔贷款，友嘉河南与郑州航空港集团、工商银行二七支行于2018年5月31日签署了《对公委托贷款最高额抵押合同》(合同编号：2018年郑工银二七路委抵字第001号)，友嘉河南以其自有的豫(2017)郑港区不动产权第0001512号和豫(2017)郑港区不动产权第0001513号土地使用权向郑州航空港集团¹提供最高额为67,000,000元的最高额抵押担保，担保期限为2018年4月13日至2023年7月10日。

基于境内公司提供的相关资料和确认，截至本法律意见书出具之日，本所认为，境内公司分别为附件二《土地使用权明细表》所列土地使用权的合法拥有者，合法拥有相关土地使用权，权属清晰。针对附件二《土地使用权明细表》中所列示的第1项至第5项土地使用权，其不存在司法查封、抵押或其他限制权利的情况，境内公司可以分别在相关土地使用权的期限内，依法占有、使用相关土地使用权，并可以依法转让、出租、抵押或以其他方式处分该等土地使用权。针对附件二《土地使用权明细表》中所列示的第6项和第7项土地使用权，除前述抵押情况外，不存在其他司法查封、抵押或其他限制权利的情况，友嘉河南可以分别在相关土地使用权的期限内，依法占有、使用相关土地使用权，但未经抵押权人书面同意，不得以转让、出租、抵押等方式处分该等土地使用权，且需保护该等土地使用权不受任何侵害。

(二)房屋所有权

根据境内公司提供的相关资料和确认并经本所律师的适当核查，境内公司就附件三《房屋所有权明细表》所列的房屋所有权均取得了相应《房屋所有权证》或《不动产权证书》等产权证。

根据本所律师登录裁判文书网(<https://wenshu.court.gov.cn/>)和失信被执行人信息网(<http://zxgk.court.gov.cn/>)查询、境内公司提供的相关不动产登记簿查册资料及其出

¹根据友嘉河南与郑州航空港集团、工商银行二七支行于2018年5月31日签署的《对公委托贷款最高额抵押合同》(合同编号：2018年郑工银二七路委抵字第001号)，郑州航空港集团作为抵押权人及委托人委托工商银行二七支行作为受托人代为办理如下事项：A.抵押登记：工商银行二七支行作为郑州航空港集团的代理人，以工商银行二七支行的名义办理抵押登记手续；B.行使权利：工商银行二七支行作为郑州航空港集团的代理人，代为行使抵押权，并成为抵押物保险优先受偿人(第一受益人)；C.资料保管：工商银行二七支行代郑州航空港集团保管抵押物的权属证明和相关资料。

根据郑州航空港经济综合实验区不动产登记中心于2021年9月3日出具的查询编号分别为X2021090344570和X2021090344578的《不动产登记资料查询结果证明(宗地)》，2018年6月8日，工商银行二七支行作为名义抵押权人就豫(2017)郑港区不动产权第0001512号和豫(2017)郑港区不动产权第0001513号土地使用权完成抵押登记。

具的书面确认，截至本法律意见书出具日，该等权属证书真实、有效，且不存在与该等房屋所有权相关的司法查封、抵押登记、或其他经依法登记的限制性权利的情况。

基于境内公司提供的相关资料和确认，截至本法律意见书出具之日，本所认为，境内公司分别为附件三《房屋所有权明细表》所列的房屋所有权的合法拥有者，合法拥有相关的房屋所有权，权属清晰，且相关房屋所有权不存在司法查封、抵押或其他限制权利的情况。境内公司可以依法占有、使用相关房产，并可以依法转让、出租、抵押或以其他方式处分该等房产。

二、在建工程

根据境内公司提供的相关资料并经本所律师适当核查，截至本法律意见书出具之日，境内公司存在附件四《在建工程明细表》所列的在建工程，其中友嘉(河南)精密机械有限公司友嘉(河南)精密机械产业园项目尚未取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条的规定，在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

根据《中华人民共和国建筑法》第七条的规定，建筑工程开工前，建设单位应当按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；但是，国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程，不再领取施工许可证。

根据《中华人民共和国建筑法》第六十四条的规定，违反本法规定，未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的，责令改正，对不符合开工条件的责令停止施工，可以处以罚款。

基于境内公司提供的相关资料和确认，截至本法律意见书出具之日，本所认为，附件四《在建工程明细表》所列的在建工程“友嘉(河南)精密机械有限公司友嘉(河南)精密机械产业园项目”因未取得上述规定的《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，根据上述规定，存在被相关主管部门责令停止建设，限期改正或拆除的法律风险。

(本页以下无正文，为签字页)

(本页无正文，为《北京市金杜律师事务所上海分所关于友佳国际控股有限公司境内土地及房产权属状况之法律意见书》的签署页)

King & Wood Mallesons

King & Wood Mallesons

2021年10月11日

附件一 本法律意见书的局限性

一、本法律意见书涵盖的范围

我们的工作范围及本法律意见书中反映的工作成果受限于下列各项：

- 1、公司向我们提供之材料；及
- 2、我们对所审阅的事项仅从中国境内的法律角度发表审阅意见。

二、审查的局限性

1、除本法律意见书所述公开查询外，在进行审阅工作时，我们并未：

- (1) 独立对任何文件或事件进行查询或调查；或
- (2) 审查审阅信息范围之外的任何资料文件。

2、时效性

(1) 为出具本法律意见书，我们仅对本法律意见书出具日前的有关信息进行了审阅或查询；

(2) 本法律意见书中法律分析所依据的法律法规及政策为截止本法律意见书出具日有效的中国境内法律、行政法规、中国证监会规章以及中国证监会出台的规范性文件；

(3) 除非某一行为实施或某一事件发生之后颁布的法律法规及政策明确规定其具有溯及既往的效力，否则对行为之合法性、事件之法律效果的判断均以并仅以实施该等行为、发生该等事件之时有效的法律法规及政策为依据；及

(4) 本法律意见书以审阅信息为依据，并受限于该等信息的时效性。

三、假设及前提

除非特别声明，我们对于审阅信息作出如下假设：

1、我们为出具本法律意见书所查询的信息均真实、完整和准确地反映了公司的情况，不存在任何信息的遗漏、误导或错误；

2、截止到本法律意见书出具日，公司就所有重大事项根据相关法律法规的规定向我们进行了必要的披露义务，不存在应披露而未披露的重大事项；

3、我们可以信赖所有审阅信息而不必采取单独步骤去核实相关方作出的声明或提供的信息；

4、相关信息中的日期反映了实际相关日期；

5、并无任何其他法律的适用会影响本法律意见书内所述的意见，并且如果有可能涉及中国以外的任何司法管辖权的法律，该等法律均已得到遵守；

6、除特别指明外，描述或引用法律问题时涉及的事实、信息和数据是截止到本法律意见书出具日境内公司的公开信息或公司提供给我们的受限于前述规定的有效的事实和数据；

7、我们不保证在出具本法律意见书之后某些情况是否会发生变化；及

8、本法律意见书所给出的意见与建议，是以截止到本法律意见书出具日所适用的中国法律为依据的，我们不就非中国法律的问题提供任何建议与意见，无论是明示或是暗示。

四. 限制

1、未核实

我们未曾核实上述假设。

2、不发表意见

(1) 我们在审阅工作范围内的所有审阅意见都已包含在本法律意见书中；及

(3) 我们不对中华人民共和国境外的法律发表意见。

3、公开检索限制

(1) 为出具本法律意见书，我们仅通过本法律意见书中明确列举的方式进行了公开检索；及

(2) 请注意，政府机关的公开信息可能受限于错误提交、已撤销、错放、并未备案或未被相关机关存入档案中的文件。

4、重新就特定问题发表意见

如果上述任何事项不精确或依赖的建议不正确，我们提供的法律意见书将需要复审并可能会更改。尤其是，本法律意见书限于工作范围内的事项，并仅限于我们作为律师的专业知识内。

附件二 《土地使用权明细表》

序号	权利人名称	权属证书编号	坐落地址	性质	使用权类型	证载用途	面积(m ²)	使用期限	他项权利
1	杭州友佳精密机械有限公司	萧土开分国用(1994)字第捌号	萧山经济技术开发区	国有土地	出让	新建公司 ²	53,507.00	至2044年7月1日	无
2	杭州友佳精密机械有限公司	萧土开分国用(2004)字第过2号	建设二路北、市心北路东	国有土地	转让 ³	工业用地	3,402.00	至2044年7月7日	无
3	杭州友达机械科技有限公司	杭萧开国用(2007)第23号	江东工业园区青云路以西、江东三路以北	国有土地	出让	工业用地	66,667.00	至2056年9月14日	无
4	杭州友华精密机械有限公司	杭经国用(2007)第0032号	杭州经济技术开发区M14-21-3	国有土地	出让	工业用地	70,277.00	至2055年10月16日	无
5	杭州友高精密机械有限公司	杭经国用(2006)第013号	杭州经济技术开发区M14-21-2	国有土地	出让	工业用地	35,323.00	至2054年12月6日	无
6	友嘉(河南)精密机械有限公司	豫(2017)郑港区不动产权第0001512号	志洋路南侧、规划工业六街东侧	国有土地	出让	工业用地	135,749.00	至2066年12月16日	存在抵押
7	友嘉(河南)精密机械有限公司	豫(2017)郑港区不动产权第0001513号	志洋路南侧、规划工业五街东侧	国有土地	出让	工业用地	135,599.90	至2066年12月16日	存在抵押

² 根据杭州友佳精密机械有限公司提供的《国有土地使用权出让合同》及说明，按照当时批准的整体规划，该出让地块的用途为建立一个台湾机器工业区。

³ 根据杭州友佳精密机械有限公司提供的《国有土地使用权转让合同》及说明，杭州友佳精密机械有限公司通过转让方式自杭州台华服务有限公司取得该土地使用权，该土地使用权原始权利系杭州台华服务有限公司通过与相关方签署《出让合同》取得。

附件三 《房屋所有权明细表》

序号	权利人名称	权属证书编号	坐落地址	面积(㎡)	用途	他项权利
1	杭州友佳精密机械有限公司	杭房权证萧字第 00000586 号	萧山区经济技术开发区市心北路 120 号	3,037.00	工业用房	无
2	杭州友佳精密机械有限公司	杭房权证萧字第 00000587 号	萧山区经济技术开发区市心北路 120 号	11,169.41	工业厂房	无
3	杭州友佳精密机械有限公司	杭房权证萧字第 1335403 号	萧山区开发区建设二路北侧	5,689.76	工业厂房	无
4	杭州友佳精密机械有限公司	杭房权证萧字第 1381540 号	萧山市北开发区市心北路 120 号	9,744.04	工业厂房	无
5	杭州友佳精密机械有限公司	萧山房权证城厢镇字第 1360330 号	城厢镇市北开发区市心北路 120 号	9,700.46	工业厂房	无
6	杭州友达机械科技有限公司	杭房权证东字第 15003406 号	江东工业园区江东三路 6688 号	8,902.09	非住宅	无
7	杭州友达机械科技有限公司	杭房权证东字第 15003407 号	江东工业园区江东三路 6688 号	217.50	非住宅	无
8	杭州友达机械科技有限公司	杭房权证东字第 15003408 号	江东工业园区江东三路 6688 号	8,422.00	非住宅	无
9	杭州友达机械科技有限公司	杭房权证东字第 15003409 号	江东工业园区江东三路 6688 号	11,954.23	非住宅	无
10	杭州友华精密机械有限公司	杭房权证经字第 16290676 号	白杨街道 16 号大街 268 号 1 幢	22.85	非住宅	无
11	杭州友华精密机械有限公司	杭房权证经字第 16290677 号	白杨街道 16 号大街 268 号 2 幢	16,236.98	非住宅	无
12	杭州友华精密机械有限公司	杭房权证经字第 16290678 号	白杨街道 16 号大街 268 号 3 幢	9,771.91	非住宅	无
13	杭州友华精密机械有限公司	杭房权证经字第 16290679 号	白杨街道 16 号大街 268 号 4 幢	333.58	非住宅	无
14	杭州友华精密机械有限公司	杭房权证经字第 08014409 号	杭州经济技术开发区白杨街道 14 号大 街 431 号	11,075.30	非住宅	无

序号	权利人名称	权属证书编号	坐落地址	面积(m ²)	用途	他项权利
15	杭州友高精密机械有限公司	杭房权证经字第 11343488 号	白杨街道 14 号大街 431 号 3 幢	9,891.79	非住宅	无
16	杭州友高精密机械有限公司	杭房权证经字第 11343489 号	白杨街道 14 号大街 431 号 2 幢	9,480.03	非住宅	无

附件四 《在建工程明细表》

序号	工程项目名称	工程详细座落地址	拟建筑面积(m ²)	批准证书	工程进展情况
1	友嘉(河南)精密机械有限公司友嘉(河南)精密机械产业园项目	郑州市航空港区志洋路南侧、规划工业五街东侧	52,148	《不动产权证书》(豫(2017)郑港区不动产权第 0001513 号) 《建设用地规划许可证》(郑规地字第 4101002017490016) 根据公司说明,《建设工程规划许可证》与《建筑施工工程施工许可证》尚处于办理过程中。	根据公司说明,目前已完成厂房主体建造,尚未进行竣工验收备案。