

## 法律意见书

致: Saint Honore Holdings Limited 暨董事会:

地址: 香港黄竹坑道路 43 号风行工业大厦五楼。

### 前 言

君道律师事务所(以下简称“本所”)作为 Saint Honore Holdings Limited(以下简称“贵司”)委聘的中华人民共和国(以下简称“中国”)境内的特聘专项法律顾问,接受贵司之委托,对利亚零售有限公司建议收购贵司所涉及的贵司附属公司境内物业权益事项(以下简称“委托事项”),出具本法律意见书。

本所为具有中国司法部颁发的《律师事务所执业许可证》的律师事务所,有权接受贵司委托,就委托事项出具法律意见。

本所依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实以及中国境内现行有效的法律、行政法规、地方性法规和部门规章等规范性文件(以下统称“中国法律”),并基于本所对该等事实的了解和中国法律的理解而出具本法律意见书,对于中国境内以外的任何司法区域的法律不表示或隐含任何意见。

就本法律意见书,本所声明及假定如下:

1. 本所谨依赖于贵司提供的并载于本法律意见书附件所列示的文件资料影印件所记载的内容和信息作为出具本法律意见书的基本事实依据。本所并未对该等内容及信息的真实性及相关物业进行全面的查证,因此,本所谨假定前述信息及事实是完全真实的、不存在任何重大遗漏及任何虚假记载。

2. 本所并未对本法律意见书所描述的物业的转让方的法律主体资格进行查证，本所谨假定该等主体在签订本法律意见书描述的有关房地产买卖合同时具有完全民事行为能力及民事责任能力，并且该等能力有效持续至目前。
3. 贵司提供予本所的载于本法律意见书附件的有关文件均为复印件，本所没有核对有关原件及签章，本所假定该等复印件及签章与原件一致，该等签章的单位或个人有作出签署的权力，该等文件是完全真实、合法及有效的，并直至本法律意见书出具日均为合法及有效。

贵司委托本所出具法律意见涉及的中国境内物业的范围列表如下：

序号	持有人	物业类别	座落省市	具体地点	物业名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	圣安娜饼屋有限公司	自有物业	广东省深圳市 宝安区西乡街道	恒丰工业城	B4 栋 一至五层	5,946.10
2	圣安娜饼屋(深圳)有限公司	自有物业	广东省深圳市 宝安区西乡街道	恒丰工业城	B4 栋 六层	1,191.7
3	圣安娜饼屋(深圳)有限公司	自有物业	广东省深圳市 宝安区西乡街道	恒丰工业城	B2 栋 一层	1,179.3
4	圣安娜饼屋(深圳)有限公司	自有物业	广东省深圳市 宝安区西乡街道	恒丰工业城	C1 栋 一至八层	9,496
5	圣安娜饼屋(深圳)有限公司	自有物业	广东省深圳市 宝安区西乡街道	恒丰工业城	A13 栋全栋共计 122 个单位	4,307.16

本法律意见书分为：关于圣安娜饼屋有限公司持有的 B4 栋一至五层自有物业、关于圣安娜饼屋(深圳)有限公司持有的 B4 栋六层、B2 栋一层、C1 栋一至八层以及 A13 栋全栋共计 122 个单位的自有物业，共五个部分进行评议。

## 第一部分

### 关于位于深圳市宝安区西乡镇黄田村委钟屋佛庙恒丰工业城内由圣安娜饼屋有限公司拥有 B4 栋第一至第五层的自有物业

圣安娜饼屋有限公司于 1973 年 3 月 6 日成立，持有香港公司注册官签发的 No. 32310 号《公司注册证书》。

目前，圣安娜饼屋有限公司持有深圳市人民政府于 1997 年 11 月 12 日签发的深房地字第 7223988、7223992、7223993、7223989 号及 2000 年 9 月 14 日签发的深房地字第 5000033006 号《房地产证》项下的自有物业（在此第一部分下简称“物业”）基本情形如下：

#### 1. 物业的取得及主要代价

1994 年 1 月 21 日，圣安娜饼屋有限公司与深圳恒丰工业城开发有限公司签署《恒丰工业城厂房买卖合同》并经公证，约定圣安娜饼屋有限公司向深圳恒丰工业城开发有限公司购买 B4 栋第二、第三及第四层。1994 年 11 月 17 日，上述双方签署《恒丰工业城厂房买卖合同》并经公证，约定圣安娜饼屋有限公司向深圳恒丰工业城开发有限公司购买 B4 栋的第一与第五层。上述两份合同项下房屋建筑面积共 5946.19m<sup>2</sup>，总房款为港币 8,994,866 元。圣安娜饼屋有限公司缴清了该购房款及相关税费，取得了深圳市人民政府于 1997 年 11 月 12 日签发的深房地字第 7223988、7223992、7223993、7223989 号及 2000 年 9 月 14 日签发的深房地字第 5000033006 号《房地产证》。

#### 2. 物业的位置

根据前述深房地字第 7223988、7223992、7223993、7223989 号及第 5000033006 号《房地产证》，物业位于中国广东省深圳市宝安区西乡镇黄田村委钟屋佛庙恒丰工业城（现地名改为深圳市宝安区西乡街道鹤洲恒丰工业城）内 B4 栋第一至第五层。

3. 物业的基本情况

权利人	物业名称及房号	房地产证号	用途	登记价(港币)	建筑面积(m <sup>2</sup> )
圣安娜饼屋有限公司	恒丰工业城 B4 栋 101	深房地字第 5000033006 号	厂房 宿舍	2,017,325.00	1,179.30
圣安娜饼屋有限公司	恒丰工业城 B4 栋 201	深房地字第 7223988 号	厂房	1,817,067.00	1,191.70
圣安娜饼屋有限公司	恒丰工业城 B4 栋 301	深房地字第 7223992 号	厂房	1,720,158.00	1,191.70
圣安娜饼屋有限公司	恒丰工业城 B4 栋 401	深房地字第 7223993 号	厂房	1,720,158.00	1,191.70
圣安娜饼屋有限公司	恒丰工业城 B4 栋 501	深房地字第 7223989 号	厂房	1,720,158.00	1,191.70

根据前述深房地字第 7223988、7223992、7223993、7223989 号及第 5000033006 号《房地产证》，物业的基本情况如下：

4. 物业的使用年限

根据前述深房地字第 7223988、7223992、7223993、7223989 号及第 5000033006 号《房地产证》，该物业所属土地的使用权年限为 50 年，自 1990 年 10 月 8 日至 2040 年 10 月 7 日。上盖物业所有权年期没有限制。

5. 物业的法律状态

现时物业已由圣安娜饼屋有限公司在中国境内设立的全资子公司圣安娜饼屋（深圳）有限公司作面包厂房以及储存用途。

现时上述上盖物业所有权/使用权及相应的土地使用权未作全部或部分的出租、抵押、转让，亦未涉及诉讼、非诉讼的处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

6. 结论：

综上所述，本所认为：

- 6.1 圣安娜饼屋有限公司与深圳恒丰工业城开发有限公司签署的《恒丰工业城厂房买卖合同》为合法、有效及可强制执行的合约，圣安娜饼屋有限公司于该合同中约定的权益依法受中国法律保护。
- 6.2 圣安娜饼屋有限公司为取得物业的房地产权缴清了相关的购房款和税费，办理了房地产权转移登记手续，取得了相关的《房地产证》，拥有物业的房地产权。其取得的房地产权合法及有效，受中国法律保护。
- 6.3 在前述《房地产证》记载的使用期限内，圣安娜饼屋有限公司有权占有物业，有权按照规定之用途使用物业，有权将物业依法用于出租、抵押及转让予境内外的企业或个人，而且在转让时，不需要支付额外的地价款及除正常税费以外的额外费用。
- 6.4 该物业法律文件合法、有效，符合中国法律规定及受中国法律保护。至出具本法律意见书之日，该物业产权的法律文件并未被有关主管部门或法院、仲裁机关撤销或变更。

## 第二部分

### 关于位于深圳市宝安区西乡镇黄田村委钟屋佛庙恒丰工业城内由圣安娜饼屋(深圳)有限公司拥有 B4 栋第六层的自有物业

圣安娜饼屋(深圳)有限公司于 1994 年 1 月 20 日依法成立,持有深圳市工商行政管理局签发的注册号为企独粤深总字第 302551 号《企业法人营业执照》,该《企业法人营业执照》为合法有效之证照。该企业具有独立法人资格,其成立程序合法有效,并不存在依据现行法律、法规或<公司章程>之规定导致其解散、破产、终止经营事项。

目前,圣安娜饼屋(深圳)有限公司持有深圳市人民政府于 2000 年 6 月 15 日签发的深房地字第 5000029957 号《房地产证》项下的自有物业(在此第二部分下简称“物业”)基本情形如下:

#### 1. 物业的取得及主要代价

1999 年 8 月 11 日,圣安娜饼屋(深圳)有限公司与深圳恒丰房地产有限公司签署(宝安)房预买字(99)第 22538 号《深圳房地产买卖合同》并经公证,约定圣安娜饼屋(深圳)有限公司向深圳恒丰工业城开发有限公司购买 B4 幢厂房第六层,建筑面积 1,191.70 m<sup>2</sup>,价款为人民币 1,000,000 元。圣安娜饼屋(深圳)有限公司缴清了该购房款及相关税费,取得了深圳市人民政府于 2000 年 6 月 15 日签发的深房地字第 5000029957 号《房地产证》。

#### 2. 物业的位置

根据前述深房地字第 5000029957 号《房地产证》,物业位于中国广东省深圳市宝安区西乡镇黄田村委钟屋佛庙恒丰工业城(现地名改为深圳市宝安区西乡街道鹤洲恒丰工业城)内 B4 栋第六层。

#### 3. 物业的基本情况

根据前述深房地字第 5000029957 号《房地产证》,物业的基本情况如下:

权利人	物业名称 及房号	房地产证号	用途	登记价 (人民币)	建筑面 积(m <sup>2</sup> )
圣安娜 饼屋(深 圳)有限 公司	恒丰工业城 B4 栋 601	深房地字第 5000029957 号	厂房 宿舍	1,000,000.00	1,191.70

#### 4. 物业的使用年限

根据前述深房地字第 5000029957 号《房地产证》，物业所属土地的使用权年限为 50 年，自 1990 年 10 月 8 日至 2040 年 10 月 7 日。上盖物业所有权年期没有限制。

#### 5. 物业的法律状态

现时物业由圣安娜饼屋（深圳）有限公司作面包厂房以及储存使用

现时上述上盖物业所有权及相应的土地使用权未作全部或部分的出租、抵押、转让，亦未涉及诉讼、非诉讼的处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

#### 6. 结论：

综上所述，本所认为：

6.1 圣安娜饼屋(深圳)有限公司与深圳恒丰工业城开发有限公司签署的《深圳房地产买卖合同》为合法、有效及可强制执行的合约，圣安娜饼屋（深圳）有限公司于该合同中约定的权益依法受中国法律保护。

6.2 圣安娜饼屋(深圳)有限公司为取得物业的房地产权缴清了相关的购房款和税费，办理了房地产权转移登记手续，取得了相关的《房地产证》，拥有物业的房地产权。其取得的房地产权合法及有效，受中国法律保护。

- 6.3 在前述《房地产证》记载的使用期限内，圣安娜饼屋(深圳)有限公司有权占有物业，有权按照规定之用途使用物业，有权将物业依法用于出租、抵押及转让予境内外的企业或个人，而且在转让时，不需要支付额外的地价款及除正常税费以外的额外费用。
- 6.4 该物业法律文件合法、有效，符合中国法律规定及受中国法律保护。至出具本法律意见书之日，该物业产权的法律文件并未被有关主管部门或法院、仲裁机关撤销或变更。

### 第三部分

#### 关于位于深圳市宝安区西乡镇黄田村委钟屋佛庙恒丰工业城内由圣安娜饼屋(深圳)有限公司拥有 B2 栋第一层的自有物业

目前，圣安娜饼屋(深圳)有限公司持有深圳市人民政府于 2001 年 2 月 23 日签发的深房地字第 5000039922 号《房地产证》项下的自有物业(在此第三部分下简称“物业”)基本情形如下：

#### 1. 物业的取得及主要代价

2000 年 8 月 15 日，圣安娜饼屋(深圳)有限公司与深圳恒丰房地产有限公司签署(宝安)房预买字(2000)第 32252 号《深圳房地产买卖合同》并经公证，约定圣安娜饼屋(深圳)有限公司向深圳恒丰工业城开发有限公司购买 B2 幢第一层，建筑面积 1,179.30 m<sup>2</sup>，价款为港币 1,450,000.00 元。圣安娜饼屋(深圳)有限公司缴清了该购房款及相关税费，取得了深圳市人民政府 2001 年 2 月 23 日签发的深房地字第 5000039922 号《房地产证》。

#### 2. 物业的位置

根据前述深房地字第 5000039922 号《房地产证》，物业位于中国广东省深圳市宝安区西乡镇黄田村委钟屋佛庙恒丰工业城(现地名改为深圳市宝安区西乡街道鹤洲恒丰工业城)内 B2 栋第一层。



### 3. 物业的基本情况

根据前述深房地字第 5000039922 号《房地产证》，物业的基本情况如下：

权利人	物业名称及房号	房地产证号	用途	登记价(港币)	建筑面积(m <sup>2</sup> )
圣安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 B2 栋 101	深房地字第 5000039922 号	厂房宿舍	1,450,000.00	1,179.30

### 4. 物业的使用年限

根据前述深房地字第 5000039922 号《房地产证》，物业所属土地的使用权年限为 50 年，自 1990 年 10 月 8 日至 2040 年 10 月 7 日。上盖物业所有权年期没有限制。

### 5. 物业的法律状态

现时物业由圣安娜饼屋（深圳）有限公司作面包厂房以及储存使用。

现时上述上盖物业所有权及相应的土地使用权未作全部或部分的出租、抵押、转让，亦未涉及诉讼、非诉讼的处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

### 6. 结论：

综上所述，本所认为：

- 6.1 圣安娜饼屋(深圳)有限公司与深圳恒丰工业城开发有限公司签署的《深圳房地产买卖合同》为合法、有效及可强制执行的合约，圣安娜饼屋（深圳）有限公司于该合同中约定的权益依法受中国法律保护。

- 6.2 圣安娜饼屋(深圳)有限公司为取得物业的房地产权缴清了相关的购房款和税费,办理了房地产权转移登记手续,取得了相关的《房地产证》,拥有物业的房地产权。其取得的房地产权合法及有效,受中国法律保护。
- 6.3 在前述《房地产证》记载的使用期限内,圣安娜饼屋(深圳)有限公司有权占有物业,有权按照规定之用途使用物业,有权将物业依法用于出租、抵押及转让予境内外的企业或个人,而且在转让时,不需要支付额外的地价款及除正常税费以外的额外费用。
- 6.4 该物业法律文件合法、有效,符合中国法律规定及受中国法律保护。至出具本法律意见书之日,该物业产权的法律文件并未被有关主管部门或法院、仲裁机关撤销或变更。

#### 第四部分

关于位于深圳市宝安区西乡镇黄田村委钟屋佛庙恒丰工业城内由圣安娜饼屋(深圳)有限公司拥有 C1 栋,一至八层

(包括 102、202、302、402、502、602、702 及 802 房)的自有物业

目前,圣安娜饼屋(深圳)有限公司持有深圳市人民政府于 2005 年 1 月 18 日签发的深房地字第 5000146880、5000146879、5000146868、5000146882、5000146866、5000146871、5000146869 及 5000146878 号《房地产证》项下的自有物业(在此第四部分下简称“物业”)基本情形如下:

##### 1. 物业的取得及主要代价

2004 年 11 月 15 日,圣安娜饼屋(深圳)有限公司与深圳恒丰房地产有限公司签署《恒丰工业城厂购房协议书》。约定圣安娜饼屋(深圳)有限公司向深圳恒丰工业城开发有限公司购买第 C1 栋一至八层南面厂房,建筑面积 9496.00 m<sup>2</sup>,价款为人民币 12,677,160 元。根据贵司的确认,圣安娜饼屋(深圳)有限公司缴清了该购房款及相关税费,并取得了深圳市人民政府于 2005 年 1 月 18 日签发的深房地字第 5000146880、5000146879、5000146868、5000146882、5000146866、5000146871、5000146869 及 5000146878 号《房



地产证》。

## 2. 物业的位置

根据前述深房地字第 5000146880、5000146879、5000146868、5000146882、5000146866、5000146871、5000146869 及 5000146878 号《房地产证》，物业位于中国广东省深圳市宝安区西乡镇黄田村委钟屋佛庙恒丰工业城（现地名改为深圳市宝安区西乡街道鹤洲恒丰工业城）内 C1 栋第一至第八层。

## 3. 物业的基本情况

据前述深房地字第 5000146880、5000146879、5000146868、5000146882、5000146866、5000146871、5000146869 及 5000146878 号《房地产证》，物业的基本情况如下：

权利人	物业名称及房号	房地产证号	用途	登记价(人民币)	建筑面积(m <sup>2</sup> )
圣安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 C1 栋 102	深房地字第 5000146880 号	厂房	1,326,990.00	994
圣安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 C1 栋 202	深房地字第 5000146879 号	厂房	1,633,239.00	1223.4
圣安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 C1 栋 302	深房地字第 5000146868 号	厂房	1,619,489.00	1213.1
圣安娜饼屋(深圳)		深房地字第	厂房	1,619,488.00	1213.1



有限公司	恒丰工业城 C1 栋 402	5000146882 号			
圣安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 C1 栋 502	深房地字第 5000146866 号	厂房	1,619,489.00	1213.1
圣安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 C1 栋 602	深房地字第 5000146871 号	厂房	1,619,488.00	1213.1
圣安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 C1 栋 702	深房地字第 5000146869 号	厂房	1,619,489.00	1213.1
圣安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 C1 栋 802	深房地字第 5000146878 号	厂房	1,619,488.00	1213.1

#### 4. 物业的使用年限

根据前述深房地字第 75000146880、5000146879、5000146868、5000146882、5000146866、5000146871、5000146869 及 5000146878 号《房地产证》，物业所属土地的使用权年限为 50 年，自 1990 年 10 月 8 日至 2040 年 10 月 7 日。上盖物业所有权年期没有限制。

#### 5. 物业的法律状态

现时物业由圣安娜饼屋（深圳）有限公司作面包厂房以及储存使用。

现时上述上盖物业所有权及相应的土地使用权未作全部或部分的出租、抵押、转让，亦未涉及诉讼、非诉讼的处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

#### 6. 结论：

综上所述，本所认为：

- 6.1 圣安娜饼屋(深圳)有限公司与深圳恒丰工业城开发有限公司签署的《恒丰工业城厂购房协议书》为合法、有效及可强制执行的合约,圣安娜饼屋(深圳)有限公司于该合同中约定的权益依法受中国法律保护。
- 6.2 圣安娜饼屋(深圳)有限公司为取得物业的房地产权缴清了相关的购房款和税费,办理了房地产权转移登记手续,取得了相关的《房地产证》,拥有物业的房地产权。其取得的房地产权合法及有效,受中国法律保护。
- 6.3 在前述《房地产证》记载的使用期限内,圣安娜饼屋(深圳)有限公司有权占有物业,有权按照规定之用途使用物业,有权将物业依法用于出租、抵押及转让予境内外的企业或个人,而且在转让时,不需要支付额外的地价款及除正常税费以外的额外费用。
- 6.4 该物业法律文件合法、有效,符合中国法律规定及受中国法律保护。至出具本法律意见书之日,该物业产权的法律文件并未被有关主管部门或法院、仲裁机关撤销或变更。

#### 第五部分

关于位于深圳市宝安区西乡街道鹤洲恒丰工业城内由圣安娜饼屋(深圳)有限公司拥有 A13 栋,共计 122 套单元的自有物业

目前,圣安娜饼屋(深圳)有限公司持有深圳市人民政府于 2005 年 8 月 19 日签发的深房地字第 5000167107-125 及 5000167240 号共计 20 套房屋的《房地产证》;

2005 年 8 月 23 日签发的深房地字第 5000167471-472、5000167474-476、5000167478-479、5000167481-482、5000167484-485、5000167487-488、5000167490-491、5000167493-494、5000167496-498、5000167500-504、5000167506-507、5000167509-512、5000167514、5000167516-517、5000167520、5000167522-523、5000167525-526、5000167528-530、5000167532-539 及 5000167541-548 号共计 58 套房屋的《房地产证》;

2005 年 9 月 5 日签发的深房地字第 5000169509-510、5000169512-513、5000169515-516、5000169518-519、5000169521、5000169523-524、5000169526-530、

5000169532-533、5000169535、5000169537-538、5000169540-541、5000169543、5000169546-548 及 5000169550-566 号共计 44 套房屋的《房地产证》

该上述项下的自有物业（在此第五部分下简称“该物业”）基本情形如下：

#### 1. 物业的取得及主要代价

2004 年 6 月 18 日，圣安娜饼屋（深圳）有限公司与深圳恒丰房地产有限公司签署《恒丰工业城厂购房协议书》。约定购买恒丰工业城二期第 A13 栋 A 座整座宿舍和首层转角食堂的期房。建筑面积为 4208.92 m<sup>2</sup>。按照《恒丰工业城厂购房协议书》约定，圣安娜饼屋（深圳）有限公司通过等价置换、补差价置换以及购买三种方式向深圳恒丰房地产有限公司取得该等物业。置换总面积为 1300.9 平方米，其中圣安娜饼屋（深圳）有限公司将已购的恒丰工业城一期宿舍 E 型宿舍（面积为 622.6 m<sup>2</sup>）等面积无差价置换 A13 栋 A 座宿舍，将已购的恒丰工业城一期 A 型宿舍（面积为 678.3 m<sup>2</sup>）等面积置换 A13 栋 A 座宿舍，同时支付 200 元/m<sup>2</sup>的置换价格，并负担因置换而产生的所得税及营业税。按照上述方式置换后，A13 栋 A 座的剩余部分面积以新增购的方式购买。根据该协议约定，圣安娜饼屋（深圳）有限公司应付置换差价及相关税费总计人民币 282,781 元；新增购的 A13 栋 A 座物业的销售价格为人民币 1632 元/m<sup>2</sup>，转角食堂的销售价格为人民币 1824 元/m<sup>2</sup>，新增购物业的销售总价共计人民币 4,789,200 元。因此，根据该协议，对于恒丰工业城 A13 栋 A 座的物业，圣安娜饼屋（深圳）有限公司以人民币 5,071,981.00 元和 1300.9 m<sup>2</sup>的恒丰工业城一期宿舍为对价取得。根据贵司的确认，圣安娜饼屋（深圳）有限公司依约支付了对价，并取得了深圳市人民政府于 2005 年 8 月 19 日、2005 年 8 月 23 日、2005 年 9 月 5 日签发的 122 件《房地产证》。

#### 2. 物业的位置

根据前述《房地产证》，该物业位于中国广东省深圳市宝安区西乡街道鹤洲恒丰工业城内 A13 栋 A 座。



### 3. 物业的基本情况

根据前述《房地产证》，物业的基本情况如下：

权利人	物业名称及房号	房地产证号	用途	登记价(人民币)	建筑面积(m <sup>2</sup> )
安娜饼屋(深圳)有限公司	恒丰工业城 A13 栋 A 座 全栋	共 122 件, 具体 证号见上文	宿舍 食堂	7, 156, 106. 00	4307. 16

注：《购房协议书》载明的建筑面积为 4208.92 m<sup>2</sup>，《房地产证》登记的建筑面积为 4307.16 m<sup>2</sup>，应以《房地产证》的登记为准。）

### 4. 物业的使用年限

根据前述《房地产证》，物业所属土地的使用权年限为 50 年，自 1990 年 10 月 8 日至 2040 年 10 月 7 日。上盖物业所有权年期没有限制。

### 5. 物业的法律状态

现时物业已由圣安娜饼屋（深圳）有限公司作餐厅以及宿舍用途使用。

现时上述上盖物业所有权及相应的土地使用权未作全部或部分的出租、抵押、转让，亦未涉及诉讼、非诉讼的处罚、查封、变卖或涉及其他纠纷或争议。

### 6. 结论：

综上所述，本所认为：

#### 6.1 圣安娜饼屋(深圳)有限公司与深圳恒丰工业城开发有限公司签署的《恒丰工



业城厂购房协议书》为合法、有效及可强制执行的合约，圣安娜饼屋（深圳）有限公司于该合同中约定的权益依法受中国法律保护。

- 6.2 圣安娜饼屋(深圳)有限公司为取得物业的房地产权缴清了相关的购房款和税费，并办理了房地产权转移登记手续]取得了相关的《房地产证》，拥有物业的房地产权。其取得的房地产权合法及有效，受中国法律保护。
- 6.3 在前述《房地产证》记载的使用期限内，圣安娜饼屋(深圳)有限公司有权占有物业，有权按照规定之用途使用物业，有权将物业依法用于出租、抵押及转让予境内外的企业或个人，而且在转让时，不需要支付额外的地价款及除正常税费以外的额外费用。
- 6.4 该物业法律文件合法、有效，符合中国法律规定及受中国法律保护。至出具本法律意见书之日，该物业产权的法律文件并未被有关主管部门或法院、仲裁机关撤销或变更。

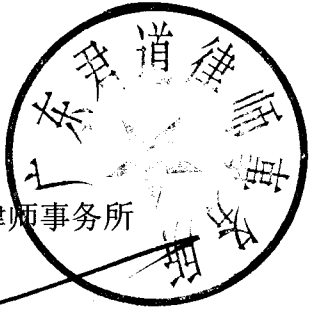
## 第六部分 关于前述物业转让所涉及的税费

根据中国法律，圣安娜饼屋有限公司和圣安娜饼屋(深圳)有限公司可以将其拥有的上述物业转让他人。转让上述物业须交纳相关的税款。这些税款包括以下几项：

1. 营业税。营业额的 5%。营业额等于转让所得减去原购置价。
2. 城市维护建设税。营业税的 1%（境外法人不需缴纳）
3. 土地增值税。大约为增值额的 30%-60%
4. 印花税。转让合同所载金额的 0.05%
5. 企业所得税。大约为企业应纳税所得额的 15%

本法律意见书正本贰份，副本若干份。本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。





君道律师事务所

律师(签字):

合伙人

(邱伟平)

(邱伟平)

(曾庆华)

二〇〇七年一月二日



附件：

本所已审阅的文件清单

1. 2006年12月29日，贵司向本所出具的确认函；

第一部分 关于 B4 栋第一至第五层的自有物业

2. 1973年3月6日香港公司注册官签发的 No. 32310 号圣安娜饼屋有限公司《公司注册证书》
3. 1997年11月12日深圳市人民政府签发予圣安娜饼屋有限公司的深房地字第 7223988、7223992、7223993、7223989 号《房地产证》；
4. 2000年9月14日深圳市人民政府签发予圣安娜饼屋有限公司的深房地字第 5000033006 号《房地产证》；
5. 1994年11月17日圣安娜饼屋有限公司与深圳恒丰工业城开发有限公司签署并经公证的关于购买第 B4 栋厂房第一与第五层《恒丰工业城厂房买卖合同》及付款凭证；
6. 1994年1月21日圣安娜饼屋有限公司与深圳恒丰工业城开发有限公司签署并经公证的关于购买第 B4 栋厂房第二、第三及第四层的《恒丰工业城厂房买卖合同》及付款凭证；

第二部分 关于 B4 栋第六层的自有物业

7. 1994年1月20日深圳市工商行政管理局签发的注册号为企独粤深总字第[] 号《企业法人营业执照》；
8. 2000年6月15日深圳市人民政府签发予圣安娜饼屋（深圳）有限公司的深房地字第 5000029957 号《房地产证》；
9. 1999年8月11日，圣安娜饼屋（深圳）有限公司与深圳恒丰房地产有限公司签署并经公证的关于购买第 B4 幢厂房第六层的深（宝安）房预买字（99）第 22538 号《深圳房地产买卖合同》及付款凭证；



### 第三部分 关于 B2 栋第一层的自有物业

10. 2001 年 2 月 23 日深圳市人民政府签发予圣安娜饼屋（深圳）有限公司的深房地字第 5000039922 号《房地产证》；
11. 2000 年 8 月 15 日，圣安娜饼屋（深圳）有限公司与深圳恒丰房地产有限公司签署并经公证的关于购买第 B2 幢厂房第一层的深（宝）房预买字（2000）第 32252 号《深圳市房地产买卖合同》及付款凭证；

### 第四部分 关于 C1 栋一至八层的自有物业

12. 2005 年 1 月 18 日深圳市人民政府签发予圣安娜饼屋（深圳）有限公司的深房地字第 5000146880、5000146879、5000146868、5000146882、5000146866、5000146871、5000146869 及 5000146878 号《房地产证》；
13. 2004 年 11 月 15 日，圣安娜饼屋（深圳）有限公司与深圳恒丰房地产有限公司签署的关于购买第 C1 栋一至八层南面厂房的《恒丰工业城厂购房协议书》；

### 第五部分 关于 A13 栋共计 122 套单元的自有物业

14. 2005 年 8 月 19 日深圳市人民政府签发予圣安娜饼屋（深圳）有限公司的深房地字第 5000167107-125 及 5000167240 号共计 20 套房屋的《房地产证》。
15. 2005 年 8 月 23 日深圳市人民政府签发予圣安娜饼屋（深圳）有限公司的深房地字第 5000167471-472、5000167474-476、5000167478-479、5000167481-482、5000167484-485、5000167487-488、5000167490-491、5000167493-494、5000167496-498、5000167500-504、5000167506-507、5000167509-512、5000167514、5000167516-517、5000167520、5000167522-523、5000167525-526、5000167528-530、5000167532-539 及 5000167541-548 号共计 58 套房屋的《房地产证》。
16. 2005 年 9 月 5 日深圳市人民政府签发予圣安娜饼屋（深圳）有限公司的深房地字第 5000169509-510、5000169512-513、5000169515-516、5000169518-519、5000169521、5000169523-524、5000169526-530、5000169532-533、5000169535、5000169537-538、5000169540-541、

5000169543、5000169546-548 及 5000169550-566 号共计 44 套房屋的《房地产证》;

17. 2004 年 6 月 18 日, 圣安娜饼屋 (深圳) 有限公司与深圳恒丰房地产有限公司签署的关于购买恒丰工业城二期第 A13 栋 A 座整座宿舍和首层转角食堂的《恒丰工业城厂购房协议书》;