

**关于崇高实业有限公司、中山崇高玩具制品厂有限公司
持有中国境内物业权益的
法律意见书**

致：崇高国际控股有限公司

地址：香港九龙油麻地弥敦道 557-559 号永旺行 18 字楼

前 言

君道律师事务所（以下简称“本所”）作为崇高国际控股有限公司（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，对贵司之附属公司在中国境内涉及之物业权益事项（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，签署本法律意见书的经办律师均经依法注册，持有有效的《中华人民共和国律师执业证》，有权接受贵司委托，就委托事项出具法律意见。

为出具本法律意见书，本所依据律师行业公认的业务标准和道德规范，对委托事项及与之相关的问题，做了必要的尽职调查。为此，本所查阅了本所认为必须查阅的文件（文件清单列于本法律意见书作为附件），并向贵司有关人员及有关政府部门和其他相关机构做了必要的询问及进行了必要的核查。

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（以下总称“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。

本所仅就委托事项发表法律意见，并不会对有关会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。本所在法律意见书中对有关会计、审计、评估等相关专业机构出具的会计报表、审计报告、资产评估报告等专业性文件中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据、结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容，本所并不具备核查和做出评论的适当资格。

就本法律意见书，本所声明如下：

1. 贵司已向本所确认，已经提供了本所认为出具本法律意见书所必需的、真实的原始书面材料、副本材料、复印材料及/或确认函。
2. 贵司已向本所确认，所提供予本所的文件、材料和信息是完整、真实及有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处，并且文件、材料如为副本或复印件的，则该副本或复印件与正本及原件一致和相符。
3. 对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于中国有关政府部门、贵司及/或其他相关单位出具的证明及/或确认文件。
4. 签署本法律意见书的律师均已取得本所的有效授权，其签字真实有效。

本所根据有关中国法律，按照律师行业公认的业务水准、道德规范和勤勉尽责精神，对贵司提供的文件、资料、信息和有关事项进行了审查，现谨出具法律意见如下：

贵司通过注册于香港的崇高实业有限公司（以下简称“崇高实业”）及注册于中国境内的中山崇高玩具制品厂有限公司（以下简称“崇高玩具”）在中国境内持有及租赁物业权益。

本法律意见书分为如下四个部分，即第一部分、关于崇高实业持有的境内物业权益；第二部分、关于崇高玩具持有的境内物业权益；第三部分、崇高实业与崇高玩具租赁的境内物业权益；第四部分、结论。

第一部分 关于崇高实业持有的境内物业权益

1. 关于崇高实业持有的位于中国广东省中山市港口镇沙港公路的土地及其上盖物业

崇高实业拥有位于广东省中山市港口镇沙港公路面积为 66,368.6 平方米的土地之国有土地使用权（以下简称“崇高实业土地”），并经批准在其上建设建筑面积共计 82,761.17 平方米上盖物业（以下简称“崇高实业上盖物业”，连同前述“崇高实业土地”统称为“崇高实业物业”）。具体情形如下：

- 1.1 1996 年 10 月 1 日，崇高实业与中山市规划国土局签署了中国土出让字[96]第 1236 号《中山市国有土地使用权出让合同书》（在本部分简称为“出让合同一”），根据该合同，中山市规划国土局将位于港口镇沙港公路，面积约 33,327 平方米之土地（以下简称“崇高实业土地一”）的国有土地使用权出让予崇高实业，土地使用权出让金为 499,905 元人民币、用地投资总金额人民币 400 万元，土地用途为工业用地，使用年限为 50 年，自 1996 年 10 月 1 日至 2046 年 9 月 30 日止。
- 1.2 1996 年 10 月 1 日，崇高玩具与中山市规划国土局签署了中国土出让字[96]第 683 号《中山市国有土地使用权出让合同书》（在本部分简称为“出让合同二”），根据该合同，中山市规划国土局将位于港口镇穗农村第五生产队，面积约 33,317 平方米之土地（以下简称“崇高实业土地二”）的国有土地使用权出让予崇高玩具，土地使用权出让金为 499,755 元人民币、用地投资总金额人民币 180 万元，土地用途为工业用地，使用年限为 50 年，自 1996 年 10 月 1 日至 2046 年 9 月 30 日止。

- 1.3 1997年9月29日，崇高玩具与崇高实业签署了《中山市国有土地使用权转让合同书》（在本部分简称为“转让合同”），根据该合同，崇高玩具将位于港口镇沙港公路，面积约33,317平方米之土地的国有土地使用权¹转让予崇高实业，崇高实业愿意执行市国土局与崇高玩具就该地签订的《中山市国有土地使用权出让合同书》（中国土地出让字[96]第683号）规定，作为承让该地使用权的前提。土地使用权及地块内全部建筑物、构筑物总价值为5,300,000元人民币。
- 1.4 根据崇高实业出具的《确认函》，崇高实业就崇高实业土地一已向中山市规划国土局缴付了人民币土地使用权出让金为499,905元及所有相关税费；崇高玩具已就崇高实业土地二向中山市规划国土局缴付了人民币土地使用权出让金为499,755元及所有相关税费。崇高实业就崇高实业土地二向崇高玩具支付了土地使用权及地块内全部建筑物、构筑物总价款5,300,000元人民币及所有相关税费。
- 1.5 根据2009年9月28日中山市国土资源局港口分局出具的《证明》，崇高实业已付清了崇高实业土地一的土地使用权出让金及所有与土地出让及转让相关之税费；中山崇高玩具制品厂有限公司已缴清了崇高实业土地二的土地使用权出让金及所有与土地出让及转让相关之税费。崇高实业有限公司转让中府国用（2007）第110374号《国有土地使用证》所述土地时，不需要额外补交土地使用权出让金。
- 1.6 1997年10月，崇高实业就前述崇高实业土地分别取得了中府国（出）11970263及中府国用（出）11970264号《国有土地使用证》，该两证土地面积分别为33,317平方米及33,327.245平方米。
- 1.7 2007年3月，因前述两块土地地理位置相连，土地使用权终止日期相同，且两块土地之界址与当地村民宅基地界址重叠，故经当地政府部门协商调解，崇高实业同意调整前述两块土地之界址，并提交《申请书》，申请将前述两块土地共计66,386.6平方米合并办理一份土地证（以下该合并土地简称“崇高实业土地”）。
- 1.8 2007年4月3日，崇高实业就崇高实业土地取得了中山市人民政府颁发的中府国用（2007）第110374号《国有土地使用证》，根据该证，崇高实业为崇高实业土地国有土地使用权人，使用权面积为66,368.6平方米，土地用途为工业用地，使用年限至2046年9月30日止。

1.9 上盖物业

崇高实业在崇高实业土地上自建建筑面积共计82,761.17平方米的上盖物业（即崇高实业上盖物业），其基本情况如下：

序号	建筑物名称	幢号	层数	建筑面积（平方米）	产权证号	发证时间	占用土地之使用权终止日期
1	新厂	1幢	5	71,175.02	粤房地证字第C5301870号	2007年5月31日	2046年9月30日
		2幢	5				

¹ 根据崇高实业、崇高玩具分别出具的《确认函》，港口镇穗农村第五生产队与港口镇沙港公路为同一地址，本项所述“位于港口镇沙港公路，面积约33,317平方米之土地”与本部分第1.2项所述为同一块土地。

		3 幢	6				
		4 幢	6				
		5 幢	6				
2	注塑部	1 层		11,586.15	粤房地证字第 C5292059 号	2007 年 8 月 8 日	2046 年 9 月 30 日
--	合计	--		82,761.17	--	--	

1.10 物业抵押、查封、转让及出租

- (A) 2008 年 10 月 7 日，崇高玩具（作为被授信人）与广东发展银行股份有限公司中山分行（作为授信人，以下简称“中山分行”）签署了编号为（2008）中银综授字第 016208 号《综合授信额度合同》，授信金额为一千万美元，授信期限为自 2008 年 10 月 7 日至 2009 年 10 月 6 日，共一年。
- (B) 为担保前述债务，2008 年 10 月 8 日，崇高实业（作为抵押人）与中山分行（作为抵押权人）就上述《综合授信额度合同》签署了编号为（2008）中银最抵字第 016208 号《最高额抵押合同》，将前述崇高实业物业作为抵押，担保的债权最高额折合人民币 106,138,000 元整。崇高实业抵押担保的范围为：主债权本金及其相应利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金以、保管抵押财产费用、为实现债权、抵押权而发生的费用（包括但不限于诉讼（仲裁）费、律师费、差旅费、执行费、保全费、评估费、拍卖费或变卖费、公告费、过户费和其他所有应付的费用。本合同项下的抵押财产由抵押人占有和保管，在抵押担保期间，未经抵押权人书面同意，抵押人不得对抵押财产部分或全部出租、托管、再抵押、分拆、转让或以其他方式处置抵押财产。
- (C) 根据中山市国土资源局 2008 年 10 月 12 日签发的粤房地他证字第 C2398371 号《房地产他项权证》，崇高实业物业被抵押予中山分行。权利范围为全部，权利价值为人民币 106,138,000 元整，权利顺序为第一，他项权登记字号为：中府他项（2008）009337 号。
- (D) 根据本所的适当核查，除前述抵押事项以外，截至 2009 年 8 月 27 日，崇高实业物业未被设置其他任何抵押或查封。
- (E) 崇高实业向本所出具的《确认函》，除前述抵押事项以外，崇高实业物业未被设置其他任何抵押或查封，亦未被转让、出租。

第二部分 关于崇高玩具持有的境内物业权益

1. 关于崇高玩具持有的位于中国广东省中山市港口镇民主村的土地及其上盖物业

崇高玩具拥有位于广东省中山市港口镇民主村面积为 1,936.8 平方米的土地之国有土

地使用权（以下简称“崇高玩具土地一”），并持有建筑面积为 1,463.42 平方米的上盖物业（以下简称“崇高玩具上盖物业一”，以下连同“崇高玩具土地一”统称“崇高玩具物业一”）。具体情形如下：

- 1.1 1998 年 12 月 31 日，崇高玩具与中山市港口建达（集团）实业公司（以下简称“建达集团”）签订的《土地、厂房转让合同》，根据该合同，建达集团将建达工业村第 10 栋简易厂房连同右侧 3 m² 宽的土地转让给崇高玩具，共计厂房面积约 1456.9 m²，土地 1814 m²。将崇高玩具物业一转让予崇高玩具。转让价款为人民币 736,100 元，转让价款已经包含该栋厂房因历史问题造成的延付利息伍万陆仟壹佰元整。合同签订日起，崇高玩具即支付转让价款 50% 即人民币 368,050 元，建达集团并开始将物业交崇高玩具使用。建达集团并保证在三个月时间内办好“双证”转名手续，逾期，建达集团统一免收崇高玩具上述之延付利息。但当建达集团在三个月时间内将转让物业办好转名手续并取得合法证件时，崇高玩具即将余下转让价款 50% 付给建达集团。
- 1.2 1999 年 1 月 14 日与 2001 年 8 月 17 日，崇高玩具向建达集团分别支付了人民币 368,050 元和人民币 311,950 元土地价款²。根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，崇高玩具就受让崇高玩具物业一向税务财政部门支付了所有受让涉及的政府税费。
- 1.3 2001 年 5 月 16 日，建达集团向中山市国土房管局提出了《更名及补出让申请》，将位于港口镇民主村的一宗工业厂房（土地面积为 1936.83 平方米，房产面积为 1463.42 平方米）更名到中山崇高玩具制品厂有限公司名下并补办出让手续。中山市国土房管局、中山市港口镇人民政府均在前述《更名及补出让申请》上签署确认及同意办理。
- 1.4 2001 年 6 月 21 日，中山市计划委员会签发了中计基函[2001]65 号《关于港口建达集团实业公司工业厂房项目补办立项的复函》，同意建达集团工业厂房项目补办立项。
- 1.5 2001 年 6 月 22 日，中山市港口建达（集团）实业公司（以下简称“建达集团”）与中山市国土房管局签署了中国土补出让字（2001）第 699 号《中山市国有土地使用权出让合同书》³（在本部分简称为“出让合同一”），根据该合同，中山市国土房管局将位于中山市港口镇民主村，面积 1,936.83 平方米之土地（以下简称“崇高玩具土地一”），房产建筑面积为 1,463.4 平方米的上盖房屋（以下简称“崇高玩具上盖物业一”）的国有土地使用权及房屋所有权出让予建达集团，《国有土地使用权证》证号为中府国用（2001）字第 110633 号，房产证号为粤房地字第 C0379218 号，土地使用权出让金为 29,052 元人民币，土地用途为工业用地，使用年限为 50 年，自 2001 年 6 月 22 日至 2051 年 6 月 21 日止。
- 1.6 2001 年 6 月 22 日，建达集团向中山市国土房管局缴付了人民币 29,052 元的土地使用权出让金，并缴纳了相关的契税。
- 1.7 2001 年 6 月 26 日，崇高玩具就崇高玩具土地一取得了中山市人民政府颁发的中府国用（2001）第 110653 号《国有土地使用证》。同日，崇高玩具就崇高玩具上盖物业一

² 根据本部分 1.1 项所述及崇高玩具向本所出具的《确认函》，因建达集团不能在三个月时间内办理完毕“双证”转名手续，因此免除了崇高玩具 56100 元人民币的延付利息，即崇高玩具只需支付 68 万元人民币转让价款。

³ 根据崇高玩具出具的《确认函》，在本部分第 1.1 项所述转让合同签订后，建达集团于 2001 年方与国土部门补办土地使用权有关出让手续，因此本项所述出让合同签订时间晚于转让合同签订时间，最终国土部门根据第 1.1 项所述转让合同及本项所述出让合同为崇高玩具办理了第 1.7 项所述中府国用（2001）第 110653 号《国有土地使用证》。

取得了中山市人民政府颁发的粤房地证字第 C0322745 号《房地产权证》。

1.8 2007 年 12 月 25 日，鉴于换领新证，崇高玩具就崇高玩具土地一取得了中山市人民政府颁发的中府国用（2007）第 111453 号《国有土地使用证》，根据该证，崇高玩具为崇高玩具土地一国有土地使用权人，使用权面积为 1,936.8 平方米，土地用途为工业用地，使用年限至 2051 年 6 月 21 日止。

1.9 根据 2009 年 9 月 28 日中山市国土资源局港口分局出具的《证明》，崇高玩具转让中府国用（2007）第 111453 号《国有土地使用证》所述土地时，不需要额外补交土地使用权出让金。

1.10 上盖物业

崇高玩具在崇高玩具土地一上持有建筑面积共计 1,463.42 平方米的上盖物业（即崇高玩具上盖物业一），目前其基本情况如下：

序号	建筑物名称	栋号/层数	建筑面积（平方米）	产权证号	发证时间	占用土地之使用权终止日期
1	货仓	1 层	1,463.42	粤房地证字第 C5767233 号	2007 年 12 月 25 日	2051 年 6 月 21 日

1.11 物业抵押、查封、转让及出租

(A) 2009 年 4 月 1 日，为担保崇高玩具（作为借款人）与中国农业银行中山市石岐支行（作为贷款人，以下简称“石岐支行”）于同日签署的《最高额借款合同》项下债务，双方签署了编号为“44906200900002983”号《最高额抵押合同》（崇高玩具作为抵押人，石岐支行作为抵押权人），将前述崇高玩具物业一以及崇高玩具物业二作为抵押，担保的债权最高额折合人民币 2,500 万元整，被担保的主债权按抵押权人自 2009 年 4 月 1 日起至 2012 年 4 月 1 日期间，与债务人办理约定的各类业务形成的债权。崇高玩具抵押担保的范围为：主债权本金及其相应利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金以及诉讼（仲裁）费、律师费、处置费、过户费等抵押权人实现债权和抵押权的一切费用。在抵押期间内，未经抵押权人书面同意，抵押人不得对抵押物作出赠与、转让、出租、再抵押或者进行其他任何方式的处分。经抵押权人书面同意，抵押人以转让、出租或者其他方式处分抵押物的，所得价款应用于提前清偿所有担保的债权或者提存。抵押期间抵押物价值减少的，抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值或者提供抵押权人任何的与减少的价值相当的担保。

(B) 根据中山市国土资源局 2009 年 4 月 9 日签发的粤房地他证字第 C2663643 号《房地产他项权证》，崇高玩具物业一连同前述崇高玩具物业二被一同抵押予石岐支行。权利范围为全部，总权利价值为人民币 2,500 万元整，权利顺序为第一。

(C) 根据本所的适当核查，截至 2009 年 8 月 27 日，除前述抵押事项以外，崇高实业物业一未被设置其他任何抵押或查封。

(D) 根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，除前述抵押事项以外，崇高实业物业一

未被设置其他任何抵押或查封，亦未被转让、出租。

2. 关于崇高玩具持有的位于中国广东省中山市港口镇歧港公路的土地及其上盖物业

崇高玩具拥有位于广东省中山市港口镇歧港公路面积为 26,501.096 平方米的土地之国有土地使用权（以下简称“崇高玩具土地二”），并持有建筑面积为 26,687.03 平方米的上盖物业（以下简称“崇高玩具上盖物业二”以下连同“崇高玩具土地二”统称“崇高玩具物业二”）。具体情形如下：

- 2.1 1995 年 12 月 18 日，中山国土局与建达集团签署了中国土出让字（95）第 397 号《中山市国有土地使用权出让合同书》（在本部分简称为“出让合同书”），根据该出让合同书，中山国土局向港口镇建达集团实业公司出让了座落于港口镇歧港公路面积约 265,01 平方米之土地的国有土地使用权，土地出让金共计人民币 198,756 元，土地用途为工业用地，使用年限为 50 年，自 1995 年 12 月 1 日至 2045 年 11 月 30 日止。根据该出让合同书，建达集团付清出让合同书款项，并完成预定投资的 30% 后，可将该土地转让他人，转让所获得增值的 50% 上缴给市政府，作城市设施配套经费缴交给城建部门，如需改变土地用途或转让、出租、抵押土地使用权，须到市国土局按法定程序办理审批、登记手续，并缴纳有关税费。
- 2.2 1995 年 12 月 18 日，崇高玩具与建达集团（中山市国土局为监证机关）签订了《中山市国有使用权转让合同书》（本部分简称“转让合同书”），约定由崇高玩具执行中山国土局与建达集团签订的中国土出让字（95）第 397 号《中山市国有土地使用权出让合同书》。今后使用该土地时超出原出让合同规定的容积率时，崇高玩具愿意补交地价款。转让土地的面积为 265,01 平方米，总价值为人民币 1,284 万元，崇高玩具于签订转让合同书之日一次性向建达集团付清，建达集团必须把转让土地获得利润的 50%，一次性上缴给市政府，作城市设施配套费，无法核定利润的按转让总价 10% 计，核定利润的 50% 低于转让总价的 10%，按 10% 上缴，崇高玩具按规定办妥转让手续，缴足所有费用后，换领土地使用证，该地块的使用权归属崇高玩具。
- 2.3 1995 年 12 月 15 日，崇高玩具与港口镇建达集团实业公司签署了粤买卖契字 0116259 号《房地产买卖契约》（在本部分简称为“买卖契约”），根据该契约，港口镇建达集团实业公司将座落于港口镇歧港公路，宗地号为 186004，面积约 262,09.72 平方米之土地的国有土地使用权以及建筑面积为 134,89.99 平方米上盖物业出让予崇高玩具，成交价格共计人民币 2,525,564.80 元，使用性质为厂房。
- 2.4 1996 年 1 月至 4 月，崇高玩具根据中山市国土局出具的 NO.001534 号《建设用地缴款通知书》缴纳了所列应缴土地使用费、土地出让金、征地管理费等所有税费。
- 2.5 根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，崇高玩具以 198,758 元人民币土地出让金代价取得了崇高玩具的全部利润分配权及崇高玩具物业二所有权，并付清了有关的转让费用及建达集团付清了崇高玩具物业二更名的有关所有政府税费。
- 2.6 1995 年 12 月 19 日，崇高玩具就崇高玩具土地二取得了中山市人民政府颁发的中府国用（转）字第 0581 号《国有土地使用证》，根据该证，崇高玩具为崇高玩具土地二国有土地使用权人，土地用途为工业厂房用地，使用权面积 26,501.096 平方米，使用

年限至 2045 年 11 月 30 日止。

- 2.7 根据 2009 年 9 月 28 日中山市国土资源局港口分局出具的《证明》，崇高玩具转让中府国用（转）字第 0581 号《国有土地使用证》所述土地时，不需要额外补交土地使用权出让金。

2.8 上盖物业

崇高玩具在受让崇高玩具土地二后，在其上自建了 13,197.04 平方米的建筑物，2001 年 8 月 21 日，崇高玩具向中山市国土房管局申请为其自建的 13,197.04 平方米建筑物，连同前述 2.3 项所述 134,89.99 平方米上盖物业，建筑面积共计 26,687.03 平方米的上盖物业（即“崇高玩具上盖物业二”）办理房产证并取得核发后的一证。其基本情况如下：

序号	建筑物名称	栋号/层数	建筑面积 (平方米)	产权证号	发证时间	占用土地之使用权终止日期
1	旧厂	6 层	26,687.03	粤房地证字第 C0736227 号	2002 年 3 月 26 日	2045 年 11 月 30 日

2.9 物业抵押、查封、转让及出租

- (A) 有关崇高物业二之抵押事项请见本部分第 1.10(A)项所述。
- (B) 根据中山市国土资源局 2009 年 4 月 9 日签发的粤房地他证字第 C2663642 号《房地产他项权证》，崇高玩具物业二连同本部分 1.10 (B) 项所述粤房地他证字第 C2663643 号《房地产他项权证》之崇高玩具物业一被一同抵押予石岐支行。权利范围为全部，总权利价值为人民币 2,500 万元整，权利顺序为第一。
- (C) 根据本所的适当核查，截至 2009 年 8 月 27 日，除前述抵押事项以外，崇高玩具上盖物业二未被设置其他任何抵押、查封。
- (D) 根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，除前述抵押事项以外，崇高玩具上盖物业二未被设置其他任何抵押、查封，亦未被转让、出租。

第三部分 崇高玩具与崇高实业租赁的境内物业权益

崇高实业和崇高玩具根据相关租约分别承租了位于中山市港口税所路、中山市中山市港口镇星晨花园四处物业（以下合称“租赁物业”），具体租赁情况及租约内容如下：

1. 崇高实业租赁物业一

2007 年 9 月 26 日，崇高实业（作为甲方）与何洁梅（作为乙方）就位于中山市港口

税所路四层楼一幢单位签署了《协议书》（以下简称“崇高实业租约一”）。根据《协议书》，崇高实业向何洁梅租赁了中山市港口税所路四层楼一幢单位（以下简称“崇高实业租赁物业一”）。

1.1 崇高实业租约一之基本内容：

- (A) 租赁期为 2 年，自 2007 年 10 月 1 日起至 2009 年 9 月 30 日。
- (B) 甲方租用二、三、四楼，底楼由乙方自己安排。
- (C) 租金每月为港币叁仟柒佰元正，每季度甲方支付租金、水电费由甲方自己负责。
- (D) 甲方在不损坏乙方房间设施的情况下，可以自由安排设施和隔板，但乙方必须先接通宿舍水电。
- (E) 乙方负责维护出租房的治安，但甲方人员在宿舍住宿必须遵纪守法。
- (F) 甲方在租用期内如损坏乙方原有设备，须照价赔偿或修复。

1.2 根据崇高实业向本所出具的《确认函》，崇高实业租赁物业一用途为员工宿舍。

1.3 物业之权属

何洁梅就崇高实业租赁物业一目前持有编号为粤房地证字第 C0341596 号《房地产权证》⁴，为物业的权利人。

1.4 租赁登记

根据崇高实业向本所出具的《确认函》，崇高实业租约一并未办理租赁登记手续。

2. 崇高实业租赁物业二

恒禧发展有限公司（作为甲方）与崇高实业（作为乙方）就位于中山市港口镇星晨花园碧松园 176 座全栋单位签署了《租约》（以下简称“崇高实业租约二”）。根据《租约》，崇高实业向恒禧发展有限公司租赁了星晨花园碧松园 176 座全栋（以下简称“崇高实业租赁物业二”）。

2.1 崇高实业租约二之基本内容：

- (A) 甲方将星辰花园碧松园 176 座全幢租与乙方，租金每月港币伍仟元正，租金必须在每月租期之首日上期缴纳。
- (B) 租赁期为 1 年，自 2009 年 7 月 1 日起至 2010 年 6 月 30 日。
- (C) 乙方不得分租或转租与别人，除所租用之楼宇外其他地方不得占用，租约期满住客如继续租赁或退租需于一个月前以书面通知（续租则另订新约方生效力）。

⁴ 该证房地座落位置为中山市港口镇民主村民新路，根据崇高实业向本所出具的《确认函》，“中山市港口税所路四层楼一幢单位”与“中山市港口镇民主村民新路”为同一地址。

(D) 该楼所有之水电费及管理费一概由乙方支付。

(E) 本楼只准作住宅之用，不得在该楼存储违禁品或干一切触犯政府法例之事。

2.2 根据崇高实业向本所出具的《确认函》，崇高实业租赁物业二用途为员工宿舍。

2.3 物业之权属

根据崇高实业向本所出具的《确认函》，恒禧发展有限公司未就崇高实业租赁物业二向崇高实业提供《房地产权证》或任何其它合法的权属证明。

2.4 租赁登记

根据崇高实业向本所出具的《确认函》，崇高实业租约二并未办理租赁登记手续。

3. 崇高玩具租赁物业一

2009年4月10日，谢锦香（作为甲方）与崇高玩具（作为乙方）就位于中山市港口镇星晨花园一期C20座1D单位签署了《租赁协议书》（以下简称“崇高玩具租约一”）。根据《租赁协议书》，崇高玩具向谢锦香租赁了中山市港口镇星晨花园一期C20座1D单位（以下简称“崇高玩具租赁物业一”）。

3.1 崇高玩具租约一之基本内容：

(A) 甲方将星晨花园一期C20座1D租与乙方，租金每月港币壹仟叁佰元正，租金不包含管理费、水电费、有线电视费等费用。租金每月由1日-10日之间交租。

(B) 租赁期自2009年3月1日起至2009年12月31日。

3.2 根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，崇高玩具租赁物业一用途为员工宿舍。

3.3 物业之权属

根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，谢锦香未就崇高玩具租赁物业一向崇高玩具提供《房地产权证》或任何其它合法的权属证明。

3.4 租赁登记

根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，崇高玩具租约一并未办理租赁登记手续。

4. 崇高玩具租赁物业二

2009年7月1日，刘慧琴、敖支援（作为甲方）与崇高玩具（作为乙方）就位于中山市港口镇星晨花园意闲居VH51B号单位签署了《租赁协议书》（以下简称“崇高玩具租约二”）。根据《租赁协议书》，崇高玩具向刘慧琴、敖支援租赁了中山市港口镇星晨花园意闲居VH51B号单位（以下简称“崇高玩具租赁物业二”）。

4.1 崇高玩具租约二之基本内容：

(A) 甲方将星晨花园意闲居VH51B座租与乙方，租金每月人民币叁仟元正，租金不包含租赁税票，有关租赁税票的费用和手续等由乙方负责支付和办理。租金不包

含管理费、水电费、有线电视费等费用。租金每月由1日-10日之间交租。

(B) 租赁期自2009年7月1日起至2010年6月30日。

4.2 根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，崇高玩具租赁物业二用途为员工宿舍。

4.3 物业之权属

根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，刘慧琴、敖支援未就崇高玩具租赁物业二向崇高玩具提供《房地产权证》或任何其它合法的权属证明。

4.4 租赁登记

根据崇高玩具向本所出具的《确认函》，崇高玩具租约二并未办理租赁登记手续。

第四部分 结论

综上所述，本所认为：

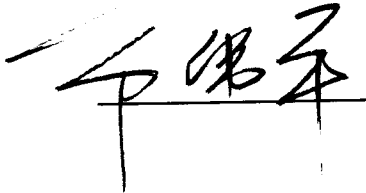
1. 崇高实业、崇高玩具已依法分别就崇高实业物业、崇高玩具物业一及崇高玩具物业二取得《国有土地使用权证》以及《房地产权证》，根据该等证件，崇高实业、崇高玩具分别为崇高实业物业、崇高玩具物业一及崇高玩具物业二的合法拥有人，其拥有的土地使用权以及房屋所有权合法、有效，在该等证件记载的有效土地使用期限内，崇高实业、崇高玩具有权占有及按照规定使用该等物业，并受中国法律保护。
2. 崇高实业物业已被设置抵押予中山分行，未经抵押权人书面同意，抵押人不得对抵押财产部分或全部出租、托管、再抵押、分拆、转让或以其他方式处置抵押财产。
3. 崇高玩具物业一以及崇高玩具物业二已被设置抵押予石岐支行，未经石岐支行的书面同意，崇高玩具不得对崇高玩具物业一以及崇高玩具物业二作出赠与、转让、出租、再抵押或者进行其他任何方式的处分；经抵押权人书面同意，抵押人以转让、出租或者其他方式处分抵押物的，所得价款应用于提前清偿所有担保的债权或者提存。
4. 根据崇高实业、崇高玩具分别向本所出具的《确认函》，除本法律意见已披露的抵押事项之外，崇高实业物业、崇高玩具物业一及崇高玩具物业二未被转让、出租，未受到任何不寻常契约条款或任何不合理的繁重或特殊性质之规限限制，亦未涉及诉讼、非诉讼的查封、扣押、变卖或涉及其他纠纷或争议。
5. 根据崇高实业、崇高玩具分别向本所出具的《确认函》，截止本法律意见书出具日，崇高实业、崇高玩具分别将崇高实业物业、崇高玩具物业一及崇高玩具物业二用于其《国有土地使用权证》以及《房地产权证》规定的用途。崇高实业、崇高玩具分别继续按目前用途使用，在可以合理预见的范围内，没有发现将会对崇高实业物业、崇高玩具物业一及崇高玩具物业二构成或可能构成不利影响之情形。本所认为，该等利用合法、有效，受中国法律保护。

6. 根据本法律意见第一部分 1.4 以及 1.5 项所述，崇高实业及崇高玩具已缴清了崇高实业土地一以及崇高实业土地二之土地出让金及所有涉及出让及转让之税费，本所认为，如崇高实业拟转让崇高实业土地，崇高实业不需要额外补交土地出让金。
7. 根据本法律意见第二部分 1.2、1.6 以及 1.9 项所述，建达集团已就崇高玩具土地一付清了的土地出让金，崇高玩具已就受让崇高玩具土地一付清了土地转让价款。本所认为，如崇高玩具拟转让崇高玩具土地一，崇高玩具不需要额外补交土地出让金。
8. 关于崇高玩具土地二，根据本法律意见第二部分 2.4、2.5 以及 2.7 项所述，崇高玩具代建达集团根据中山市国土局出具的 NO.001534 号《建设用地缴款通知书》缴纳了土地出让金。本所认为，如崇高玩具转让崇高玩具土地二，崇高玩具不需要额外补交土地出让金。
9. 就崇高实业租赁物业一，何洁梅为该物业的合法拥有人，有权出租该物业。崇高实业租约一合法、有效，并构成一份对签约各方具有法律约束力之文件，可依法强制执行。
10. 就崇高实业和崇高玩具的租赁物业，目前本所并未见到租赁物业出租方恒禧发展有限公司、谢锦香、刘慧琴和敖支援分别持有的《房地产权证》或任何其它合法的权属证明，无法判断恒禧发展有限公司、谢锦香、刘慧琴和敖支援是否为崇高实业和崇高玩具的租赁物业的合法拥有人，是否有权出租该物业。根据《城市房屋租赁管理办法》第六条，有下列情形之一的房屋不得出租：（1）未依法取得房屋所有权证的。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条，出租人就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建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效；第三条，出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。本所认为，如果租赁物业出租方恒禧发展有限公司、谢锦香、刘慧琴和敖支援对崇高实业和崇高玩具租赁物业不拥有合法的所有权、出租权利或符合前述司法解释所述情形，则崇高实业租约二、崇高玩具租约一以及崇高玩具租约二均将会被认定为无效合同，崇高玩具和崇高实业随时可能被要求搬迁且无法获得任何赔偿或补偿，但崇高实业与崇高玩具作为承租人并不会因此而受到政府主管部门的处罚。因此，本所建议崇高实业与崇高玩具应尽快向租赁物业该等出租方要求提供租赁物业之《房地产权证》或其它合法的权属证明文件。
11. 目前根据崇高实业与崇高玩具向本所出具的《确认函》，崇高实业租约一、崇高实业租约二、崇高玩具租约一以及崇高玩具租约二均没有向房屋租赁管理部门登记或备案。根据《中山市流动人员租赁房屋管理规定》第六条，出租人在租赁合同签订、变更、解除或终止后 15 日内必须携带房屋租赁合同、房地产权证书或证明其权属的其他有效证件、出租人和承租人的身份证明或法人资格证明，到所在地房屋租赁登记管理机构办理房屋租赁登记、变更登记或注销登记手续。但根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》中的“法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力”规定及相关规定，本所认为，如何洁梅、恒禧发展有限公司、谢锦香、刘慧琴和敖支援均为崇高实业和崇高玩具租赁物业的合法持有人，即在崇高实业租约一、崇高实业租约二、崇高玩具租约一以及崇高玩具租约二有效的情况下，未办理租赁登记并不会影响崇高实业租约一、崇高实业租约二、崇高玩具租约一以及崇高玩具租约二法律效力及可强制执行效力。

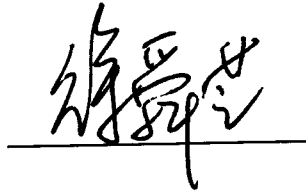
本法律意见书正本贰份，副本若干份。本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。



律師 (簽字):



(邱偉平)



(徐舜芝)



(邱艷蓉)

二〇〇九年十月二日

附件：

审阅文件清单

1. 2008年10月8日广东发展银行股份有限公司与崇高实业有限公司签署编号：中银最抵字第016208号《最高额抵押合同》。
2. 1994年1月24日港口镇地产房屋发展有限公司出具编号：0001288崇高玩具厂《收款收据》；1993年12月24日港口镇政府出具编号：0003103崇高玩具厂《收款收据》。
3. 2008年8月15日—2011年8月14日登记证号：06774843-000-08-08-8崇高实业有限公司《商业登记证》。
4. 中山市国土房管档案馆出具档号：G11.34-628崇高实业有限公司《中山市国土房管档案馆档案资料证明表》。
5. 中山市国土房管档案馆出具崇高实业有限公司《房地产无查封证明表》。
6. 中山市国土房管档案馆出具崇高实业有限公司业务号：D25-2008-0009941《房地产抵押证明表》。
7. 中山市国土房管档案馆出具档号：G11.35-630崇高实业有限公司《中山市国土房管档案馆档案资料证明表》。
8. 中山市国土房管档案馆出具崇高实业有限公司《房地产无查封证明表》。
9. 中山市国土房管档案馆出具崇高实业有限公司业务号：D25-2008-0009941《房地产抵押证明表》。
10. 中山市国土房管档案馆出具档号：G11.35-113崇高实业有限公司《中山市国土房管档案馆档案资料证明表》。
11. 中山市国土房管档案馆出具崇高实业有限公司《房地产无查封证明表》。
12. 中山市国土房管档案馆出具崇高实业有限公司业务号：D25-2008-0009941《房地产抵押证明表》。
13. 1993年12月8日中山市港口镇地产房屋发展公司与崇高实业有限公司签署编号(93)中港法见字第240号《见证书》。
14. 1996年10月1日中山市国土局与香港崇高实业有限公司签署合同编号：中国土出让字(96)第1236号《中山市国有土地使用权出让合同书》。
15. 2007年4月3日中山市人民政府签发编号：中府国用电20070第110374号崇高实业有限公司《国有土地使用证》。
16. 2007年5月中山市人民政府签发编号：粤房地证字第C5301870号崇高实业有限公司《房地产权证》。

17. 2007年8月8日中山市人民政府签发编号：粤房地证字第C5292059号崇高实业有限公司《房地产权证》。
18. 2008年10月11日中山市国土资源局签发编号：粤房地他证字第C2396871崇高实业有限公司《房地产他项权证》。
19. 2006年崇高实业有限公司《法人代表身份证明书》。
20. 2007年2月28日崇高实业有限公司《委托书》。
21. 2007年3月13日中山市港口镇西街社区居民委员会签发崇高实业有限公司《市镇(区)地籍调查表》。
22. 崇高实业有限公司《申请合并土地证申请书》。
23. 2007年2月28日中山市国土资源局签发崇高实业有限公司上手档号：G11.05-620\G11.18-254《房地产权登记申请、审批表》。
24. 崇高实业有限公司《法人代表身份证明书》。
25. 崇高实业有限公司《委托书》。
26. 2007年1月13日档案编号：051137/NC/MIS296崇高实业有限公司证明书《公司注册资料证明》。
27. 编号：Z-<02>650崇高实业有限公司8《建设工程报建批复通知书》(村镇)。
28. 编号：1820004000403崇高实业有限公司《建设工程报建批复通知书》(村镇)。
29. 编号：1840004000171崇高实业有限公司《建设工程报建批复通知书》(村镇)。
30. 2006年12月1日中山市建设局工程竣工验收备案办公室签发编号：2006年第1240号崇高实业有限公司《合格证》。
31. 编号：1840004000170崇高实业有限公司《建设项目规划验收批复书》(村镇)。
32. 2007年5月10日崇高实业有限公司《申诉书》。
33. 2007年4月3日中山市国土资源局签发上手档号：G11.34-628崇高实业有限公司《房地产权登记申请、审批表》。
34. 崇高实业有限公司《申请书》。
35. 2007年1月13日档案编号：051137/NC/MI/S296崇高实业有限公司证明书《公司注册资料证明》。
36. 崇高实业有限公司《地址(姓名)变更证明》。
37. 2007年8月2日中山市港口测绘工程有限公司出具崇高实业有限公司《证明》。
38. 2007年8月2日崇高实业有限公司《法人代表身份证明书》。

39. 2007年8月2日中山市国土资源局签发上手档号: G11.05-620\G11.34-628 崇高实业有限公司《房地产权登记申请、审批表》。
40. 2009年8月25日中山市工商行政管理局签发中山崇高玩具制品厂有限公司《企业机读档案登记资料》。
41. 营业期限: 2005年6月8日--2011年6月6日中山市工商行政管理局签发注册号: 442000500014663 (副本号: 1-1) 中山崇高玩具制品厂有限公司《营业执照》(副本)。
42. 2008年12月10日广东省人民政府签发中山崇高玩具制品厂有限公司批准号: 商外资粤中外资证字[1991]0029号中华人民共和国台港澳侨投资企业《批准证书》。
43. 营业期限: 1991年9月21日--2013年9月20日中山市工商行政管理局签发中山崇高玩具制品厂有限公司注册号: 442000400002484 (副本号: 1-1)《企业法人营业执照》(副本)。
44. 1995年8月15日中山市国土局签发编号: 中国土征复(95)287号《关于香港崇高实业有限公司申请受让土地建工业厂房的批复》。
45. 中山市国土房管档案馆出具中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产无查封证明表》。
46. 中山市国土房管档案馆出具中山崇高玩具制品厂有限公司业务号: D25-2009-0003344《房地产抵押证明表》。
47. 中山市国土房管档案馆出具中山崇高玩具制品厂有限公司出具档号: G11.38-120《中山市国土房管档案馆档案资料证明表》。
48. 终止日期: 2051年6月21日编号: 中府国用(2007)第111453号中山崇高玩具制品厂有限公司《国有土地使用证》。
49. 终止日期: 2051年6月21日中山市人民政府签发编号: 粤房地证字第C5767233号中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产权证》。
50. 2007年7月4日中山崇高玩具制品厂有限公司出具《证明》。
51. 2007年12月10日中山市港口测绘工程有限公司中山崇高玩具制品厂有限公司《证明》。
52. 2007年8月27日中山市工商行政管理局出具中山崇高玩具制品厂有限公司《企业机读档案登记资料》。
53. 2007年7月14日中山市工商行政管理局签发注册号: 442000400002484 (副本号: 1-1) 中山崇高玩具制品厂有限公司《企业法人营业执照》(副本)。
54. 2007年9月中山崇高玩具制品厂有限公司《委托书》。
55. 2007年10月10日交通银行股份有限公司中山分行《关于中山崇高玩具制品厂有限公司变更房产产权人名称的函》。
56. 2007年中山崇高玩具制品厂有限公司《申述书》。

57. 2007年9月3日中山市国土资源局签发上手档号：G11.38-120 中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产权登记申请、审批表》。
58. 中山市国土房管档案馆出具档号：G11.03-282 中山崇高玩具制品厂有限公司《中山市国土房管档案馆档案资料证明表》。
59. 中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产无查封证明表》。
60. 中山崇高玩具制品厂有限公司业务号：D25-2009-0003561《房地产抵押证明表》。
61. 中山市国土房管档案馆出具档号：G11.17-711 中山崇高玩具制品厂有限公司《中山市国土房管档案馆档案资料证明表》。
62. 中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产无查封证明表》。
63. 中山崇高玩具制品厂有限公司业务号：D25-2009-0003561《房地产抵押证明表》。
64. 1995年12月18日中山市国土局与中山市港口建达（集团）实业公司签署合同编号：中国土出让字（95）第397号《中山市国有土地使用权出让合同书》。
65. 1995年12月18日中山市港口建达（集团）实业公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署《中山市国有土地使用权转让合同书》。
66. 1995年12月29日中山市国土局签发编号：001534 中山崇高玩具制品厂有限公司《建设用地缴款通知书》。
67. 编号：0274399《统一收据》。
68. 1996年1月30日中山市国土房管档案馆出具编号：040488《统一收据》；
69. 1996年2月9日编号：0008453《中山市农业发展基金收据》。
70. 1996年4月4日编号：041926 中山市土地开发基金收费《统一收据》；
71. 1996年1月30日编号：040487 中山市土地开发基金收费《统一收据》。
72. 1996年4月4日中山市国土房管档案馆出具编号：0001909《广东省中山市镇区耕地占用税纳税收据》；1996年4月4日中山市国土房管档案馆出具编号：
73. 0000723《中山市征地减农业税任务（转统）收款收据》。
74. 1993年5月8日中山市国土房管档案馆出具编号：0000756《广东省中山市税务局花税专用发票》；1993年5月8日编号：0297462《统一收据》。
75. 1995年12月15日港口建达（集团）实业公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署编号：（粤）房买卖契字0116259号《房地产买卖契》。
76. 2002年3月21日中山市国土房管档案馆出具中山崇高玩具制品厂有限公司《证明》。
77. 中山市国土房管档案馆出具中山崇高玩具制品厂有限公司《建设工程报建申请表（村镇）》。

78. 中山市国土房管档案馆出具中山崇高玩具制品厂有限公司《建设工程报建批复通知书（村镇）》。2007年8月21日中山市国土房管签发编号：G11.3-282 中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产权登记申请、审批表》。
79. 1991年2月5日中山市港口镇经济发展总公司与香港崇高实业有限公司签署《协议书》。
80. 1995年12月29日中山市国土房管档案馆签发编号：中府国用（转）字058号《土地登记申请、审批表》。
81. 1995年11月9日中山市建达（集团）实业公司与中山市崇高玩具制品厂有限公司签署《股权转让合同书》。
82. 1995年12月5日中山市港口镇建达（集团）实业公司《关于企业土地使用权证过户转名做请示报告》。
83. 1995年12月10日中山崇高玩具制品厂有限公司《承让土地报告》。
84. 1995年12月20日中山市国土局签发《土地估价结果确认书》。
85. 1995年12月6日中山市港口镇建达（集团）实业公司《关于请求减免企业改制过程中有关税费的请示》。
86. 1995年11月20日中山市港口镇建达（集团）实业公司《关于企业体改涉及到企业房产过户转名问题的请示报告》。
87. 1995年7月4日中山市工商行政管理局签发注册号：19807069-5 中山市港口镇建达（集团）实业公司《营业执照》（副本）。
88. 1995年10月20日国家工商行政管理局签发注册号：企独粤中总副字第000452号《营业执照》（副本）。
89. 1995年12月18日中山市港口镇建达（集团）实业公司《土地转让申请书》。
90. 1999年5月28日中山崇高玩具制品厂有限公司《基础工程验收记录》。
91. 2000年5月18日中山崇高玩具制品厂有限公司《建筑工程竣工验收申请表》。
92. 2000年5月18日中山崇高玩具制品厂有限公司《单位工程质量综合评定表》。
93. 中山崇高玩具厂总装车间《工程竣工验收资料目录表》。
94. 2000年5月13日中山崇高玩具制品厂有限公司《单位工程观感质量评定表》（表一）。
95. 2002年3月13日中山市建设工程综合验收组签发编号：中建验字2002年第027号 中山崇高玩具制品厂有限公司《中山市建设工程综合验收合格证》。
96. 1995年12月29日广东省人民政府签发编号：中府国用（转）字第0581号中山崇高玩具制品厂有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》。

97. 终止日期：2045 年 11 月 30 日编号：粤房地证字第 C0736227 号中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产权证》。
98. 2009 年 4 月 9 日中山市国土资源局签发编号：粤房地塔证字第 C2663643 号中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产他项权证》。
99. 2009 年 4 月 9 日中山市国土资源局签发编号：粤房地塔证字第 C2663642 号中山崇高玩具制品厂有限公司《房地产他项权证》。
100. 2005 年 12 月 25 日中山崇高玩具制品厂有限公司《单位购买房屋申请表》。
101. 1996 年 1 月 18 日中山崇高玩具制品厂有限公司《关于中山崇高玩具制品厂有限公司以尚可使用的年限 10 年计提购入旧厂房之折旧的申请报告》。
102. 2009 年 4 月 1 日中国农业银行中山市石岐支行与中山崇高玩具制品厂有限公司签署合同编号：NO：44906200900002983 《最高额抵押合同》。
103. 2009 年 4 月 1 日中山崇高玩具制品厂有限公司编号：2009-2983-002/001 《房地产抵押清单》。
104. 2008 年 10 月 7 日广东深发展银行股份有限公司中山分行与中山崇高玩具制品厂有限公司签署合同编号：（2008）中银综授字第 016208 号《综合授信额度合同》。
105. 2008 年 10 月 7 日广东发展银行股份有限公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署合同编号：（2008）中银应质字第 016208 号《应收账款质押合同》。
106. 2008 年 10 月 7 日广东发展银行股份有限公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署《应收账款质押登记协议》。
107. 1995 年 12 月 18 日中山市港口建达（集团）实业公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署编号：中国土出让字（95）第 397 号《中山市国有土地使用权出让合同书》。
108. 1995 年 12 月 18 日中山市港口建达（集团）实业公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署《中山市国有土地使用权转让合同书》。
109. 1995 年 12 月 15 日中山市港口建达（集团）实业公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署编号：（粤）房买卖契字 0116259 号《房地产买卖合同》。
110. 中山市港口建达（集团）实业公司与中山崇高玩具制品厂有限公司支付凭证。
111. 1995 年 11 月 9 日中山市建达（集团）实业公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署《股权转让合同书》。
112. 1991 年 2 月 5 日中山市港口镇经济发展总公司与香港崇高实业有限公司签署《协议书》。
113. 1995 年 12 月 20 日中山市国土局签发港口建达集团实业公司（玩具厂）《土地估价结果确认书》。
114. 1995 年 12 月 15 日港口镇建达集团实业公司与中山崇高玩具制品厂有限公司签署《房

地产买卖契约》。

115. 1997年9月29日崇高玩具与崇高实业签署的《中山市国有土地使用权转让合同书》；
116. 2001年6月22日中山市港口建达（集团）实业公司与中山市国土房管局签署的中国土补出让字（2001）第699号《中山市国有土地使用权出让合同书》。
117. 编号为85480的好好国际贸易有限公司更名为崇高实业有限公司的《公司更名证明》及好好国际贸易有限公司的《公司注册证书》。
118. 1996年10月1日崇高实业与中山市规划国土局签署的中国土出让字[96]第1236号《中山市国有土地使用权出让合同书》。
119. 2001年6月22日中山市港口建达（集团）实业公司与中山市国土房管局签署的中国土补出让字（2001）第699号《中山市国有土地使用权出让合同书》。
120. 1997年9月29日崇高玩具与崇高实业签署的《中山市国有土地使用权转让合同书》。
121. 1997年10月，崇高实业取得的中府国（出）11970263及中府国用（出）11970264号《国有土地使用证》。
122. 1996年10月1日，崇高玩具与中山市规划国土局签署的中国土出让字[96]第683号《中山市国有土地使用权出让合同书》。
123. 1998年12月31日，中山市建达集团与崇高玩具签署的《土地、厂房转让合同》；
124. 1999年1月14日，建达集团就崇高玩具支付物业转让款出具的《收款收据》。
125. 2001年8月17日，建达集团就崇高玩具支付物业转让款出具的《收款收据》。
126. 2001年5月16日，建达集团向中山市国土房管局提出的《更名及补出让申请》。
127. 2001年6月21日，中山市计划委员会签发的中计基函[2001]65号《关于港口建达集团实业公司工业厂房项目补办立项的复函》。
128. 2001年6月26日，崇高玩具就崇高玩具土地一取得的中山市人民政府颁发的中府国用（2001）第110653号《国有土地使用证》。
129. 2001年6月26日，崇高玩具就崇高玩具上盖物业一取得的中山市人民政府颁发的粤房地证字第C0322745号《房地产权证》。
130. 编号为0000071《建设用地缴款通知书》。
131. 编号为0004331《房地产交易手续费缴款通知书》。
132. 2001年6月22日，编号为0029570《中山市土地出让金统一收据》。
133. 2001年6月22日，编号为2000粤农税字0978490号《契税完税证》。
134. 2001年6月26日，编号为2174463号《广东省行政事业性收费统一收据》。

135. 2001年6月26日, 编号为0112812号《广东省行政事业性收费统一收据》。
136. 2007年9月26日, 崇高实业(作为甲方)与何洁梅(作为乙方)就位于中山市港口税所路四层楼一幢单位签署的《协议书》。
137. 恒禧发展有限公司(作为甲方)与崇高实业(作为乙方)就位于中山市港口镇星晨花园碧松园176座全栋单位签署的《租约》。
138. 2009年4月10日, 谢锦香(作为甲方)与崇高玩具(作为乙方)就位于中山市港口镇星晨花园一期C20座1D单位签署法人《租赁协议书》。
139. 2009年7月1日, 刘慧琴、敖支援(作为甲方)与崇高玩具(作为乙方)就位于中山市港口镇星晨花园意闲居VH51B号单位签署的《租赁协议书》。
140. 2009年7月24日, 李宝璇(作为甲方)与崇高玩具(作为乙方)就位于中山市东区雍景园商住小区湖畔街8号302房签署的《房地产租赁合同》。
141. 何洁梅持有的编号为粤房地证字第C0341596号《房地产权证》。
142. 2009年9月23日崇高实业有限公司签署的《确认函》。
143. 2009年9月29日中山崇高玩具制品厂有限公司签署的《确认函》。
144. 1996年9月23日, 港口镇房地产房屋发展公司出具的No.0002415号收款收据, 收据金额人民币1,597,280元。
145. 2009年9月28日中山市国土资源局港口分局盖章及出具的三份《证明》。
146. 2009年9月28日中山市港口镇人民政府以及中山市港口镇集团资产经营有限公司签署及出具的《证明》。