

北京市天元律师事务所

关于 BBI Life Sciences Corporation

之

物业法律意见书

(草稿)

2020 年 4 月 17 日

北京市天元律师事务所

中国北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 10 层

电话: (8610)5776-3888; 传真: (8610)5776-3777



目 录

第一章 释义	1
第二章 法律意见正文	1
一、 国有土地使用权	1
二、 房屋所有权	2
三、 在建工程	6
四、 尚未取得房产证的自建房屋	7
五、 尚未取得房产证的购置房屋	9

北京市天元律师事务所 TIAN YUAN LAW FIRM

关于 **BBI Life Sciences Corporation**

之

物业法律意见书

致： BBI Life Sciences Corporation

北京市天元律师事务所（下称“本所”）为在中华人民共和国（下称“中国”，仅为本法律意见书之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）注册并经北京市司法局批准执业的律师事务所。本所受 BBI Life Sciences Corporation（以下简称“公司”）的委托，担任公司之中国法律顾问，出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所律师依据中国现行的有关法律、行政法规和规范性文件（即本法律意见书出具日在中国境内有效的中国法律、国务院颁发的行政法规、地方立法机关颁发的地方性法规和国务院各部（委）及地方人民政府依法律、行政法规、决定、命令制订的各类规章和其他规范性文件，以下统称“中国法律”）。本法律意见书仅就法律意见正文提及的特定物业相关情况发表意见，并非对公司下属机构在中国境内全部物业的全面意见。

本所基于下列假设，出具本法律意见书：

1. 在上述核查过程中，本所得到公司与公司的境内下属机构的如下保证，即已经提供了出具本法律意见书所必需的、真实的、全部的书面材料、副本材料或口头证言，并且已经将一切足以影响本法律意见书的事实和文件全部向本所披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处。

2. 有关材料上的签字和/或印章是真实的、有关副本材料或复印件均与最新更新的正本材料或原件一致，所有已签署或将签署文件的各方，均为依法存续并取得了适当的授权签署该等文件。

3. 各份文件的原件在其有效期内均未被有关政府部门撤销，且于本法律意见出具日均由各自的合法持有人持有。

本所律师依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对出具日现行有效的中国法律的理解发表本法律意见。就对本法律意见书出具日现行有效的中国法律的理解，不排除本所与政府行政部门、司法部门或仲裁机关存在不一致的可能性。同时，本法律意见书可能受本法律意见书出具日之后中国法律的变化所影响，包括具有溯及效力的法律变化，本所没有也不会义务据此变化对本法律意见书进行更新。

对于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，本所依赖于公司出具的书面确认、声明或其他证明文件出具本法律意见书。

本法律意见书仅就中国法律发表法律意见，并不依据中国境外法律发表法律意见。

本法律意见书仅就法律意见正文提及的特定物业相关情况的法律问题发表意见，并不对会计、审计、资产评估等专业事项发表意见。

根据《中华人民共和国物权法》的规定：“不动产登记簿是物权归属和内容

的根据。不动产登记簿由登记机构管理”；“不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准”。就公司的境内下属机构自有物业和承租物业的状况及产权人信息，本所依据不动产权属证书（指《国有土地使用证》、《土地房屋权证》、《房地产权证》及/或《房屋所有权证》，以下单称或合称“不动产权属证书”，依上下文义而定）及其他支持性文件发表相关法律意见。

本法律意见书仅为公司的利益而出具，未经本所事先书面同意，公司以外的任何人不得依赖本法律意见书。本法律意见书仅供公司工作参考使用，除提供给公司的物业评估值参考外，不得用作任何其他目的。未经本所事先书面同意，本法律意见书不得提供给任何其他人。

第一章 释义

除非另有说明，在本法律意见书及其附件中以下释义为：

词语或表述	释义
本所或天元	指北京市天元律师事务所
中国	指中华人民共和国，仅为本法律意见书之目的，不包含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
公司	指 BBI Life Sciences Corporation
生工生物	指生工生物工程（上海）股份有限公司
生工生物郑州分公司	指生工生物工程（上海）股份有限公司郑州分公司
生工生物北京分公司	指生工生物工程（上海）股份有限公司北京销售分公司
长春生工生物	指生工生物工程（长春）有限公司
南京启松	指南京启松生物科技有限公司
生工健康	指生工健康科技（上海）有限公司
公司下属机构	指生工生物、生工生物郑州分公司、生工生物北京分公司、长春生工生物、南京启松和生工健康
元	指人民币元

第二章 法律意见正文

依据前述，并基于本法律意见书中所提及的各项假定、例外或限定，本所出具法律意见如下：

一、 国有土地使用权

经核查，截至本法律意见书出具之日，公司下属机构在中国境内拥有下列国有土地使用权：

序号	坐落	面积 (m ²)	使用权期限	土地性质和用途	房地产权/不动产权证书号	权利人
1.	松江区车墩镇香闵路 698 号	36,964.00	至 2055 年 12 月 25 日	性质：出让； 用途：工业用地	沪（2019）松字不动产权第 012368 号	生工生物
2.	松江区车墩镇 21 街坊 12/1 丘	27,539.30	至 2063 年 6 月 10 日	性质：出让； 用途：工业用地	沪房地松字（2013）第 009996 号	生工生物
合计	/	64,503.30	/	/	/	/

（表 1：国有土地使用权情况表）

经本所适当核查，表 1 所列权利人已办理和取得表 1 所列土地的有效房地产权证书/不动产权证书。表 1 所列土地使用权均以出让方式取得，对于表 1 所列第 2 项土地，在相应的房地产权证书注明的土地使用权使用期限内，相应权利人依法享有按出让土地用途使用的权利，可依法对外转让、出租和抵押；根据公司的确认，表 1 所列第 1 项土地已抵押给第三方，对于表 1 所列第 1 项土地，在相应的不动产权证书注明的土地使用权使用期限内，相应权利人依法享有按出让土地用途使用的权利，经抵押权人同意，方可对外转让、出租。

二、 房屋所有权

经核查，截至本法律意见书出具之日，公司下属机构在中国境内拥有下列房屋所有权：

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划 用途	不动产权证书	权利人	取得 方式
1	松江区车墩镇香 闵路 698 号	22,884.07	厂房	沪（2019）松字 不动产权第 012368 号	生工生物	自建
2	南丹东路 223 弄 8 号	107.08	居住	沪（2019）徐字 不动产权第 014867 号	生工生物	购置
3	昌平区超前路 37 号院 17 号楼 1 至 5 层 101	1,566.00	研发楼	京（2017）昌不 动 产 权 第 0037241 号	生工生物 北京分公 司	购置
4	通州区环科东一 路 14 号 2 幢 2 层 201	747.34	厂房	X 京房权证通字 第 1324701 号	生工生物	购置
5	海淀区学清路 38 号 B 座 18 层 2001	140.66	综 合 （ 办 公）	京（2017）海不 动 产 权 第 0010711 号	生工生物	购置
6	海淀区学清路 38 号 B 座 18 层 2002	131.87	综 合 （ 办 公）	京（2017）海不 动 产 权 第 0011219 号	生工生物	购置
7	海淀区学清路 38 号 B 座 18 层 2003	131.87	综 合 （ 办 公）	京（2017）海不 动 产 权 第 0010709 号	生工生物	购置
8	昌平区凉水河路 1 号院 1 号楼 8 层 808	58.30	办公	京（2018）昌不 动 产 权 第 0058139 号	生工生物 北京分公 司	购置
9	温江区永宁镇八 一路北段 18 号 1 栋 7 单元 4 层 401 号	359.22	办公	川（2017）温江 区不动产权第 0039208 号	生工生物	购置
10	温江区永宁镇八 一路北段 18 号 1 栋 7 单元 5 层 501 号	290.24	办公	川（2017）温江 区不动产权第 0041679 号	生工生物	购置
11	武昌区中南路街	84.59	住宅	鄂（2018）武汉	生工生物	购置

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划 用途	不动产权证书	权利人	取得 方式
	武珞路 568 号 A 单元 6 层 4 号			市武昌不动产权 第 0039735 号		
12	武昌区中南路街 武珞路 568 号 A 单元 6 层 5 号	63.10	住宅	鄂(2018)武汉 市武昌不动产权 第 0039734 号	生工生物	购置
13	东湖新技术开发 区高新二路 388 号武汉光谷国际 生物医药企业加 速器 3.1 期 14 栋 1 层 01 厂房号	1,166.61	工业	鄂(2018)武汉 市东开不动产权 第 0057388 号	生工生物	购置
14	东湖新技术开发 区高新二路 388 号武汉光谷国际 生物医药企业加 速器 3.1 期 14 栋 2 层 01 厂房号	1,206.72	工业	鄂(2018)武汉 市东开不动产权 第 0057290 号	生工生物	购置
15	东湖新技术开发 区高新二路 388 号武汉光谷国际 生物医药企业加 速器 3.1 期 14 栋 3 层 01 厂房号	1,206.72	工业	鄂(2018)武汉 市东开不动产权 第 0057416 号	生工生物	购置
16	东湖新技术开发 区高新二路 388 号武汉光谷国际 生物医药企业加 速器 3.1 期 14 栋 4 层 01 厂房号	1,206.72	工业	鄂(2018)武汉 市东开不动产权 第 0057323 号	生工生物	购置
17	东湖新技术开发 区高新二路 388 号武汉光谷国际 生物医药企业加 速器 3.1 期 14 栋 5 层 01 厂房号	1,188.89	工业	鄂(2018)武汉 市东开不动产权 第 0057450 号	生工生物	购置
18	高新技术产业开 发区电厂路 80 号 25 号楼 19 层 59 号	340.61	科研	豫(2019)郑州 市不动产权第 0035975 号	生工生物	购置
19	高新技术产业开 发区长椿路 11 号	591.17	科研	豫(2018)郑州 市不动产权第	生工生物 郑州分公	购置

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划 用途	不动产权证书	权利人	取得 方式
	Y23 号楼 1 单元 3 层 3 号			0376788 号	司	
20	观山湖区西二环 235 号北大资源梦想城 6 号地块 6-S02, A03, A04, A05 栋负 1 层 21 号	43.17	办公	黔 (2019) 贵阳市不动产权第 0115758 号	生工生物	购置
21	历下区文化东路 63 号恒大帝景 9 号楼 1517	150.77	办公	鲁 (2019) 济南市不动产权第 0294363 号	生工生物	购置
22	历下区文化东路 63 号恒大帝景 9 号楼 1518	153.16	办公	鲁 (2019) 济南市不动产权第 0294356 号	生工生物	购置
23	北湖科技开发区丙三十七路以南、丙十八街以东北湖科技园产业二期 C3 项目 F1 号楼 101 号	578.25	孵化厂房	吉 (2019) 长春市不动产权第 0624548 号	长春生工生物	购置
24	北湖科技开发区丙三十七路以南、丙十八街以东北湖科技园产业二期 C3 项目 F1 号楼 201 号	729.82	孵化厂房	吉 (2019) 长春市不动产权第 0624549 号	长春生工生物	购置
25	黄浦区开源大道 188 号自编七栋 702 房	625.18	工业	粤 (2019) 广州市不动产权第 06202690 号	生工生物	购置
26	黄浦区开源大道 188 号自编七栋 802 房	625.18	工业	粤 (2019) 广州市不动产权第 06202684 号	生工生物	购置
27	黄浦区开源大道 188 号自编七栋 902 房	489.03	工业	粤 (2019) 广州市不动产权第 06202691 号	生工生物	购置
28	广州市黄埔区伴河路 192 号自编 C 栋 614 房	60.29	办公	粤 (2019) 广州市不动产权第 06067311 号	生工生物	购置
29	广州市黄埔区伴	51.17	商业	粤 (2019) 广州	生工生物	购置

序号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	规划 用途	不动产权证书	权利人	取得 方式
	河路192号自编D栋101房			市不动产权第06067124号		
30	广州市黄埔区伴河路192号自编F栋211房	90.05	办公	粤(2019)广州市不动产权第06067201号	生工生物	购置
31	广州市黄埔区伴河路192号自编F栋311房	90.05	办公	粤(2019)广州市不动产权第06067218号	生工生物	购置
32	广州市黄埔区伴河路192号自编F栋411房	90.05	办公	粤(2019)广州市不动产权第06067225号	生工生物	购置
33	广州市黄埔区伴河路192号自编F栋511房	90.05	办公	粤(2019)广州市不动产权第06067226号	生工生物	购置
34	北辰财富中心商住楼C幢1单元0901号	143.01	非住宅	云(2017)盘龙区不动产权第0010237号	生工生物	购置
35	渝中区大坪正街140号2幢1单元8-11#	90.08	成套住宅	渝(2016)渝中区不动产权第000730692号	生工生物	购置
36	秦淮区苜蓿园大街77号11F室	108.25	办公	苏(2018)宁秦不动产权第0003853号	生工生物	购置
37	北辰区双辰北路与双丰道交口东南侧闽双聚富园26-1	372.35	非居住	津(2019)北辰区不动产权第1006884号	生工健康	购置
38	北辰区双辰北路与双丰道交口东南侧闽双聚富园26-2	372.35	非居住	津(2019)北辰区不动产权第1006931号	生工健康	购置
39	北辰区双辰北路与双丰道交口东南侧闽双聚富园18-1	372.35	非居住	津(2019)北辰区不动产权第1045210号	生工健康	购置
合计		38,796.39	/	/	/	/

(表2: 房屋所有权情况表)

根据本所核查和公司的确认，表 2 第 9-12 项、第 18 项和第 35 项房产对应的土地实际用途与权属证书上的用途不一致，根据《中华人民共和国土地管理法》规定，改变土地用途，需经有关部门批准并相应调整土地出让金。未经批准而改变用途，有关政府部门有权收回土地使用权。但截至本法律意见书出具之日，根据公司确认及本所核查，公司目前尚未收到有关政府部门要求收回土地的任何文件或通知。根据本所的核查和公司的确认，表 2 第 21 项、第 37-39 项房屋出租给第三方使用。

表 2 的权利人已办理取得表 2 所列房屋的不动产权证书。表 2 所列第 1 项房屋在权利人以出让方式取得的国有土地上自建，2-39 项房屋系权利人购置取得。除上述披露的情形以外，在相应的不动产权证书注明的土地使用权使用期限内，权利人对表 2 所列第 2-39 项房屋享有依法占有、使用、转让、出租或以其他方式处分的权利。根据公司的确认，表 2 第 1 项房屋已抵押给第三方，除上述披露的情形以外，在相应的不动产权证书注明的土地使用权使用期限内，对于表 2 所列第 1 项房屋，权利人享有依法占有、使用的权利，经抵押权人同意，方可转让、出租或以其他方式处分。

三、 在建工程

经核查，截至本法律意见书出具之日，公司下属机构拥有如下在建工程：

序号	工程名称	建筑面积 (m ²)	用地规划许可	工程规划许可	工程施工许可
1.	新建生产及辅助用房 (生产厂房 1#、2#、4#)	24,829.11	沪松地(2013) EA31011720130300	沪松建(2014) FA31011720144330	1302SJ0105D05

序号	工程名称	建筑面积 (m ²)	用地规划许可	工程规划许可	工程施工许可
合计		24,829.11	/	/	/

(表 3: 在建工程情况表)

根据公司的确认, 表 3 所列在建工程目前尚在施工建设中。

四、 尚未取得房产证的自建房屋

经核查, 截至本法律意见书出具之日, 公司下属机构的以下房产已投入使用, 但未取得房产证:

序号	工程名称	建筑面积 (m ²)	用地规划许可	工程规划许可	工程施工许可	消防验收	环保验收	竣工验收/备案
1.	生工生物工程(上海)股份有限公司新建生产厂房3#	4,313.15	沪松地(2013)EA31011720130300	沪松建(2014)FA31011720144330	1302SJ0105D04	未提供	已提供	未提供
2.	新建生产及辅助用房生产厂房5	8,460.34			1302SJ0105D03	未提供		未提供
3.	变电所	150			1302SJ0105D02	未提供		未提供
4.	职工宿舍	7,358.68			1302SJ0105D	未提供		未提供

序号	工程名称	建筑面积 (m ²)	用地规划许可	工程规划许可	工程施工许可	消防验收	环保验收	竣工验收/备案
					01			
5.	扩建生产及辅助用房	30,154	未提供	沪松建(2016)FA31011720165405号	1602SJ0209D01	已提供	已提供	已提供竣工验收, 未提供竣工备案
合计		50,436.17	/	/	/	/	/	/

(表 4: 尚未取得房产证的自建房屋情况表)

1、用地规划许可问题

公司未能提供表 4 所列第 5 项自建房屋的建设用地规划许可证。若生工生物未能取得表 4 所列第 5 项自建房屋的建设用地规划许可证, 则报建手续并不完备, 在补办建设用地规划许可证之前, 存在地上建筑物无法办理房产证的风险。

2、竣工验收问题

公司未能提供表 4 所列第 1-4 项自建房屋的竣工验收文件, 但该等房屋均已投入使用。若尚未进行竣工验收, 根据《建设工程质量管理条例》的相关规定, 建设单位未进行竣工验收擅自交付使用的, 责令改正, 处工程合同价款百分之二以上百分之四以下的罚款; 造成损失的, 依法承担赔偿责任。

公司未能向我们提供表 4 所列全部自建房屋的建设竣工验收备案, 但该等房屋均已投入使用。若尚未进行竣工验收备案, 根据《建设工程质量管理条例》的相关规定, 建设单位未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的, 责令改正, 处 20 万元以上

50 万元以下的罚款。

3、消防验收问题

公司未能向我们提供表 4 所列 1-4 项自建房屋的消防验收文件，但该等房屋均已投入使用。若尚未进行消防验收，根据《消防法》的相关规定，建设工程未经消防验收，擅自投入使用的，责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款。

五、 尚未取得房产证的购置房屋

经核查，截至本法律意见书出具之日，公司下属机构签订相关购房合同购置下列房产并投入使用，但该等房产尚未取得房屋所有权证：

序号	购房合同名称	出卖人/转让方	买受人/受让方	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	签约日期
1.	四川省商品房买卖合同(预售)	成都嘉康投资发展有限公司	生工生物	逸动城.学府杏林(二期)6幢1单元15层2号	88.30	2016年8月5日
2.	《商品房买卖合同》补充协议					2016年8月5日
3.	四川省商品房买卖合同(预售)	成都嘉康投资发展有限公司	生工生物	逸动城.学府杏林(二期)6幢1单元15层5号	89.79	2016年8月5日
4.	《商品房买卖合同》补充协议					2016年8月5日
5.	《生物医药生产基地项目厂房转让合同》	武汉光谷生物医药产业园发展有限公司	生工生物	武汉市东湖高新区高新大道858号A1-2号厂房西三层	1,285.70	2011年6月8日

序号	购房合同名称	出卖人/转让方	买受人/受让方	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	签约日期
6.	《青岛市商品房预售合同》	青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	生工生物	高新区河东路 368 号蓝色生物医药产业园 5 号楼 602 层房间	639.99	2017 年 6 月 16 日
7.	《青岛市商品房预售合同》	青岛蓝色生物科技园发展有限责任公司	生工生物	高新区河东路蓝色生物医药产业园 5 号楼 603、606 层房间	604.35	2017 年 6 月 16 日
8.	《房屋转让合同书》	江苏仙林生命科技创新园发展有限公司	南京启松	南京市仙林新市区纬地路 9 号 D6 幢 902、904、906、908、912 室	1,501.05	2017 年 6 月 30 日
9.	《房屋转让合同主体变更三方协议》					2017 年 10 月 13 日
合计		/	/	/	4,209.18	/

(表 5: 尚未取得房产证的购置房屋)

根据公司的确认及本所核查, 买受人/受让方已根据表 5 所列购房合同的规定按期向出卖人/转让方支付了购房价款, 买受人/受让方有权依据买卖合同/转让合同请求出卖人/转让方交付或办理表 5 所列房屋的房屋所有权证。

如本法律意见书前言所述, 本法律意见书仅为公司的利益而出具, 未经本所事先书面同意, 公司以外的任何人不得依赖本法律意见书。本法律意见书仅供公司工作参考使用, 除提供给公司的物业评估师参考外, 不得用作任何其他目的。未经本所事先书面同意, 本法律意见书不得提供给任何其他人。

(以下无正文)

（本页无正文，为《北京市天元律师事务所关于 BBI Life Sciences Corporation
之物业法律意见书》之签署页）



33