

截至2022年2月28日,发行人持有的4,122.93平方米房屋建筑物未取得房屋所有权证书,具体情况如下:

序号	房屋坐落	房屋用途	面积(平方米)	备注
1	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	19.30	
2	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	26.00	
3	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	42.00	
4	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	38.93	
5	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	39.19	
6	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	23.00	
7	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	26.20	
8	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	104.13	
9	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	43.36	
10	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	42.00	

上述房屋建筑物主要用于生产加工车间、仓库、食堂、锅炉房、办公室等生产及经营辅助用途,不属于公司主要生产经营活动用,未取得房屋所有权的建筑物面积占公司房产总面积比例为4.51%,占比较小,上述房屋非发行人的主要办公、经营场所,如发生权属不会对发行人的持续经营造成重大不利影响。

上述房屋建筑物系发行人因生产经营活动产生,在自有土地上建造,且未来履行规划报批手续,无法办理产权证。

发行人未取得产权证自有房屋建筑物系发行人其在自有土地上建造,未来履行规划报批手续,主要用于生产经营辅助设施、仓库和生产配件加工、组装,发行人生产经营所需的土地使用权均系合法取得,用于工业生产,不存在使用违法用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田及上述高污染等情形,亦未改变土地用途,未造成土地、矿产资源及其他自然资源管理失控,但发行人前述未取得产权证房屋建筑物未来履行规划报批手续,存在违反《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规规范性文件的行为。

根据重庆市市长城区城市管理局,发行人上述未取得产权证房屋不存在重大安全隐患,发行人未能取得上述房屋产权证并不构成重大违法违规行为,并不存在违反国家及地方相关法律法规、规范性文件的行为,不会对发行人生产经营造成重大不利影响。

发行人实际控制人杨泽民、秦惠兰、杨楠、杨泰已出具承诺,如发行人及其子公司自有房产未取得房屋产权证,不符合相关法律法规的规定而导致的房屋被查封、拆除或发行人及其子公司被处以罚款或遭受其他损失的,发行人控股股东及实际控制人承诺承担因此造成发行人及其子公司的全部损失。

3. 租赁房屋建筑物情况

截至本招股意向书签署之日,发行人及其子公司租赁10处房屋建筑物,基本情况如下:

序号	房屋坐落	房屋用途	面积(平方米)	租赁期限	是否取得产权证	是否取得房屋所有权证书	是否取得房屋租赁合同备案证明	是否取得房屋租赁合同公证证明
1	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	111.07	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
2	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
3	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
4	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
5	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
6	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
7	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
8	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
9	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是
10	北京市朝阳区东直门南大街100号	住宅	120.00	2021.12.15-2022.12.15	是	是	是	是

截至本招股意向书签署之日,上述租赁物中的2-10处租赁房屋租赁合同,根据《中华人民共和国合同法》和《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称“《解释》”)相关规定,房屋租赁合同并非以登记备案为生效要件,房产租赁合同未依法办理登记备案不影响其法律效力。

根据《城市房地产管理法》第54条规定,“房屋租赁,出租人和承租人应当签订书面租赁合同,约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款,以及双方的其他权利和义务,并向房产管理部门登记备案”。因此,发行人未就其部分租赁房屋办理租赁备案,不符合《城市房地产管理法》第五十四条的规定。

根据《民法典》第706条规定,“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的,不影响合同的效力”。发行人未就其部分租赁房屋办理租赁备案并不导致租赁合同无效,相关房屋未取得产权证或办理租赁备案的情况并不影响发行人对房屋的实际使用。

根据发行人出具的承诺,发行人房屋租赁合同均符合法律规定,发行人所有在租赁合同中约定的条款合法有效,且均符合发行人经营用途,符合报告期内发行人与租赁房屋的第二方出现任何纠纷、诉讼或遭受任何行政处罚。

发行人实际控制人杨泽民、秦惠兰、杨楠、杨泰已出具承诺,如发行人及其子公司租赁房产未取得房屋产权证,不符合相关法律法规的规定或租赁合同无效,导致租赁房产被查封、责令搬迁或发行人及其子公司被处以罚款或遭受其他损失的,发行人实际控制人承诺承担因此造成发行人及其子公司的全部损失。

截至2021年12月31日,发行人及其子公司拥有的单项原值在200.00万元以上的重大机器设备情况如下:

序号	设备名称	账面原值	账面净值	成新率
1	机械加工设备(一)	4,139.48	2,586.61	62.50%
2	机械加工设备(二)	3,599.44	2,207.17	61.35%
3	机械加工设备(三)	2,779.68	1,728.68	62.02%
4	机械加工设备(四)	2,069.84	1,245.29	60.23%
5	机械加工设备(五)	2,024.01	1,291.17	63.84%
6	机械加工设备(六)	1,536.24	1,228.69	80.05%
7	机械加工设备(七)	1,528.00	1,066.79	70.00%
8	机械加工设备(八)	1,252.23	2,038.90	163.00%
9	机械加工设备(九)	1,252.23	1,548.49	123.65%
10	机械加工设备(十)	907.71	277.36	30.46%
11	机械加工设备(十一)	892.28	734.88	82.36%
12	机械加工设备(十二)	294.13	177.75	60.43%
13	机械加工设备(十三)	261.30	236.77	90.65%
14	机械加工设备(十四)	248.00	193.23	77.91%
15	机械加工设备(十五)	248.00	171.99	69.35%
16	机械加工设备(十六)	233.36	143.99	61.72%
17	机械加工设备(十七)	228.02	26.23	11.50%
18	机械加工设备(十八)	207.71	164.48	79.25%
19	机械加工设备(十九)	192.29	92.29	47.99%
20	机械加工设备(二十)	203.19	203.19	100.00%
21	机械加工设备(二十一)	203.19	19.38	9.54%

(二)主要无形资产

截至2021年12月31日,发行人无形资产账面价值为1,810.33万元,主要包括土地使用权、软件等,具体情况如下:

项目	账面价值	原值	减值准备	账面净值
土地使用权	8,809.38	8,809.38	0.00	8,809.38
软件	179.64	53.31	126.33	153.27
合计	8,989.02	8,862.69	126.33	8,736.36

截至本招股意向书签署之日,发行人及其子公司已取得土地使用权的土地情况如下:

序号	权利人	不动产坐落	用途	取得时间	是否取得不动产权证书	取得方式
1	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
2	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
3	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
4	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
5	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
6	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
7	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
8	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
9	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
10	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
11	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
12	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
13	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
14	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
15	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
16	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
17	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
18	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
19	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
20	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
21	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
22	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
23	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
24	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
25	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
26	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
27	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
28	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
29	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
30	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
31	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
32	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
33	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
34	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
35	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
36	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
37	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
38	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
39	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
40	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
41	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
42	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
43	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
44	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
45	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
46	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
47	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
48	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
49	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
50	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
51	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
52	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
53	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
54	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
55	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
56	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
57	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
58	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
59	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
60	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
61	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
62	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
63	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
64	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
65	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
66	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
67	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
68	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
69	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
70	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
71	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
72	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
73	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
74	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
75	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
76	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
77	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
78	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
79	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
80	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
81	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
82	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
83	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
84	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
85	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
86	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
87	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
88	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
89	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
90	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
91	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
92	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
93	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
94	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
95	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
96	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
97	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
98	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
99	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让
100	盛安电气	北京市朝阳区东直门南大街100号	工业用地	2021.12.15	是	出让

截至本招股意向书签署之日,发行人及其子公司拥有的上述房产不存在权利瑕疵或纠纷。

2. 商标

截至本招股意向书签署之日,发行人及其子公司拥有的商标情况如下:

序号	权利人	注册号	商标	申请日	专用权期限	取得方式
1	盛安电气	8073535	盛安电气	2011.12.23	2013.03.27-2033.03.27	注册取得
2	盛安电气	2257249	盛安电气	2011.12.23	2013.12.27-2033.12.27	注册取得
3	盛安电气	2257250	盛安电气	2011.12.23	2013.12.27-2033.12.27	注册取得
4	盛安电气	2257251	盛安电气	2011.12.23	2013.12.27-2033.12.27	注册取得
5	盛安电气	2257252	盛安电气	2011.12.23	2013.12.27-2033.12.27	注册取得
6	盛安电气	2257253	盛安电气	2011.12.23	2013.12.27-2033.12.27	注册取得
7	盛安电气	2257254	盛安电气	2011.12.23	2013.12.27-2033.12.27	注册取得
8	盛安电气	2257255	盛安电气	2011.12.23	2013.12.27-2033.12.27	注册取得
9	盛安电气	2257256	盛安电气	2011.12.23	2013.12.27-2033.12.27	注册取得
10	盛安电气	2257257	盛安电气</			