(上接C4版)

同时,发行人分别取得了泉州市自然资源和规划局、泉州市丰泽区住房和城乡建设局、泉州市丰泽区城市管理局、泉州市丰泽区应急管理局出具的合规证明文件,相关合规证明文件证明,发行人报告期内没有发生因违反上地管理法律、法规、规章等规定或房屋建设及使用存在重大违法违规而受到行政处罚或处理的记录,具体情况如下:

a、泉州市自然资源和规划局已出具《证明》,证明发行人报告期内在泉州市丰泽区辖区范围内没有发生因违反土地管理法律、法规、规章等规定而受到土地行政处罚或处理的记录;

b、泉州市丰泽区住房和城乡建设局已出具《证明》,证明发行人报告期内不存在因房屋建设及使用存在重大违法违规而受到当地主管部门行政处罚的情形;

c、泉州市丰泽区城市管理局已出具《证明》,证明发行人报告期内不存在因违反城市管理方面的法律、法规和规章而收到行政处罚的情形;

d、泉州市丰泽区应急管理局已出具《证明》,证明发行人报告期内无重大安全生产事故及消防违法违规行为,未受到安全生产、消防方面的行政处罚。

综上,发行人已取得泉州市政府允许发行人暂时保留使用瑕疵房产的文件,以及泉州市自然资源和规划局、泉州市丰泽区住房和城乡建设局、泉州市丰泽区城市管理局、泉州市丰泽区应急管理局等相关主管部门出具的合规证明文件,发行人未取得用地及施工规划即建设房产的行为不属于重大违法违规情形,不构成发行人本次发行的实质性障碍。

③自有土地外瑕疵房产对本次发行的影响

A、东侧空地上的瑕疵房产

发行人在东区空地上的瑕疵房产面积2,152.86㎡,占全部房屋及建筑物面积的2.08%,该瑕疵房产未履行建设用地规划许可证等规划报批手续便在该等地块上建设房产的行为存在违反国土资源及城市规划相关规定,但该地块目前拟主要规划为城市道路用地(该等用途规划目前尚未实施,亦无具体实施时间表),不涉及集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田等侵害社会公共利益的情形。发行人在占用该等地块建设房屋前,该等地块系空地,未被实际出让或投入使用。

针对发行人存在的自有土地外建设未办理不动产登记的建筑物问题,2018年7月31日,泉州市政府召开专题会议(泉州市国土资源局、住建局、城乡规划局、行政执法局、消防队等主管部门共同参会),听取了市国土资源局(现泉州市自然资源与规划局)关于办理发行人不动产登记的汇报。专题会议明确同意发行人暂时保留建筑超出宗地范围的建筑物,要求发行人承诺今后城市建设需要时自行无偿拆除,恢复用地原状。

同时,报告期内,发行人分别取得了泉州市自然资源和规划局、泉州市丰泽区住房和城乡建设局、泉州市丰泽区城市管理局、泉州市丰泽区应急管理局出具的合规证明文件,前述合规证明文件证明,发行人报告期内没有发生因违反土地管理法律、法规、规章等规定或房屋建设及使用存在重大违法违规而受到行政处罚或处理的记录,具体情况如下:

a、泉州市自然资源和规划局已出具《证明》,证明发行人报告期内在泉州市丰泽区辖区范围内没有发生因违反土地管理法律、法规、规章等规定而受到土地行政处罚或处理的记录;

b、泉州市丰泽区住房和城乡建设局已出具《证明》,证明发行人报告期内不存在因房屋建设及使用存在重大违法违规而受到当地主管部门行政处罚的情形;

c、泉州市丰泽区城市管理局已出具《证明》,证明发行人报告期内不存在因违反城市管理方面的法律、法规和规章而收到行政处罚的情形;

d、泉州市丰泽区应急管理局已出具《证明》,证明发行人报告期内无重大安全生产事故及消防违法违规行为,未受到安全生产、消防方面的行政处罚。

此外,发行人实际控制人方庆照、陈桂华、方凯已共同承诺:"如发行人因自建房屋未取得房产权证的情形而导致相关政府部门对该建筑物进行拆除、变更用途并/或作出行政处罚,本人将承担因此对发行人造成的全部经济损失,保证公司经营不因该事项受到影响"、"如发行人因土地使用权不规范情形影响发行人办理土地出让手续,或导致发行人产生额外支出或损失的,本人将协助发行人合法取得相同或相似条件的土地以供经营使用,并补偿发行人因此产生的相应支出或损失"。

综上,虽然发行人未履行取得建设用地规划许可证等规划报批手续便在该等地块上越界建设房产的行为存在违反国土资源及城市规划相关规定的情形,但鉴于:

(1)该部分房产的建设及使用已经相关政府部门确认,同意暂时予以保留;

(2)发行人在占用该等地块建设建筑物前,该等地块系空地,未被实际出让或投入使用,不涉及占用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田等侵害社会公共利益的情形;

(3)根据发行人已取得的合规证明文件,相关土地、房屋等主管部门并未认定发行人的前述行为属于重大违法违规行为并因此对发行人予以行政处罚;

(4)发行人实际控制人已出具承诺确保发行人最终不会因前述行为遭受损失。

因此,发行人在东侧空地建设部分房屋的行为未侵害土地所有人权益和社会公共利益,认为该等行为不构成重大违法违规行为的依据充分,该行为不构成本次发行的实质障碍。

B、西侧租赁土地上的瑕疵房产

发行人在西区租赁土地的上的瑕疵房产面积4,798.96㎡,占全部房屋及建筑物面积的4.65%,该瑕疵房产未履行建设用地规划许可证等规划报批手续便在该等地块上建设房产的行为存在违反国土资源及城市规划相关规定,但该地块目前拟主要规划为城市道路用地及防护绿地(该等用途规划目前尚未实施,亦无具体实施时间表),不涉及集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田等侵害社会公共利益的情形。发行人在占用该等地块建设房屋前,系发行人从泉州市丰泽区城市开发有限公司处租赁使用。

根据泉州市丰泽区人民政府办公室2016年12月14日印发的《区政府第五十九次区长办公会议纪要》([2016]11号),本着尊重历史、扶持企业发展、盘活资源和方便管理的原则,会议明确同意由泉州市丰泽区地产开发有限公司(实际控制人为泉州市丰泽区财政局)与发行人签订租赁合同,将该等土地租赁予发行人使用。根据发行人与出租方签署的《土地租赁协议》,出租方允许发行人暂时保留在租赁土地上建设的临时管理房,后续在出租方因规划建设等需要收回该地时,发行人应将相关临时管理房无偿拆除并无条件按时搬迁,恢复用地原状。

同时,就发行人存在的自有土地外建设未办理不动产登记的建筑物问题,2018年7月31日,泉州市政府召开专题会议(泉州市国土资源局、住建局、城乡规划局、行政执法局、消防队等主管部门共同参会),听取了市国土资源局(现泉州市自然资源与规划局)关于办理发行人不动产登记的汇报。专题会议明确同意发行人暂时保留建筑超出宗地范围的建筑物,要求发行人承诺今后城市建设需要时自行无偿拆除,恢复用地原状。

[2]泉州市已组建自然资源和规划局,接管原国土资源局、城乡规划局的职责;泉州市丰泽区已组建城市管理局,接管原城市管理行政执法局等部门的城市管理职责;泉州市丰泽区已组建应急管理局,接管消防管理等应急管理职责。

报告期内,发行人分别取得了泉州市自然资源和规划局、泉州市丰泽区住房和城乡建设局、泉州市丰泽区城市管理局、泉州市丰泽区应急管理局出具的合规证明文件,相关合规证明文件证明,发行人报告期内没有发生因违反土地管理法律、法规、规章等规定或房屋建设及使用存在重大违法违规而受到行政处罚或处理的记录,具体情况如下:

a、泉州市自然资源和规划局已出具《证明》,证明发行人报告期内在泉州市丰泽区辖区范围内没有发生因违反土地管理法律、法规、规章等规定而受到土地行政处罚或处理的记录;

b、泉州市丰泽区住房和城乡建设局已出具《证明》,证明发行人报告期内不存在因房屋建设及使用存在重大违法违规而受到当地主管部门行政处罚的情形;

c、泉州市丰泽区城市管理局已出具《证明》,证明发行人报告期内不存在因违反城市管理方面的法律、法规和规章而收到行政处罚的情形;

d、泉州市丰泽区应急管理局已出具《证明》,证明发行人报告期内无重大安全生产事故及消防违法违规行为,未受到安全生产、消防方面的行政处罚。

此外,发行人实际控制人方庆照、陈桂华、方凯已共同承诺:"如发行人因自建房屋未取得房产权证的情形而导致相关政府部门对该建筑物进行拆除、变更用途并/或作出行政处罚,本人将承担因此对发行人造成的全部经济损失,保证公司经营不因该事项受到影响"、"如发行人因土地使用权不规范情形影响发行人办理土地出让手续,或导致发行人产生额外支出或损失的,本人将协助发行人合法取得相同或相似条件的土地以供经营使用,并补偿发行人因此产生的相应支出或损失"。

综上,虽然发行人未履行取得建设用地规划许可证等规划报批手续便在该等地块上越界建设房产的行为存在违反国土资源及城市规划相关规定的情形,但鉴于:

(1)该部分房产的建设及使用已经相关(政府方代表)、相关政府部门确认,同意暂时予以保留;

(2)发行人在占用该等地块建设建筑物前,该等地块系空地,未被实际出让或投入使用,不涉及占用集体建设用地、划拨地、农用地、耕地、基本农田等侵害社会公共利益的情形;

(3)根据发行人已取得的合规证明文件,相关土地、房屋等主管部门并未认定发行人的前述行为属于重大违法违规行为并因此对发行人予以行政处罚;

(4)发行人实际控制人已出具承诺确保发行人最终不会因前述行为遭受损失。

因此,发行人在西区租赁土地建设部分房屋的行为未侵害土地所有人权益和社会公共利益,认为该等行为不构成重大违法违规行为的依据充分,该行为不构成本次发行的实质障碍。

综上所述,发行人在西侧租赁土地与东侧空地建设部分瑕疵房屋的行为未侵害土地所有人权益和社会公共利益,认为该等行为不构成重大违法违规行为的依据充分,该行为不构成本次发行的实质障碍。

④可能产生的相关成本费用

发行人相关瑕疵房产多为辅助性用途,无大型生产线等设备,且所处地区存在较多与瑕疵房产同用途的房屋,若发行人无法继续保留瑕疵房产,则在厂区周边容易找到替代房产,可及时拆除瑕疵房产并进行租赁、搬迁。

拆除瑕疵房产并搬迁的成本费用主要包含拆除损失、生产设备及物料的运输及拆装成本、租赁租金等。根据瑕疵房产的坐落、房产用途、面积等因素综合测算,搬迁至附近无瑕疵房产的搬迁费用如下:

单位:万元

房屋类型	房屋用途	房屋位置	房屋面积(㎡)	搬迁费用		
				拆除损失	物流及安装	增加租金
仓储用房	物料仓储	泉州市丰泽区华大街道华城社区体育街	3,762.09	15.05	12.20	37.62
车间厂房	装配、涂装	泉州市丰泽区华大街道华城社区体育街	2,992.04	11.97	65.00	29.92
实验及培训场所	培训及实验等	泉州市丰泽区华大街道华城社区体育街	438.37	1.75	11.00	4.38
辅助性用房	食堂及保安等	泉州市丰泽区华大街道华城社区体育街	301.69	1.21	–	–
合计搬迁成本				190.10		

如上表所述,瑕疵房产可能产生的相关成本费用,预计费用总额为190.10万元,占发行人2021年利润总额的比例为1.10%,占比较小。同时,发行人实际控制人已出具承诺,如发行人因自建房屋未取得房产权证的情形而导致相关政府部门对该建设筑物进行拆除、变更用途并/或作出行政处罚,其将承担因此对发行人造成的全部经济损失,保证公司经营不因该事项受到影响。

因此,发行人不会因可能的拆除、变更用途等事项产生大额成本费用,发行人的财务状况不会因此受到重大不利影响。

(3)公司租赁使用的房屋

截至2022年6月30日,公司及子公司共存在16 处租赁使用的房屋,其中1处租赁房屋用于上海分公司日常经营办公,14处用于母公司部分员工居住使用,1 处租赁厂房用于物资仓储等用途,具体情况如下:

序号	承租方	出租方	位置	面积	用途	租金	租赁期限
1	南方路机	上海永迅置业发展有限公司	龙阳路 2277 号永达国际大厦办公室楼 1503 单元	150.42㎡	办公	32,027 元/月	2019.11.01–2022.10.31
2	南方路机	泉州市丰泽区地产开发有限公司	泉州市丰泽区高新产业园区科技路海西电子信息产业育成基地	950.00㎡	居住	28,500 元/季	2022.01.01–2022.12.31
3	南方路机	泉州宜汇企业管理咨询有限公司	泉州市丰泽区安吉南路 869 号方隅·Late 中骏世界城公寓 1 号楼 1217 房	48㎡	居住	1940 元/月	2022.04.02–2023.04.01
4	南方路机	陈思明	泉州市丰泽区东辅路东侧海峡体育中心南侧中骏雍景台 3 号楼 1402 室	88.44㎡	居住	3,000 元/月	2020.07.25–2022.07.24
5	南方路机	刘扬琴	丰泽区中骏财富广场一期 3 号楼 1801 室	73.54㎡	居住	2,370 元/月	2020.09.11–2022.09.10
6	南方路机	福建省明辉机械制造有限公司	福建省泉州市惠安县黄塘镇绿谷商高科技产业基地 A09 地块	3,000.00㎡	仓储	60,000 元/月	2021.01.10–2024.01.09
7	南方路机	福建省华创自达投资有限公司	泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼 6 楼 641 室	33.41㎡	居住	1,100 元/月	2022.04.15–2022.07.14
8	南方路机	福建省华创自达投资有限公司	泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼 6 楼 620 室	33.41㎡	居住	1,100 元/月	2022.05.14–2023.05.13
9	南方路机	王少周	丰泽区城东片区二期安置房金凤街花苑 8 号楼 2407	107.83㎡	居住	2,000 元/月	2021.07.01–2022.6.30
10	南方路机	福建省华创自达投资有限公司	泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼 3 楼 318 室	33.41㎡	居住	1,100 元/月	2022.01.01–2022.06.30
11	南方路机	福建省华创自达投资有限公司	泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼 3 楼 341 室	33.41㎡	居住	1,100 元/月	2021.11.18–2022.11.17
12	南方路机	福建省华创自达投资有限公司	泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼 6 楼 628 室	33.41㎡	居住	1,100 元/月	2022.05.01–2022.07.30
13	南方路机	李晓娜	泉州市丰泽区保利城一期 6#2606 室	104㎡	居住	2,200 元/月	2021.07.20–2022.07.19
14	南方路机	邱国灿	泉州市丰泽区裕景湾 16#3002 室	89㎡	居住	2,500 元/月	2022.03.01–2023.02.28
15	南方路机	福建省华创自达投资有限公司	泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼 5 楼 516 室	33.41㎡	居住	1,100 元/月	2022.05.01–2022.10.31
16	南方路机	福建省华创自达投资有限公司	泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼 6 楼 638 室	33.41㎡	居住	1,100 元/月	2022.06.07–2022.12.06

截至本招股意向书摘要签署日,双方已就上述房产租赁行为签署合同,报告期内合同正常履行,未出现纠纷情形。上述第1项租赁房屋系上海分公司办公之用,第2–5、7–16项房屋主要系发行人租赁后作为部分员工住宿使用,第6项租赁厂房用于物资仓储等用途。

公司租赁的福建省泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼、泉州市丰泽区高新产业园区科技路海西电子信息产业育成基地处房产出租人尚未取得房屋所有权证书。福建省泉州市丰泽区华大街道体育街华创园公寓楼出租人已与开发商签订了购房合同,房屋产权证书正在办理过程中,根据公司与该出租方签署的租赁协议,如因出租房屋权属不清,造成公司无法继续承租的,公司有权终止合同,由出租人承担由此产生的责任。泉州市丰泽区高新产业园区科技路海西电子信息产业育成基地出租人确认出租房产时无产权纠纷,出租后如有产权手续等未清事项,由出租人自行负责。

关于公司租赁的福建省泉州市惠安县黄塘镇绿谷台商高科技产业基地A09地块物资仓储厂房,相关土地已取得不动产权证书,具体如下:

权利人	证书编号	惠安县坐落位置	土地面积	土地用途	土地取得方式	使用期限
福建省明辉机械制造有限公司	闽(2020)惠安县不动产权第 0003662 号	惠安县绿谷台商高科技产业基地(洛阳镇陈坝村)	12,617㎡	工业用地	出让	2019 年 12 月 13 日至 2069 年 12 月 12 日

截至本招股意向书摘要签署日,该项租赁房屋的产权证书正在办理中,尚未取得不动产权证书。根据租赁协议及出租方福建省明辉机械制造有限公司出具的说明,福建省明辉机械制造有限公司承诺,其承诺相关房产产权明晰,对出租厂房拥有合法、完全的处分权,否则由其承担因此造成的发行人经济损失。同时,发行人实际控制人方庆照、陈桂华、方凯出具了《承诺函》,承诺如因承租房产权属不规范情形影响发行人正常使用租赁房屋,导致发行人产生额外支出或损失,将向发行人足额补偿。此外,发行人该项租赁房屋系用于物资仓储用途,非主要生产经营用房,且附近有充足的替代性可租房屋,如因权属瑕疵导致无法租用,不会对公司的生产经营造成重大不利影响。综上所述,租赁上述房产不会对公司的生产经营造成重大不利影响。

公司租赁的物业因出租人原因均未办理房屋租赁备案。根据《商品房屋租赁管理办法》的相关规定,房屋租赁合同订立后三十日内,房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。未在租赁合同订立后三十日内办理租赁登记备案的,由房地产管理部门责令限期改正,逾期不改正的单位将被处以一千元以上一万元以下罚款。报告期内,公司及子公司未收到主管部门责令限期改正的通知。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》,本办理租赁登记手续不影响租赁合同的有效性。因此,未办理房屋租赁登记备案手续不影响上述房屋租赁合同的法律效力。

就上述租赁物业瑕疵,发行人实际控制人方庆照、陈桂华、方凯已出具《承诺函》,承诺如因该等房产不规范情形影响发行人正常使用该等房产,并导致发行人产生额外支出或损失,将向发行人足额补偿。

综上所述,公司已取得产权证书的房产均为合法建筑,少量未取得产权证书的房产存在一定瑕疵,但该部分瑕疵房产的使用已经相关政府部门或授权单位确认,因此,公司因瑕疵房产被行政处罚的可能性较小,且不构成重大违法行为。租赁房屋中有3处未取得房屋产权证书,系出租方原因,不会对公司造成行政处罚风险。租赁房屋未履行备案程序的行为,存在被相关部门要求责令改正的风险,但不会构成重大违法违规行为,且租赁的房屋多为员工宿舍、办公等辅助用途,可替代性强,因此,上述租赁瑕疵不会对公司的生产经营造成重大不利影响。

(4)房屋出租情况

截至2022年6月30日,公司及子公司共存在2处房产对外出租,具体情况如下:

承租方	出租方	位置	面积	用途	租金	租赁期限
厦门燕之屋生物工程发展有限公司	南方路机	思明区嘉禾路321号1305单元	115.62㎡	办公	10,735.00元/月	2022.01.01–2022.12.31
厦门巨昇机械工程公司	南方路机	思明区嘉禾路321号1306单元	225.03㎡	办公	18,069.67元/月	2020.07.01–2022.12.31

(5)主要经营场所的资产完整性

发行人生产经营用的主要厂房均位于自有土地内,均已取得不动产权证书,非系瑕疵房地产/租赁房产/租赁土地上建造的房产。发行人主要厂房情况如下:

单位:㎡

序号	所有权人	权证号	房屋坐落	建筑面积	房屋用途	取得方式
1	南方路机	闽(2020)泉州市不动产权第0021323号	丰泽区华大街道华城社区体育街700号电控车间	5,089.46	车间	自建
2	南方路机	闽(2020)泉州市不动产权第0021324号	丰泽区华大街道华城社区体育街700号涂装车间	2,850.92	车间	自建
3	南方路机	闽(2020)泉州市不动产权第0021322号	丰泽区华大街道华城社区体育街700号通用车间	9,222.66	车间	自建
4	南方路机	闽(2020)泉州市不动产权第0021332号	丰泽区华大街道华城社区体育街700号热系统车间	268.40	车间	自建
5	南方路机	闽(2020)泉州市不动产权第0021326号	丰泽区华大街道华城社区体育街700号特焊车间	945.33	车间	自建
6	南方路机	闽(2020)泉州市不动产权第0021321号	丰泽区华大街道华城社区体育街700号厂房	27,543.40	厂房	自建
7	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001374号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路北侧	2,210.75	车间	自建
8	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001389号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路北侧	5,085.44	车间	自建
9	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001389号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路北侧	1,132.15	车间	自建
10	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001390号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路	5,323.52	车间	自建
11	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001394号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路北侧	5,323.52	车间	自建
12	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001397号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路北侧	4,569.25	车间	自建
		车间厂房合计面积		69,564.80	–	–

发行人在自有土地建设的瑕疵房地产/租赁房产/租赁土地上建造的房产,主要系用于仓储、车间、实验及培训及辅助性用途,非发行人生产经营用的主要厂房。其中,车间厂房实际为移动破碎设备装配车间外围越界部分、涂装车间外围越界部分和燃烧器装配车间,瑕疵面积为2,992.04㎡,占公司全部自建房屋面积的2.90%,面积占比较小,且不涉及大型生产线,周边容易找到替代房产,非发行人生产经营用的主要厂房;仓储用房、实验及培训场所及辅助性房屋,瑕疵面积为4,502.15㎡,占公司全部自建房屋面积的4.36%,不属于主要生产经营场所,通过承租周边其他房屋的可替代性较强,不会对公司的生产经营造成重大不利影响。

综上所述,发行人的生产经营用的主要厂房非瑕疵房地产/租赁房产/租赁土地上建造的房产,不影响发行人的资产完整性。

(6)瑕疵房产及瑕疵租赁物业的面积占比及经营绩效占比情况

①瑕疵房产及租赁物业占比情况

按使用用途划分,发行人自持房产土地、承租房产土地中存在法律瑕疵的房产土地占发行人自持及承租房产土地的面积占比情况如下:

单位:㎡

房屋类型	瑕疵建筑面积	同类用途可用面积	占同类用途可用面积比例	占全部自建及租赁建筑物面积比例
仓储用房	6,762.09	114,941.30	5.88%1	6.28%
车间厂房	2,992.04	72,556.84	4.12%	2.78%
实验及培训场所	438.37	24,237.00	1.81%	0.41%
辅助性用房	1,485.56	24,237.00	6.13%	1.38%
其中:瑕疵自建房产合计面积	7,494.19	–	–	6.96%
瑕疵租赁房产合计面积	4,485.56	–	–	4.16%

注:发行人大型物料主要采用露天摆放形式仓储,因此仓储用房同类用途可用面积=已取得产权证的自有仓储房屋面积+瑕疵自建仓储房屋面积+已取得产权证的自有土地内可用于物资仓储堆放的空地面积+租赁仓储用房面积;实验及培训场所、辅助性用房的同类用途可用面积=自建管理性房屋面积+租赁管理性房屋面积。

②瑕疵房产及租赁物业产生的收入、毛利、利润的占比情况

公司自建及租赁的瑕疵房产涉及的收入、毛利、利润占比等情况如下:

单位:㎡

房屋类型	具体用途	面积	收入、毛利、利润占比等对生产经营的影响程度
仓储用房	物料仓储	6,762.09	相关瑕疵房屋为仓储用房,对场地无特殊要求,不直接产生收益,无法单独核算收入、毛利、利润。瑕疵仓储用房中,自建房屋面积3,762.09㎡,租赁房屋面积3,000.00㎡,瑕疵面积合计6,762.09㎡,占发行人可用仓储总面积的5.88%1,面积占比较低,非发行人主要生产经营场所,对发行人生产经营及对收入利润的影响较小,且可通过租赁厂房等方式解决场地需求,其权属瑕疵情况不会对发行人生产经营造成重大影响
装配、涂装用房	移动破碎设备装配车间的外围越界部分	600.20	此项瑕疵房产系移动破碎筛设备装配车间靠近外围的小部分厂房。报告期内,移动破碎设备装配车间不涉及大型固定生产线,瑕疵房产的搬迁不会对整体装配工作造成重大不利影响,因此,若按瑕疵面积分摊计算,瑕疵房产涉及的收入分别为万元302.33万元、371.07万元、138.20万元和281.53万元,占比分别为0.31%、0.33%、0.11%和0.50%2;涉及的毛利分别为104.22万元、120.10万元和28.14万元,占比分别为0.38%、0.37%、0.08%和0.39%,瑕疵房产相关收入及毛利占比较低,且可通过租赁厂房等方式解决场地需求,权属瑕疵情况不会对发行人生产经营造成重大影响。
	燃烧器装配用房	249.12	此项瑕疵房产系燃烧器装配用房,燃烧器系沥青混合料搅拌设备等产品的配件之一,装配车间不涉及大型固定生产线,搬迁难度小,装配厂房车间不直接产生收益,无法单独核算收入利润。燃烧器可单独核算成本,报告期内,瑕疵房产涉及的成本占应成本比例为0.48%–0.68%,占比较低,且燃烧器装配工序所需场地较为灵活,可通过租赁厂房等方式解决场地需求,权属瑕疵情况不会对发行人生产经营造成重大影响。
	涂装车间外围越界部分	2,142.72	此项瑕疵房产系在泉州工厂涂装车间外围搭建的临时性建筑,涂装工序是发行人产品生产工艺的组成部分,不直接产生收益,无法单独核算收入利润。涂装工序可单独核算成本,报告期内,瑕疵房产涉及的成本3,6占成本比例为0.34%–0.50%,占比较低,权属瑕疵情况不会对发行人生产经营造成重大影响。
实验及培训场所	教学基地、实验房	438.37	相关瑕疵房屋为发行人生产经营中的辅助性场所,不直接产生收益,无法单独核算收入利润,合计面积仅438.37㎡,非主要生产经营场所,对收入利润的间接贡献较小,其权属瑕疵情况不会对发行人生产经营造成重大影响。
辅助性用房	食堂、保安室、员工宿舍等	1,485.56	相关瑕疵房屋为发行人生产经营中的辅助性场所,合计面积1,485.56㎡,非主要生产经营场所,不直接产生收益,无法单独核算收入利润,对收入利润的间接贡献较小,权属瑕疵情况不会对发行人生产经营造成重大影响。

注1:瑕疵仓储房产占比=瑕疵仓储厂房面积可用仓储总面积,发行人可用仓储总面积=已取得产权证的自有仓储房屋面积+瑕疵自建仓储房屋面积+已取得产权证的自有土地内可用于物资仓储堆放的空地面积+租赁仓储用房面积。

注2:瑕疵房产涉及的收入和毛利系按面积分摊所得,即瑕疵房产部分涉及的收入=移动破碎筛分设备总收入*(权属瑕疵部分的车间面积/移动破碎设备装配车间总面积),瑕疵房产部分涉及的毛利=移动破碎筛分设备总毛利*(权属瑕疵部分的车间面积/移动破碎设备装配车间总面积)。

注3:瑕疵房产涉及的成本系按面积分摊所得,即瑕疵房产部分涉及的成本=泉州工厂涂装车间总成本*(权属瑕疵部分的涂装车间面积/泉州工厂涂装车间总面积)。

(7)主要生产经营场所的搬迁风险及应对措施

①主要经营场所的搬迁风险

发行人主要生产经营场所的相关房产及土地均已取得不动产权证书,不存在搬迁风险,不会因搬迁风险对生产经营造成重大不利影响。

A、主要生产经营场所相关土地情况

发行人主要生产经营场所的相关土地均已取得不动产权证书,不存在搬迁风险,具体情况如下:

序号	使用权人	权证号	地址	使用权面积	用途	取得方式	终止日期
1	南方路机	闽(2020)泉州市不动产权第0021321–330号、0021332–333号	丰泽区华大街道华城社区体育街700号	96,293.50㎡	工业用地	出让	至2056.08.14
2	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001367、74、77、89、90、92、94、97号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路	73,406.68㎡	工业用地	出让	至2052.11.04
3	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001401–03号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路	10,030.58㎡	工业用地	出让	至2053.05.18

B、主要生产经营场所相关房产情况

发行人主要生产经营场所的相关房产均已取得不动产权证书,不存在搬迁风险,房产情况详见本招股意向书摘要"第六节 业务与技术"之"五、(一)2、房屋及建筑物(5)主要经营场所的资产完整性"。"

②瑕疵房产的应对措施

针对房产瑕疵情况,发行人除通过取得相关政府部门及土地出租方确认、实际控制人出具相关承诺等方法予以处理外,还采取了下述解决措施:(1)公司积极拓展生产基地规模,本次募投项目之一仙桃生产基地扩建及研发中心建设项目的主要内容即为在仙桃新建厂房扩建公司的生产基地,该项目将新增建筑面积23,000.00平方米,建设用地已取得不动产权证书,并完成项目立项及环评手续,随着新厂房的建设完成,公司计划将泉州厂区的水泥混凝土搅拌设备、干混砂浆搅拌设备等部分生产线移至仙桃,从而腾出相应区域面积,用于替换瑕疵房产;(2)公司的瑕疵房产主要为辅助性用途,对场地要求较低,且搬迁难度小,公司周围较容易找到替代性场所,如政府要求公司整改相关瑕疵房产,公司能在较短时间内租赁附近的场所,避免公司的生产经营受到重大不利影响。

具体针对性解决措施如下:

房产坐落	瑕疵房产面积	具体解决措施
自有厂区内瑕疵房产	542.37㎡	①区域内仓储用房共332.68㎡,将优先使用募投项目新厂区建成后替换出的闲置区域替换,若闲置空间不足将通过在厂区周围租赁仓库的方式满足仓储需求; ②实验及培训场所占地面积28.98㎡,面积较小,可搬迁至公司自有办公楼内; ③保安室、小卖部等辅助性用房共180.71㎡,非生产经营必需,公司可根据主管部门要求及时进行拆除。
厂区西侧租赁土地上的瑕疵房产	4,798.96㎡	①区域内仓储用房共3,429.41㎡,将优先使用募投项目新厂区建成后替换出的闲置区域替换,若闲置空间不足将通过在厂区周围租赁仓库的方式满足仓储需求; ②移动破碎设备装配车间外围越界部分共600.20㎡,主要系用于移动破碎事业部少量人员办公,公司将及时根据主管部门要求拆除瑕疵部分房屋,将相关办公设施及人员转移至公司自有办公楼内; ③燃烧器装配车间共249.12㎡,车间内仅少量装备设备、搬迁难度小,募投项目新厂区建成后替换出的闲置区域将优先用于满足该部分车间厂房需求; ④实验及培训场所占地面积409.39㎡,面积较小,可搬迁至公司自有办公楼内; ⑤食堂、小卖部等辅助性用房共110.84㎡,非生产经营必需,公司可根据主管部门要求及时进行拆除。
厂区东侧空地上的瑕疵房产	2,152.86㎡	①区域内的涂装车间外围越界部分共2,142.72㎡,车间内仅少量表面处理及涂装设备、搬迁难度小,募投项目新厂区建成后替换出的闲置区域将优先用于满足该部分车间厂房需求; ②公共卫生间共10.14㎡,相关房产非生产经营必需,公司可及时根据主管部门要求及时进行拆除。

(二)主要无形资产

报告期内,公司无形资产主要包括土地使用权、商标、专利等。截至2022年6月30日,公司无形资产情况如下:

单位:万元

项目	账面原值	累计摊销	账面价值
土地使用权	3,074.14	882.32	2,191.82
软件及其他	951.44	458.21	493.23
合计	4,025.57	1,340.53	2,685.05

1、土地使用权

(1)自有土地使用权

截至2022年6月30日,公司及子公司共拥有8宗土地使用权,具体情况如下:

序号	使用权人	权证号	地址	使用权面积	用途	取得方式	终止日期
1	南方路机	闽(2020)泉州市不动产权第0021321–330号、0021332–333号	丰泽区华大街道华城社区体育街700号	96,293.50㎡	工业用地	出让	至2056.08.14
2	南方路机	闽(2020)厦门市不动产权第0027606号	思明区嘉禾路321号1301单位	–[注1]	办公	出让	至2038.08.30
3	南方路机	闽(2020)厦门市不动产权第0027621号	思明区嘉禾路321号1305单位	–[注2]	办公	出让	至2038.08.30
4	南方路机	闽(2020)厦门市不动产权第0027626号	思明区嘉禾路321号1306单位	–[注3]	办公	出让	至2038.08.30
5	南方路机	闽(2020)厦门市不动产权第0027630号	思明区嘉禾路321–325号地下二层第2号车位	–[注4]	住宅用地	出让	至2038.08.30
6	南方路机	闽(2020)厦门市不动产权第0027634号	思明区嘉禾路321–325号地下二层第3号车位	–[注5]	住宅用地	出让	至2038.08.30
7	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001367、74、77、89、90、92、94、97号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路	73,406.68㎡	工业用地	出让	至2052.11.04
8	仙桃路机	鄂(2019)仙桃市不动产权第0001401–03号	仙桃市龙华山办事处青鱼湖路	10,030.58㎡	工业用地	出让	至2053.05.18

注1:公司原于2001年取得《土地房屋权证》(厦地房证第00174912号),该项土地使用权面积为29.49㎡;2020年公司重新办理的《不动产权证书》仅显示该处整块土地的合计面积9642.44㎡,未再注明公司所