（上接C9版）

	邵志强	12.00	0.84
	唐明	10.02	0.71
	王觉	10.00	0.70
	姚胜	10.00	0.70
	合计	1,421.00	100.00
财务状况（未经审计）	项目	2021年12月31日/2021年度	
	总资产（万元）	2,596.16	
	净资产（万元）	2,596.14	
	净利润（万元）	0.70	

三、发行人股本情况

（一）本次发行前后的股本变化

本次发行前，发行人共6名股东。假设公司发行新股1,987.3334万新股，发行前后股东及股本变化情况如下：

序号	股东姓名/名称	发行前		发行后	
		持股数量（股）	持股比例（%）	持股数量（股）	持股比例（%）
1	常熟势龙	28,270,000	47.42	28,270,000	35.56
2	JUN JI	18,440,000	30.93	18,440,000	23.20
3	天润投资	7,710,000	12.93	7,710,000	9.70
4	宁波顶福	3,820,000	6.41	3,820,000	4.81
5	常熟吉润	900,000	1.51	900,000	1.13
6	JOHN DAVID TERRY	480,000	0.81	480,000	0.60
7	公众股	-	-	19,873,334	25.00
合计		59,620,000	100.00	79,493,334	100.00

（二）前十名股东

截至本招股说明书摘要签署之日，公司的前十名股东如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例（%）	股权性质
1	常熟势龙	28,270,000	47.42	一般境内法人股
2	JUN JI	18,440,000	30.93	境外自然人股
3	天润投资	7,710,000	12.93	一般境内法人股
4	宁波顶福	3,820,000	6.41	一般境内法人股
5	常熟吉润	900,000	1.51	一般境内法人股
6	JOHN DAVID TERRY	480,000	0.81	境外自然人股
合计		59,620,000	100.00	

（三）前十大自然人股东

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例（%）
1	JUN JI	18,440,000	30.93
2	JOHN DAVID TERRY	480,000	0.81

（四）本次发行前主要股东间的关联关系及关联股东的各自持股比例

截至招股说明书摘要签署日，JUN JI持有常熟势龙97.56%的合伙份额并担任执行事务合伙人，常熟势龙系JUN JI控制的企业。常熟势龙持有天润投资4.03%的股权。除此之外，发行人间接股东同时持有发行人股东股权或合伙份额情况如下：

名称	常熟势龙	天润投资	常熟吉润	宁波顶福
周可舒	2.44%	2.05%	-	8.94%
祝伟	-	7.74%	-	7.85%
陆新军	-	7.04%	-	7.85%
陈江	-	4.43%	22.03%	7.85%
陈振康	-	4.43%	22.03%	-
李雪军	-	2.11%	-	8.82%
沈民	-	2.11%	8.86%	6.74%
钱伟峰	-	2.11%	-	3.59%
张炫	-	2.11%	-	3.59%
邓余东	-	1.55%	-	4.72%
浦义文	-	1.41%	-	2.39%
陶利峰	-	1.41%	-	2.39%
谭晓明	-	1.41%	-	2.39%
徐绍疆	-	1.06%	-	0.71%
邵志强	-	0.84%	-	1.14%
史晓明	-	-	8.86%	3.15%
陆丽华	-	-	8.86%	3.15%
黄超	-	-	8.86%	3.15%

（五）公司国有股份、外资股份的情况

公司股本中无国有股份。

公司为中外合资股份有限公司，公司股本中含有外资股份。本次发行前，外资股东JUN JI和JOHN DAVID TERRY分别直接持有公司1,844万股和48万股股份，分别占公司发行前总股本的30.93%和0.81%，JUN JI通过常熟势龙间接持有公司股份，常熟势龙直接持有公司47.42%的股份；此外，常熟势龙持有公司股东天润投资4.03%的股权。

（六）本次发行前股份流通限制和自愿锁定股份的承诺

参见“重大事项提示”之“一、本次发行前股东所持股份的限售安排、自愿锁定股份的承诺”。

四、发行人业务情况

（一）发行人主营业务情况

公司主要从事各类千斤顶及其延伸产品的研发、制造和销售。自成立以来，公司始终专注于千斤顶类产品，产品覆盖全球六大洲、100多个国家和地区。

公司主要产品包括商用千斤顶、随车配套千斤顶以及专业千斤顶、举升机等汽车维修保养设备和工具，在整车配套市场和汽车后市场的起重类设备中拥有全品类供应能力。其中，公司商用千斤顶有立式、卧式等多个系列近270种规格，销量已连续十多年排名第一，销售覆盖全球三万家以上的大型连锁商超、汽车修配连锁店；随车配套千斤顶包括剪式螺旋、普通螺旋、立式油压等多种规格，公司与福特汽车、通用汽车、大众集团、雷诺、日产等国际知名汽车厂商建立了长期合作关系，自2015年起，公司螺旋千斤顶在国内及全球螺旋千斤顶市场的占有率位列第一并一直保持至今。2021年，公司随车配套千斤顶的全球乘用车市场占有率约为20%，国内市场占有率超35%。

公司是中国重型机械工业协会千斤顶分会理事长单位、全国起重机械标准化技术委员会千斤顶工作组组长单位，承担千斤顶国家标准、行业标准的制订和修订工作。公司负责牵头起草和修订的标准包括首个油压千斤顶国家标准GB/T27697-2011《立式油压千斤顶》，以及行业标准JB/T5315-2017《卧式油压千斤顶》JB/T2592-2017《螺旋千斤顶》。作为国内率先实现千斤顶产品产业化应用的企业，公司围绕关键产品，现拥有专利250余项，其中发明专利80余项。

公司产品质量良好，达到了包括美国ASME、英国BS、澳大利亚AS等各主要出口国的技术标准要求，获得了TUV机构颁发的“德国GS”、“欧盟CE”认证证书，和作为整车厂一级供应商所必要的IATF16949质量认证。公司产品获得了客户的广泛认可，取得了福特汽车“全球Q1供应商”、Walmart2018年度、2019年度及2020年度“可持续发展Giga-Gurus奖”、Autozone“最佳供应商”、AAP“最佳供应商”等荣誉。此外，公司荣获“2018年度中国汽保设备生产企业出口二十强”、“2018年工业和信息化部、中国工业经济联合会螺旋千斤顶单打冠军”、“2019年度中国汽保设备生产企业出口二十强”、“2020年中国重型机械协会卓越企业”等荣誉。

（二）发行人主要产品

公司的产品主要分为4大系列，即商用千斤顶及工具、随车配套零部件、专业汽保维修设备以及外购辅助产品，其中随车配套零部件主要面向整车配套市场，商用千斤顶及工具、专业汽保维修设备以及外购辅助产品主要面向汽车后市场。

发行人主要产品的分类情况如下：

产品系列	产品说明	市场	模块
商用千斤顶及工具	通常为居家对家庭车辆进行维修、维护和保养时使用的千斤顶类举升设备及相关工具，主要包括立式、卧式千斤顶等多个系列和产品。	汽车后市场	汽车维修及配件
随车配套零部件	1、各大整车厂随车配备的千斤顶举升设备，主要包括剪式螺旋千斤顶、普通螺旋千斤顶及立式油压千斤顶等多个系列和产品。一般乘用车配备剪式螺旋千斤顶，SUV、皮卡一般配备普通螺旋千斤顶，卡车一般配备立式油压千斤顶。随车千斤顶用于车辆出现状况时的应急维修，比如路上爆胎后的轮胎更换等。随车千斤顶是针对不同车辆定制开发的，除了符合整车厂的参数要求外，对产品的可靠性、密封性能有着更高的要求。 2、拖钩、手刹、油箱扎带等其他随车配套零部件。	整车配套市场	底盘零部件
专业汽保维修设备	面向汽保维修客户（比如汽修店）的各类起重举升设备，主要包括专业陈式千斤顶、专业立式千斤顶、举升机、运送顶、压机、分离顶等多个系列和产品。与商用千斤顶、随车配备千斤顶相比，除了产品类别更多、适用面更广外，公司专业汽保类维修设备的产品设计强度更高、安全系数更大、使用寿命更长，以满足该市场产品使用时间长、频次高的特点。	汽车后市场	汽车维修及配件
外购辅助产品	主要指与各类千斤顶等举升设备配合使用的产品，以及汽车相关的其他周边产品，主要包括工具箱柜等。	汽车后市场	汽车维修及配件

汽车零部件市场可分为整车配套市场（OEM市场）和售后服务市场（AM市场，亦称汽车后市场）。整车配套市场，是指零部件供应商为汽车制造企业整车装配供应零部件的市场。汽车零部件按其在整车上的功能结构及系统模块，可细分为发动机零部件、底盘零部件、车身零部件、电气设备零部件、综合配件等模块，其中发行人随车配套零部件产品属于底盘零部件模块。

汽车后市场，是指汽车在销售之后维修和保养服务及其所包括的电子零部件、汽车用品和材料的交易市场，它涵盖了消费者买车后所需要的一切服务。汽车后市场大体上可以分为七大行业：汽保行业、汽车金融业、汽车IT行业、汽车养护行业、汽车维修及配件行业、汽车文化及汽车运动行业、二手车及汽车租赁行业。其中发行人的商用千斤顶及工具、专业汽保维修设备以及相关辅助工具类产品属于汽车维修及配件模块。

1、商用千斤顶及工具

商用千斤顶主要用于居家汽车维修时举升汽车，以便更换轮胎，以及进行车辆的其他维修保养。公司商用千斤顶主要面对大型商超以及汽车修配连锁店等客户进行销售，例如Walmart、Autozone和IAAP等，终端消费者主要系家庭个人用户。公司主要商用千斤顶及工具产品的情况如下：

产品系列	类型	产品特性	产品图例
商用千斤顶及工具	卧式千斤顶	卧式千斤顶具有产品稳定性好、起升高度大、起始高度低、接触面大等特点，适用于轿车、SUV等底盘低或行程大，且相对吨位小的车辆的起升。	
	立式千斤顶	立式千斤顶相比卧式千斤顶具有承重大、体积小等特点，一般适用于皮卡、卡车等车辆的起升。	
	支架等其他工具	其他工具以支架为主。 千斤顶用于举升车辆，支架起到举升后支撑车辆的作用。由于千斤顶的直接举升存在高度下降的潜在风险，故需要机械结构的支架保证车辆的起升高度和安全性。	

2、随车配套零部件

随车配套零部件主要包括随车千斤顶及拖钩等，整车一般为其留有特别的安放位置。随车千斤顶通常成本较低、重量较轻、便于携带，操作简单易懂。公司主要随车配套零部件的情况如下：

产品系列	类型	产品特性	产品图例
随车配套零部件	剪式螺旋千斤顶	剪式螺旋千斤顶结构简单，锁定稳固，目前市场上的乘用车一般都可以选配此类型结构的千斤顶。	
	普通螺旋千斤顶	普通螺旋千斤顶升重量介于剪式千斤顶与立式油压千斤顶之间。目前市场上的SUV、皮卡一般选配此类型结构的千斤顶。	
	立式油压千斤顶	立式油压千斤顶举升重量较大，目前市场上的皮卡、卡车一般会选配此类型结构的千斤顶。	
	拖钩等其他配套部件	其他随车配套零部件以拖钩为主。 拖钩主要用于车辆发生事故后，救援车辆拉拽事故车辆时使用，所有车型都配备拖钩。公司生产的拖钩能够与主流车型配套，包含乘用车、轻卡和重卡等。	

3、专业汽保维修设备

专业汽保维修设备主要用于汽车保养维修，终端用户为汽车销售服务4S店、汽车维修店、汽车改装店等服务商，专业千斤顶还可应用于建筑、工程、铁路、桥梁、造船、采矿、应急救援等，起到举升、支撑等作用。公司主要专业汽保维修设备的具体情况如下：

产品系列	类型	产品特性	产品图例
专业汽保维修设备	专业卧式/立式千斤顶	专业起重举升设备之一，具有承重力强、工作行程大、初始高度低、强度高、寿命长、操作方便、稳定性好等优点，主要用于各类车辆的起升，根据动力源的不同，分为手动式和气动式等；按照结构形式不同，分为卧式和立式等。	
	举升机	专业起重举升设备之一，主要用于整体车辆的举升，方便后续车辆的维修保养，样式包含单柱式、双柱式、四柱式和剪式。	
	压机	主要用于汽车维修时的轴承拆装及板金件等零件的整型。	
	运送顶	专业起重举升设备之一，主要用于更换汽车齿轮变速箱，起托举作用。	
	分离顶	分离式千斤顶属于液压维修工具，具有起、顶、张等多种功能，主要用于板金整形，安全救援等多种场合，具有使用广泛、携带轻便等优点。	

4、外购辅助产品

公司按照客户订单要求，配套采购部分辅助产品进行统一销售。主要外购辅助产品的情况如下：

产品系列	产品名称	产品用途	产品图例
外购辅助产品	工具箱柜	作为周边产品，工具箱柜主要用于修车工具的收纳和整理，也可以作为临时的操作辅助平台。	

（三）主要业务模式

1、采购模式

公司制定了完善的供应商管理制度，与原材料及零部件供应商建立了稳定的合作关系，保证了公司原材料的质量稳定性和供货及时性。

公司生产所需材料主要包括金属原材料以及剪顶支撑臂等零部件，由采购成本部门负责采购。采购成本部门每年会联合品质保证部门、技术中心、财务中心等部门综合考察供应商的经营状况、供货速度、供货质量等因素，更新合格供应商名单，公司通常保证同一产品至少有两家以上合格供应商进行合作。

发行人对主要原材料建立了稳定的供应体系，采购成本部门根据生产计划、单位成品消耗材料定额及原材料安全储备、经济采购批量等制订采购计划并直接向供应商采购。

2、生产模式

公司主要采用“以销定产”模式进行生产，各周的生产计划主要根据客户销售订单及整车厂系统排产安排确定，同时也需要考虑往年各月的平均订单量，并预留一定的安全库存。销售部和计划部通常会提前1个月左右根据订单和现有的排产情况确定交货期，采购部门、生产部门根据交货期排产，形成生产计划。采购部根据计划安排采购，生产部门负责领料生产。

以销定产的生产模式有利于提高公司生产设备的使用效率并合理配置生产人员的工作；同时，公司依据生产计划来制定原材料采购计划，能有效控制存货的库存量和采购价格，减少资金占用，从而最大限度提高公司的经营效率。

此外，公司对部分粗加工工艺环节进行了外协委托加工，外协产品生产所必须的技术标准要求均由公司指定，原材料由公司统一集中采购，同时，公司质检部负责外协加工产品的检测、检验，充分保障外协加工产品的质量。

3、销售模式

公司客户主要为国内外领先的汽车后市场服务提供商、整车厂商等，报告期内，公司的销售业务以出口为主。

公司一般通过展会等收集业务信息，在此基础上，对商业机会和客户需求进行可行性分析，并评估公司的供给能力是否能满足客户的需求，然后参与商务谈判等，达成一致意向后签订销售合同，获得销售订单。公司的销售以渗透整车厂的全球供应商体系以及加强汽车后市场辐射范围为核心。

公司在汽车后市场的销售渠道主要为大型商超、汽车修配连锁店等。通常每年年初，公司销售部根据汇率和原材料价格情况向客户提交报价单，当出现影响较大的价格波动因素时，公司会及时同客户协商，修改销售价格。公司对海外汽车后市场的销售分为两类，一类是公司直接发货到海外客户处，运输通常约定采用FOB条款；另一类是公司先将货物运输至美国子公司美国通润处，再由美国通润负责销售。

公司另一主要销售渠道为整车厂。公司与整车厂签订框架合同，合同期内客户根据自身生产计划发出具体的采购订单。对于国内整车厂的销售，公司通常将货物运输到客户周边的仓库；对于国外整车厂的销售，主要包括FCA国外仓库交货（即DDP）和FOB两种模式。

同时，公司亦借助互联网电商平台，积极拓展多元化的销售渠道，例如，公司在京东、天猫、Amazon等第三方电商平台均开设品牌网店。

4、物流及清关模式

报告期内，公司的客户主要为国内外领先的汽车后市场服务提供商、整车厂商等，以出口销售为主。针对公司不同的销售模式，对应的物流及清关模式如下：

销售模式	具体销售方式	物流模式	出口海关清关模式	进口国海关清关模式
外销	FOB	由公司负责承担从工厂到装运港口的物流运输义务	由公司负责清关	由客户负责清关
	FCA	由公司负责承担从工厂到启运地买方指定的承运人的物流运输义务	由公司负责清关	由客户负责清关
	CIF、CFR	由公司负责承担从工厂到装运港口的物流运输义务，并安排货物运输到目的港	由公司负责清关	由客户负责清关
	DDP、DDU、DAP	由公司负责承担从工厂到客户指定目的地的物流运输义务	由公司负责清关	DDP由公司负责清关；DDU、DAP由客户负责清关
	EXW	公司不承担物流运输，由客户自行承担	由客户负责清关	由客户负责清关
	境外子公司销售[注]	由公司负责承担从工厂到美国通润仓库的物流运输义务，再根据与客户约定由客户上门提货或由美国通润承担从仓库到客户指定地点的物流运输义务。	由公司负责清关	由公司负责清关
内销	整车厂客户	一般由公司负责承担从工厂到客户仓（或第三方仓）的物流运输义务，部分客户亦会上门提货。	不适用	不适用
	其他客户	由公司负责承担从工厂到客户指定地点的物流运输义务。	不适用	不适用

注：“境外子公司销售”指先由公司境内主体销售给公司的境外子公司美国通润，再由美国通润销售给境外其它客户的销售模式。该模式下，销售收入的确认发生在美国通润销售给境外其他客户之时。

（四）行业竞争格局和市场化程度

1、汽车后市场竞争格局

汽车后市场订单呈多品种、多批次的特点，要求供应商能够快速地切换产线生产不同型号、尺寸、规格的产品。此外，供应商需要保证产品始终满足各国相关质量标准。各大型汽车修配连锁店（如Autozone、AAP等）对供应商的要求更高，通常直接委派第三方机构进行检验，首轮检测涵盖供应商生产技术、生产设备、供货能力、社会责任及反恐等方面；第二轮专项检测涵盖产品检测和多品类生产能力的评估等。为了保证产品质量的稳定性，一旦通过审核建立供应关系，只要未出现产品质量等重大问题，通常双方将保持长期稳定的合作关系。汽车后市场对上游行业供应商的技术能力、多品类供应能力、生产能力、响应能力等提出了较高要求。

汽车后市场的供应商之间的竞争主要体现在：

1、生产能力：供应商生产周期和产品交付时间短，供货及时；

2、产品品质：产品使用时间长，安全性能高；

3、价格优势：要求供应商规模化生产，以较低的成本保证价格上具备良好的竞争力；

4、车型覆盖率：要求供应商具备全品类生产能力，能够满足市场上各种车型的维修需求、产品具有多功能适配性；

5、渠道覆盖面：供应商形成全球营销网络、或者在单一区域内深度挖掘客户，形成规模效应；

6、仓储能力：供应商在全球关键区域设立仓储，保证以最快速度满足客户需求，同时维持库存成本、资金占用成本、运费成本的均衡。

7、品牌认知：口碑良好、知名度高的供应商更有竞争力。

发行人在AM市场的主要竞争对手的具体情况如下：

序号	企业名称	简介
1	杭州盈江机械制造有限公司	该公司成立于1999年，位于浙江杭州市，主要从事汽车修理用具及其配套件的生产销售和货物进出口，其主要产品包括千斤顶等。
2	杭州天恒机械有限公司	该公司成立于1997年，位于浙江杭州市，主要从事起重运输工具的生产，其主要产品包括卧式液压千斤顶、吊机、支架等。

注：上述信息主要来自于该等企业的官网以及国家企业信用信息公示系统。

2、整车配套市场竞争格局

成为整车配套市场的一级供应商，首先要通过必要的IATF16949质量认证，其次需要通过整车厂对供应商的全方位考核，包括定制化生产能力、持续稳定及时的供货能力等，入选供应商通常技术稳定先进、产能较大、产品品类齐全。整车厂与供应商经过磨合，一旦达成良好的配合，整车厂通常不会更换一级供应商。

中国凭借相对低廉的劳动力成本和成熟产业集群的规模优势，成为全球主要的汽车配套产品制造基地，国内千斤顶的生产主要集中于长三角、中部等区域。近几年，全球经济增速放缓，汽车配套市场的竞争也较为激烈，行业内技术稳定、工艺领先、存在规模及成本优势的企业在竞争中更具优势。

整车配套市场的供应商之间的竞争主要体现在：

1、生产能力：供应商需要有足够的产能，能够快速响应需求、生产周期短、交付时间短；

2、产品品质：供应商产品质量稳定优良，技术先进，产品轻便耐用，安全性能高；

3、价格优势：要求供应商规模化生产，以较低的成本保证价格上具备良好的竞争力；

4、定制化生产：供应商能够满足客户针对各种车型的定制化生产需求，为整车厂车型的更新换代及时提供优质的配套产品。

发行人在OEM市场的主要竞争对手的具体情况如下：

序号	企业名称	简介
1	上海宝山大陆汽车配件有限公司	该公司成立于1989年，位于上海市宝山区，主要从事汽车配件制造、冷轧型钢加工、五金加工、汽车千斤顶及工具加工等业务。其主要产品包括隔热罩零件、白车身零件、中小型冲压件、轿车千斤顶和随车工具等。
2	常州理研精工机械有限公司	该公司成立于1993年，位于江苏常州市，主要从事随车工具、汽车零件及附件等产品的生产，其主要产品包括千斤顶、工具、车用门铰链、车用限位器等。
3	Batz Group	该公司成立于1963年，总部位于西班牙，是世界级的汽车行业产品和服务供应商。其主要产品包括刹车、踏板、变速杆、千斤顶、备胎绞盘、托架等。

注：上述信息主要来自于该等企业的官网以及国家企业信用信息公示系统。

（五）行业竞争地位

发行人系我国较早从事千斤顶研发、制造和销售的公司，是千斤顶及其延伸产品领域的领先企业，中国最大的千斤顶制造企业，最近五年多以来，随车配套千斤顶类产品市场占有率居行业第一。

公司自主研发的负载快速起升和慢速回油结构等专利技术极大地提升了千斤顶产品的使用效率和安全性。发行人产品享有良好的口碑，作为一级供应商面向福特汽车、通用汽车、大众集团、雷诺、日产等知名整车厂提供随车配套千斤顶及工具总成，发行人在全球整车市场的占有率居全球领先地位，约为20%。在汽车后市场中，发行人也占据了重要的市场地位，与Walmart、Autozone和IAAP等公司已保持超过10年的长期稳定合作，获得过Walmart2018年度、2019年度及2020年度“可持续发展Giga-Gurus奖”、Autozone“最佳供应商”、AAP“最佳供应商”等荣誉。

五、与发行人业务相关的主要固定资产及无形资产情况

（一）主要固定资产

1、主要生产设备

报告期末，发行人主要生产设备如下：

类型	数量（台/条）	账面原值（万元）	账面价值（万元）	成新率
涂装线	11	2,748.95	1,582.50	57.57%
压机	140	1,511.04	533.70	35.32%
焊接机	113	1,464.31	836.67	57.14%
装配线	7	1,261.65	589.18	46.70%
检测线	6	822.74	344.76	41.90%
冲床	104	653.18	323.72	49.56%
总计	381	8,461.86	4,210.54	49.76%

2、房屋建筑物

（1）已取得房屋所有权证书的自有房产

截至招股说明书摘要签署日，发行人自有房产的具体情况如下所示：

序号	权证号	座落	权利人	建筑面积（㎡）	他项权利	取得方式
1	苏（2019）常熟市不动产权第8115698号	常熟经济技术开发区新龙腾工业园	常润股份	28,003.22	无	购买[注1]
2	苏（2017）常熟市不动产权第0027609号	常熟经济技术开发区新龙腾工业园	常润股份	93,572.11	抵押[注5]	购买[注2]/自建
3	苏（2016）常熟市不动产权第0013720号	古里镇森泉森东路88号	常润股份	11,120.80	抵押[注5]	购买[注3]
4	冀（2020）承德市不动产权第0025141号	开发区雹神庙和饲新城·畅园6#楼1-2201	承德通润	135.24	无	购买[注4]
5	皖（2021）宁国市不动产权第0000460号	宁国市宁墩镇纽乐村	安徽通润	25,706.83	无	自建
6	苏（2018）海安县不动产权第0006261号	城东镇天益路8号	南通通润	77,531.19	抵押[注5]	自建
7	苏（2017）海安县不动产权第0004118号	城东镇天益路8号	南通通润	38,882.60	抵押[注5]	自建
8	冀（2021）承德市不动产权第0012626号	开发区东区	承德通润	9,253.55	无	自建
9	冀（2021）承德市不动产权第0012606号	高新技术开发区开发东区	承德通润	2,482.25	无	自建
10	苏（2022）海安市不动产权第0000010号	海安市南海大道西158号	常润自动化	16,985.43	无	自建

注1：2012年2月24日，通润集团与常润股份签署了《房屋转让协议书》，通润集团将该等房屋转让给常润股份。

注2：2007年11月30日，千斤顶厂与通润有限签署了《房屋转让协议》，千斤顶厂将该等房屋转让给发行人前身通润有限。

注3：2014年1月15日，千斤顶厂与常润股份签署了《房屋转让协议书》，千斤顶厂将该等房屋转让给常润股份。

注4：2015年，承德国鑫房地产有限公司与承德通润签署了《商品房买卖合同》（合同编号：201509300044），承德通润购买了该等房屋。

注5：2021年9月15日，常润股份、南通通润分别与中国进出口银行江苏省分行签订“CHET204000018202108000000046号”和“CHET204000018202108000000044号”《房地产抵押合同》，约定以常润股份的“苏（2016）常熟市不动产权第0013720号”“苏（2017）常熟市不动产权第0027609号”、南通通润的“苏（2017）海安县不动产权第0004118号”“苏（2018）海安县不动产权第0006261号”《不动产权证书》项下土地使用权及其上建筑物为“HET020400001820210800000036号”《借款合同（出口卖方信贷）》提供担保。

前述以外购方式取得的房屋所有权，发行人与原权属人签署了房屋所有权转让合同并依法办理了产权转移手续，取得了变更后的权属证书，不存在权属争议或纠纷。

前述以自建方式取得的房产，发行人已按照规定办理了权属证书。

综上，截至招股说明书摘要签署日，发行人通过自建或外购方式取得的房产均依法办理了产权登记手续并取得了合法有效的权属证书，前述房产的实际用途与证载用途一致，因此，发行人房屋所有权的取得、使用符合相关法律法规的规定，已依法办理了必要的审批手续。

（2）未取得房屋所有权证的自有房产

① 暂未办理产权证书的房屋建筑物的基本情况

序号	所属单位	建筑物名称	用途	建筑面积（㎡）	对应土地证号	土地性质
1	常润股份	重顶结构件仓库	结构件成品仓库	1,728	苏（2017）常熟市不动产权第0027609号	工业用地
2		不良品堆放区	不良品仓库	115		
3		机电设备仓库	闲置设备仓库	600		
4		办公室及食堂	办公室及食堂	480	苏（2016）常熟市不动产权第0013720号	工业用地
5	安徽通润	1#厂房西侧辅助用房	仓库、空压机房、拆返修仓库	1,375	皖（2021）宁国市不动产权第0000460号	工业用地
6		宿舍楼	职工宿舍	2,144		
7		门卫	门卫	30		
8	南通通润	前后门卫	门卫	30	苏（2017）海安县不动产权第0004118号	工业土地
9		三期辅房	空压机房、设备仓库、临时仓库	2,500		
合计			-	9,002	-	-

前述暂未办理产权证书的房屋建筑物中，除发行人子公司安徽通润办理完用地审批手续取得土地使用权后将办理相应的房屋权属证书之外，其余发行人及其他子公司的房屋建筑物因未办理相应的报建手续，故无法办理相应的产权证书，发行人将根据需要利用现有房屋或在厂区周边寻找替代房屋进行搬迁，并及时拆除前述无证房产。

根据《中华人民共和国城乡规划法》相关规定，发行人及其子公司建设房屋因未取得建设工程规划许可证存在被处以限期拆除房产、罚款、没收实物或违法收入的风险；根据《中华人民共和国建筑法》及《建筑工程施工许可管理办法》相关规定，发行人及其子公司建设房屋因未取得建筑工程施工许可证存在被处以罚款的风险。

② 正在办理产权证书的房屋建筑物

截至招股说明书摘要签署日，发行人在不动产证号为“苏（2017）常熟市不动产权第0027609号”的土地上新建了房屋建筑物，该等房屋建筑物已取得了与房屋建设相关的《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》、建设工程竣工验收消防备案登记，并正在办理房屋产权证书。除此之外，发行人及其子公司房屋所有权情况不存在其他变化。

③ 瑕疵房产面积及面积占比、对发行人的作用、对发行人经营业绩的影响及重要性、是否构成发行上市障碍

截至招股说明书摘要签署日，发行人及子公司未办理房屋权属证书的房产占发行人及子公司建筑物总面积约为3%。上述未办证房产主要为常润股份、安徽通润、南通通润的仓库、办公室、食堂、职工宿舍等，并非发行人及其控股子公司的主要生产经营场所，不构成生产线的重要组成部分，对发行人生产经营的重要程度较低。

报告期内，瑕疵房产对发行人收入、毛利及净利润的贡献和影响程度极小，对发行人整体生产经营影响极小，且可替代性强，不会对发行人生产经营构成重大不利影响。

此外，发行人及子公司所在地政府部门已分别出具了专项确认函，确认常润股份、安徽通润、南通通润存在部分建筑物尚未办理产权证书的情况，但是鉴于该部分未办理权属证书的房屋为非主要的生产经营用房，建筑面积较小且为辅助用房，不会对常润股份、安徽通润、南通通润厂区的总体规划造成重大不利影响，因此不构成重大违法违规行为。

关于上述未取得产证的房产，发行人实际控制人、控股股东亦已出具承诺：“如发行人及其子公司未取得房产权属证书等问题导致其补办手续、拆除改造、搬迁、行政处罚及其他影响生产经营事项形成损失、支出及费用，本人/本企业将对该部分支出、费用及损失承担偿付责任，且在承诺后不向常熟通润及其控股子公司追偿，保证常润股份及其控股子公司不会因此遭受任何损失”。

综上，前述暂未办理产权证书的房屋建筑物中，除发行人子公司安徽通润办理完用地审批手续取得土地使用权后将办理相应的房屋权属证书之外，其余发行人及其他子公司的无证房屋建筑物因未办理相应的报建手续，故无法办理相应的产权证书，可能存在被主管机关行政处罚的风险，但是鉴于相关主管部门已分别出具了专项确认函，确认前述情况不构成重大违法违规行为。同时该等未办理权属证书的房屋建筑物并非发行人主要生产经营场所、建筑面积较小、对发行人收入、毛利及净利润的贡献和影响程度极小且发行人实际控制人、控股股东亦已出具兜底承诺，因此，上述房产瑕疵不会对发行人的生产经营活动造成重大不利影响或对本次发行上市造成实质性法律障碍。

④ 瑕疵房产的下一步解决措施、相关搬迁损失以及责任承担主体

序号	所属单位	建筑物名称	用途	建筑面积（㎡）	下一步解决措施	预计拆除、搬迁费用
1	常润股份	重顶结构件仓库	结构件成品仓库	1,728	常润股份厂区在建项目完工后会做功能布局调整，消化部分无证房产的使用功能，同时拆除对应的无证房产	预计拆除费用10.568万元、预计搬迁费用2.4万元，合计12.968万元
2		不良品堆放区	不良品仓库	115		
3		机电设备仓库	闲置设备仓库	600		
4		办公室及食堂	办公室及食堂	480		
5	安徽通润	1#厂房西侧辅助用房	仓库、空压机房、拆返修仓库	1,375	公司将根据需要利用现有房屋或在厂区周边寻找替代房屋进行搬迁	预计拆除费用5万元、预计搬迁费用73万元，报废损失64.3万元，合计142.3万元
6		宿舍楼	职工宿舍	2,144	补办不动产权证书	
7		门卫	门卫	30	补办不动产权证书	
8	南通通润	前后门卫	门卫	30	公司将根据需要利用现有房屋或在厂区周边寻找替代房屋进行搬迁	预计拆除费用31.5万元、预计搬迁费用15.5万元，报废损失10.29万元，合计57.29万元
9		三期辅房	空压机房、设备仓库、临时仓库	2,500		
合计			-	9,002		-

（3）承租的集体土地之上房产

①基本情况

截至招股说明书摘要签署日，发行人承租集体土地之上房屋情况如下：

出租方	承租方	地址	用途	租赁期间	租金（万元/年）	面积（m2）
陈锦球[注1]	佛山分公司	佛山市南海区大沥镇东姜大街19号	仓储	2021.12.9-2023.12.8	21.60	686.81

注：佛山分公司原租赁的位于佛山市南海区大沥镇盐步横江瑶珍工业