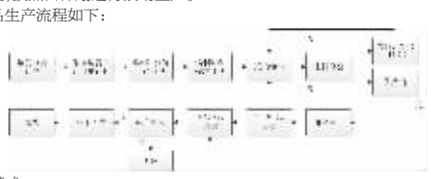
（上接A54版）

运营部结合子公司库存信息、产能情况进行子公司生产计划分解及预测，并制定月生产计划表、周生产计划表及每日的生产计划。各子公司资材调达部根据公司的生产计划编制采购物料计划并下达采购订单。物料到货后，各子公司生产部门按照生产计划组织生产。公司生产周期较短，按照日计划进行滚动生产。

公司产品生产流程如下：



3、销售模式

公司销售模式主要为经销模式。报告期内，经销模式下的销售收入占公司营业收入的90%以上，其余少量为直销。经销模式下，公司与经销商直接发生业务往来，经销商以直接购买的方式取得公司产品，并向终端消费者进行销售。经销商既是公司的直接客户，也是公司向消费者销售产品、提供服务、展示品牌形象的重要窗口，是公司重要的合作伙伴。为此，公司建立了完善的经销商合作及管理体系，在经销商准入、经销商管理及培训、经销商考核及激励方面均有详细的规定。公司与经销商确立合作关系后，为经销商制定标准，实时培训，协助经销商进行销售规划、规范服务以提升顾客满意度及公司整体的市场地位。

（1）经销体系基本情况

公司的经销体系较为扁平，主要采用区/县代理制度。截至2020年末，公司共有经销商超过2,000家，公司经销商分布如下：

2018年末、2019年末和2020年末，公司经销商数量分别为1,831家、1,993家和2,161家。

（2）经销商准入

公司对于经销商的合作具有严格的准入程序，在充分了解及考察经销商的情况之后，才会签定合作协议。

公司在招募新的经销商时，会严格地遵循经销商准入程序。首先由有意向的经销商向区域业务经理提交经销申请，包括阐述申请者的基本信息，对当地市场的了解，经营管理理念及对品牌的概述等；业务经理在收到申请后，将对意向经销商进行实地考察，结合当地市场实际销售状况和对意向经销商销售经验、资金实力和服务意识等综合考评后，在满足公司准入条件及对经销商发展期望基础上，由业务经理向公司提交经销商加盟申请表并制定首批提货目标及需要的准入资料；销售部审批后，公司与该申请者签订协议。经销协议签订后，公司会对其进行品牌理念、产品陈列等进行一系列的专业培训，确保经销商的品牌意识、服务意识及经营管理理念与公司管理和理念保持一致。

公司选择经销商的主要标准如下：

合法资格：准入的经销商必须具备相关部门批准的具有电动车、自行车销售经营范围的公司或个体。

区域及销售经验：为了保证品牌持续健康的发展，公司在经销商选择过程中设定严格的区域经营及销售经验指标。公司发展终端网点区域的电动自行车百人购买率需达到0.25%，并在该区域内选择具有销售经验且历史销售业绩达到前三名的经销网点。

资本实力：经销商需有充裕的启动和流动资金，确保经营活动能力及持续运营能力。

经营场地：公司选择经销商时要求经销商具备自有物业或者租用物业的零售店，并且对零售店所处商圈有严格的选址标准，保证一定的店面优势。

品牌理念及服务意识：经销商在经营中要遵守公司的规定，认同公司的品牌理念及经营思想，同时需具有对消费者提供热情、周到服务的动机和意识，能够在公司的指导下为消费者提供较好的购物体验。

（3）经销协议及主要流程规定

对于每家经销商，公司采取签署年度经销协议的方式，授权其当年在一定的区域范围内销售公司产品，经销商根据需求在经销协议有效期内向公司发出订单，进行业务往来。目前，公司与经销商的经销协议及配套管理协议内容主要包括：

1）授权及场地规定

公司授权经销商当年在一定的区域范围内销售爱玛品牌的产品，经销商须以专卖店的形式进行销售，销售场地内不得展示或销售其他品牌的产品。此外，经销商的销售场地需按照公司的标准，并由公司安排装修商进行统一装修。经销场地的费用由经销商承担。

2）定价及市场指导价

公司向经销商销售的出厂价采用标准定价的方式，即每款产品采取统一的价格进行销售。产品的出厂价由公司制定，经销商根据公司提供的产品价格表下单。同时，公司针对每款产品制定市场销售价格范围，经销商需在该范围内进行产品销售。

3）产品交付及运输

公司实行款到发货的结算模式，在接到经销商订单并确认货款后15个工作日内发货，经销商主要通过银行转账的方式付款。公司的产品主要由各子公司的生产基地发出，经销商到达指定的提货工厂时完成产品交付，经销商可以自行提货，也可委托公司代办托运，运费、保险费及货品损坏的损失均由经销商承担。

4）售后服务

公司建立了售后服务中心及经销网点售后服务相结合的服务模式。经销商协助公司为消费者提供完善的售后服务，并履行合同中的售后服务条款，包括电动自行车的日常维护、保养、检修、配件更换、预约服务等，让用户体验得到进一步提升。

为了提升经销商的售后服务水平，更好地服务客户，公司也为经销商提供售后服务培训并对相关人员进行考试、考核，使得维修人员具备电动自行车维修技能和故障判断能力，业务人员熟悉公司电动自行车产品、配件、三包要求，了解与公司业务往来相关流程。此外，公司还通过店面督查等方式来管理和指导经销商的售后服务工作。

5）销售目标及销售政策

公司在经销协议中与经销商约定当年的销售总目标及季度、月度目标，并基于此对经销商进行销售指导、考核及激励，该销售目标由公司与经销商协商决定。公司的销售政策主要为销售返利及奖励政策，销售返利及奖励可以用于货款的抵扣。

（4）经销商日常管理

为便于经销商的管理，公司境内销售部门下设华北、华东、华南、华中、西北、西南六大销售区域分部完成对全国的覆盖。由区域经理负责大区渠道规划、产品规划、促销活动规划、团队建设、定期培训等，由业务经理负责对具体店铺进行实地督导、店铺规范、活动执行、拓展建设及数据获取等。此外，公司在内部设立爱玛商学院，负责对经销商、店长提供相关培训。

4、品牌建设

公司自成立以来，一直非常重视品牌的维护和运作，旨在将爱玛品牌打造成最时尚的电动自行车品牌。为提升品牌形象，公司主要通过以下方式进行品牌建设：

（1）广告投放及代言

在整体发展过程中，爱玛始终倡导以“爱”为中心的企业文化，并通过电视频道、互联网平台等主流媒体平台发布广告，宣传品牌口号“爱就马上行动”，突出爱与行动。公司是电动自行车行业内唯一连续3年入选“CCTV国家品牌计划”的企业。“CCTV国家品牌计划”是以国家平台为高度，全力助推优秀企业、打造具有全球竞争力国家品牌的计划，随着与央视的联盟，爱玛的品牌、产品以及口碑得到了全方位认可。

此外，在电动自行车行业尚未兴起的时候，爱玛便开始选择了深受年轻人喜爱的明星作为代言人。爱玛品牌的主要代言人周杰伦已为爱玛电动自行车代言十余年，深得年轻人的青睐。

（2）店铺建设

零售店为公司展示品牌形象的重要窗口，公司在店铺建设方面也不断升级，打造最时尚、最贴近年轻人的品牌形象。在店铺视觉方面，公司全国经销商门店均实行统一标准装修；在陈列方面，公司经销商严格按照公司的规定，完成门头、收银台、爆款展示区、陈列区、骑行圈等功能区的规划，并注重绿植、灯光、道具的摆放，通过多彩、鲜明的视觉冲击，传递时尚、年轻的品牌形象。

（四）公司的行业地位

经过多年发展，电动自行车行业已经成为市场化程度高、竞争激烈的行业之一，目前形成了两强争霸，地方分散的格局。电动自行车生产企业在业务规模、盈利能力、竞争力和市场影响力上逐渐拉开了距离，层次化明显。

公司为电动自行车行业龙头企业。根据中国自行车行业协会、国家统计局统计数据，2018年全国电动自行车产量3,277.6万辆，公司2018年电动自行车产量436.65万辆，市场占有率为13.32%；自成立以来，爱玛电动车以高质量、时尚的品牌形象占据消费者心智。目前，行业竞争者除雅迪控股年销量超过400万辆以外，其余与公司实力差距较大。在营销网络布局方面，公司拥有遍布全国的营销网点，截至2020年末，公司共有经销商超过2,000家。此外，公司注重品牌形象和服务，爱玛连续多年荣获工信部指导发布的中国品牌力指数（C-BPI）电动自行车品牌第一名，自2013年起连续四年获得中国标准化研究院顾客满意度测评中心、清华大学中国企业研究中心发布的电动自行车行业满意度分数第一名，2016-2018年连续三年获得中国权威品牌评级机构Chnbrand发布的中国顾客推荐度（C-NPS）电动自行车推荐度第一名，广东爱玛于2016年获得中国质量品牌促进推广组委会、中国质量信用调查测评联合会及中国品牌监督管理联合会联合颁布的“3·15全国顾客满意品牌”“中国电动车十大品牌”“国家质检合格 顾客满意品牌”称号。

（五）主要竞争对手

我国电动自行车行业竞争较为激烈。公司主要竞争对手如下：

雅迪控股（01585.HK）：雅迪控股成立于1997年，主要从事电动自行车的研发、生产与销售，2016年5月19日在香港证券交易所上市。雅迪电动车是雅迪控股旗下电动自行车品牌。雅迪控股2020年营业收入为193.77亿元，净利润为9.57亿元。

新日股份（603787.SH）：新日股份成立于2007年，主要从事电动自行车的研发、生产与销售，2017年4月27日，在上海证券交易所上市。目前拥有无锡、天津、湖北、广东等多个生产基地。新日股份2020年营业收入为50.68亿元，净利润为1.04亿元。

浙江绿源：浙江绿源成立于1997年，是一家集电动自行车研发、制造、销售、服务于一体的企业，目前拥有浙江整车生产基地，浙江配套生产基地，山东整车生产基地，广东整车生产基地，江苏三轮车基地，福建电池基地和越南整车基地等。

台铃车业：台铃车业成立于2004年，现已成为集电动自行车、电动摩托车与电动轻便摩托车研发、制造、销售与服务为一体的集团化公司，拥有深圳、无锡、东莞、天津、徐州、成都六大核心研发生产基地。

（六）公司的竞争优势和劣势

1、竞争优势

（1）时尚、多样化的产品创新能力

电动自行车行业历经数十年的发展，同质化严重的现象已经是普遍存在的问题。爱玛电动自行车始终以“时尚”作为品牌定位，在高端时尚电动自行车创新方面独树一帜，不断挖掘当下年轻用户对时尚风格的向往，创造真正满足用户需求的产品，实现持续领跑。

在设计研发的人员配置方面，公司拥有一支业务素质高和研发能力强并在业内具有影响力的研发、设计队伍，并有多家业内知名的设计公司作为长期独家战略合作伙伴提供设计支持。在设计研发的流程方面，公司对新品研发重视力度较高，下设产品企划部、外观设计部、电装技术部、新品导入部分别负责对流行趋势的调研、外观及平面创意设计、新车零部件的设计、新车的整车匹配。公司对设计研发的大力投入保证了公司产品在车型线条、喷漆质感、流行配色方面的时尚度，深得消费者喜爱。截至2020年末，公司共获得694项外观设计专利，处于行业领先地位。

此外，公司具有多样化的产品创新能力，车型种类丰富，拥有简易款、豪华款两大种类的主打不同功能、适用不同用户的产品。例如酷车车型拥有炫酷的外观，精进的内在配置，使得该车型在男性市场获得了不俗的销量；例如蛋蛋车型，作为外观小巧可爱的都市智能电动自行车，其复古车头设计、椭圆形后轮包材、糖果配色的外观设计深得都市女性的喜爱。

（2）生产技术过硬，产品品质行业领先

公司始终将技术研发、质量稳定作为立足之本，在生产过程中精益求精，保证高品质的产品输出。在车架生产方面，公司采用一流的电泳技术，内外双层喷漆，良好包裹内部车架结构，大大提高了耐腐蚀性和耐久度；引进最先进数控弯管机及机器人焊接机保证车架切割和焊接的品质和外观质量。在涂装方面，公司设立无尘涂装车间保证涂装质量，并采用阴极电泳工艺，增强产品的防锈能力；采用高质量的油漆原料，保证了产品在使用中抗老化、抗腐蚀且美观。在其他核心零部件方面，公司均和业内领先的品牌供应商进行合作，保证电动自行车运行系统的稳定性。在电机方面，公司与博世达成战略合作，采用博世电机进行装备；在电池方面，公司与两大上市公司超威动力、天能动力合作紧密。在整车制造及检验方面，公司实施精益生产模式提高效益，通过首检、自检、互检、抽检及专检的“五检制”来保证品质。

公司自成立以来，多年从事电动自行车的研究开发与生产制造，生产技术已非常成熟。同时，公司拥有完善、严格的质量检测体系，执行了严格的质量控制措施。公司产品上市多年，在质量方面获得了较多的认可及较好的口碑，公司于2016年荣膺中国质量品牌建设推广编委会颁发的“国家质检合格，顾客满意品牌”“3.15中全国顾客满意品牌”，并于2013年、2014年担任广东省质量检验协会理事单位。

（3）遍布全国的经销网络优势

经销商既是公司的直接客户，也是公司向消费者销售产品、提供服务、展示品牌形象的重要窗口，是公司重要的合作伙伴。公司积极推行以消费需求为导向的品牌战略，抓住电动自行车市场的发展机遇，充分利用品牌影响力，大力发展经销商渠道，形成了广泛的销售网络，实现了规模经营和快速扩张。经过多年的不断积累，公司构建了高效率的以区/县为单位的扁平化国内营销渠道，并通过严格的准入机制保留了在区/县市场占有率较高、具有市场影响力的优质经销商进行合作。截至2020年末，公司共有经销商超过2,000家。

对于战略经销商合作伙伴，公司为经销商制定了各方面的标准，并进行及时培训和督导，协助经销商进行销售规划、售后服务，以提升顾客满意度及公司整体的市场地位。通过对经销商及其网点的管理，公司能够统一地展示品牌形象及产品，及时完善地提供售后服务，并在全国战略区域实现产品销售，是难以复制的核心竞争力之一。

（4）品牌专一，品牌影响力行业领先

公司坚持用匠心铸就精品，为用户打造时尚、高品质的电动车，围绕开创的“时尚电动车”品牌形象，进行了长久的品牌建设。多年来，公司始终聚焦爱玛品牌，形成了特有的品牌风格，在消费者心中有明确的定位，提升了公司的销量及核心竞争力。

在品牌建设方面，公司是电动自行车行业内唯一连续3年入选“CCTV国家品牌计划”的企业，利用央视的推广平台和优势资源，爱玛品牌持续进行了线上、线下多渠道推广。此外，爱玛审时度势，成功利用代言人周杰伦提高了公司知名度和美誉度。爱玛品牌的主要代言人周杰伦已为爱玛电动自行车代言十余年，深得年轻人的青睐。

在渠道管理方面，公司对经销商采取规范的专卖店管理方法，对专卖店的选址、装修、店面设计、产品服务、产品活动等形成统一的标准和严格的要求，并为经销商提供全方面的培训和指导，提高了渠道承载力，保证了品牌形象的统一。

通过品牌建设措施的实施，爱玛科技连续多年荣获工信部指导发布的中国品牌力指数（C-BPI）电动自行车品牌第一名，2013年起连续四年获得中国标准化研究院顾客满意度测评中心、清华大学中国企业研究中心发布的电动自行车行业满意度分数第一名，2014年获得全国商品售后服务评价达标认证评审委员会发布的国家标准《商品售后服务评价体系》五星级认证，2016-2018年连续三年获得中国权威品牌评级机构Chnbrand发布的中国顾客推荐度（C-NPS）电动自行车推荐度第一名，广东爱玛于2016年获得中国质量品牌促进推广组委会、中国质量信用调查测评联合会及中国品牌监督管理联合会联合颁布的“3·15全国顾客满意品牌”“中国电动车十大品牌”“国家质检合格，顾客满意品牌”称号。

（5）产销量行业领先，规模优势明显

公司凭借优良的产品品质、遍布全网的经销体系和较高的品牌美誉度成为国内电动自行车行业龙头之一。

电动自行车行业为典型的制造业，更大的规模使得公司与经销商和供应商保持更加紧密合作的关系，并签署战略合作协议。公司在向供应商集中采购时拥有极大的议价能力，并获得有利账期；公司向经销商销售时一般采用款到发货的模式，获得非常稳定的现金流。同时，更大的生产规模能够使得公司在生产制造方面获得更低的单位成本。此外，随着公司的规模化生产，公司不断对生产工艺进行改进，生产效率得以不断提高。目前电动自行车行业已经进入行业整合阶段，并即将采用《新国标》作为新的生产技术规范，公司的规模优势及领导地位使得公司能够实现快速研发及量产并且能够控制成本，继续占据有利位置，淘汰弱小企业，公司在行业中的规模优势将进一步提升。

2、竞争劣势

（1）产品智能化有待加强

公司自开展电动自行车业务以来，即从事电动自行车的研发、生产和销售，在电动自行车设计制造方面具有丰富的经验。工信部2016年8月发布的《轻工业发展规划（2016-2020年）》指出要推动智能传感技术和物联网技术等研发与应用，发展智能电动自行车，智能化是电动自行车未来的发展趋势之一。目前，公司虽已在整车智能化、零部件智能化方面的有一定的研发投入及应用，但尚需要持续进行投入，广泛实现智能传感和物联网等技术在电动自行车行业的应用。

（2）海外市场开拓有待加强

根据中国大陆海关统计数据，我国2018年出口电动自行车187.7万辆，出口总金额约为7.9亿美元。公司虽然多年来在国内市场的品牌影响力及市场份额均遥遥领先，但在海外市场上才刚刚起步，海外市场开拓力度及品牌影响力均有待加强。

五、主要固定资产及无形资产

（一）固定资产

1、固定资产概况

截至2020年12月31日，公司固定资产情况如下：

单位：万元

项目	折旧年限（年）	原值	净值	成新率
房屋建筑物	20	176,803.98	139,814.71	79.08%
机器设备	10	42,411.69	26,341.30	62.11%
运输工具	4	3,427.81	1,138.01	33.20%
办公设备	5	2,491.98	954.02	38.28%
电子设备	3	3,256.77	960.28	29.49%
生产工具	3	15,441.22	8,942.33	57.91%
合计	-	243,833.45	178,150.65	-

2、房屋建筑物

（1）自有房产

序号	权利人	证号	面积(㎡)	用途	坐落地址	取得方式	他项权利
1	爱玛科技	津（2018）静海区不动产权第1003061号	120,799.67	居住、非居住	天津市静海县静海经济开发区南区爱玛路5号	自建	无
2	爱玛科技	津（2018）静海区不动产权第1003062号	119,170.98	居住、非居住	天津市静海县静海经济开发区南区爱玛路7号	自建	无
3	爱玛科技	津（2018）静海区不动产权第1022839号	131,870.27	非居住	天津市静海县静海经济开发区南区泰安道10号	受让	无
4	河南爱玛	商丘市房权证2013字第0123948号	37,618.68	工业	河南省商丘市睢阳区应天路北侧星林路东侧	自建	抵押
5	河南爱玛	商丘市房权证2013字第0123940号	4,962.86	办公	河南省商丘市睢阳区应天路北侧星林路东侧	自建	抵押
6	河南爱玛	商丘市房权证2013字第0123942号	4,309.20	集体宿舍	河南省商丘市睢阳区应天路北侧星林路东侧	自建	抵押
7	河南爱玛	商丘市房权证2013字第0123944号	3,940.28	集体宿舍	河南省商丘市睢阳区应天路北侧星林路东侧	自建	抵押
8	河南爱玛	商丘市房权证2013字第0123946号	3,416.86	工业	河南省商丘市睢阳区应天路北侧星林路东侧	自建	抵押
9	河南爱玛	商丘市房权证2013字第0123938号	37,618.68	工业	河南省商丘市睢阳区应天路北侧星林路东侧	自建	抵押
10	江苏爱玛	锡房权证字第XS1000670462-1号	28,058.50	工交仓储	江苏省无锡市羊尖工业园区	受让	无
11	江苏爱玛	锡房权证字第XS1000670462-2号	17,288.60	工交仓储	江苏省无锡市羊尖工业园区	受让	无
12	江苏爱玛	锡房权证字第XS1000681340-1号	28,086.54	工交仓储	江苏省无锡市羊尖工业园区	受让	无
13	江苏爱玛	锡房权证字第XS1000681340-2号	17,399.22	工交仓储	江苏省无锡市羊尖工业园区	受让	无
14	江苏爱玛	苏（2016）无锡市不动产权第0002462号	87,615.76	工交仓储	江苏省无锡市羊尖胶阳东路68	自建	无
15	浙江爱玛	浙（2017）台州黄岩不动产权第0020234号	68,550.25	工业	浙江省台州市黄岩区新前街道振文路118号	自建	无
16	天津爱玛	津（2020）静海区不动产权第1006123号	48,906.63	非居住	天津市静海经济开发区南区台玻南路6号	自建	无
17	天津爱玛	津（2020）静海区不动产权第1006124号	48,889.89	非居住	天津市静海经济开发区南区台玻南路10号	自建	无
18	天津爱玛	津（2020）静海区不动产权第1006125号	48,900.95	非居住	天津市静海经济开发区南区台玻南路8号	自建	无
19	天津爱玛	津（2020）静海区不动产权第1006077号	48,899.43	非居住	天津市静海经济开发区南区台玻南路12号	自建	无
20	天津爱玛	津（2020）静海区不动产权第1090472号	48,882.54	非居住	天津市静海经济开发区南区爱玛路9号	自建	无
21	天津爱玛	津（2020）静海区不动产权第1090471号	48,926.39	非居住	天津市静海经济开发区南区爱玛路11号	自建	无
22	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0158532号	58,934.73	工业	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
23	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0160966号	6,380.86	集体宿舍	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
24	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0161218号	20,962.71	工业	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
25	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0158516号	6,380.86	集体宿舍	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
26	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0158528号	3,551.90	办公	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
27	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0158521号	364.64	工业	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
28	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0158523号	26.69	工业	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
29	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0161951号	567.60	工业	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
30	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0158513号	2,837.43	工业	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
31	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0158522号	231.25	仓储	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无
32	广东爱玛	粤（2020）东莞不动产权第0158873号	327.78	工业	东莞市东坑镇东坑横东路223号	自建	无

注1：上述第3项，证号为“津（2018）静海区不动产产权第1022839号”的房产，系爱玛科技从爱玛体育处受让取得，目前权属已变更完毕，原证号“房地证津字第123011306185号”变更为“津（2018）静海区不动产权第1022839号”。注2：2017年11月1日，交通银行无锡分行与河南爱玛于签订了《抵押合同》（BOCXD-D064(2017)-430），河南爱玛为江苏爱玛与交通银行无锡分行自2017.11.1至2020.12.31期间签订的全部主合同提供最高额为185,159,500元的抵押担保，抵押物为上述第4-9项房产及土地使用权（证号：商国用（2012）第143号）。截至2020年12月31日，因公司未对相关资产进行解抵押登记，故上述资产仍处于所有权受限状态。截止2020年12月31日，公司在该担保项下借款无余额。

（2）租赁房产

序号	出租人	承租人	租用房屋坐落	房屋所有权人、权属证号	用途	租用面积（㎡）	租用期限	租金
1	无锡欣业开物管理有限公司	江苏爱玛	无锡市锡山区羊尖镇工业园生活配套区1号楼、2号楼、3号楼5至6层	无锡市锡山区羊尖工业园区管理委员会、锡锡集用（2008）第0006号	员工宿舍	12,258.00	2018.1.1-2020.12.31	2018年度：130.55万元/年；2019年度：135.45万元；2020年130.55万元
2	上海临松置业有限公司	上海恰空	上海市漕河泾松江新兴产业园区研展路455号D座109室	上海临松置业有限公司、沪房地松字（2016）第002716号	办公	480.00	2020.6.1-2022.8.31	37,230元/月（其中两个月免租金）
3	上海临松置业有限公司	上海恰空	上海市漕河泾松江新兴产业园区研展路455号4幢201/201-1室	上海临松置业有限公司、沪房地松字（2016）第002716号	办公	490.90	2020.9.5-2022.8.31	38,075.43元/月（其中两个月免租金）
4	上海临松置业有限公司	上海恰空	上海市漕河泾松江新兴产业园区研展路455号4幢202室	上海临松置业有限公司、沪房地松字（2016）第002716号	办公	140.00	2020.1.1-2021.12.31	10,390.33元/月（其中1个月免租金）
5	贵港市开发投资有限公司	广西爱玛	贵港国家生态工业（制糖）示范园区西江科技创新产业城中国-东盟新能源电动车基地A区9#、10#、11#、12#	-	生产、办公	56,160	2018.12.1-2033.11.30	2018.12.1-2023.11.30免租金；2023.12.1-2033.11.30租金总计561.6万
6	天津新意创业投资有限公司	天津万岁万	天津市河东区西台大街38号棉三创意街区9-1	天津新岸创意产业投资有限公司、房地证津字第102051400019号	办公	306.51	2018.6.25-2022.6.24	总计：176.69万元（含服务费）
7	段华	爱玛科技	天津市和平区大沽北路2号天津环球金融中心22层	段华；房地证津字第101021204970、72、73、75-86号	办公	3,529.68	2019.7.10-2024.7.9	500万元/年
8	黄帅桥、李莉	无锡卓悦	无锡市锡山区安镇街道山河路50号浙大网新国际科创园12号楼101，201	黄帅桥、李莉；苏（2018）无锡市不动产权第0063983号、苏（2018）无锡市不动产权第0064085号	办公	600.8	2021.1.1-2021.12.31	37.08万元
9	四川弘锴医药物流有限公司	四川爱玛科技	成都市双流区公兴街道邵家街777号	四川弘锴医药物流有限公司川（2019）双流区不动产权第0065720号	仓储、办公等	15,638.31	2019.12.8-2023.1.7	2019.12.8-2020.1.7免租；2020.1.8-2022.1.7 21元/平方米/月；2022.1.8-2023.1.7 22元/平方米/月

1）四川爱玛科技租赁未取得房产证的房产进行生产、经营情况

2019年7月1日，四川爱玛科技与成都路捷签订房屋租赁合同，四川爱玛科技主营业务为销售电动自行车，其租赁房产主要用于仓储和办公，非生产用途，租赁该无证房产对其经营活动不构成重大不利影响。

除四川爱玛科技租赁的房产存在瑕疵外，公司及子公司租赁的其他房产的所有权人均已取得相关的产权证书，非房产所有权人的出租方均已就其向公司及子公司出租房产事项取得了房产所有权人的授权或同意，上述房屋租赁合同是合法有效的，不存在潜在的争议或纠纷。

2）广西爱玛租赁无证房产

2018年9月20日，广西爱玛与贵港市港北开发投资有限公司（以下简称“港北投”）签订《厂房租赁合同》，经核查，截至本招股意向书签署日，广西爱玛租赁港北投的房产尚未取得产权证书。

根据港北投出具的说明，港北投出租给广西爱玛的房屋所在项目用地，目前暂时无法取得房屋产权证书。上述房屋由港北投自行投资建设，且符合贵港市的规划、环境保护等要求，上述房屋自建成以来一直在当地有关政府部门的监督下合法合规使用，目前未因房屋的规划设计及建设行为受到当地国土资源部门、规划部门、住建部门、环保部门等政府机构的行政处罚或被采取其他行政监管措施。在未来40年内，港北投没有对出租给广西爱玛的房屋实施改变用途或者拆除的意向。据港北投了解，目前上述房屋未纳入政府拆迁范围，在租赁期内暂不存在对该房屋或其所涉土地的征收、征用或拆迁规划；如果上述房屋被纳入政府拆迁范围，港北投将按照与广西爱玛签订的《厂房租赁合同》的约定，承担相关责任，并积极协助广西爱玛进行生产搬迁工作。

根据贵港市国家生态工业（制糖）示范园区管理委员会（以下简称“贵港管委会”）于2018年9月29日出具的《证明》，贵港市港北区人民政府与爱玛科技于2017年11月29日签订《爱玛电动车生产项目合作协议书》，约定爱玛科技电动车生产基地落户贵港国家生态工业（制糖）示范区西江科技创新产业城。贵港管委会是贵港市港北区人民政府的直属事业单位，负责园区的规划和管理等工作。港北区提供的上述项目用地是工业用地，规划用途为工业，港北投在该项目用地上自行规划设计及建设了总面积273,030.5平米的房屋，该项目在贵港管委会的监督下合规建设，港北投在园区的经营年限至2058年1月14日。广西爱玛租赁港北投的房屋，贵港管委会在租赁期限内没有改变用途或拆除的意向，上述房屋涉及的土地属于园区规划范围内，未被纳入政府拆迁范围，对房屋或其所设土地不存在被征收、征用或拆迁。

根据贵港市港北区建设局于2018年9月29日出具的《证明》，广西爱玛租赁港北投位于贵港国家生态工业（制糖）示范园区西江科技创新产业城 中国-东盟新能源电动车基地A区9#、10#、11#、12#的房屋，在租赁期限内，贵港市港北区建设局对租赁房屋所在范围内的物业没有改变用途或拆除的意向，该物业亦未被纳入政府拆迁范围，不存在征收、征用或拆迁规划。

根据贵港市国土资源局港北分局于2018年9月29日出具的《证明》，广西爱玛租赁港北投位于贵港国家生态工业（制糖）示范园区西江科技创新产业城 中国-东盟新能源电动车基地A区9#、10#、11#、12#的房屋，在租赁期限内，贵港市港北区建设局对租赁房屋所在范围内的物业没有改变用途或拆除的意向，该物业亦未被纳入政府拆迁范围，不存在征收、征用或拆迁规划。

根据贵港市工商行政管理局、贵港市港北区环境保护局、贵港市社会保险事业局、贵港市住房公积金管理中心、贵港市港北区国家税务局和地方税务局出具的证明，广西爱玛报告期内不存在因违法违规而受到行政处罚的情形。

经核查，广西爱玛租赁的无证房产目前不会对其生产经营产生重大不利影响。

根据公司控股股东、实际控制人张剑出具的《承诺》，如因上述租赁房屋需要被纳入政府拆迁范围，或涉及土地被纳入征收、征用规划，相关搬迁成本由张剑承担。

（3）公司实际使用但尚未取得权证的地上建筑

截至本招股意向书签署日，公司实际使用的约7,711.20㎡永久性地上建筑尚未取得权证，其中，6,811.20㎡为2010年建成的员工食堂用房及职工培训用房，为原工程规划范围内服务用房无法满足员工生活需要由爱玛科技新建的房屋；另900㎡的建筑于2013年建成，系计划用做静海园区医药产业展厅而由静海区管委会投资建设的房屋，因该房屋占用公司的土地且原展厅用途后续变更，现由公司实际占有并用于企业文化、产品展览及售后服务。

未取得权证的部分地上建筑物的账面原值及净值如下表：

单位：万元

项目	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
账面原值	1,281.23	1,281.23	1,281.23
账面净值	675.24	736.17	797.09

公司资产减值的计提方法为，比较非流动资产账面价值与可收回金额，将账面价值高于可收回金额部分确认为资产减值损失。经过减值测试，未发现未取得权证的部分地上建筑物存在减值迹象。

上述900平方米的单体建筑在2010年启动建设当时，已约定明确由属地管委会负责产权办理所必需的相关手续并保证建成工程一次性验收合格（可取得权证）。根据发行人提供的合同文件、财务凭证及属地管委会出具的《关于爱玛科技集团股份有限公司无证房产的确认函》并经核查，该900平方米的单体建筑在2010年启动建设当时，已明确约定由属地管委会负责产权办理所必需的相关手续并保证建成工程一次性验收合格（可取得权证），因实际建设过程中，其未能遵守协议约定全面、妥当办理该房屋建设所涉的行政批复手续，致使该房屋建成后无法办理权证，在后续交付爱玛科技使用后也因手续文件缺失无法补充办理权证。

上述6,811.20平方米的员工食堂及职工培训用房在建设当时因施工管理不当未办理工程规划等房屋建设批准手续，致使该建筑建成后无法取得权证。

根据《中华人民共和国城乡规划法》的相关规定，在城市、镇规划区内进行建筑物等工程建设的，建设单位应当向城乡规划主管部门或者有权管辖的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证，未取得建设工程规划许可证进行建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。基于前述法律规定，此类建筑存在被相关政府部门认定为违章建筑进而责令拆除并施以罚款等处罚的风险。

根据主管规划行政管理机关静海区规划局出具的函件，该局确认此类房屋建筑虽未办理规划审批手续，但该房屋建设未对所属区域规划实施造成影响，不存在拆除、罚款事项；经保荐机构核查，上述房屋系在爱玛科技已取得权证的土地上实施建设，未侵占公共服务设施的用地以及其他需要依法保护的用地，建成房屋未对所在地区的城市规划及周边建设环境形成较大影响，基于该违法行为的影响及规划局的前述确认，该违法行为不属于“严重影响城市规划”的行为，不构成重大违法违规行为；另根据此类建筑购得方爱玛科技、此类建筑实际使用单位天津爱玛所属规划、建设行政管理部门出具的证明并经保荐机构核查，截至本招股意向书签署日，爱玛科技、天津爱玛未因此类建筑的规划、建设事项遭受过行政处罚。

鉴于该部分建筑均非主营业务所用的核心资产，且面积占比较小，其拆除不会对公司及子公司的正常生产经营造成重大影响；爱玛科技所属建设管理行政部门已出具证明，确认爱玛科技报告期内未因项目建设行为受到过行政处罚。

就此类无证房产可能引致的合规风险，公司控股股东、实际控制人张剑出具的《承诺》，若公司及控股子公司因自有或租赁的场地和/或房产不规范情形影响公司及控股子公司使用该等场地和/或房产以从事正常业务经营，其将积极采取有效措施，包括但不限于协助安排提供相同或相似条件的场地和/或房产供相关企业经营使用等，促使各相关企业业务经营持续正常进行，以减轻或消除不利影响；若公司及控股子公司因其自有或租赁的场地和/或房产不符合相关的法律、法规，而被有关主管政府部门要求收回场地和/或房产或以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，或因场地和/或房产瑕疵的整改而发生的任何损失或支出，其愿意承担公司及控股子公司因前述场地和/或房产收回或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使公司及控股子公司免受损害。此外，其将支持公司及控股子公司向相应方积极主张权利，以在最大程度上维护及保障公司及子公司的利益。

截至2020年12月31日，公司合并报表范围内房屋建筑类资产经审计的账面净值139,814.71万元，其中，此类无证房产截至2020年12月31日经审计的账面净值为675.24万元，占比仅为0.48%；