

嘉兴斯达半导体股份有限公司首次公开发行股票并上市招股意向书摘要

（上接 A10 版）

截至本招股意向书签署日，发行人及其子公司拥有 13 处房屋所有权，具体情况如下：

序号	权证编号	权利人	房地坐落	规划用途	建筑面积（m2）	他项权利
1	嘉房权证南湖区字第 00621889 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号	工业	6,304.68	已抵押
2	嘉房权证南湖区字第 00621890 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号 6 号楼	工业	1,670.67	已抵押
3	嘉房权证南湖区字第 0062262 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号 6 号楼	工业	64.17	已抵押
4	嘉房权证南湖区字第 00622130 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号 4 号楼	工业	5,136.23	已抵押
5	嘉房权证南湖区字第 00622129 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号 5 号楼	工业	3,504.72	已抵押
6	嘉房权证南湖区字第 00622131 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号 3 号楼	工业	3,574.55	已抵押
7	嘉房权证南字第 0067382 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号	工业	911.42	已抵押
8	嘉房权证南字第 0067383 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号	工业	272.41	已抵押
9	嘉房权证南字第 0067384 号	斯达股份	嘉兴市南湖区科兴路 988 号 7 幢	工业	21,736.23	已抵押
10	海宁房产证南字第 00335692 号	浙江谷盛	海宁市海盐大道文苑路 7 号	科研办公	533.31	-
11	海宁房产证南字第 00335691 号	浙江谷盛	海宁市海盐大道文苑路 7 号	科研办公	7,521.04	-
12	海宁房产证南字第 00335690 号	浙江谷盛	海宁市海盐大道文苑路 7 号	科研办公	2,611.62	-
13	沪（2017）房字不动产权 020936 号	上海道之	嘉定区清静路 85 号	丁厂	20,884.1	已抵押

公司已按照国家房地产管理有关规定，办理了房地产登记手续，取得了房地产权证书，公司取得上述房产所履行的程序符合有关法律规范，不存在因发生质量、安全事故或违反建设工程方面的法律、法规受到行政处罚的情形。公司各项房屋所有权取得符合有关法律规范的规定。

截至报告期末，发行人及其子公司主要设备（净值 200 万元以上）具体情况如下：

序号	设备名称	权利人	设备净值（万元）	用途
1	贴片机	斯达股份	299.23	生产设备
2	真空回流炉	斯达股份	2347.2	生产设备
3	真空回流炉	斯达股份	289.71	生产设备
4	真空回流炉	上海道之	328.12	生产设备
5	真空回流炉	上海道之	338.18	生产设备
6	离子注入机	上海道之	618.56	生产设备
7	真空回流炉	上海道之	367.16	生产设备
8	真空回流炉	上海道之	366.93	生产设备

2、租赁的房屋建筑物

截至本招股意向书签署日，发行人及其子公司签署并正在履行的租赁合同具体情况如下：

序号	承租人	出租人	位置	租赁面积（m2）	租赁期限	租金	用途
1	斯达股份	王晓	北京市门头沟区熙旺中心 A 座 1802 室	69.21	2019.06.01-2021.06.31	5,500 元/月	办公
2	斯达股份	何斌	枫泾区龙寿南路 108 号秀城 21-14	51.42	2019.11.01-2021.11.031	1,900 元/月	办公
3	斯达股份	胡斌	济南市历下区经一路北侧保利大明湖写字楼 A 座 14 层	49.40	2019.08.07-2022.08.06	2,500 元/月	办公
4	斯达股份	尹争	江苏省南京市江宁区铁岗街道大元西路 158 号海辰国际大厦 01 幢 534 室	68.45	2019.10.15-2021.01.15	3,000 元/月	办公
5	斯达股份	叶桂宏	南宁市青秀区凤岭南路 1 号荣和大地二组团 1 栋 A 单元 5C 号	89	2019.01.24-2021.01.23	2,880 元/月	办公
6	斯达股份	郝月光	山东省青岛市李沧区沧口 47 号（百通大厦小区）106 户房屋	38.2	2019.08.15-2021.08.14	30,000 元/年	办公
7	斯达股份	深圳市汇潮物业管理有限公司	深圳市宝安区西乡街道固戍社区金海路汇潮科技大厦十八层 1804 号	129	2019.03.31-2021.02.28	9,804 元/月	办公
8	斯达欧洲	Tarchini Real Estate	CMC, Mapp. 540 a Carzenzweg, al primo piano, Swiss	201	2019.07.01-2021.06.30	29,146 瑞士法郎/月	办公
9	斯达欧洲	MIP Immobilien-Verwaltungs GmbH & Co.KG	SteinstraÙe 19-21/Wessenslaube 32-40 in 90419 N uembe rg, Germany	240	2015.07.15-2021.07.14	85 欧元/平方米/月	办公、实验

公司及其境内子 32 处公司租赁使用的 7 处房产中，5 处租赁房产的出租人已取得相应的房屋所有权证书，合计建筑面积约 317.28 平方米；另有 2 处租赁房产的出租人未能提供房屋的权属证明，合计建筑面积约 178.4 平方米。

序号	承租人	出租人	位置	租赁面积（m2）	未取得产权证原因
1	发行人	胡斌	济南市历下区经一路北侧保利大明湖写字楼 1 座 A 座 504 室	49.40	出租方购买房屋后，尚未办理取得房屋产权证
2	发行人	深圳市汇潮物业管理有限公司	深圳市宝安区西乡街道固戍社区金海路汇潮科技大厦十八层 1804 号	129	该房屋系建立在集体用地上的小产权房，未能取得房屋产权证书。房屋所在地在深圳市宝安区西乡街道固戍社区金海路，向深圳市宝安区汇潮物业管理有限公司出具了《同意转租证明》，向深圳市宝安区汇潮物业管理有限公司出具了《同意转租证明》，向深圳市宝安区汇潮物业管理有限公司出具了《同意转租证明》，向深圳市宝安区汇潮物业管理有限公司出具了《同意转租证明》。

公司 7 处租赁房屋均为合法建筑。除公司向深圳市汇潮物业管理有限公司租赁的面积约为 129m²的房屋系建立在集体用地上的小产权房，其他租赁房屋不涉及集体建设用地或划拨用地。

对于出租人未能提供房屋权属证明的租赁房产，公司及其下属子公司自租赁上述房屋使用以来，未因此发生任何纠纷或受到任何政府部门的调查、处罚，该等房屋未取得房屋权属证明的情况未对发行人及其下属子公司开展正常经营业务造成不利影响。发行人的主营业务系以 IGBT 为主的功率半导体芯片和模块的设计、研发、生产，并以 IGBT 模块形式对外实现销售，其租赁房产主要用于设计、搬迁不会对 IGBT 经营业务造成重大不利影响，公司及其下属子公司存在的上述租赁瑕疵物业的情形，不会对本次发行上市构成实质性法律障碍。

为此，公司的实际控制人出具承诺，若因发行人及/或其子公司所租赁物业在此项权属瑕疵或相关租赁合同未办理租赁登记备案手续而导致发行人及/或其子公司所租赁物业被拆除或拆迁、相关租赁合同被认定无效或出现任何纠纷、发行人及/或其子公司因此受到主管部门处罚，并因此给发行人及/或其子公司造成任何经济损失的，实际控制人同意就发行人及/或其子公司实际遭受的经济损失进行全额现金补偿。据此，发行人及其境内子公司未就其房屋租赁相应办理登记备案，不会影响房屋租赁合同的效力，不会对发行人生产经营造成重大不利影响，亦不会对本次发行上市构成实质性障碍。

（二）无形资产

1、土地使用权

截至本招股意向书签署日，发行人及其子公司拥有 5 宗土地使用权，具体情况如下：

序号	权证编号	权利人	房地坐落	用途	使用面积（m2）	终止日期	他项权利
1	嘉南土国用（2015）第 1043176 号	斯达股份	科兴路 988 号（嘉兴科技城）	工业用地	18,888.70	2056.12.31	已抵押
2	嘉南土国用（2015）第 1043179 号	斯达股份	科兴路 988 号（嘉兴科技城）	工业用地	34,214.80	2056.12.31	已抵押
3	嘉南土国用（2015）第 1043181 号	斯达股份	科兴路 988 号（嘉兴科技城）	工业用地	17,741.50	2056.12.31	已抵押
4	海国用（2015）第 05410 号	浙江谷盛	海盐大道文苑路 7 号	科研办公用地	9,685.00	2060.01.13	-
5	沪（2017）房字不动产权 020936 号	上海道之	嘉定区清静路 85 号	工业用地	19,879.8	2063.04.10	已抵押

注：上述土地均发行入自购取得。第 1、2、3 项土地由斯达股份质押给交通银行浙江分行，以获取银行授信额度；第 5 项由上海道之质押给中国银行南湖支行，以获取银行授信额度。

上述土地使用权的取得情况及履行的程序如下：

（1）斯达股份的土地使用权取得情况

2005 年 12 月 20 日，公司与嘉兴市国土资源局签署了嘉南土让合【2005】043 号《国有土地使用权出让合同》，公司受让位于南湖区余新镇亚中路西侧总面积为 70,815 平方米的宗地。公司已支付完毕前述《国有土地使用权出让合同》项下的全部价款。

2006 年 3 月 4 日，公司取得了嘉兴市人民政府核发的嘉南湖国用（2006）第 005-00972 号《国有土地使用权证》。

公司前述获《国有土地使用权证》项下的地块被拆分为三块地块并于 2015 年 9 月 25 日取得了嘉兴市人民政府核发的三块土地《国有土地使用权证》。

（2）浙江谷盛土地使用权取得情况

2009 年 12 月 7 日，海宁市国土资源局与浙江道之签署了合同编号为 33040412009A21186 的《国有建设用地使用权出让合同》，浙江道之受让位于市区海宁大道西、康华医院南侧 2# 总面积为 9,695 平方米的宗地。浙江道之已支付完毕前述《国有建设用地使用权出让合同》项下的全部价款。

2011 年 8 月 19 日，浙江道之取得了海宁市人民政府核发的海国国用（2011）第 07911 号《国有土地使用权证》。

2015 年 2 月 13 日，浙江谷盛与该土地使用权原权利人浙江道之签订了《房产买卖契约》，受让该宗土地使用权及地上相应房产。

2015 年 6 月 1 日，浙江谷盛取得了上海市人民政府核发的海国用（2015）第 05410 号《国有土地使用权证》。

（3）上海道之的土地使用权取得情况

2013 年 1 月 18 日，上海道之与上海市规划和上海市管理局签署了沪房地核字（2013）出让合同第 11 号（1.0 版）《上海市国有建设用地使用权出让合同》，上海道之受让位于上海浦东新区外环线（外 1208 号地块）总面积为 19,879.80 平方米的宗地。上海道之已支付完毕前述《国有土地使用权出让合同》项下的全部价款。

目前上海道之已经取得了上海市不动产登记局核发的沪（2017）嘉字

不动产权第 020936 号《不动产权证书》。

2、专利权

截至本招股意向书签署日，发行人及其子公司拥有的专利权共 99 项，其中 12 项存在质押。具体情况如下：

序号	专利类别	专利号	专利名称	专利权人	申请日期	公告日期	取得方式	他项权利
1	发明	ZL200910097411.0	新型直接铜基板布局的功率半导体器件	斯达股份	2009.04.02	2011.05.11	原始取得	无
2	发明	ZL200910097411.6	一种用于功率器件散热管体结构的基板	斯达股份	2009.04.02	2011.08.24	原始取得	无
3	发明	ZL200910097414.3	带 IGBT 电路的功率 MOSFET 模块	斯达股份	2009.04.02	2011.05.25	原始取得	无
4	发明	ZL200910097413.5	低杂散电感功率模块	斯达股份	2009.04.02	2012.05.30	原始取得	无
5	发明	ZL200910097413.6	功率端子直接耦合功率模块	斯达股份	2009.04.02	2012.05.30	原始取得	无
6	发明	ZL200910102247.3	高集成度功率模块	斯达股份	2009.08.10	2012.05.30	原始取得	无
7	发明	ZL20101056081.4	功率型无源功率模块	斯达股份	2010.11.04	2013.01.09	原始取得	无
8	发明	ZL20101056081.4	大功率碳化硅功率模块及其制造方法	斯达股份	2010.11.10	2012.07.18	原始取得	无
9	发明	ZL20111048694.0	功率器件功率模块系统	斯达股份	2011.12.29	2014.05.14	原始取得	无
10	发明	ZL20101054790.3	IGBT 器件结构及制备方法	斯达股份	2010.11.15	2013.09.11	原始取得	无
11	发明	ZL20111012467.4	一种功率功率模块	斯达股份	2011.06.24	2013.03.20	原始取得	无
12	发明	ZL201410033293.3	一种大功率功率模块	斯达股份	2014.01.24	2016.07.27	原始取得	无
13	发明	ZL201410033300.0	一种便于安装功率功率模块	斯达股份	2014.01.24	2016.08.24	原始取得	无
14	发明	ZL201410033193.0	一种功率功率模块功率器件	斯达股份	2014.01.24	2016.08.24	原始取得	无
15	发明	ZL201410034060.5	一种功率功率模块功率器件	斯达股份	2014.01.24	2016.11.23	原始取得	无
16	发明	ZL201410034193.7	一种功率功率模块功率器件	斯达股份	2014.01.24	2017.06.06	原始取得	无
17	发明	ZL201410033893.3	一种功率功率模块功率器件	斯达股份	2014.01.24	2017.05.03	原始取得	无
18	发明	ZL20141003446.4	一种功率功率模块功率器件	斯达股份	2014.01.24	2017.02.01	原始取得	无
19	发明	ZL20141003401.5	一种功率					