

北京市京翰（太原）律师事务所
关于许昌智能继电器股份有限公司
向不特定合格投资者公开发行股票
并在北京证券交易所上市之
补充法律意见书（四）



北京市京翰（太原）律师事务所

JINGHAN LAW FIRM, TAI YUAN OFFICE

地址：山西省太原市杏花岭区府西街王府大厦 A 座 13 层

电话:0351-4162067 传真: 0351-4162067

网址: <http://www.jinghanlaw.com>

目 录

目 录	1
正 文	4
一、 《问询函》问题 1：进一步论证对部分房地产客户应收账款坏账计提是否充分.	4

北京市京翰（太原）律师事务所
关于许昌智能继电器股份有限公司
向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市之
补充法律意见书（四）

致：许昌智能继电器股份有限公司

北京市京翰（太原）律师事务所接受许昌智能继电器股份有限公司的委托，担任其向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市项目的专项法律顾问，并获授权于 2022 年 12 月 29 日出具了《北京市京翰（太原）律师事务所关于许昌智能继电器股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市之法律意见书》及《北京市京翰（太原）律师事务所关于许昌智能继电器股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市之律师工作报告》；于 2023 年 3 月 31 日出具了《北京市京翰（太原）律师事务所关于许昌智能继电器股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市之补充法律意见书（一）》（以下简称“补充法律意见书（一）”）；于 2023 年 6 月 12 日出具了《北京市京翰（太原）律师事务所关于许昌智能继电器股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市之补充法律意见书(二)》(以下简称“补充法律意见书(二)”）；于 2023 年 8 月 1 日出具了《北京市京翰（太原）律师事务所关于许昌智能继电器股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市之补充法律意见书（三）》。

鉴于北京证券交易所上市审核中心于 2023 年 8 月 23 日出具了《关于许昌智能继电器股份有限公司公开发行股票并在北交所上市申请文件的审核问询函》（以下简称“《第三轮问询函》”或“《问询函》”），根据《问询函》的要求，本所律师在核查和查证的基础上，出具《北京市京翰（太原）律师事务所关于许昌智能继电器股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交

易所上市之补充法律意见书（四）》（以下简称“补充法律意见书（四）”或“本补充法律意见书”）。

本所在《法律意见书》《律师工作报告》中所作的律师声明对本补充法律意见书同样适用。本补充法律意见书中所使用的定义、简称的含义，除特别说明者外，与其在《法律意见书》和《律师工作报告》中的含义相同。

本所现根据有关法律法规的规定，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本补充法律意见书。

正文

一、《问询函》问题 1.

根据第二轮问询回复，（1）截至 2022 年末，建业集团下属多家公司已被列为失信被执行人，2022 年 12 月 15 日，公司协调建业集团提供旗下一宗商业用地使用权作为抵押，该土地面积约为 57 亩，经评估的市场价值为 4,298.34 万元，可以覆盖建业集团的账款；2022 年末公司对相关的应收款项单独进行减值测试，相关应收款项有土地使用权抵押，预计抵押权可实现，测试结果为相关应收款项未发生减值，公司根据减值测试结果，将未发生减值的应收款项包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试，采用预期信用损失模型确认信用减值损失，对其按账龄组合计提坏账准备，截至 2022 年末，公司对建业集团下属各公司应收账款与合同资产余额合计 2,123.02 万元，已计提坏账 215.98 万元，计提坏账后净值为 1,907.04 万元。（2）根据发行人律师核查情况，该商服用地的国有建设用地使用权于 2022 年 12 月 15 日为发行人设定抵押权时不存在法院查封等权利限制情形，截至 2023 年 7 月 12 日，该等国有建设用地使用权新增 6 项法院查封记录，首次查封时间为 2022 年 12 月 29 日，查封法院为鄢陵县人民法院，首次查封日期晚于发行人取得该土地抵押权的日期，故不影响发行人对所抵押土地的优先受偿权。（3）截至 2023 年 6 月末，前述 6 家建业集团下属公司 4 家被列为失信被执行人，2 家被列为被执行人；鉴于建业集团经营情况未发生实质改善，且建业集团在 2023 年 6 月出现境外市场债券违约，因此，虽然建业集团上半年仍有回款，且建业集团抵押土地金额可以覆盖公司债权金额，公司出于谨慎性考虑，对建业集团及其下属公司 2023 年 6 月末应收债权按照 30% 单项计提坏账准备，当期计提坏账准备 374.42 万元。截至 2023 年 6 月 30 日，公司对建业集团应收款项余额合计 1,847.14 万元，已计提坏账准备 590.40 万元，净值为 1,276.74 万元。（4）截至 2022 年末，发行人对金宸置业应收款项合计 839.69 万元，金宸置业于 2023 年 2 月被列为失信被执行人，公司对该客户应收账款坏账准备进行了单项计提，并按 50% 比例计提了坏账准备，主要系 2023 年 3 月 20 日金宸置业与发行人签署了《回款计划》，就其对公司 839.69 万元欠款做出偿还安排如下：“根据 2023 年资金计划安排，将在 2023 年 12 月末

前向公司支付欠款总额的 50%，剩余款项根据项目交付进度，2024 年 12 月末前完成结算支付。”综合考虑前述因素后，发行人 2022 年年度审计报告中对于金宸置业应收账款按照 50%计提坏账。（5）根据企查查、裁判文书网等公开信息查询，2023 年 6 月底金宸置业失信被执行人状态已撤销，但 2023 年 7 月 28 日，金宸置业再次被列为失信被执行人；金宸置业于 2023 年 6 月回款 7 万元，7 月 28 日回款 130 万元，7 月 31 日回款 173 万元，并于 7 月 28 日与公司签署了《房屋抵付合同款协议》，约定收取抵账商品房 6 套，抵付房产价值预计约 502.69 万元；该楼盘位于建安区政府周边，距公司约 8 公里，未来可以作为员工宿舍使用，或视情况出售，待抵房手续完成后，公司对金宸置业应收款项整体较低，总体风险较小。

请发行人：

（1）说明与发行人存在交易的 6 家建业集团下属公司申请执行人的情况及申请执行标的，公司是否为执行人之一，是否有生效文书或执行依据，前述建业集团下属公司是否已采取相应措施解决债务问题，说明采取的具体措施及效果。说明建业集团相关账户被政府监管的情况，出售房产所得资金的支付对象及支付顺序、比例等，法院是否会将相关资金优先支付给执行人，报告期内回款金额是否来自于建业集团被监管的账户，说明具体金额。结合建业集团的经营情况说明回款预期及回款安排。

（2）说明鄢陵建业的经营情况，其提供的抵押土地新增 6 项被查封的具体情况，包括申请查封的主体、查封的性质、查封的阶段、涉及的标的大小等，结合相关法律法规、司法解释及政策要求，说明是否存在商品房消费者的价款返还权优先于公司的工程价款及抵押权的情况。如建业集团发生破产清算，说明公司的清偿权利顺位，是否存在债权或抵押权难以实现的风险。

（3）说明在 2022 年末建业集团下属多家公司已被列为失信被执行人且应收账款已发生逾期的情形下，是否表明该金融工具的信用风险特征自初始确认后已经发生变化且与组合内其他金融资产的信用风险特征已显著不一致，结合前述情况说明进一步论证 2022 年末发行人对建业集团下属多家公司仍按账龄组合计提坏账是否符合新金融工具准则相关要求，坏账计提是否充分、合理、谨慎。

(4) 结合建业集团及下属公司在 2022 年及 2023 年经营情况、经营环境及其他变化等说明对建业集团应收账款 2022 年末按账龄组合计提但 2023 年上半年按照单项计提的合理性，发行人会计政策及会计估计是否保持一致，2023 年上半年对相应应收账款单项计提 30% 的测算依据，计提比例是否能覆盖应收账款无法收回的风险，发行人是否存在利用坏账计提调节业绩的情形。

(5) 全面梳理报告期内及截至目前金宸置业涉及的全部诉讼和仲裁事项，并说明具体情况，包括但不限于诉讼仲裁的基本情况、受理或审理进展、涉诉金额，结合 2022 年审计报告出具日金宸置业的经营情况、现金流情况、可执行财产等情况说明金宸置业是否具有按照回款计划按期回款的能力，2022 年年度审计报告中对于金宸置业应收账款按照 50% 计提坏账是否充分，相关测算依据，计提比例是否充分、合理、谨慎。

(6) 说明 2023 年 7 月 28 日金宸置业又成为失信被执行人的原因及具体情况，涉及的案由、标的金额，发行人与金宸置业于 7 月 28 日签署《房屋抵付合同款协议》涉及的 6 套房产的具体情况及其抵房手续进展情况，相应房产是否存在权利瑕疵或者抵付障碍，抵付价格的确定依据及公允性。

请保荐机构、申报会计师核查上述问题并发表明确意见，请申报会计师进一步详细论证发行人对上述房地产客户应收账款坏账计提是否符合企业会计准则相关规定，坏账计提是否充分、合理、谨慎，并审慎发表意见。

请发行人律师进一步对建业集团的债权回收的可实现性及抵押权的实现进行详细论证并发表明确意见。

回复：

一、核查程序

针对上述事项，本所律师进行了如下核查工作：

1、登录“中国执行信息公开网”、“信用中国”、“企查查”、“中国裁判文书网”查询与 6 家建业集团下属公司截至查询日（2023 年 8 月 28 日）的执行案件情况；

2、走访许昌市建安区人民法院、许昌市中级人民法院、鄢陵县人民法院、郑州高新技术产业开发区人民法院进一步核实、查询 6 家建业集团下属公司截至查询日（2023 年 8 月 28 日）的申请执行人情况及申请执行标的；

3、向发行人法务负责人核实发行人是否对建业集团 6 家下属公司提起诉讼以及诉讼进展情况；

4、实地前往鄢陵县自然资源局走访并获取《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》（查询日：2023 年 8 月 16 日）；

5、实地走访鄢陵建业绿色基地建设有限公司（以下简称“鄢陵建业”）的土地主管部门并取得鄢陵县自然资源局于 2023 年 8 月 16 日出具的《证明》；

6、查阅发行人与鄢陵建业签订的《抵押合同》、鄢陵县自然资源局出具的豫（2022）鄢陵县不动产证明第 0005154 号他项权利证书（抵押权）、鄢陵建业提供的豫（2018）鄢陵县不动产权第 0002228 号不动产权属证书；

7、实地查看鄢陵建业提供抵押的商服用地目前情况，了解土地利用现状；

8、就《鄢陵县不动产登记局不动产权登记记载表》（查询日：2023 年 8 月 16 日）载明的土地查封登记情况向鄢陵县人民法院、建业集团相关工作人员核实，并获得了对应案件的执行裁定书及执行依据；

9、查阅与发行人存在交易的 6 家建业集团下属子公司与发行人签署的相关合同，访谈建业集团相关负责人，了解建业集团目前经营情况，是否存在破产清算、破产重整的情况；

10、获取发行人出具的《关于鄢陵建业土地抵拥事项的承诺》；

11、检索现行有效的《中华人民共和国民法典》《关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》等涉及抵押担保的法律、法规以及《中华人民共和国企业破产法》等涉及企业破产相关法律及司法解释；

12、取得建业集团相关公司出具的回款承诺函，核查发行人债权回收进度。

二、分析过程

请发行人律师进一步对建业集团的债权回收的可实现性及抵押权的实现进行详细论证并发表明确意见。

（一）建业集团的债权回收的可实现性

1、建业集团下属公司的申请执行人及执行标的等情况

经核查，与发行人存在交易的6家建业集团下属子公司分别为许昌一号城邦建设开发有限公司（以下简称“许昌一号城邦”）、许昌置腾房地产开发有限公司（以下简称“许昌置腾”）、禹州置腾建设开发有限公司（以下简称“禹州置腾”）、许昌建腾置业有限公司（以下简称“许昌建腾”）、长葛市建置房地产开发有限公司（以下简称“长葛建置”）、伊川建业绿色基地发展有限公司（以下简称“伊川建业”）。截至查询日（2023年8月28日），前述建业集团下属公司为执行人或失信被执行人状态，具体情况如下：

公司名称	被执行人或被列为失信被执行人状况	
	截至2023年8月28日	截至2023年6月30日
伊川建业	失信被执行人	失信被执行人
许昌建腾	失信被执行人	失信被执行人
许昌置腾	失信被执行人	失信被执行人
禹州置腾	失信被执行人	失信被执行人
长葛建置	被执行人	被执行人
许昌一号城邦	被执行人	被执行人

根据“中国执行信息公开网”显示，截至查询日（2023年8月28日），与发行人存在交易的建业集团下属公司的执行案件情况如下：

（1）伊川建业被列为失信被执行人信息如下：

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的（万元）	立案日期	终本日期
1	(2023)豫0329执1500号	(2022)豫0329民初4057号	票据纠纷	武城县城区宝轩标准件经销铺	46.63	2023.05.12	2023.07.31
2	(2023)豫	(2022)豫	票据	洛阳任龙	30.29	2023.01.12	2023.06.07

	0329 执 191 号	0329 民初 3562 号	纠纷	建筑机械 设备租赁 有限公司			
3	(2023)豫 0329 执 206 号	(2022) 豫 0329 民初 3258 号	票据 追索 权纠 纷	洛阳绿弘 再生资源 利用有限 公司	171.02	2023.01.12	2023.03.30
4	(2023)豫 0329 执 27 号	(2022) 豫 0329 民初 2742 号	票据 追索 权纠 纷	洛阳市洛 龙区佳盛 建材行	30.29	2023.01.05	2023.03.30
5	(2023)豫 0329 执 26 号	(2022) 豫 0329 民初 2741 号	票据 追索 权纠 纷	洛阳市洛 龙区佳盛 建材行	50.44	2023.01.05	2023.03.30
6	(2023)豫 0329 执 583 号	(2022) 豫 0329 民初 2811 号	票据 追索 权纠 纷	伊川县亚 丰商砼有 限公司	10.35	2023.02.17	2023.03.30
7	(2023)豫 0329 执 219 号	(2022) 豫 0329 民初 3042 号	票据 追索 权纠 纷	嵩县三强 矿产品有 限公司	20.68	2023.01.16	2023.03.30
8	(2023)豫 0329 执 192 号	(2022) 豫 0329 民初 3545 号	票据 纠纷	洛阳凯亚 建筑劳务 分包有限 公司	100.69	2023.01.12	2023.03.30
9	(2023)豫 0329 执 194 号	(2022) 豫 0329 民初 3464 号	票据 纠纷	洛阳信腾 商贸有限 公司	201.14	2023.01.12	2023.03.30
10	(2023)豫 0329 执 31 号	(2022) 豫 0329 民初 3974 号	票据 追索 权纠 纷	伊川县河 阳商品混 凝土有限 公司	102.23	2023.01.05	2023.03.30

②伊川建业执行人信息如下：

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的（万元）	立案日期	终本日期
1	(2023) 豫 0105 执 12945 号	(2022)豫 0105 民初 18560 号	票据追 索权纠 纷	深圳市卓 宝科技股 份有限公 司	17.00	2023.08.07	---

2	(2023)豫0191执2189号	(2022)豫0191民初27606号	票据追索权纠纷	上海水石建筑规划设计股份有限公司	22.23	2023.02.09	2023.05.09
---	-------------------	---------------------	---------	------------------	-------	------------	------------

(2) 许昌建腾

①许昌建腾被列为失信被执行人信息如下：

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的(万元)	立案日期	终本日期
1	(2023)豫1003执3057号	(2022)豫1003民初6524号	广告合同纠纷	许昌兄弟广告有限公司	24.55	2023.06.05	2023.07.25
2	(2023)豫1003执3072号	(2023)豫1003民初227号	房屋买卖合同纠纷	李娜	14.24	2023.06.08	---
3	(2023)豫1104执786号	(2022)豫1104民初2953号	票据纠纷	漯河筑城混凝土有限公司	30万元及利息	2023.04.23	---

②许昌建腾执行人信息如下：

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的(万元)	立案日期	终本日期
1	(2023)豫1003执1344号	(2023)豫1003民初70号	票据纠纷	阳光电建集团有限公司	60.00	2023.03.17	---
2	(2023)豫0194执3227号	(2023)豫0194民初1343号	票据追索权纠纷	郑州景奇装饰工程有限公司	13.73	2023.06.03	---

(3) 许昌置腾

①许昌置腾被列为失信被执行人信息如下：

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的(万元)	立案日期	终本日期
1	(2023)豫	(2022)	房屋买	崔丽丽	7.71	2023.04.	2023.06.

	1003 执 2195 号	豫 1003 民初 3231 号	买卖合同 纠纷			12	14
2	(2023) 豫 0191 执 420 号	(2022) 豫 0191 诉 前调确 871 号	票 据 追 索 权 纠 纷	郑州海航 不锈钢有 限公司	20.00	2023.01. 10	2023.03. 20
3	(2023) 豫 1003 执 3480 号	(2023) 豫 1003 民初 1002 号	建设工 程合同 纠纷	河南颖涛 建筑劳务 有限公司	4.67	2023.07. 10	---

②许昌置腾执行人信息如下：

序号	文号	执行依据 文号	案由	申请执行人	执行标的 (万元)	立案日期	终本日期
1	(2023) 豫 1003 执 4168 号	(2023) 豫 1003 诉前调确 445 号	建设工 程合同 纠纷	温建阳	15.90	2023.08. 07	---
2	(2023) 豫 1003 执 4000 号	(2023) 豫 1003 民初 997 号	建设工 程合同 纠纷	河南普迪建 设工程有 限公司	5.40	2023.08. 01	---
3	(2023) 豫 1003 执恢 56 号	(2022) 豫 1003 民初 3322 号	票 据 追 索 权 纠 纷	河南苏北实 业有限公司	20.00	2023.02. 10	---
4	(2023) 豫 1003 执 3496 号	(2023) 豫 1003 民初 989 号	建设工 程合同 纠纷	河南勤智合 建筑劳务有 限公司	3.01	2023.07. 11	---
5	(2023) 豫 0191 执 10407 号	(2022) 豫 0191 诉前调确 811 号	票 据 追 索 权 纠 纷	许昌穆光商 贸有限公司	20.00	2023.08. 04	---
6	(2023) 豫 1003 执 3481 号	(2023) 豫 1003 民初 1035 号	建设工 程合同 纠纷	河南颖涛建 筑劳务有 限公司	5.06	2023.07. 10	---
7	(2023) 豫 0191 执 7226 号	(2023) 豫 01 民 终 380 号	票 据 追 索 权 纠 纷	新郑市龙湖 镇双友保温 材料商行	20.22	2023.04. 27	2023.06. 17
8	(2023) 豫 0191 执 1393 号	(2022) 豫 0191 民初	票 据 纠 纷	新乾环境工 程有限公司	1.25	2023.01. 30	2023.03. 27

		17508号					
9	(2023)豫0191执1949号	(2022)豫0191民初25899号	票据追索权纠纷	新乾环境工程有限公司	0.99	2023.02.06	2023.04.10
10	(2023)豫0191执4721号	(2022)豫0191民初18829号	票据纠纷	郑州凯华建材销售有限公司	30.29	2023.03.21	2023.05.19
11	(2023)豫0191执3604号	(2022)豫0191民初29021号	票据纠纷	许昌鹏鑫环保科技有限公司	20.22	2023.03.02	2023.05.11
12	(2023)豫0191执3406号	(2022)豫0191民初21971号	票据追索权纠纷	新郑市龙湖镇双友保温材料商行	20.22	2023.02.24	2023.05.11
13	(2023)豫0191执5942号	(2022)豫0191诉前调确1041号	票据追索权纠纷	林州市锦晟建筑劳务有限公司	20.13	2023.04.12	2023.06.17
14	(2022)豫1003执4163号	(2022)豫1003诉前调确160号	商品房预售合同纠纷	赵涵	80.54	2022.11.02	2022.12.14
15	(2022)豫1003执3957号	(2022)豫1003民初4388号	追偿权纠纷	河南利康环保工程有限公司	5.00	2022.10.10	2022.12.22
16	(2022)豫1003执3956号	(2022)豫1003诉前调确39号	商品房买卖合同纠纷	宋晓杰	290.97	2022.10.10	2022.12.22
17	(2022)豫1003执4218号	(2022)豫1003民初4087号	票据纠纷	郑州市九赢电缆有限公司	30.00	2022.11.07	2023.02.28
18	(2022)豫1003执4723号	(2022)豫1003民初4137号	票据纠纷	滁州禾堡建筑科技有限公司	20.00	2022.12.09	2023.02.23

(4) 禹州置腾

①禹州置腾被列为失信被执行人信息如下：

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的（万元）	立案日期	终本日期
1	(2022)豫0191执10520号	(2022)豫0191民初8669号	票据纠纷	河南红日照明有限公司	10.12	2022.8.15	2022.11.25

②禹州置腾执行人信息如下：

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的（万元）	立案日期	终本日期
1	(2023)豫1081执3813号	(2021)豫1081民初6736号	房屋买卖合同纠纷	系列自然人	0 (更换防盗门等)	2023.08.08	---
2	(2023)豫1081执2479号	(2023)豫1081民初532号	追索劳动报酬纠纷	李红喜	7.58	2023.06.01	---
3	(2023)豫1081执2473号	(2022)豫1081民初3534号	建设工程合同纠纷	中国建筑第七工程局有限公司	4,052.11	2023.06.01	---
4	(2023)豫0105执19354号	(2022)豫0105民初22167号	票据追索权纠纷	郑州广发石材有限公司新郑分公司	10.12	2022.10.18	2022.12.13
5	(2023)豫0191执4003号	(2022)豫0191民初20740号	票据追索权纠纷	河南永环建筑劳务有限公司	75.57	2023.03.08	2023.05.11
6	(2023)豫0191执1633号	(2022)豫0191民初19827号	票据追索权纠纷	漯河鑫瑞达建材有限公司	20.22	2023.02.01	2023.04.04
7	(2023)豫0191执4211号	(2022)豫0191诉前调确1136号	票据追索权纠纷	漯河市中筛商贸有限公司	10.10	2023.03.13	2023.05.11
8	(2022)豫1081执972	(2021)豫1081民初	房屋买卖	张晓楠	0.010 (更换	2022.03.25	2022.08.31

	号	7489号	合同纠纷		防盗门等)		
9	(2023)豫1081执268号	(2022)豫1081民初7907号	票据追索权纠纷	许昌创展科技有限公司	10.00	2023.01.10	2023.04.28
10	(2023)豫1081执1115号	(2022)豫1081民初8217号	票据追索权纠纷	河南青志建设工程有限公司	10.12	2023.03.07	2023.05.15
11	(2023)豫1081执267号	(2022)豫1081民初8786号	建设工程合同纠纷	许昌创展科技有限公司	8.35	2023.01.10	2023.05.28
12	(2023)豫1081执1637号	(2022)豫1081民初8235号	票据追索权纠纷	山东泰森建筑工程有限公司	10.12	2023.04.03	2023.05.30
13	(2023)豫1081执1125号	(2023)豫1081民初284号	劳动争议	王书强、冀雨五、董彩红	8.23	2023.03.07	2023.06.25

(5) 长葛建置执行人信息如下:

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的(万元)	立案日期	终本日期
1	(2023)豫0191执8391号	(2022)豫0191民初26288号	票据追索权纠纷	登封市玉达耐火材料厂	15.67	2023.05.24	---
2	(2023)豫1082执2749号	(2023)豫1082民初1841号	票据纠纷	南阳市宛城区锦田农业种植专业合作社	31.82	2023.07.06	---
3	(2023)豫1082执1536号	(2022)豫1082民初6479号	票据追索权纠纷	临沂来来往往商贸有限公司	10.00	2023.04.23	2023.06.20

(6) 许昌一号城邦执行人信息如下:

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的(万元)	立案日期	终本日期
1	(2023)豫1002执119	(2022)豫1002	建设工程合同	中国建筑第七	1,284.34	2023.01.06	2023.07.05

	号	民初 3264号	纠纷	工程局 有限公 司			
--	---	-------------	----	-----------------	--	--	--

根据上表可见，建业集团下属公司涉及的被列为被执行人和失信被执行人的案由主要为工程合同、票据追索权纠纷，不涉及社会公众和大量交房有关的诉讼纠纷。

根据裁判文书显示，上述公司中涉及的房屋买卖合同纠纷的具体情况如下：

序号	被执行人	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的（万元）	未履行金额（万元）	立案日期	终本日期
1	许昌建腾	(2023)豫1003执3072号	(2023)豫1003民初227号	房屋买卖合同纠纷	李娜	14.24	14.24	2023.06.08	---
2	许昌置腾	(2023)豫1003执2195号	(2022)豫1003民初3231号	房屋买卖合同纠纷	崔丽丽	7.71	7.71	2023.04.12	2023.06.14
3		(2022)豫1003执4163号	(2022)豫1003诉前调确160号	商品房预售合同纠纷	赵涵	80.54	80.54	2022.11.02	2022.12.14
4		(2022)豫1003执3956号	(2022)豫1003诉前调确39号	商品房买卖合同纠纷	宋晓杰	290.97	290.97	2022.10.10	2022.12.22
5	禹州置腾	(2023)豫1081执3813号	(2021)豫1081民初6736号 (注：系列案件，22起案件合并审理)	房屋买卖合同纠纷	系列自然人	0 (更换防盗门等)	0 (更换防盗门等)	2023.08.08	---
6		(2022)豫1081执972号	(2021)豫1081民初7489号	房屋买卖合同纠纷	张晓楠	0.01 (更换防盗门等)	0.01 (更换防盗门等)	2022.03.25	2022.08.31

经核查生效法律文书，上表第1-4项案件系商品房销售相关纠纷，建业集团

下属公司合计应返还购房者 393.46 万元，涉及纠纷案件较少且执行金额相对较小。上表第 5 项及第 6 项案件均系商品房买卖合同纠纷，案涉原告诉请禹州置腾按照《商品房买卖合同》约定将其钢木防盗安全门更换为钢制防盗门，不涉及返还购房款等问题。

截至本补充法律意见书出具日，发行人与禹州置腾、建业住宅集团（中国）有限公司（以下简称“建业集团”）存在一起票据追索权纠纷民事案件，案件基本信息见下表：

案号	案由	原告	被告	裁判日期	案件进展情况
(2023)豫0194民初15191号	票据追索权纠纷	发行人	禹州置腾、建业住宅集团（中国）有限公司	2023.07.18	执行程序中

上述案件主要是由于禹州置腾开具的商业承兑汇票无法兑付所致，2023 年 7 月 18 日，河南自由贸易试验区郑州片区人民法院作出(2023)豫 0194 民初 15191 号民事判决，判决禹州置腾、建业集团于判决生效之日起十日内向发行人连带支付票据清偿金额 20.56 万元及利息。截至本补充法律意见书出具日，发行人已向河南自由贸易试验区郑州片区人民法院申请强制执行。

除上述已披露的发行人与禹州置腾及建业集团的诉讼案件外，发行人与 6 家建业集团下属公司之间不存在其他已进入诉讼程序的案件。

2、发行人债权回收保障措施

(1) 与发行人协商以房产抵账

考虑到近期房地产市场景气度下降，房产销售周期较长，回款进度难以保证，建业集团与发行人协商，拟采用房产抵账的方式化解部分账款。发行人已与建业集团达成一致，于 2023 年 8 月 29 日签署抵房协议，由建业集团提供长葛建业桂园总价约 700 万元的房产抵账，房产价值可以全额覆盖禹州置腾、许昌置腾和许昌一号城邦三家客户的全部应收款项（含质保金）。后续随着项目移交验收等手续完成，达到合同约定的付款节点，发行人将继续与建业集团协商，根据其资金状况、回款情况和房源情况，选择回款或继续抵房。

(2) 出具回款承诺

前述建业集团下属公司中未全额回款的许昌建腾出具回款承诺：“目前项目正在正常有序的推进。项目在 2023 年 10 月 31 日移交完成后，正常办理结算付款手续。计划在 2024 年 6 月底前向许昌智能继电器股份有限公司支付工程款 95%，剩余质保金到期后支付完毕。”长葛建置出具回款承诺：“目前项目正在正常有序的推进，正常交付。项目在 2023 年 10 月 31 日移交完成后，正常办理结算付款手续。计划在 2023 年年底前向许昌智能继电器股份有限公司支付工程款 95%，剩余质保金到期后支付完毕。”伊川建业出具回款承诺：“截止 2023 年 6 月 30 日该项目累计支付许昌智能 694.00 万元，后续本公司将根据项目分期开发分期结算情况，按合同及时办理工程价款结算支付。目前伊川建业龙府项目一期工程已开始销售，二期工程正常建设中。未来随着伊川建业龙府项目的逐步销售，公司现金流情况有所改善可以足额结算与许昌智能的工程款项。”

（3）鄢陵建业提供土地抵押担保

取得土地抵押权系发行人确保债权回收的保障措施之一（该土地评估价值约 4298.34 万元），发行人已于 2022 年 12 月 15 日取得鄢陵建业“豫（2018）鄢陵县不动产权第 0002228 号”宗地的国有建设用地使用权的抵押权，抵押方式为一般抵押登记。根据鄢陵县不动产登记局于 2023 年 8 月 16 日出具的《不动产权登记记载表》，除发行人外，该国有建设用地使用权未设定其他抵押权。

综上，发行人已通过与其建业集团及其下属公司签署“以房抵债”协议、要求相关公司出具回款承诺函、提供土地抵押担保等措施保障债权回收，后续发行人将综合考虑建业集团经营情况、相关公司诉讼情况等因素，适时通过诉讼等法律程序进一步保障公司债权的回收及可实现性。

（二）抵押权的可实现性

1、鄢陵建业提供的抵押土地所涉查封登记情况

根据《不动产权登记记载表》载明的信息，截至 2023 年 8 月 16 日（查询日），鄢陵建业提供的抵押土地所涉及的查封登记为 5 项，较 2023 年 7 月 12 日（原查询日）《不动产权登记记载表》载明的 6 项查封登记记录减少 1 项“（2023）鲁 14287 执 735 号”案件（如下序号 6）。根据中介机构与执行法院的访谈确认及

所获取的法律文书，抵押土地所涉 6 项查封登记的具体情况如下：

序号	文号	执行依据文号	案由	申请执行人	执行标的(万元)	执行立案日期	未履行金额(万元)	查封日期	查封性质	查封阶段
1	(2022)豫 1024 执 2452 号	(2022)豫 1024 民初 1587 号	票据追索纠纷	滨州刘圣彬园林有限公司	38.63	2022.10.12	9.32	2022.12.29	民事强制执行措施	执行查封
2	(2023)豫 1024 执 488 号	(2022)豫 1024 民初 2586 号	票据纠纷	滨州刘圣彬园林有限公司	20.22	2023.02.08	20.22	2023.02.24	民事强制执行措施	执行查封
3	(2023)豫 1024 执 157 号	(2022)豫 1024 民初 2283 号	服务合同纠纷	郑州蓝鲸元素企业营销策划有限公司	19.71	2023.01.10	19.71	2023.02.14	民事强制执行措施	执行查封
4	(2023)豫 1024 执 337 号	(2022)豫 1024 民初 2431 号	票据追索纠纷	许昌众和电力安装有限公司	5.00	2023.01.17	5.00	2023.02.14	民事强制执行措施	执行查封
5	(2023)豫 1024 执 504 号	(2022)豫 1024 民初 2943-1 号	票据追索纠纷	许昌磐硕建材有限公司	100.00	2023.02.09	—	2023.02.14	民事强制执行措施	执行查封
6	(2023)鲁 14287 执 735 号	(2022)鲁 1428 民初 1755 号	票据追索纠纷	武城县方州空调设备有限公司	4.83	2023.05.10	—	2023.06.25	民事强制执行措施	执行查封

根据上表可知，抵押土地所涉及的查封登记事项均系人民法院在民事执行阶段采取的司法强制措施，案由主要为票据追索权纠纷和服务合同纠纷，不涉及抵押土地及抵押人为非法吸收公众存款等刑事案件涉案资产、涉案单位的情况。根据中介机构与执行法院的访谈确认，截至 2023 年 8 月 16 日，上表序号 5“(2023)豫 1024 执 504 号”所涉案件已执行完毕，系被执行人自动履行完毕债务。故此，上表序号 1-4 项查封登记事项涉及的执行标的合计为 83.56 万元，未履行金额合计为 54.25 万元，涉及金额较小。

2、发行人对抵押土地拍卖、变卖的价款具有优先受偿权

《民法典》第四百一十条：“债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变

卖该抵押财产所得的价款优先受偿。协议损害其他债权人利益的，其他债权人可以请求人民法院撤销该协议。抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。”

根据上述规定，在债务人不履行到期债务或发生《抵押合同》约定的实现抵押权的情况下，发行人可以根据《民法典》《民法典担保制度司法解释》的相关规定在诉讼时效期间内就其所诉事宜向法院主张行使抵押权，主张在抵押土地拍卖、变卖所得款项范围内优先受偿，从而保障债权的可实现性。

鄢陵县自然资源局于 2023 年 8 月 16 日出具证明：“抵押土地权属清晰，不存在相关争议或纠纷。截至本证明出具之日，我局未发现鄢陵建业绿色基地建设有限公司对该宗土地的开发利用存在违反法律、法规及行政规章规定的情形，我局不存在对鄢陵建业绿色基地建设有限公司进行立案调查、作出行政处罚的情形。许昌智能继电器股份有限公司作为该宗地国有建设用地使用权的抵押权人可以依法实现其对该宗地的优先受偿权。除国家政策要求和不可抗力外，本证明出具后一年内（即 2024 年 8 月 30 日前），我局亦不会对该宗地的国有建设用地使用权进行收回。”

此外，发行人于 2023 年 8 月 30 日出具《关于鄢陵建业土地抵押事项的承诺》，承诺在建业集团及其下属公司的账款全额到账至发行人账户或建业集团及其下属公司对发行人全额账款提供其他合法有效的担保措施且办理完毕担保手续之前，将不会同意建业集团及其下属公司提出的任何解除土地抵押登记手续的要求或建议，亦不会配合抵押人鄢陵建业或相关主体办理解除土地抵押登记手续。

3、商品房消费者优先权不影响发行人实现抵押权

《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第三条：“在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。”

根据中介机构实地查看、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司于 2023 年 7 月 19 日出具的《许昌智能继电器股份有限公司拟核实债权事宜涉及的鄢陵建业绿色基地建设有限公司相关土地使用权咨询报告》（中铭咨报字[2023]第

11005号)以及与鄢陵县自然资源局相关负责人的访谈确认,抵押土地目前尚未开始开发利用,其上不存在商品房消费者优先权或者建设工程价款优先受偿权,故不涉及上述《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》第三条规定的权利竞合时的顺位问题,不影响发行人行使抵押权。

4、预售资金监管相关规定不影响发行人实现抵押权

2022年1月26日,住建部、人民银行、银保监会等三部门联合印发《关于规范商品房预售资金监管的意见》(以下简称《意见》),明确全国统一实行预售资金行政监管模式。根据《意见》第三条规定,监管额度是监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度,由市、县住房和城乡建设部门根据商品房项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用条件等因素确定。购房人缴交的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金,应当全部直接存入监管账户。监管账户内的资金达到监管额度后,超出监管额度的资金可由房地产开发企业提取使用。

据此,监管资金账户主要用于管理购房人缴纳的定金、首付款、商业银行发放的按揭贷款和其他形式的购房款等商品房预售资金。根据中介机构对许昌市住房和城乡建设局的访谈确认,鄢陵建业为发行人提供的抵押土地尚未开发,故不涉及《意见》规定的相关情形;若发行人未来主张行使该土地抵押权,则其所拍卖、变卖的土地价款亦不属于《意见》规定的购房款等商品房预售资金的性质。因此,预售资金监管相关规定不会影响发行人就抵押土地拍卖、变卖所得价款优先受偿的权利。

5、建业集团若发生破产清算,对发行人债权或抵押权实现的影响

根据《中华人民共和国企业破产法》及破产实务的一般认定,房地产企业若进入破产程序,其各类破产债权清偿顺位如下:

(1) 优先权

①商品房消费者的超级优先权

《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定(2020修正)》第二十九条规定了商品房消费者的法律认定及其权利的超级优

先性，即“金钱债权执行中，买受人对登记在被执行的房地产开发企业名下的商品房提出异议，符合下列情形且其权利能够排除执行的，人民法院应予支持：（一）在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同；（二）所购商品房系用于居住且买受人名下无其他用于居住的房屋；（三）已支付的价款超过合同约定总价款的百分之五十。”

此外，《全国法院民商事审判工作会议纪要》第 125 条对商品房消费者的认定进行了适当扩张，即在案涉房屋同一设区的市或者县级市范围内商品房消费者名下没有用于居住的房屋，或者商品房消费者名下虽然已有 1 套房屋，但购买的房屋在面积上仍然属于满足基本居住需要的，商品房消费者支付的价款接近于百分之五十且已按照合同约定将剩余价款支付给申请执行人或者按照人民法院的要求交付执行的，也可以认定为购房消费者。

《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》（法释[2023]1 号）设立了商品房消费者的房屋交付请求权及购房价款返还请求权两项超级优先权。该司法解释第二条进一步明确了商品房消费者的认定条件，即“以居住为目的购买房屋”并“已支付全部价款”或者“在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款”。

②建设工程价款优先受偿权

建设工程价款优先受偿权是仅次于商品房消费者超级优先权的一类优先权。

《民法典》第八百零七条：“发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除根据建设工程的性质不宜折价、拍卖外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请求人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。”

《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第三十六条：“承包人根据民法典第八百零七条规定享有的建设工程价款优先受偿权优于抵押权和其他债权。”

此外，《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第四十一条规定了承包人应当在合理期限内行使建设工程价款优先

受偿权，但最长不得超过十八个月，自发包人应当给付建设工程价款之日起算。

③担保物权

依据《民法典》第三百八十六条规定，“担保物权人在债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形，依法享有就担保财产优先受偿的权利，但是法律另有规定的除外。”

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（二）》第三条债务人已依法设定担保物权的特定财产，人民法院应当认定为债务人财产。对债务人的特定财产在担保物权消灭或者实现担保物权后的剩余部分，在破产程序中可用以清偿破产费用、共益债务和其他破产债权。

因此，如债权人依法享有抵押权、质押权、留置权等担保物权的，有权在破产程序中就担保财产主张优先受偿权。

（2）破产费用和共益债务

根据《企业破产法》第四十三条的相关规定，破产费用和共益债务由债务人财产随时清偿，债务人财产不足以清偿所有破产费用和共益债务的，先行清偿破产费用。故而，破产费用的清偿顺序优先于共益债务。

（3）破产债权的一般清偿顺序

依据《企业破产法》第一百一十三条规定：“破产财产在优先清偿破产费用和共益债务后，依照下列顺序清偿：（一）破产人所欠职工的工资和医疗、伤残补助、抚恤费用，所欠的应当划入职工个人账户的基本养老保险、基本医疗保险费用，以及法律、行政法规规定应当支付给职工的补偿金；（二）破产人欠缴的除前项规定以外的社会保险费用和破产人所欠税款；（三）普通破产债权。破产财产不足以清偿同一顺序的清偿要求的，按照比例分配。破产企业的董事、监事和高级管理人员的工资按照该企业职工的平均工资计算。”

综上所述，若房地产企业进入破产程序，其权利清偿顺序一般为：商品房消费者的超级优先权>建设工程价款优先受偿权>担保权>破产费用和共益债务>一般债权清偿顺序。

（4）若建业集团进入破产清算，发行人的清偿权利顺位

如建业集团进入破产清算程序，则基于其与发行人存在交易的建业集团下属公司禹州置腾、许昌建腾、长葛建置、许昌置腾、许昌一号城邦、伊川建业及鄢陵建业均系相互独立的法人主体，故法律层面子公司受母公司破产清算影响较小。此种情况下，在符合《民法典》及《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》相关规定的条件下，发行人对与发行人存在交易的 6 家建业集团下属公司所欠付的工程价款享有建设工程价款优先受偿权。此外，发行人已就鄢陵建业提供的国有建设用地使用权设立抵押权，发行人可依据《民法典》及《抵押合同》约定的条件主张行使抵押权，就抵押土地司法处置的价款优先受偿。

如与发行人存在交易的 6 家建业集团下属公司进入破产清算程序且抵押人鄢陵建业未进入破产清算程序，发行人可向建业集团下属 6 家公司各自的破产管理人申报债权，发行人的债权种类包括建设工程价款优先受偿权及普通债权。因鄢陵建业为发行人提供抵押担保的土地不属于上述债务人破产财产范围，发行人可另向抵押人鄢陵建业主张实现抵押权，就抵押土地拍卖、变卖的价款优先受偿。

如抵押人鄢陵建业进入破产清算程序，则根据《企业破产法》第 109 条“对破产人的特定财产享有担保权的权利人，对该特定财产享有优先受偿的权利”之规定，发行人对鄢陵建业抵押土地拍卖、变卖的土地价款享有优先受偿权。

综上，发行人已就鄢陵建业提供给发行人的抵押土地的国有建设用地使用权办理了抵押登记手续，依法享有该宗地国有建设用地使用权的抵押权。该宗抵押土地所涉及的查封登记性质为民事执行程序中的强制措施，不涉及抵押土地、抵押人为刑事案件涉案资产、涉案单位的情况。此外，发行人享有的该宗抵押土地的抵押权不受鄢陵建业等相关主体破产清算、商品房消费者优先权、预售资金监管规定等影响，发行人就该抵押土地拍卖、变卖所得价款的优先受偿不存在实质障碍。

三、核查结论

发行人已通过建业集团及其下属公司签署“以房抵债”协议、要求相关公司出具回款承诺函、提供土地抵押担保等措施保障债权回收，后续发行人将综合

考虑建业集团经营情况、相关公司诉讼情况等因素，适时通过诉讼等法律程序进一步保障公司债权的回收及可实现性。

发行人已就鄢陵建业提供给发行人的国有建设用地使用权办理了抵押登记，依法享有该宗抵押土地的抵押权。该宗国有建设用地使用权所涉及的查封登记性质为民事执行程序中的强制措施，不涉及抵押土地、抵押人为刑事案件涉案资产、涉案单位的情况。此外，发行人享有的该宗抵押土地的抵押权不受鄢陵建业等相关主体破产清算、商品房消费者优先权、预售资金监管规定的影响，发行人就该抵押土地拍卖、变卖所得价款主张优先受偿权不存在实质障碍。

（此页无正文，为《北京市京翰（太原）律师事务所关于许昌智能继电器股份有限公司向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市之补充法律意见书（四）》之签字盖章页）



北京市京翰（太原）律师事务所

负责人： 苏长玲

苏长玲

经办律师： 苏长玲

苏长玲

菅菲菲

菅菲菲

2023年8月30日