杭州制氧机集团有限公司拟进行资产转让

涉及的资产组合评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕77号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年三月一日

目 录

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单等由委托方（产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

杭州制氧机集团有限公司拟进行资产转让涉及的资产组合评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕77 号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方与产权持有单位均为杭州制氧机集团有限公司（以下简称“杭氧集团”）。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据杭氧集团于 2016 年 2 月 23 日出具的杭氧办〔2016〕12 号《关于我公司拟将部分经营性资产转让给杭氧股份的请示》与杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的市国资委简复〔2016〕第 16 号《公文处理简复单》，杭氧集团拟进行资产转让，为此需要对该经济行为涉及的资产组合进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供拟转让资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为杭氧集团拟转让的资产组合。

评估范围为杭氧集团持有的投资性房地产、机器设备、建筑物及土地使用权。截至评估基准日，上述资产账面价值 518,553,858.67 元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日为2015年12月31日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，杭氧集团拟转让的资产组合的评估价值为 661,362,970.00 元(大写为人民币陆亿陆仟壹佰叁拾陆万贰仟玖佰柒拾元整)。其中机器设备评估值包含增值税。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日2015年12月31日起至2016年12月30日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

杭州制氧机集团有限公司拟进行资产转让涉及的资产组合评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕77号

杭州制氧机集团有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产转让涉及的资产组合在2015年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方（产权持有单位）及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方与产权持有单位均为杭州制氧机集团有限公司。

（一）委托方（产权持有单位）概况

1、名称：杭州制氧机集团有限公司（以下简称“杭氧集团”）

2、住所：杭州市下城区中山北路592号

3、法定代表人：蒋明

4、注册资本：人民币壹亿捌仟万元

5、公司类型：有限责任公司（国有独资）

6、企业法人营业执照注册号：330100000014325

7、发照机关：杭州市市场监督管理局

8、经营业务范围：市政府授权范围内的国有资本经营，受托进行资产管理。实业投资；自有资产租赁（除金融业务）；通用设备、工矿配件、包装机械、化工机械、纺织机械、污水处理设备的设计、安装、技术咨询、技术服务，经营进出口业务（具体范围按[1992]外经贸管体函字第1531号经营资格证书经营），含下属分支机构的经营范围。

9、历史沿革

杭氧集团的前身为浙江铁工厂，始建于1950年；1958年更名为杭州制氧机厂，隶属于国家机械部；1995年9月，改制为国有独资的杭州制氧机集团有限公司，隶

属于杭州市经济委员会；2001 年 9 月，根据杭州市政府杭政发[2001]197 号文的批复，杭氧集团的国有股权由杭州杭氧资产经营有限公司持有；2002 年 3 月，经国家经济贸易委员会的批准，中国华融资产管理公司对杭氧集团实施了债转股，债转股后，资产经营公司及华融公司对杭氧集团的持股比例分别为 58.33%、41.67%；2004 年 8 月，华融公司将其所持有的杭氧集团的全部股权转让给资产经营公司。2007 年 8 月，根据杭州市政府《关于杭氧资产经营有限公司与杭州制氧机集团有限公司合并重组的批复》，杭氧资产经营有限公司与杭州制氧机集团有限公司进行合并重组，并继续保留杭州制氧机集团有限公司的名称，合并重组后的杭氧集团成为市政府授权经营企业，是杭州市重点扶持的大企业大集团之一。截至评估基准日，公司注册资本为 18,000 万元，均由杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出资，杭氧集团目前无生产型业务，主要从事实业投资、自有资产租赁等。

（二）其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据杭氧集团于 2016 年 2 月 23 日出具的杭氧办〔2016〕12 号《关于我公司拟将部分经营性资产转让给杭氧股份的请示》与杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的市国资委简复〔2016〕第 16 号《公文处理简复单》，杭氧集团拟进行资产转让，为此需要对该经济行为涉及的资产组合进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供拟转让资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为杭氧集团拟转让的的资产组合。

评估范围为杭氧集团持有的投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产及土地使用权。截至评估基准日，上述资产组合账面价值 518,553,858.67 元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

资产类型	账面原值	账面净值
一、投资性房地产		438,749,190.97
二、固定资产	111,587,516.35	71,466,812.89
其中：建（构）筑物	83,876,276.16	61,537,941.56

机器设备	27,711,240.19	9,928,871.33
三、无形资产		8,337,854.81
其中：无形资产—土地使用权		8,337,854.81
资产合计		518,553,858.67

公司拟转让的资产主要为投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产及土地使用权。

1．投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产 34 项，其中综合办公不动产的房屋建筑面积合计为 16,942.03 平方米，综合出让土地的面积合计为 3,601.90 平方米，位于杭州市中山北路 592 号；工业不动产的房屋建筑物面积合计为 75,447.25 平方米，工业出让土地的面积合计为 117,847.20 平方米，分别位于临安市青山湖街道坎头村、余杭区仁和街道东风村。

2．建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物 1 项，为集团建设 A3 房屋(配餐中心)，建成于 2009 年，为钢混结构，建筑面积 4,509.74 平方米；构筑物共 15 项，主要为道路及附属工程、排水工程、园区绿化工程等，建成于 2005 年到 2013 年。以上建筑物类固定资产分别位于临安市青山湖街道坎头村、余杭区仁和街道东风村。

3．设备类固定资产

设备共计 1,560 台（套），主要为起重机、变配电设备等生产配套设备、设施、屏风工作位、沙发、会议桌等家具以及立体车库、电动伸缩门等管理设备，还包括电脑、空调等办公设备以及宝鼎、装饰画等工艺品等。所有设备分别分布于临安市青山湖街道坎头村、余杭区仁和街道东风村的两个厂区及杭州市弘元大厦办公场所内。

4．土地使用权

土地使用权共 4 宗，面积合计 55,657.50 平方米，用途为工业用地。上述土地均位于临安市青山湖街道坎头村。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，最终

选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2015年12月31日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为2015年12月31日。

六、评估假设

1、本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2、本次评估以公开市场交易为假设前提；

3、本次评估以委估资产按照预定的用途和方式使用，不考虑变更预定用途或用途不变而变更使用方式，其中弘元大厦整体维持目前写字楼用途；

4、本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6、本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1．杭氧集团于 2016 年 2 月 23 日出具的杭氧办〔2016〕12 号《关于我公司拟将部分经营性资产转让给杭氧股份的请示》；

2．杭州市人民政府国有资产监督管理委员会出具的市国资委简复〔2016〕第 16 号《公文处理简复单》。

（二）法律法规依据

1．国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2．财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

3．国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

4．国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

5．国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

6．2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；

7．其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1．《资产评估准则--基本准则》和《资产评估职业道德准则--基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

2．《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

3．《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；

4．《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；

5．《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6．《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

7．《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

8．《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；

9．《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；

10、《投资性房地产评估指导意见(试行)》（中评协[2009]211 号）；

11．《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

12.《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；

13、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

14、《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

（四）权属依据

1. 杭氧集团企业法人营业执照、国有资产产权登记证书；

2.与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；

3.房屋所有权证、国有土地使用证及发票等权属证明；

4.其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 杭氧集团提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；

2. 杭氧集团提供的工程图纸、合同等原始资料；

3. 浙江省建筑工程预算定额（2010版）、浙江省安装工程预算定额（2010版）、浙江省建设工程施工取费定额(2010版)、杭州市2015年12月建材市场价格信息；

4. 国家计委、建设部2002年1月7日发布的计价格[2002]10号《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》；

5. 国家财政部2002年9月27日发布的财建[2002]394号《财政部关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》；

6. 国家发改委、建设部2007年3月30日发布的发改价格［2007］670号《关于印发〈建设工程监理及相关服务收费管理规定〉的通知》；

7. 浙江省财政厅2008年1月7日发布的浙财综字[2008]1号《浙江省财政厅关于印发浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法的通知》；

8. 浙江省财政厅、商务厅2010年5月31日发布的浙财综[2010]59号《浙江省财政厅、浙江省商务厅关于印发浙江省散装水泥专项资金征收和使用管理暂行办法的通知》；

9. 原城乡建设环境保护部1985年1月1日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

10.浙江省人民政府2008年5月30日发布的浙政发[2008]38号《浙江省人民

政府关于做好耕地占用税征管工作的通知》；

11. 浙江省人民政府 2008 年 6 月 11 日发布的浙政发[2008]39 号《浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》；

12. 浙江省物价局、财政厅 1995 年 12 月 12 日发布的浙价房[1995]384 号、财综[1995]140 号《浙江省物价局、财政厅关于印发〈浙江省征地管理费暂行办法〉的通知》；

13. 浙江省人民政府 2009 年 7 月 23 日发布的浙政发[2009]48 号《浙江省人民政府关于第三批取消暂停征收部分行政事业性收费项目和降低部分收费标准的通知》；

14. 浙江省财政厅、地方税务局 1999 年 7 月 1 日发布的浙财价[1999]146 号、浙地税三[1999]56 号文件《浙江省财政厅、浙江省地方税务局关于调整水利建设专项资金征收标准等有关规定的通知》；

15. 浙江省物价局、财政厅 1997 年 5 月 16 日发布的浙价房[1997]209 号、[1997]财综 66 号《浙江省物价局、浙江省财政厅关于规范城市市政基础设施配套收费标准的通知》；

16. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；

17. 机械工业出版社出版的《2015 机电产品报价手册》，互联网上查阅的设备及车辆等报价信息；

18. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工业出版社出版的《造价工程师常用数据手册》；

19. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

20. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

21. 其他资料。

八、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，资产组合评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。委估资产组合为投资性房地产、机器设备、建筑物及土地使用权，由于市场中与评估对象相似的交易案例较少，故不宜采用市场法；同时被资产组合不具备独立获利能力且预期收益无法合理预测，故不宜采用收益法。结合本次资产

评估对象、评估目的和评估师收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和。计算公式为：

评估价值=Σ各分项资产的评估值

对于资产组合中的投资性房地产，依据相关准则的规定，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择两种以上的评估方法进行评估，并最终选用一种评估方法确定评估价值。

（一）投资性房地产

1.概况

投资性房地产合计账面价值 438,749,190.97 元。

列入评估范围的投资性房地产 34 项，分别为综合办公不动产与工业不动产，其中综合办公不动产共 12 项，房屋建筑面积合计为 16,942.03 平方米，综合出让，土地面积合计为 3,601.90 平方米，位于杭州市中山北路 592 号；工业不动产房屋建筑物共 16 项，面积合计为 75,447.25 平方米，工业出让土地共 5 宗，土地面积合计为 117,847.20 平方米，分别位于临安市青山湖街道坎头村、余杭区仁和街道东风村。

评估人员通过对上述房地产的房屋所有权证、国有土地使用证、房屋买卖合同及其他资料进行核对，未发现委估投资性房地产存在权属资料瑕疵情况。

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的投资性房地产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了投资性房地产的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关投资性房地产的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

2. 具体评估方法

（1）综合办公不动产

由于列入评估范围的该部分投资性房地产位于杭州市主城区，且该区域房地产交易市场案例较容易取得，故适宜采用市场法进行评估；列入评估范围的投资性房地产目前对外租赁为主，相关的收益已趋于稳定，未来的收益也能够合理预测，故适宜采用收益法进行评估，根据以上分析，确定分别采用市场法和收益法进行评估，

经综合分析后，最终确定待估投资性房地产的价值。

1）市场法

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以被评估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房地产评估价值的评估方法。基本公式为：

待估物业比准价格＝参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

A.参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B.因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正，得出比准价格。具体如下：

a.交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

b.交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

c.房地产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区域因素修正和个别因素修正。区域状况修正时考虑的因素主要有地区的商服繁华程度、交通条件、公共配套设施和城市基础设施等。个别因素修正考虑的因素主要有装修因素、时间因素、内部格局因素、层次因素、内部配套因素、停车位因素和物业管理因素等。

C.评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上以算术平均值作为评估价值。

2）收益法

收益法是指通过估算投资性房地产在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算投资性房地产评估价值的方法。

本次评估按收益期有限来计算待估投资性房地产的评估价值，计算公式为：

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中，P—待估投资性房地产评估值；

A_i—未来第 i 个收益期的预期纯收益额；

r—折现率；

n—收益年期。

A.房地产纯收益的确定

房地产纯收益为年租金总收入减去年总费用。

(A)房地产年租金总收入

根据待估房地产的租赁合同并对待估房地产所在地租赁市场租金水平进行了调查分析，结合未来的经济发展趋势及相关房产租赁市场的未来发展趋势确定租金水平，同时根据委估对象以前年度的空置率水平及当地写字楼租赁市场的整体状况，考虑年均的空置率。

(B)房地产年总费用

a.房产税：按租金收入的 12%计算。

b.管理费：为出租方需承担的对于房地产的招租宣传、日常管理等费用，通过调查结合实际情况确定。

c.修缮费：根据建筑物与附属设施建造及重置成本并结合房屋的使用状况、以前年度修缮费用、预期使用寿命及现行租赁合同的双方修缮责任的约定等综合确定。

d.土地使用税：根据房产所在地的地方规定进行确定。

e.保险费：按房屋价值的一定比例确定。

f.税金及附加：主要为营业税、城建税、教育费附加、水利基金及其他零星费用等，按年租金收入的一定比例确定。

(C)房地产年纯收益

房地产年纯收益=房地产年租金总收入－房地产年总费用

B.收益年期

收益年期根据土地剩余使用年限与房屋剩余经济年限孰短原则确定。

C.折现率

通过对安全利率、房地产投资补偿、管理风险补偿、缺乏流动性补偿及当地类似房地产租售比等影响因素的分析，同时考虑待估投资性房地产成新率、规划用途限制等因素综合确定。

3）评估价值确定的方法

由于待估投资性房地产采用市场法的评估结果较能体现其合理的市场价值，且预测期后的租金收益具有波动性与不确定性，故最终选用市场法的评估结论确定评估价值。

（2）工业不动产

列入本次评估范围的部分投资性房地产系工业不动产，主要包括工业厂房及土地使用权，由于在市场中难以找到相似交易案例，故不适宜采用市场法；由于列入本次评估范围的工业不动产系由工业厂房与土地使用权组成，各自的相关成本的数据可以取得，故适宜采用成本法进行评估；由于列入评估范围的工业不动产目前对外租赁为主，相关的收益已趋于稳定，未来的收益也能够合理预测，故适宜采用收益法进行评估。根据以上分析，确定分别采用成本法和收益法进行评估，经综合分析后，最终确定待估投资性房地产的价值。

1）成本法

A. 工业不动产的工业厂房

由于列入本次评估范围的该部分投资性房地产系工业厂房，结合评估目的，确定采用成本法评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建(构)筑物所需的全部成本，减去待估建(构)筑物及管道已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建(构)筑物及管道已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

（A）重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、资金成本和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

A)建安工程费用

对于产权持有单位能提供完整的合同、预决算资料的建(构)筑物，采用定额系数调整法确定其建安工程费用，即以待估建（构）筑物的预决算建筑安装工程量为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建(构)筑物相关数据，确定综合调整系数，最终确定基准日建安工程费用。

B)前期费用及其他费用

前期费用和其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费和建设单位管理费。结合基本建设的有关规定和产权持有单位费用的实际发生情况，按建安工程费用计取。

C)建筑规费

建筑规费主要包括新型墙体材料专项基金、散装水泥基金和白蚁防治费。根据基本建设的有关规定，按建筑面积计取。

D)资金成本

资金成本指筹资成本，以建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费为基数，按正常建设工期确定计息周期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

E)开发利润

开发利润即投资者对建筑物投资的回报，是开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，利润率参照当地类似资产开发平均利润率来确定。

(B）成新率的确定

A)主要建（构）筑物

对于主要建（构）筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。计算公式为：

综合成新率$K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$

a.年限法

依据待估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

年限法成新率（K_1）＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

b.完损等级打分法

即将建（构）筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

完损等级打分法成新率（K_2）＝（结构部分比重×结构部分完损系数＋装饰部分比重×装饰部分完损系数＋设备比重×设备完损系数）×100%

打分标准参照原城乡建设环境保护部1985年1月1日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

B)其他建（构）筑物

对于其他建（构）筑物成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

B.工业不动产的土地使用权

依据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》的规定，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估土地收益情况较难预测，故无法采用收益法进行评估；由于企业土地系工业用地非房地产开发项目，故无法采用假设开发法进行评估；由于待估宗地的基准地价文件颁布较早，与实际的地价水平差异较大，故无法采用基准地价法进行评估；因当地周边的工业用地的土地交易案例比较容易取得，故可选用市场法进行评估；因宗地所在地的征地费用标准较易取得，故可选用成本法进行评估。

根据以上分析，确定分别采用市场法和成本法进行评估，经综合分析后，最终确定待估宗地价值。

(A）选用的评估方法简介及参数的选取路线

A）市场法

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，

参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

评估地价 $V_1 = V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

式中：V_B——比较案例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B——待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E——待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F——待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

B）成本法

成本法是一种以获取土地和开发土地所需耗费的各项费用之和为主要依据，并考虑一定的投资利息和利润，得到成本地价，再在成本价格的基础上加上土地所有权收益，并经土地使用年限修正和区位、个别因素修正得到待估宗地价格的一种方法。计算公式为：

成本地价＝土地取得费及相关税费＋土地开发费＋利息＋利润

评估地价 V_2＝(成本地价＋土地增值收益)×区位、个别修正系数×使用年期修正系数

(B）评估值的确定

市场法所选可比案例系宗地所在区域近期成交案例，与待估宗地可比性较强，再则其修正体系也比较客观合理，估价结果是可靠的。成本法各费用均采用待估宗地所在区域地方政府近期颁布的收费标准测算，反映了当地的土地取得成本，故评估结果同样也是可靠的。因此市场法和成本法评估结果可靠程度相当，故取平均值为宗地单位地价。

土地单价=(评估地价 V_1＋评估地价 V_2)÷2

土地评估值＝土地单价×土地面积

2）收益法

评估方法参照综合办公不动产的收益法。

3）评估价值确定的方法

由于待估投资性房地产采用成本法的评估结果较能体现合理的市场价值，且待估投资性房地产系工业不动产，其物业类型具有行业特殊性，同时预测期后的租金收益具有波动性与不确定性，故最终选用成本法的评估方法确定评估价值。

（二）建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物共 1 项，为集团建设 A3 房屋(配餐中心)，建成于 2009 年，为钢混结构，建筑面积 4,509.74 平方米；构筑物共 15 项，主要为道路及附属工程、排水工程、园区绿化工程等，建成于 2005 年到 2013 年。以上建筑物类固定资产分别位于临安市青山湖街道坎头村、余杭区仁和街道东风村。

评估方法参照投资性房地产的工业厂房的评估方法。

（三）设备类固定资产

列入本次评估范围的设备主要包括：起重机、变配电设备等生产配套设备、设施；屏风工作位、沙发、会议桌等家具以及立体车库、电动伸缩门等管理设备。除此之外，委估设备还包括电脑、空调等办公设备以及宝鼎、装饰画等工艺品。所有设备均分布于产权持有单位各厂区及办公场所内。

依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的和评估师收集的资料，确定采用成本法进行评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

1）重置价值的评定

机器设备重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、其他费用以及合理期限内资金成本中的若干项组成。其计算公式如下：

机器设备重置价值 ＝ 现行购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+建设单位管理费+资金成本

A．现行购置价

a．通用机器设备：主要查询《机电产品报价手册》、《机电产品价格信息查询系统》等获得现行购置价。对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

b．电脑、空调及其他办公设备：主要通过网上询价，以当前市场价作为购置价。

c．非标设备：根据被评设备的设计资料，按现行工程定额、材料市场价格计算材料费、制造费，再加计设备设计费、必要的税金和合理利润，确定非标设备现行购置价。

B．相关费用

a．运杂费

设备的运杂费＝现行购置价×运杂费率

运杂费费率：参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备单价的大小及其体积重量及所处地区交通条件及生产厂家距离安装地点的远近而选定具体费率。对现行购置价内已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b．安装调试费

设备安装调试费＝现行购置价×安装调试费率

安装调试费率：参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标，结合实际工程决算资料后确定。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不需安装的设备，不再另计安装调试费。

c．其他费用

其他费用＝现行购置价×其他费率

其他费率：包括设备基础费、安装材料费等，根据实际工程决算资料并结合类似设备的其他费用水平后确定。

d．建设单位管理费

建设单位管理费＝（现行购置价＋运杂费＋安装调试费＋其他费用）×建设单位管理费率

建设单位管理费率：包括工程管理费、设计费、联合试车费等，根据产权持有单位的实际发生情况、财建〔2002〕394 号《基本建设财务管理规定》和《浙江省工程建设其他费用定额》，并结合相似规模的同类工程项目的管理费用水平后确定。

e．资金成本

按设备购置费用、前期工程费及其他相关费用、合理建设周期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。计算公式为：

资金成本＝（现行购置价＋运杂费＋安装调试费＋其他费用＋建设单位管理费）

×资金成本率

资金成本率＝同期贷款基准利率×合理建设工期÷2

合理的建设周期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。对建设周期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。

2）成新率的确定

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平、运行状况等因素加以分析研究，主要采用年限法确定其成新率。

成新率＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

尚可使用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定。

设备经济耐用年限参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标。

（四）无形资产—土地使用权

列入评估范围的土地使用权共 4 宗，土地面积合计为 55,657.50 平方米，均位于临安市青山湖街道坎头村。上述宗地均于 2006 年以出让方式取得，截至评估基准日土地款项均已支付。

评估方法参照投资性房地产—工业不动产中的土地使用权的评估方法。

九、评估过程

本项资产评估工作于2016年2月23日开始，评估报告日为2016年3月1日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

2016年2月23日，杭氧集团资产转让项目启动，由杭氧集团正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1．前期布置和培训

根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2．评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为三组，包括房地产评估组、机器设备评估组及收益法评估组。

3．评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为 2016 年 2 月 24 日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查。现场调查工作时间为2016年2月25日。

1．指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报明细表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集。

2．认真核对审查和完善各单位提供的评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围具体对象的详细状况。然后，仔细审查各类资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确等问题，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估申报明细表进行完善。

3．现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

4．补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”“实”相符，并对修改完善部分与企业相关人员沟通达成一致意见并由企业确认后作为评

估作价的依据。

5．查验产权证明文件

对评估范围的机器设备、房屋建筑物的产权资料进行查验，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具说明。

6．请企业有关业务人员协助对对当地房地产价格、工程定额、取费文件的调查和收集工作，协助对当地的人工、主材、设备台班价格的调查工作等。

（四）评定估算、汇总阶段

2016年2月26日至2016年2月27日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的资料进行了评定估算及汇总工作。

（五）内部审核和与委托方、产权持有单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，杭氧集团的资产组合的评估价值为661,362,970.00 元（大写为人民币陆亿陆仟壹佰叁拾陆万贰仟玖佰柒拾元整），与账面价值518,553,858.67元相比评估增值142,809,111.33元，增值率为27.54%。其中机器设备评估值包含增值税。具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
投资性房地产	438,749,190.97	552,429,400.00	113,680,209.03	25.91
固定资产	71,466,812.89	87,063,570.00	15,596,757.11	21.82
其中：建筑物	61,537,941.56	76,630,100.00	15,092,158.44	24.52
设备	9,928,871.33	10,433,470.00	504,598.67	5.08
无形资产	8,337,854.81	21,870,000.00	13,532,145.19	162.30
其中：土地使用权	8,337,854.81	21,870,000.00	13,532,145.19	162.30
资产总计	518,553,858.67	661,362,970.00	142,809,111.33	27.54

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1.在对杭氧集团资产组合价值评估中，本公司评估人员对杭氧集团提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列事项外，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在其他瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是杭氧集团的责任，评估人员的责任是对杭氧集团提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和杭氧集团资产组合价值评估结果会受到影响。

（1）列入评估范围的部分构筑物（如排水工程等公建配套设施）位于土地红线范围外，本次评估未考虑上述因素对于评估结果的影响。

（2）列入评估范围的大班台、文件柜等 11 项设备系无账盘盈资产。

2.产权持有单位承诺，截至评估基准日，列入评估范围的资产不存在抵押、质押、对外担保、未决诉讼、未来义务及重大财务承诺等或有事项。

3.列入评估范围的投资性房地产均已出租，出租情况见下表：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m^2)	到期日	承租方
1	杭氧集团 D6-1 厂房	6,354.71	2015.12.31	杭州杭氧膨胀机有限公司
2	杭氧集团 D6-1 厂房附房	321.09		
3	杭氧建设 D5-1 厂房(环保公司租用)	10,158.99	2015.12.31	杭州杭氧股份有限公司
4	集团建设 D3-1 厂房(封头项目)	11,366.27	2015.12.31	杭州杭氧合金封头有限公司
5	集团建设 F1-1 厂房(铸造项目)	6,915.53	2015.12.31	杭州杭氧铸造有限公司
6	集团建设 F1-2 厂房(铸造项目木模库)	2,932.07		
7	集团建设 F1-3 厂房(铸造项目铸铁工段)	11,900.99		
8	集团建设 F1-4 厂房(铸造项目清理工段)	4,294.59		
9	集团建设厂房(铸造项目丙烷站)	77.38		
10	泵阀车间(增建厂房)	1,623.42	2015.12.31	杭州杭氧工装泵阀有限公司
11	公建配套（含临安厂区道路、围墙、绿化、排水、自行车棚、整理站停车场等）		2015.12.31	杭氧股份、杭氧透平机械、杭氧物资、杭氧填料、杭氧钢结构、杭氧膨胀机、杭氧锻热、杭氧换热设备、杭氧工装泵阀、杭氧低温液化设备、杭氧储运、杭氧电热、杭氧工程检测、杭氧合金封头、杭氧压缩机、杭氧铸造
12	钢结构厂房、配电房、办公楼、传达室、辅助厂房、盘管车间(钢结构)	19,502.21	2020.6.11	杭州余杭獐山钢瓶有限公司

13	弘元大厦一层到十一层及地下车位（50个）	8,668.73	2017.12.31	杭州杭氧股份有限公司
14		471.27	2017.12.31	杭州杭氧低温液化设备有限公司
15		1,983.87	2017.12.31	杭州杭氧化医有限公司
16		242.18	2017.12.31	杭州杭氧空分备件有限公司
17		75.74	2017.12.31	杭州深冷气体科技有限公司

截至评估基准日，上述临安厂区建(构)筑物局部租赁已到期，经评估人员了解，相关建(构)筑物仍由承租方实际占有并使用，相关租赁合同的续签手续正在办理中。评估中未考虑上述租赁情况可能的变化对于评估结果的影响。

4. 本次机器设备评估值中包含增值税。

5. 本次评估中未对各项资产的评估增减额作可能涉及的纳税准备。

6. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

7. 本次评估中，评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产组合的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

9. 本次资产组合价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

10. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：
（或被授权人）

注册资产评估师：

报告日期：二〇一六年三月一日

附件目录

杭州制氧机集团有限公司文件

杭氧办〔2016〕12号　　签发人：蒋　明

关于我公司拟将部分经营性资产转让给杭氧股份的请示

市国资委：

为加快杭氧气体产业的发展，我公司下属企业杭州杭氧股份有限公司（以下简称：杭氧股份）拟进行非公增发的再融资，我公司拟参与其非公增发（我公司具体认购股数、价款等待杭氧股份发行方案最终明确后确定）；为推进我公司的深化改革，结合本次杭氧股份的再融资，进一步提高杭氧资产证券化水平，减少关联交易，我公司拟将部分经营性资产转让给杭氧股份（由杭氧股份用本次再融资的募集资金购买），实现杭氧集团经营性资产的整体上市，资产转让事项已经公司第四届董事会2016年第5次临时会议同意。现将有关事项请示如下：

我公司本次拟转让给杭氧股份的部分经营性资产主要是位于临安和余杭的土地、房屋和设备等全部资产，位于杭州的土地、房屋和设备等部分资产，具体详见附表《集团公司拟转让给杭氧股份的部分经营性资产（评估资产）目录》；并委托中介机构对拟转让资产进行资产评估，最终确定转让价款。

以上请示妥否，请指示。

附件：1、《集团公司拟转让给杭氧股份的部分经营性资产（评估资产）目录》

2、《集团公司第四届董事会2016年第5次临时会议决议》

杭州制氧机集团有限公司

2016年2月23日

（联系人：陈康远　13306518685）

杭州制氧机集团有限公司办公室　　2016年2月23日印发

附表：

集团公司拟转让给杭氧股份的部分经营性资产（评估资产）目录

序号	名　称	主要内容	帐面价值（万元）		备　注
			原值	净值	
1	临安的厂房、土地和设备等		26714.88	21223.51	
	其中：倒班宿舍和配餐中心	土地二幅，面积 31487 平方米，4幢房屋，建筑面积26218.74 平方米。	5659.23	4715.18	对应土地，包括设备
	厂房和土地	土地6幅，面积136502 平方米，9幢厂房和3个传达室，建筑面积56212.23 平方米。	13344.82	10963.07	
	道路、绿化、广场和公建		7218.08	5293.40	
	设备		492.75	251.86	
	办公家俱				
2	余杭的厂房、土地和设备		7542.44	5323.39	
	其中：原低温容器厂房土地	土地1幅，面积29062.7平方米，厂房及办公楼共6幢，建筑面积19502.21万平方米。	5961.11	4009.44	包括设备。
	电镀厂房土地	土地1幅，面积6113.8平方米，厂房4幢，建筑面积4715.02平方米。	1581.33	1313.95	包括设备。
3	杭州市区房屋和设备		37554.85	30590.26	
	其中：弘元大厦	土地面积3601.9平方米，房产建筑面积1.69万平方米。	36173.96	29933.70	包括改造装修款。
	家俱		502.83	140.13	
	设备		139.68	37.64	
	空调		538.99	335.86	
	立体车库设备		199.39	142.92	
4	拟转让资产合计		71812.17	57137.15	

基准日：2015年12月31日。

2016年2月23日

杭州制氧机集团有限公司第四届董事会
2016年度第5次临时会议

——关于我公司将部分经营性资产转让给杭氧股份事宜

（决议）

同意将位于临安和余杭的土地、房屋和设备等全部资产，位于杭州的土地、房屋和设备等部分资产转让给杭氧股份，同时对转让资产委托中介机构进行资产评估，并上报国资委审批。

意见签署

姓　名	签　字	意　见
蒋　明	蒋明	同意
章成力	章成力	同意
徐建军	徐建军	同意
黄申俊	黄申俊	同意

杭州制氧机集团有限公司
第四届董事会
2016年2月23日

杭州市人民政府国有资产监督管理委员会公文处理简复单

市国资委简复〔2016〕第16号

来文单位：	杭州制氧机集团有限公司
来文字号：	杭氧办〔2016〕12号
来文标题：	关于我公司拟将部分经营性资产转让给杭氧股份的请示

答复意见

你公司上报的《关于我公司拟将部分经营性资产转让给杭氧股份的请示》（杭氧办〔2016〕12号）收悉。经研究，现答复如下：

一、原则同意你公司董事会2016年第5次临时会议决议，将你公司持有的部分土地、房屋和设备等经营性资产转让给杭州杭氧股份有限公司。

二、请你公司按照规定组织开展资产评估工作，资产评估基准日为2015年12月31日。并以评估结果作为确定转让价格的参考依据。

杭州市国资委

2016年2月29日

主送：杭州制氧机集团有限公司

抄送：杭州杭氧股份有限公司

承办处室：产权管理处　　联系人：田佰辰　　电话：81951582

2010-2021

资产负债表

单位名称:杭州制氧机集团有限公司　　2015年12月31日　　单位:元

项目		年初数	期末数	项目		年初数	期末数
资产	行次	合计	合计	负债	行次		合计
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	337,17[illegible],911.38	138,532,034.16	短期借款	39		
交易性金融资产	2	390,000,000.00	489,000,000.00	交易性金融资产	40		
应收票据	3	22,221,580.00	25,544,050.00	应付票据	41		
应收账款	4	29,095,354.00	28,935,203.99	应付账款	42	9,650,154.59	3,587,195.30
减:坏帐准备	5	9,739,379.03	9,739,379.03	预收账款	43		4,774,102.57
应收账款净额	6	19,355,974.97	19,195,824.96	应付职工薪酬	44	17,622,893.56	17,255,909.42
预付款项	7	456,773.00	289,455.00	应交税费	45	13,340,736.28	13,204,739.72
应收利息	8			应付利息	46		
应收股利	9			应付股利	47		
其他应收款	10	123,717,744.79	144,288,331.18	其他应付款	48	60,602,609.99	45,883,186.87
存货	11		4,802,564.11	预计负债	50		
其中:消耗性生物资产	12			一年内到期的长期负债	51		
一年内到期的非流动资产	13			其他流动负债	52		
其他流动资产	14	11,928,000.00	214,928,000.00				
流动资产合计	15	904,851,984.14	1,036,580,259.41	流动负债合计	53	101,216,394.42	84,705,133.88
	16				54		
非流动资产:	17				55		
可供出售金融资产:	18				56		
持有至到期投资	19			非流动负债:	57		
长期应收款	20	47,712,000.00	35,784,000.00	长期借款	58		
长期股权投资	21	418,593,301.10	414,407,899.97	应付债券	59		
投资性房地产	22	507,902,403.64	489,045,769.09	长期应付款	60	25,063,313.14	24,233,742.39
固定资产原值	23	137,879,607.54	131,550,474.96	专项应付款	61		
减:累计折旧	24	48,462,134.52	54,293,469.61		62		
固定资产净值	25	89,417,473.02	77,257,005.35	递延所得税负债	63		
在建工程	26	19,758,255.51	17,860,789.59	其他非流动负债	64	481,375,682.18	481,375,682.18
工程物资	27			非流动负债合计	65	506,438,995.32	505,609,424.57
固定资产清理	28			负债合计	66	607,655,389.74	590,314,558.45
生产性生物资产	29			所有者权益(或股东权益)	67		
油气资产	30			实收资本(或股本)	68	180,000,000.00	180,000,000.00
无形资产	31	28,144,035.89	19,337,736.12	资本公积	69	109,563,164.19	109,563,164.19
开发支出	32			减:库存股	70		
商誉	33			盈余公积	71	154,801,583.38	154,801,583.38
长期待摊费用	34			未分配利润	72	973,695,729.19	1,064,930,566.71
递延所得税资产	35	9,336,413.20	9,336,413.20	所有者权益合计	73	1,418,060,476.76	1,509,295,314.28
其他非流动资产	36				74		
非流动资产合计	37	1,120,863,882.36	1,063,029,613.32		75		
资产总计	38	2,025,715,866.50	2,099,609,872.73	负债和所有者权益总计	76	2,025,715,866.50	2,099,609,872.73

单位主管:黄珣　　制表人:付惠娟

2016-2-27

利润表

单位名称：杭州制氧机集团有限公司　　2015年12月　　单位：元

项　目	行次	本月金额	累计金额
一、营业收入	1	6,340,751.36	55,292,565.48
其中：主营业务收入	2		41,725,535.03
其他业务收入	3	6,340,751.36	13,567,030.45
减：营业成本	4	2,009,418.34	25,815,096.99
其中：主营业务成本	5	2,009,418.34	25,592,873.54
其他业务成本	6		222,223.45
营业税金及附加	7	743,976.87	7,947,733.69
销售费用	8		
管理费用	9	4,374,357.65	21,401,342.39
财务费用	10	996,367.40	-12,998,852.57
资产减值损失	11		
加：公允价值变动损益（损失以"-"号填列）	12		
投资收益（损失以"-"号填列）	13	265,950.69	70,462,506.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14		
二、营业利润（损失以"-"号填列）	15	-1,517,418.21	83,589,751.26
加：营业外收入	16	2,870,362.13	60,608,504.21
减：营业外支出	17	8,582.27	1,684,296.60
其中：非流动资产处置损失	18		
三、利润总额（亏损总额以"-"号填列）	19	1,344,361.65	142,513,958.87
减：所得税	20		25,865,823.80
四、净利润（净亏损以"-"号填列）	21	1,344,361.65	116,648,135.07
五、每股收益：	22		
（一）基本每股收益	23		
（二）稀释每股收益	24		

企业负责人：　　财务负责人：　　制表人：

营业执照

（副 本）

注册号 330100000014325 （2/2）

名　　称　杭州制氧机集团有限公司

类　　型　有限责任公司（国有独资）

住　　所　杭州市下城区中山北路592号

法定代表人　蒋明

注册资本　壹亿捌仟万元整

成立日期　1995年09月21日

营业期限　1995年09月21日 至 长期

经营范围　市政府授权范围内的国有资本经营，受托进行资产管理。 实业投资；自有资产租赁（除金融业务）；设计、安装、技术咨询、技术服务；通用设备，工矿配件，包装机械，化工机械，纺织机械，污水处理设备；经营进出口业务（具体范围按[1992]外经贸管体函字第1531号经营资格证书经营）；含下属分支机构的经营范围（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　杭州市市场监督管理局

2015年04月22日

中华人民共和国
国家出资企业产权登记证

根据《国家出资企业产权登记管理暂行办法》

的规定，经审定，杭州制氧机集团有限公司

国家资本为 18,000 万元

国有资产监督管理委员会

发证日期：2013 年 7 月 2 日

企业名称	杭州制氧机集团有限公司			
出资单位	三元投资浙江公司	注册资本	18,000（万元）	
注册地点	浙江省 杭州市 下城区	注册日期	1995.09.21	
序号	出资人名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	股权比例（%）
1	杭州市人民政府国有资产监督管理委员会	18,000	18,000	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	大写：壹拾捌亿元整	18,000	18,000	100

经办人：

说明：

1. 本证是国家出资企业法定出资人产权关系的证明文件。

2. 本证有效期内发生下列情况，第一出资人、企业名称变更的，因上级国有资产监督管理机构变更出资人的，企业注册地变更的，注册资本变更的，市级国有资产监督管理机构认为需要换证的，应换证。

产权证明文件清单

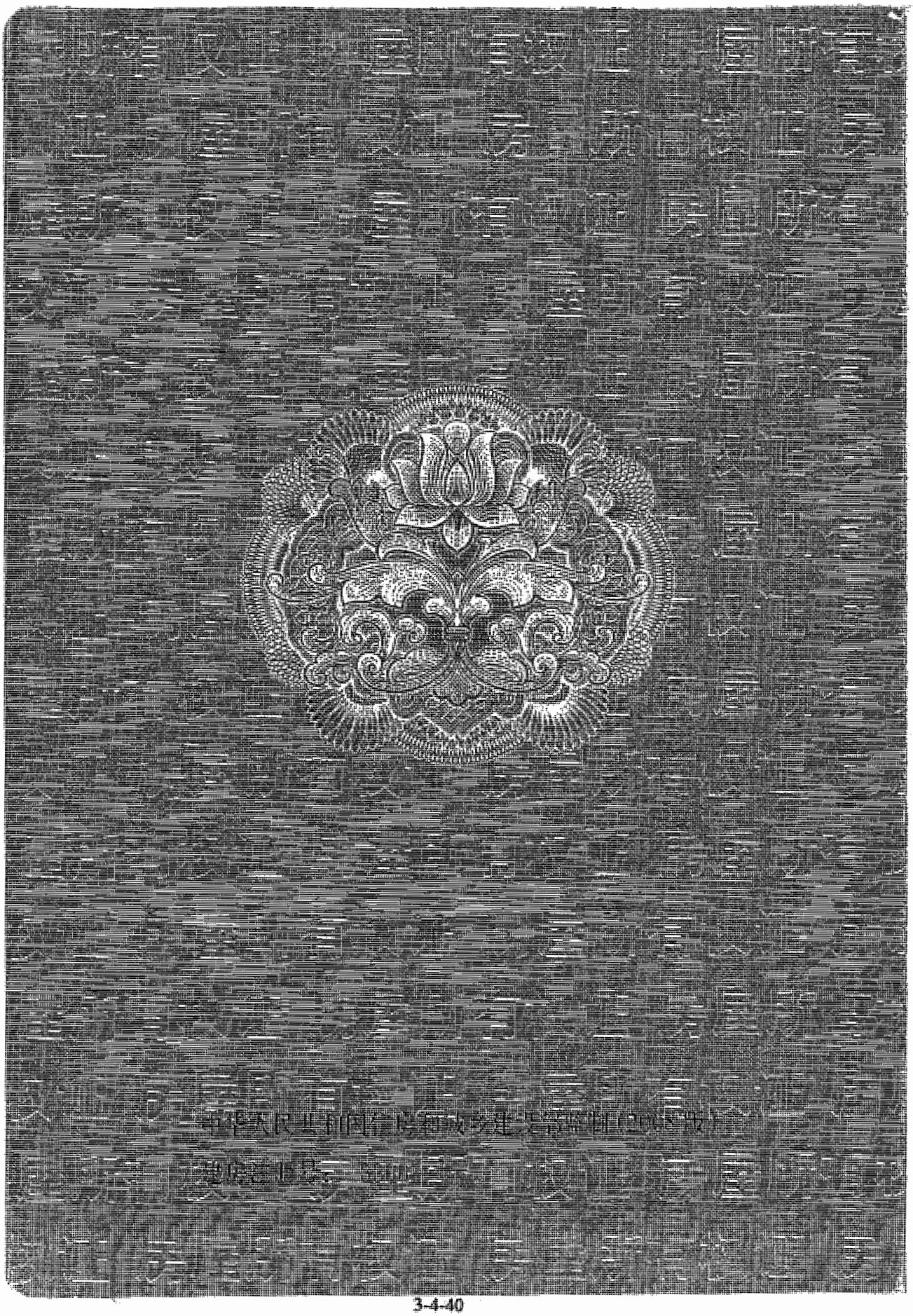
被评估单位：杭州制氧机集团有限公司

评估基准日：2015年12月31日

序号	建筑物名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积	备注
1	弘元大厦一层	杭房权证下移字第09766462号	钢混	2000年	1,708.81	
2	弘元大厦二层	杭房权证下移字第09766468号	钢混	2000年	1,960.88	
3	弘元大厦三层	杭房权证下移字第09766470号	钢混	2000年	2,067.39	
4	弘元大厦四层	杭房权证下移字第09766478号	钢混	2000年	2,108.58	
5	弘元大厦五层	杭房权证下移字第09766481号	钢混	2000年	1,472.89	
6	弘元大厦六层	杭房权证下移字第09766495号	钢混	2000年	1,472.89	
7	弘元大厦七层	杭房权证下移字第09766441号	钢混	2000年	1,472.89	
8	弘元大厦八层	杭房权证下移字第09766434号	钢混	2000年	1,154.12	
9	弘元大厦九层	杭房权证下移字第09766451号	钢混	2000年	1,154.12	
10	弘元大厦十层	杭房权证下移字第09766485号	钢混	2000年	1,154.12	
11	弘元大厦十一层	杭房权证下移字第09766484号	钢混	2000年	1,215.34	
12	杭氧集团D6-1厂房(膨胀机公司租用)	临房权证青山湖字第201100834号	钢构	2009年	6,354.71	临安
13	杭氧集团D6-1厂房附房(膨胀机公司租用)	临房权证青山湖字第201100837号	钢混	2009年	321.09	临安
14	杭氧建设D5-1厂房(环保公司租用)	临房权证青山湖字第201100835号	钢构	2009年	10,158.99	临安
15	集团建设D3-1厂房(封头项目)	临房权证青山湖字第201100833号	钢构	2009年	11,366.27	临安
16	集团建设F1-1厂房(铸造项目)	临房权证青山湖字第201200063号	钢混	2009年	6,915.53	临安
17	集团建设F1-2厂房(铸造项目木模库)	临房权证青山湖字第201200065号	钢混	2009年	2,932.07	临安
18	集团建设F1-3厂房(铸造项目铸铁工段)	临房权证青山湖字第201200064号	钢混	2009年	11,900.99	临安
19	集团建设F1-4厂房(铸造项目清理工段)	临房权证青山湖字第201200066号	钢混	2009年	4,294.59	临安
20	集团建设厂房(铸造项目丙烷站)	临房权证青山湖字第201200067号	钢混	2009年	77.38	临安
21	泵阀车间(增建厂房)	临房权证青山湖字第201100836号	钢构	2009年	1,623.42	临安
22	集团建设A3房屋(配餐中心)	临房权证青山湖字第201100838号	钢混	2009年	4,509.74	临安
23	钢结构厂房	余房权证仁移字第12033114号	钢结构	2005年	15,332.26	余杭
24	配电房	余房权证仁移字第12033121号	钢混	2006年	157.68	余杭
25	办公楼	余房权证仁移字第12033120号	钢混	2007年	2,175.08	余杭
26	传达室	余房权证仁移字第12033116号	钢混	2008年	34.48	余杭
27	辅助厂房	余房权证仁移字第12033117号	混合	2009年	627.70	余杭
28	盘管车间(钢结构)	余房权证仁移字第12033118号	钢结构	2009年	1,175.01	余杭
29						
30						
合　计					96,899.02	

提示：上述房屋权证等产权证明复印件由杭州制氧机集团有限公司提供，权证复印件已存本评估项目的工作底稿，欲了解杭州制氧机集团有限公司列入本次评估范围的房屋产权情况，请查阅本评估项目的工作底稿。

6-1-1-17



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

杭 房权证 下移 字第 09766462 号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	中山北路592号一层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
	13	1708.81	1387.86	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见土地使用证			至止

附　　记

总层数含地下 层

填发单位（盖章）

房地产平面图

房屋分层分户平面图

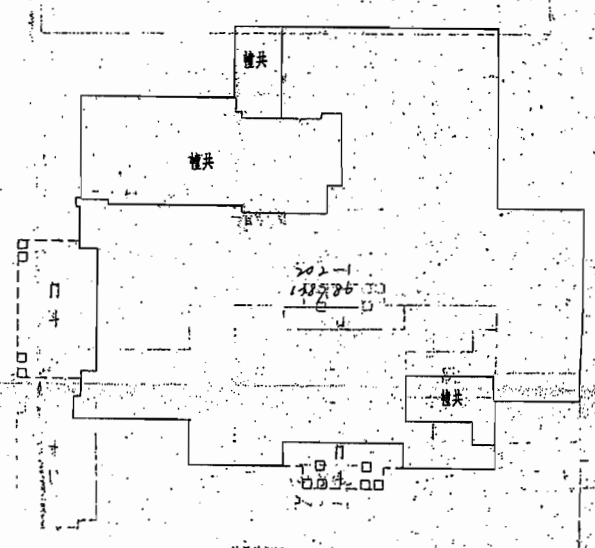
房屋座落：中山北路 592 号

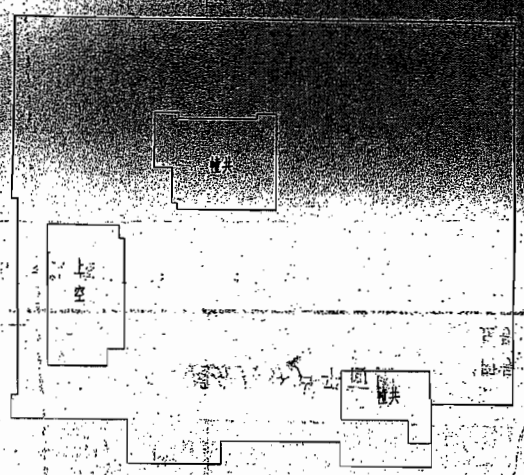
图号：1-105-5

丘号：1-105-5-202 —1

第 撞 单元 一幺 室

1708.81





分摊共有面积 320.95

杭州市房地产管理局制

3-4-45

年 月测图

1:500

注意事项

[illegible]

6-1-1-18

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

杭 房权证 下移 字第 09766468 号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	中山北路592号二层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
	13	1960.88	1592.59	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见	土地使用证		至

附　　录

出入境证明一览

填发单位：海关

房地产平面图

宅地产平面图

房屋分层分户平面图

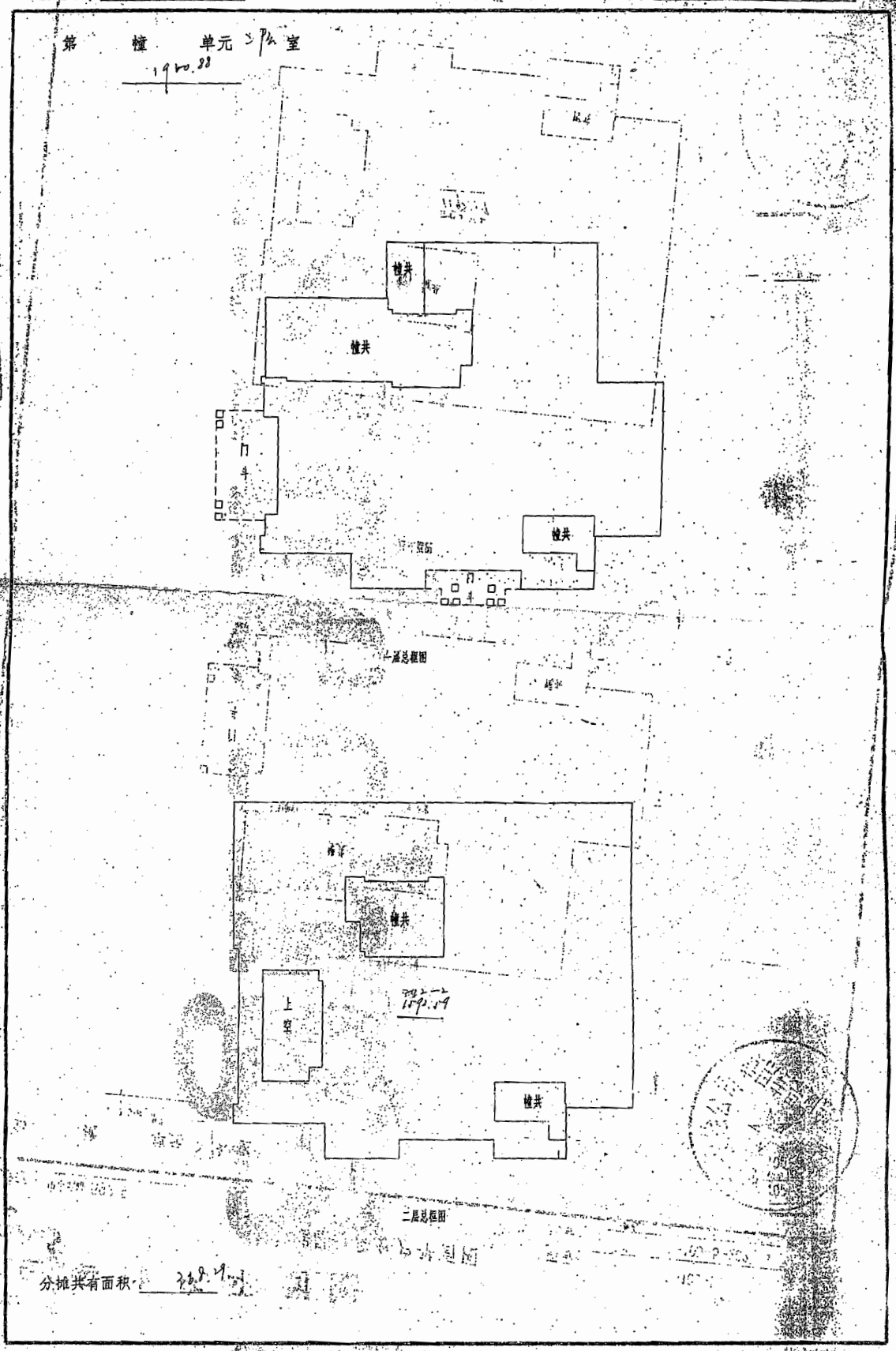
图号：1-105-5

上号：-105-5-202

房屋座落：中山北路 592 号

第　幢　单元 3 层 室

1970.88



分摊共有面积：

杭州市房地产管理局制

年　月测图

1:500

注意事項

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

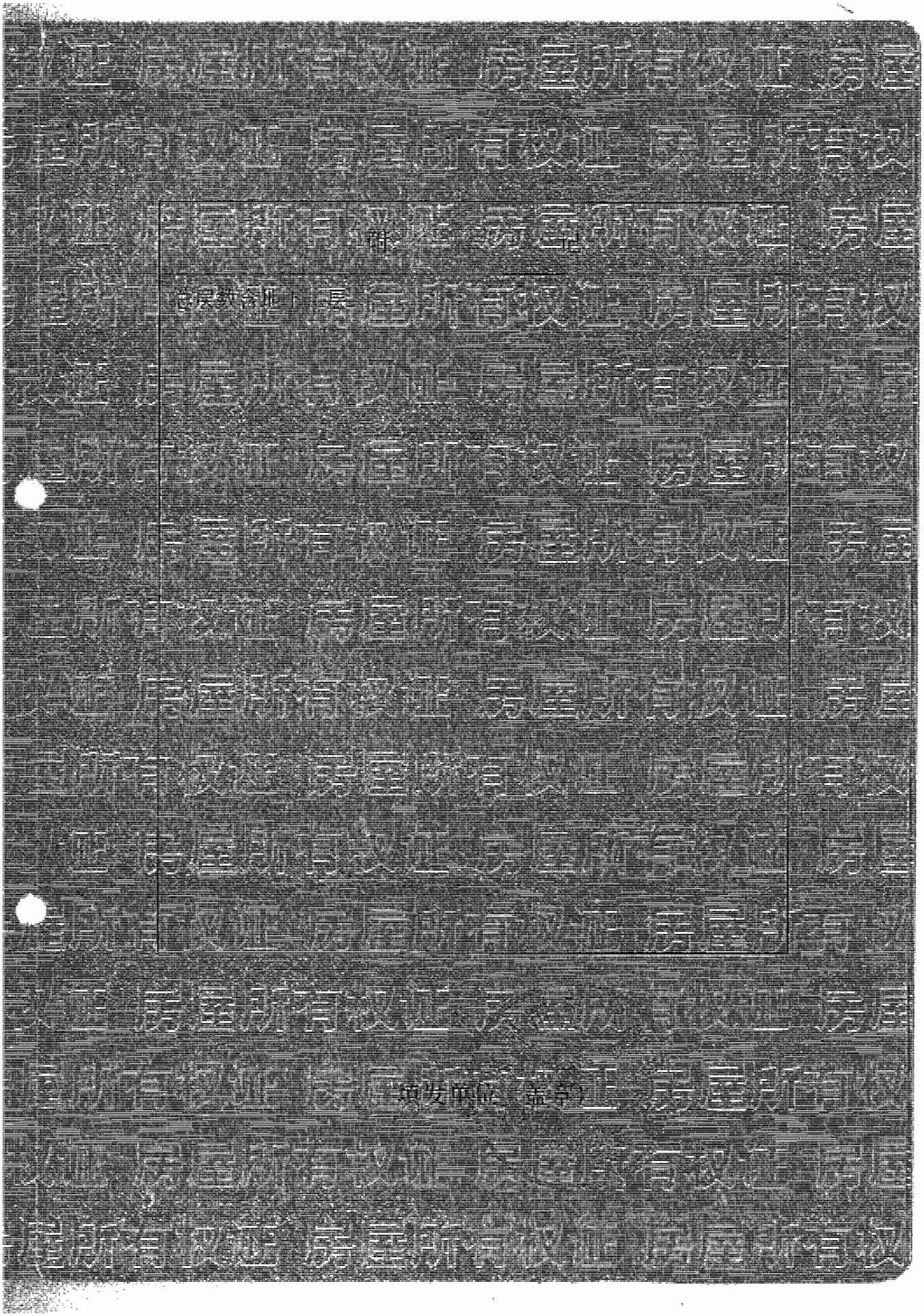
6.1.1 - 19

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构：（盖章）：

杭房权证下移字第09766470号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司		
共有情况			
房屋坐落	中山北路592号三层		
登记时间	2009年12月17日		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	13	2067.39	1679.09	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见	土地使用证	全	



房地产平面图

房屋分层分户平面图

房屋座落：中山北路 592 号

图号：1-105-5

丘号：1-105-5-202-1

第　幢　单元 3层 室

2067.29

楼共

202-1
1679.09

楼共

楼共

楼共

分摊共有面积：98.5㎡

杭州市房地产管理局制

年　月测图

1:500　3-4-61

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可依照规定查询登记资料。

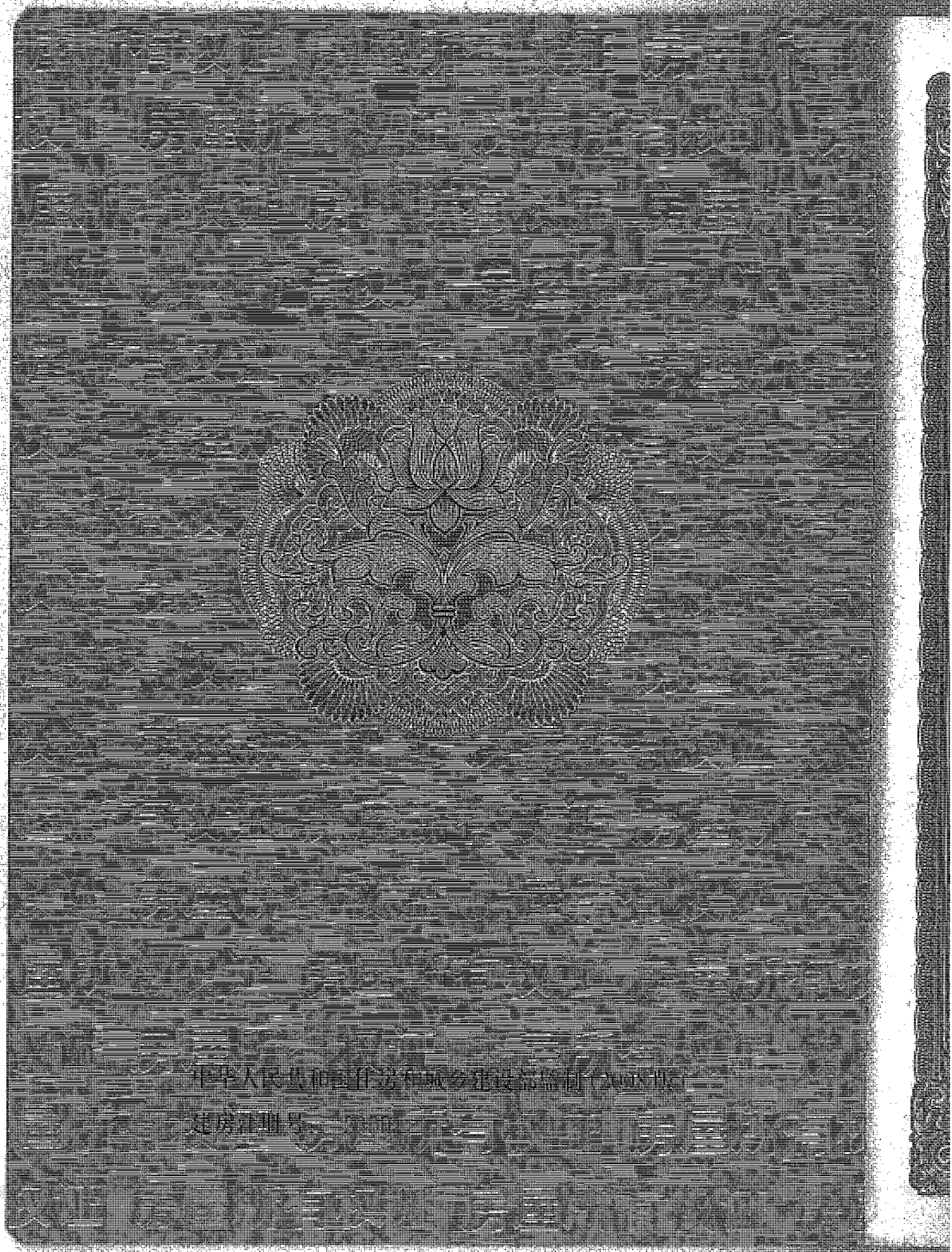
三、本证记载的事项与登记簿不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以登记簿为准。

四、除登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁，可申请补发。

编号：[illegible]

6.2.1-70



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构：（盖章）：

杭 房权证 下移 字第 09766478 号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	中山北路592号四层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	13	2108.58	1712.55	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见	土地使用证	至 止	

第　　記

品及松合地十字左

填发单位（章）

房地产平面图

图幅号:

房屋分层分户平面图

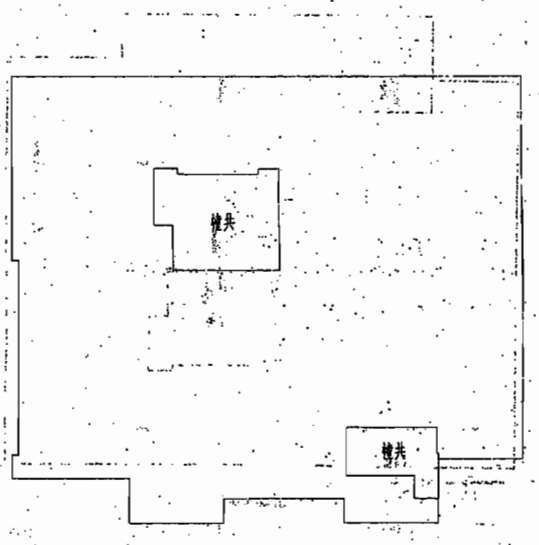
图号: 1-105-5

丘号: 1-105-5-202-4

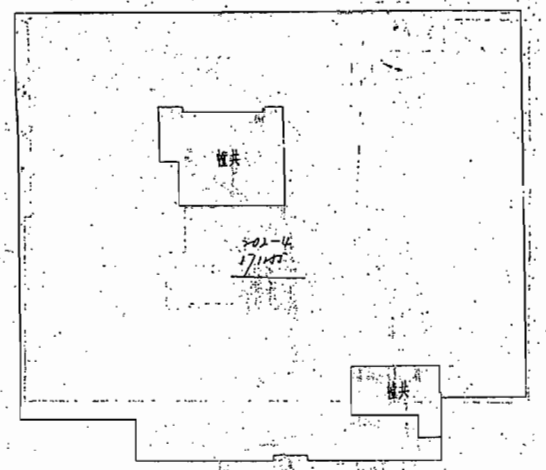
房屋座落: 中山北路 592 号

第 幢 单元 101 室

1108.58



三层总幅图



202-4
171.07

四层总幅图

分摊共有面积 39.03

杭州市房地产管理局制

年 月测图

1:500

3-4-69

注 意 事 项

一、本证是权利人依法拥有房屋所有权的证明。

二、权利人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁，可申请补发。

编号：[illegible]

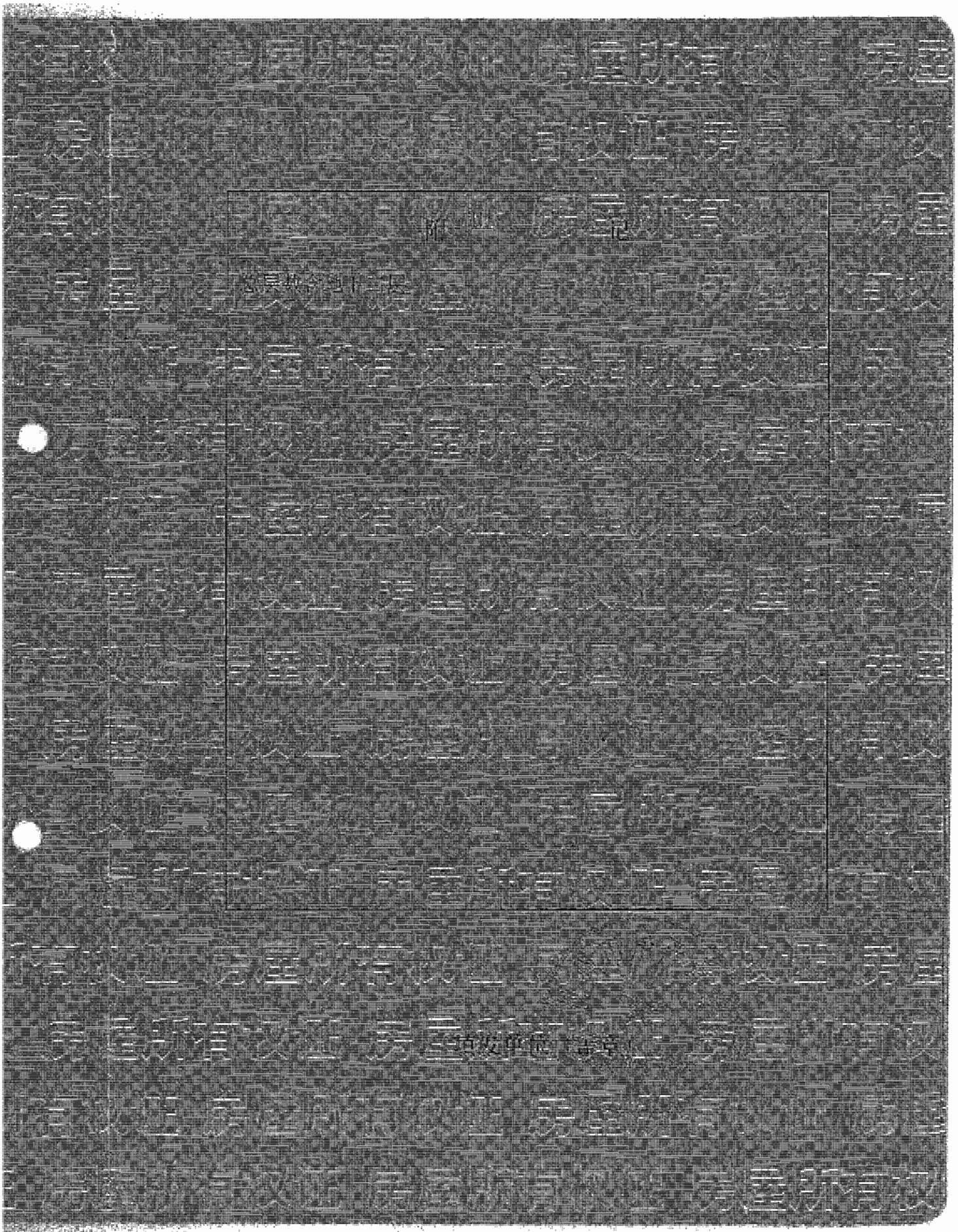
6.1.1-21

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构：（盖章）：

杭房权证下移字第09766481号

房屋所有权人	杭州福氧机集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	中山北路593号五层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积（㎡）	套内建筑面积（㎡）	其他
	13	1472.89	1196.25	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见土地使用证			不详



房地产平面图

房屋分层分户平面图

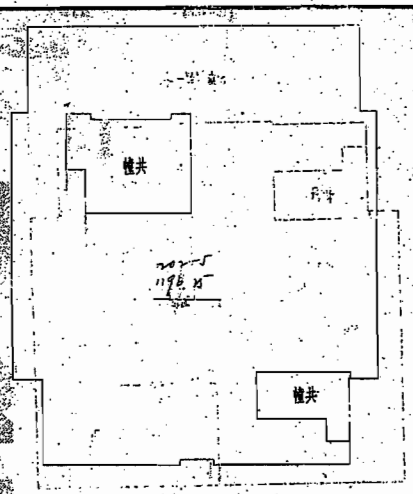
图号：1-105-5

房屋座落：中山北路592号

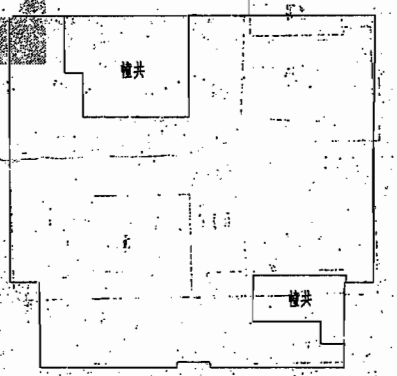
丘号：1-105-5-202-5

第 幢 单元 层 室

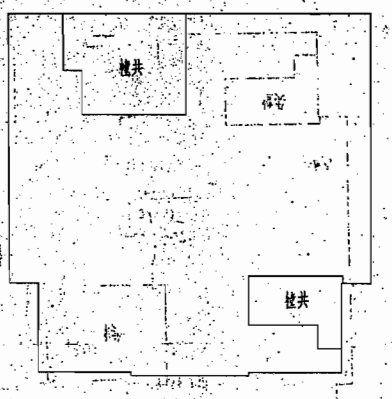
1472.89



五—七层总框图



八—十层总框图



十一层总框图

分摊共有面积 270.64

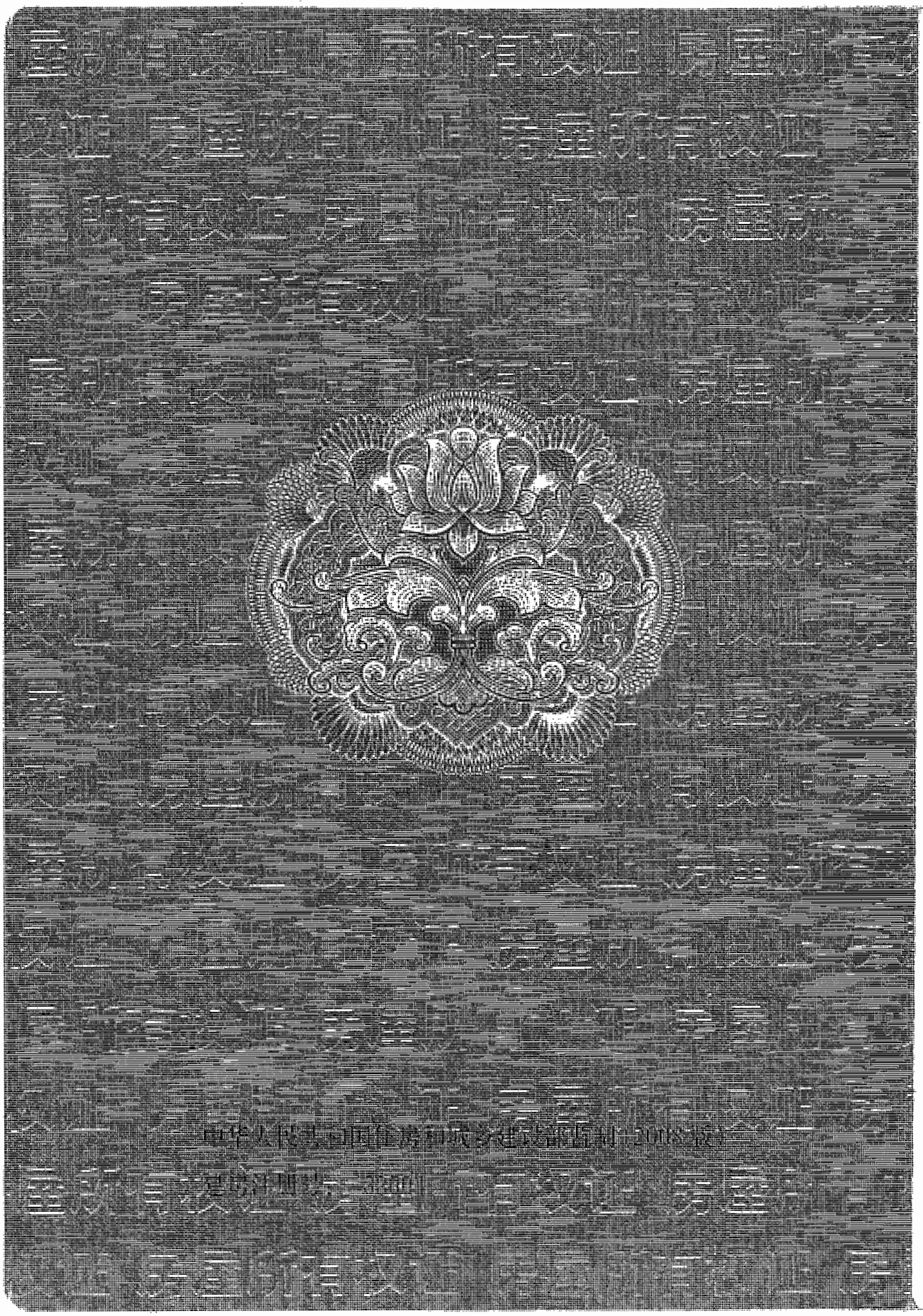
杭州市房地产管理局制

年 月测图

1:500

注意事项

6.1.1-22



根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构：（盖章）：

杭 房权证 下移 字第 09766495 号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	中山北路592号六层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
	13	1472.89	1196.25	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见土地使用证			年

附记

总人数含顶下、层

填发单位（盖章）

房地产平面图

图幅号:

房屋分层分户平面图

图号: 1-105-5

丘号: 1-105-5-202-6

中山北路 592 号

第 幢 单元 六孔室

1472.85

楼梯

楼井

200-6
1196.17

楼井

五—七层总面积

楼梯

楼井

楼井

八—十层总面积

楼井

楼井

十一层总面积

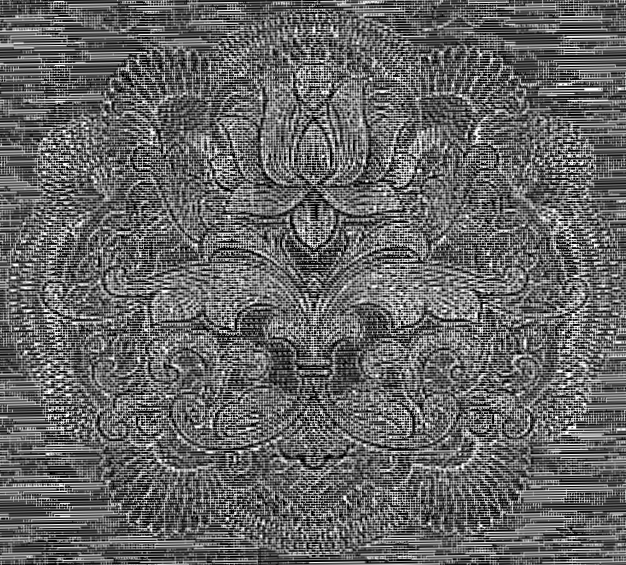
所有权有效期限

1:500

注 意 事 項

[illegible]

6-1-1-23



中华人民共和国国务院令第[illegible]号公布 2008年[illegible]月[illegible]日

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

杭房权证下移字第09766441号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司			
其他情况				
房屋坐落	中山北路592号七层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	工行宅			
房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	13	1472.89	1196.24	
土地状况	土地坐落	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	土地证号	土地使用面积(m²)		

附 记

总层数含地下 层

填发单位（盖章）

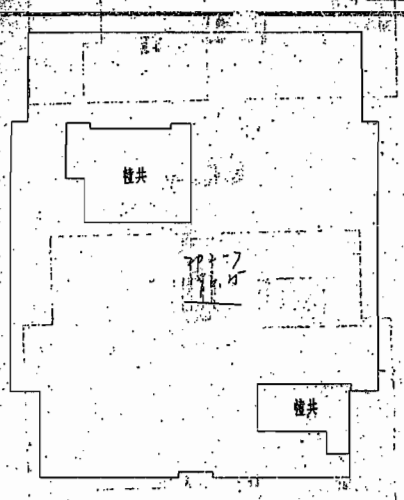
房屋分层分户平面图

图号：1-105-5

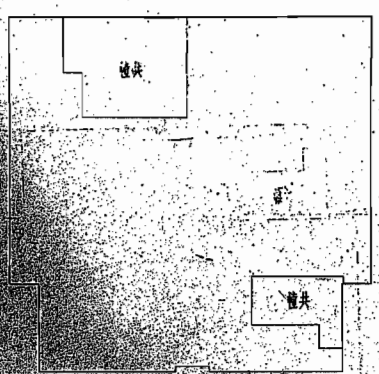
丘号：1-105-5-202

中山北路592号

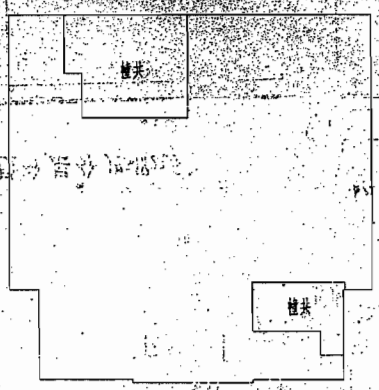
第 幢 单元 层



四至一七层总平图



八—十层总平图



十一层总平图

分摊共有面积：716.66

3-4-93

年 月测图

1:500

注意事項

本[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

中华人民共和国国家标准《建筑结构荷载规范》GB 50009-2012
建设部主编

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

杭 房权证 下移 字第 09766434 号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	中山北路592号八层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积（m²）	套内建筑面积（m²）	其他
	13	1154.12	937.35	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见土地使用证		年 月	

附　　记

道具效益地　层

颁发单位（盖章）

房地产平面图

房地产平面图

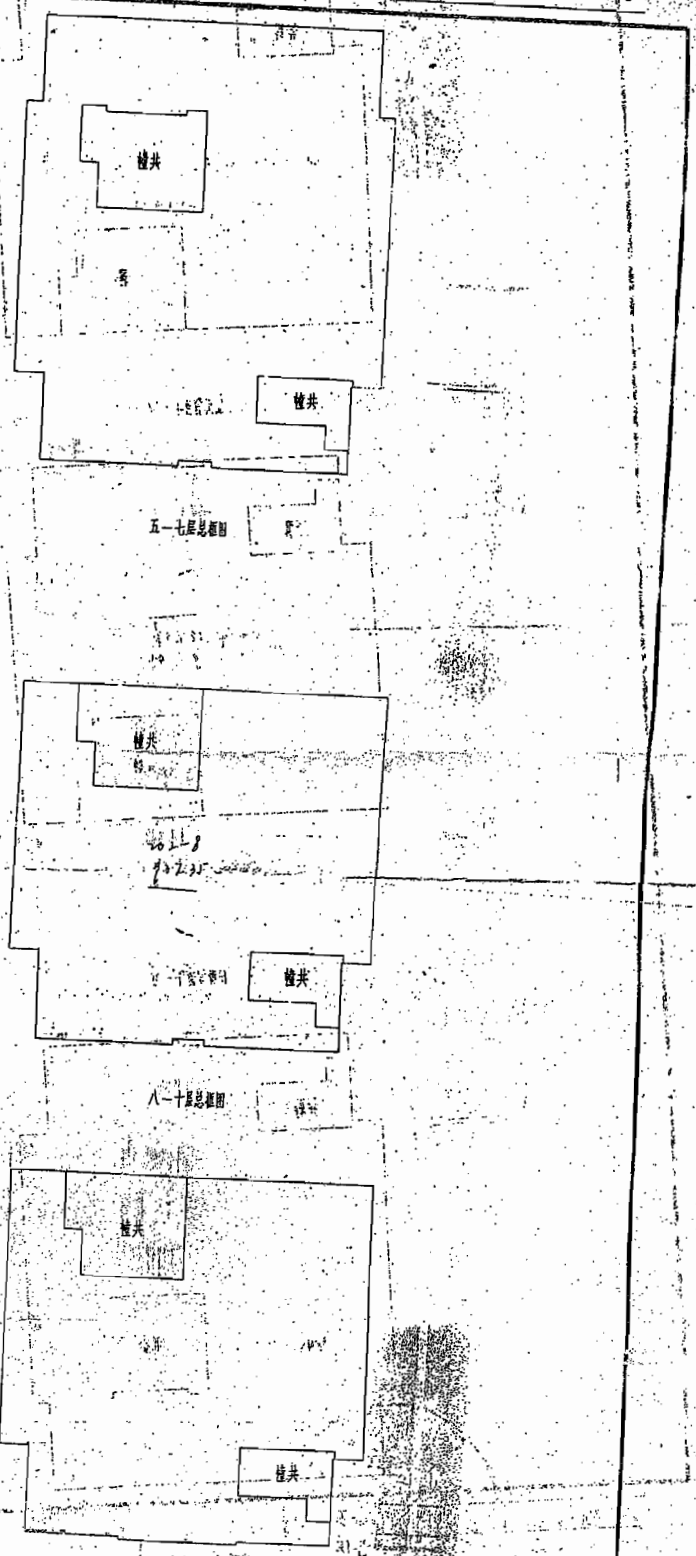
房屋分层分户平面图

房屋座落：中山北路 592 号

图号 1-135-5

丘号 1-135-5-202

第 幢 单元 八层堂



分摊共有面积

杭州市房地产管理局制

年 月测图

1:500

3-4-101

注 意 事 项

一、[illegible]

二、[illegible]

三、[illegible]

四、[illegible]

五、[illegible]

6-1-1-25

中华人民共和国住房和城乡建设部监制 2008 版

建设工程规范 GB 50010

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

杭房权证下移字第09766451号

房屋所有权人共有情况	杭州制氧机集团有限公司			
房屋坐落	中山北路592号九层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积（m²）	专有建筑面积（m²）	其他
	13	1164.12	937.35	
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用权来源		
	出让	土地使用证		

号地产平面图

伍拾 5

房屋座落：中山北路 592 号

房屋分层分户平面图

图号：1-105-5

户号：1-105-5-202

第 幢 单元 加 室

1154.12

楼梯

楼井

楼井

五—七层总框图

楼井

937.15

楼井

八—十层总框图

楼井

楼井

十一层总框图

分摊共有面积 [illegible]

杭州市房地产管理局制

年 月测图

1:500

3-4-109

注意事項

6-1-1-26

中华人民共和国铁路和交通设施监督管理办法

建设注册号：[illegible]

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

杭房权证 下移 字第 09766485 号

房屋所有权人	杭州恒基租赁集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	中山北路502号1层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积（㎡）	其中建筑面积（㎡）	其他
	18	1151.12	907.35	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	附记	土地使用证		

房地产平面图

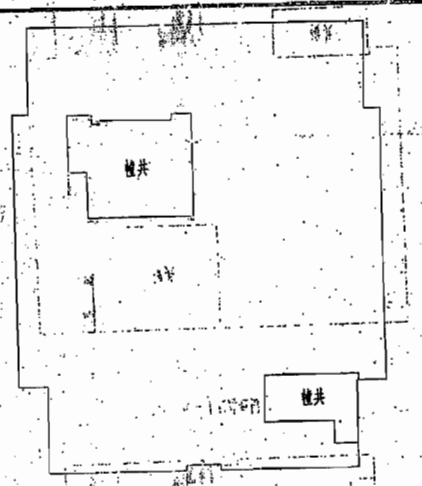
房屋分层分户平面图

图号：1-105-5

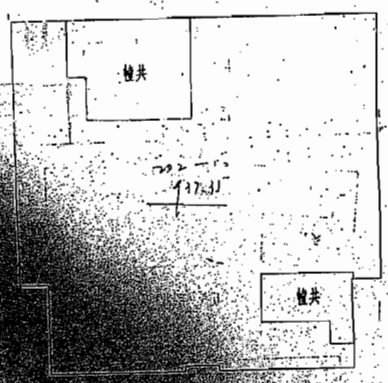
丘号：1-105-5-202

房屋座落：中山北路592号

第　幢　单元十层　室



五—七层总图



十层总图

分摊共有面积

杭州市房地产管理局制

自测图

3-4-117

注 意 事 项

一、本证书是权利人享有不动产权利的证明。

二、不动产权利人、利害关系人可依法查询、复制不动产登记资料。

三、不动产权证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。

四、除登记机构外，其他单位或个人不得在本证书上记载或加盖印章。

五、本证书应妥善保管，如有遗失、损毁，可申请补发。

编号：[illegible]

6-1-1-27

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构（盖章）：

杭 房权证 下移 字第 09766484 号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司			
共有情况				
房屋坐落	中山北路592号1-2层			
登记时间	2009年12月17日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	其中建筑面积 (m²)	其他
	13	1315.34	987.08	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	详见土地使用证			至止

附 录 E

（资料性附录）

填发单位：盖章

房屋所有权证房屋所有权证

房地产平面图

房地产平面图

房屋分层分户平面图

图号 1-105-5

1-105-5-202

房屋座落：中山北路 592 号

第 幢 单元十一层室

分摊共有面积 128.76

杭州市房地产管理局制

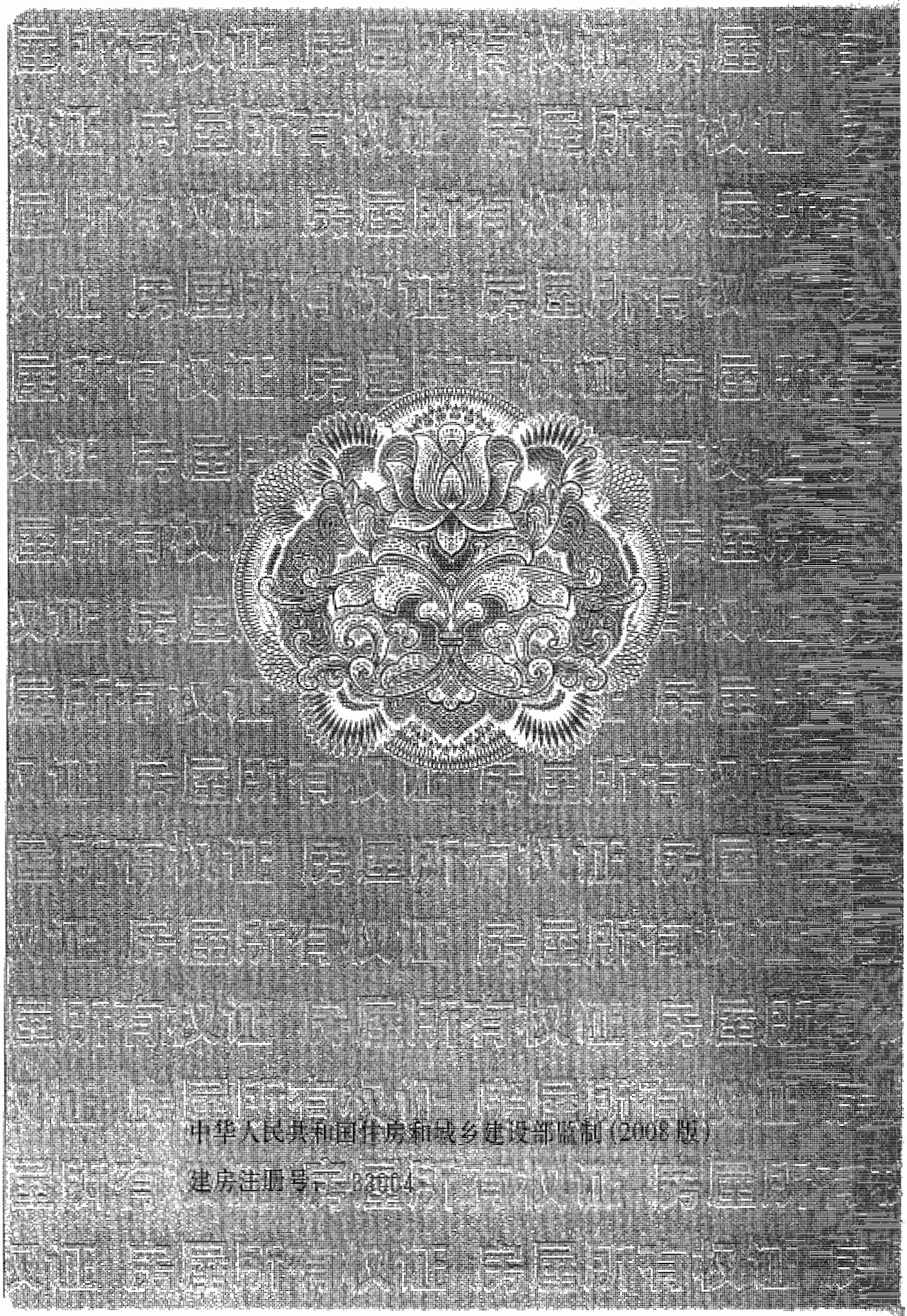
3-4-125

1:500

目测图

注意事项

[illegible]


中华人民共和国住房和城乡建设部监制（2008版）
建房注册号：82004

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

赤山房产证100834

S201116649

登记机构（盖章）：

临　　房权证 青山湖字第 201100834号

房屋所有权人	杭州制氧机集团有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	青山湖街道东环路99 （28幢整幢）			
登记时间	2011年12月12日			
房屋性质				
规划用途	工业厂房			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	3	6354.71		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	03-13-14	出让	2056-10-19 至止	

附　　记

填发单位（盖章）

房地产平面图

图幅号：

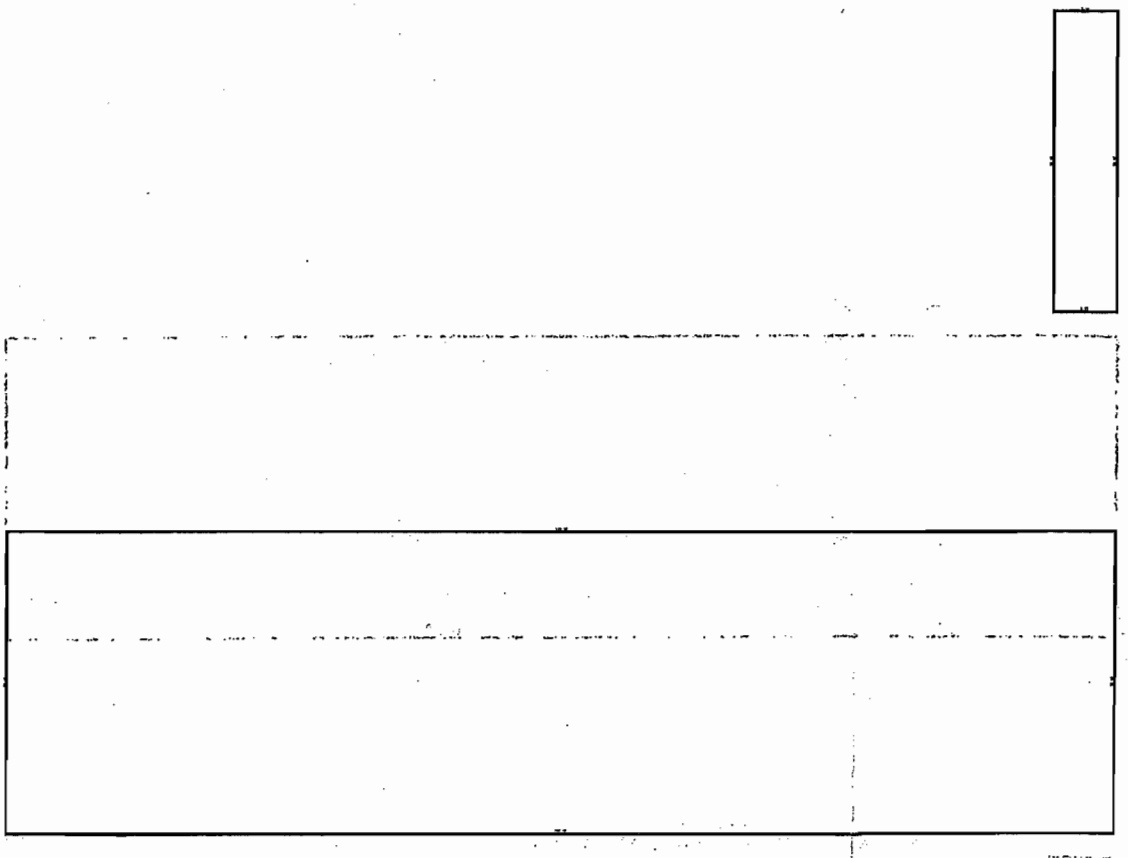
测绘编号： 新003383_3

房号	101,20	
幢号	28	建成年
结构	钢	总层
层次	1	丘号

房产分户平面图

测绘编号： 新003383_3

房号	101,201,301			产权面积（m²）	6354.71
幢号	28	建成年份	2009	套内建筑面积（m²）	6354.71
结构	钢	总层数	3	共有分摊面积（m²）	0.00
层次	1	丘号		座落	青山湖街道东环路99



配图日期：2011年12月12日　　1 ： 1000　　配图人： 王敏

注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：00145487

北京印钞厂中融公司印制