

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

台兴评（2024）第26号

（共一册，第一册）

—浙江大元泵业股份有限公司拟资产
转让涉及房地产价值
资产评估报告

台州兴元资产评估有限公司

二〇二四年一月二十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333080011202400023
合同编号:	2024-26
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	台兴评(2024)第26号
报告名称:	浙江大元泵业股份有限公司拟资产转让涉及房地产价值资产评估报告
评估结论:	144,087,260.71元
评估报告日:	2024年01月20日
评估机构名称:	台州兴元资产评估有限公司
签名人员:	林英姿 (资产评估师) 会员编号: 33130050 朱旭辉 (资产评估师) 会员编号: 33000691
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年01月25日

目 录

声明	1
评估报告摘要	3
评估报告	
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制	14
十三、评估报告提出日期	14
十四、附件	

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其职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应责任。

浙江大元泵业股份有限公司拟资产 转让涉及房地产价值 资产评估报告

台兴评（2024）第 26 号

摘 要

台州兴元资产评估有限公司接受委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用重置成本法、市场法，按照必要的评估程序，对浙江大元泵业股份有限公司委估资产在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：为浙江大元泵业股份有限公司拟资产转让提供价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象为浙江大元泵业股份有限公司房屋建筑物及国有土地使用权。评估范围为浙江大元泵业股份有限公司申报的位于泽国镇丹崖工业区的厂房、宿舍以及国有土地使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 12 月 31 日

五、评估方法：房屋建筑物采用重置成本法、国有土地使用权采用市场法评估。

六、评估结论及其使用有效期：

浙江大元泵业股份有限公司委托评估的资产评估值为人民币壹亿肆仟肆佰零捌万柒仟贰佰陆拾元柒角壹元（¥144,087,260.71 元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年有效，逾期无效。

特别提示：以上内容摘自【台兴评(2024)第 26 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

台州兴元资产评估有限公司
中国·浙江温岭市太平街道锦屏路 28 号锦屏大厦 13 楼
电话：（0576）86116876 86118986 86125263

邮编：317500
传真：86121109

台兴评（2024）第 26 号

浙江大元泵业股份有限公司拟资产 转让涉及房地产价值 资产评估报告

浙江大元泵业股份有限公司：

台州兴元资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受浙江大元泵业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用重置成本法、市场法，按照必要的评估程序，对浙江大元泵业股份有限公司委估资产在 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

名称：浙江大元泵业股份有限公司

统一社会信用代码：91331000255499827N

地址：浙江省温岭市泽国镇丹崖工业区

法定代表人：韩元富

成立日期：1998 年 1 月 7 日

经营范围：泵和真空设备及其零件、电机及其零件制造、销售；机械和设备修理；投资与资产管理；货物进出口、技术进出口，太阳能光伏发电，售电服务（凭许可证经营）。（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）

2、委托方以外的其他评估报告使用者

（1）业务约定书中约定的其他评估报告使用者。

(2)法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

(二) 被评估企业

本次被评估单位即为委托方。

二、评估目的

本次评估目的是为浙江大元泵业股份有限公司拟资产转让提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

(一)本次评估对象为浙江大元泵业股份有限公司房屋建筑物及国有土地使用权。

(二)评估范围为浙江大元泵业股份有限公司申报的位于泽国镇丹崖工业区厂房、宿舍以及国有土地使用权(具体详见房地产评估明细表)。主要资产为:

1、宿舍楼 3 幢，分别为:

宿舍 1 已取得温房权证泽国字第 15315294 号房屋所有权证，建筑面积 2549.65 平方米，砖混结构，4 层；宿舍 2 已取得温房权证泽国字第 15315295 号房屋所有权证，建筑面积 1509.48 平方米，砖混结构，4 层；宿舍 3 已取得温房权证泽国字第 15315293 号房屋所有权证，建筑面积 3258.21 平方米，砖混结构，5 层。上述房屋外墙瓷砖贴面，内墙一般粉刷，安装铝合金窗，水电齐全。

2、厂房 4 幢，分别为:

1 号生产楼，建筑面积 12418.23 平方米，钢、钢筋混凝土结构，总层数 4 层；2 号生产楼建筑面积 17052.14 平方米，钢、钢筋混凝土结构，总层数 4 层；3 号生产楼建筑面积 38096.93 平方米，钢混结构，总层数 4 层；6 号厂房建筑面积 9602.26 平方米，钢混结构，总层数 5 层。上述房屋均已取得浙(2020)温岭市不动产权第 0035650 号不动产权证。1-3 号厂房外墙瓷砖贴面，内墙一般粉刷，安装铝合金窗，水电齐全。6 号厂房包括立体仓库及办公楼，立体仓库为钢结构；办公楼为钢混结构，外墙部分为玻璃幕墙，部分为涂料粉刷，办公区地面铺地砖，内墙刷白，已做吊顶，安装铝合金窗，水电齐全。

3、国有土地使用权共 2 宗，分别为：

(1) 已取得浙（2020）温岭市不动产权第 0035650 号不动产权证，土地坐落在泽国镇丹崖工业区，权利性质：出让，用途为工业用地，面积为 39944 平方米，使用期限至 2048 年 12 月 22 日止。

(2) 已取得温国用(2015)第 25174 号国有土地使用权证，土地坐落泽国镇丹崖工业区，使用权类型：出让，用途为工业用地，使用权面积 2413.50 平方米，终止日期：2047 年 4 月 15 日。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本评估结论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。

资产评估师执行资产评估业务的目的是评估对象价值进行估算并发表专业意见，评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

评估基准日 2023 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

资产评估委托合同。

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资【2017】43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 4、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 7、《资产评估执业准则—评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

(四) 权属依据

- 1、不动产权证、房屋所有权证、国有土地使用权证；
- 2、与被评估企业资产的取得有关的会计凭证及其他有关资料；
- 3、其他权属证明资料。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 3、与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其他会计资料；
- 4、委托方申报的资产评估明细表；
- 5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 6、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

依据资产评估准则的规定，评估方法通常有成本法、市场法、收益法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已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。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法是指预计估价对象未来正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

对于房屋建筑物由于无法预测未来收益及缺少可比较案例，故无法采用市场法和收益法，本次评估采用成本法。对于土地使用权由于无法测算成本组成及无法进行收益预测，故无法采用成本法和收益法，但所在区域能取得可比较的交易案例，故可采用市场法。

1、固定资产-房屋建筑物评估

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式=重置价值×成新率

(1) 重置价值=工程造价+前期及其他费用+资金成本

(2) 成新率的确定：本次评估成新率的测定采用年限法、打分法。

计算公式=年限法确定的理论成新率×40%+打分法确定成新率×60%

评估举例：1号生产楼，建筑面积12418.23平方米。

①按其结构类型、层高、装修水平等影响建筑物造价的因素确定其基准单方造价，在此基础上根据建筑物的特点和现场勘查情况对单方造价进行相应调整，从而确定建安工程造价，经修正后建安工程造价为1120元/平方米。

②前期及其他费用

前期及其他费用计算表

金额单位：元

序号	项目	费率	公式	金额（元）	依据
1	建安综合造价			1120.00	调整后的建安综合造价

2	招标代理费	0.16%	1×2	1.79	计价格[2002]1980号
3	勘察设计费	1.52%	1×3	17.02	计价格[2002]10号
4	监理费	1.09%	1×4	12.21	发改价格[2007]670号
5	环评费	0.07%	1×5	0.79	计价格[2002]125号
6	建设单位管理费	1.34%	(1+2+3+4+5)×6	15.43	财建(2016)504号
	合计		2+3+4+5+6	47.21	

③资金成本

资金成本一般按整体工程项目合理工期的贷款利率估算。建设资金按均匀投入考虑，计息期按合理工期的一半计算。评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定：建设期一年以内（含一年）为3.45%。

则：资金成本=（综合建安费+前期及其他费用）×适用贷款利率×合理工期/2，
经计算资金成本为40.27元。

重置单价：1120+47.21+40.27=1200元（取整）

⑤重置成本

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润
=1200×12418.23=14,901,880.00元（取整）

⑥综合成新率

年限法成新率=（50-10.7）/50=79%，打分法成新率70%。

综合成新率=79%×40%+70%×60%=74%

故评估值=14,901,880.00×74%=11,027,391.20元。

2、国有土地使用权评估

国有土地使用权采用市场法评估。市场比较法是根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的三个类似实例进行对照比较，并依据案例价格，参照该土地的交易情况、交易方式、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法，其公式为：

批准价值=交易案例价格×交易情况修正×期日修正×区域因素修正×个别因素修正

评估举例：该公司位于泽国镇丹崖工业区国有土地使用权面积为39944平方工业地块，选取的三个比较案例均为泽国镇区域土地，具体如下：

①可比实例选择

案例及影响因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易价格			1142.91	1145.3	1135.29
交易日期		2023.12.31	2023.3.1	2023.3.1	2023.3.14
交易方式		资产转让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
剩余使用年限		25	50	50	50
土地用途		工业	工业	工业	工业
区域因素	土地位置	丹崖工业区	桥伍村	官路村、桥伍村	官路村
	利用生活设施便利度	较便利	一般	一般	一般
	产业集聚度	好	较好	较好	较好
	基础设施完善度	基础设施配套达平均保证率	基础设施配套达平均保证率	基础设施配套达平均保证率	基础设施配套达平均保证率
	环境质量优劣度	周边无不利因素	周边无不利因素	周边无不利因素	周边无不利因素
	对外交通便利度	便利	较便利	较便利	较便利
个别因素	临路状况	临国道	临一般道路	临一般道路	临一般道路
	宗地面积	39944	10762	22003	2334
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地开发程度	熟地	生地	生地	生地
	规划限制条件	无限制	无限制	无限制	无限制

②编制比较因素条件指数表：

案例及影响因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易价格			1142.91	1145.3	1135.29
交易日期		100	99	99	99
交易方式		100	100	100	100
剩余使用年限		0.8110	1	1	1
土地用途		100	100	100	100
区域因素	土地位置	100	80	80	80
	利用生活设施便利度	100	97	97	97
	产业集聚度	100	95	95	95
	基础设施完善度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	对外交通便利度	100	94	94	94

个别因素	临路状况	100	91	91	91
	宗地面积	100	110	103	117
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地开发程度	100	98	98	98
	规划限制条件	100	100	100	100

③因素修正

案例及影响因素		实例一	实例二	实例三
交易价格		1142.91	1145.3	1135.29
交易日期		100/99	100/99	100/99
交易方式		100/100	100/100	100/100
剩余使用年限		0.811/1	0.811/1	0.811/1
土地用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	土地位置	100/80	100/80	100/80
	利用生活设施便利度	100/97	100/97	100/97
	产业集聚度	100/95	100/95	100/95
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
	对外交通便利度	100/94	100/94	100/94
个别因素	临路状况	100/91	100/91	100/91
	宗地面积	100/110	100/103	100/117
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地开发程度	100/98	100/98	100/98
	规划限制条件	100/100	100/100	100/100
修正后价格		1377.29	1473.96	1286.25

待估宗地单价为 $(1377.29+1473.96+1286.25) / 3=1379$ 元/平方米 (取整)

待估 39944 平方国有土地使用权价值为 55,082,776.00 元。

八、评估程序实施过程和情况

本公司与委托方、被评估企业协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估企业有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的

介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估人员在委托方陪同下进行现场查看，对被评估企业填报的资产清查评估明细表、进行现场调查，通过询问、核对、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）评定估算

评估人员根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估人员根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告并向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估企业资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估企业的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，评估结果是以评估是点的外部经济环境、政策环境和市场价格为前提，根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付

出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

5、被评估单位对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷。

十、评估结论

浙江大元泵业股份有限公司委托评估的资产评估值为人民币壹亿肆仟肆佰零捌万柒仟贰佰陆拾元柒角壹元（¥144,087,260.71元）。

十一、特别事项说明

1、提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是浙江大元泵业股份有限公司的责任，我们的责任是对委托方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。若被评估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会受到影响。

2、对被评估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在委托方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

3、虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

4、本次评估中，评估师未对建筑物的隐藏工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作的判断。

5、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现实市场价值，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他不可抗力对资产价格的影响。

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

- 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、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4、本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本评估报告的使用有效期自2023年12月31日至2024年12月30日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告书提出日期：2024年1月20日。

台州兴元资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



地址：浙江省温岭市太平街道锦屏路28号锦屏大厦13楼

邮编：317500

传真：0576-86121109

电话：0576-86118986

2024年1月20日

附 件：

- 1、评估明细表
- 2、不动产权证、房屋所有权证、国有土地使用权证复印件
- 3、资产评估委托方及被评估单位承诺函
- 4、资产评估机构及资产评估师关于评估结果的承诺函
- 5、评估机构营业执照
- 6、评估机构及签字资产评估师资格证明

房地产评估明细表

评估基准日：2023年12月31日

被评估单位：浙江大元泵业股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	不动产权证号	名称	结构	总层数	所在层	数量 (m ²)	建成时间	账面价值		评估价值			备注	
								账面原值	账面净值	评估单价	重置价值	成新		评估值
1	温房权证泽国字第15315294号	宿舍楼	砖混	4	1至4	2,549.65	1997年1月	285,670.00	14,283.50	1000.00	2,549,650.00	43%	1,096,349.50	
2	温房权证泽国字第15315295号	宿舍楼	砖混	4	1至4	1,509.48	1997年1月	323,701.21	16,185.06	1000.00	1,509,480.00	43%	649,076.40	
3	温房权证泽国字第15315293号	宿舍楼3	砖混	5	1-5层	3,258.21				1000.00	3,258,210.00	42%	1,368,448.20	
4	浙(2020)温岭市不动产权第0035650号	1号生产楼	钢、钢筋混凝土结构	4	1至4	12,418.23	2013年5月	14,149,165.31	7,037,489.98	1200.00	14,901,880.00	74%	11,027,391.20	
5	浙(2020)温岭市不动产权第0035650号	2号生产楼	钢、钢筋混凝土结构	4	1至4	17,052.14	2014年3月	19,340,687.49	10,388,811.35	1200.00	20,462,570.00	74%	15,142,301.80	
6	浙(2020)温岭市不动产权第0035650号	3号生产楼	钢筋混凝土结构	4	1至4	38,096.93	2016年12月	38,935,658.93	26,038,009.49	1200.00	45,716,320.00	79%	36,115,892.80	
7	浙(2020)温岭市不动产权第0035650号	6号厂房	钢筋混凝土结构	5	1至4	9,438.56	2019年9月	22,475,133.63	17,923,668.30	2100.00	19,820,980.00	88%	17,442,462.40	
11		6号厂房测试水池			-1层	163.7	2019年9月	506,879.82	400,955.65		506,879.82	85%	430,847.85	地下室水池及泵房
9		水井					2017年12月	150,280.20	107,539.98		150,280.20	80%	120,224.16	
10		厂区道路					2019年12月	1,089,994.25	882,895.37		1,089,994.25	80%	871,995.40	
12		变电房	砖混			155				700.00	108,500.00	70%	75,950.00	
13		油漆仓库	砖混			107				830.00	88,810.00	70%	62,167.00	
14		仓库(简易)	砖混			73				550.00	40,150.00	60%	24,090.00	
15		门卫室	砖混			75				990.00	74,250.00	70%	51,975.00	
		小计				84,896.90		97,257,170.84	62,809,838.68		110,277,954.27		84,479,171.71	
16	浙(2020)温岭市不动产权第0035650号	国有土地使用权				39,944.00	终止日期：2048年12月22日	6,948,094.35	3,531,947.15		55,082,776.00		55,082,776.00	91.93J/亩
17	温房权证泽国字第15315294号	国有土地使用权				2,413.50	终止日期：2047年4月15日	660,240.00	310,200.68		4,525,313.00		4,525,313.00	125.00J/亩
		小计				42,357.50		7,608,334.35	3,842,147.83		59,608,089.00		59,608,089.00	
		总计						104,865,505.19	66,651,986.51		169,886,043.27		144,087,260.71	

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2020



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33201219947



权利人	浙江大元泵业股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	泽国镇丹崖工业区	
不动产单元号	331081 100245 GB00300 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	39944.00平方米/38096.93平方米	
使用期限	至2048年12月22日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 所在层: 1-4 总层数: 4	

其他单元清单:
 1、坐落: 泽国镇丹崖工业区, 不动产单元号: 331081100245GB00300F00010002
 用途: 工业用地(至2048年12月22日止)/工业, 面积: 39944.00平方米/12418.23平方米, 所在层/总层数: 1-4/4
 2、坐落: 泽国镇丹崖工业区, 不动产单元号: 331081100245GB00300F000600001
 用途: 工业用地(至2048年12月22日止)/工业, 面积: 39944.00平方米/9602.26平方米, 所在层/总层数: -1-4/5
 3、坐落: 泽国镇丹崖工业区, 不动产单元号: 331081100245GB00300F000100001
 用途: 工业用地(至2048年12月22日止)/工业, 面积: 39944.00平方米/17052.14平方米, 所在层/总层数: 1-4/4



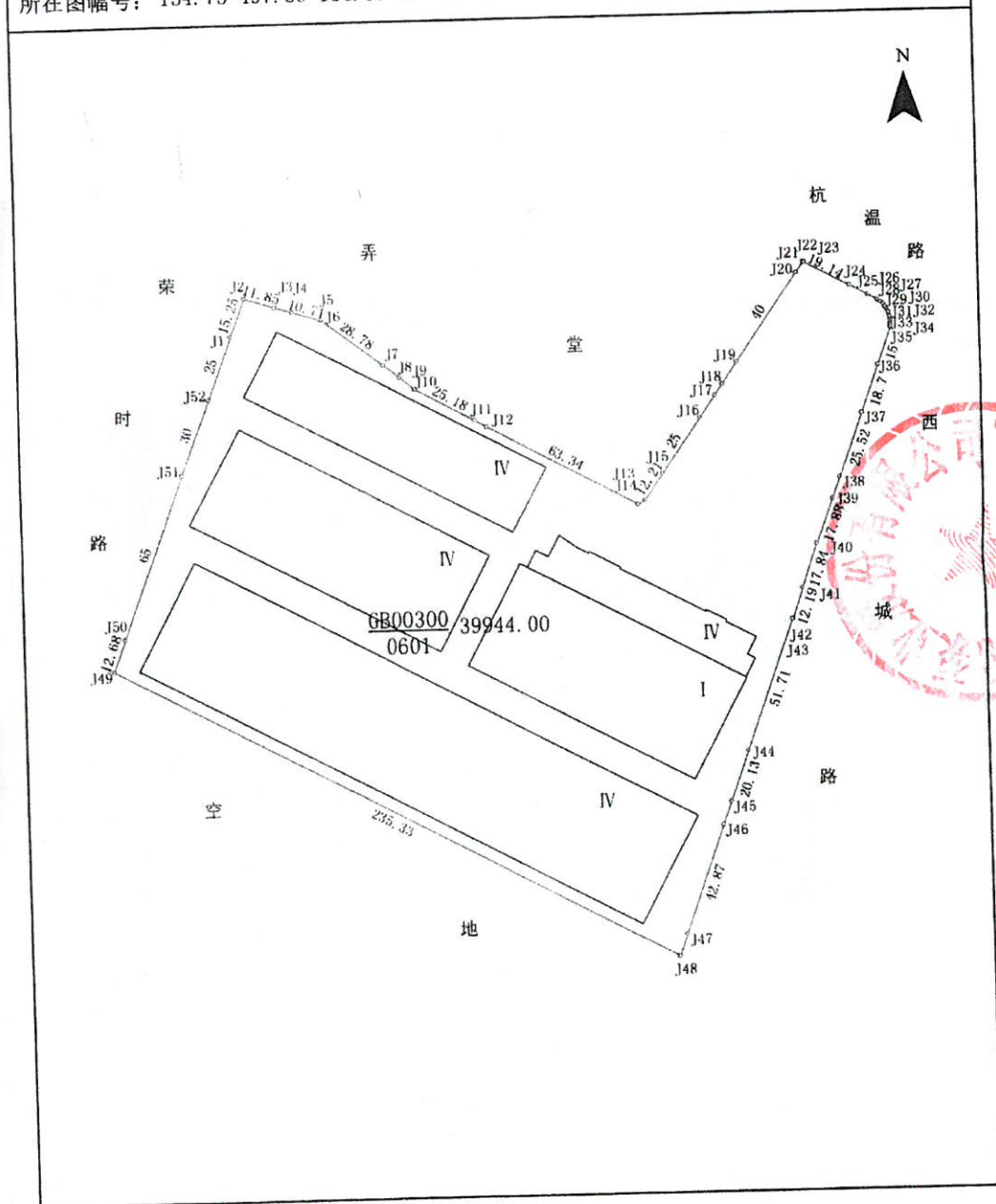
宗地图

单位: m · m²

宗地代码: 331081100245GB00300

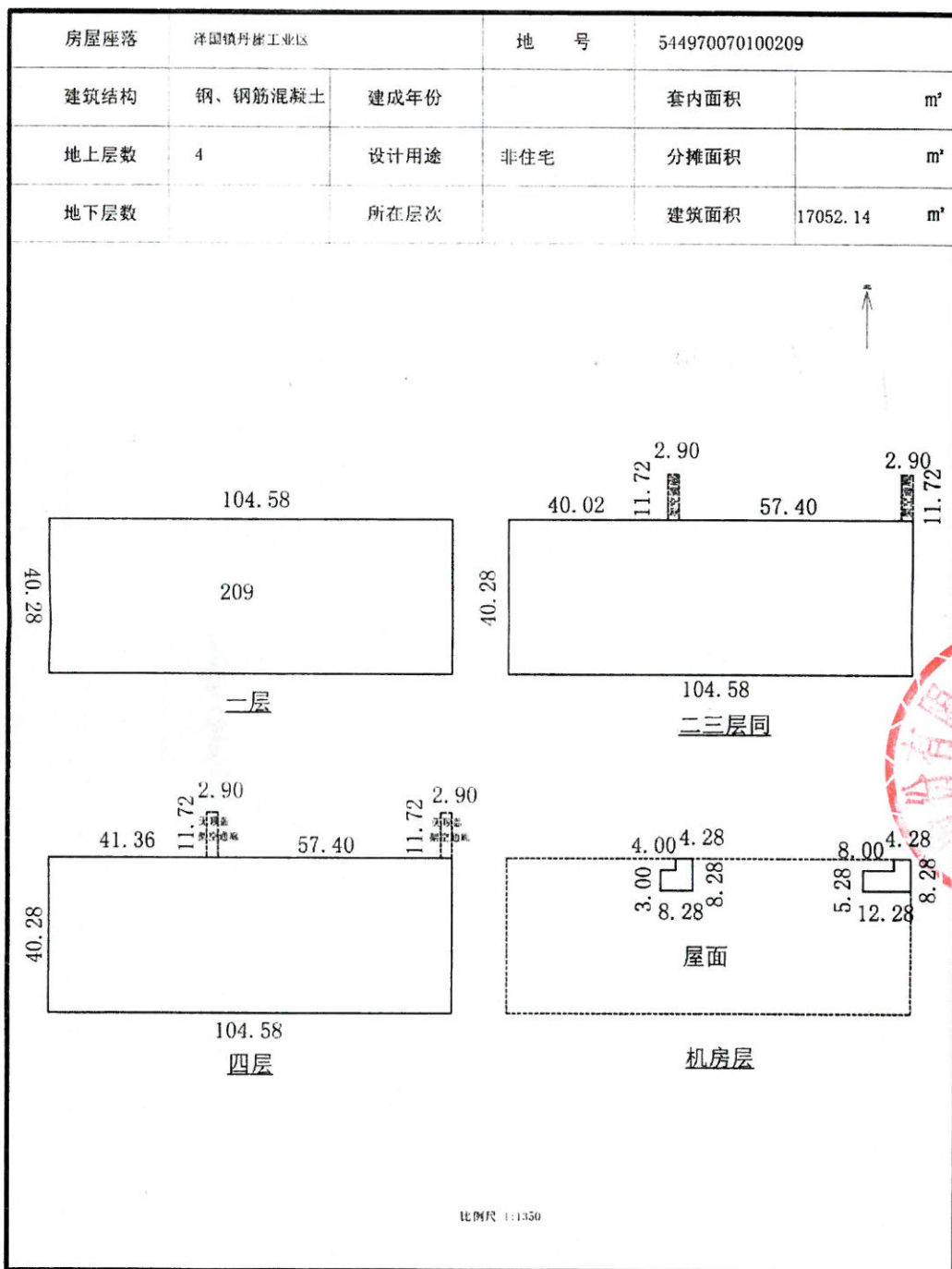
土地权利人: 浙江大元泵业股份有限公司

所在图幅号: 154.75-497.50 154.50-497.50 154.75-497.75 宗地面积: 39944.00



1:2000

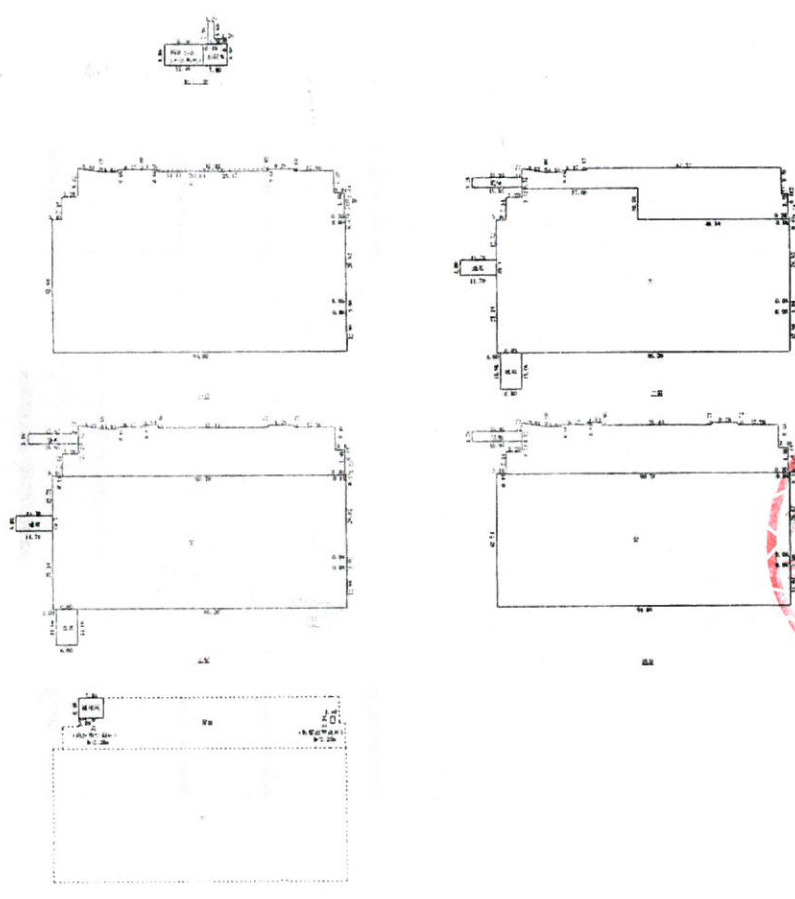
分 户 图



房屋分层分户图

房屋座落

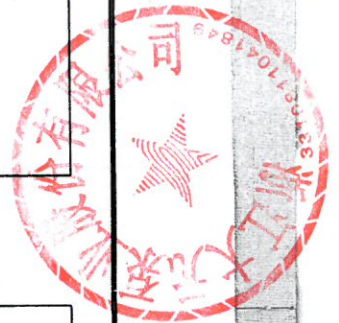
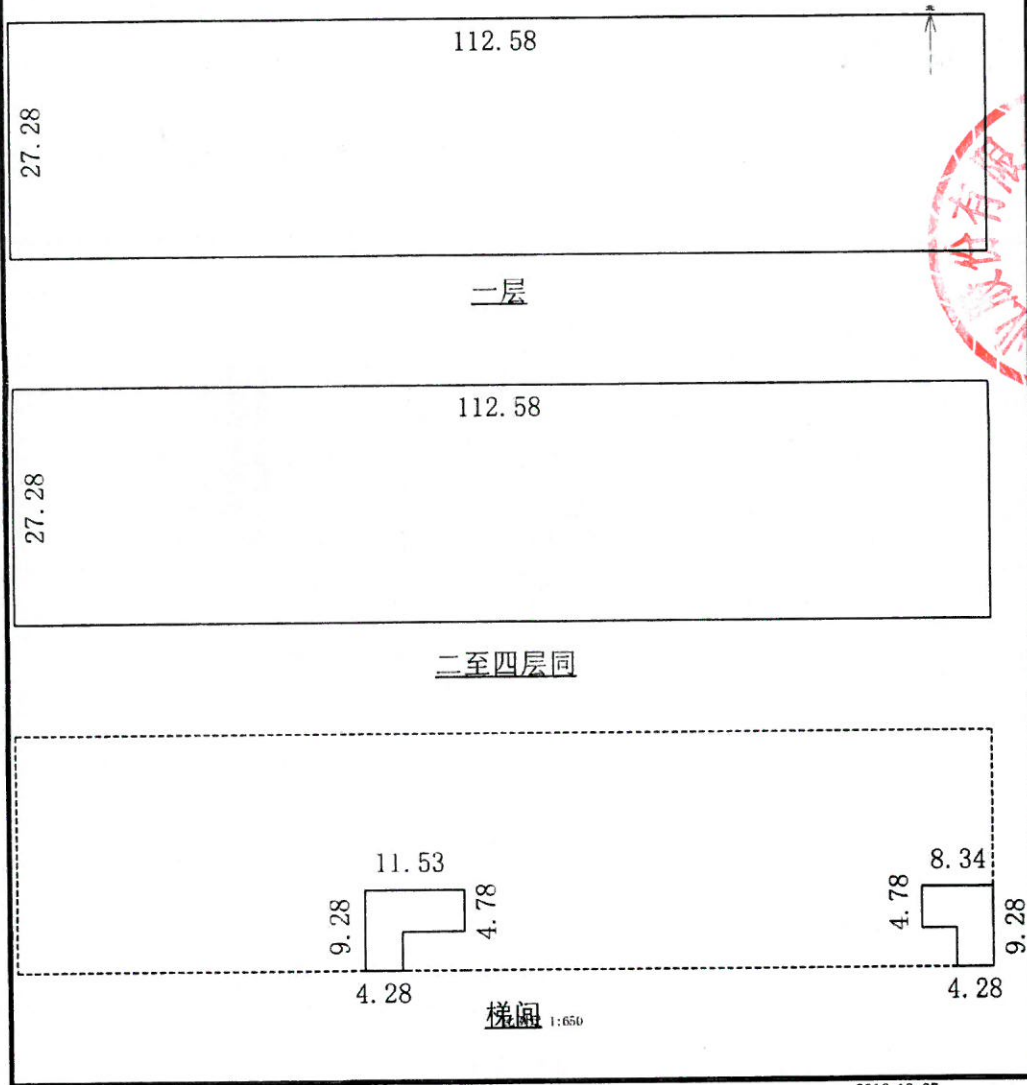
泽国镇丹崖工业区



比例尺: 1:1800

分 户 图

房屋座落	洋口镇丹崖工业区		地 号		
建筑结构	钢、钢筋混凝土	建成年份		套内面积	m ²
地上层数	4	设计用途	工业	分摊面积	m ²
地下层数		所在层次	1-4	建筑面积	12418.23 m ²

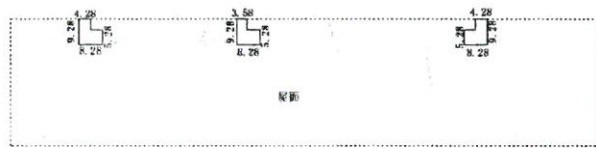


2016-12-27

房屋分层分户图

房屋座落

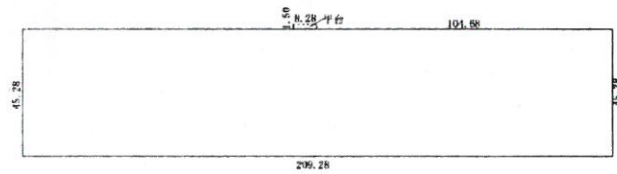
泽国镇丹崖工业区



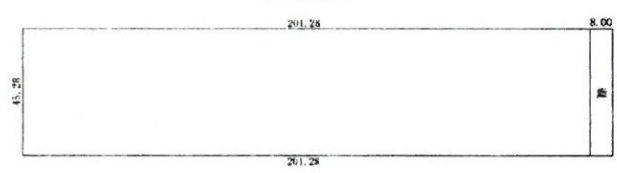
出屋面楼梯间



四层



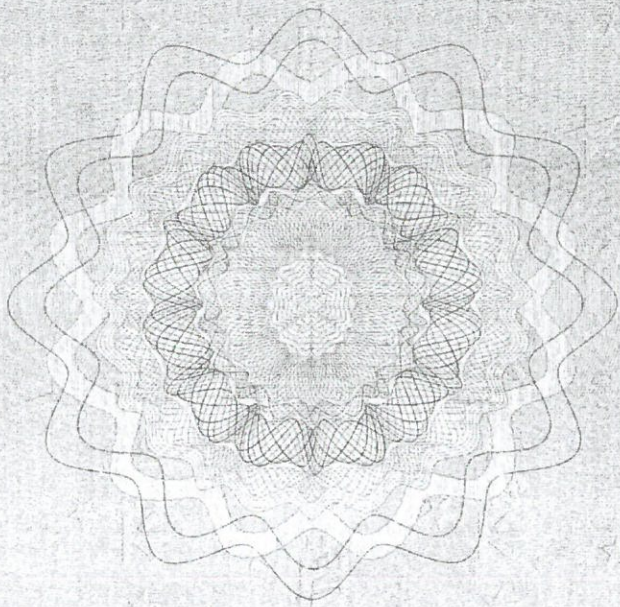
二~三层



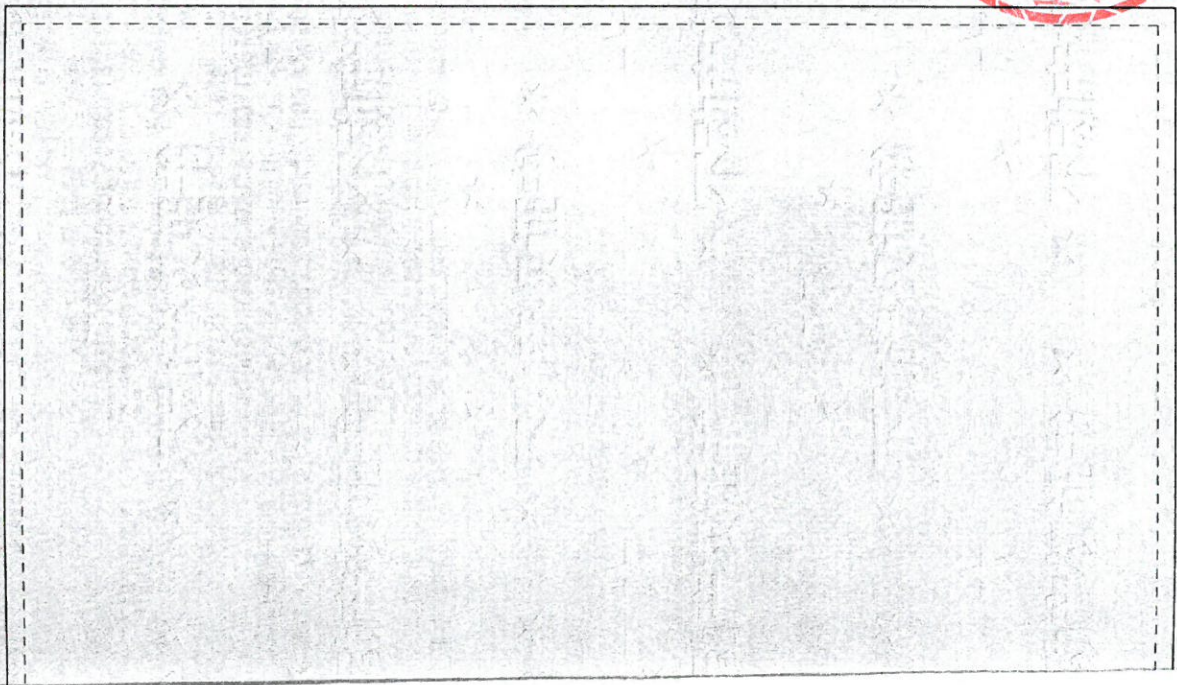
一层

比例尺: 1:2000





附 图 页



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。

登记机关

(盖章):



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012 版)

建房注册号: 33061



FANGWUSUOYOUQUANZHENG

温 房权证 泽国 字第 15315294 号

房屋所有权人	浙江大元泵业股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇丹崖工业区		
登记时间	2015年07月14日		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4	2549.65	
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	至 止

附 记

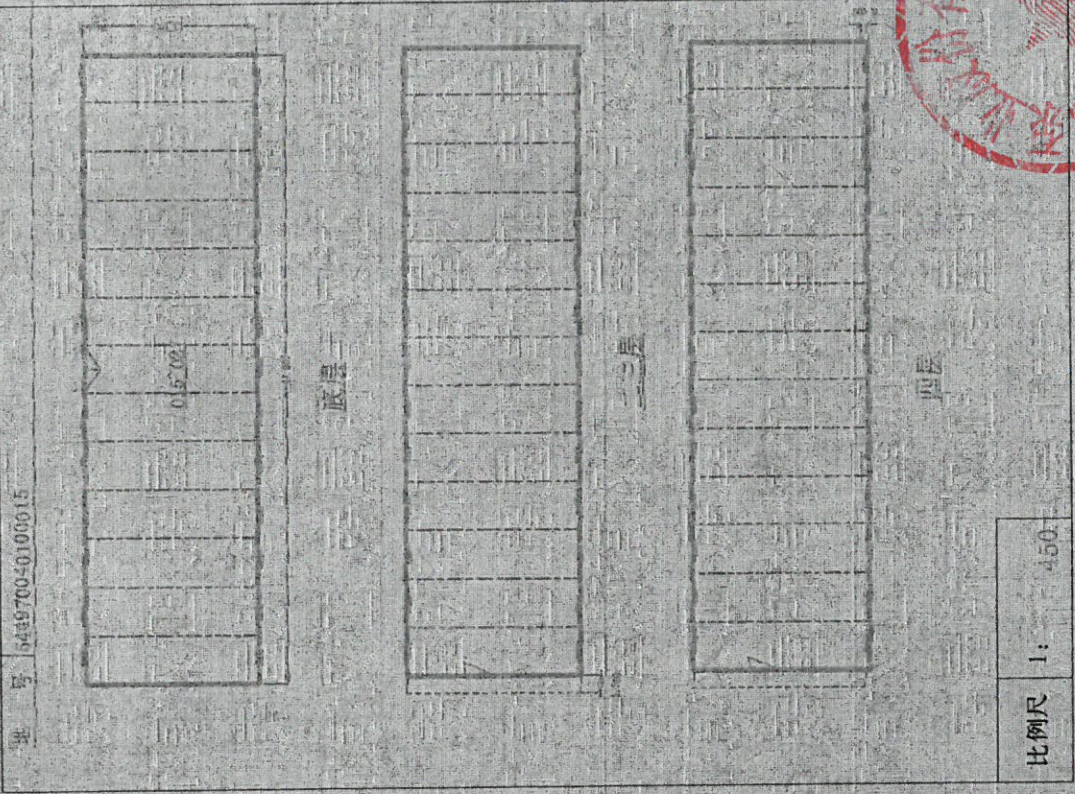
2015.8.8 来() 不动产登记() 本
 2015.8.7 不动产登记() 本
 不动产登记() 本

填发单位 (盖章)



房地产平面图

图幅号: B44B7.04



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: 00284258

浙江文化实业股份有限公司

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



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)

建房注册号: 33061

温 房权证 泽国 字第 15315298 号

房屋所有权人	浙江大元泵业股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇丹崖工业区		
登记时间	2015年07月14日		
房屋性质			
规划用途	工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	3268.21	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	泽 见	土地 使用	至 止

附 记	<p>2018.8.1 泽国镇丹崖工业区</p> <p>2018.8.1 浙江大元泵业股份有限公司</p> <p>工业用地</p> <p>工业用地</p>
-----	---

填发单位 (盖章)

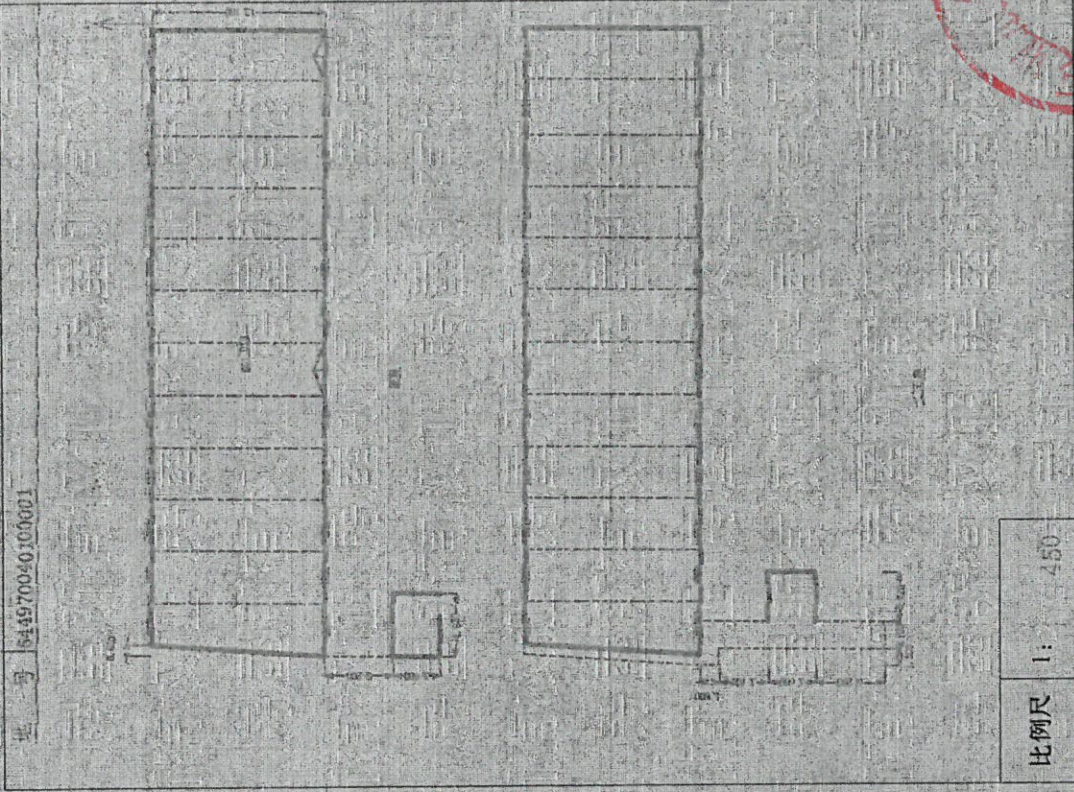


房地产平面图

图幅号:

54497004

地号 544970040100001



比例尺

1: 450

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:

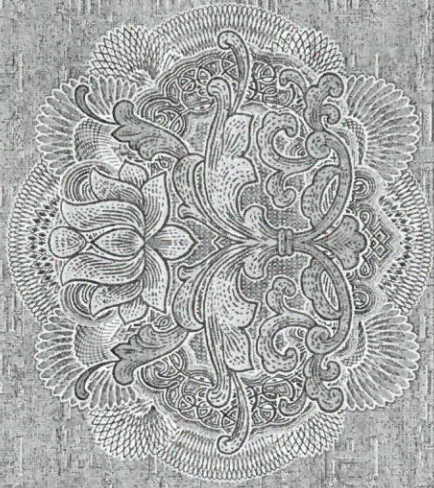
00284260



北京中房广告公司印

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



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012版)

建房注册号: 33061



房屋权证 泽国字第 15315295 号

房屋所有权人	浙江大元泵业股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泽国镇丹崖工业区		
登记时间	2015年07月14日		
房屋性质	工业		
规划用途	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	1509.43	
房屋状况	土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限
	详见	土地 使用	至 止

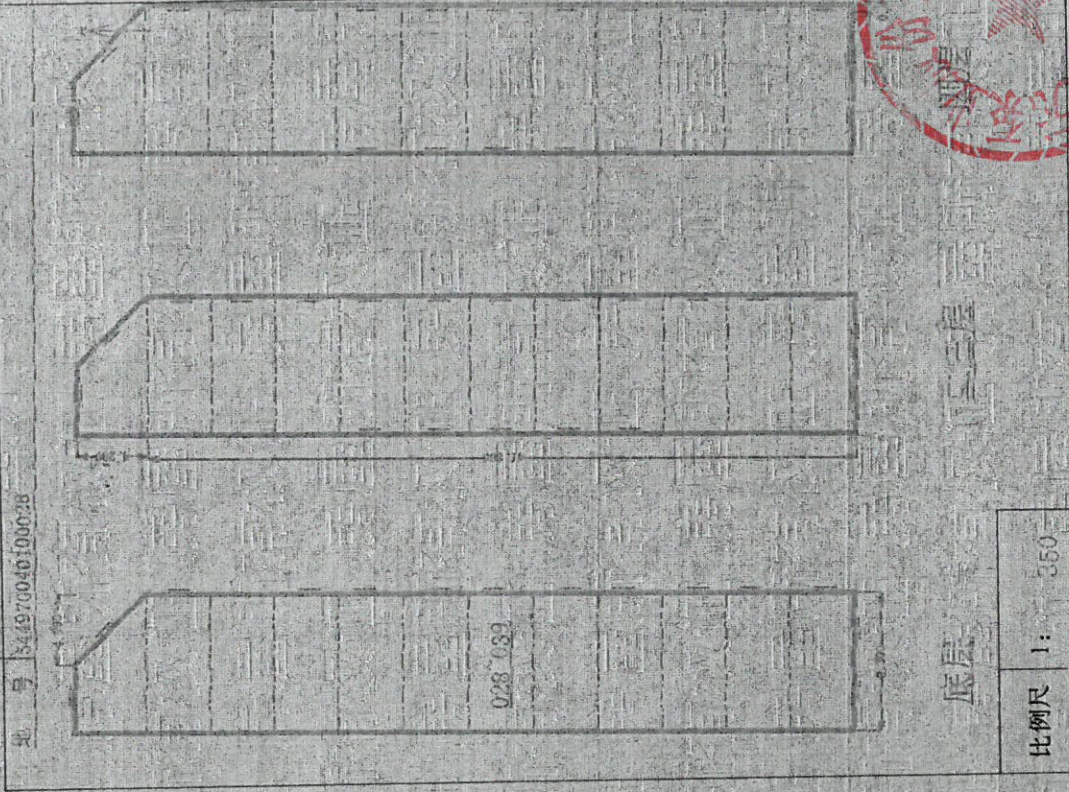
附 记
2015年8月1日 2015年8月1日 工商银行 温州支行

填发单位 (盖章)



房地产平面图

图幅号: 04497004



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。

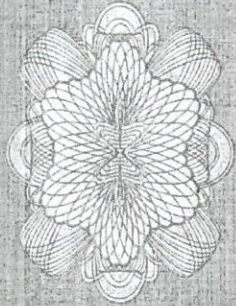
编号: 00284259

浙江省国土资源厅

浙江省编号 3310811201508345642
 温 国用 (2015) 第25174 号

土地使用权人	浙江大元泵业股份有限公司		
座 落	泽国镇丹崖工业区		
地 号	331081100262GB00205	图 号	155.00-497.75
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2047年4月15日
使用权面积	2413.50 M ²	其 中	独用面积 2413.50 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

变更登记
交土地出让金42.7万元

高报行收(5)
日期: 2015年7月2日

证书监制机关



Nº 3316301180

登记机关



001193

号

有限公司

图号 155.00-497.75

取得价格

终止日期 2047年4月15日

独用面积 2413.50 M²

分摊面积 M²

和《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为去权益，对土地使所列土地权利，经发此证。

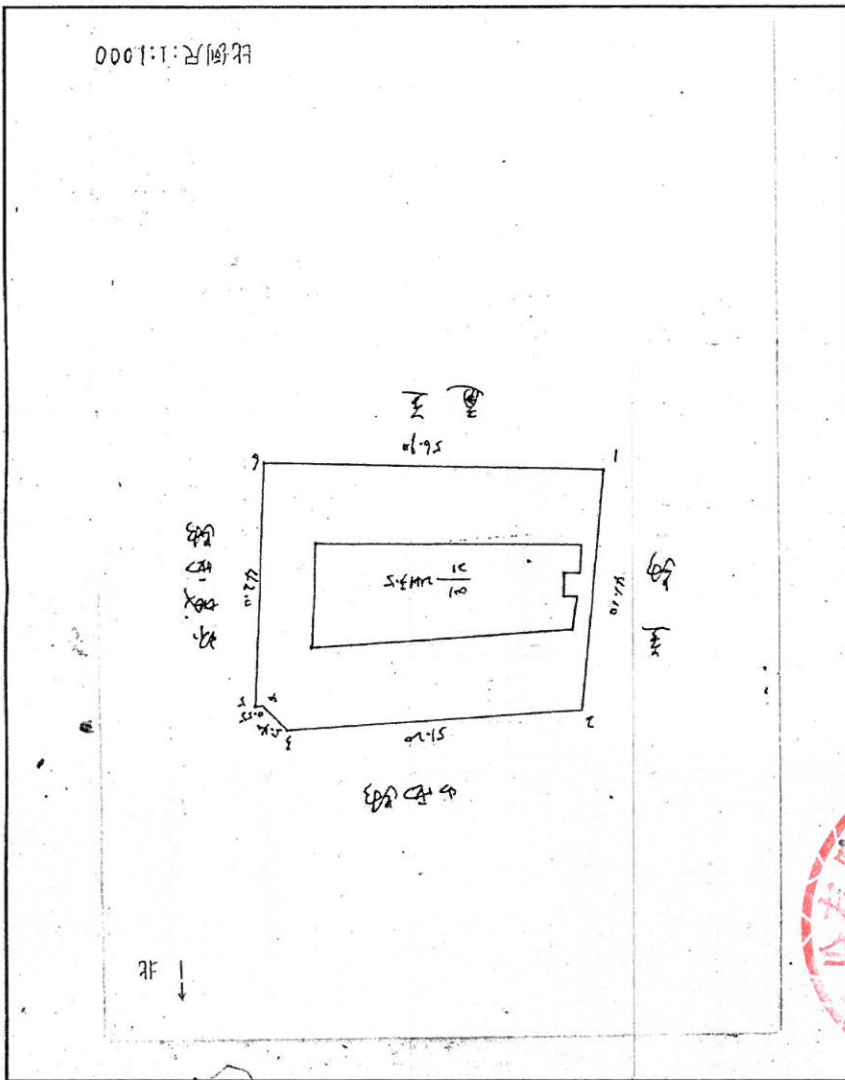


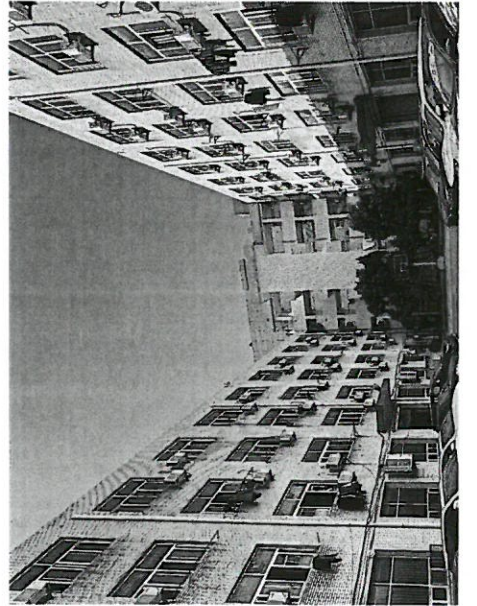
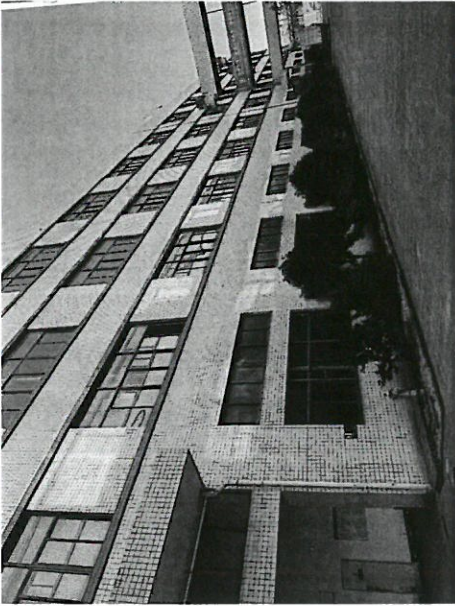
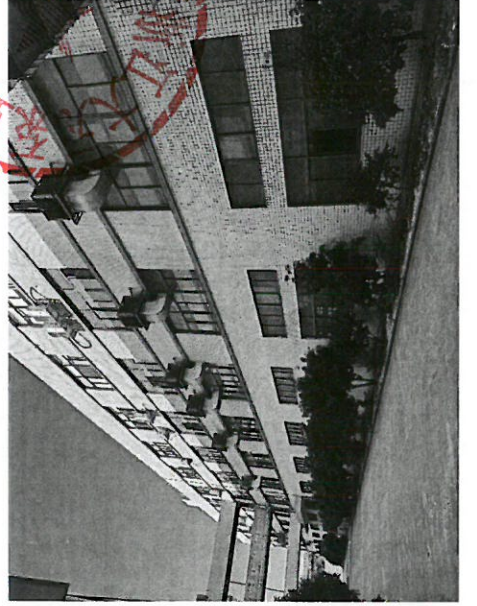
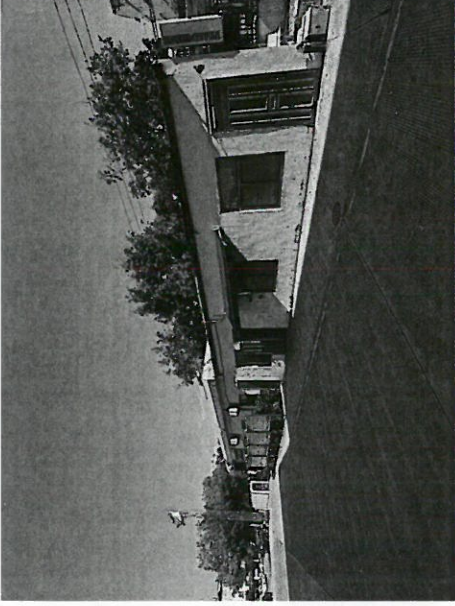
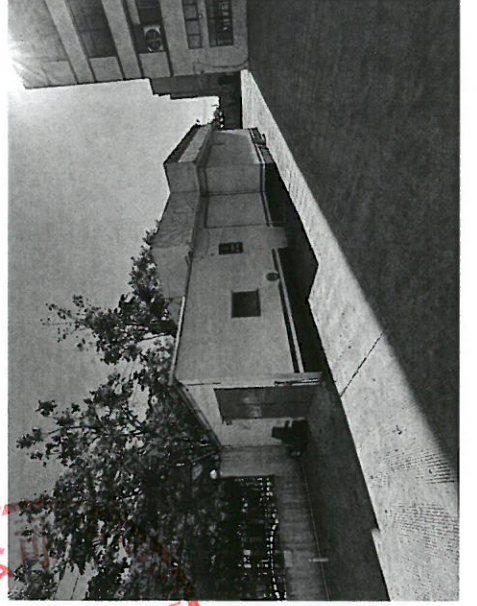
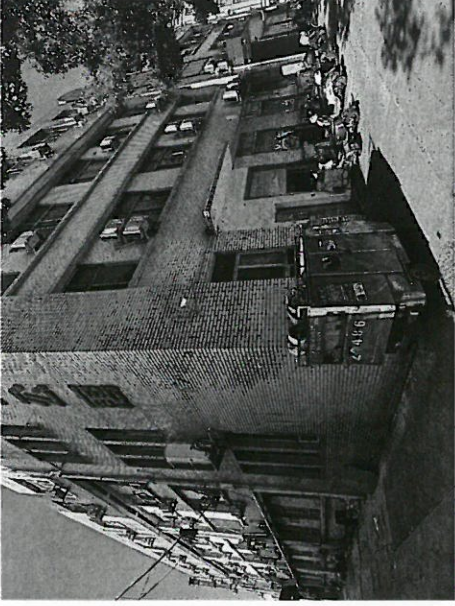
温岭市人民政府

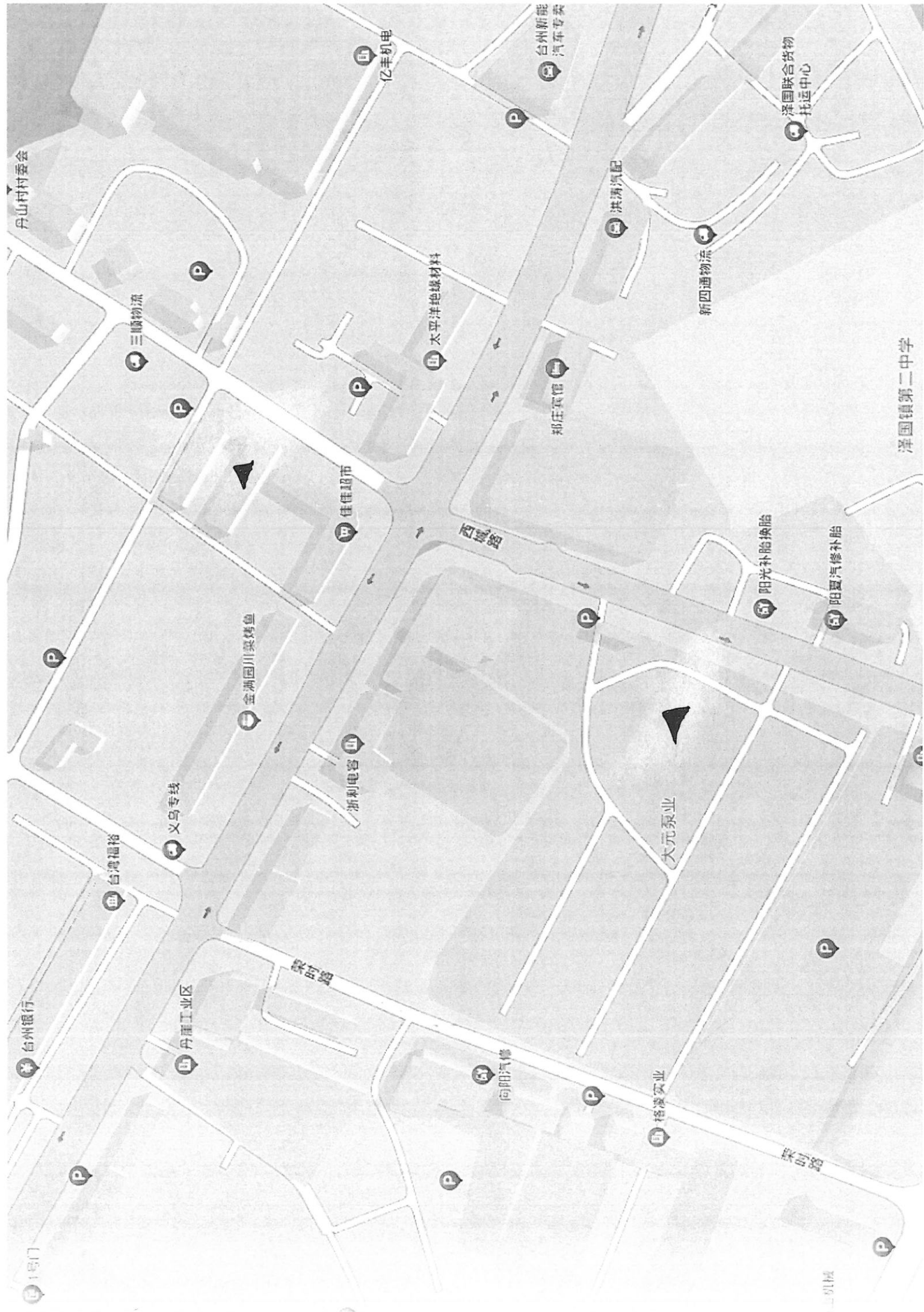
2015年 月 日

地 图

0017427







资产评估委托方及被评估单位承诺函

台州兴元资产评估有限公司：

因浙江大元泵业股份有限公司拟资产转让，需对浙江大元泵业股份有限公司委估资产在 2023 年 12 月 31 日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，无重大应披露事项；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料真实、合理；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

浙江大元泵业股份有限公司

2024 年 1 月 20 日



资产评估机构及资产评估师

关于评估结果的承诺函

浙江大元泵业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对浙江大元泵业股份有限公司拟资产转让涉及房地产在2023年12月31日的市场价值进行了评定估算、并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、所评估的资产范围与所委托的资产评估范围一致，对清查申报的资产进行了评估，未重未漏；

2、对评估范围涉及的资产进行了必要的核实；

3、选用了评估方法符合资产评估操作规范要求；

4、确定资产评估结论所选用的参照数据和有关资料符合资产评估原则；

5、对影响评估基准日资产评估价值的因素已予以考虑和揭示，资产评估结果公允准确；

6、评估工作未受任何人干预，保持独立进行。

台州兴元资产评估有限公司

资产评估师：

林姿
33130050

资产评估师：

朱旭辉
33000691

2024年1月20日

Nº.191821604



营业执照

统一社会信用代码

9133108167721203X1 (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

(副本)

名称 台州兴元资产评估有限公司

注册资本 伍拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年06月19日

法定代表人 朱旭辉

营业期限 2008年06月19日至长期

经营范围

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估及市场所需的其他资产评估或者项目评估及相关的咨询服务,对土地及其附着物、附着物的相关权利、权益的价格或者价值进行评测、判定、咨询等土地估价活动;房地产评估。(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)

住所 浙江省温岭市太平街道锦屏路28号锦屏大厦13楼



登记机关

2022年07月21日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱旭辉

性别：男

登记编号：33000691

单位名称：台州兴元资产评估有限
公司



初次执业登记日期：1998-06-12

年检信息：通过（2023-04-25）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-06-14



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：林英姿

性别：女

登记编号：33130050



单位名称：台州兴元资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2013-11-12

年检信息：通过（2023-04-25）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：林英姿

本人印鉴：



打印日期：2023-10-23



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>