

# 关于对《关于浙江富源制冷设备股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》的回复

全国中小企业股份转让系统有限责任公司：

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”、“主办券商”）及浙江富源制冷设备股份有限公司（以下简称“富源股份”或“公司”）收到贵公司《关于浙江富源制冷设备股份有限公司挂牌申请文件的第二次反馈意见》。根据反馈意见的要求，申万宏源富源股份项目小组（以下简称“项目小组”）组织了浙江儒毅律师事务所（以下简称“律师”）、天健会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“天健”、“申报会计师”）及时进行补充调查，对推荐富源股份挂牌的相关申请文件进行了补充和修改，富源股份也对相关情况进行了补充披露。现逐条回复如下：

1、公司厂区座落于黄泽镇工业功能区玉龙路2号，该宗土地及地上建筑物系原股东双鸟机械以实物出资投入公司，该厂区内建筑物除已变更至公司名下的4处房屋建筑物（浙嵊房权证嵊字第0409010930号、浙嵊房权证嵊字第0409010929号）外，另有近2,000平米的房屋未取得房屋权属证书，系公司受让股东实物出资前已存在于该宗土地上，建造过程未办理相关规划审批手续，公司仅用于零星存货和设备的存放、活动礼堂及少量资料存放之用。公司该处房屋存在无法办理房屋权属证书以及强制拆除的风险。（1）请公司补充说明并披露相关房产未办理报建手续和房产证的原因、无法办理相关手续的房产的明细及用途、是否存在违法违规的情形、可能产生的风险和后果、是否存在权属争议、是否存在遭受行政处罚或房屋被拆除的风险；若公司房屋无法办理产权证书，对公司资产、财务、持续经营所产生的具体影响以及公司采取的应对措施。（2）请主办券商及律师对公司相关房屋未办理报建手续和房产证的行为是否构成重大违法违规进行核查并发表明确意见。（3）请主办券商及申报会计师核查公司相关房屋尚未办理报建手续和房产证是否对公司经营和财务产生重大不利影响并发表明确意见。（4）请主办券商及律师核查2009年6月涉及前述

房产土地的非货币出资（土地及房屋出资）是否属实、有无权属瑕疵、出资资产与公司经营的关联性、出资资产所有权转移及其在公司的使用情况、前述房产土地的非货币出资程序及比例是否符合当时法律法规的规定、出资实物估值的公允性，并就是否存在出资不实或其他瑕疵发表明确意见。（5）请主办券商及申报会计师核查公司对前述房产的会计处理是否合法合规并发表明确意见。

**【反馈回复】**

（1）公司厂区座落于黄泽镇工业功能区玉龙路 2 号，该厂区内建筑物除已变更至公司名下的 4 处房屋建筑物（浙嵊房权证嵊字第 0409010930 号、浙嵊房权证嵊字第 0409010929 号）外，另有近 2,000 平米的房屋未取得房屋权属证书，系公司受让股东实物出资前已存在于该宗土地上，建造过程未办理相关规划审批手续（由于该处房屋系原股东双鸟机械于 2009 年 6 月以土地及房产向公司增资前已在该宗土地上建造，由原股东双鸟机械建造在用于出资的土地上，且未办理报建手续，公司在获得双鸟机械实物出资后因原建造过程中规划审批手续缺失导致无法办理房产权属证明），故公司仅用于零星存货和设备的存放、活动礼堂及少量资料存放之用。前述无法办理相关手续的房产明细及用途如下：

名称	面积（m <sup>2</sup> ）	用途
仓库（2 层建筑）	约 550	零星存货及废品存放、活动礼堂
车间（1 层建筑及阁楼）	约 1320	存放旧设备
附房（1 层建筑）	约 70	存放少量包装物及资料
食堂与宿舍连接部分（顶棚）	约 60	避雨

除公司于 2011 年建造的食堂与宿舍连接部分（已应相关部门要求，公司准备进行拆除）外，上述其他房产系由双鸟机械于 2002 年建造，其建造行为并非由公司为主体实施，公司因取得原股东双鸟机械的实物出资（土地及房产）而取得该宗土地上的所有建筑物，公司已取得嵊州市住房和城乡建设局 2015 年 10 月 22 日出具的合法合规证明，不存在违法违规的情形。根据公司的房屋所有权证明及土地使用权属证明，以及双鸟机械于 2015 年 11 月出具的《确认函》，双鸟机械确认已于 2009 年将以实物出资的土地及房产权属转移至公司所有（包含该宗土地上未取得房屋权属证书的建筑物），不存在权属争议。公司已于 2015 年向有关部门申请办理该处房屋的房屋权属证书的前期实地勘察工作，由于该处

房屋存在无法办理房屋权属证书以及强制拆除的风险，但因不属于公司生产经营的必要场所，仅用于零星存货和设备的存放、活动礼堂及少量资料存放之用，公司另有其他仓库及办公室可替代该处房屋的用途，故不会对公司资产、财务、持续经营产生影响。根据嵊州市住房和城乡建设局 2015 年 10 月 22 日出具的证明，公司自 2013 年 1 月 1 日起至证明出具日，能自觉遵守住房和建设管理方面的法律法规和规范性文件的规定，未发现因违法国家及地方有关住房和建设管理方面的法律法规而受到任何行政处罚的情形。公司实际控制人已于 2015 年 10 月签署《承诺函》，承诺若公司因该自建房屋未办理产权证明受到有关部门处罚的，其承诺补偿公司因此受到的全部损失；若该自建房屋被有关部门要求拆除，其承诺将及时无偿地提供可替代性场所给公司使用，并补偿公司因此受到的全部损失，不会对公司的经营活动造成不利影响。

公司已在公开转让说明书之“第二章 公司业务”之“三、公司业务相关的关键资源要素”之“(四) 公司重要固定资产、在建工程”中补充披露如下：

“公司厂区座落于黄泽镇工业功能区玉龙路 2 号，该厂区内建筑物除已变更至公司名下的 4 处房屋建筑物（浙嵊房权证嵊字第 0409010930 号、浙嵊房权证嵊字第 0409010929 号）外，另有近 2,000 平米的房屋未取得房屋权属证书，系公司受让股东实物出资前已存在于该宗土地上，建造过程未办理相关规划审批手续（由于该处房屋系原股东双鸟机械于 2009 年 6 月以土地及房产向公司增资前已在该宗土地上建造，由原股东双鸟机械建造在用于出资的土地上，且未办理报建手续，公司在获得双鸟机械实物出资后因原建造过程中规划审批手续缺失导致无法办理房产权属证明），故公司仅用于零星存货和设备的存放、活动礼堂及少量资料存放之用。前述无法办理相关手续的房产明细及用途如下：

名称	面积 (m <sup>2</sup> )	用途
仓库 (2 层建筑)	约 550	零星存货及废品存放、活动礼堂
车间 (1 层建筑及阁楼)	约 1320	存放旧设备
附房 (1 层建筑)	约 70	存放少量包装物及资料
食堂与宿舍连接部分(顶棚)	约 60	避雨

除公司于 2011 年建造的食堂与宿舍连接部分（已应相关部门要求，公司准备进行拆除）外，上述其他房产系由双鸟机械于 2002 年建造，其建造行为并非

由公司为主体实施，公司因取得原股东双鸟机械的实物出资（土地及房产）而取得该宗土地上的所有建筑物，公司已取得嵊州市住房和城乡建设局 2015 年 10 月 22 日出具的合法合规证明，不存在违法违规的情形。根据公司的房屋所有权证明及土地使用权属证明，以及双鸟机械于 2015 年 11 月出具的《确认函》，双鸟机械确认已于 2009 年将以实物出资的土地及房产权属转移至公司所有（包含该宗土地上未取得房屋权属证书的建筑物），不存在权属争议。公司已于 2015 年向有关部门申请办理该处房屋的房屋权属证书的前期实地勘察工作，由于该处房屋存在无法办理房屋权属证书以及强制拆除的风险，但因不属于公司生产经营的必要场所，仅用于零星存货和设备的存放、活动礼堂及少量资料存放之用，公司另有其他仓库及办公室可替代该处房屋的用途，故不会对公司资产、财务、持续经营产生影响。根据嵊州市住房和城乡建设局 2015 年 10 月 22 日出具的证明，公司自 2013 年 1 月 1 日起至证明出具日，能自觉遵守住房和建设管理方面的法律法规和规范性文件的规定，未发现因违法国家及地方有关住房和建设管理方面的法律法规而受到任何行政处罚的情形。公司实际控制人已于 2015 年 10 月签署《承诺函》，承诺若公司因该自建房屋未办理产权证明受到有关部门处罚的，其承诺补偿公司因此受到的全部损失；若该自建房屋被有关部门要求拆除，其承诺将及时无偿地提供可替代性场所给公司使用，并补偿公司因此受到的全部损失，不会对公司的经营活动造成不利影响。”

（2）通过现场核查，查阅公司的房屋、土地权属证明、固定资产及无形资产清单等资料以及政府部门出具的相关证明文件，公司经营场所所在地系公司已取得土地使用权的工业用地，其上部分房产未取得房屋权属证明，但前述房产（除食堂顶棚外）的建造行为并非由公司为主体实施，公司因取得原股东双鸟机械的实物出资（土地及房产）而取得该宗土地上的所有建筑物。公司已取得嵊州市住房和城乡建设局 2015 年 10 月 22 日出具的证明，公司自 2013 年 1 月 1 日起至证明出具日，能自觉遵守住房和建设管理方面的法律法规和规范性文件的规定，未发现因违法国家及地方有关住房和建设管理方面的法律法规而受到任何行政处罚的情形。综上，主办券商认为，公司相关房屋未办理报建手续和房产证的行为不构成重大违法违规。

律师认为，公司相关房屋未办理报建手续和房产证的行为不构成重大违法违规。

(3) 经主办券商现场核查并核查公司的固定资产清单，访谈公司管理层，公司已于 2015 年向有关部门申请办理前述房屋的房屋权属证书的前期实地勘察工作，该处房屋存在无法办理房屋权属证书以及强制拆除的风险，但因不属于公司生产经营的必要场所，仅用于零星存货和设备的存放、活动礼堂及少量资料存放之用，公司另有其他仓库及办公室可替代该处房屋的用途，且上述建筑物并未列入公司固定资产，故不会对公司资产、财务、持续经营产生影响。

主办券商认为公司相关房屋尚未办理报建手续和房产证不会对公司经营和财务产生重大不利影响。

申报会计师经核查后认为，公司相关房屋尚未办理报建手续和房产证不会对公司的经营和财务产生重大不利影响。

(4) 经主办券商核查公司工商登记资料以及相关评估报告、政府批复、验资报告以及土地、房屋权属证明等文件。

2009 年富源有限设立时，公司向双鸟机械租赁了生产经营用地及上附建筑物。2009 年 6 月涉及房产土地的非货币出资经过公司股东会决议通过，具体为：2009 年 6 月 24 日，经富源有限股东会决议同意，新增股东浙江双鸟机械有限公司（简称“双鸟机械”），双鸟机械以实物（房屋建筑物）、土地使用权出资，其中实物（房屋建筑物）出资 580 万元、土地使用权出资 420 万元，并同意修改公司章程相应条款。

2009 年 4 月 16 日，嵊州信元资产评估有限公司对双鸟机械出资的房屋建筑物、土地使用权进行评估，并出具嵊信评报（2009）第 72 号资产评估报告，根据该评估报告，双鸟机械用于出资的位于嵊州市黄泽镇三王工业园区的房地产（包括房产和土地），评估价值为 1,017 万元（其中房屋及建筑物评估价值 586 万元，土地使用权评估价值 431 万元，房屋及建筑物面积 11,581.02 平方米、土地面积 19,481 平方米）。具体情况如下：

序号	资产类别	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	房屋建筑物（注 1）	--	11,581.02	586
2	土地使用权	19,481	--	431
合 计		19,481	11,581.02	1,017

注 1：上述用于出资的房屋建筑物及土地使用权均取得了权属证明，房屋建筑物共计 4 处，登记于 2 本房屋权属证书（嵊房权证黄字第 20050036 号和嵊房权证黄字第 20050037 号）权属证书对应建筑面积分别为 8,722.93 平方米和 2,858.09 平方米；土地使用权证号为嵊州国用（2002）字第 26-1341 号，对应土地面积为 19,481 平方米。

2009 年 4 月 30 日，王卫勇、吕美安夫妇与双鸟机械签署《增资协议》，约定双鸟机械以其位于嵊州市黄泽镇三王工业园区的土地使用权（嵊州国用（2002）字第 26-1341 号）及房屋建筑物（嵊房权证黄字第 20050036 号、嵊房权证黄字第 20050037 号）作价 1,000 万元对富源有限进行增资。

2009 年 5 月 25 日，嵊州市黄泽镇人民政府出具《关于同意浙江双鸟机械有限公司将土地投资过户至浙江富源制冷设备有限公司的批复》，同意双鸟机械将位于黄泽镇三王工业园 19,481 平方米工业出让土地过户至富源有限。双鸟机械与富源有限分别于 2009 年 5 月 22 日、2009 年 6 月 23 日就出资的房屋建筑物、土地使用权办妥所有权过户手续，用于出资的房屋建筑物所有权属证明、土地使用权证明转移至富源有限所有。根据双鸟机械于 2015 年 11 月出具的《确认函》，双鸟机械确认已于 2009 年将以实物出资的土地及房产权属转移至公司所有（包含该宗土地上未取得房屋权属证书的建筑物），不存在权属争议。

2009 年 6 月 24 日，新昌中大联合会计师事务所出具了《验资报告》（新中大验字（2009）第 179 号），验审结果为：截至 2009 年 6 月 24 日，有限公司已收到新股东双鸟机械缴纳的注册资本人民币 1,000 万元，其中实物（房屋建筑物，建筑面积 11,581.02 平方米，评估价值 586 万元，全体股东确认价值为 580 万元）出资 580 万元，土地使用权（土地面积 19,481 平方米，评估价值 431 万元，全体股东确认的价值 420 万元）出资 420 万元。

2009 年 6 月 26 日，嵊州市工商行政管理局对上述变更事项准予变更登记。

本次变更后，公司的注册资本 1,500 万元，其中货币出资 500 万元，占注册资本的 33.33%，非货币（土地使用权及房屋建筑物）出资 1,000 万元，占注册资本的 66.67%，符合当时有效的《公司法》关于“全体股东的货币出资金额不得低于有限责任公司注册资本的百分之三十。”的规定。

综上，主办券商认为，2009 年 6 月涉及前述房产土地的非货币出资（土地及房屋出资）均为原股东双鸟机械在实物出资前已取得权属证明的房产及土地（该宗土地上未取得权属证明的约 2,000 平方米房屋建筑物未用作非货币出资），

出资属实、不存在权属瑕疵；该出资资产与公司经营活动相关，系公司自设立以来即使用的土地及房产（在该次出资前由公司向双鸟机械租赁取得使用权）；出资方双鸟机械与公司分别于 2009 年 5 月 22 日、2009 年 6 月 23 日就出资的房屋建筑物、土地使用权办妥所有权过户手续，完成所有权转移。该房屋建筑物及土地自公司成立以来即作为公司日常经营场所，具体使用情况如下：取得房屋权属的 4 处房产系公司的生产、管理、业务部门使用；另有未取得房屋权属的近 2,000 平方米房产，公司用于零星存货和设备的存放、活动礼堂及少量资料存放之用。

前述房产土地的非货币出资过程履行了相关的政府审批、股东会决议、评估、权属转移、验资等程序，出资的实物以评估价值为依据，非货币出资程序及比例符合当时法律法规的规定、出资实物估值具有公允性，不存在出资不实或其他瑕疵。

律师认为，上述土地使用权及房屋出资属实，不存在权属争议，与公司经营存在关联性，用于出资的土地使用权及房屋使用权已办理变更登记，作为公司（包括富源有限）生产厂房、办公场所等使用至今，并且已经履行资产评估、权属转移过户、验资程序并经工商行政管理部门核准登记，出资程序及比例符合当时有效的法律法规的规定，估值公允，不存在出资不实或其他瑕疵，合法合规。

公司已在公开转让说明书之“第一章 基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”之“（一）公司设立以来股本的形成及其变化情况”中补充披露如下：

“2009 年 4 月 16 日，嵊州信元资产评估有限公司对双鸟机械出资的房屋建筑物、土地使用权进行评估，并出具嵊信评报（2009）第 72 号资产评估报告，根据该评估报告，双鸟机械用于出资的位于嵊州市黄泽镇三王工业园区的房地产（包括房产和土地），评估价值为 1,017 万元（其中房屋及建筑物评估价值 586 万元，土地使用权评估价值 431 万元，房屋及建筑物面积 11,581.02 平方米、土地面积 19,481 平方米）。具体情况如下：

序号	资产类别	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	房屋建筑物（注 1）	—	11,581.02	586
2	土地使用权	19,481	—	431

合 计	19,481	11,581.02	1,017
-----	--------	-----------	-------

注1: 上述用于出资的房屋建筑物及土地使用权均取得了权属证明, 房屋建筑物共计4处, 登记于2本房屋权属证书(嵊房权证黄字第20050036号和嵊房权证黄字第20050037号)权属证书对应建筑面积分别为8,722.93平方米和2,858.09平方米); 土地使用权证号为嵊州国用(2002)字第26-1341号, 对应土地面积为19,481平方米。

2009年4月30日, 王卫勇、吕美安夫妇与双鸟机械签署《增资协议》, 约定双鸟机械以其位于嵊州市黄泽镇三王工业园区的土地使用权(嵊州国用(2002)字第26-1341号)及房屋建筑物(嵊房权证黄字第20050036号、嵊房权证黄字第20050037号)作价1,000万元对富源有限进行增资。

.....

2009年6月24日, 新昌中大联合会计师事务所出具了《验资报告》(新中大验字(2009)第179号), 验审结果为: 截至2009年6月24日, 有限公司已收到新股东双鸟机械缴纳的注册资本人民币1,000万元, 其中实物(房屋建筑物, 建筑面积11,581.02平方米, 评估价值586万元, 全体股东确认价值为580万元)出资580万元, 土地使用权(土地面积19,481平方米, 评估价值431万元, 全体股东确认的价值420万元)出资420万元。

”

公司已在公开转让说明书之“第二章 公司业务”之“三、公司业务相关的关键资源要素”之“(四)公司重要固定资产、在建工程”中补充披露如下:

“除公司于2011年建造的食堂与宿舍连接部分(已应相关部门要求, 公司准备进行拆除)外, 上述其他房产系由双鸟机械于2002年建造, 其建造行为并非由公司为主体实施, 公司因取得原股东双鸟机械的实物出资(土地及房产)而取得该宗土地上的所有建筑物, 公司已取得嵊州市住房和城乡建设局2015年10月22日出具的合法合规证明, 不存在违法违规的情形。根据公司的房屋所有权证明及土地使用权属证明, 以及双鸟机械于2015年11月出具的《确认函》, 双鸟机械确认已于2009年将以实物出资的土地及房产权属转移至公司所有(包含该宗土地上未取得房屋权属证书的建筑物, **此部分建筑物未用于实物出资**), 不存在权属争议。.....”

(5) 主办券商核查了公司固定资产明细、无形资产明细以及公司其他资产明细, 公司仅对有房屋权属证书的4处房屋建筑物作价580万元和土地使用权作

价 420 万元计入公司资产（增加固定资产-房屋建筑物 580 万元，增加无形资产-土地使用权 420 万元），而对于前述未取得房屋权属证书的近 2,000 平方米房屋建筑物未确认为公司资产。

由于前述房产未取得相关权证，且存在被强制拆除的风险，根据谨慎性原则，公司未将其确认为资产。

经核查后主办券商认为，公司上述的会计处理符合相关法律法规的规定。

申报会计师经核查后认为，公司的会计处理符合相关法律法规的规定。

（以下无正文）

(本页无正文，为申万宏源证券有限公司关于对《关于浙江富源制冷设备股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见》的回复的签字页)

项目负责人：(签字)

刘珊珊

项目小组成员：(签字)

刘珊珊

辛勇

赵峰 陈琦

内核专员：

沈强



2016年2月24日

(本页无正文，为浙江富源制冷设备股份有限公司关于对《关于浙江富源制冷设备股份有限公司挂牌申请文件的反馈意见》的回复的签字页)

法定代表人:



浙江富源制冷设备股份有限公司

2016年 2月 24日