

山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司拟  
了解山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白  
东路 58 号老厂区房屋建（构）筑物的市场价值项目

评估报告

中企华评报字(2016)第 4186 号  
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一六年十一月二十五日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、 评估目的 .....	5
三、 评估对象和评估范围 .....	5
四、 价值类型及其定义 .....	7
五、 评估基准日 .....	7
六、 评估依据 .....	7
七、 评估方法 .....	10
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	14
十、 评估结论 .....	14
十一、 特别事项说明 .....	15
十二、 评估报告使用限制说明 .....	17
十三、 评估报告日 .....	17
评估报告附件 .....	18

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查、对其法律权属状况给予必要的关注，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。

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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路 58 号老厂区的房屋建（构）筑物，在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：因退城进园事项，山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司需了解山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路 58 号老厂区的房屋建（构）筑物的市场价值，为此事宜，山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司共同委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及资产进行评估，为此次经济行为提供价值参考。

评估对象：山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路 58 号老厂区房屋建（构）筑物的市场价值。

评估范围：山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路 58 号老厂区房屋建（构）筑物，包括：固定资产—房屋建筑物，账面原值 66,746,796.75 元，账面净值 25,264,267.45 元；固定资产—构筑物，账面原值 3,531,578.17 元，账面净值 1,040,584.75 元；固定资产—管道沟槽，账面原值 218,873.49 元，账面净值 7,632.40 元。

评估基准日：2016 年 10 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：采用成本法评估。

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为 2,631.25 万元，评估价值为 6,348.85 万元，增值额为 3,717.60 万元，增值率为 141.29%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产总计	2,631.25	6,348.85	3,717.60	141.29
其中：房屋建筑物	2,526.43	5,758.83	3,232.40	127.94
构筑物	104.06	503.50	399.44	383.86
管道沟槽	0.76	86.52	85.76	11,236.34

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起一年有效。

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。

# 山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司拟了解山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路58号老厂区房屋建（构）筑物的市场价值项目

## 评估报告正文

北京中企华资产评估有限责任公司接受山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路58号老厂区房屋建（构）筑物在2016年10月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

#### (一)委托方简介

本次评估的委托方为山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司。

#### 1. 山推工程机械股份有限公司简介

企业名称：山推工程机械股份有限公司

地 址：济宁市高新区 327 国道 58 号

公司类型：股份有限公司(上市)

法人代表：张秀文

注册资本：壹拾贰亿肆仟零柒拾捌万柒仟陆佰壹拾壹元整

成立日期：1993 年 12 月 14 日

经营范围：建筑工程机械、矿山机械、农田基本建设机械、收获机械及配件的研究、开发、制造、销售、租赁、维修及技术咨询服务；房屋、场地出租。(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)。

山推工程机械股份有限公司于1997年1月在深圳证券交易所挂牌上市，“山推股份”股票代码000680。

## 2. 山东山推机械有限公司简介

企业名称：山东山推机械有限公司

地址：济宁市开发区山推科技大厦(吴泰闸路71号)

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法人代表：张秀文

注册资本：壹亿壹仟万元整

成立日期：2000年05月24日

经营范围：起重运输机械（场（厂）内专用机动工业车辆，有效期限以许可证为准）；工程机械主机及配件、工程机械用电子、电气产品、桩工机械、矿山机械主机及配件、钢丝增强液压橡胶软管组合件的开发、生产与销售；农用机械主机及配件、工程机械原料的销售；工程机械租赁服务；其他印刷品印刷(仅限分公司经营)；房屋租赁；货物与技术进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)

### (二) 产权持有单位简介

本次评估的产权持有单位均为山推工程机械股份有限公司。

### (三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位及其上级主管部门使用。

## 二、评估目的

因退城进园事项，山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司需了解山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路58号老厂区的房屋建（构）筑物的市场价值，为此事宜，山推工程机械股份有限公司和山东山推机械有限公司共同委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及资产进行评估，为此次经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路58号老厂区房屋建（构）筑物的市场价值。

#### （二）评估范围

山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路58号老厂区房屋建（构）筑物，包括：固定资产—房屋建筑物，账面原值66,746,796.75元，账面净值25,264,267.45元；固定资产—构筑物，账面原值3,531,578.17元，账面净值1,040,584.75元；固定资产—管道沟槽，账面原值218,873.49元，账面净值7,632.40元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （三）委托评估的资产权属状况

纳入评估范围的房屋建筑物总建筑面积87,855.08平方米，共计90项。其中已办理房屋所有权证的32项，房产证号为阜公字第01223号，证载权利人为山东山推工程机械股份有限公司，截止评估基准日，山东山推工程机械股份有限公司已更名为山推工程机械股份有限公司，房屋所有权证尚未进行权利人名称的变更；未办理房屋所有权证的58项，其中有31项房屋建筑物由于历史原因未列入山推工程机械股份有限公司财务账表。山推工程机械股份有限公司承诺上述房屋建筑物产权归其所有，无权属争议，无抵押、租赁、涉讼等情况。

纳入本次评估范围的房屋建筑物占用土地共2宗，均已办理土地使用权证，土地使用权人均为山东山推机械有限公司。土地使用权证号：济中国用（2002）字第0802000003号，用途工业，使用权类型出让，使用权面积139610.02平方米，终止日期2046年6月28日。土地使用权证号：济中国用（2002）字第0802000006号，用途工业，使用权类型出让，使用权面积14953.54平方米，终止日期2046年6月28日。上述土地使用权归山东山推机械有限公司所有，不纳入本次评估范围。



#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是2016年10月31日。

评估基准日由委托方确定。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

山推工程机械股份有限公司总经理办公会议纪要（2016年11月15日）。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日国务院第8次常务会议通过）；

4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；

5. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权〔2008〕10号）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

8. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

14. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；

3. 《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）；

4. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189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—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

7. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；

8. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

9. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；

10. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

12. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）。

#### (四) 权属依据

- 1.房屋所有权证；
- 2.国有土地使用证；
- 3.其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号)；
- 2.《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》(计价格[2002]10号)；
- 3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)；
- 5.《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号)；
- 6.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号)；
- 7.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号)；
- 8.评估基准日银行存贷款基准利率；
- 9.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)；
- 10.《山东省建筑工程消耗量定额》(2006年)、《山东省安装工程消耗量定额》(2006年)、《山东省建筑工程消耗量定额价目表》(2016年)、《山东省安装工程消耗量定额价目表》(2016年)；
- 11.《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(鲁建标[2011]19号)；
- 12.《山东省住房和城乡建设厅印发〈建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见〉的通知》(鲁建办字〔2016〕20号)；
- 13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

14.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考资料

- 1.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

### 七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对房屋建筑物采用成本法进行评估。

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

#### (1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

##### ① 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

##### ② 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估项目的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

##### ③ 资金成本

资金成本按照委托评估项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造

价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

## (2)成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

## (3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(4)纳入本次评估范围的已办理房屋所有权证的房屋建筑物共 32 项，部分房屋建筑物的证载面积与实际面积存在差异，山推工程机械股份有限公司聘请专业测绘人员对上述房屋建筑物的面积进行了测绘。本次评估采用的房屋建筑物的面积依据山推工程机械股份有限公司提供实际测绘面积确定，但山推工程机械股份有限公司未提供正式测绘报告；纳入本次评估范围的已办理房屋所有权证的房屋建筑物中，部分房屋建筑物的房屋所有权证证载面积与房屋所有权证附图所示面积存在差异，依据重要性原则，本次评估以房屋所有权证载面积为准。

未办理房屋所有权证的房屋建筑物共计 58 项，山推工程机械股份有限公司聘请专业测绘人员对上述房屋建筑物的面积进行了测绘。本次评估采用的房屋建筑物的面积依据山推工程机械股份有限公司提供的实际测绘面积确定，但山推工程机械股份有限公司未提供正式测绘报告。

山推工程机械股份有限公司及山东山推机械有限公司对上述事项共同确认均无异议。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年11月7日至2016年11月25日，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

2016年11月7日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### （二）前期准备

接受委托后，中企华评估公司成立了资产评估项目组，拟定了相应的评估计划，确定项目负责人，并根据评估对象的特点组建评估小组。

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，我公司对项目组成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### （三）现场调查

评估人员于2016年11月7日至2016年11月16日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

#### 1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查

“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

### 3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### 4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

### 5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

## 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

1.假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3.假设和产权持有单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

### （二）特殊假设

1.本次评估是以委估房屋在评估基准日能够正常使用、建筑物实际状况与产权持有单位介绍及提供的有关资料一致为假设前提；

2.假设评估基准日委估资产产权清晰，不存在权属瑕疵，未设定抵押、担保等他项权利，本次评估是按照资产完全产权状态下进行价值估算的；

3.假设产权持有单位提供的房屋建（构）筑物及管道沟槽的面积、数量、建成时间等信息资料是准确的，评估机构不对其准确性做任何保证；

4.假设评估对象评估基准日按照原用途保持不变、能够继续使用。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：



山推工程机械股份有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 2,631.25 万元，评估价值为 6,348.85 万元，增值额为 3,717.60 万元，增值率为 141.29%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产总计	2,631.25	6,348.85	3,717.60	141.29
其中：房屋建筑物	2,526.43	5,758.83	3,232.40	127.94
构筑物	104.06	503.50	399.44	383.86
管道沟槽	0.76	86.52	85.76	11,236.34

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行含税价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结论一般会失效；

（二）由委托方和产权持有者管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及产权持有者应对其提供资料的合法性、真实性、全面性和准确性负责；

（三）对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

（四）纳入评估范围的房屋建筑物总建筑面积 87,855.08 平方米，共计 90 项。其中已办理房屋所有权证的 32 项，房产证号为阜公字第 01223 号，证载权利人为山东山推工程机械股份有限公司，截止评估

基准日，山东山推工程机械股份有限公司已更名为山推工程机械股份有限公司，房屋所有权证尚未进行权利人名称的变更；未办理房屋所有权证的58项，其中有31项房屋建筑物由于历史原因未列入山推工程机械股份有限公司财务账表。山推工程机械股份有限公司承诺上述房屋建筑物产权归其所有，无权属争议，无抵押、租赁、涉讼等情况。

纳入本次评估范围的房屋建筑物占用土地共2宗，均已办理土地使用权证，土地使用权人均为山东山推机械有限公司。土地使用权证号：济中国用（2002）字第0802000003号，用途工业，使用权类型出让，使用权面积139610.02平方米，终止日期2046年6月28日。土地使用权证号：济中国用（2002）字第0802000006号，用途工业，使用权类型出让，使用权面积14953.54平方米，终止日期2046年6月28日。上述土地使用权归山东山推机械有限公司所有，不纳入本次评估范围。

（五）纳入本次评估范围的已办理房屋所有权证的房屋建筑物中，部分房屋建筑物的证载面积与实际面积存在差异，山推工程机械股份有限公司聘请专业测绘人员对上述房屋建筑物的面积进行了测绘，本次评估采用的房屋建筑物的面积依据山推工程机械股份有限公司提供实际测绘面积确定，但山推工程机械股份有限公司未提供正式测绘报告；纳入本次评估范围的已办理房屋所有权证的房屋建筑物中，部分房屋建筑物的房屋所有权证证载面积与房屋所有权证附图所示面积存在差异，依据重要性原则，本次评估以房屋所有权证载面积为准。未办理房屋所有权证的房屋建筑物共计58项，山推工程机械股份有限公司聘请专业测绘人员对上述房屋建筑物的面积进行了测绘，本次评估采用的房屋建筑物的面积依据山推工程机械股份有限公司提供的实际测绘面积确定，但山推工程机械股份有限公司未提供正式测绘报告。山推工程机械股份有限公司及山东山推机械有限公司对上述事项共同确认，均无异议。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用、国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 11 月 25 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：王朋

注册资产评估师：李明远

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十一月二十五日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、委托方和产权持有单位法人营业执照复印件；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、业务约定书；

附件五、委托方和产权持有单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十、资产评估明细表。

## 注册资产评估师承诺函

山推工程机械股份有限公司、山东山推机械有限公司：

受贵公司的委托，我们对山推工程机械股份有限公司所属的位于济宁市太白东路58号老厂区的房屋建（构）筑物的市场价值，以2016年10月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：王朋

注册资产评估师：李明远

2016年11月25日