

本报告依据中国资产评估准则编制

山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的
部分资产市场价值

资产评估报告

坤信评报字[2025]第007号

(共1册, 第1册)

KUNXIN INTERNATIONAL ASSETS APPRAISAL GROUP CO., LTD.

坤信国际资产评估集团有限公司

二〇二五年二月七日



正

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737200004202500014
合同编号:	KX2025-013
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤信评报字[2025]第007号
报告名称:	山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产市场价值资产评估报告
评估结论:	85,119,800.00元
评估报告日:	2025年02月07日
评估机构名称:	坤信国际资产评估集团有限公司
签名人员:	李博阳 (资产评估师) 正式会员 编号: 37200183 王燕 (资产评估师) 正式会员 编号: 37180055

李博阳、王燕已实名认可



(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: 2025年02月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

评估报告目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
资产评估报告书附件	20

资产评估师声明

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、行政法规规定及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。

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。

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和使用评估结论，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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

五、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。

六、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。

七、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。

山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的 部分资产市场价值

资产评估报告摘要

坤信评报字[2025]第 007 号

坤信国际资产评估集团有限公司（以下简称“本公司”）接受山东墨龙石油机械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，房屋建（构）筑物采用成本法、土地使用权采用市场法及基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产市场价值在 2024 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摘要报告如下：

一、产权持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司。

二、评估目的：为山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象：山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产市场价值。

四、评估范围：山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

七、评估方法：房屋建（构）筑物采用成本法、土地使用权采用市场法及基准地价系数修正法。

八、评估结论：

经评估，山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产账面值为 8,021.09 万元，评估结果为 **8,511.98** 万元（大写金额为捌仟伍佰壹拾壹万玖仟捌佰元整），评估增值 490.89 万元，增值率 6.12%。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价。

九、评估结论使用有效期：评估结论的有效使用期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日。

十、特别事项说明

1. 截至评估基准日，委估对象对外出租，承租人寿光市德财农业开发有限公司，

租赁期 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁面积 20,253.13 m²。

2. 2021 年 10 月，评估范围内房屋建筑物及土地使用权因融资租赁事宜已对外抵押，抵押权人青岛青银金融租赁有限公司，抵押合同编号 QHZ2021040-DY01，抵押期限三年。截至评估基准日，抵押合同已到期，相关融资租赁款项已还清，被评估单位尚未办理解押程序。

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用资产评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的 部分资产市场价值

资产评估报告正文

坤信评报字[2025]第 007 号

山东墨龙石油机械股份有限公司：

坤信国际资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，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，房屋建（构）筑物采用成本法、土地使用权采用市场法及基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产在 2024 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、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为山东墨龙石油机械股份有限公司，产权持有人为山东寿光蔬菜批发市场有限公司，资产评估委托合同约定的报告使用人为委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：山东墨龙石油机械股份有限公司

统一社会信用代码：91370000734705456P

类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）

住所：山东省寿光市古城街道兴尚路 99 号

法定代表人：韩高贵

注册资本：79784.84 万元

经营期限：2001-12-30 至无固定期限

经营范围：抽油泵、抽油杆、抽油机、抽油管、石油机械、纺织机械、钢压延加工、特种设备制造、齿轮及齿轮减、变速箱制造、石油钻采专用设备制造、阀门和旋塞制造、冶金专用设备制造、机械零部件加工的生产及销售；石油机械及相关产品的开发；商品信息服务（不含中介）；技术推广服务；节能技术推广服务；技术进出口；货物进出口；检测服务；计量服务。（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，有效期限以许可证为准）。

（二）产权持有人概况

1. 注册登记情况

企业名称：山东寿光蔬菜批发市场有限公司

统一社会信用代码：913707837517951820

注册地址：寿光市圣城街 698 号

法定代表人：王志豪

注册资本：65028 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

营业期限：2003-07-11 至 2033-07-10

经营范围：农产品批发市场及配套设施的开发、租赁、销售、经营；批发、零售；农产品及其制品；建设农产品批发市场以及物流配送中心、配套物业的开发及经营管理、农产品物流服务；开展仓储（不含危险品）、搬运装卸、包装、配送、信息咨询等配套业务。（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. 公司股东及持股比例

截至评估基准日，山东寿光蔬菜批发市场有限公司股东持股比例情况如下表：

序号	股东名称	持股比例%
1	寿光市财政局	100

（三）委托人与产权持有人关系

本次评估的委托人拟购买产权持有人资产。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

山东墨龙石油机械股份有限公司拟购买资产，需要对涉及的山东寿光蔬菜批发市场有限公司部分资产市场价值进行评估，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产市场价值。

（二）评估范围

评估范围为截至 2024 年 12 月 31 日山东寿光蔬菜批发市场有限公司申报的位于寿光市兴尚路东侧（南孙云子村）1200 厂房 1 栋，6 项构筑物及一宗土地使用权，基准日账面价值 80,210,948.88 元，具体情况如下：

A. 房屋建筑物

不动产权证书编号	名称	面积 (m ²)	结构	建成年月
鲁(2020)寿光市不动产权第 0038401 号	1200 厂房	20,253.13	钢结构	2012/12/31

B. 构筑物

序号	名称	材质或结构	建成年月	计量单位	长度 (m)	宽度 (m)	深度 (m)	面积 m ²
1	供水供气管道 φ60	钢	2012-12-31	M	1,023.00			1,023.00
2	道路	混凝土	2012-12-31	m ²	465.30	6.00		2,791.80
3	扩管北厕所	砖混	2013-11-14	m ²	20.00	3.50	4.00	70.00
4	水压机操作室	砖混	2013-04-30	m ²	6.00	2.50	3.90	15.00
5	探伤机操作室	砖混	2013-04-30	m ²	7.50	2.70	4.00	20.25
6	扩管冷却水池	砖混	2013-04-30	m ²	11.70	3.20	4.00	149.76

C. 土地使用权

不动产权证书编号	用地性质	土地用途	证载面积 (m ²)	开发程度	取得日期	终止日期
鲁(2020)寿光市不动产权第 0038401 号	国有出让	工业用地	109,200.00	五通一平	2001/5/14	2061/5/15

本次评估对象和评估范围与评估申报表、资产评估委托合同和经济行为所确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

(一) 本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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。

(三) 价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资

产评估基准日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，财政部令第97号修订）；
5. 《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）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发〔2001〕102号）；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
14. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修正）；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
16. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55

号，2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

17. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；

18. 其他与资产评估相关的法律法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 其他与资产评估相关的准则依据等。

（三）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 重要资产购置合同、凭证。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
2. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
4. 产权持有人提供的工程决算等资料；
5. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2022年版）；
6. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016）；
7. 《山东省安装工程消耗量定额》（2016）；
8. 山东省造价信息网发布的市场价格信息；

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

10. 《2023年度寿光市城镇国有土地级别与基准地价应用技术手册》（二〇二四年十月 寿光市自然资源和规划局）；

11. 中国土地市场网公布的国有土地使用权挂牌出让结果公告；

12. 山东省自然资源厅公布的山东省16个城市地价监测水平；

13. 产权持有人提供的《资产评估申报明细表》及其他资料；

14. 现场勘察记录；

15. 其他取费文件。

（五）其他参考依据

1. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

2. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核査验证》（中评协〔2019〕39号）；

3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

4. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

5. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

6. 资产评估委托合同；

7. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》；

8. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法

资产评估的基本方法包括收益法、市场法、成本法及其衍生方法。执行单项资产或资产组合评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（二）评估方法的选择

市场法适用的前提条件是：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

对于房屋建筑物，纳入评估范围的房屋建筑物，市场无同类型厂房出租案例，故不适用收益法评估；由于缺乏充分、公开的二手市场交易案例，本次评估不适用市场法；评估对象为自建房产，可以采用成本法进行评估，故本次评估采用成本法。

对于土地使用权，因市场比较法主要用于土地市场发达，有充足可比实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以宜选择市场比较法评估。

因收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地评估，待估宗地所在区域没有类似物业出租，通过分析比较不能确定客观的租金水平，因此不宜采用收益还原法评估。

因剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。一般可运用于以下情形：①待开发不动产的土地评估；②待改造后再开发不动产中的土地评估；③仅将土地开发整理成可供直接利用的土地评估。待估宗地已开发建设完成，不符合选择剩余法评估的条件。

通过调查，委估宗地位于潍坊市寿光区，近年来该区域征收土地较少，由于土地取得成本、开发成本等资料均无法可靠获取，故无法采用成本逼近法。

因基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域的土地价格的评估。待估宗地处于基准地价覆盖区域内，所以考虑采用基准地价系数修正法进行评估。

本次评估选用了基准地价修正法和市场比较法进行评估，两种方法的评估结果相差不大，评估人员选取两种评估方法的算术平均值作为最终评估结果。

（三）评估方法简介

（一）房屋建筑物

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置成本，乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率加相应增值税确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率×(1+增值税率)

(1) 重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=(建安综合造价+前期及其他费用+资金成本)－扣除的增值税

①建安综合造价

预决算调整法：对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其他费用两个部分。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

④应扣除的增值税

根据财税[2016]36号、财税[2018]32号、《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

(2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

①理论成新率的计算

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，

再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率×(1+增值税率)

(二) 土地使用权

◆基准地价系数修正法

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修正，最后根据基准地价评估基准日、使用年限、开发程度和容积率分别对待估宗地进行修正，求得待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下：

计算公式： $P=S \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 + \sum K) \pm K4$

其中：P—宗地地价；

S—基准地价；

K1—宗地期日修正系数；

K2—宗地使用年限修正系数；

K3—容积率修正系数；

K4—开发程度修正值；

$\sum K$ —影响地价区域因素与个别因素修正系数之和。

◆市场法

市场比较法是根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照土地级别、开发程度修正土地交易价格，再参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的一种方法。基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×年期修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托

本公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，本公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，本公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1.指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”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人填报的资产评估明细表

资产评估专业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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”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，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查，并选用适

当的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）资料收集

资产评估专业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，从委托人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分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业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评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据本公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状

态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）一般假设

- 1.以委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2.以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3.以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4.以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）特殊假设

- 1.评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日的市场价值的反应为假设条件。
- 2.本次评估以产权持有人对委估资产拥有全部权益为假设条件。
- 3.评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

经评估，山东墨龙石油机械股份有限公司拟收购资产涉及的部分资产账面值为8,021.09万元，评估结果为**8,511.98万元**（大写金额为捌仟伍佰壹拾壹万玖仟捌佰元整），评估增值490.89万元，增值率6.12%。

注：本次评估结论的价值内涵是含税（增值税）价。

资产评估增值490.89万元，增值率6.12%。主要原因如下：

（1）房屋建（构）筑物评估增值的主要原因是：房屋入账价值为被评估单位房屋入账时根据当时房屋价值所做评估结果及部分税费，本次评估房屋价值是评估基准日时的房屋价值，其房屋建造成本与入账时造价成本有一定上涨幅度。

（2）土地使用权增值主要原因是：受土地供求关系变化的影响，土地价格有一定变动。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

(一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明
无。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本次申报评估的土地使用权界址清楚、来源合法、产证齐全。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，产权持有人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 评估程序受到限制的情况

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.截至评估基准日，委估对象对外出租，承租人寿光市德财农业开发有限公司，租赁期2024年1月1日至2025年12月31日，租赁面积20,253.13 m²。

2.2021年10月，评估范围内房屋建筑物及土地使用权因融资租赁事宜已对外抵押，抵押权人青岛青银金融租赁有限公司，抵押合同编号QHZZ2021040-DY01，抵押期限三年。截至评估基准日，抵押合同已到期，相关融资租赁款项已还清，被评估单位尚未办理解押程序。

本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(七) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

(八) 关于本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

(九) 其他需要说明的事项

(1) 对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,产权持有人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。

(2) 在评估过程中,委托人和产权持有人提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础,委托人和产权持有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责;资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和产权持有人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导,委托人及产权持有人应承担由此而产生的一切法律后果。

(3) 本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作,本公司无意要求产权持有人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门决定,并应符合企业会计准则的规定。

(4) 除非特别说明,本报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于产权持有人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。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、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）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 2 月 7 日。

（本页以下无正文）

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文，为签字盖章页)

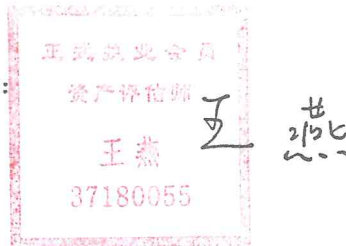
坤信国际资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



2025年2月7日

资产评估报告书附件

附件一、评估明细表

附件二、委托人和产权持有人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复印件

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件五、签名资产评估师的承诺函

附件六、资产评估机构资格备案公告复印件和证券期货相关业务备案名单复印件

附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件

附件八、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件

资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2024年12月31日

共8页第1页

表1

产权持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司

金额单位：人民币万元

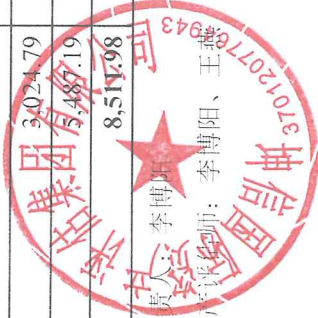
项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 固定资产	2,545.62	3,024.79	479.17	18.82
2 无形资产	5,475.48	5,487.19	11.71	0.21
3 资产总计	8,021.09	8,511.98	490.89	6.12

评估机构：坤信国际资产评估集团有限公司

法定代表人：王健

项目负责人：李博阳

签字资产评估师：李博阳、王健



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年12月31日

共8页第2页

表2

产权持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	固定资产	25,456,160.41	30,247,900.00	4,791,739.59	18.82
2	无形资产	54,754,788.47	54,871,900.00	117,111.53	0.21
3	资产总计	80,210,948.88	85,119,800.00	4,908,851.12	6.12

金额单位：人民币元

评估机构：坤信国际资产评估集团有限公司

非流动资产评估汇总表

共8页第3页

评估基准日：2024年12月31日

表4

产权持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动金融资产				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产	25,456,160.41	30,247,900.00	4,791,739.59	18.82
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产	54,754,788.47	54,871,900.00	117,111.53	0.21
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	80,210,948.88	85,119,800.00	4,908,851.12	6.12

产权持有人填表人：郑翠萍

评估人员：李博阳、王燕

填表日期：2025年1月20日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年12月31日

共8页第4页

表4-8

产权持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司

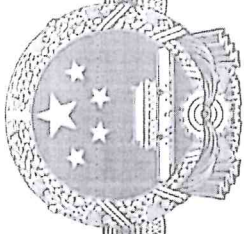
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	31,427,358.09	25,456,160.41	34,966,400.00	30,247,900.00	3,539,041.91	4,791,739.59	11.26	18.82
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	30,244,841.25	24,498,321.52	33,363,900.00	29,093,300.00	3,119,058.75	4,594,978.48	10.31	18.76
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,182,516.84	957,838.89	1,602,500.00	1,154,600.00	419,983.16	196,761.11	35.52	20.54
4-8-3	固定资产-管道及沟槽								
4-8-4	固定资产-井巷工程								
	设备类合计								
4-8-5	固定资产-机器设备								
4-8-6	固定资产-车辆								
4-8-7	固定资产-电子设备								
4-8-8	固定资产-土地								
4-8-9	固定资产-船舶								
4-8-10	固定资产-清理								
4-8	固定资产合计	31,427,358.09	25,456,160.41	34,966,400.00	30,247,900.00	3,539,041.91	4,791,739.59	11.26	18.82
4-8	减：固定资产减值准备								
4-8	固定资产净额	31,427,358.09	25,456,160.41	34,966,400.00	30,247,900.00	3,539,041.91	4,791,739.59	11.26	18.82

产权持有人填表人：郑翠萍

评估人员：李博阳、王燕

填表日期：2025年1月20日



统一社会信用代码

91370000734705456P

营业执照

(副本) 1-1

市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许
可、监管信息，
体验更多应用服
务。



名称 山东墨龙石油机械股份有限公司

类型 股份有限公司(港澳台投资、上市)

法定代表人 韩高贵

经营范围 抽油泵、抽油杆、抽油机、抽油管、石油机械、纺织机械、钢
压延加工、特种设备制造、齿轮及齿轮减、变速箱制造、石油
钻采专用设备制造、阀门和旋塞制造、冶金专用设备制造、机
械零部件加工的生产及销售；石油机械及相关产品的开发；商
品信息服务(不含中介)；技术推广服务；节能技术推广服
务；技术进出口；货物进出口；检测服务；计量服务。(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，有效
期限以许可证为准)。

注册资本 人民币元柒亿玖仟柒佰捌拾肆万捌仟肆佰元整

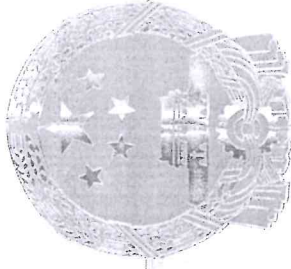
成立日期 2001年12月30日

住所 山东省寿光市古城街道兴尚路99号

登记机关



2024年07月10日



营业执照

统一社会信用代码

913707837517951820

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。



名称 山东寿光蔬菜批发市场有限公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 王志豪

经营范围 农产品批发市场及配套设施的开发、租赁、销售、经营；批发、零售；农产品及其制品；建设农产品批发市场物流配
送中心、配套物流业的发展及经营农产品物流服务；开展仓储（不含危险品）、搬运装卸、包装、配送、信息咨询等配
套业务。（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）。

注册资本 陆亿伍仟零贰拾捌万元整
成立日期 2003年07月11日
营业期限 2003年07月11日至2033年07月10日
住所 寿光市圣城街698号



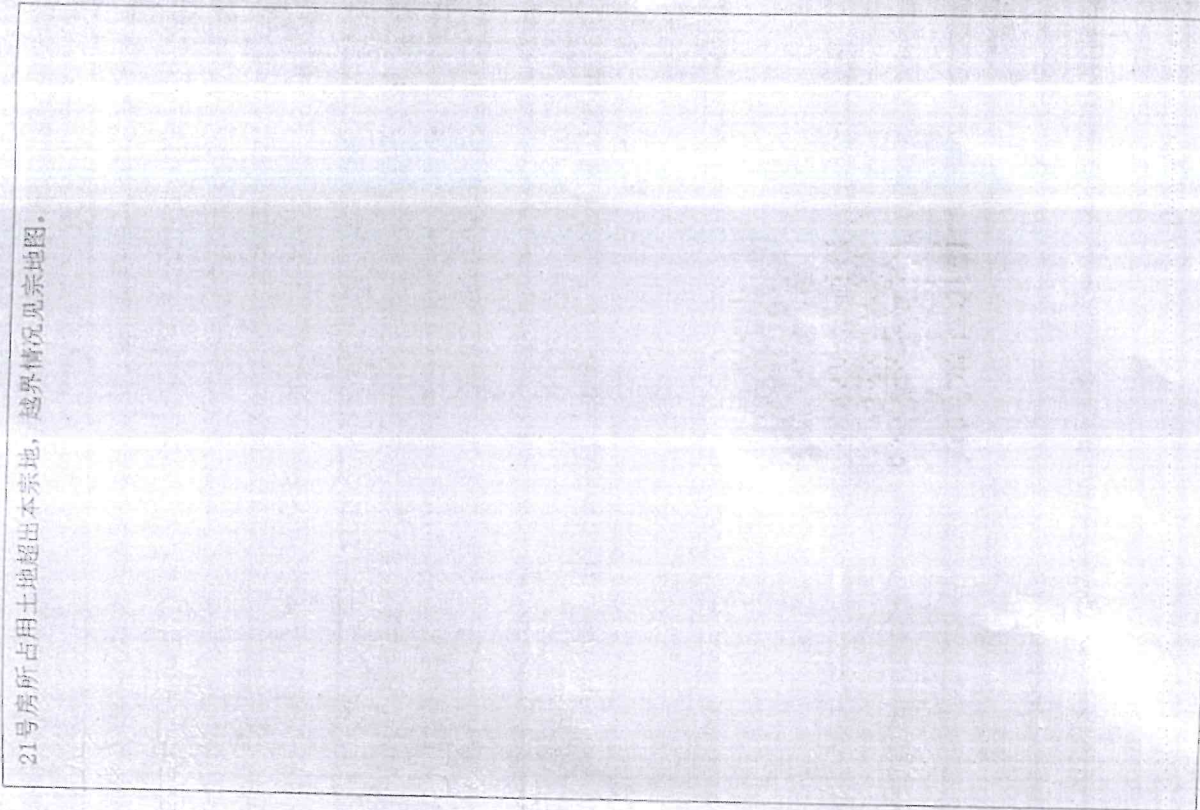
登记机关

2020年12月25日

权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	寿光市古城街道兴尚路东，北环路北2Km		
不动产单元号	370783004242G500006F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/其它		
用途	工业用地/工业		
面积	土地使用权面积109200.00m ² /房屋建筑面积20253.13m ²		
使用期限	工业用地；终止日期2061年05月15日止		
权利其他状况	土地使用权面积：109200m ² ； 土地面积：109200m ² ； 独用土地使用权面积：109200m ² ； 房屋结构：钢结构； 专有建筑面积：20253.13m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2012年。		

附 记

21号房所占用地超出本宗地，越界情况见宗地图。



委托人承诺函

坤信国际资产评估集团有限公司：

因本公司拟收购资产的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的山东寿光蔬菜批发市场有限公司的部分资产进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
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. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：山东墨龙石油机械股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：



2025年 2月 7日

产权持有人承诺函

坤信国际资产评估集团有限公司：

因山东墨龙石油机械股份有限公司拟股权资产的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的部分资产进行评估，评估基准日为2024年12月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
- 2.本公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
- 3.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
- 4.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
- 5.纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 6.纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
- 7.不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
- 8.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

产权持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司



法定代表人或授权代表（签字）：

2025年2月7日

资产评估师承诺函

山东墨龙石油机械股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟资产收购涉及的山东寿光蔬菜批发市场有限公司持有的部分资产，以2024年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。

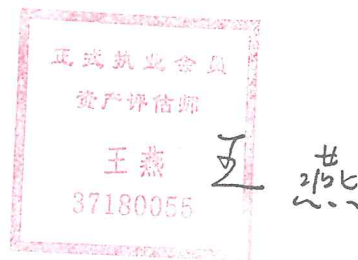
在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2025年 2月 7日

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告（2023）8号

坤信国际资产评估集团有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称：坤信国际资产评估集团有限公司

变更原因：名称及股东变更

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
名称	坤信国际资产评估（山东）集团有限公司		坤信国际资产评估集团有限公司		2023-2-22
合伙人 (股东)	姓名	出资(股 权)比例 (%)	姓名	出资(股 权)比例 (%)	2023-2-22
	东方龙福莱企 业管理咨询有 限公司	90	东方龙福莱 企业管理咨 询有限公司	38	
	王健	5	山东天华税 务咨询有限 公司	32	
	孔祥勇	5	于万通	10	
			所飞飞	10	
			张振湖	6	
			王健	2	
			王辉	2	

济南市财政局

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



抄送：山东省资产评估协会。



中华人民共和国财政部

Ministry of Finance of the People's Republic of China

资产管理司

2022年04月25日 星期一

资产管理司

资产管理司

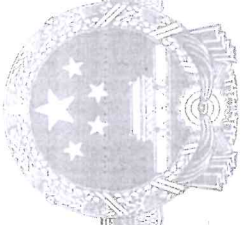
搜索

返回主页

当前位置: 首页 > 在线服务 > 资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单 (截至2021年2月8日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	北京国融兴华房地产土地评估有限公司	911101027263771655	2021/02/08
2	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/02/08
3	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012045950	2021/02/08
4	北京中盛行房地产土地评估有限公司	91110106667500804W	2021/02/08
5	福建建友资产评估土地房地产估价有限责任公司	913500007593851969	2021/02/08
6	海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司	91460000676059213C	2021/02/08
7	江苏晋信土地房地产资产评估测绘有限公司	9132021475898124T	2021/02/08
8	坤信国际资产评估(山东)集团有限公司	91370100MA3R630716	2021/02/08
9	青岛仲融资产评估事务所(普通合伙)	91370202682597464B	2021/02/08



营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码
91370100MA3R83Q716

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、监
管案、许可、监
管信息



名称 坤信国际资产评估集团有限公司

注册资本 伍仟万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2019年12月17日

法定代表人 王健

住所

中国(山东)自由贸易试验区济南片区舜海219号
华创观礼中心A座6层601-1

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；二手车鉴定评估；社会稳定风险评估；企业信用调查和评估；物业服务评估；运行效能评估服务；土地调查评估服务；艺(美)术品、收藏品鉴定评估服务；企业管理咨询；财务咨询；贸易经纪；劳务服务(不含劳务派遣)；信息技术咨询服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2023年09月21日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37200183

会员姓名：李博阳

证件号码：371402*****1

所在机构：坤信国际资产评估集团有限公司

年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

李博阳



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37180055

会员姓名：王燕

证件号码：370922*****3

所在机构：坤信国际资产评估集团有限公司

年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王燕



(有效期至 2025-04-30 日止)