

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182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

二〇二五年十二月二十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737200004202500210
合同编号:	KX2025-237
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182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:	361,850,178.00元
评估报告日:	2025年12月29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 王健 (资产评估师) 正式会员 编号: 37000276
李博阳、王健已实名认证	
	
(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12月29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	5
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	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
资产评估报告书附件	24

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 182 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、机器设备采用成本法、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 2025 年 1 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：2025 年 1 月 31 日。

七、评估方法：房屋建（构）筑物、机器设备采用成本法、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 33,532.58 万元，评估结果为 **36,185.02 万元**（大写金额人民币叁亿陆仟壹佰捌拾伍万零贰佰元整），评估增值 2,652.44 万元，增值率 7.91%。具体评估结果如下：

金额单位：人民币万元					
序号	项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	房屋建（构）筑物	18,910.07	19,143.20	233.14	1.23
2	机器设备	433.28	513.74	80.46	18.57
3	土地使用权	14,189.23	16,528.07	2,338.84	16.48
合计		33,532.58	36,185.02	2,652.44	7.91

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 2025 年 1 月 31 日起至 2026 年 1 月 30 日。

十、特别事项说明

1. 截至评估基准日，部分资产已对外出租，承租人山东墨龙石油机械股份有限公司，租赁期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁明细如下：

序号	名称	建筑面积（m ² ）
1	219 主车间	75,185.51
2	精拔管车间	14,518.31
3	140 厂房	11,028.24
4	热处理车间	3,270.00
5	高钢油管车间	7,898.87
6	科技园办公楼	5,216.78

2. 评估范围内部分房屋建筑物及土地使用权因融资租赁事宜已对外抵押，抵押权人山东省国际信托股份有限公司，抵押合同编号 2022SDXT-BY8-抵押 004，抵押期限自 2022 年 12 月 28 日至 2029 年 12 月 28 日。基准日后，抵押已解除。抵押资产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）
1	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038375 号	值班室	30.45
2	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038370 号	科技工业园宿舍楼	4,788.00
3	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038372 号	门卫室	30.45
4	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038369 号	科技园食堂	1,114.40
5	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038371 号	地磅房	26.80
6	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038364 号、 鲁（2020）寿光市不动产权第 0038363 号	25 万吨石油套管项目水处理系统	351.04
7	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038367 号	开关车间	16,021.67
8	寿光市鲁（2020）不动产权第 0038359 号	219 主车间	75,185.51
9	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038362 号	沉淀池	243.00
10	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038355 号	泵房操作室	41.73
11	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038356 号	穿孔机加压泵站	99.38
12	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038349 号	车间内办公室	506.26
13	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038346 号	精拔管车间	14,518.31
14	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038351 号、 鲁（2020）寿光市不动产权第 0038350 号	1#、2#、3#电磁站	198.91
15	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038352 号	科技园浴室	239.78
16	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038348 号	钢管公司仓库	3,242.84
17	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038347 号	钢管公司下料车间	308.28
18	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038357 号	热处理泵房	25.88
19	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038353 号	干燥棚	2,026.31
20	鲁（2020）寿光市不动产权第 0038368 号	煤气站配电室	83.48

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)
21	鲁(2020)寿光市不动产权第0038373号	文体中心	2,684.09
22	鲁(2020)寿光市不动产权第0038365号	泵站	497.00
23	鲁(2020)寿光市不动产权第0038374号	科研楼	2,080.82
24	鲁(2020)寿光市不动产权第0038345号	140 厂房	11,028.24
25	鲁(2020)寿光市不动产权第0038344号	科技园办公楼	5,216.78
26	鲁(2020)寿光市不动产权第0038361号	化学除油器	275.00
27	鲁(2020)寿光市不动产权第0038354号	煤气发生站	1,865.68

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。

3.评估范围内部分资产于2025年7月重新修建，房屋面积与主体结构已变化，本次相关资产评估值为基准日时点评估值，实际交易价格以双方协商为准，提请报告使用人注意。

相关资产明细如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	名称	结构	建成年月	技术经济状况	建筑面积(m ²)	账面价值	
							原值	净值
1	鲁(2020)寿光市不动产权第0038375号	值班室	混合	2006-12-31	使用	30.45	30,364.76	24,475.40
2	无	科技园超市	砖混	2007-12-28	使用	58.05	52,597.93	42,396.13

4.本次评估结论所涉及价值内涵为含税(增值税)价格，其中增值税金额为3,004.44万元。实际应缴纳的增值税金额，以实际交易情况为准。

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 182 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、机器设备采用成本法、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 2025 年 1 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 2025 年 1 月 31 日山东寿光蔬菜批发市场有限公司申报固定资产-房屋建（构）筑物、机器设备及无形资产-土地使用权。具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	固定资产	193,433,493.47
2	无形资产	141,892,321.10
合 计		335,325,814.57

具体资产情况如下：

1. 固定资产

山东寿光蔬菜批发市场有限公司申报评估的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物及机器设备，主要分布于山东寿光蔬菜批发市场有限公司位于寿光市的科技工业园内。

1) 房屋建筑物

包括科技工业园办公楼、宿舍楼、科技园食堂、热处理车间、219 主车间、精拔管车间等，数量共计 33 项，于 2006 年陆续建成投入使用，分布在科技工业园内。

2) 构筑物

主要是各项基建工程、管道工程、厂区路面、厂区围墙、沉淀池等，数量共计 89 项，于 2006 年至 2019 年陆续建成投入使用，分布在科技工业园内。

3) 机器设备

主要是各项电力设施等，数量共计 6 项，于 2006 年陆续投入使用，分布在科技工业园厂区内。

2. 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为山东寿光蔬菜批发市场有限公司位于寿光市科技工业园工业用地，共 1 宗，具体情况如下：

金额单位：人民币元

土地权证号	土地位置	面积 (m ²)	账面价值
鲁（2020）寿光市不动产权第 0038366 号	寿光市区北环路北山东墨龙石油机械股份有限公司	297,321.00	141,892,321.10

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 2025 年 1 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会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.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

14.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——资产评估中的核查验证》（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。

对于机器设备，市场无同类型设备出租案例，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；根据企业提供相关资料，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：

$$\text{资金成本} = (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

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：

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

（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

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

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。

$$\text{勘察成新率} = \text{结构部分打分值} \times \text{权重} + \text{装修部分打分值} \times \text{权重} + \text{安装部分打分值} \times \text{权重}$$

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。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

（3）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \times (1 + \text{增值税率})$$

（二）机器设备

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

采用重置成本法评估的设备：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1、重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

(1) 设备含税购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(3) 安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

(4) 基础费

对需要设备基础的设备，在与房屋建（构）筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况参照评估参数手册计取基础费。

(5) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

(6) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

(7) 可抵扣增值税

根据财税〔2008〕170号、财税〔2013〕106号、财税〔2016〕36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税（进项税额）”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价×13%/(1+13%)+(运杂费+安调费+基础费)×9%/(1+9%)
+其他费用可抵税金额

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

(三) 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： $P=S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \pm K_4$

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 and 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33,532.58万元，评估结果为**36,185.02万元**（大写金额人民币叁亿陆仟壹佰捌拾伍万零贰佰元整），评估增值2,652.44万元，增值率7.91%。具体评估结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	房屋建（构）筑物	18,910.07	19,143.20	233.14	1.23
2	机器设备	433.28	513.74	80.46	18.57
3	土地使用权	14,189.23	16,528.07	2,338.84	16.48
合计		33,532.58	36,185.02	2,652.44	7.91

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2,652.44万元，增值率7.91%。主要原因如下：

- （1）房屋建（构）筑物评估增值的主要原因是：房屋入账价值为产权持有人收购

资产时房屋价值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变动。

(2) 机器设备评估增值的主要原因是：产权持有单位会计计提折旧年限与评估采用的经济使用年限存在差异，导致评估值增加。

(3) 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，部分资产已对外出租，承租人山东墨龙石油机械股份有限公司，租赁期 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁明细如下：

序号	名称	建筑面积（㎡）
1	219 主车间	75,185.51
2	精拔管车间	14,518.31
3	140 厂房	11,028.24

序号	名称	建筑面积 (m²)
4	热处理车间	3,270.00
5	高钢油管车间	7,898.87
6	科技园办公楼	5,216.78

2.评估范围内部分房屋建筑物及土地使用权因融资租赁事宜已对外抵押，抵押权人山东省国际信托股份有限公司，抵押合同编号 2022SDXT-BY8-抵押 004，抵押期限自 2022 年 12 月 28 日至 2029 年 12 月 28 日。基准日后，资产已解除抵押。抵押资产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)
1	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038375 号	值班室	30.45
2	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038370 号	科技工业园宿舍楼	4,788.00
3	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038372 号	门卫室	30.45
4	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038369 号	科技园食堂	1,114.40
5	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038371 号	地磅房	26.80
6	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038364 号、 鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038363 号	25 万吨石油套管项目水处理系统	351.04
7	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038367 号	开关车间	16,021.67
8	寿光市鲁 (2020) 不动产权第 0038359 号	219 主车间	75,185.51
9	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038362 号	沉淀池	243.00
10	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038355 号	泵房操作室	41.73
11	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038356 号	穿孔机加压泵站	99.38
12	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038349 号	车间内办公室	506.26
13	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038346 号	精拔管车间	14,518.31
14	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038351 号、 鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038350 号	1#、2#、3#电磁站	198.91
15	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038352 号	科技园浴室	239.78
16	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038348 号	钢管公司仓库	3,242.84
17	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038347 号	钢管公司下料车间	308.28
18	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038357 号	热处理泵房	25.88
19	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038353 号	干煤棚	2,026.31
20	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038368 号	煤气站配电室	83.48
21	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038373 号	文体中心	2,684.09
22	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038365 号	泵站	497.00
23	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038374 号	科研楼	2,080.82
24	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038345 号	140 厂房	11,028.24
25	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038344 号	科技园办公楼	5,216.78
26	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038361 号	化学除油器	275.00
27	鲁 (2020) 寿光市不动产权第 0038354 号	煤气发生站	1,865.68

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

1.评估范围内部分资产于 2025 年 7 月重新修建，房屋面积与主体结构已变化，本次相关资产评估值为基准日时点评估值，实际交易价格以双方协商为准，提请报告使用人注意。

2.抵押合同编号 2022SDXT-BY8-抵押 004 约定抵押范围内资产已于评估基准日后解除抵押。

相关资产明细如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	名称	结构	建成年月	技术经济状况	建筑面积(m ²)	账面价值	
							原值	净值
1	鲁(2020)寿光市不动产权第 0038375 号	值班室	混合	2006-12-31	使用	30.45	30,364.76	24,475.40
2	无	科技园超市	砖混	2007-12-28	使用	58.05	52,597.93	42,396.13

（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。

(5) 本次评估结论所涉及价值内涵为含税(增值税)价格, 其中增值税金额为 3,004.44 万元。实际应缴纳的增值税金额, 以实际交易情况为准。

★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其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 2025 年 1 月 31 日起至 2026 年 1 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 12 月 29 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：



正式执业会员
资产评估师

李博阳

37200183

资产评估师：



正式执业会员
资产评估师

王健

37000276

2025 年 12 月 29 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

评估基准日：2025年1月31日

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	19,343.35	19,656.95	313.60	1.62
2 无形资产	14,189.23	46,528.07	2,338.84	16.48
3 资产总计	33,532.58	36,185.02	2,652.44	7.91

评估机构：坤信国际资产评估集团有限公司

项目负责人：李博阳
签字资产评估师：李博阳、王健

法定代表人：王健



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年1月31日

表2

产权人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司					金额单位：人民币元	
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	193,433,493.47	196,569,478.00	3,135,984.53		1.62
2	无形资产	141,892,321.10	165,280,700.00	23,388,378.90		16.48
3	三、资产总计	335,325,814.57	361,850,178.00	26,524,363.43		7.91

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

评估基准日：2025年1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	193,433,493.47	196,569,478.00	3,135,984.53		1.62	
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	141,892,321.10	165,280,700.00	23,388,378.90		16.48	
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	335,325,814.57	361,850,178.00	26,524,363.43		7.91	

评估人员：李博阳、王健

产权持有人填表人：郑翠萍

填表日期：2025年12月17日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年1月31日

表4-8

金额单位：人民币元

产权持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司

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	234,604,112.25	189,100,688.94	284,032,300.00	191,432,046.00	49,428,187.75	2,331,357.06	21.07	1.23
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	186,985,551.73	150,718,145.88	225,084,500.00	155,902,700.00	38,098,948.27	5,184,554.12	20.38	3.44
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	47,618,560.52	38,382,543.06	58,947,800.00	35,529,346.00	11,329,239.48	-2,853,197.06	23.79	-7.43
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	12,733,140.00	4,332,804.53	29,613,800.00	5,137,432.00	16,880,660.00	804,627.47	132.57	18.57
4-8-5	固定资产-机器设备	12,733,140.00	4,332,804.53	29,613,800.00	5,137,432.00	16,880,660.00	804,627.47	132.57	18.57
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	247,337,252.25	193,433,493.47	313,646,100.00	196,569,478.00	66,308,847.75	3,135,984.53	26.81	1.62
4-8	减：固定资产减值准备								
4-8	固定资产净额	247,337,252.25	193,433,493.47	313,646,100.00	196,569,478.00	66,308,847.75	3,135,984.53	26.81	1.62

产权持有人填表人：郑翠萍

填表日期：2025年12月17日

评估人员：李博阳、王健

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年1月31日

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	技术状况 使用/闲置/其他	计量 单位	账面原值		评估价值		增值额	增值率%	评估单价 (元/m²)	备注
								原值	净值	原值	净值	增值率%			
1	鲁(2020)龙光市不动产权第0038375号	值班室	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第1幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	30,364.76	24,475.40	38,900.00	27,206.00	70.00	21.13	1,277.50	房屋正在抵押期间, 期后解除、重建
2	鲁(2020)龙光市不动产权第0038370号	科技工业园综合楼	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第2幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	7,142,912.93	5,751,493.50	8,477,000.00	6,283,106.00	68.00	9.13	1,707.47	房屋正在抵押期间, 期后解除
3	鲁(2020)龙光市不动产权第0038372号	门卫室	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第2幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	30.45	25.47	45,000.00	28,800.00	64.00	9.35	1,477.83	房屋正在抵押期间, 期后解除
4	鲁(2020)龙光市不动产权第0038369号	科技园食堂	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第2幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	1,114.40	1,425.25	1,860,000.00	1,278,438.25	64.00	8.66	1,786.79	房屋正在抵押期间, 期后解除
5	鲁(2020)龙光市不动产权第0038371号	地磅房	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第2幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	26.80	1,171.42	39,800.00	27,950.00	64.00	9.84	1,485.07	房屋正在抵押期间, 期后解除
6	鲁(2020)龙光市不动产权第0038358号	地磅管理间	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室	钢结构	2006-12-31	使用	m²	3,270.00	845.64	2,238,907.78	2,431,970.00	64.00	9.20	1,066.97	出租
7	鲁(2020)龙光市不动产权第0038366号	25万吨石油混合管项目水处理系统	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	351.04	3,334.77	1,170,698.55	875,600.00	64.00	1.15	3,097.56	房屋正在抵押期间, 期后解除
8	鲁(2020)龙光市不动产权第0038363号	开关车间	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室	钢结构	2006-12-31	使用	m²	16,021.67	14,796,980.14	17,374,200.00	12,120,255.00	64.00	1.62	1,084.42	房屋正在抵押期间, 期后解除
9	鲁光市鲁(2020)不动产权第0038369号		龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室		2006-7-1	使用	m²	75,185.51	1,253.60	94,252,924.09	77,323,074.00	61.00	1.78	1,546.74	出租 办证、房屋正在抵押期间, 期后解除
10	鲁光市鲁(2020)不动产权第0038369号	210上午间	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室	钢结构	2006-7-1	使用	m²	243.00	505,395.06	617,300.00	382,700.00	62.00	2.40	2,540.33	房屋正在抵押期间, 期后解除
11	鲁光市鲁(2020)不动产权第0038369号	沉淀池	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室	混合	2006-3-17	使用	m²	41.73	2,306.37	96,340.84	75,500.00	63.00	6.09	2,873.23	含设备、房屋正在抵押期间, 期后解除
12	鲁(2020)龙光市不动产权第0038362号	泵房操作室	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室	混合	2006-3-17	使用	m²	138.33	869.85	170,332.78	94,100.00	63.00	5.75	1,079.50	房屋正在抵押期间, 期后解除
13	鲁(2020)龙光市不动产权第0038360号	配电室/SSVC	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室	混合	2006-4-25	使用	m²	99.38	837.59	68,696.57	62.00	62.00	9.32	1,117.93	房屋正在抵押期间, 期后解除
14	鲁(2020)龙光市不动产权第0038356号	穿孔机卸车泵站	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第24幢01室	混合	2006-7-30	使用	m²	506.26	920.31	375,908.49	366,200.00	63.00	6.30	1,148.22	房屋正在抵押期间, 期后解除
15	鲁(2020)龙光市不动产权第0038349号	车间内办公室	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第24幢01室	混合	2006-7-30	使用	m²	14,518.31	837.55	12,450,167.67	10,315,354.03	64.00	1.82	1,008.85	出租、房屋正在抵押期间, 期后解除
16	鲁(2020)龙光市不动产权第0038346号	粘胶管车间	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第12幢01室	钢结构	2006-7-31	使用	m²	198.91	1,065.49	211,935.71	170,829.09	63.00	6.17	1,228.24	房屋正在抵押期间, 期后解除
17	鲁(2020)龙光市不动产权第0038351号、 鲁(2020)龙光市不动产权第0038348号	1#、2#、3#电罐站	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第12幢01室、 龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第24幢01室	混合	2006-8-30	使用	m²	239.78	1,415.32	339,364.75	273,542.09	64.00	4.48	1,708.65	房屋正在抵押期间, 期后解除
18	鲁(2020)龙光市不动产权第0038352号	科技图书馆	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第12幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	3,342.84	705.13	2,386,620.55	1,843,111.31	64.00	5.77	861.78	房屋正在抵押期间, 期后解除
19	鲁(2020)龙光市不动产权第0038350号	销售公司仓库	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第24幢01室	钢结构	2006-12-31	使用	m²	308.28	869.45	268,932.31	232,600.00	64.00	7.41	1,078.89	房屋正在抵押期间, 期后解除
20	鲁(2020)龙光市不动产权第0038347号	销售公司下料车间	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第24幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	25.88	887.04	27,500.00	17,600.00	64.00	6.07	1,062.60	房屋正在抵押期间, 期后解除
21	鲁(2020)龙光市不动产权第0038357号	热处理库房	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第24幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	7,898.87	869.45	6,867,684.43	5,846,547.00	64.00	5.51	1,039.95	出租
22	鲁(2020)龙光市不动产权第0038357号	高钢管管车间	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第22幢01室	钢结构	2006-12-31	使用	m²	2,026.31	724.27	1,467,595.38	1,248,979.00	64.00	5.33	881.45	房屋正在抵押期间, 期后解除
23	鲁(2020)龙光市不动产权第0038366号	1#罐棚	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第24幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	83.48	707.75	59,082.61	47,623.00	63.00	3.91	863.68	房屋正在抵押期间, 期后解除
24	鲁(2020)龙光市不动产权第0038353号	煤气发电室	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第22幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	2,684.09	1,875.64	5,034,373.66	4,572,441.90	70.00	12.68	2,322.67	房屋正在抵押期间, 期后解除
25	鲁(2020)龙光市不动产权第0038368号	文体中心	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第11幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	497.00	1,044.23	518,380.00	437,853.60	70.00	4.67	1,062.08	房屋正在抵押期间, 期后解除
26	鲁(2020)龙光市不动产权第0038373号	泵站	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第11幢01室	混合	2006-12-31	使用	m²	2,080.82	1,826.26	3,800,123.52	3,219,937.00	70.00	14.92	2,217.06	房屋正在抵押期间, 期后解除
27	鲁(2020)龙光市不动产权第0038365号	科研楼	龙光市区北环路北	混合	2006-12-31	使用	m²	11,028.24	881.37	7,834,654.62	6,175,765.00	64.00	4.35	1,002.71	出租、房屋正在抵押期间, 期后解除
28	鲁(2020)龙光市不动产权第0038374号	140' 房	龙光市区北环路北	混合	2006-12-31	使用	m²	11,028.24	881.37	7,834,654.62	6,175,765.00	64.00	4.35	1,002.71	出租、房屋正在抵押期间, 期后解除
29	鲁(2020)龙光市不动产权第0038345号														
30	鲁(2020)龙光市不动产权第0038344号	科技园办公楼	龙光市区文安街北顺(科技工业园)	钢筋混凝土	2009-12-31	使用	m²	5,216.78	3,668.59	18,096,983.03	15,160,375.00	72.00	3.93	3,702.95	地下车库1050.14, 评估值含少数股东权益, 场棚最大理石、基础
31	鲁(2020)龙光市不动产权第0038361号	化学泵浦器	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第14幢01室	混合	2006-2-29	使用	m²	275.00	625.45	171,998.33	145,406.00	64.00	4.88	757.82	房屋正在抵押期间, 期后解除
32	鲁(2020)龙光市不动产权第0038361号	燃气发电站	龙光市区北环路北山东氢龙石油机械股份有限公司第12幢01室	钢结构	2006-8-29	使用	m²	1,865.68	1,385.62	2,985,121.54	2,300,275.00	63.00	5.59	1,717.59	房屋正在抵押期间, 期后解除
33	鲁(2020)龙光市不动产权第0038354号														
合 计								186,985,551.73	150,718,145.88	225,084,500.00	155,902,700.00		3.44		
减：房屋资产减值准备								186,985,551.73	150,718,145.88	225,084,500.00	155,902,700.00		3.44		
净 额															

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

审查批准日：2025年1月31日

共11頁第6頁

長4-8-2

产叔持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司

金額單位：人民幣元

产权持有人：山东寿光蔬菜批发市场有限公司																				
序号	资产编号	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㎡	体积m³	果面价值		评估价值			增值值	增值率%	评估单价(元/㎡)	备注	
											原值	净值	原值	成新率%	净值					含税评估值
1		科技回灌阴管道	管道	2012-03-13	M	1.410.00		φ140				182,883.32	147,411.69	215,100.00	56.00	120,500.00	131,345.00	-16,066.69	-10.90	
2		标志柱	砖混	2005-02-28	根	1.8m等边三角形	11.50	16.13				5,970.02	4,812.13	9,200.00	34.00	3,100.00	3,379.00	-1,433.13	-29.78	
3		水处理管道	管道	2006-01-31	M	3815.00		φ620				975,790.49	786,527.89	1,452,000.00	37.00	537,200.00	585,548.00	-200,979.89	-25.55	
4		施肥井操作室	砖混	2015-08-26	㎡	3.00	2.00	2.50	6.00			8,386.85	6,760.05	8,800.00	69.00	6,100.00	6,649.00	-111.05	-1.64	
5		集油池	砖混	2016-02-24	㎡	15.10	5.50	2.70	83.05			89,960.99	72,512.19	96,400.00	70.00	67,500.00	73,575.00	1,062.81	1.47	办公楼附属，不单独评估
6		办公楼前广场铺贴大理石	大理石	2011-08-31	㎡				1,150.00											
7		物流站1房	彩钢	2012-11-27	㎡	247.50	50.00	11.50	12,375.00			12,224,953.82	9,853,822.23	12,481,600.00	76.00	9,486,000.00	10,339,740.00	485,917.77	4.93	
8		门卫室棚	铁架	2005-03-27	㎡	48.00	12.00	3.20	576.00			113,251.28	91,285.12	175,400.00	34.00	59,600.00	61,964.00	-26,321.12	-28.83	
9		灌溉沉淀池	砖混	2005-08-26	㎡	φ 11	19.00		183.04			945,527.63	762,134.79	1,410,800.00	35.00	493,800.00	538,242.00	-223,892.79	-29.38	
10		科技回灌沟	混凝土	2005-10-31	㎡	2200.00		2.50	35,510.00			5,797,548.07	4,673,065.23	7,940,300.00	36.00	2,858,500.00	3,115,765.00	-1,557,300.23	-33.33	
11		科技回灌站	砖混	2005-10-31	㎡	108.88	4.65	4.36	5,500.00			651,086.25	524,802.52	889,700.00	36.00	320,300.00	349,127.00	-175,675.52	-33.47	
12		集处理循环水池	砖混	2006-03-17	㎡	33.00	13.50	8.50	445.50			445,552.88	359,134.07	558,800.00	62.00	346,500.00	377,685.00	18,550.93	5.17	
13		水处理系统集水池	砖混	2005-12-19	㎡	2.00	2.00	2.00	8.00			281,512.02	226,934.50	411,200.00	37.00	152,100.00	165,789.00	-61,145.50	-26.94	
14		操作室2#3#4#5#6#7#8#9#10#11#12#13#	彩钢	2006-03-17	11	2.00	2.00		206.20			11,615.81	9,362.80	17,100.00	37.00	6,300.00	6,867.00	-2,495.80	-26.66	
15		操作室2#3#4#5#6#7#8#9#10#11#12#13#	彩钢	2006-03-23	㎡	4862.00		φ600				237,728.25	191,618.79	270,800.00	37.00	100,200.00	109,218.00	-82,400.79	-43.00	
16		给排水管道	管道	2006-04-25	M	2600.00		φ110				1,030,792.90	830,862.09	1,526,700.00	37.00	564,900.00	615,741.00	-215,121.09	-25.89	
17		压缩室(管道)	管道	2006-04-25	M	1360.00		φ150				551,217.08	444,303.98	816,400.00	37.00	302,100.00	329,289.00	-115,014.98	-25.89	
18		天然气管道	管道	2006-04-25	M	3815.00		φ125				288,323.14	232,400.43	427,000.00	37.00	158,000.00	172,220.00	-60,180.43	-25.90	
19		生活用水管道	管道	2006-04-25	M	9.30	4.30	3.90	39.99			279,909.53	225,618.58	399,300.00	37.00	147,700.00	160,993.00	-64,625.58	-28.64	
20		厕所	砖混	2006-06-04	㎡							42,168.93	33,989.87	52,100.00	63.00	32,800.00	35,752.00	1,762.13	5.18	
21		上车间外办公室	彩钢	2006-7-30	㎡	6.40	4.50	4.10	28.80			24,975.27	20,131.12	31,100.00	63.00	19,600.00	21,364.00	1,232.88	6.12	
22		水泵房及检修操作室	钢架	2006-07-31	㎡	4.00	2.90		11.60			14,210.71	11,454.45	16,600.00	38.00	6,300.00	6,867.00	-4,587.45	-40.05	
23		1、2、3、4、6、7操作室	钢架	2006-08-10	㎡				93.52			120,911.43	97,459.57	137,900.00	38.00	52,400.00	57,116.00	-40,343.57	-41.40	
24		循环水池	砖混	2006-08-10	㎡³	5.00	5.00			125.00		78,987.48	63,667.16	115,400.00	38.00	43,900.00	47,851.00	-15,816.16	-24.84	
25		70米烟筒	砖混	2006-08-29	M	底部落12		70.00	840.00			781,210.04	629,687.83	1,143,000.00	39.00	445,800.00	483,922.00	-143,765.83	-22.83	
26		55米烟筒	砖混	2006-08-29	M	底部落6		55.00	330.00			306,908.43	247,380.84	449,000.00	39.00	175,100.00	190,859.00	-56,521.84	-22.85	
27		精整区铁皮沉淀池	砖混	2006-08-30	㎡³	7.85	6.45	4.60		232.91		210,905.36	169,998.64	308,000.00	39.00	120,100.00	130,909.00	-39,089.64	-22.99	
28		冲渣沟	砖混	2006-08-30	㎡³	157.00	1.80	1.90		536.94		380,541.42	306,732.23	459,800.00	63.00	289,700.00	315,773.00	9,040.77	2.95	
29		地面管沟	砖混	2006-08-30	㎡²	2520.00	1.00	1.50		3,780.00		2,759,534.64	2,224,299.83	3,327,000.00	63.00	2,096,000.00	2,284,640.00	60,340.17	2.71	
30		电瓷沟、液氮沟	砖混	2006-09-30	㎡³	1649.00	0.80	0.80		1,055.36		758,264.58	611,192.98	913,800.00	63.00	575,700.00	627,513.00	16,320.02	2.67	
31		精整区管沟工程	砖混	2006-09-30	㎡²	54.00	0.80	0.80		34.56		24,831.17	20,014.96	30,300.00	63.00	19,100.00	20,819.00	804.04	4.02	
32		铁皮沉淀池、天然气管道	砖混	2006-11-30	㎡²	17.50	13.00	10.00		2,275.00		1,815,798.02	1,463,609.00	2,619,300.00	39.00	1,021,500.00	1,113,435.00	-350,174.00	-23.93	
33		厕所	砖混	2006-12-31	㎡²	7.00	4.00	3.90	28.00			31,348.78	25,268.39	38,100.00	64.00	24,400.00	26,596.00	1,327.61	5.25	
34		溶火矿烟肉	砖混	2006-12-31	M	底部落4		40.00	160.00			311,365.36	250,973.38	449,100.00	40.00	179,600.00	195,764.00	-55,209.38	-22.00	
35		同衣矿烟肉	砖混	2006-12-31	M	底部落4		40.00	160.00			311,365.36	250,973.38	449,100.00	40.00	179,600.00	195,764.00	-55,209.38	-22.00	
36		煤(新煤场	彩钢	2006-12-31	㎡²	66.00	35.00	7.50	2,310.00			484,806.79	390,774.36	725,300.00	40.00	290,100.00	316,209.00	-74,565.36	-19.08	
37		煤(新管沟工程	砖混	2006-12-31	M	125.00						89,422.66	72,078.55	108,200.00	64.00	69,200.00	75,428.00	3,349.45	4.65	

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2025年1月31日

共11页第7页

表4-8-2

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

序号	资产编号	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㎡	体积m³	账面价值		评估价值			增值	增值率%	评估单价(元/㎡)	备注
											原值	净值	原值	成新率%	净值	含税评估值			
38		电磁站	砖混	2006-12-31	㎡	31.60	4.15	4.10	131.14		122,578.92	98,803.65	151,000.00	64.00	96,600.00	105,294.00	6,490.35	6.57	
39		地面管沟	砖混	2006-12-31	㎡³	2520.00	1.00	1.50		3,780.00	1,170,720.90	943,650.00	1,438,700.00	64.00	920,800.00	1,003,672.00	60,022.00	6.36	
40		参观走廊	砖混	2007-01-31	㎡	880.00	1.10	1. 距址	968.00		177,083.14	142,736.53	239,500.00	40.00	95,800.00	104,422.00	-38,314.53	-26.84	
41		自行车棚	钢结构	2007-01-31	㎡	48.00	12.00	3.20	576.00		119,818.30	96,578.57	185,500.00	40.00	74,200.00	80,878.00	-15,700.57	-16.36	
42		管道	管道	2007-03-31	M	1280.00		φ114			358,528.51	288,988.75	438,500.00	64.00	280,600.00	305,854.00	16,865.25	5.84	
43		机电仓库移动办公室	彩钢	2007-10-28	㎡	3.55	2.45	3.10	8.70		9,918.47	7,994.72	11,600.00	65.00	7,500.00	8,175.00	180.28	2.25	
44		钢煤棚	钢结构	2007-12-24	㎡	100.00	66.10	7.50	6,610.00		1,690,715.81	1,362,787.28	2,452,900.00	43.00	1,054,700.00	1,149,623.00	-213,164.28	-15.64	
45		排水沟明沟	砖混	2012-10-29	㎡³	385.00	1.10	1.50		635.25	313,598.97	252,773.81	362,700.00	75.00	272,000.00	296,480.00	43,706.19	17.29	
46		科技同超市	砖混	2007-12-28	㎡	13.50	4.30	4.75	58.05		52,597.93	42,396.13	64,100.00	66.00	42,300.00	46,107.00	3,710.87	8.75	重建
47		车库	砖混	2012-12-25	㎡	7.40	8.20	3.80	60.68		22,137.45	17,843.62	29,400.00	60.00	17,600.00	19,184.00	1,340.38	7.51	
48		科技同篮球场	混凝土	2007-12-29	㎡	32.00	29.00		928.00		183,735.60	148,098.44	238,400.00	43.00	102,500.00	111,725.00	-36,373.44	-24.56	
49		科技同网球场	混凝土	2007-12-29	㎡	34.00	15.00		510.00		145,170.30	117,013.40	189,300.00	43.00	81,400.00	88,726.00	-28,287.40	-24.17	
50		测长称重操作室	钢架	2008-02-17	㎡	3.90	3.60	3.30	14.04		14,210.71	11,454.45	16,300.00	43.00	7,000.00	7,630.00	-3,824.45	-33.39	
51		40米烟囱	砖混	2008-03-26	M	底部φ4		40.00	160.00		284,716.42	229,493.42	397,400.00	44.00	174,900.00	190,641.00	-38,852.42	-16.93	
52		第坏水池	砖混	2008-08-24	㎡³	4.00	2.50	2.00	20.00		45,915.63	37,009.89	64,100.00	45.00	28,800.00	31,392.00	-5,617.89	-15.18	
53		140系汽机操作室	钢架	2009-06-30	㎡	5.30	3.00	3.60	15.90		24,538.84	19,779.43	27,400.00	48.00	13,200.00	14,388.00	-5,391.43	-27.26	
54		140系汽机操作室	钢架	2009-06-30	㎡	4.20	2.90	4.00	12.18		18,774.68	15,133.05	21,000.00	48.00	10,100.00	11,009.00	-4,124.05	-27.25	
55		140新环水池	砖混	2009-06-30	㎡³	18.50	14.00	4.00		259.00	159,301.75	128,403.83	219,300.00	48.00	105,300.00	114,777.00	-13,626.83	-10.61	
56		140电缆沟、液压沟	砖混	2009-06-30	㎡³	266.00	0.80	1.00		212.80	154,937.46	124,886.19	184,300.00	69.00	127,200.00	138,648.00	13,761.81	11.02	
57		140管道	管道	2009-06-30	M	1759.00		φ35			458,482.09	369,555.84	552,300.00	69.00	381,100.00	415,399.00	45,843.16	12.40	
58		钢管仓库	钢结构	2010-11-30	㎡	180.00	57.00	12.00	10,260.00		6,149,789.53	4,956,986.49	6,995,500.00	71.00	4,966,800.00	5,413,812.00	456,825.51	9.22	
59		抽油泵车间内办公室	钢结构	2011-02-26	㎡	9.10	7.60	3.50	69.16		62,453.61	50,340.29	74,400.00	72.00	53,600.00	58,424.00	8,083.71	16.06	
60		抽油泵车间锅炉房	砖混	2011-02-26	㎡	12.50	8.00	5.20	100.00		96,881.07	78,090.09	106,600.00	72.00	76,800.00	83,712.00	5,621.91	7.20	
61		抽油泵水化室分装室	砖混	2011-02-26	㎡	7.50	3.40	3.20	25.50		24,845.58	20,026.47	27,400.00	72.00	19,700.00	21,473.00	1,446.53	7.22	
62		抽油泵柱架轰鸣房	砖混	2011-02-26	㎡	15.80	6.45	3.60	101.91		92,378.85	74,461.07	101,800.00	72.00	73,300.00	79,897.00	5,435.93	7.30	
63		科技园门外停车场路面	混凝土	2010-07-28	㎡		4.00		1,463.87		335,424.54	270,366.23	410,900.00	52.00	213,700.00	232,033.00	-37,433.23	-13.85	
64		测硫仪实验室	砖混	2010-12-30	㎡	13.80	8.00	5.20	110.40		107,719.74	86,826.62	118,700.00	72.00	85,500.00	93,195.00	6,368.38	7.33	
65		風景石	石	2004-10-31	块						51,465.69	41,483.43	59,000.00	32.00	18,900.00	20,601.00	-20,882.43	-50.34	
66		科技园南门广场球地图	不锈钢	2004-11-29	个	1.75	1.75	12.00	36.75		5,890.76	4,748.11	9,100.00	33.00	3,000.00	3,270.00	-1,478.11	-31.13	
67		科技园停车场	混凝土	2005-06-30	㎡	320.00	8.30		2,656.00		483,571.61	389,778.78	745,500.00	35.00	260,900.00	284,381.00	-105,397.78	-27.04	
68		广告牌	钢结构	2004-12-29	块	1.30	1.30	12.00	20.28		106,027.55	85,462.71	162,100.00	33.00	53,500.00	58,315.00	-27,147.71	-31.77	
69		蓄水池	砖混	2014-11-14	㎡	3.50	3.00		10.50		18,710.87	15,081.88	27,000.00	66.00	17,800.00	19,402.00	4,320.12	28.64	
70		供水管网	钢	2014-12-29	M	1720.00					364,673.52	293,942.02	523,700.00	66.00	345,600.00	376,704.00	82,761.98	28.16	
71		219天燃(消)地基	砼	2017-10-07	㎡	24.55	16.50		405.08		333,822.93	269,075.28	335,300.00	85.00	285,000.00	310,650.00	41,574.72	15.45	
72		科技园水井	混凝土	2018-01-25	M	196.00					67,269.77	54,222.10	74,600.00	86.00	64,200.00	69,978.00	15,755.90	29.06	办公楼附属，不单独评估
73		电动推拉门	不锈钢	2019-09-25	个	3.00	2.40	1.96											
74		集装箱屋	钢	2019-02-14	㎡	5.00	4.00	2.70	20.00		10,468.12	8,437.61	10,500.00	80.00	8,400.00	9,156.00	718.39	8.51	
75		集装箱屋	钢	2019-04-19	㎡	6.40	8.50	2.75	54.40		28,439.94	22,923.94	28,500.00	81.00	23,100.00	25,179.00	2,255.06	9.84	

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2025年1月31日

共11页第8页
表4-8-2

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

序号	资产编号	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㎡	体积m³	账面价值			评估价值			增值	增值率%	评估单价(元/㎡)	备注
											原值	净值	原值	成新率%	净值	含税评估值				
76		镀锌磷化不锈钢蒸汽管道	不锈钢	2010-11-28	M	50.00					248,615.30	200,394.40	330,700.00	53.00	175,300.00	191,077.00	-9,317.40	-4.65		
77		化粪池附近柱	混凝土	2005-12-22	根	φ0.45	43.00		6.84		15,971.86	12,874.05	24,100.00	36.00	8,700.00	9,483.00	-3,391.05	-26.34		
78		太湖景石	石	2006-04-30	块	12.00	3.00	4.00	144.00		37,364.09	30,116.99	54,800.00	37.00	20,300.00	22,127.00	-7,989.99	-26.53		
79		喷泉		2007-06-29	个	1.00	3.00	3.00			389,204.12	313,714.72	503,300.00	41.00	206,300.00	224,900.00	-88,814.72	-28.31		
80		人工湖		2007-07-30	个				904.00											网球场附属，不单独评估
81		科技园网球场设施	塑胶	2008-05-23	㎡	30.00	13.50													篮球场附属，不单独评估
82		篮球架	钢架	2008-05-30	座	3.90	1.00	4.70												
83		深水井	混凝土	2008-09-19	口	198.00	1.50				151,695.12	122,272.38	180,900.00	73.00	132,100.00	143,989.00	21,716.42	17.76		
84		盐酸罐化槽	钢	2009-07-30	㎡	3.00	1.05	2.00		6.30	4,238.71	3,416.51	5,300.00	75.00	4,000.00	4,360.00				
85		办公楼前喷泉		2010-11-09																办公楼附属，不单独评估
86		科技园深水井泵、管道	钢	2010-11-30	M	200.00					52,803.80	42,561.89	62,800.00	78.00	49,000.00	53,410.00				
87		科技园深水井泵、管道	钢	2010-11-30	M	200.00					52,803.80	42,561.89	62,800.00	78.00	49,000.00	53,410.00				
88		科技园食堂后深水井	混凝土	2011-02-25	M	198.00					63,167.96	50,916.00	73,500.00	78.00	57,300.00	62,457.00				
89		219\ 房后深水井	混凝土	2011-02-25	M	204.00					65,783.44	53,074.29	75,700.00	78.00	59,000.00	64,310.00	11,285.71	21.28		
合 计											47,618,560.52	38,382,543.06	58,947,800.00		32,595,700.00	35,529,346.00	-2,887,377.77	-7.52		
减：固定资产减值准备																				
净 额											47,618,560.52	38,382,543.06	58,947,800.00		32,595,700.00	35,529,346.00	-2,887,377.06	-7.43		

产权持有人填表人：郑翠萍

评估人员：李博阳、王健

填表日期：2025年12月17日



统一社会信用代码

91370000734705456P

营业执照

(副本) 1-1

扫描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



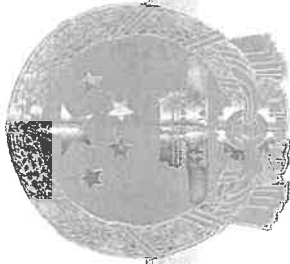
2024 年 07 月 10 日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



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、农产品物流服务等；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	寿光市北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第20幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00240001
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297321.00m ² /房屋建筑面积7898.87m ²
使用期限	工业用地：终止日期2056年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 专有建筑面积：7898.87m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

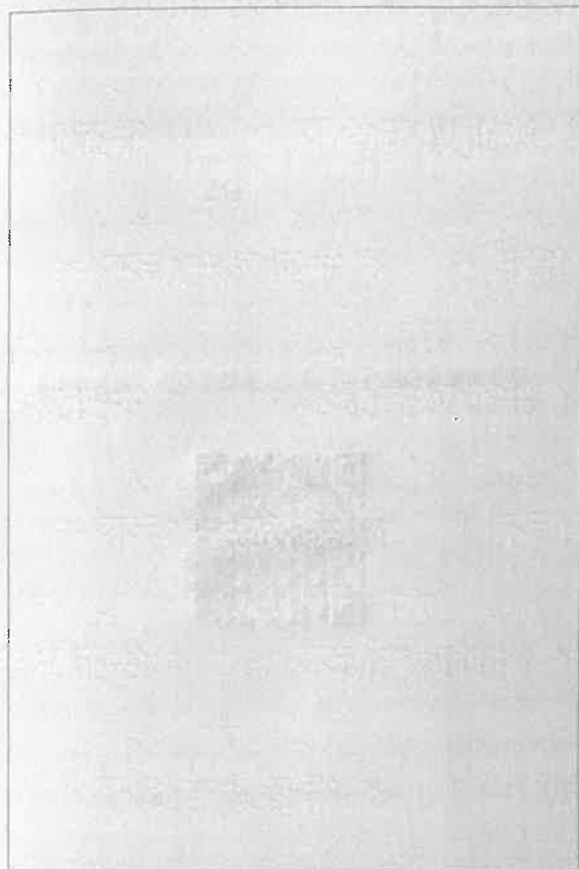
20号房所占土地超出本宗地，越界情况见宗地图。

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	寿光市北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第22幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00070001
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、交通、仓储
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积83.45m ²
使用期限	工业用地：终止日期2056年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：83.45m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038353 号

附 记

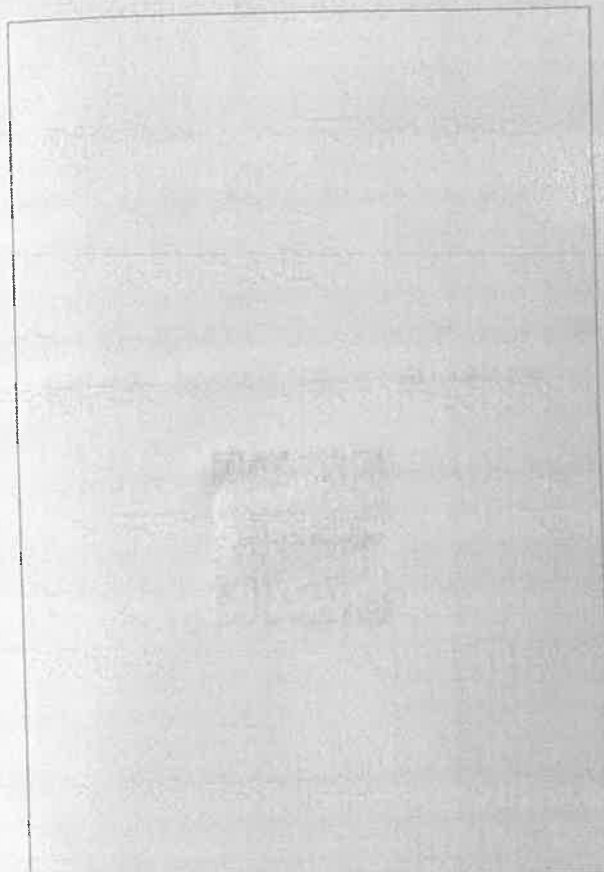
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第24幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积2026.31m ²
使用期限	工业用地，终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构。 专有建筑面积：2026.31m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² 。 房屋总层数：1层。 所在层数：1层。 房屋竣工年代：2006年。



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038347 号

附 记

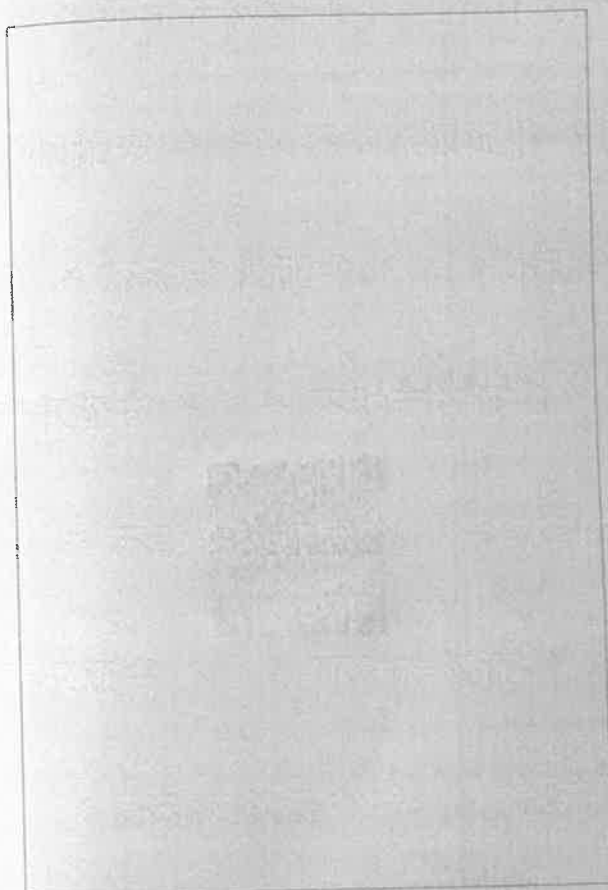
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第24幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积306.28m ²
使用期限	工业用地，终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构。 专有建筑面积：306.28m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² 。 房屋总层数：1层。 所在层数：1层。 房屋竣工年代：2006年。



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第038348 号

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	寿光市北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第21幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00100001
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297321.00m ² /房屋建筑面积3242.84m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：砖和钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：3242.84m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

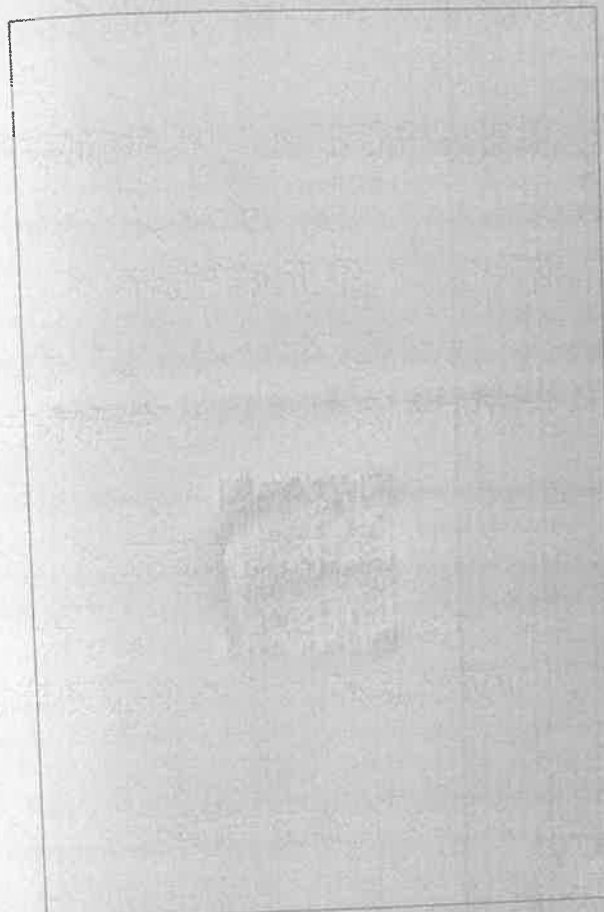
附 记



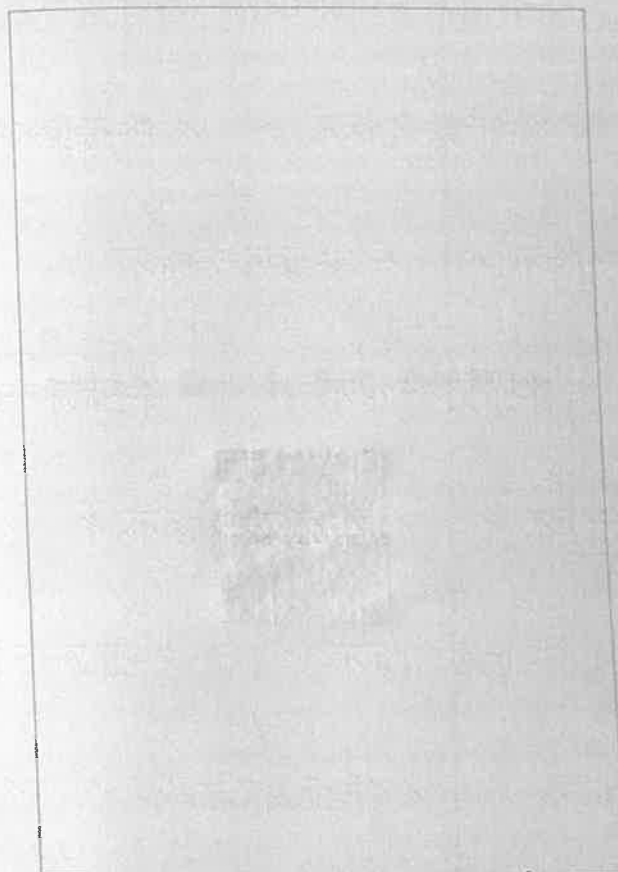
鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038355 号

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	寿光市北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第21幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00110001
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297321.00m ² /房屋建筑面积41.73m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：41.73m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

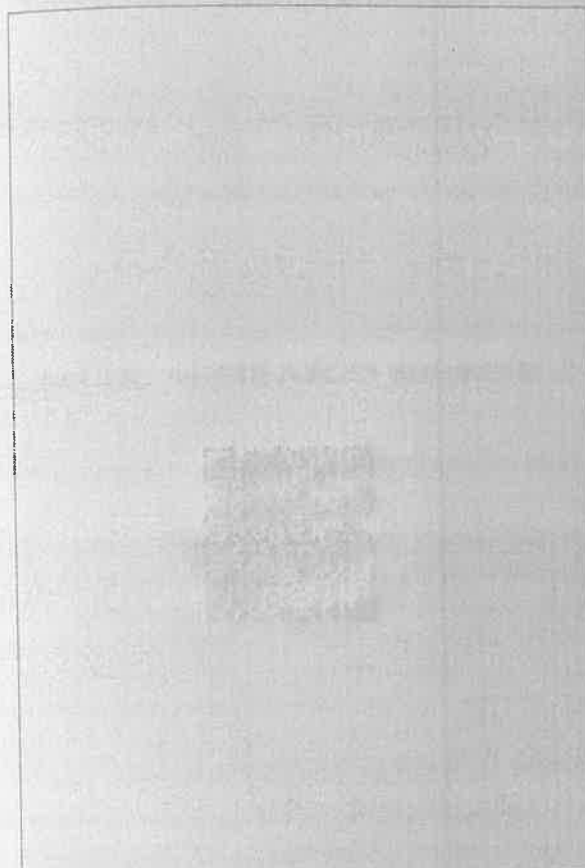
附 记



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	寿光市区北环路北 山东鲁光石油机械股份有限公司第20幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00090001
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297321.00㎡/房屋建筑面积99.38㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：99.38㎡，分摊建筑面积：0.00㎡； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。



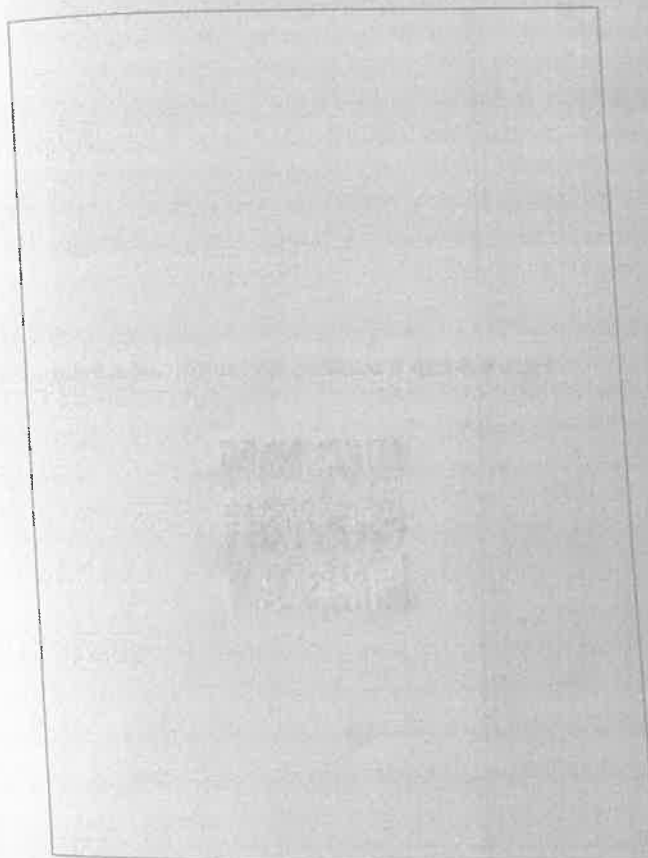
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北
不动产单元号	370783001259GB10035F00290001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积297321.00㎡/房屋建筑面积2684.09㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：2684.09㎡； 房屋总层数：2层； 所在层数：1-2层； 房屋竣工年代：2006年。



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038374 号

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	寿光市区北环路北
不动产单元号	370783001259GB10035F00310001
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/办公
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积2080.82m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：2080.82m ² ； 房屋总层数：3层； 所在层数：1-3层； 房屋竣工年代：2006年。

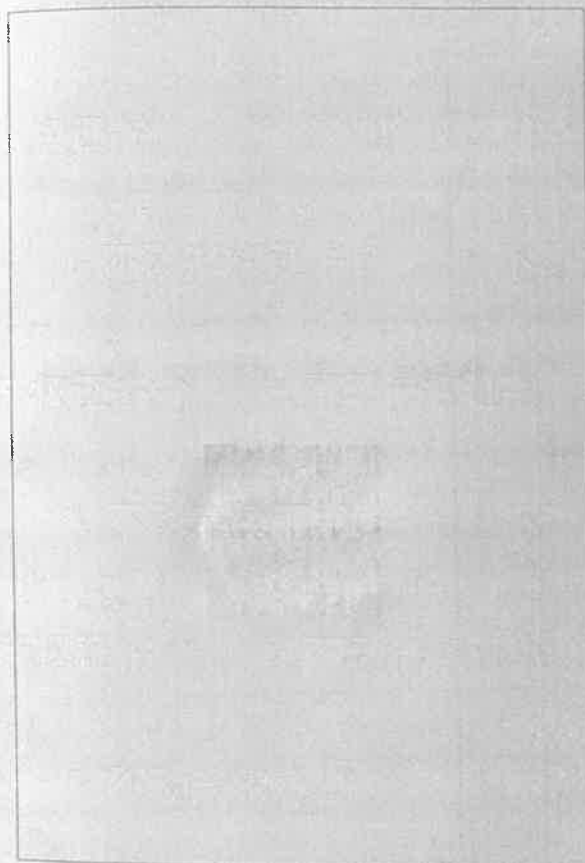
附 记



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038345 号

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	寿光市区北环路北
不动产单元号	370783001259GB10035F00010001
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297321.00m ² /房屋建筑面积11028.24m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢和钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：11028.24m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

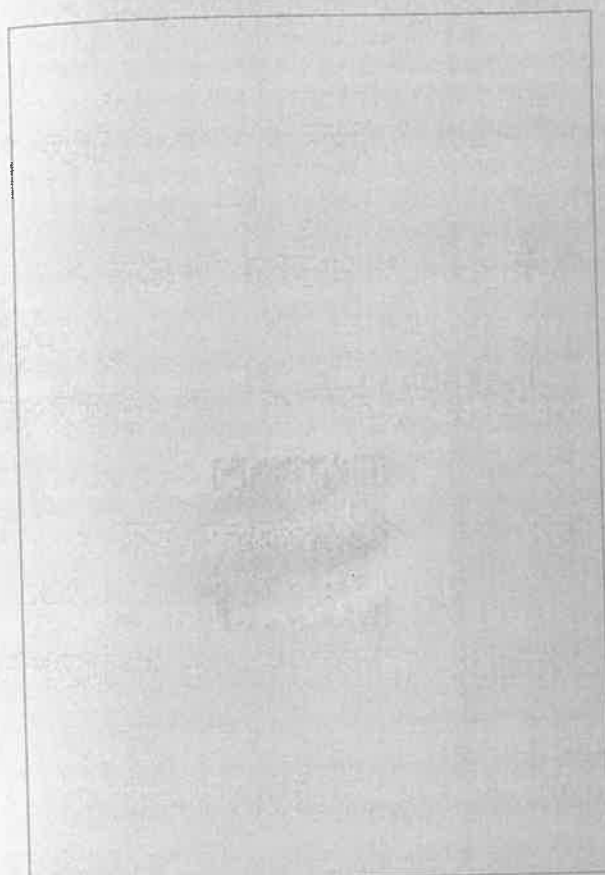
附 记



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第003834 号

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	寿光市区文圣街北侧(科技工业园)
不动产单元号	370783001259GB10035F00300001
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/办公
面积	土地使用面积297321.00㎡/房屋建筑面积536.78㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：5216.78㎡； 房屋总层数：5层； 所在层数：1-5层； 房屋竣工年代：2009年。

附 记

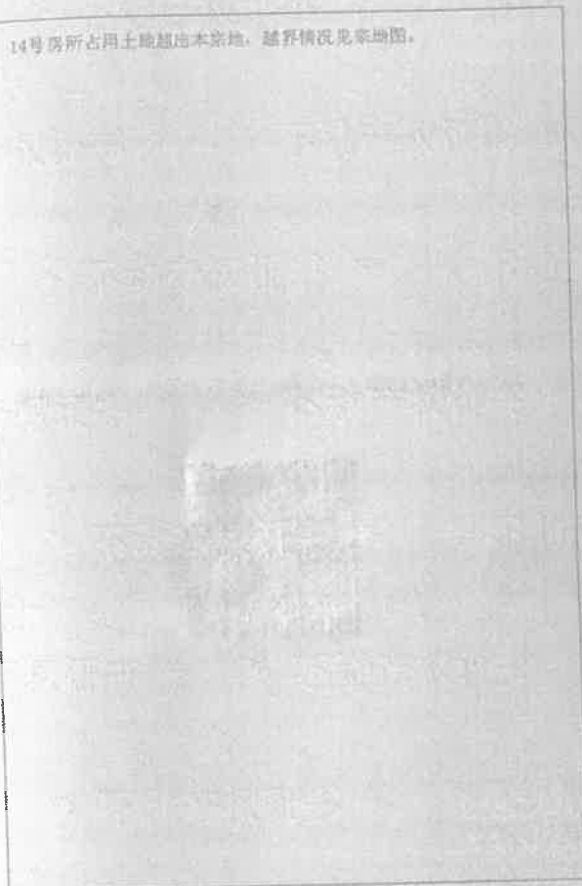


鲁 (2020) 寿光市 不动产权第003835 号

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	寿光市区北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第14幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00300001
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297321.00㎡/房屋建筑面积3270㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 专有建筑面积：3270㎡，分摊建筑面积：0.00㎡； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

附 记

14号房所占土地超出本宗地，越界情况见宗地图。



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第008560 号

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	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第15楼01室
不动产单元号	3:0783001259GB10035F00170001
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/其他
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积138.33m ²
使用期限	工业用地: 终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构: 混合结构; 专有建筑面积: 138.33m ² , 分摊建筑面积: 0.00m ² ; 房屋总层数: 1层; 所在层数: 1层; 房屋竣工年代: 2006年。

附 记

15号房所占土地超出本宗地, 越界情况见宗地图。

鲁 (2020) 寿光市 不动产权第008561 号

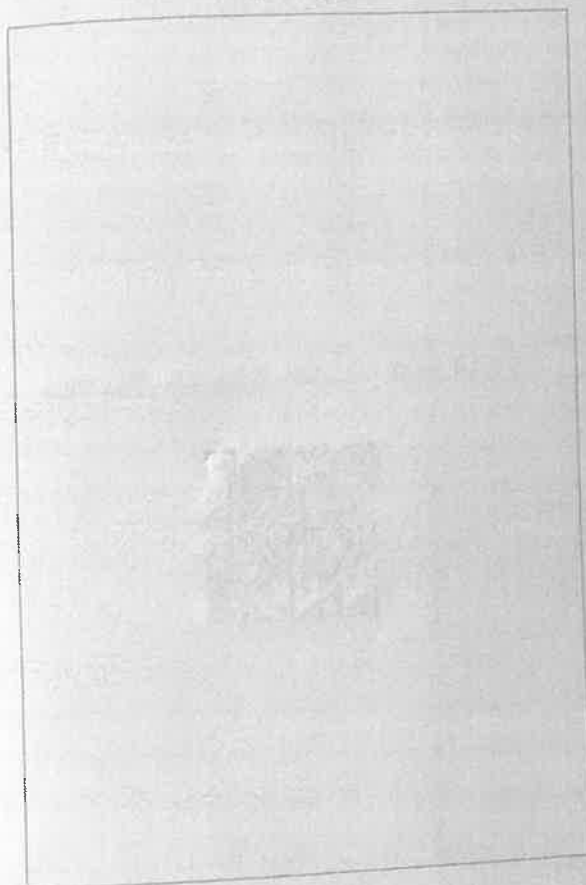
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第15楼01室
不动产单元号	3:0783001259GB10035F00180001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积275.00m ²
使用期限	工业用地: 终止日期2055年10月28日止
权利其他状况	房屋结构: 混合结构; 专有建筑面积: 275.00m ² ; 房屋总层数: 1层; 所在层数: 1层; 房屋竣工年代: 2006年。

附 记

鲁 (2020) 寿光市 不动产权第038362 号

附 记

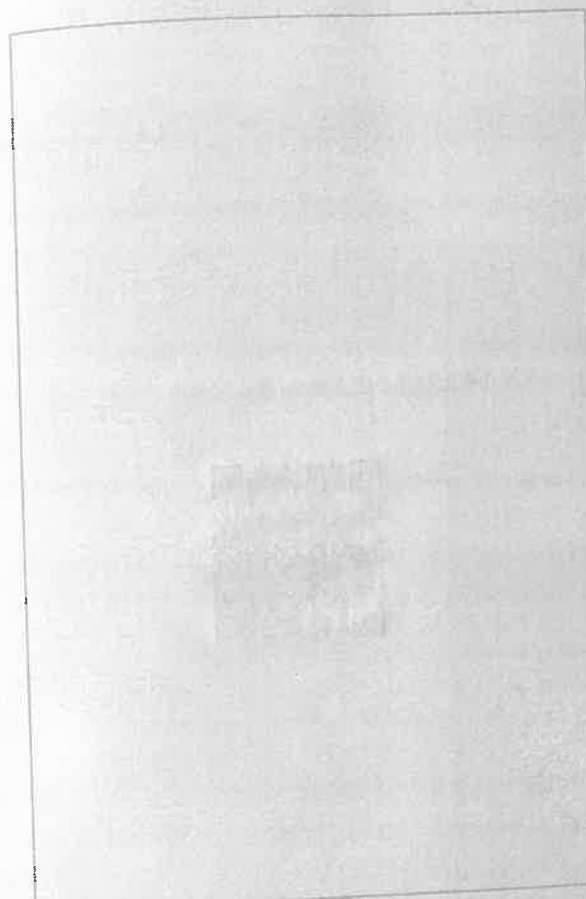
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司17幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00190001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积243m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月28日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：243m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：2层； 所在层数：2层； 房屋竣工年代：2006年。



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第038363 号

附 记

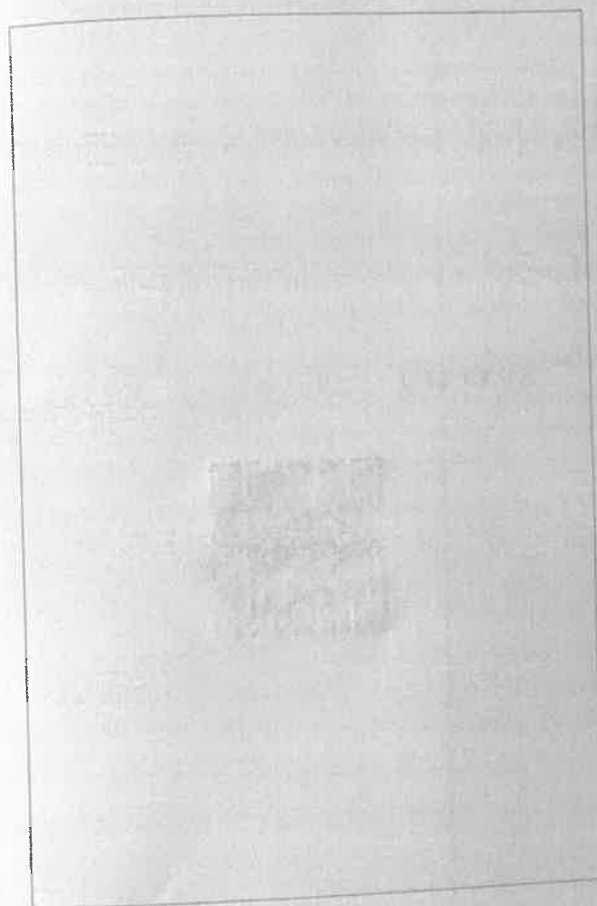
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司14幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00200001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积156.37m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：156.37m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038364 号

附 记

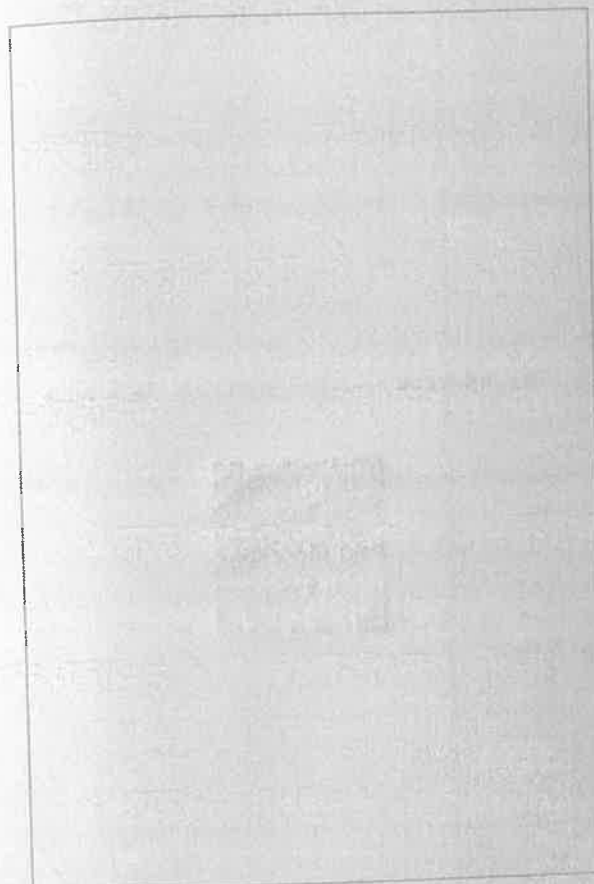
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第13幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00210001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积194.57m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构。 专有建筑面积：194.57m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² 。 房屋总层数：1层。 所在层数：1层。 房屋竣工年代：2006年。



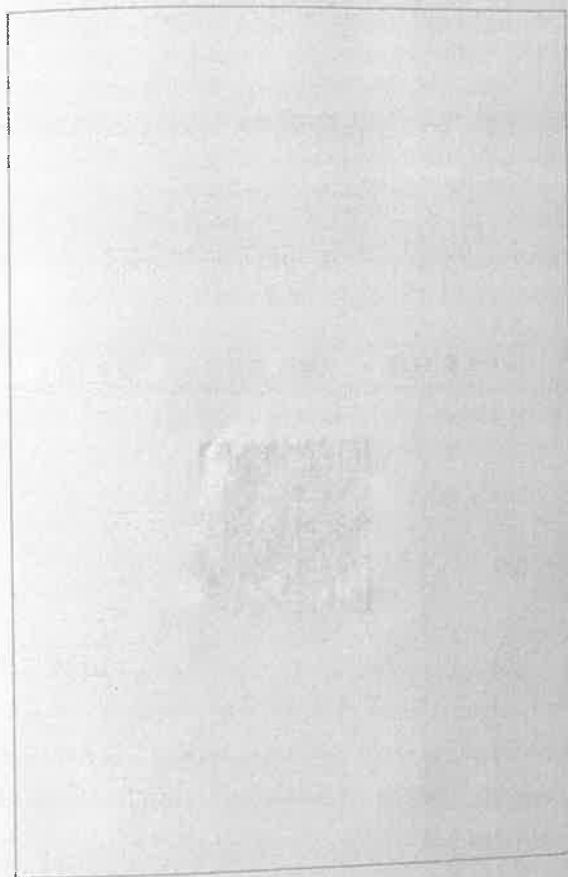
鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038351 号

附 记

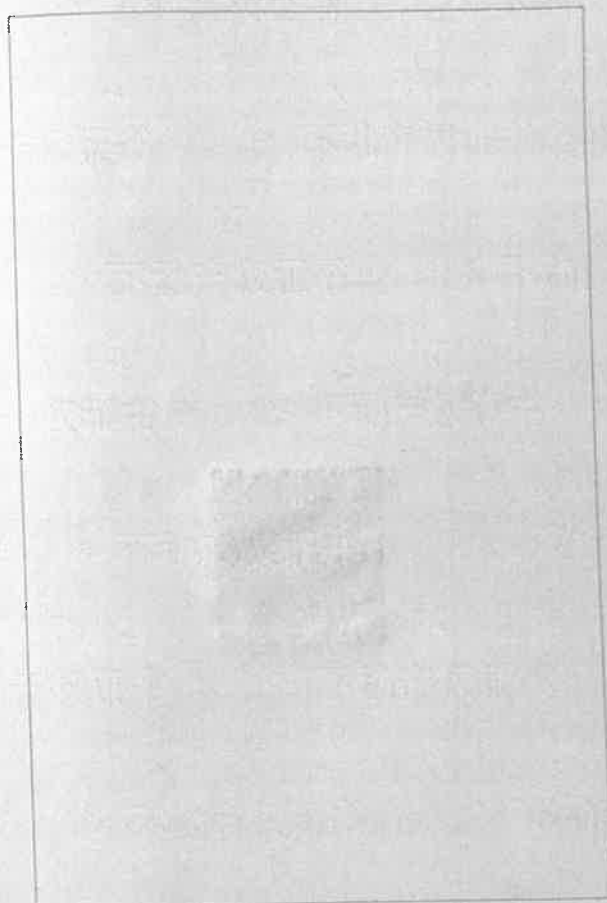
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第13幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积25.88m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构。 专有建筑面积：25.88m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² 。 房屋总层数：1层。 所在层数：1层。 房屋竣工年代：2006年。



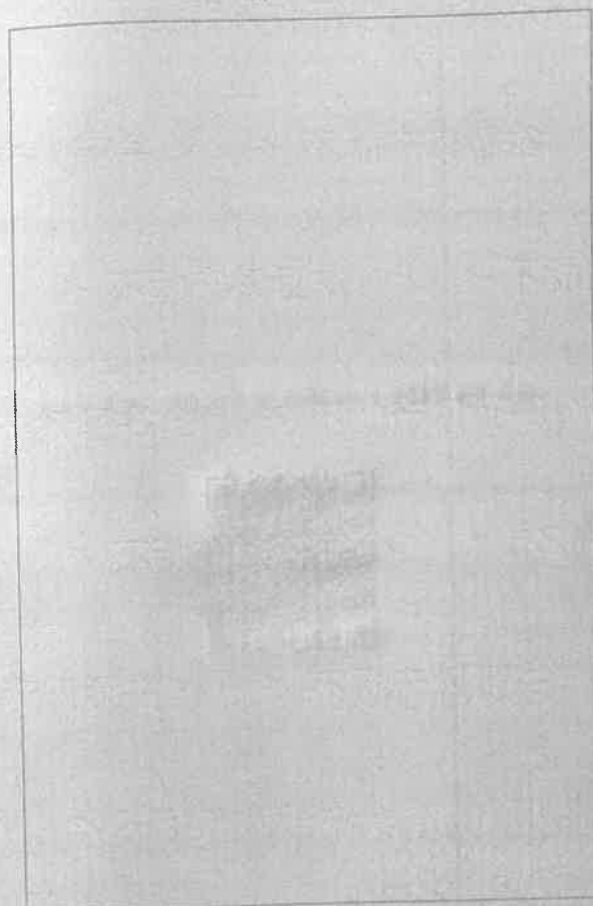
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东昌龙石油机械股份有限公司第21 幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00220001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297321.00㎡/房屋建筑面积497㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构。 专有建筑面积：497㎡，分摊建筑面积：0.00㎡。 房屋总层数：1层。 所在层数：1层。 房屋竣工年代：2006年。



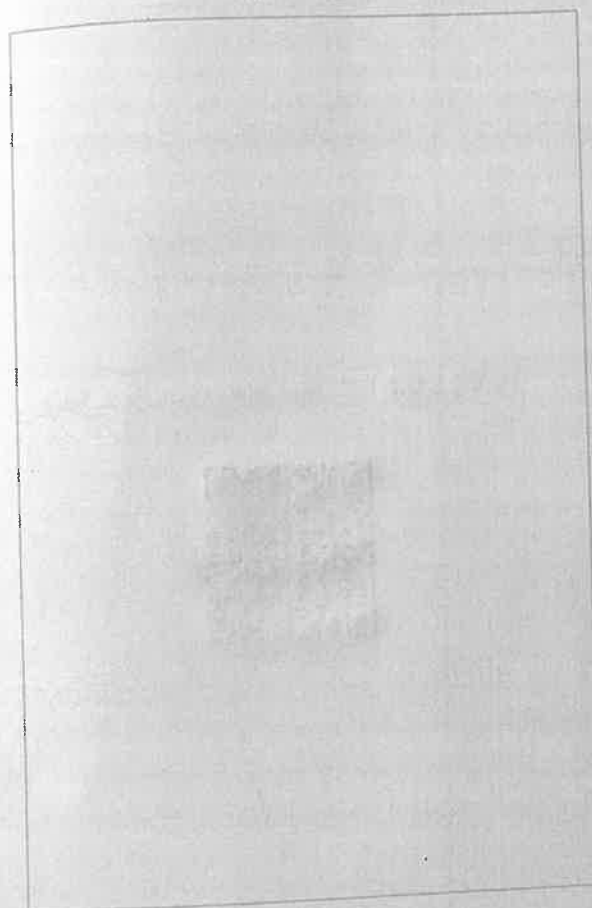
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第9幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297331.00㎡/房屋建筑面积69.31㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：69.31㎡，分摊建筑面积：0.00㎡； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。



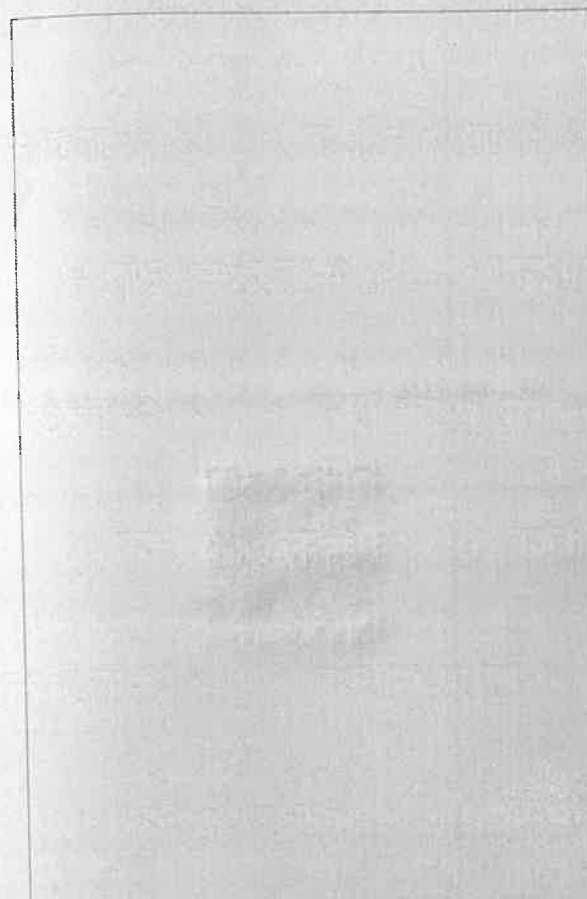
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第5幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00130001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297331.00㎡/房屋建筑面积75185.51㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 专有建筑面积：75185.51㎡，分摊建筑面积：0.00㎡； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。



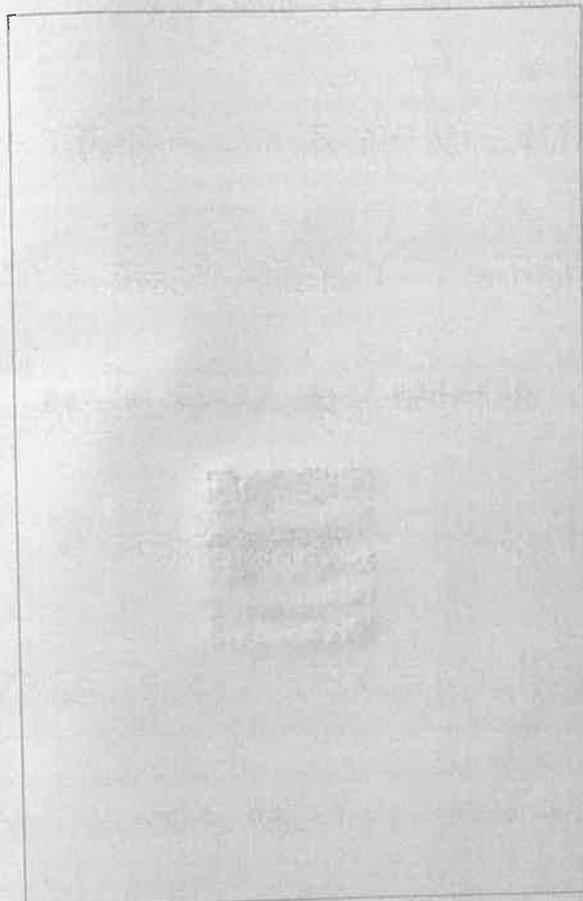
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第1幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00260001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297321.00㎡/房屋建筑面积16021.67㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 专有建筑面积：16021.67㎡，分摊建筑面积：0.00㎡； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2008年。



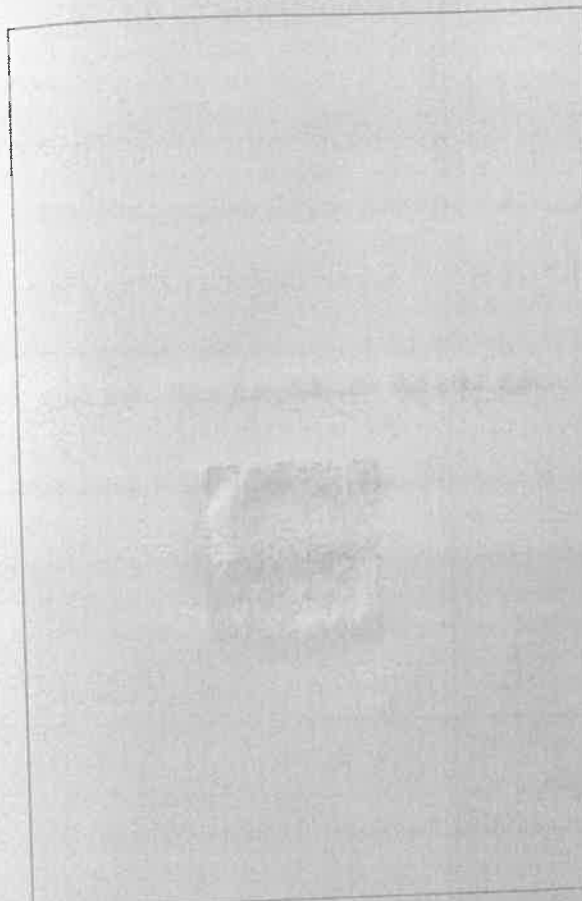
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第1幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00140001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积297321.00㎡/房屋建筑面积129.60㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢和钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：129.60㎡，分摊建筑面积：0.00㎡； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2008年。



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	寿光市北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第6幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00160001
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/办公
面积	土地使用权面积297321.00㎡/房屋建筑面积506.26㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：506.26㎡，分摊建筑面积：0.00㎡ 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。



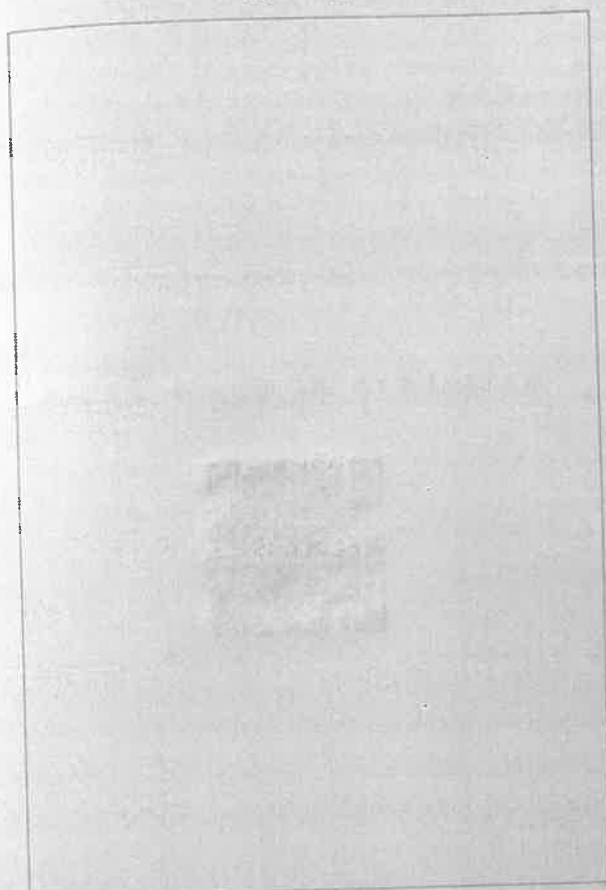
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第6幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00250001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积297321.00㎡/房屋建筑面积30.45㎡
使用期限	工业用地：终止日期2056年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：30.45㎡，分摊建筑面积：0.00㎡ 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038371 号

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	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第1幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00230001
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/其它
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积26.8m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：26.80m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

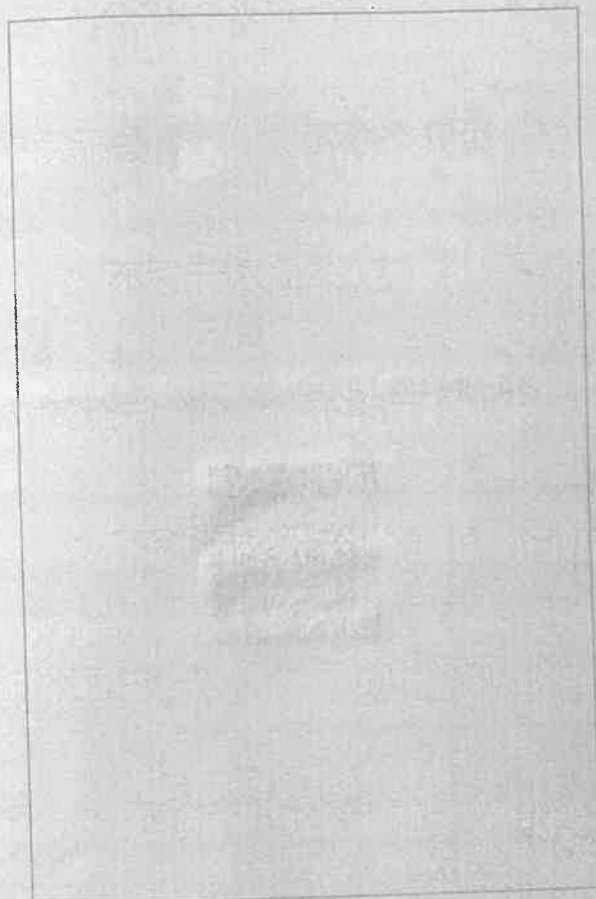
附 记



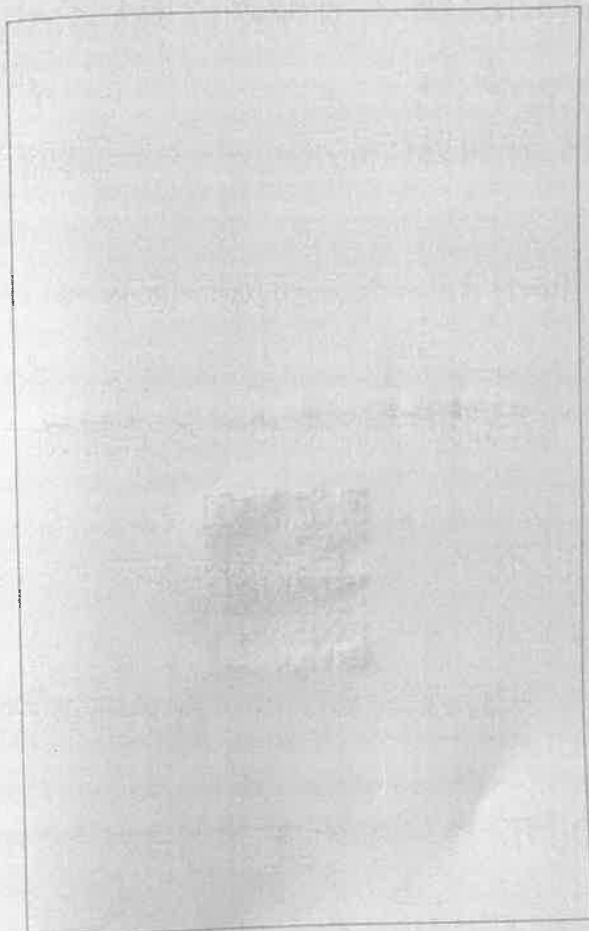
鲁 (2020) 寿光市 不动产权第0038354 号

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	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第12幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00080001
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297321.00m ² /房屋建筑面积1865.68m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 专有建筑面积：1865.68m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：4层； 所在层数：4层； 房屋竣工年代：2006年。

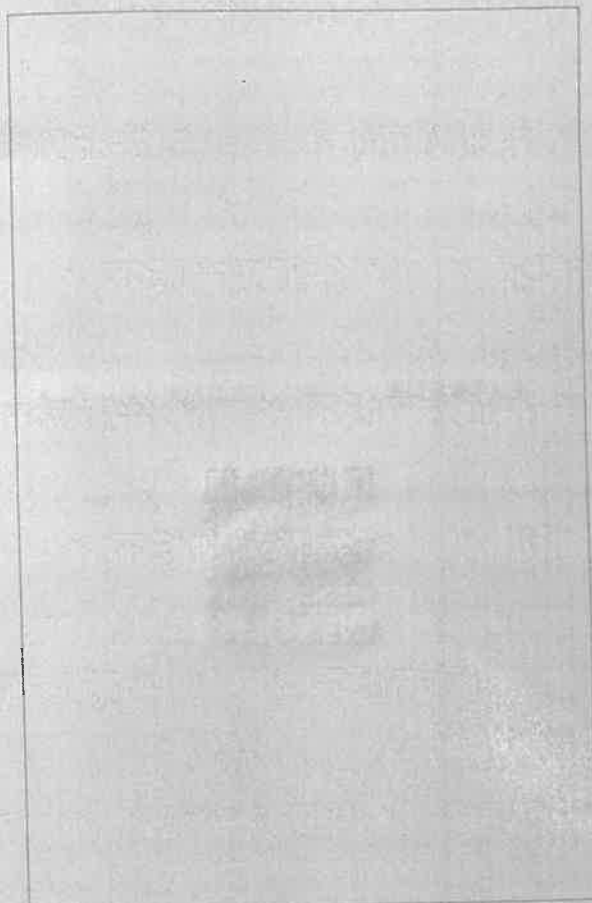
附 记



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	寿光市区北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第13幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00020001
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297321.00㎡/房屋建筑面积14519.31㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月20日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 专有建筑面积：14519.31㎡，分摊建筑面积：0.00㎡； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。



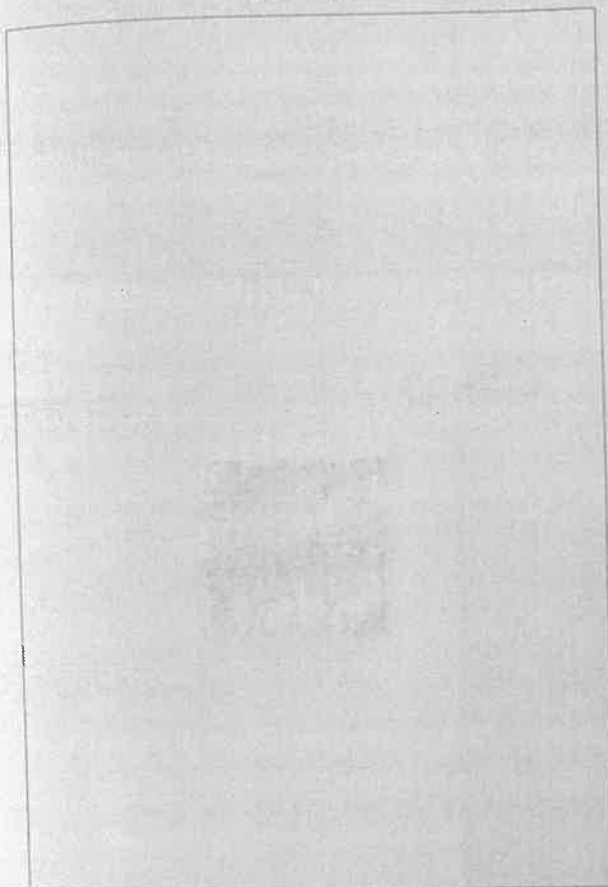
权利人	山东寿光蔬菜批发市场有限公司
共有情况	单独所有
坐落	寿光市区北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第11幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00130001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积297321.00㎡/房屋建筑面积239.78㎡
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：239.78㎡； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。



鲁 (2020) 寿光市 不动产权第038369 号

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	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第3幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00270001
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/其他
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积1114.4m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：1114.40m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

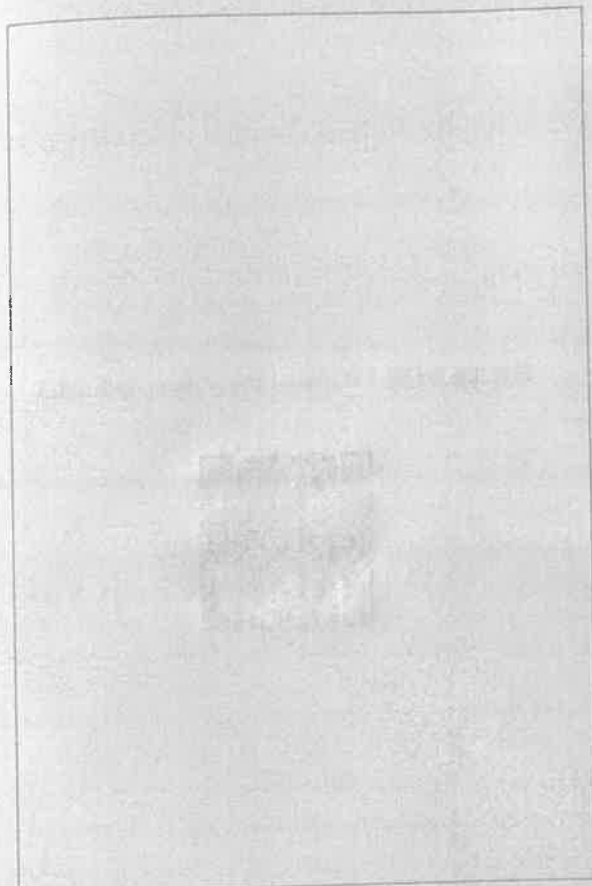
附 记



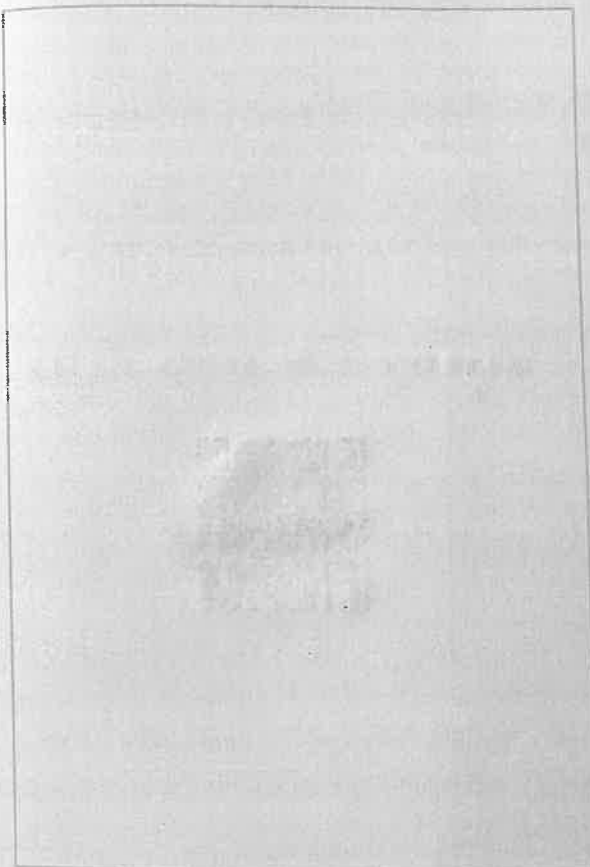
鲁 (2020) 寿光市 不动产权第038375 号

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	寿光市区北环路北 山东鲁龙石油机械股份有限公司第3幢01室
不动产单元号	370783001259GB10035F00320001
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/其他
面积	土地使用权面积297321.00m ² /房屋建筑面积30.45m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：30.45m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：1层； 所在层数：1层； 房屋竣工年代：2006年。

附 记



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	寿光市北环路北 山东墨龙石油机械股份有限公司第2幢01室
不动产单元号	370783001258GB10035F00280001
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/办公
面积	土地使用权面积397321.00m ² /房屋建筑面积4788m ²
使用期限	工业用地：终止日期2055年10月29日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：4788m ² ，分摊建筑面积：0.00m ² ； 房屋总层数：5层； 所在层数：5层； 房屋竣工年代：2006年。



委托人承诺函

坤信国际资产评估集团有限公司：

因我公司资产购买的需要，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申报固定资产-房屋建（构）筑物、机器设备及无形资产-土地使用权市场价值评估，评估基准日为 2025 年 1 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）：



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资产购买的需要，同意接受山东墨龙石油机械股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的固定资产-房屋建（构）筑物、机器设备及无形资产-土地使用权市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 1 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）：



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 2025 年 1 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 12 月 29 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。



2022年04月25日 星期一

请输入关键字

资产管理司

搜索

返回主站

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	江苏普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	91370100MA3R330716	2021/02/08
9	青岛仲勋资产评估事务所(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
管信息



名称 坤信国际资产评估集团有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 王健

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）

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2019 年 12 月 17 日

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



登记机关

2023 年 12 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：2025 年通过

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2026-04-30日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：37000276

会员姓名：王健

证件号码：370105*****0

所在机构：坤信国际资产评估集团有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

王健



(有效期至 2026-04-30 日止)