

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东重工集团有限公司拟转让山东德工机械有限
公司股权对涉及的山东德工机械有限公司股东全
部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 4167 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二一年十二月三十日



目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	22
七、评估方法	27
八、评估程序实施过程 and 情况	34
九、评估假设	37
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	39
十二、评估报告使用限制说明	42
十三、评估报告日	46
附件	48



声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。



山东重工集团有限公司拟转让山东德工机械有限
公司股权对所涉及的山东德工机械有限公司股东
全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 4167 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受山东重工集团有限公司与山推工程机械股份有限公司的委托，就山东重工集团有限公司拟转让持有的山东德工机械有限公司股权，对所涉及的山东德工机械有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为山东德工机械有限公司的股东全部权益，评估范围是山东德工机械有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。



本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对山东德工机械有限公司进行整体评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出以下结论：

山东德工机械有限公司在评估基准日 2021 年 7 月 31 日的股东全部权益净资产账面价值 10,687.30 万元，评估值 16,631.88 万元，评估增值 5,944.58 万元，增值率 55.62%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 7 月 31 日至 2022 年 7 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



山东重工集团有限公司拟转让山东德工机械有限公司 股权对所涉及的山东德工机械有限公司股东 全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2021]第 4167 号

山东重工集团有限公司、山推工程机械股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东重工集团有限公司拟转让持有的山东德工机械有限公司股权，对所涉及的山东德工机械有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 7 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人一为山东重工集团有限公司，委托人二为山推工程机械股份有限公司。委托人一为股权转让方，委托人二为股权收购方，被评估单位为山东德工机械有限公司。

（一）委托人一概况



企业名称：山东重工集团有限公司

公司地址：济南市燕子山西路 40-1 号

法定代表人：谭旭光

注册资本：300,000 万元人民币

经济性质：有限责任公司（国有控股）

统一社会信用代码：91370000690641760Y

成立日期：2009 年 6 月 16 日

经营范围：省政府授权范围内的国有资产经营；投资和企业管理；规划组织、协调管理所属企业的生产经营活动；内燃机及其配套产品、工程机械及其他机械设备、零部件的研发、生产、销售；不动产租赁（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）委托人二概况

企业名称：山推工程机械股份有限公司

公司地址：济宁市高新区 327 国道 58 号

法定代表人：刘会胜

注册资本：150185.3212 万元人民币

经济性质：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：913700001659364136

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)。

(三) 被评估单位概况

公司名称：山东德工机械有限公司

公司地址：德州市德城区东风西路 115 号

法定代表人：刘会胜

注册资本：1269.18 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913714001672838908

1、公司简介

1998年4月28日，山工集团与交工集团签署《协议书》，约定交工集团将其在山东德州交通机械厂拥有的部分产权划给山工集团，并将该厂改制为山工集团绝对控股的有限责任公司。主要改制方案为：公司名称为山东德州工程机械有限公司；注册资本969.17万元，其中交工集团474.89万元，占49%，山工集团494.28万元，占51%；根据以1997年12月31日为基准日的审计报告，公司权益1818.22万元，其构成为山东德州交通机械厂现有国有净资产1818.22万元（不含土地价值）；交工集团和山工集团分别按49%、51%的比例拥有公司权益、土地价值和使用权。



1998年6月1日，山东国资局印发鲁国资企字（1998）第33号《关于山东德州交通工程机械厂改制划转国有资产的批复》，同意将山东德州交通机械厂1997年末国有资产1816万元的51%计926.16万元划转给山工集团，其余的49%计889.84万元划转给交工集团。按协议改组成立的山东德州交通工程机械有限公司作为山工集团的控股公司。

1998年6月15日，山东工商局向德州工商局出具[98]企名函字132号《企业名称核准通知函》，同意核准的企业名称为山东德工机械有限公司。

1998年6月，山工集团与交工集团签署《山东德工机械有限公司章程》。

1998年6月17日，山东德州市德信会计师事务所出具德信验字（1998）第25115号《验资报告书》，经审验，截至1997年12月31日山东德工实际投入资本969.17万元。该资金是根据山东省国资局文件鲁国资企字（1998）第33号文原山东德州交通机械厂97年末的国有资产划转给山东工程机械集团有限公司资产926.16万元，其中实收资本494.28万元。划转给交工集团资产889.84万元，其中实收资本474.89万元。以上两公司根据协议改组成立山东德工，作为股东将划转的资本投入改组后的山东德工。其中交工集团的投入资本占注册资本的49%，山工集团投入资本占注册资本的51%。以此验资报告办理注册登记。有关验资的验资业务约定书系由山东德州交通工程机械厂与山东德州市德信会计师事务所于1998年6月17日签署。



1998年6月18日，德州工商局颁发了德州德工成立时的注册号为3714001801390-1的《企业法人营业执照》。

山东德工成立时的股权结构如下：

公司设立时，股东及其出资情况如下：

股东名称、出资额、出资比例及出资方式

序号	股东名称	认缴出资（元）	出资比例（%）	出资方式
1	山工集团	4,942,800.00	51.00	货币
2	交工集团	4,748,900.00	49.00	货币
合计		9,691,700.00	100.00	-

2005年3月22日，山东德工作出股东会决议，同意山工集团将持有的山东德工51%的国有出资无偿划转给交工集团。分别吸纳刘玉琴出资181.93万元；张袖临出资60.82万元；相洪举出资71.94万元；宋玉琴出资90.55万元；刁望洪出资94.77万元；共吸纳股东5名，吸收投资额500.01万元，其中300.01万元增加注册资本。同意将注册资本增至1269.18万元。通过修改的公司章程。

2005年3月28日，德州工商局核准同意本次变更。

本次变更完成后，山东德工的股权结构如下：

股东名称、出资额、出资比例及出资方式

序号	股东名称	认缴出资（元）	出资比例（%）	出资方式
1	交工集团	9,691,700.00	76.36%	货币
2	宋玉琴	543,300.00	4.28%	货币
3	刁望洪	568,600.00	4.48%	货币
4	张袖临	365,000.00	2.88%	货币
5	相洪举	431,600.00	3.4%	货币
6	刘立琴	1,091,600.00	8.6%	货币
合计		12,691,800.00	100%	

2016年8月8日，山东德工作出股东决定，同意股东名称由“山东省交通工业集团总公司”变更为“山东省交通工业集团控股有限公司”。



2016年8月30日，德州工商局核准同意本次变更。

本次变更完成后，山东德工的股权结构如下：

股东名称、出资额、出资比例及出资方式				
序号	股东名称	认缴出资（元）	出资比例（%）	出资方式
1	交工控股	12,691,800.00	100%	货币
	合计	12,691,800.00	100%	

2018年6月1日，山东省国资委出具鲁国资产权字[2018]21号《山东省国资委关于无偿划转山东德工机械有限公司100%国有产权有关问题的批复》，同意以2017年12月31日经审计的财务报告数为基础，将交工控股持有的山东德工100%国有产权及享有的权益无偿划转给山东重工持有。

2018年6月1日，山东德工作出股东决定，同意对公司章程相关条款作出修改。

2018年6月5日，德州工商局核准同意本次变更。

本次变更完成后，山东德工的股权结构如下：

股东名称、出资额、出资比例及出资方式				
序号	股东名称	认缴出资（元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东重工	12,691,800.00	100%	货币
	合计	12,691,800.00	100%	

截至评估基准日2021年7月31日，山东德工机械有限公司股权结构未发生变化。

2、经营范围

工程机械及零配件生产（不含特种设备）、销售；房屋租赁。（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）。



3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日,公司资产总额 13,852.02 万元,负债总额 3,164.72 万元,股东全部权益为 10,687.30 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 7 月 31 日
总资产	17,745.96	14,648.35	13,852.02
负债	4,839.81	3,192.04	3,164.72
净资产	12,906.15	11,456.32	10,687.30
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-7 月
营业收入	105.18	100.26	149.15
利润总额	124.93	-1,532.80	-807.91
净利润	124.38	-1,533.28	-808.60
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-3.32	4.26	-3.96
投资活动产生的现金流量净额			
筹资活动产生的现金流量净额			
现金流量净额	8.22	12.47	8.51
审计机构	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	和信会计师事务所(特殊普通合伙)

(四) 长期投资单位概况

公司名称:德州德工机械有限公司

公司地址:德州经济开发区百得路南蒙山路东侧

法定代表人:刘会胜

注册资本:4679 万人民币

公司类型:其他有限责任公司



统一社会信用代码：913714007357619192

1、公司简介

2002 年 1 月 28 日，德州工商局经济开发区分局向山东德工及山东德工工会出具（德开）名称预核[2002]第 003 号《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准德州德工机械有限公司名称。

2002 年 1 月，山东德工与山东德工工会签署《德州德工机械有限公司章程》。

2002 年 2 月 4 日，德州光明有限责任会计师事务所出具德光会验报字[2002]15 号《验资报告》，经审验，截至 2002 年 2 月 4 日止，德州德工已收到全体股东缴纳的注册资本 568 万元。

2002 年 1 月 28 日，德州工商局颁发了德州德工成立时的注册号为 3714032800101-1 的《企业法人营业执照》。

公司设立时，股东及其出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东德工	263,604.00	4.64	货币
2	山东德工工会	5,416,396.00	95.36	
合计		5,680,000.00	100.00	-

2002 年 7 月 28 日，德州德工作出股东会决议，同意将原公司股东由山东德工、山东德工工会变更为山东德工、郭聚福等 25 名出资人代表。

2002 年 6 月 6 日，德州工商局同意本次变更登记。

本次变更完成后，德州德工的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	出资比例	出资方式
1	郭聚福	437,486.00	8.08%	货币
2	秦蓓	569,829.00	10.52%	货币



3	李士忠	484,763.00	8.95%	货币
4	李玉兰	333,754.00	6.16%	货币
5	李月华	83,554.00	1.54%	货币
6	王丹军	489,670.00	9.04%	货币
7	腾文华	110,300.00	2.04%	货币
8	刘立琴	508,000.00	9.38%	货币
9	张袖临	66,600.00	1.23%	货币
10	相洪举	51,100.00	0.94%	货币
11	宋玉琴	64,407.00	1.19%	货币
12	王合军	172,238.00	3.18%	货币
13	孔繁贞	137,400.00	2.54%	货币
14	张希智	125,900.00	2.32%	货币
15	赵振青	75,700.00	1.39%	货币
16	王东生	219,572.00	4.05%	货币
17	李天文	153,100.00	2.82%	货币
18	王建平	69,800.00	1.29%	货币
19	刘继辉	148,489.00	2.74%	货币
20	张国强	230,547.00	4.26%	货币
21	刘守水	162,054.00	2.99%	货币
22	刘奎瑞	211,189.00	3.89%	货币
23	李昌奎	206,451.00	3.81%	货币
24	王琳	93,093.00	1.72%	货币
25	刁望洪	211,400.00	3.90%	货币
26	山东德工	263,604.00	4.74%	货币
	合计	5,680,000.00	100%	

2003年3月18日，德州德工作出股东会决议，同意将注册资本由568万元增至1028.80万元，增资金额由郭聚福等25名股东共同以货币



形式出资。同意将公司章程第十条修改为“公司经营范围：装载机、筑养路机械及零部件研制、生产、销售；土石方工程施工；工程机械设备维修、租赁（不含特种设备）及技术咨询、服务（不含中介）”，同时将公司章程第十三条相关内容进行了修改。

2003年4月1日，德州光明有限责任会计师事务所出具德光会验报字[2003]25号《验资报告》，经审验，截至2003年4月1日止，德州德工已收到郭聚福等25名股东缴纳的新增注册资本460.8万元。

2003年4月9日，德州德工领取了本次变更后的《企业法人营业执照》。

本次变更完成后，德州德工的股权结构如下：

序号	股东名称	出资（元）	出资比例	出资方式
1	郭聚福	676,476.53	6.58%	货币
2	秦蓓	930,289.46	9.04%	货币
3	李士忠	802,515.99	7.80%	货币
4	李玉兰	581,212.31	5.65%	货币
5	李月华	192,528.94	1.87%	货币
6	王丹军	1,589,216.36	15.45%	货币
7	腾文华	254,241.60	2.48%	货币
8	刘立琴	705,910.34	6.86%	货币
9	张袖临	152,213.00	1.48%	货币
10	相洪举	124,715.20	1.22%	货币
11	宋玉琴	141,109.42	1.37%	货币
12	王合军	264,946.04	2.58%	货币
13	孔繁贞	251,582.40	2.44%	货币
14	张希智	302,764.80	2.94%	货币
15	赵振青	164,859.56	1.61%	货币



16	王东生	355,392.30	3.45%	货币
17	李天文	298,151.20	2.90%	货币
18	王建平	149,674.22	1.45%	货币
19	刘继辉	269,918.45	2.62%	货币
20	张国强	403,055.90	3.92%	货币
21	刘守水	244,210.50	2.37%	货币
22	刘奎瑞	352,478.20	3.43%	货币
23	李昌奎	309,879.86	3.01%	货币
24	王琳	172,268.20	1.67%	货币
25	刁望洪	334,785.22	3.25%	货币
26	山东德工	263,604.00	2.56%	货币
	合计	1,028,800.00	100%	

期间经过多次股权变更，2018年6月15日，德州德工股东作出股东决定，同意股东由山东德工变更为山东重工，注册资本由2028.8万元变更为4679万元，本次增资2650.2万元由股东山东重工以货币认缴出资2650.2万元，股东出资情况由山东德工于2011年12月5日以货币实缴出资2028.8万元变更为山东重工以货币认缴出资2650.2万元，占注册资本的56.64%，出资期限于2020年12月31日前缴足；山东德工以货币认缴出资2028.8万元，占注册资本的43.36%，已缴足。企业类型由有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）变更为其他有限责任公司；通过修改后的章程。

经核查，2018年山东重工、山东德工与德州德工签署《德州德工机械有限公司增资协议》，约定本次山东重工认缴的股权将以截至2017年12月31日德州德工经审计的账面净资产值15311.29万元为依据，折算持股比例。山东重工以2亿元认缴德州德工2亿元的新增出资，其中2650.2万元计入德州德工注册资本，17349万元计入资本公积，协议生



效后山东重工于 2020 年 12 月 31 日前分批将增资款支付至德州德工帐户。

2018 年 6 月 15 日，德州经开区市场监管局核准同意本次变更。

本次变更完成后，公司股东及持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资（元）	出资比例	实收资本（元）	出资比例
1	山东重工	26,502,000.00	56.64%	26,502,000.00	56.64%
2	山东德工	2,028,800.00	43.36%	2,028,800.00	43.36%
	合计	46,790,000.00	100%	46,790,000.00	100%

截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日，德州德工机械有限公司未发生变化。

2、经营范围

一般项目：建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；营林及木竹采伐机械销售；营林及木竹采伐机械制造；矿山机械销售；矿山机械制造；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；农业机械租赁；机械设备租赁；农业机械销售；农业机械制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；机械设备研发；润滑油销售；装卸搬运；非居住房地产租赁；金属材料销售。（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）许可项目：货物进出口；技术进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3、资产、财务及经营状况



公司资产总额 73,332.56 万元，负债总额 42,368.75 万元，股东全部权益为 30,963.81 万元，2021 年度 1-7 月实现营业收入 42,495.67 万元，净利润-1,870.48 万元。公司近两年及基准日资产、负债及财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 7 月 31 日
总资产	79,304.73	82,665.23	73,332.56
负债	43,217.80	49,922.23	42,368.75
净资产	36,086.93	32,743.00	30,963.81
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-7 月
营业收入	69,868.30	74,941.39	42,495.67
利润总额	174.71	-4,877.07	-1,759.94
净利润	283.10	-3,536.38	-1,870.48
项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-3,826.48	-2,128.38	-718.07
投资活动产生的现金流量净额	-118.45	-230.89	-138.03
筹资活动产生的现金流量净额	2,824.96	3,641.38	-124.27
现金流量净额	1,817.53	3,099.63	2,119.26
审计机构	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	和信会计师事务所(特殊普通合伙)	和信会计师事务所(特殊普通合伙)

(五) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人一为山东重工集团有限公司，委托人二为山推工程机械股份有限公司。委托人一为股权转让方，委托人二为股权收购方，被评估单位为被转让方。

(六) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及相关监管机构。



除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据山东重工集团有限公司记要字[2021]27号总经理办公会议纪要及山推工程机械股份有限公司2021年12月29日办公会会议纪要，山东重工集团有限公司拟将持有的山东德工机械有限公司股权转让给山推工程机械股份有限公司，为此需了解山东德工机械有限公司股东全部权益在2021年7月31日的市场价值。

本次评估目的是反映山东德工机械有限公司股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是山东德工机械有限公司的股东全部权益。评估范围为山东德工机械有限公司在基准日2021年7月31日的全部资产及相关负债。

根据山东德工机械有限公司评估基准日审计报告，公司资产总额13,852.02万元，负债总额3,164.72万元，股东全部权益为10,687.30万元。具体包括流动资产8.58万元；非流动资产13,843.44万元；流动负债3,164.72万元。

上述资产与负债数据摘自经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的标准的无保留意见的和信专审字（2021）第000348号《专项审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。



委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、长期股权投资、固定资产、无形资产。长期股权投资 1 项，为对德州德工机械有限公司的股权投资；委估固定资产房屋建筑物共 33 项，构筑物及其他辅助设施 35 项；车辆共 4 项，均有车辆行驶证；无形资产-其他共计 3 项，主要为 3 项商标。

纳入评估范围内的实物资产账面值 417.53 万元，占评估范围内总资产的 3.01%。主要为固定资产。这些资产具有以下特点：

1、房产类资产分布比较集中。固定资产房屋建/构筑物共计 68 项，房屋主要为装配车间、大学生公寓、综合办公楼等，结构分别采用排架、砖混结构、框架结构。房屋产权证均已过期；构筑物主要为厂区的路面、围墙等；其中平方宿舍三间（房屋建筑物明细表序号 10）未见实物，门球场（构筑物明细表序号 7）已拆除。房屋建/构筑物其中 30 项已闲置，闲置房屋明细如下表：

闲置房屋建/构筑物明细表

序号	建/构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	西院油库	砖混	1997/5/1	m ²	39.00
2	船厂变电室（西院）	砖混	1977/12/1	m ²	76.00
3	锻工车间	排架	1971/12/1	m ²	677.00
4	装配车间	排架	1971/12/1	m ²	1,000.00
5	铸工车间	排架	1971/12/1	m ²	920.00
6	设备库	排架	1971/12/2	m ²	277.00
7	铸钢附属房	砖混	1971/12/1	m ²	70.00
8	变电室	砖混	1971/12/2	m ²	171.60



9	钣金车间	排架	1971/12/1	m ²	630.00
10	铸钢车间	排架	1971/12/2	m ²	1,006.79
11	泵房	砖混	1971/12/1	m ²	48.00
12	试制车间	排架	1971/12/1	m ²	1,400.00
13	机加工车间 2	排架	1970/12/1	m ²	842.00
14	围墙（西院）	砖混	1984/6/30	m ²	\
15	综合试车台	钢混	1992/12/30	m ²	\
16	综合试车厂	砖混	1993/9/20	m ²	\
17	蒸汽站	砖混	2001/3/1	m ²	\
18	压路机试车厂	砖混	2001/4/1	m ²	\
19	楼西水泥路面	水泥	1990/6/20	项	1.00
20	厂外路面	水泥	1990/12/31	m ²	800.00
21	五号水井	\	1991/1/1	个	1.00
22	锅炉房后院围墙	砖混	1991/1/2	m	60.00
23	宿舍楼排水沟（西院）	\	1985/12/31	m	\
24	办公楼暖气沟	\	1986/12/31	m	\
25	下水道	\	1977/12/1	m	\
26	水塔	钢混	1982/12/31	m	\
27	船厂围墙	砖混	1985/12/31	m	\
28	厂区路面	水泥	1985/12/31	m ²	\
29	排水沟	\	1985/12/31	m	\
30	双道围墙	砖混	1988/12/31	m	\

2、车辆为 4 辆办公用车，经现场勘查，实物设备维护保养较好，基本正常使用。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报范围内账面未记录的无形资产包括 3 项在用商标，具体情况如下：

纳入本次评估范围内的商标

序号	权利人	商标图案	注册号	类别	取得日期	国家/地区
1	山东德工机械有限公司		9470129	4	2011-5-16	中国
2	山东德工机械有限公司		1772473	7	2001-3-29	中国
3	山东德工机械有限公司		550475	7	1990-4-24	中国

（三）企业申报的表外资产的类型、数量



截至评估基准日 2021 年 7 月 31 日，除上述无形资产外，山东德工机械有限公司未申报其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项财务数据账面值摘自经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的标准的无保留意见的和信专审字（2021）第 000348 号《专项审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目评估基准日是 2021 年 7 月 31 日。

山东重工集团有限公司为此次转让拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2021 年 7 月 31 日。



六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、根据山东重工集团有限公司记要字[2021]27号总经理办公会议纪要；
- 2、山推工程机械股份有限公司 2021 年 12 月 29 日办公会会议纪要。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正自 2017 年 11 月 5 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；



- 4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
- 5、《上市公司收购管理办法》（2021 年修订）（证监会令第 166 号、2021 年 1 月 15 日实施）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过）；
- 8、《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，于 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 10、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，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）；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 12、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 13、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；



14、《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的意见》（国办发[2001]102号）；

15、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号，2002年1月1日起施行）；

16、《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，2005年8月25日）；

17、《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）；

18、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号，2016年）；

19、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第709号令，2019年3月2日修正）；

20、《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日修改实施）；

21、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

4、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；



- 5、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 11、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1、中华人民共和国机动车行驶证；
- 2、权属证书（房产证、商标证书）；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 5、其他参考资料。

（五）取价依据



- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 7 月 20 日公布的贷款市场报价利率；
- 2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 3、《山东省关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（鲁建标字〔2019〕10 号）；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《德州市建筑工程信息价》（2021 年 5 月-2021 年 6 月）；
- 6、《山东省建筑工程预算定额》（2016 版）；
- 7、德州市《德州市中心城区城市基础设施配套费征收使用管理办法》（德州市人民政府办公室 2020 年 9 月 14 日印发）；
- 8、重要业务合同、资料；
- 9、其他参考资料。

（六）其它参考依据

- 1、和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的和信专审字（2021）第 000348 号《专项审计报告》；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 4、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；



- 5、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 6、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 7、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 8、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 9、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 10、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 11、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 12、wind 资讯金融终端；
- 13、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据



直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是对山东德工机械有限公司股东全部权益价值进行评估，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业成立时间较早，多年前已经无实际经营业务，不适宜采用收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金



①银行存款

对银行存款取得所有银行存款账户的对账单，以证明银行存款真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对银行存款人民币账户以核实后账面值确定评估值。

(2) 其他流动资产

其他流动资产账面值为预缴的所得税。对于预缴的所得税，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，按核实后的账面值确定为评估值。

2、非流动资产

(1) 股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

被投资企业山东德工机械有限公司为控股公司，被评估单位能提供被投资公司相关资料，根据企业实际经营状况等分别展开分析。评估采用资产基础法及市场法对长期股权投资单位进行整体评估，最终确定以资产基础法确定最终评估值，然后按被投资企业持股比例计算长期投资企业评估值。



评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

(2) 固定资产

1) 房屋建筑物（构筑物）

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

成本法：

对建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

① 重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类比案例资料调整测



算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《山东省关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（鲁建标字〔2019〕10号）、《山东省建筑工程预算定额》（2016版）、《德州市建筑工程信息价》（2021年5月-2021年6月）

B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），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筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准 (含税)	计费标准 (不含税)	不含税费率计算公式	取费依据
1	建设单位管理费	建筑安装总 造价	1.62%	1.62%	建设单位管理费不 扣增值税	财建[2016]504 号
2	勘察设计费	建筑安装总 造价	3.33%	3.15%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
3	工程建设监理费	建筑安装总 造价	2.47%	2.33%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
4	招标代理服务费	建筑安装总 造价	0.42%	0.40%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
5	环境影响咨询收费	建筑安装总 造价	0.11%	0.10%	含税价-含税价 /1.06*6%	市场调节价
6	市政基础设施配套 费	建筑平方米	120		/	德州市城市基础 设施配套费征收 使用管理办法

C.资金成本的确定

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，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：



资金成本=[建筑安装工程造价(含税价)+前期及其它费用(含税价)]×合理工期×贷款利息×50%

② 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况,确定尚可使用年限,从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式:

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

2) 设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

① 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行不含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,计算公式如下:

重置全价=购置价(不含税)+车辆购置税+新车上户手续费



(2)成新率的确定

①车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a:车辆特殊情况调整系数

(3)评估值的确定

①车辆评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(3) 商标



被评估商标，申请注册相对简单，均对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值。其基本公式如下

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

P：评估值

C1：设计成本

C2：注册费用（包括注册代理费）及其他成本（驳回复审费、行政诉讼费和异议费用）

C3：维护使用成本

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段



1、2021年8月中旬，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2021年8月中旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年8月下旬。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。



6、根据资产评估申报明细表，对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；同时对房屋建筑物进行了全面核实，调查房产状态及周边情况。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）评估汇总阶段

2021年9月上旬对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资



产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2021年12月下旬。

（五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设



资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素不发生重大变化，委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。本次评估不考虑通货膨胀因素的影响；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、山东德工机械有限公司拥有房产所占用土地通过划拨方式取得。截止评估基准日，山东德工未取得土地使用权证，目前该部分土地属于河道滩地，补办土地证较为困难，且存在被有关部门收储风险，故本次评估未考虑该部分土地的价值。

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。



十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对山东德工机械有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 13,852.02 万元，评估值 19,796.60 万元，评估增值 5,944.58 万元，增值率 42.91%。

负债账面价值 3,164.72 万元，评估值 3,164.72 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 10,687.30 万元，评估值 16,631.88 万元，评估增值 5,944.58 万元，增值率 55.62%。详见下表：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	8.58	8.58	-	-
2 非流动资产	13,843.44	19,788.02	5,944.58	42.94
3 可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 其中：长期股权投资	13,425.91	18,890.46	5,464.55	40.70
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	417.53	897.17	479.64	114.88
9 无形资产	-	0.39	0.39	-
10 其中：土地使用权	-	-	-	-



11	资产总计	13,852.02	19,796.60	5,944.58	42.91
12	流动负债	3,164.72	3,164.72	-	-
13	非流动负债	-	-	-	-
14	负债总计	3,164.72	3,164.72	-	-
15	净资产（所有者权益）	10,687.30	16,631.88	5,944.58	55.62

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果与账面所有者权益比较增值 5,944.58 万元，增值率 55.62%，主要原因为：

1) 固定资产-房屋建筑物评估增值：

账面值 417.48 万元，评估值 882.46 万元，评估增值 464.97 万元，增值率为 111.37%，增值原因一是企业财务计算房屋建（构）筑物类资产的折旧年限短于评估计算年限；二是基准日当地主要建筑材料价格和人工价格相比建造期有一定的上升，造成房屋建（构）筑物重置造价的上升，导致评估大幅增值。

2) 长期股权投资评估增值：

长期股权投资账面价值 13,425.91 万元，评估净值 18,890.46 万元，评估增值 5,464.55 万元，增值率为 40.70%，本次对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例计算得出长期投资企业评估值，被投资企业经营状况良好，投资性房地产、固定资产及无形资产价值增值较大，造成评估增值。



十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

山东德州德工有限公司于1989年10月9日取得山东城镇公房所有权证（鲁德房权字第02105号、鲁德房权字第02105号）该城镇公房所有权证已过期，被评估单位尚未获取新产权证。截至评估基准日2021年7月31日，被评估单位纳入评估范围内的房屋建筑物中有33项尚未办理房屋产权证，具体明细如下：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m ²)
大学生公寓	砖混	2003/1/31	m ²	720.00	638.49
综合办公楼	框架	1984/6/26	m ²	1,200.00	1,283.31
汽车库	砖混	1989/10/25	m ²	156.00	386.60
车间办公楼	框架	1993/12/31	m ²	1,100.00	527.42
仓库（单层）	砖混	1996/6/20	m ²	1,700.00	499.89
充电室	砖混	1997/5/1	m ²	72.00	424.02
托儿所	砖混	1985/12/31	m ²	60.00	3,232.73
浴室锅炉房	砖混	1985/12/31	m ²	500.00	41.83
卫生所	砖混	1988/12/31	m ²	120.00	5,559.87
平方宿舍三间	砖混	2001/3/9	m ²	60.00	33.33
西院油库	砖混	1997/5/1	m ²	39.00	949.77
船厂变电室（西院）	砖混	1977/12/1	m ²	76.00	116.71
船体车间（西院）	排架	1977/12/1	m ²	1,500.00	329.80
锻工车间	排架	1971/12/1	m ²	677.00	262.01
装配车间	排架	1971/12/1	m ²	1,000.00	163.83
铸工车间	排架	1971/12/1	m ²	920.00	246.03
设备库	排架	1971/12/2	m ²	277.00	76.67
铸钢附属房	砖混	1971/12/1	m ²	70.00	128.88
变电室	砖混	1971/12/2	m ²	171.60	110.71
钣金车间	排架	1971/12/1	m ²	630.00	540.78
铸钢车间	排架	1971/12/2	m ²	1,006.79	416.08
泵房	砖混	1971/12/1	m ²	48.00	110.46
仓库楼	框架	1984/6/26	m ²	994.30	289.58
喷漆车间	砖混	1986/12/31	m ²	637.00	415.84



建筑物名称	结构	建成 年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m ²)
热处理车间	砖混	1986/12/31	m ²	304.00	680.75
厂南水泵房	砖混	1992/12/30	m ²	20.00	264.26
地磅房	砖混	1993/12/31	m ²	324.00	25.93
液压车间	排架	1993/12/31	m ²	842.00	868.91
总装车间	排架	1997/5/1	m ²	4,049.00	617.31
机加工车间	排架	1997/5/1	m ²	2,745.00	644.65
漆焊车间	排架	1998/7/28	m ²	2,476.00	708.82
试制车间	排架	1971/12/1	m ²	1,400.00	712.01
机加工车间 2	排架	1970/12/1	m ²	842.00	222.40

对于该部分房产，企业所申报的面积根据设计图纸面积确定，本次评估以企业申报面积为依据，结合相关施工资料及现场勘察经企业确认后的实际面积为准，山东德工机械有限公司出具相关“说明”和“承诺”，承诺上述房产为其所有，不存在产权纠纷，本次评估未考虑产权完善费用。上述房产所处的土地无相关的土地使用权证，未纳入本次评估范围，也未考虑上述产权瑕疵对评估值的影响。

（二）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。



2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5、截至评估基准日2021年7月31日，被评估单位纳入评估范围内的房屋建筑物中，评估人员在盘点过程中平方宿舍三间（明细表序号10）未见实物，已与被评估单位确认该项房产已拆除，对于该房产本次评估中确定评估值为0。

6、截至评估基准日，房屋建/构筑物其中30项处于闲置状态，该等闲置房产建成时间较早，已超过经济使用年限，被评估单位未对闲置房屋进行日常维护，房屋状态较差，未来无明确的使用计划，考虑到上述情况，本次评估以清查核实后账面值确认评估值。闲置房屋明细如下表：



闲置房屋建/构筑物明细表

序号	建/构筑物名称	结构	建成 年月	计量单位	建筑面积/容积
1	西院油库	砖混	1997/5/1	m ²	39.00
2	船厂变电室（西院）	砖混	1977/12/1	m ²	76.00
3	锻工车间	排架	1971/12/1	m ²	677.00
4	装配车间	排架	1971/12/1	m ²	1,000.00
5	铸工车间	排架	1971/12/1	m ²	920.00
6	设备库	排架	1971/12/2	m ²	277.00
7	铸钢附属房	砖混	1971/12/1	m ²	70.00
8	变电室	砖混	1971/12/2	m ²	171.60
9	钣金车间	排架	1971/12/1	m ²	630.00
10	铸钢车间	排架	1971/12/2	m ²	1,006.79
11	泵房	砖混	1971/12/1	m ²	48.00
12	试制车间	排架	1971/12/1	m ²	1,400.00
13	机加工车间 2	排架	1970/12/1	m ²	842.00
14	围墙（西院）	砖混	1984/6/30	m ²	\
15	综合试车台	钢混	1992/12/30	m ²	\
16	综合试车厂	砖混	1993/9/20	m ²	\
17	蒸汽站	砖混	2001/3/1	m ²	\
18	压路机试车厂	砖混	2001/4/1	m ²	\
19	楼西水泥路面	水泥	1990/6/20	项	1.00
20	厂外路面	水泥	1990/12/31	m ²	800.00
21	五号水井	\	1991/1/1	个	1.00
22	锅炉房后院围墙	砖混	1991/1/2	m	60.00
23	宿舍楼排水沟（西院）	\	1985/12/31	m	\
24	办公楼暖气沟	\	1986/12/31	m	\
25	下水道	\	1977/12/1	m	\
26	水塔	钢混	1982/12/31	m	\
27	船厂围墙	砖混	1985/12/31	m	\
28	厂区路面	水泥	1985/12/31	m ²	\
29	排水沟	\	1985/12/31	m	\
30	双道围墙	砖混	1988/12/31	m	\



十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（四）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。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



（七）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。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年7月31日至2022年7月30日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年十二月三十日。



(此页无正文)



资产评估师:

资产评估师:

二〇二一年十二月三十日

