

## 中瑞世联资产评估集团有限公司

### 关于对山东墨龙石油机械股份有限公司关注函的专项核查意见

深圳证券交易所中小板公司管理部：

山东墨龙石油机械股份有限公司于 2020 年 11 月 20 日收到深圳证券交易所中小板公司管理部下发的中小板关注函[2020]第 539 号《关于对山东墨龙石油机械股份有限公司的关注函》（以下简称“《关注函》”）。根据《关注函》要求，中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称“中瑞世联”）作为山东墨龙石油机械股份有限公司本次资产出售事项的评估机构，对《关注函》中所涉及的问题进行了核查，现出具核查意见如下：

**问题：**截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，拟出售资产的账面价值为 10,575.52 万元，评估价值为 50,280.80 万元，增值额为 39,705.28 万元，增值率为 375.45%。评估增值原因主要系拟出售资产土地取得时间较早，因土地资源的稀缺，近年土地价格上涨导致土地评估增值。评估报告未考虑抵押、担保的土地及部分房产等对估值的影响。其中电力设备自 2006 年陆续投入使用，账面价值 179.85 万元，增值额为 1273.32 万元，评估增值 607.98%。请你公司结合基础地价和类似的土地交易价格、电力设备成新率和重置成本等，补充说明拟出售的土地所有权和电力设备评估增值的依据以及合理性，本次资产评估是否公允，未考虑抵押、担保资产的合规性。请评估师核查并发表意见。

回复：

1、请你公司结合基础地价和类似的土地交易价格、电力设备成新率和重置成本等，补充说明拟出售的土地所有权和电力设备评估增值的依据以及合理性，本次资产评估是否公允。

**(1) 土地评估增值的依据以及合理性，资产评估是否公允。**

1) 宗地 1（产权证号：寿国用（2005）第 1027 号）

根据寿光市政府关于公布 2019 年城镇土地定级估价结果（基准地价）的通知，委估宗地属寿光城区一级工业用地，该级别基准地价  $S=498.00$  元/ $m^2$ ，基准地价基准日 2019 年 1 月 1 日，根据中国城市地价动态监测网公布的潍坊市工业用地地价水平值，2018 年 4 季度地价水平值 458 元/ $m^2$ ，2020 年 3 季度地价水平

值 471 元/m<sup>2</sup>，地价增长率 2.84%。

通过对交易日期、使用年限、开发程度、个别因素、区域因素等修正，基准地价评估结果 580.00 元/平方米。

在中国土地市场网查询到委估宗地附近类似土地成交案例如下，

案例 A：该宗地位于寿光市永和路以西、洛兴街以北。用途：工业用地，为二级用地，年限：50 年，土地开发程度七通一平，容积率≥1.0，土地面积 37,520.00 平方米，成交总价 19,740,000.00 元，成交单价为 526.12 元，交易类型为挂牌出让，交易时间 2019 年 04 月 24 日。

案例 B：该宗地位于寿光市文昌路以东、农圣街以北，用途：工业用地，为二级用地，年限：50 年，土地开发程度七通一平，容积率≥1.0，土地面积 2,661.00 平方米，成交总价 1,210,000.00 元，成交单价为 454.72 元，交易类型为挂牌出让，交易时间 2019 年 6 月 30 日。

案例 C：该宗地位于寿光市兴源西路以西、南辛路以南地块。用途：工业用地，为二级用地，年限：50 年，土地开发程度七通一平，容积率≥0.8，土地面积 308,787.00 平方米，成交总价 140,500,000.00 元，成交单价为 455.01 元，交易类型为挂牌出让，交易时间 2019 年 4 月 5 日。

经对交易时间、土地使用年限、个别因素、区域因素等修正，市场法评估结果 533.00 元/平方米。

根据《城镇土地评估规程》规定，综合两种评估方法，取加权平均结果 566 元/平方米作为最终评估价格。

产权持有单位土地取得时间为 2005 年，入账成本单价 44.00 元，因土地购置时间较早，入账价格偏低，因此显示较大增值率。综上，基准地价和市场地价增值合理，评估结果公允。

## 2) 宗地 2（产权证号：寿国用(2011)第 0164 号）

根据寿光市政府关于公布 2019 年城镇土地定级估价结果（基准地价）的通知，委估宗地属寿光城区一级工业用地，该级别基准地价 S=498.00 元/m<sup>2</sup>，基准地价基准日 2019 年 1 月 1 日，根据中国城市地价动态监测网公布的潍坊市工业用地地价水平值，2018 年 4 季度地价水平值 458 元/m<sup>2</sup>，2020 年 3 季度地价水平值 471 元/m<sup>2</sup>，地价增长率 2.84%。

通过对交易日期、使用年限、开发程度、个别因素、区域因素等修正，基准地价评估结果 590.00 元/平方米。

在中国土地市场网查询到委估宗地附近类似土地成交案例如下，

案例 A：该宗地位于寿光市永和路以西、洛兴街以北。用途：工业用地，为二级用地，年限：50 年，土地开发程度七通一平，容积率 $\geq 1.0$ ，土地面积 37,520.00 平方米，成交总价 19,740,000.00 元，成交单价为 526.12 元，交易类型为挂牌出让，交易时间 2019 年 04 月 24 日。

案例 B：该宗地位于寿光市文昌路以东、农圣街以北，用途：工业用地，为二级用地，年限：50 年，土地开发程度七通一平，容积率 $\geq 1.0$ ，土地面积 2,661.00 平方米，成交总价 1,210,000.00 元，成交单价为 454.72 元，交易类型为挂牌出让，交易时间 2019 年 6 月 30 日。

案例 C：该宗地位于寿光市兴源西路以西、南辛路以南地块。用途：工业用地，为二级用地，年限：50 年，土地开发程度七通一平，容积率 $\geq 0.8$ ，土地面积 308,787.00 平方米，成交总价 140,500,000.00 元，成交单价为 455.01 元，交易类型为挂牌出让，交易时间 2019 年 4 月 5 日。

经对交易时间、土地使用年限、个别因素、区域因素等修正，市场法评估结果 557.00 元/平方米。

根据《城镇土地评估规程》规定，综合两种评估方法，取加权平均结果 580.00 元/平方米作为最终评估价格。

产权持有单位土地取得时间为 2011 年，入账成本单价 330.00 元，因土地购置时间较早，入账价格偏低，因此显示较大增值率。综上，基准地价和市场地价增值合理，评估结果公允。

## **(2) 电力设备评估增值的依据以及合理性，资产评估是否公允。**

电力设备：产权持有单位采用(年限平均法)计提折旧，机器设备购置于 2006 年-2009 年，折旧年限为 5-10 年，账面价值为残值（残值率 5%）；根据《资产评估常用方法与参数手册》，设定机器设备经济使用年限 20 年，截至评估基准日已使用 11-14 年，另外根据评估人员现场勘察，设备仍可继续使用，维修保养情况良好，综合成新率为 26-41%产权持有单位财务对设备折旧年限低于评估时采用的设备经济使用年限，导致机器设备评估增值。

综上，电力设备评估增值合理，评估结果公允。

## 2、未考虑抵押、担保资产的合规性。

抵押、担保情况：

(1) 根据山东墨龙石油机械股份有限公司与中国长城资产管理股份有限公司山东省分公司于 2017 年 11 月 27 日签订的合同编号为中长资（鲁）合字[2017]37-2 号，山东墨龙石油机械股份有限公司以不动产（明细见下表）承担担保责任，为寿光懋隆新材料技术开发有限公司编号为中长资（鲁）合字[2017]37-1 号还款协议下的 364,002,117.06 元借款提供抵押担保，借款到期日为 2020 年 11 月 29 日，经期后核实，寿光懋隆新材料技术开发有限公司已于 2020 年 11 月 26 日归还该抵押资产所对应的全部债务，于 11 月 30 日完成该资产解除抵押的相关手续。

### 1) 土地使用权

序号	权证号	权利人	面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	寿国用（2005）第 01027 号	山东墨龙石油机械股份有限公司	297,321.00	本次评估范围内

### 2) 房屋建筑物

序号	权证号	名称	面积m <sup>2</sup> /体积 m <sup>3</sup>	备注
1	寿房权证寿光字第 200710041 号	水泵房	497.00	本次评估范围内
2	寿房权证寿光字第 200710041 号	高钢油管	7,898.87	本次评估范围内
3	寿房权证寿光字第 200710041 号	变电室	83.48	本次评估范围内
4	寿房权证寿光字第 200710041 号	干煤棚	2,026.31	本次评估范围内
5	寿房权证寿光字第 200710041 号	下料车间	308.28	本次评估范围内
6	寿房权证寿光字第 200710042 号	除油器	275.00	本次评估范围内
7	寿房权证寿光字第 200710042 号	污泥处理	243.00	本次评估范围内
8	寿房权证寿光字第 200710042 号	净环水泵房	156.37	本次评估范围内
9	寿房权证寿光字第 200710042 号	浊环水泵房	194.67	本次评估范围内
10	寿房权证寿光字第 200710042 号	热处理泵房	25.88	本次评估范围内
11	寿房权证寿光字第 200710043 号	浴室	239.78	本次评估范围内
12	寿房权证寿光字第 200710043 号	煤气站	1,865.68	本次评估范围内
13	寿房权证寿光字第 200710043 号	精拔管	14,518.31	本次评估范围内
14	寿房权证寿光字第 200710043 号	热处理中心	3,270.00	本次评估范围内

15	寿房权证寿光字第 200710043 号	配电站	138.33	本次评估范围内
16	寿房权证寿光字第 200710044 号	东门卫	30.45	本次评估范围内
17	寿房权证寿光字第 200710044 号	地磅房	26.80	本次评估范围内
18	寿房权证寿光字第 200710044 号	办公室	506.26	本次评估范围内
19	寿房权证寿光字第 200710044 号	1#电磁站	69.31	本次评估范围内
20	寿房权证寿光字第 200710044 号	2#电磁站	129.60	本次评估范围内
21	寿房权证寿光字第 200710045 号	南门卫	30.45	本次评估范围内
22	寿房权证寿光字第 200710045 号	办公楼	4,788.00	本次评估范围内
23	寿房权证寿光字第 200710045 号	伙房	1,114.40	本次评估范围内
24	寿房权证寿光字第 200710045 号	开关车间	16,021.67	本次评估范围内
25	寿房权证寿光字第 200710045 号	219 车间	75,185.51	本次评估范围内
26	寿房权证寿光字第 200826687 号	文体中心	2,684.09	本次评估范围内
27	寿房权证寿光字第 200826688 号	技术中心	2,080.82	本次评估范围内
28	寿房权证寿光字第 2010036003 号	办公楼	5,216.78	本次评估范围内
29	寿房权证寿光字第 200710040 号	库房	3,242.84	本次评估范围内
30	寿房权证寿光字第 200710040 号	泵房(煤气站)	41.73	本次评估范围内
31	寿房权证寿光字第 200710040 号	加压机房	99.38	本次评估范围内
32	寿房权证寿光字第 200826689 号	140 车间	11,028.24	本次评估范围内

(2) 根据山东墨龙石油机械股份有限公司与中国长城资产管理股份有限公司山东省分公司于 2020 年 6 月 20 日签订的抵押合同中长资(鲁)合字[2020]12-2 号, 山东墨龙石油机械股份有限公司以不动产(本次评估涉及抵押土地信息见下表)承担担保责任, 为寿光懋隆新材料技术开发有限公司编号为中长资(鲁)合字[2020]12-1 号还款协议下的 192,408,495.33 元借款提供部分抵押担保, 借款到期日为 2022 年 11 月 20 日, 经期后核实, 寿光懋隆新材料技术开发有限公司已于 2020 年 11 月 24 日完成该资产解除抵押的相关手续。

#### 1) 土地使用权

序号	权证号	权利人	面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	寿国用(2011)第 0164 号	山东墨龙石油机械股份有限公司	109,200.00	本次评估范围内

#### 2) 房屋建筑物

序号	权证号	名称	面积m <sup>2</sup> /体积 m <sup>3</sup>	备注
----	-----	----	-------------------------------------	----

1	寿房权证古城字第 2013176958 号	主厂房	20,253.13	本次评估范围内
---	-----------------------	-----	-----------	---------

综上所述，本次评估价值类型为市场价值，评估结论合理、公允的反映了被评估资产于评估基准日的市场价值。评估报告的特别事项中对抵押、担保事项进行了披露，并提醒报告使用者关注，评估程序合法、合规。

(以下无正文)

（本页无正文，为《中瑞世联资产评估集团有限公司关于对山东墨龙石油机械股份有限公司关注函的专项核查意见》之签章页）

资产评估师：\_\_\_\_\_

（李 磊）

资产评估师：\_\_\_\_\_

（所飞飞）

中瑞世联资产评估集团有限公司

2020年12月3日