

纽威石油设备（苏州）有限公司拟将部分资产对外转让项目
所涉及的位于泰山路588号的房屋建筑物及土地使用权
资产评估报告

中通苏评报字（2015）第044号

共二册 第一册

中通诚资产评估有限公司
二〇一五年三月二十七日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位概况.....	5
二、 业务约定书约定的评估报告使用者.....	5
三、 评估目的.....	6
四、 评估对象和范围.....	6
五、 价值类型及其定义.....	9
六、 评估基准日.....	9
七、 评估依据.....	9
八、 评估方法.....	11
九、 评估程序实施过程和情况.....	16
十、 评估假设.....	16
十一、 评估结论.....	17
十二、 特别事项说明.....	18
十三、 评估报告使用限制说明.....	19
十四、 评估报告日.....	19
附 件	20



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

中通诚资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，就纽威石油设备（苏州）有限公司（以下简称“纽威石油”、“公司”、“被评估单位”）拟将部分资产对外转让项目所涉及的位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权于 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

二、评估目的

本次评估目的为纽威石油设备（苏州）有限公司拟将部分资产对外转让项目所涉及的位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权于 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行评估，并提供专业性意见。

三、评估对象和评估范围

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。本次评估对象为位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2015 年 1 月 31 日

六、评估方法

采用成本法、市场比较法

七、评估结论及其使用有效期

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，我们分析比较了收益法、市场比较法和成本法三种评估方法的合理性、适用性，本报告对位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权采用分别采用了成本法及市场比较法于 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

资产合计：账面价值为 9,042.43 万元，评估价值为 13,276.76 万元（精



确到百元)，大写人民币：壹亿叁仟贰佰柒拾陆万柒仟陆佰圆整。评估增值为
4,234.33 万元，增值率为 46.83%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 1 月 31 日

被评估单位：纽威石油设备（苏州）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%
房屋建筑物	8,649.59	10,209.76	1,560.17	18.04
土地使用权	392.84	3,067.00	2,674.16	680.72
资产总计	9,042.43	13,276.76	4,234.33	46.83

纽威石油设备（苏州）有限公司申报资产评估增减值的主要原因如下：

1. 房屋建筑物增值 1,560.17 万元，增值率为 18.04%，主要为资产取得成本与现市场价格存在的差异形成。

2. 土地使用权增值 2,674.16 万元，增值率 680.72%，主要为资产取得成本与现市场价格存在的差异形成。

评估结论使用有效期自 2015 年 1 月 31 日至 2016 年 1 月 30 日。

八、对评估结论产生影响的特别事项

下列事项可能对评估结果产生影响，受评估条件限制，本报告书未考虑下列特别事项对评估结果可能存在的影响，特提请报告书使用者注意。

1. 本次委估的 1#、2#、4#、6# 厂房产于 2014 年 7 月已竣工并投入使用，委托方进行固定资产竣工结算，大部分项目根据竣工决算书结转、少部分根据合同或预算书进行了预估。本次评估未考虑委估资产实际建设成本与结转固定资产的金额之间的差异对评估结果的影响。

2. 本次评估仅对委估资产价值进行评估，对委估资产的权属、形成委估资产可能存在的债务未予涉及。

3. 本次评估的目的为部分资产对外转让，评估结果未考虑资产对外转让所需缴纳的税费对评估结果的影响。

4. 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业所得税费的影响。

5. 中国人民银行决定，自 2015 年 3 月 1 日起，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 5.35%。

除此之外截至报告出具日，委托方及被评估企业未向我们提供委估资产

评估基准日期后重大事项，我们也未从其他途径发现委估资产存在其他任何期后重大事项。我们提醒报告使用者如果存在评估基准日期后重大事项，不能直接使用本评估结论。

6. 截至评估基准日被评估单位未向评估人员提供存在抵押、担保、法律、经济等方面的其他重大未决事项，被评估单位声明委托评估资产不存在其他上述事项，评估人员亦未从其他途径获得委托评估资产存在其他上述事项的迹象。

7. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，对被评估企业存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

纽威石油设备（苏州）有限公司拟将部分资产对外转让项目 所涉及的位于泰山路588号的房屋建筑物及土地使用权 资产评估报告

中通苏评报字（2015）第044号

纽威石油设备（苏州）有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用成本法及市场比较法，按照必要的评估程序，对纽威石油设备（苏州）有限公司（以下简称“纽威石油”、“公司”、“被评估单位”）拟将部分资产对外转让项目所涉及的位于泰山路588号的房屋建筑物及土地使用权于2015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、委托方、被评估单位概况

委托方、被评估单位均为纽威石油设备（苏州）有限公司。

1. 名称：纽威石油设备（苏州）有限公司
2. 企业法人营业执照：320500400018136
3. 住所：苏州高新区泰山路 588 号
4. 法定代表人：王保庆
5. 注册资本： 500 万美元
6. 企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
7. 经营范围：研发、生产汽车、家居用新型高分子材料及相关制品，工业阀门、自推式采油机械及配件、钻采配件、采油（气）井口装置，销售公司自产产品，并提供相关的技术和售后服务。（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）
8. 成立日期：2003 年 10 月 16 日

二、业务约定书约定的评估报告使用者

本报告专为纽威石油设备（苏州）有限公司所使用，并为本报告所列明的评估目的服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于其他用途或被出示或掌握本报告的任何其他人，

评估机构不承认或承担责任。

三、评估目的

依据资产评估委托书，本次评估目的为纽威石油设备（苏州）有限公司拟将部分资产对外转让项目所涉及的位于泰山路588号的房屋建筑物及土地使用权于2015年1月31日的市场价值进行评估，进而提供专业性意见。

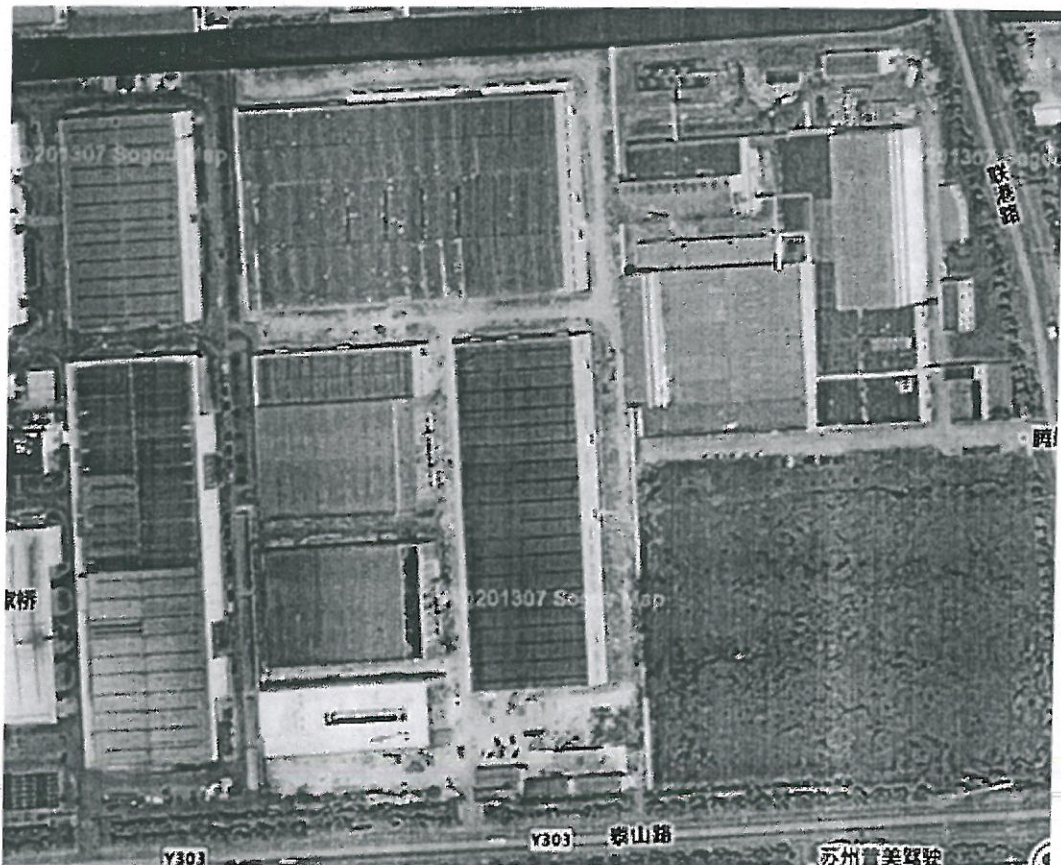
四、评估对象和范围

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。

本次评估对象为位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权。

1. 房屋建筑物

本次委估房屋建筑物及构筑物帐面原值为 92,686,954.59 元、帐面净值为 86,495,918.50 元。



(1) 权证情况

权证编号：苏房权证新区字第 00217233 号

房屋所有权人：纽威石油设备（苏州）有限公司

共有情况：单独所有

房屋坐落：泰山路 588 号

登记时间: 2014 年 11 月 27 日

规划用途: 非居住用房

建筑面积: 47824.31m²

(2) 具体情况

本次申报评估的房屋建筑物主要有 1#厂房, 2#厂房, 3#厂房, 4#厂房, 5#厂房, 6#厂房, 市政道路及绿化, 仓库雨篷等, 具体如下:

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(平方米)
1	苏房权证新区字第 00217233 号-3	5#厂房	2010.06.30	5,235.65
2		5#厂房地坪及零星工程	2010.07.19	1.00 项
3		市政道路及绿化工程	2011.09.29	1.00 项
4		仓库雨棚	2011.12.08	149.65
5	苏房权证新区字第 00217233 号-2	3#厂房	2012.12.31	5,235.65
6	苏房权证新区字第 00217233 号-1	1#厂房	2014.07.31	9,258.70
7	苏房权证新区字第 00217233 号-5	2#厂房	2014.07.31	10,150.29
8	苏房权证新区字第 00217233 号-3	4#厂房	2014.07.31	1,882.39
9	苏房权证新区字第 00217233 号-4	6#厂房	2014.07.31	16,061.63
合 计				

(3) 建筑物实体状况描述

①5#厂房: 钢混结构, 建筑面积为 5,235.65 平方米, 由单层(27.5 米、27.5 米)共两跨车间组成, 檐高 7.5 米。基础采用 PHC 管桩及钢筋砼独立承台柱基、墙下砼条基, H 型钢梁, 钢筋混凝土柱, 彩钢板屋面。厂房装修标准: 外墙为砖墙围护并刷灰色涂料, 砼地面(局部刷有地面漆), 铝合金窗, 钢推拉门。车间内水电设施配套齐全。东边为办公楼, 三层钢混结构。首层层高 4.2 米, 二, 三层高均为 3.6 米, 屋面高 11.4 米。基础采用独立柱基及墙下条基, 现浇钢筋砼梁板柱, 内外墙围护结构采用 240 砖墙, 屋面采用卷材防水保温隔热层。办公楼装修标准: 外墙涂料, 大门入口局部玻璃幕墙, 内墙乳胶漆, 天棚局部设有吊顶、其他同内墙装修, 楼梯面为地砖、其他地面为抛光砖, 窗为铝合金, 门为装饰门。给排水、照明、防雷设施配套。

②3#厂房: 钢混结构, 建筑面积为 5,235.65 平方米, 由单层(27.5 米、27.5 米)共两跨车间组成, 檐高 7.5 米。基础采用 PHC 管桩及钢筋砼独立承台柱基、墙下砼条基, H 型钢梁, 钢筋混凝土柱, 彩钢板屋面。厂房装修标准: 外墙为砖墙围护并刷灰色涂料, 砼地面(局部刷有地面漆), 铝合金窗, 钢推

拉门。车间内水电设施配套齐全。东边为办公楼，三层钢混结构。首层层高 4.2 米，二、三层高均为 3.6 米，屋面高 11.4 米。基础采用独立柱基及墙下条基，现浇钢筋砼梁板柱，内外墙围护结构采用 240 砖墙，屋面采用卷材防水保温隔热层。办公楼装修标准：外墙涂料，大门入口局部玻璃幕墙，内墙乳胶漆，天棚局部设有吊顶、其他同内墙装修，楼梯面为地砖、其他地面为抛光砖，窗为铝合金，门为装饰门。给排水、照明、防雷设施配套。

③1#厂房：办公楼为四层钢混结构。建筑面积为 9,258.70 平方米，地下室层高为：3.8M。首层层高为：4.5 米，二层层高为 4.2 米，三层层高为 4.4 米，屋面高 13.1 米。基础采用独立柱基及墙下条基，现浇钢筋砼梁板柱，内外墙围护结构采用 240 砖墙，局部为玻璃幕墙，屋面采用卷材防水保温隔热层。装修标准：外墙涂料，大门入口局部玻璃幕墙，内墙贴有面砖，局部为乳胶漆，天棚局部设有吊顶、其他同内墙装修，楼梯面为灰色地砖、其他地面为抛光砖，窗为铝合金，门为装饰门。给排水、照明、防雷设施配套。

④2#厂房，钢混结构，建筑面积为 10,150.29 平方米，由单层(18 米、24 米、18 米)共三跨车间组成，长 167.5 米，檐高 11.3 米。基础采用 PHC 管桩及钢筋砼独立承台柱基、墙下砼条基，H 型钢梁，钢筋混凝土柱，彩钢板屋面。装修标准：外墙为砖墙围护，砼地面，铝合金窗，钢推拉门。车间内水电设施配套齐全。

⑤4#厂房：钢混结构，建筑面积为 1,882.39 平方米，由单层(24 米)共一跨车间，长 76.5 米，檐高 9.7 米。基础采用 PHC 管桩及钢筋砼独立承台柱基、墙下砼条基，H 型钢梁，钢筋混凝土柱，彩钢板屋面。装修标准：外墙为砖墙围护，砼地面，铝合金窗，钢推拉门。车间内水电设施配套齐全。

⑥6#厂房：钢混结构，建筑面积为 16,061.63 平方米，由单层(17.7 米、18 米、24 米、18 米、17.7 米)共五跨车间组成，长 155 米，檐高 14.15 米。基础采用 PHC 管桩及钢筋砼独立承台柱基、墙下砼条基，H 型钢梁，钢筋混凝土柱，彩钢板屋面。装修标准：外墙为砖墙围护，砼地面，铝合金窗，钢推拉门。车间内水电设施配套齐全。

2. 土地使用权

本次申报评估的土地使用权为 1 宗土地，入帐金额为 5,000,000.00 元，现帐面金额为 3,928,409.48 元。具体权证情况如下表：

权证号	苏新国用（2014）第 1212157 号		
土地使用权人	纽威石油设备（苏州）有限公司		
座落	泰山路 588 号		
地号	12-006-（005）-0061	图号	47.25-42.50
地类（用途）	工业用地（061）	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2053 年 08 月 22 日
使用权面积	66,646.80 m ²		

评估目的实现前，委估资产由纽威石油设备（苏州）有限公司控制占有，申报资产与资产评估业务委托书范围相一致。

注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估人员未考虑评估对象的法律权属问题可能对评估结论的影响，本报告不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

六、评估基准日

本次评估基准日是2015年1月31日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

2. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
4. 《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）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
8. 《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）。

（三）评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》（2004-2-25财企〔2004〕20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（2004-2-25财企〔2004〕20号）；
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
4. 资产评估准则——评估报告（2007-11-28中评协〔2007〕189号）；
5. 资产评估准则——评估程序（2007-11-28中评协〔2007〕189号）；
6. 资产评估准则——业务约定书（2007-11-28中评协〔2007〕189号）；
7. 资产评估准则——工作底稿（2007-11-28中评协〔2007〕189号）；
8. 资产评估准则——不动产（2007-11-28中评协〔2007〕189号）；
9. 资产评估准则——无形资产（2008-11-28中评协〔2008〕217号）；
10. 企业国有资产评估报告指南（2008-11-28中评协〔2008〕218号）；
11. 评估机构业务质量控制指南（2010-12-18中评协〔2010〕214号）；
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003-2-12会协〔2003〕18号）；
13. 资产评估价值类型指导意见（2007-11-28中评协〔2007〕189号）。

（四）权属依据

1. 纽威石油设备（苏州）有限公司提供的企业法人营业执照；
2. 纽威石油设备（苏州）有限公司提供的房屋所有权证、土地使用权证；
3. 纽威石油设备（苏州）有限公司提供的合同、协议、发票；
4. 委托方、产权持有单位提供的资产清查评估明细表。

（五）取价依据

1. 近期建筑材料物资市场交易价格信息、互联网和电话询价结果；
2. 房地产所在地的建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额、建筑装饰预算定额等工程造价信息；
3. 资产所在地相关税费、材料价格资料；
4. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
5. 苏州市高新技术开发区 2014 年、2015 年工业用地公开挂牌出让信息；
6. 苏州市 2014 年、2015 年工业用地地价水平；
7. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

中国资产评估协会《资产评估准则-不动产》第二十二条规定，“注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、土地使用权出让底价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。”

按照《资产评估准则-不动产》第二十六条规定，“注册资产评估师采用收益法评估不动产时，不动产应当具有经济收益或者潜在收益；不动产未来收益及风险能够较正确地预测与量化；不动产的未来收益应当是不动产本身带来的收益。”

本次评估范围内的房屋建筑物为工业厂房及附属设施性质，为委托方自用，显然难以预测其对外独立收益，因此亦不具备收益法要求收益及风险能够较正确地预测与量化的基本特征，故不适宜采用收益法。

而上述工业厂房及附属配套设施所在宗地所对应的土地使用权，我们依据《资产评估准则-不动产》第三十三条的相关规定，采用了市场比较法进行评估。

按照《资产评估准则-不动产》第二十三条规定，“注册资产评估师采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例。”拥有大量不动产交易实例资料，是运用市场法评估的先决条件。如果交易案例太少，不仅会影响评估结果的正确性和客观性，甚至会影响市场法的采用。”评估人员对本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件进行了分析。此次评估范围的房屋

建筑物属于大面积郊区工业厂房，该类房屋建筑物在所处区域内的交易量明显较少，即使偶尔存在交易案例，个体差异亦相当明显，这种差异的修正难度较大，可靠性更是难以保证，故不适宜采用市场法进行评估。

成本法的实质是在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并从中扣除得到被评估资产价值。此次评估范围内工业厂房性质的房屋建筑物，其重置成本的构成要素合理；可以采用科学的方法，合理估算各种贬值，因此对委估房屋建筑物，我们采用成本法进行评估。

（二）清查核实情况

根据资产评估有关规定的要求，我们在取得纽威石油设备（苏州）有限公司提供的清查评估明细表后，在公司确认评估明细表中“帐面价值”载明的资产的合法性、真实性的基础上，评估师根据国家资产评估操作规范，在资产占有单位的配合下，对企业申报的资产的帐面金额、实际数量、资产形成、存在、使用状况，以及产权状况等进行了清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

◆资产清查核实的过程

1. 清查组织工作

在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型，由房地产组进行核查。

2. 清查主要步骤

（1）辅导企业相关人员清查资产、准备评估所需资料

1) 先期派遣评估人员，辅导企业财务与资产管理方面的人员按照资产的实际情况如实登记填写“清查评估明细表”“资产调查表”，收集委估资产的产权证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2) 召开由财务人员、各类管理人员参加的培训会，专门讲解明细表的填报方法以确保各项资产、经济技术指标、帐面价值的对应性和准确性。

（2）初步审查被评估单位提供的清查评估明细表

通过翻阅有关资产，了解评估具体范围及对象。并通过审阅清查评估明细

表，初步检查有无资产项目不明确、项目填列不全，并根据经验及掌握的有关资料，检查清查评估明细表有无重复、漏项等。

（3）现场实地勘察

根据本次评估范围，结合资产的类型和特点，由房地产专业的评估人员，以企业填报的资产清查评估明细表为基础，对不同性质的资产分别采取不同的勘察方法进行实地勘察。

（4）补充、修改和完善评估清查评估明细表

根据现场实地勘察结果，修改完善评估清查评估明细表，以使“帐”、“表”、“实”相符。

（5）核对产权证明文件

对评估范围的房屋建筑物、土地使用权等权属进行查阅核对，以了解产权情况。

（6）调查资产运行状态和房产状况

目的是通过调查，为确定房屋建筑物的成新率准备资料。房屋状况的调查方式是通过现场实地勘察及查阅有关资料获得。

本次评估涉及的具体评估方法如下：

1. 房屋建筑物

根据公司申报，评估人员进行了帐帐、帐卡、帐表核对，查看申报内容是否完整、真实、准确，有无漏登、错登和重登现象。在此基础上，评估人员进行了全面的清查，勘查实际使用状况，并作出了详细记录，作为评估依据。

本次评估的房屋建（构）筑物均采用重置成本法进行评估。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

①建筑安装工程估价

预决算调整法：以待估建筑物竣工决算工程量，按现行工程预算价格、费

率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

类比法：选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

②前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。人防费，白蚁费，等工程费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建设部和建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

③资金成本

资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

(2)成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和现场勘察法综合判定成新率。

①使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

②现场勘察法

现场勘察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场鉴定勘察与了解判断其成新率。

③综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察法成新率} \times 60\%$$

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- a. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；
- b. 如果现场勘察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分



析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

c. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

2. 土地使用权

评估人员编制或获取土地使用权明细表，核对其合计与总账、报表余额是否相符；查明土地使用权的内容，具体包括哪些宗地，获取土地使用权证书，征地文件、土地出让合同和付款依据以及有关部门出具的权属证明等有关产权证明资料，核实其有效性，并作相应记录。获取与土地使用权有关的用地红线图、总平面布置图、土地位置图、土地开发规划说明及规划图，工程地质状况、自然环境状况、地上建筑物及其他附着物情况、基础设施开发程度及其开发成本等有关资料。对委估土地进行实地勘察，了解其位置、地形地貌、地质状况、基础设施、地块形状、面积、用途、级别、临街情况、交通状况、环境质量、区域规划、周边产业状况等，作相应记录。关注被评估的土地使用权是否设定了抵押、担保等他项权利，并作相应记录。

(1) 评估人员对土地使用权价值采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法，其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- A. 用途类型相同或相近
- B. 交易类型相同
- C. 属于正常交易
- D. 区域及个别条件相近
- E. 同一开发程度

本次评估，选择三个已发生交易，且用途与待估宗地相同的实例，以它们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估开始于2015年2月1日，结束于2015年3月27日。

（一）接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

（二）资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

（三）评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

（四）出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

十、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）基本假设

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。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的



交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（二）具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设委估资产在原地持续使用。

3. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

5. 假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

十一、评估结论

除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，我们分析比较了收益法、市场比较法和成本法三种评估方法的合理性、适用性，本报告对位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权采用分别采用了成本法及市场比较法于 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

资产合计：账面价值为 9,042.43 万元，评估价值为 13,276.76 万元（精确到百元），大写人民币：壹亿叁仟贰佰柒拾陆万柒仟陆佰圆整。评估增值为 4,234.33 万元，增值率为 46.83%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 1 月 31 日

被评估单位：纽威石油设备（苏州）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%
房屋建筑物	8,649.59	10,209.76	1,560.17	18.04
土地使用权	392.84	3,067.00	2,674.16	680.72
资产总计	9,042.43	13,276.76	4,234.33	46.83

纽威石油设备（苏州）有限公司申报资产评估增减值的主要原因如下：

1. 房屋建筑物增值 1,560.17 万元，增值率为 18.04%，主要为资产取得成



本与现市场价格存在的差异形成。

2. 土地使用权增值 2,674.16 万元，增值率 680.72%，主要为资产取得成本与现市场价格存在的差异形成。

评估结论使用有效期自 2015 年 1 月 31 日至 2016 年 1 月 30 日。

十二、特别事项说明

1. 本次委估的1#、2#、4#、6#厂房于2014年7月已竣工并投入使用，委托方进行固定资产竣工结算，大部分项目根据竣工决算书结转、少部分根据合同或预算书进行了预估。本次评估未考虑委估资产实际建设成本与结转固定资产的金额之间的差异对评估结果的影响。

2. 本次评估仅对委估资产价值进行评估，对委估资产的权属、形成委估资产可能存在的债务未予涉及。

3. 本次评估的目的为部分资产对外转让，评估结果未考虑资产对外转让所需缴纳的税费对评估结果的影响。

4. 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值对企业所得税费的影响。

5. 中国人民银行决定，自2015年3月1日起，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%。

除此之外截至报告出具日，委托方及被评估企业未向我们提供委估资产评估基准日期后重大事项，我们也未从其他途径发现委估资产存在其他任何期后重大事项。我们提醒报告使用者如果存在评估基准日期后重大事项，不能直接使用本评估结论。

6. 截至评估基准日被评估单位未向评估人员提供存在抵押、担保、法律、经济等方面的其他重大未决事项，被评估单位声明委托评估资产不存在其他上述事项，评估人员亦未从其他途径获得委托评估资产存在其他上述事项的迹象。

7. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，对被评估企业存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，即用于纽威石油设备（苏州）有限公司部分资产对外转让使用；

(二) 评估报告使用者为纽威石油设备（苏州）有限公司；

(三) 报告评估的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年1月31日起，至2016年1月30日止。

十四、评估报告日

评估报告日为2015年3月27日。



中通诚资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一五年三月二十七日

附 件

- 一、委托方法人营业执照；
- 二、资产评估结果汇总表及明细表；
- 三、房屋所有权证、土地使用权证；
- 四、委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、签字注册资产评估师的承诺函；
- 六、评估机构资格证书；
- 七、评估机构法人营业执照副本；
- 八、签字注册资产评估师资格证书；
- 九、资产评估业务约定书。



营业执照

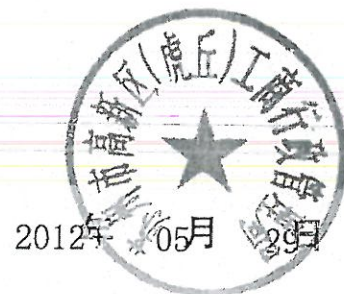
(副本)

编号 320512000201407310163
注册号 320500400018136 (1/1)

名称	纽威石油设备（苏州）有限公司
类型	有限责任公司(台港澳与境内合资)
住所	苏州高新区泰山路588号
法定代表人	王保庆
注册资本	500万美元
成立日期	2003年10月16日
营业期限	2003年10月16日至2053年10月15日
经营范围	研发、生产汽车、家居用新型高分子材料及相关制品，工业阀门、自推式采油机械及配件、钻采配件、采油（气）井口装置，销售公司自产产品，并提供相关的技术和售后服务。（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）



登记机关



资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年1月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：纽威石油设备（苏州）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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	房屋建筑物	8,649.59	10,209.76	1,560.17	18.04
2	土地使用权	392.84	3,067.00	2,674.16	680.72
3	资产总计	9,042.43	13,276.76	4,234.33	46.83

评估机构：中通诚资产评估有限公司

苏 房权证 新区 字第 00217233 号

号 1/

房屋所有权人		纽成石油设备(苏州)有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		泰山路583号		
登记时间		2014年11月27日		
房屋性质				
规划用途				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	见附图	合计建筑面积 47824.31		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

房屋状况附页

第 1 页 共 1 页

幢号	房号	总层数	建筑面积 (M ²)	套内建筑面积 (M ²)	规划用途	其他
1	—	4	9258.70		非住宅	
2	—	3	5235.65		非住宅	
3	—	3	7118.04		非住宅	
4	—	1	16061.63		非住宅	
5	—	1	10150.29		非住宅	
建筑面积合计:					47824.31	



填发单位

房地产平面图

图幅号: _____

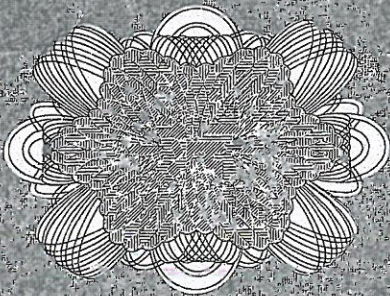
新不附

比例尺 1:

苏地国用(2014)第T412147号

土地使用权人	江苏万通设备(泰州)有限公司		
座落	泰山路180号		
地号	2001001003	图号	1:25-42-80
地类(用途)	工业用地05	取得价格	
使用权类型		终止日期	2034年3月24日
使用权面积	M	专用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)
年 月 日

2014

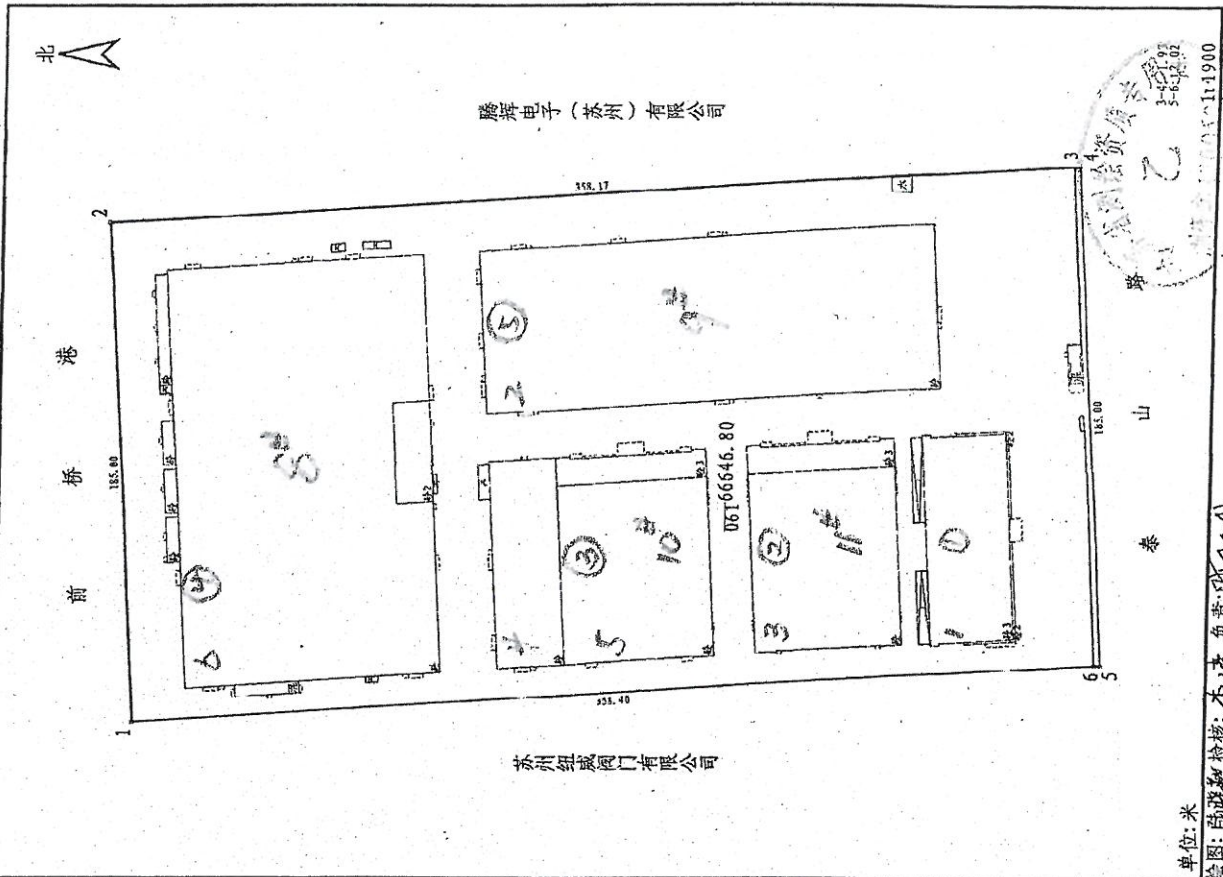
国用 (2014) 第 121257 号

土地使用权人	纽威石油设备(苏州)有限公司		
座落	苏政办字[2008]588号	图号	47-01-12-50
地号	120504(2)0061	取得价格	
地类(用途)	工业用地	终止日期	2053年12月2日
使用权类型			
使用权面积	其中	使用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

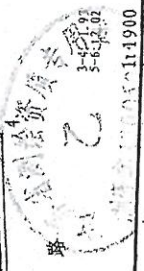
苏州纽威阀门有限公司 人民政府 (章)
2014年11月18日

宗地 纽威石油设备(苏州)有限公司



单位:米

绘图: 肖战魁 审核: 李琦



2014年10月21日

委托方、被评估单位承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因纽威石油设备（苏州）有限公司拟将部分资产对外转让。与此相对应，本次评估涉及的评估范围为纽威石油设备（苏州）有限公司位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权，评估工作在此基础上进行。对该经济行为涉及的纽威石油设备（苏州）有限公司位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权于 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，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、所提供的资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托方（被评估单位）：纽威石油设备（苏州）有限公司



法定代表人（或授权代表）：



二〇一五年二月八日

注册资产评估师承诺函

纽威石油设备（苏州）有限公司：

根据委托，我们对纽威石油设备（苏州）有限公司拟将部分资产对外转让项目所涉及的位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权，以 2015 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：

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

注册资产评估师签章：



注册资产评估师签章：



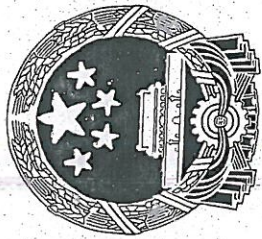
2015 年 3 月 27 日

授 权 书

依照公司章程、董事会决议及“一事一议”原则，现授权江苏仁合分公司负责人王稼铭先生在纽威石油设备（苏州）有限公司拟将部分资产对外转让事宜所涉及位于泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权项目评估报告 [中通苏评报字（2015）第 044 号] 资产评估报告书上代表公司法定代表人刘公勤女士签字，其签字与公司法定代表人签字具有同样的效力并承担同样的法律责任。

授权人： 

二〇一五年三月二十七日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.110200财
批准机关: 北京财政局
发证日期: 2007年6月27日



序列号: 00001482

机构名称	中通诚资产评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区胜古北里27号楼一层
首席合伙人 (法定代表人)	刘公勤
批准文号	京财企 [2007]709号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体 资产评估、市场所需的其他资产 评估或者项目评估	

企业法人营业执照

(副本) (4-1)

注册号 1100000001299549

名称 中通诚资产评估有限公司
住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层

法定代表人姓名 刘公勤

注册资本 500万元

实收资本 500万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。
一般经营项目：无



成立日期 2000年04月20日
营业期限 自 2000年04月20日 至 2050年04月19日

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年
通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过	通过



2012年01月18日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32020202



姓名: 潘康

性别: 男

身份证号: 320504197505033035

机构名称: 江苏仁合资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月7日

初次注册时间: 2002年5月16日

本人签名:



转所记录

转入时间 经手人

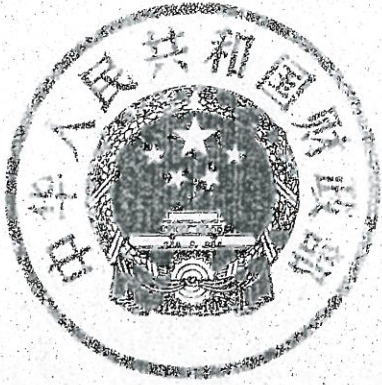
机构名称

转所记录

转入时间 经手人

机构名称

中通诚资产评估有限公司 2011.12.7 潘康



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32000559



姓名: 华元直

性别: 男

身份证号: 320502700109201

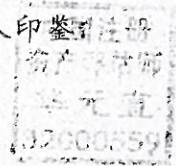
机构名称: 江苏仁合资产评估有限公司南京分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月7日

初次注册时间: 1997年7月31日

本人签名: 华元直 本人印鉴注册



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转所记录

经手人

转入时间

转入机构名称

中通诚资产评估有限公司南京分公司 2011.12.7 华元直

资产评估业务约定书

LETTER OF ENGAGEMENT

中通诚资产评估有限公司

CHINA TONGCHENG ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

中通诚资产评估有限公司
资产评估业务约定书

中通苏合同普（2015）第 号

本资产评估业务约定书由下列各方达成并签订：

委托方： 纽威石油设备（苏州）有限公司

地址： 苏州高新区泰山路 588 号

受托方： 中通诚资产评估有限公司

地址： 苏州市竹辉路 477 号咨询大厦

鉴于：

本约定书确认 纽威石油设备（苏州）有限公司（以下简称委托方）委托 中通诚资产评估有限公司（简称受托方）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因纽威石油设备（苏州）有限公司拟将部分资产对外转让事项，纽威石油设备（苏州）有限公司委托受托方对该经济行为涉及的位于苏州高新区泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权进行评估，为其提供资产转让价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

此次评估对象和评估范围为纽威石油设备（苏州）有限公司位于苏州高新区泰山路 588 号的房屋建筑物及土地使用权。

(三) 评估基准日

2015年1月31日

(四) 评估报告使用者

本报告的使用者包括

1. 评估项目委托人：纽威石油设备（苏州）有限公司
2. 法律法规规定的其他报告使用人

本报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。

受托方及本报告签字注册资产评估师对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

(五) 资产评估价值类型：市场价值

(六) 其他约定：受托方指定本项目由中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司进行操作。

二、双方的权利和义务

(一) 受托方的权利和义务

1. 受托方及本报告签字注册资产评估师应当根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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。

2. 受托方在评估过程中如发现被评估单位在会计核算、财务管理、财产物资管理上有重大缺陷，有导致产生重大弊端的可能，应及时将情况书面通报给委托方。

3. 受托方对委托方及被评估单位提供的评估资料负有保密责任。未经资料提供者同意，受托方不得将该资料提供给任何第三方。

4. 受托方委派具有丰富经验的资产评估师承办该项业务，以确保工作进度和质量；委托方有权对受托方评估人员可能涉及与委托方有利害关系的人提出回避。

5. 按照评估行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，根据委托方经济行为工作时间表的要求，受托方需要按双方约定期限提交评估报告，报告书以（邮寄/当面提交）等方式提交约定的报告使用者。

6. 受托方报告提交期限受委托方、被评估企业提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约，同时还受作为本评估报告出具前提的其他中介机构报告出具时间，以及评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足评估要求，则报告出具期限需要相应顺延。

7. 未经委托方书面许可，受托方及本报告签字注册资产评估师不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

（二）委托方的权利和义务

1. 委托方对评估工作的进展具有充分知情权和建议权；在评估过程中，有根据工作进度和成效提出更换或调整评估团队成员的权利。

2. 委托方应对受托方开展资产评估工作给予充分的合作，并协助被评估单位提供资产评估所需的全部文件、会计记录、财产清单、

产权证书及其他有关资料，协助受托方作好被评估资产的清查工作。

3. 委托方应对其所提供的文件资料、会计记录、财产清单的真实性、合法性及完整性承担全部责任；如委托方对委托评估的资产不具有所有权，委托方和相关当事方应向本公司提供相应承诺函或说明函予以充分说明。

4. 作为资产评估程序的一部分，委托方应提供一份资产评估的委托承诺书，对有关资产、负债、权益方面的评估要求作出必要的说明。

5. 为受托方派出的有关工作人员提供必要的工作条件及合作，受托方认为需要发函向有关部门询证时，委托方应当为注册资产评估师执行评估业务提供必要的工作条件和协助；委托方应当根据评估业务需要，负责注册资产评估师与相关当事方之间的协调；委托方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

6. 委托方和相关当事方应恰当使用评估报告。未征得受托方同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；同时《资产评估报告书》的出具并不意味着本公司及注册资产评估师对评估对象的法律权属所作的任何形式的保证。由于《资产评估报告书》使用不当所造成的后果，与受托方无关。

三、服务费金额及支付方法

(一) 本项资产评估业务费用总额为（人民币）伍万圆整，受托方

依法应承担的纳税义务由其自行承担。除本合同规定约定的费用外，委托方无需支付受托方其他费用或款项。

(二) 资产评估报告书出具后的 5 个工作日内，委托方应将上述业务费汇入受托方书面指定帐户。指定帐户为：

户名：中通诚资产评估有限公司江苏仁合分公司

帐户：89050154740004872

开户行：上海浦发银行苏州分行沧浪支行

(三) 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，评估机构可以解除业务约定书。因为非受托方的原因造成受托方不能出具正式评估报告，委托方应根据受托方完成评估工作的进度按比例支付业务费。

四、业务约定书的变更

本业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，受托方应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

五、违约责任和争议解决

(一) 若签约一方出现违约情况，视因违约事项对另一方造成的损失由双方协商确定违约赔偿金额。

签约各方因不可抗力无法履行本业务约定书的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(二) 委托方与受托方之间因本协议委托事项产生的争议由双方

友好协商解决，如不能协商一致，提交委托方所在地仲裁机构或人民法院解决。

六、本约定书一式肆份，经双方法定代表人或授权代表签字、盖章后生效，双方各执贰份。其他未尽事宜，由双方协商解决。

委托方：纽威石油设备（苏州）有限公司（公章）

负责人（或授权代表）签字：



受托方：中通诚资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）签字：



签订日期：2015年1月31日