

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京威诺油气井测试工程有限公司
拟出售部分资产及负债项目
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 1437 号
(共 一 册, 第 一 册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年十二月十五日



由 扫描全能王 扫描创建

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
资产评估报告附件	20

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、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及负债清单由委托人、产权持有单位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的境内资产进行了必要的现场调查；少量境外资产分布于苏丹、乌克兰，该部分资产所处地点分散、偏远、且所在国或周边地区存在战争影响因素，本次评估以现场照片、电话访谈、核实合同及财务资料等方式替代现场清查程序；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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

南京威诺油气井测试工程有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位（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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京威诺油气井测试工程有限公司拟出售的部分资产及负债在**2018年11月30日**的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：南京威诺油气井测试工程有限公司拟出售部分资产及负债，因此需要对该部分资产及负债进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：南京威诺油气井测试工程有限公司纳入拟出售范围的相关资产及负债。

评估范围：南京威诺油气井测试工程有限公司纳入拟出售范围的应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产、房屋建筑物、机器设备、长期待摊费用及流动负债。

评估基准日：2018年11月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为**5,946.29**万元，评估价值为**7,502.37**万元，增值额为**1,556.08**万元，增值率为**26.17%**。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

南京威诺油气井测试工程有限公司

拟出售部分资产及负债项目

资产评估报告正文

南京威诺油气井测试工程有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京威诺油气井测试工程有限公司拟出售相关资产及负债在2018年11月30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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为南京威诺油气井测试工程有限公司，产权持有单位为南京威诺油气井测试工程有限公司。本评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

(一) 委托人暨产权持有单位简介

企业名称：南京威诺油气井测试工程有限公司（以下简称：“南京威诺”）

类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：南京市建邺区江东中路 315 号中泰大厦 6 号楼 1601 室

法定代表人：严忠

注册资本：10000 万元整

主要经营范围：油气井测试及技术服务、技术咨询；测试井筒技术服务；测试专用设备及零配件销售；提供劳务服务；为石油、天然

气开采提供技术服务；海洋石油工程服务；建筑工程施工；机械设备、五金交电销售；计算机软硬件销售及技术服务；机械设备租赁；能源矿产地质勘查、固体矿产地质勘查；地质勘查技术服务；企业管理咨询；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

南京威诺成立于 2009 年 3 月，注册资本 1 亿元，中石化华东石油工程有限公司（以下简称“华东工程公司”）持股 57%、中国石化集团国际石油勘探开发有限公司（以下简称“国勘公司”）持股 40%、中国石化集团国际石油工程公司（以下简称“国工公司”）持股 3%。2014 年中石化石油工程技术服务有限公司重组上市，国勘公司和国工公司将分别持有的南京威诺 40%和 3%的股权无偿划转至华东工程公司。2014 年 12 月，华东工程公司将所持南京威诺 100%股权无偿划转至中国石化集团新星石油有限责任公司。截至评估基准日，南京威诺为中国石化集团新星石油有限责任公司的下属全资子公司。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

（三）委托人和产权持有单位之间的关系

南京威诺油气井测试工程有限公司既是委托人、同时也是产权持有单位。

二、评估目的

根据中国石化集财签[2018]138 号总部机关签报，南京威诺油气井测试工程有限公司拟出售部分资产及负债，因此需要对该部分资产及负债进行评估，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

评估对象是南京威诺油气井测试工程有限公司纳入拟出售范围的相关资产及负债。

(二) 评估范围

评估范围是产权持有单位申报评估的相关资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产、房屋建筑物、机器设备、长期待摊费用，总资产账面价值为 47,982.48 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 42,036.19 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值未经审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

本次评估范围内的实物资产主要分布在山东、新疆、四川、苏丹以及乌克兰，包括：存货、房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆。

1. 存货

存货类资产为原材料，主要包括固井车辆配件、泥浆项目玻璃制品及钻井项目钻采配件等材料，目前存放于苏丹生产现场库房，均可正常使用。

2. 房屋建筑物

房屋建筑物主要包括分布在山东、新疆、四川的库房、检测工房、办公用房、员工宿舍等，另有少量的外购商品房。

3. 构筑物

构筑物为新疆工业园区的 2 套简易结构用房和 1 座化肥池。

4. 机器设备

机器设备主要为存放于苏丹和乌克兰的钻井设备、固井设备、工程现场需要的供电设备以及其他辅助设备。

5. 车辆

车辆主要为存放于苏丹项目部的三菱皮卡、中巴车以及南京的奥迪A6等。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

评估基准日：2018年11月30日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 中国石化集财签[2018]138号总部机关签报。

(二) 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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日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十次会议修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

7. 《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)；

8. 《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 588 号修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
14. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令 第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令 第 76 号）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 65 号）；
16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订）。

（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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
6. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；

11.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

(四) 权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 房屋所有权证或者不动产权证书;
3. 车辆权属证明;
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1.《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);

2.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

3.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

4.《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》(财建[2016]504号);

5.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);

6.评估基准日工业品出厂价格指数(Wind数据库);

7.中石化集团采集的境外外汇汇率;

8.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);

3.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

4.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估方法如下:

1. 流动资产

(1)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(2)对于原材料，为专用设备配件，价格变动不大，账面值基本反映基准日价格水平，按核实后账面值确定评估值。

(3)对于其他流动资产，经调查了解形成的原因，所属的期间，查阅了相关的凭证，按核实后账面值确定评估值。

2. 房屋建（构）筑物

对房屋建（构）筑物主要采用成本法进行评估。对少部分外购商品房采用市场法进行评估。

成本法

(1)重置成本

房屋建（构）筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。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-可抵扣增值税

①建安综合造价

由于无法取得完整的待估建筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，无法按现行工程预算定额计算，因此按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

依据行业和国家各部委相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将产权持有单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

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

④可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋类资产，计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

公式中尚可使用年限的确定：

根据评估范围内房屋建（构）筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3)评估值的确定

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

市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1)搜集交易实例；
- (2)选取可比实例；
- (3)建立价格可比基础；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行交易日期修正；
- (6)进行区域因素修正；
- (7)进行个别因素修正；
- (8)求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值-可抵扣增值税

3. 机器设备

根据评估目的，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，主要采用成本法进行评估，部分采用市场法评估。

(1)重置成本的确定

①国内制造的机器设备，对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费

②对于国外进口的机器设备，购置价采用价格指数调整法确定。

重置成本=CIF+关税+增值税+海关监管手续费+运杂费+安装费
其中，

$CIF = FOB + \text{国外海运费} + \text{国外保险费}$

$FOB = \text{历史 FOB 账面价值} \times \text{价格指数调整系数}$

$\text{国外海运费} = FOB \times \text{国外海运费率}$

$\text{国外保险费} = (FOB + \text{国外海运费}) \times \text{国外保险费率}$

$\text{关税} = CIF \times \text{关税税率}$

$\text{增值税} = (CIF + \text{关税}) \times \text{增值税税率}$

$\text{海关监管手续费} = CIF \times \text{海关监管手续费率}$

③对于国外进口的车辆，重置成本的计算方式与国外进口机器设备相同。

(2)综合成新率的确定

①机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过向项目施工人员对设备使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)进行了解，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

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

②车辆

参考国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$\text{年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$

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

(3)评估值的确定

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

对于二手设备市场交易活跃的设备直接以市场可比价格作为评估值。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为购买的井口安全防护工具，企业采用工作量方法进行摊销，账面价值基本能反映其实际使用情况，因此以经核实后账面价值作为其评估值。

5. 负债

对于负债中应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费，我们根据企业提供的各项目明细表，以经核实后账面值作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 11 月 30 日至 2018 年 12 月 15 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018 年 11 月 30 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 12 月 3 日至 2018 年 12 月 7 日对评估对象涉及的资产及负债进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“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地填报，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单位填报的资产评估明细表

评估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单位对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场清查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了必要的现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

本次评估范围内有少量设备及车辆分布于苏丹、乌克兰，该部分资产所处地点分散、偏远、项目所在国或周边地区存在战争影响因素，本次评估以现场照片、电话访谈、核实合同及财务资料等方式替代现场清查程序。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

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

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善的情况提请企业核实并提供相关说明文件。

(四) 资料收集

评估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的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估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的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;
- 4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;
- 5.假设评估范围内资产按原用途继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

南京威诺油气井测试工程有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 5,946.29 万元，评估价值为 7,502.37 万元，增值额为 1,556.08 万元，增值率为 26.17%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 11 月 30 日

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%
流动资产	1	42,556.70	42,556.70	0.00	0.00
非流动资产	2	5,425.78	6,981.86	1,556.08	28.68
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	5,396.33	6,952.41	1,556.08	28.84
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	29.45	29.45	0.00	0.00
资产总计	11	47,982.48	49,538.56	1,556.08	3.24
流动负债	12	42,036.19	42,036.19	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	42,036.19	42,036.19	0.00	0.00
净资产	15	5,946.29	7,502.37	1,556.08	26.17

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估范围内有少量设备及车辆分布于苏丹、乌克兰等国的各项目所在地，该部分资产所处地点分散、偏远、项目所在国或周

边地区存在战争影响因素，本次评估以现场照片、核实合同及财务资料等方式替代现场清查程序。

(二)本次评估范围内的房屋建筑物共计 27 项(房建筑面积 19,967.06m²)，均已办理房地产权证，其证载权利人与产权持有单位不一致，证载权利人分别为中石化胜利石油工程有限公司海洋钻井公司、塔里木石油勘探开发指挥部第六勘探公司、中石化中原石油工程有限公司塔里木分公司、中石化中原石油工程有限公司固井公司、中石化中原石油工程有限公司和中石化西南石油工程有限公司。产权持有单位已承诺上述房屋的所有权归其所有，如因房屋产权引起的纠纷，由其承担全部责任。

(三)除外购商品房外，其余房产对应的土地使用权，均不在本次评估范围。

其中位于四川成都龙泉驿区龙泉街道航天北路 183 号的 2 套房产及 8 个车位，证载土地使用权人均为中石化西南石油工程有限公司。上述土地使用权尚未办理土地使用证变更手续。产权持有单位已承诺上述土地的所有权归其所有，如因产权引起的纠纷，由其承担全部责任。

(四)本次评估值中未考虑房产、车辆等因转让而后续发生的过户更名费用。商品房价值为房地合一价值，未考虑交易过程中产生的相关税费及权属变更所产生的费用。

(五)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二)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；

(三)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；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 15 日。

法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



本报告仅供占有单位
办理核准备案手续使用

北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一八年十二月十五日



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、委托人及产权持有单位营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、委托人及产权持有单位的承诺函；

附件五、签名资产评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十、资产评估委托合同。